20

– Vi er klar. Arkitekter og udviklere vil gerne bygge bæredygtigt.

42

Nye regler skal gøre det nemmere at investere i Polen

ARTIKLER

5 **Leder** | Danmark skal have flere fyrtårne

12 **Analyse** | Med Børsen i kikkerten

20 **Tema bæredygtighed** | Klar i kulissen

28 **Tema bæredygtighed** | Danmark er med fremme

32 **Tema bæredygtighed** | Den fantastiske model: Esco

38 **Indblik** | Bedre match

42 **Overblik** | Polen er blevet et stabilt marked

51 **Arkitektur** | 4 arkitekter sammen om Isbjerget

60 **Analyse** | Centrum eller havnen

64 **Lager og logistik** | Nye markeder giver fortsat vækst

72 **Baggrund** | Nedrivning frem for renovering

ORDET ER DIT

74 **Ordet er dit** | EU-REIT – en åbenbar god idé!
af Flemming Horn Andersen

76 **Ordet er dit** | Hovedstaden skal have et fælles brand
af Steen Donner og Lars Bernhard Jørgensen

78 **Ordet er dit** | Politisk indgreb er nødvendigt
af Bo Jeppesen

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-10, 18-19, 24-26, 36-37, 59, 70

Marked og transaktioner | 46-47

Nyheder Norden | 48-50

Nyheder Udland | 52-58

Virksomheder og mennesker | 80-82

Besøg vores brancheguide på nettet

magasinet ejendom

Læs mere om brancheguiden og tilmeld din virksomhed på

www.magasinetejendom.dk

magasinet ejendom

www.magasinetejendom.dk

Udgivet af
SP Business Media Aps.
Alexander Foss Vej 3 · 3140 Ålsgårde
info@magasinetejendom.dk

Redaktion
Tlf. 42 76 00 20
sevel@magasinetejendom.dk

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

Ansv. redaktør
Kamilla Sevel

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 9 gange årligt
685 kr. ex. moms
abonnement@magasinetejendom.dk

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
P.J. Schmidt A/S

Næste nummer
Udkommer 9. september
Deadline for indlæg 18. august
Deadline for annoncer 22. august

Forsiden
Adm. direktør Jesper Damborg

Medlem af
Dansk Fagpresse

Danmark skal have flere fyrtårne

I Magasinet Ejendoms anden udgave sætter vi fokus på bæredygtighed – et lidt kedeligt ord, men en spændende verden. I Danmark har vi generelt haft en ide om, at vi nok klarer det meget godt, hvad angår energirigtigt byggeri. Men faktisk gør vi som vi skal – og så heller ikke så meget mere.

Det er der nu ved at blive lavet om på. Arkitekter, ingeniører og udviklere er begyndt at tænke bæredygtighed ind i deres projekter. I udlandet er der allerede en række pilotprojekter, der bruger alt fra 20-80 procent mindre energi. Desværre har Danmark ikke haft mange af den form for fyrtårne, der med stolthed kan vises frem til klimatopmødet 2009. Nogle enkelte er på vej, og de er meget velkomne.

Man kan godt undre sig over, at flere investorer og ejendomsejere ikke har råbt bæredygtighed for længst. En del af forklaringen ligger måske i, at vi i Danmark ikke har så udbredt en tradition for lange lejekontrakter og dermed heller ikke for at se på driftsomkostninger på længere sigt. Det ændrer sig forhåbentligt i de kommende år, for det gavner alle, når der fokuseres langsigtet.

I dette nummer bringer vi blandt andet også artikler, der giver et indblik i logistikmarkedets fortsatte vækst, i næste generation af ejendomsselskaber på børsen samt masser af overblik over udviklingen i bygge- og ejendomsmarkedet.

Velkommen til Magasinet Ejendom nr.2, som vi håber vil give dig masser af viden og ny inspiration. Næste nummer udkommer i begyndelsen af september, men nyhedsstrømmen kan følges over sommeren på **www.magasinetejendom.dk**

Kommentarer til indhold og input til kommende artikler er altid velkomne på sevel@magasinetejendom.dk

God fornøjelse med læsningen og god sommer.

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

5 konsortier dyster om Slagterigrunden

HORSENS: Blandt 10 konsortier satte Horsens byråd for nylig navn på de 5, som skal deltage i konkurrencen om at få afgørende indflydelse på et af de kommende års helt store lokale byggeprojekter, Slagterigrunden. Det er et veritabelt opbud af nogle af tidens mest omtalte developere og arkitekter, der har meldt sig på banen.

Konsortierne er:

1. Svanen Development A/S i samarbejde med Carval, Reteam Global ApS, Rumarkitekter, KHR Arkitekter A/S, Oluf Jørgensen A/S og Metopos.
2. NCC Property Development A/S i samarbejde med arkitektfirmaet 3xN, Cowi A/S og NNC Construction Danmark A/S.
3. KPC Finans I A/S i samarbejde med Frederiksbjerg Ejendomme, K/S Property Partners og Arkitema K/S.
4. Nordicom i samarbejde med Arkitektfirmaet C.F. Møller A/S, Ginneruparkitekter, Rambøll Danmark A/S og Andelsforeningen Odinsgaard.
5. A. Enggaard A/S i samarbejde med Braaten+Pedersen, Schmidt Hammer Lassen k/s og Niras A/S.

Konkurrencen afgøres i sensommeren.

– I forhold til slagterigrunden har vi i valget af konsortier - ud over at de vil stå for arkitektur af høj kvalitet - lagt vægt på, at de prioriterer at skabe en attraktiv og sammenhængende forbindelse fra Slagterigrunden til midtbyen, siger borgmester Jan Trøjborg, Horsens.

Øget aktivitet i Dancenter

KØBENHAVN: Nettoomsætningen i det børsnoterede feriehusselskab Land & Leisure udgjorde i 1. halvdel af regnskabsåret 140,8 millioner kr. mod 134,4 sidste år svarende til en stigning på 4,8 procent. Stigningen skyldes øget aktivitet i sommerhusudlejningsselskabet Dan-Center A/S, der har afdelinger i primært Danmark, men også i Sverige. Koncernens resultat af primær drift blev 7,6 millioner kr. mod 5,6 millioner kr. i 2006/2007.

For hele regnskabsåret forventer bestyrelsen en omsætning på 260-270 millioner kr. og et resultat på 14-17 millioner kr. Koncernens hovedaktivitet er formidling af udlejning af ferieboliger beliggende i Skandinavien samt i mindre omfang i Tyskland, Frankrig, Spanien og Italien.

Dancenter har aftaler med cirka 12.000 feriehusudlejere. Selskabet har 60 ansatte centralt og cirka 100 ansatte lokalt fordelt på en række lokalkontorer og salgsselskaber.

BPT køber ejendom i Tallinn

BALTIKUM: Baltic Property Trust Optima har købt en kontorbygning på 21.000 kvm. på gaden Tartu nr. 63 i hjertet af Tallinn. Ejendommen, der er kendt som Marat-bygningen skal nu i gang med en større renovering af facaden, en udbygning med to ekstra etager på toppen og et P-hus. Tartu Road 63 er fuldt udlejet på nuværende tidspunkt.

Fakta
Fonden Baltic Optima er hjemmehørende i Luxembourg og har en samlet investeringskapacitet på cirka 5 milliarder kr. med fokus på kontorer og butikker i Baltikum og Polen. Fonden er en ud af fire styret af danske Baltic Property Trust, der ialt har mere end 400.000 kvm. under forvaltning i fondene.

PROPERTY GROUP

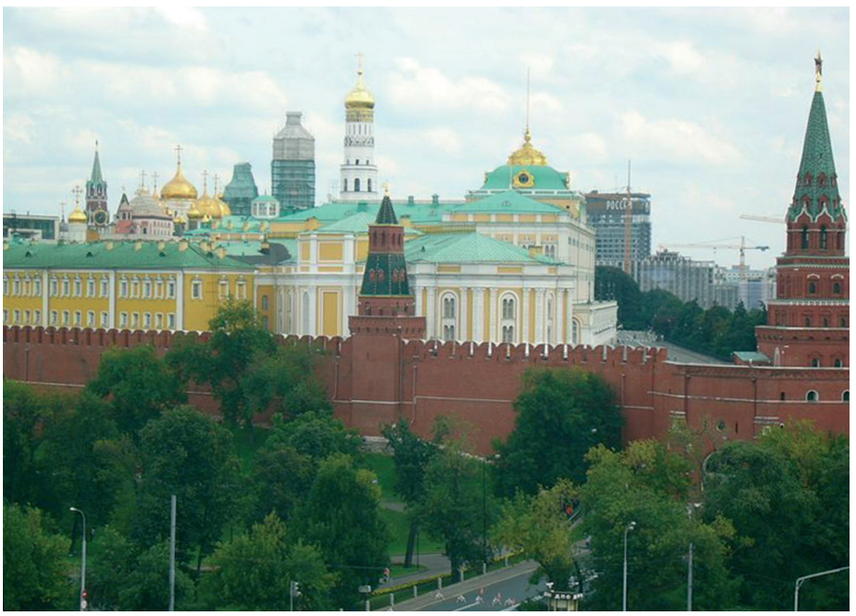
Property Group er et handlekraftigt ejendomsinvesteringsselskab med fokus på ejendomskøb i Danmark, Sverige, Norge, Finland, Tyskland og Østeuropa.

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

Walls fastholder resultat for 2008 på 35-40 mio. kr.



KØBENHAVN: Første kvartal forløb som forventet og det børsnoterede udviklingsselskab walls fastholder derfor den tidligere udmeldte forventning om et koncern resultat før skat i niveauet 35-40 millioner kr. Blandt de seneste indtægter har været 8 millioner kr. i forbindelse med salget af aktierne i den polske dattervirksomhed Sky Tower Sp., der ejede en byggegrund i Warszawa.

Blandt walls' projekter er 240 boliger i Warszawa-forstaden Piaseczno kaldet queensgarden og et projekt på en 37.200 kvm. grund i Montenegro, hvor der kan bygges ferieboliger. Desuden har walls en række bolig- og erhvervsprojekter i København blandt andet det såkaldte A-huset på Islands Brygge.

I porteføljen har walls blandt andet en del af en boligejendom i Moskva tæt ved den Røde Plads, hvor der er mulighed for at bygge yderligere boliger til.

FORBEDRER OVERSKUD MED 44 PROCENT

KØBENHAVN: Det børsnoterede ejendomsselskab Jeudan har i 1. kvartal øget indtjeningen med 44 procent svarende til et resultat før kurs- og værdireguleringer på 46 millioner kr. Omsætning i 1. kvartal var på 177 millioner kr. svarende til en stigning på 67 procent i forhold til samme periode sidste år.

Jeudan fastholder en høj udlejningsprocent på 98, men adm. direktør Per W. Hallgrens forventninger til resten af året er, at ledighedsgraden vil øges i takt med byggeriet af flere erhvervslokaler. En udvikling, som han i øvrigt flere gange har karakteriseret som sund, fordi det vil øge mobiliteten.

Jeudan ligger fortsat inde med en pæn opkøbskapacitet på ialt 4,2 milliarder kr., og det er ledelsens vurdering, at den senere tids udvikling vil øge muligheden for opkøb af attraktive ejendomme de kommende år i takt med, at andre selskaber bliver nødt til at sælge ud.

For 2008 fastholder Jeudan forventningerne om en omsætning i niveauet 640-670 mod 524 millioner kr. i 2007. Jeudan forventer et resultat før kurs- og værdireguleringer i niveauet 180-200 mio. kr. mod 154 millioner kr.

UTZON CENTRET ER ÅBNET

AALBORG: Den store danske arkitekt Jørn Utzon får nu et center i Aalborg, som skal samle og formidle viden og som gennem udstillinger og arrangementer skal gøre arkitektur og design tilgængeligt for alle. Bygningen, der med bløde kurvende tårne er traditionel "Utzonsk" bliver uden tvivl et markant vartegn og en bygning, man associerer Aalborg med.

Idéen om et Utzon Center udspringer af Aalborg Universitets Institut for Arkitektur og Design med centrets direktør Adrian Carter som en af de bærende kræfter.

JKE A/S er kåret som **årets ejendomsmægler** 2008

Hvad kan Danmarks mest opsøgende ejendomsmæglere gøre for dig?

Investeringsejendomme

Vi sælger større investeringsejendomme og kan tilbyde en diskret salgsproces, idet vi personligt opsøger de bedste købere. Vores netværk er særdeles omfattende og vi har ventende købere til alle typer investeringsejendomme i større byer over hele landet, herunder gerne ejendomsporteføljer, samt ejendomme som sale & lease back.

Salg og udlejning

Vi sælger og udlejer brugerejendomme og -lokaler i Storkøbenhavn og Nordsjælland til brug for kontor, lager og produktion, samt butik. Vores arbejde baseres på det personlige salg, og kun med minimale udgifter til markedsføring, idet styrken ligger i den personlige kontakt mellem mægleren og den potentielle køber eller lejer.

Domicilsøgning

Vi repræsenterer købere eller lejere af brugerejendomme eller lokaler, samt købere af investeringsejendomme, og vi udfører en eksklusiv, målrettet og struktureret afdækning af markedet, hvorunder vi også kontakter emner, som ikke allerede er udbudt.

24 timers rapportering

Som den eneste erhvervsejendomsmægler i Danmark tilbyder vi vores kunder 24-timers adgang til online-rapportering, hvorved du sikres reel viden om vores aktiviteter og sikkerhed for, at der arbejdes intensivt på netop din sag.

Kontakt uforpligtende en af vore mæglere på tel. 7022 2522 eller se referencesager og udtalelser fra en række af vore kunder på www.jke.dk

JKE | ESTATE AGENTS

Frederiksborggade 1 · 1360 København K · Tel. 7022 2522 · www.jke.dk

Nordicom projektudvikler nu i både Sverige og Tyskland

KØBENHAVN: Nordicom fik et bruttoresultat på 86,5 mio. kr. mod 84,8 mio. kr. i 1. kvartal 2007 svarende til en fremgang på 1,7 mio. kr. Fremgangen skyldes øget indtjening på udlejning af investeringsejendomme, mens indtjeningen på udviklingsaktiviteten er faldet. Resultatet før skat blev 28,8 mio. kr. mod 39.6 millioner kr. i 1. kvartal 2007, og det er i overensstemmelse med det forventede. Faldet i indtjeningen skyldes højere renteudgifter i 2008 end i 2007.

I første kvartal har Nordicom startet udviklingsaktiviteter i Tyskland og i Sverige, som forventes at kunne begynde at give indtjening i 2009. I Tyskland drejer det sig om to projekter i Hamburg, mens det i Sverige drejer sig om to projekter i Norrköping. Den samlede forventede færdigværdi af de fire projekter forventes at komme til at udgøre cirka 500 mio. kr.

Nordicoms projekt i Norrköping.

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

Sjælsø går ind i hidtil største svenske projekt

Sjælsø forventer at udvikle området på ca. 50.000 kvm. til et kontor- og boligområde, der samlet vil være på 80.000 til 100.000 kvm. Projektet bliver således Sjælsøs til dato største projekt i Sverige.

ALLERØD: Sjælsø går ind i sit hidtil største projekt i Sverige, når selskabet om kort tid begynder udviklingen af et centralt beliggende kontor- og boligområde i Stockholm.

Sjælsø's datterselskab - Sjaelsö Sverige AB - har købt kontorejendommen med tilhørende grund i Solna Kommune for cirka 232 millioner kr. Sælger er den svenske stats ejendomsselskab Vasakronan Holdingfastigheter AB.

– Sjælsøs køb af ejendommen passer fint ind i vores strategi om, at en stor del af vores vækst skal ske på markederne i det øvrige Norden og i Polen. På sigt er det strategien, at cirka halvdelen af vores indtjening skal komme fra projekter uden for Danmarks grænser, og med en ligelig fordeling mellem kontor, boliger og retail,siger Sjælsøs adm. direktør, CEO Flemming Joseph Jensen.

Halvdelen af den nuværende kontorejendom på 25.000 kvm. er i dag udlejet til Arbetsmiljöverket. Den resterende del af kontorejendommen forventes renoveret og udlejet til en ny lejer. Området er udpeget til et udviklingsområde, der skal fortættes med boliger særligt i tilknytning til tunnelbanestationerne.

Hvem er ansvarlig
for salg og udlejning af din ejendom…
- og har han givet lyd fra sig for nylig?

Udpluk af vor referenceliste

KANONBÅDSSKURENE
Kanonbådsvej 8
Udlejning: 2.000 m² kontor
Lejer: V & S Distillers A/S

KONTORDOMICIL
Kristianiagade 9
Udlejning: 2.400 m² kontor
Lejer: Experian A/S

GLADSAXE BIOTECH PARK
Vandtårnsvej 83
Salg: domicil til kr. 182 mio.
Areal: 8.300 m²

KALVEBOD BASTION
Langebrogade 4
Udlejning: 2.750 m² kontor
Lejer: Delacour Advokatfirma

CPH BUSINESSPARK
Stamholmen 147-157
Udlejning: 10.000 m² kontor
Lejer: Flere virksomheder

EJENDOMSPORTEFØJLE
Strandboulevarden 122 m.fl.
Salg: 5 ejendomme til kr. 380 mio.
Areal: 23.000 m²

LAGER- OG KONTOREJENDOM
Industriparken 22
Udlejning: 5.000 m² lager og kontor
Lejere: I.B-L Holding A/S og Schneider Electric A/S

LOGISTIKEJENDOM
Fabriksparken 22
Udlejning: 11.000 m² lager og kontor
Køber: VALAD PROPERTY A/S

KONTORDOMICIL
Lyngbyvej 32
Udlejning: 5.200 m² kontor
Lejer: A. P. Møller Mærsk A/S

Personlig betjening
Hos Lintrup & Norgart er du altid i direkte kontakt med en af indehaverne. Det er også indehaverne selv, der viser frem, udlejer eller sælger de enkelte ejendomme.

Resultaterne er vores eksistensberettigelse
Vi tager ikke bare sager ind for at fylde op på hylderne.
Til gengæld yder vi samspil og modspil i form af konstruktiv rådgivning; og vi fortæller ærligt, hvad vi mener, der skal til for at løse den enkelte opgave.
Derfor løser vi 95% af alle sager inden for ganske få måneder.

Du hører fra os
Vi er indendørs verdensmestre i tilbagemelding og kommunikation.

Prospekter skal være perfekte
Spændende tekst, fyldestgørende økonomiske oplysninger, professionelle fotos og opdaterede plantegninger sikrer vore prospekter plads blandt markedets ypperste.

Markedets skarpeste profilering
Din ejendom præsenteres udelukkende i landets førende dagblade.
Og her er det naturligvis størrelsen, det kommer an på!

Fleksible samarbejdsaftaler
De fleste ejendomsmæglere har en aftaleperiode på 6 måneder med deres kunder – vi laver gerne korte fleksible aftaler, fordi vi tror på os selv og fordi at stavnsbinding af kunder er ophørt hos os.

Er du en af vore nye samarbejdspartnere?
Hvis du ikke vil nøjes med standardløsninger, men værdsætter godt købmandsskab og helhjertet engagement, så har vi måske en vigtig opgave at løse sammen!

LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE

Lintrup & Norgart A/S Statsaut. ejendomsmæglere, MDE.
Århusgade 88 2100 København Ø **Tel.** 70 23 63 30 **www.**linor.dk

Børsen i kikkerten

De handlende ejendomsselskaber er vækstet markant i de seneste 3 års opadgående marked. Adgangen til ny kapital og international anseelse betyder, at flere er børskandidater – 3 selskaber har allerede meldt ud, at de forventer børsnotering inden 2010

-Der mangler altid selskaber på børsen. For jo flere selskaber, jo mere likvidt bliver markedet. Naturligvis kan man drukne i mængden, men dér er vi slet ikke i dansk sammenhæng. Samtidig er det en fleksibel måde at hente kapital på, siger Jesper Bo Hansen, adm. direktør i corporate finance-selskabet Catella, der har stået for flere børsnoteringer og kapitalrejsninger på det danske marked. Og i modsætning til for 10 år siden, hvor man skulle give rabat for at rejse kapital på børsen, så kan der i dag hentes en gevinst.

– Lige nu domineres den danske børs stadig af relativt små ejendomsselskaber med et stille liv. Det er ikke med til at skabe mere interesse.
Adm. direktør Boris Nørgaard Kjeldsen, Dades.

Alfa og omega for en succesfuld børsnotering er at få strømlinet forretningen, så investorerne kan gennemskue, hvad der foregår. Blandt de selskaber, der arbejder på den proces er Property Group, Investea og Proark, der blandt andet rummer Ejendomsinvest. Selvom forretningsmodellerne er forskellige, er det alle selskaber, der opkøber ejendomme, opbygger porteføljer og i større eller mindre grad sælger dem videre til investorer. Tre selskaber, der i løbet af de seneste 5 års opadgående marked alle har markeret sig med høje vækstrater og markante udvidelser af aktiviteterne. Dermed repræsenterer de et nyt segment i den danske ejendomsbranche i kraft af deres stærke cash-flow og position i krydsfeltet mellem ejendoms- og finansielt investeringsselskab.

I forhold til andre lande har Danmark nemlig kun få børsnoterede selskaber med tilknytning til ejendomsbranchen og flere af de eksisterende er både små og illikvide.

Ejendomme kræver indsigt

– Udfordringen er, om der er appetit blandt investorerne til at aftage aktier til de priser som sælgerne finder rimelige. Og i den sammenhæng er der et problem med de ejendomsrelaterede selskaber. Som investor skal man følge meget nøje med i nyhedsstrømmen og have virkelig dyb indsigt i forretningsmodellen for ikke at blive overrasket. Det er ikke alle investorer, der har tid og lyst til at bruge den tid, som det

– Vores force er, at vi er dygtige til at drive en vækstproces. Vi har en superoptimeret organisation og kan hurtigt få et projekt ind og ud igen, hvilket betyder, at vi kun har en kort pipe-line. Vi ser en børsnotering som en hurtig adgang til kapital, og det kan muliggøre en accelereret international ekspansion, siger adm. direktør Hans Thygesen, Investea.

PROARK

Kerneaktiviteten i Proark-koncernen er investering i primært ejendomme og vindmøller. Koncernen havde ved indgangen til 2008 en portefølje på cirka 3,14 millarder kr.

Proark er holdingselskab for EjendomsInvest, der er Danmarks ældste udbyder af ejendomsinvesteringsprojekter etableret i 1987. Koncernen rummer yderligere bl.a. Basisbank A/S, Proark Golf A/S, samt en ejerandel på 45 % af Bella Center A/S.

Proark koncernen fik et resultat før skat på 321,9 millioner kr. i 2007 og havde en egenkapital på 1,28 milliarder kr.

kræver, siger aktieanalytiker Michael West Hybholt, Nordea Bank, der som udgangspunkt dog også mener, at der er plads til flere ejendomsrelaterede selskaber på børsen. Men:

– Der skal virkelig være tale om en solid forretningsmodel, hvis en børsintroduktion af et ejendomsrelateret selskab skal lykkes i øjeblikket, siger Michael West Hybholdt.

Højt cash-flow

Det er man klar over hos børskandidaterne. Situationen på aktiemarkedet bliver fulgt tæt hos Investea, der er en af Danmarks største udbydere af investeringsprojekter.

Investea har egentlig planlagt børsintroduktion af hele selskabet til efteråret 2008, men med faldende kurser og dermed større forsigtighed i markedet kan den blive skubbet til 2009.
– Det er vigtigt, at de aktionærer, der kommer ind, bliver godt behandlet. Derfor skal vi også have en rimelig forventning om, at kursen vil stige efter udbuddet og ikke omvendt. Vi har allerede gjort 90 procent af det kæmpe arbejde, der er med at udarbejde et prospekt og børsmodne virksomheden, så vi kan hurtigt sætte processen i gang, siger adm. direktør og storaktionær i Investea, Hans Thygesen.

Blåstempling

Motiverne til ambitionen om børsnotering er forskellige. Den umiddelbare årsag; nemlig at rejse kapital, er ikke primær netop nu for Property Group, selvom det naturligvis også tæller.

Hos Property Group er adm. direktør og aktionær i selskabet Jesper Damborg både drevet af en personlig ambition på aktionærgruppens vegne om at skabe en betydelig spiller på det europæiske marked. Men også om at stå i spidsen for et selskab som udadtil vurderes som gennemskueligt og seriøst.

– Vi vil gerne have den blåstempling som en børsnotering vil give os. Internt

– Som ejendomsselskab kan man ikke længere tjene penge på hurtige køb og salg. Nu skal der arbejdes med ejendommene. For at synliggøre det har vi for eksempel dannet en selvstændig afdeling for asset management, siger Jesper Damborg, der fokuserer på at strømline organisationen for at skabe gennemskuelighed og åbenhed. På den måde er Property Group efter hans mening bedst rustet som en troværdig spiller i markedet og dermed til en potentiel børsnotering i 2010.

på det danske marked betyder det ikke så meget, om man er børsnoteret eller ej. Men i den globale konkurrence har man en helt anden status, når man kommer som børsselskab, siger Jesper Damborg, der har meldt ud, at selskabets mål er at blive en af de vigtigste aktører i Norden i løbet af få år.

Mere letflydende information

I Sverige og Norge er informationen i ejendomsmarkedet generelt mere letflydende, når det gælder konkrete tal og priser. Og hvis flere aktive selskaber bliver børsnoterede, så vil åbenheden også sprede sig i det danske marked.

– Vi lægger stor vægt på at få en bred >>

PROPERTY GROUP

Property Groups hovedaktivitet er investering i fast ejendom i form af udvikling af langsigtede ejendomsprojekter sammen med formuende investorer. Property Group opererer med Nordeuropa som sit primære markedsområde og inden for ejendomssegmenterne butik, kontor, bolig og hotel. Målet er at være blandt Nordens mest betydningsfulde ejendomsinvesteringsselskaber inden for de nærmeste år.

Selskabet sigter mod at eje cirka 10 procent af alle egenudviklede projekter.

I 2007 gennemførte Property Group transaktioner for 7 milliarder kr. Selskabet har ejendomme for 8 milliarder kr. under forvaltning, som forventes at være øget til 12 milliarder kr. ved årets udgang.

Ejere med mere end 5 procent af aktiekapitalen:	
BG Partner	40,0%
Partner Holding	32,4%
PG Invest	22,5%
Købstædernes Forsikring	5,1%

Regnskab ('000 kr.)	2007	2006
Netto omsætning	250.422	112.067
Resultat før skat	96.984	60.058

Regnskabsrelaterede nøgletal	2007	2006
Overskudsgrad	65,2	60,7
Likviditetsgrad	107,9	105,8
Egenkapitalforrentning	53,7	40,0
Soliditetsgrad	9,6*	20,0

*Hertil skal lægges ansvarligt lån på 200 mio. kr.

INVESTEA

Investea er en af Danmarks største aktører inden for formidling af ejendomsinvesteringer. Investeringerne formidles både til privatpersoner og virksomheder, der ønsker at investere i fast ejendom.

I 2007 solgte Investea projekter for 2,9 milliarder kr. og udbød 30 nye ejendomme fordelt på 14 ejendomsprojekter til selskabets investorer. Investea øgede i 2007 andelen af investeringsprojekter, der blev etableret som aktieselskab, og selskabet forventer, at strategien fremover vil være at udbyde flere og større projekter i A/S-regi. Investea formidler ejendomme i Danmark, Sverige, Tyskland og Finland.

Regnskab	2007	2006
Omsætning	246,1	285,3
Resultat før skat	203,4	239
Investeringsejendomme	357,3	1.538,3
Soliditetsgrad, %	37,3	36,7
Forrentning af egenkapital p.a., %	96,7	83,6

Ejerstruktur	
Hans Thygesen kontrollerede selskaber	60,43 procent
Finansielle institutioner (primært Eik Bank)	28,71 procent
Øvrige herunder medarbejdere Christian Rovsing og familien Gangsted-Rasmussen	10,83 procent

aktionærkreds, og vi tror også, at den måde, man driver virksomhed på som børsnoteret selskab ikke mindst med den offentlige bevågenhed i højere grad vil gøre os i stand til at fastholde og tiltrække de rigtige medarbejdere i fremtiden, siger Jesper Damborg.

Property Group vil gerne kunne præstere en regnskabsmæssig historik for at blive prissat rigtigt og satser derfor på en børsnotering i formentlig 2010.

Rapporteringskrav øger transparens

Ejendomsinvest vil – ligesom Property Group og Investea – også blive en cash-flow orienteret ejendomsaktie, hvis selskabet som udmeldt bliver børsnoteret i 2010.

Målet er at åbne for nye investorer og dermed reducere den nuværende eneejer Michael Kaa Andersens ejerskab og således fremtidssikre koncernen. Derfor blev den tidligere TDC-direktør Kim Frimer ansat i foråret, og det er tanken, at han efter et år skal være adm. direktør for moderselskabet Proark, der både indeholder ejendomsinvestering, golfbaner, 45 procent af konferencestedet Bella Center, et forlag, hotelejendomme og Basisbank, men præcis hvilke dele af koncernen, der eventuelt skal børsnoteres, og hvilke nuværende eneejer Michael Kaa Andersen måske selv vil drive videre, er ikke fastlagt. Derfor vil der også - tidligst - blive tale om en børsnotering i 2010.

Og i sidste ende, så er aktiemarkedssituationen så ekstremt volatil, så mange måneders forberedelser kan vise sig helt ubrugelige. Det kender Dades' adm. direktør Boris Nørgaard Kjeldsen alt til. For 10 år siden var Dades klar til børsnotering, men det viste sig, at aktierne kun kunne sælges til en indre værdi på 0,8, hvilket ville sige, at Dades skulle give en rabat på 20 øre i forhold til den værdi som selskabets ejendomme havde på daværende tidspunkt. Derfor blev børsnoteringen stoppet. I dag har for eksempel ejendomsselskabet Jeudan en indre værdi på 1,5.

Gevinst i stedet for rabat

– Vi har stadig en målsætning om at blive et børsnoteret ejendomsselskab,

FOTO: © 2006 THE NASDAQ STOCK MARKET, INC.

BØRSNOTERING ELLER EJ

Mange virksomheder overvejer børsintroduktion, når der er brug for finansiering. Et finansieringsbehov betyder dog ikke nødvendigvis, at en børsintroduktion er den rigtige løsning– eller i det hele taget er muligt. Børsintroduktion kræver desuden, at virksomheden betragtes som en attraktiv investering.

Generelt vil virksomheder, der vokser hurtigere end branchegennemsnittet, have lettere ved at tiltrække investorer end virksomheder med en uensartet eller lav vækst. Dette er dog ikke en regel uden undtagelser. Nogle virksomheder kan af investorer vurderes til at have andre fordele. Det kan f.eks. være virksomhedens produkter eller serviceydelser, som er meget synlige, unikke eller har offentlighedens interesse. Fordelene kan dog også relatere sig til virksomhedens ledelse, hvis denne f.eks. anses for at være særlig dygtig.

Mange virksomheder, der har haft succes med en børsintroduktion, har på baggrund af udviklingen i markedet for virksomhedens produkter kunnet overbevise investorerne om en vækst i efterspørgslen over en 5-årig periode. Ønsker virksomheden at tiltrække institutionelle investorer, skal vækstpotentialet som udgangspunkt være betydeligt.

Der findes yderligere krav til børsnoterede virksomheder i relation til:

- Udarbejdelse af årsrapport
- Delårsrapport (virksomheder, der er noteret med aktier på Københavns Fondsbørs)
- Specifikke krav til forretningsorden
- Indberetningspligt af visse aktiebesiddelser
- Corporate governance (virksomheder, der er noteret på Københavns Fondsbørs)
- Procedurer til forebyggelse af insider-handel (virksomheder, der er noteret på Københavns Fondsbørs)
- Procedurer til handel med egne aktier (virksomheder, der er noteret på Københavns Fondsbørs)

Efterspørgslen efter "nye aktier" varierer meget og afhænger af mange faktorer. Når kurserne er faldende, viser erfaringerne, at interessen for aktie-emissioner er lav. Er kurserne imidlertid høje med udsigt til yderligere stigninger, er der stor interesse for børsnoteringer. Selvom det er umuligt at forudsige, hvordan markedet vil bevæge sig, skal man være opmærksom på, at tidspunktet for en børsintroduktion er meget væsentligt – og at det kan være nødvendigt at ændre den oprindelige tidsplan for at sikre, at aktien udbydes på det rigtige tidspunkt.

Kilde: PriceWaterhouseCoopers – se mere på www.pwc.com

og selvom tidspunktet ikke er det mest gunstige lige nu, så er det alligevel sådan, at man i dag får en gevinst og ikke skal give en rabat, hvilket gør det mere attraktivt, siger adm. direktør Boris Nørgaard Kjeldsen, Dades.

Dades trak sig blandt andet, fordi likviditeten i ejendomsaktier var meget lav, og dermed blev prissætningen ikke altid korrekt.

– I dag har vi den fordel, at vi har en meget enkel selskabsstruktur, og det tror jeg er absolut nødvendigt for en succesfuld børsnotering. Det kan være svært for udenforstående at gennemskue handel med ejendomme, som er mere kompliceret end et industriselskab, der producerer og sælger en vare. Derfor er enkelhed en forudsætning, siger Boris Nørgaard Kjeldsen. ■

EKSEMPLER PÅ DANSKE EJENDOMSRELATEREDE AKTIER
(Københavns fondsbørs, 4. juni 2008)

Selskab	Markedsværdi	Indre værdi
Jeudan	4215	1,23
Sjælsø Gruppen	2958	1,42
TK Development	2033	1,76
Nordicom	1407	1,02
Schaumann Properties	1262	1,14
Tower Group	950	2,34
Victoria Properties	570	11,06
Walls	362	1,22
Asgaard Group	382	2,58

Der er ikke længere større ejendomsselskaber med en kurs/indre værdi på under 0 som for 10 år siden. Nordicom og Schaumann ligger dog forholdsvis tæt på med de nuværende lave kurser i markedet, men rabat gives der ikke.

Flyt til nyt domicil på Amerika Plads

Luftforandring eller blot mere plads? Lejemål fra 1.000 m² - 10.000 m²

En central placering og vandet som nabo gør Amerika Plads til et attraktivt erhvervsområde i København. Med blot 200 meter til S-toget og optimale parkeringsforhold kombinerer Amerika Plads en central placering med let tilgængelighed.

Med byggeriet af en attraktiv domicilejendom har TK Development taget hul på sidste etape af Amerika Plads. På hjørnet mellem Kalkbrænderihavnsgade og Dampfærgevej opfører TK Development et domicil på 10.000 m².

Byggeriet, der lægger vægt på luftige omgivelser, kvalitet og funktionalitet, udgør de perfekte rammer for erhverv. Lejemålene er fra 1.000 til 10.000 m², og der forventes indflytning i slutningen af 2010.

Er du interesseret i at høre nærmere om de muligheder, vi kan tilbyde, så kontakt Flemming Puggaard på telefon 33 36 01 98.

TK·development

www.tk-development.dk

Vestre Havnepromenade 7 · 9000 Aalborg · Tel. 88 96 10 10 • Arne Jacobsens Allé 16 · 2300 København S · Tel. 33 36 01 70

35 forslag til udvikling af havne på Bornholm

FOTO: DESTINATION BORNHOLM

RØNNE: Hele 35 forslag er der kommet til Bornholms Regionskommunes idekonkurrence om forslag til bæredygtig havneudvikling. Forslagene giver alle et bud på, hvordan de fire havne – Allinge Havn, Hasle Havn, Nørrekås Lystbådehavn og Årsdale Havn – kan udvikle sig og samtidigt virke som eksempel for omdannelse af andre mindre havneområder i Danmark.

Mange danske havne gennemgår i disse år store omvæltninger, hvor nedgangen i de traditionelle havneorienterede erhvervsaktiviteter åbner for etablering af nye aktiviteter hvor også rekreative miljøer og eksempelvis turisme indgår. Derfor har idékonkurrencen generelt efterlyst anvendelige løsninger og forslag, som kan være inspiration for andre til, hvordan man skaber nyt liv i mindre havne. Konkurrencens vinder bliver offentliggjort 30. juni.

Et vigtigt aspekt af idékonkurrencen har været, at havnen og de tilhørende områder skal fungere hele året, skal have kontakt med byen, have den nødvendige service og samtidig placeres således, at området ikke privatiseres, men vedbliver at være et offentligt tilgængeligt og rekreativt område.

Sønderborg vil gerne købe slot

SØNDERBORG: Økonomiudvalget i Sønderborg Kommune foreslår, at det nu bliver undersøgt, om et nyt plejecenter på Midtals kan indrettes i de bygninger, der i dag rummer Augustenborg Sygehus. Økonomiudvalget i Sønderborg Kommune har derfor besluttet at opfordre Region Syddanmark til at indgå i realitetsforhandlinger med kommunen om at overtage Augustenborg Sygehus og Augustenborg Slot.

Synspunktet i økonomiudvalget er, at det er samfundsøkonomisk rigtigt at bruge den eksisterende bygningsmasse.

Nordania bliver til Danske Leasing

KØBENHAVN: Leasing som finansiel/operationel løsning har vundet mere og mere indpas både i Danmark og udlandet i de senere år. Det betyder, at potentialet for salg af leasingprodukter er blevet betydeligt større. Samtidig har flere banker meldt ud, at de vil se nærmere på leasing-markedet.

Danske Bank-koncernen, der via brandet Nordania Leasing, har en meget stærk markedsposition på ikke mindst ejendomsområdet, har derfor besluttet at sætte større fokus på og investere yderligere i leasingaktiviteterne. Og samtidig at knytte bank- og leasingaktiviteterne tættere sammen for at blive et endnu stærkere brand på området.

Derfor er aktiviteterne inden for leasing af fast ejendom, entreprenør- og landbrugsmaskiner, produktions- og it-udstyr samlet i Danske Bank under navnet Danske Leasing. Aktiviteterne inden for Fleet, lastbiler og Vendor fortsætter som en selvstændig division af banken under navnet Nordania Leasing.

Danske Leasing går ind i finansiering af ejendomme, hvor den totale anskaffelsessum er 10 millioner kr. eller mere.

Det nye Danske Leasing forventer, at ejendomsleasing produktet vil vokse markant i de kommende år, da der vil blive yderligere fokuseret fra hele koncernens side på området på grund af det store udviklingspotentiale. Og fordi alle kræfter sættes ind på at bevare Danske Leasings førerposition.

Stones Invest køber Keops Development

Efter frasalget er der cirka 90 medarbejdere tilbage i Landic Property og Keops Investment.

VEDBÆK: Det hastigt voksende Stones Invest med Steen Gude i front har købt Keops Development af Landic Property. Projektet Lighthouse på havnen i Århus er dog undtaget fra handlen og forbliver i Landic.

– Vi købte Keops i september 2007 og vidste allerede dengang, at Keops Development ikke passede ind i vores forretningsstrategi, som har fokus på at blive Nordens største ejendomsselskab. Allerede fra begyndelsen meldte vi derfor ud, at Keops Development skulle sælges, og jeg er glad for, at selskabet nu har fundet en ny platform hos Stones Invest, som har god erfaring med at tilføre værdi til de selskaber, der kommer ind i porteføljen, siger CEO i Landic Property, Skarphéðinn Berg Steinarsson.

Koncernen Stones Invest har på få år udviklet sig til en koncern med 70 selskaber med over 900 medarbejdere og en samlet omsætning på mere end 2 milliarder kr.

– Keops Development passer godt ind i vores division, Stones Industry. Selskabet er innovativt og stærkt indenfor udvikling og har en række interessante projekter i gang, siger koncernchef Steen Gude, Stones Invest.

Adm. direktør Preben Thomsen fortsætter med at lede Lighthouse-projektet i Århus hos Landic Property.

Parterne er blevet enige om ikke at offentliggøre de nærmere omstændigheder omkring handlen.

Nu går Vejles store projekt Spinderihallerne i gang

VEJLE: Tirsdag den 20. maj tog Vejle-borgmester Leif Skov første "spadestik" til ombygningen af Windfeld Hansens bomuldsspinderier, Spinderigade 11 i Vejle. Spinderikomplekset, der i over 100 år har været "hjertet" i Vejles historiske arbejderkvarter, Vestbyen skal nu være hjemsted for en række nye aktører. Ombygningen sker i samarbejde med Realdania og Velfærdsministeriet.

Projektet til ca. 80 mio. kr. er udviklet af Arkitektfirmaet Schmidt Hammer Lassen i samarbejde med Ingeniørfirmaet Niras og Landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen. Det forventes, at de "nye" Spinderihaller er klar til at blive taget i brug i juni 2009.

Spinderihallerne udgør 20.000 kvm.

FOTO: SBS BYFORNYELSE

Klar

Efterspørgslen har nærmest været lig nul. Men flere udviklere og arkitekter forholder sig alligevel til bæredygtighed. De er parate den dag, hvor investorer og bygherrer kræver grønne bygninger. Ingen tror nemlig, der er tale om hvis, men kun om hvornår

Bygherrerne og investorerne har ikke stået i spidsen med krav om bæredygtighed og energirigtighed på det danske marked.

– Bygherrerne er ret famlende. Der mangler nogle gode eksempler at støtte sig til i Danmark. Min opfattelse er, at fokus på miljø har været nedprioriteret politisk i en periode og det har forplantet sig til koncepterne. Bygherrerne har ikke følt de blev belønnet ved at gøre noget i modsætning til for eksempel i Tyskland eller Schweiz, hvor offentlige myndigheder enten har stillet specfikke krav eller givet støtte til pilotprojekter. Vi mangler nogle i branchen, der kan gå ind og tage ansvar for udvikling

– Som udviklere så interesserer bæredygtighed os grundlæggende. Det er jo vigtige fremtidige temaer, der har med faget at gøre. Det afspejler sig både hos rådgivere og arkitekter. Vores oplevelse er, at begge grupper er meget langt fremme vidensmæssigt med hensyn til bæredygtighed, siger sektionsdirektør Søren Risager, MT Højgaard.

i kulissen

og drift, så bygherrerne ikke er usikre overfor økonomien, siger direktør Henrik Bang, Bygherreforeningen.

Den situation i markedet har flere udviklingsselskaber og entreprenører spottet. Derfor har de også startet en intern proces for at sætte gang i arbejdet med bæredygtighed.

– Vi venter på efterspørgslen, og det har vist sig at være en træg proces i Danmark, hvor alle venter på alle. Derfor har vi valgt at lægge krav ind til os selv i vores udviklingsprojekter, siger sektionsdirektør Søren Risager, MT Højgaard.

- Vi har den nødvendige viden og er klar til at gøre rede for, hvordan man som bygherre konkret og anvendeligt kan vælge forskellige muligheder, der er bedre end de krav, som samfundet stiller for øjeblikket.
Sektionsdirektør Søren Risager, MT Højgaard.

Samme erfaring har NCC Property Development, der netop har sendt ansøgning ind om at komme med i EU's Green Building program.

Stor betydning

- I en nyligt gennemført undersøgelse blandt vores kunder og samarbejdspartnere viser det sig, at bæredygtighed ikke er "top of mind", når vi spørger, hvad der er vigtigst for dem i deres virksomhed. Men direkte adspurgt ændrer det sig til, at bæredygtighed er et af de vigtigste emner for dem. Det viser, at vi er på rette spor og at vi gennem vores byggerier kan hjælpe virksomhederne i en bæredygtig retning, siger Nikolaj Hertel, NCC Property Development, der har meldt ud, at NCCs første to danske bygninger med EU's Green Building-status, står klar inden klimatopmødet næste år.

Som dansk Green Building-partner ønsker NCC Property Development ikke kun at bidrage til at nå EU-programmets mål om at reducere energiforbruget i erhvervsbygninger og formindske CO_2-udslippet. Målet er også at give bygningernes brugere og ejere både glæden og gevinsten ved at yde et aktivt bidrag til energireduktion og bæredygtighed.

Netop gevinsten er en af de ting, der er vigtige at synliggøre i fremtiden for, når man bygger mere energirigtigt, så sparer man på driften efterfølgende.

– Generelt er der tale om omkostningsneutralitet eller marginalt øgede omkostninger, der næsten altid kan hentes ind på driften. Det viser sig jo, at vi kan komme rigtig langt ned energimæssigt ved blot at designe rigtigt og integrere alle discipliner i designet. Dermed kommer bæredygtighedsproblematikken også til at skubbe til et øget samarbejde på tværs af faggrupper i byggesektoren, fordi det kun kan skabes i fællesskab, siger Søren Risager, der bestemt ikke lader sig skræmme af

– EU's Green Building-program er fremadskuende ved, at medlemmerne opfører bygninger, der er 25 procent mere energieffektive end de nationale myndigheders krav til energirammen, siger adm. direktør Nikolaj Hertel, NCC Property Development, der forventer at have mindst 2 byggerier klar som Green Buildings i Danmark inden klimatopmødet i 2009.

– I Danmark handler det ofte om, hvor meget isolering, der skal fyldes ekstra i taget for at kunne lave en glasfacade og dermed få energiregnskabet til at gå op. Den tankegang skal vi væk fra. Bæredygtighed skal tænkes ind som udgangspunkt, siger direktør og adj. professor Louis Becker, Henning Larsen Architects.

konkurrence fra andre udviklere, der markedsfører sig på at tage hensyn til bæredygtighed.

Jo flere jo bedre

– Nærmest tværtimod. Jo flere vi er, der sætter fokus på det, desto bedre. Dels er vi personligt interesseret i udbredelsen, men jo flere der arbejder med det desto større indsigt og udbredelse bliver der også og dermed efterspørgsel, siger Søren Risager.

På arkitektsiden har man været nødt til at forholde sig til bæredygtighed for at kunne agere internationalt.

"What is your sustainable approach", er et almindeligt spørgsmål til arkitekter, der kandiderer til at tegne erhvervsbyggerier internationalt. I Danmark er partner og professor Louis Becker til gengæld ikke blevet stillet spørgsmålet om, hvordan han forholder sig til bæredygtighed som et grundlæggende parameter.

– Jeg tror, vi føler os bæredygtige fordi, vi er danskere. Forstået på den måde, at vi har en lang miljøtradition. Men det er ikke nok længere. Når det gælder fødevarer er vi jo langt fremme på miljøområdet; nu bør det byggede miljø komme med lige så langt frem, siger direktør og adj. professor Louis Becker, der har arbejdet på projekter over hele verden.

Samarbejde på tværs af brancher

Hvis kravene om bæredygtighed ikke kommer fra bygherrerne, så tror Louis Becker alligevel, at arkitekterne vil bære dem videre. Og netop for at kunne arbejde med bæredygtighed har

BÆREDYGTIGHED – SÅDAN SKAL DET FORSTÅS

Bæredygtighed dækker over meget andet end om et projekt er energirigtigt. Der skal tages hensyn til miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed. Derfor griber bæredygtighed ikke kun ind i det enkelte projekt, men i hele udformningen af en byplanlægning.

Bygningsmæssigt handler bæredygtighed heller ikke kun om, at byggeriet her og nu er energirigtigt, men også, at materialerne for eksempel kan genbruges – eller at hele byggeriet kan flyttes, så det kan bruges et andet sted, hvis efterspørgslen flytter sig.

Selvom bæredygtighed først for alvor begynder at vinde frem nu, så er det taget i betragtning i flere af de store udviklingsplaner af nye bydele, der er på tegnebrættet. Københavns Kommune har for eksempel udnævnt Nordhavnen til kommende bæredygtig bydel og det samme har Carlsberg Ejendomme lagt sig fast på med udviklingen af Vores by i Valby.

Henning Larsen Architects ansat to PHD-ingeniørstuderende. Og ligesom Søren Risager forventer Louis Becker, at det bliver typisk for det fremtidige arbejde, at man netop er nødt til at arbejde på tværs af de traditionelle fagskel, fordi løsningerne kræver, at man ser på alle funktioner i bygningen samtidig.

Kæmpe potentiale

– Uden den tekniske kompetence kan vi som arkitekter ikke vurdere, hvordan vi kan designe os frem til et lavere energiforbrug. Dermed kommer kravet om bæredygtighed automatisk til at skubbe til en større integration af de forskellige fagdiscipliner i byggebranchen, og den krydsbestøvning vil kun være givtig på alle fronter, siger Louis Becker.

– Der er et kæmpe potentiale for dansk byggeri, hvis vi forstår at mestre tankegangen. Rundt omkring i verden er der stor respekt for den danske samfundsmodel og vores holdning til natur og miljø. Hvis vi kan omsætte den til praksis og kombinere det med ekspertise inden for bæredygtighed vil vi stå stærkt fremover, siger Louis Becker og slutter med en historie, han efter eget udsagn har fortalt et hav af gange, fordi den er så typisk for, hvad danskerne kan og måske ikke selv har øje for:

– Jeg var i New York for at præsentere en ide til et projekt. Med i præsentationen var et forslag til, hvordan affaldshåndteringen fra bygningen skulle være. Det synes de nærmest var genialt, for den slags var de slet ikke vant til var tænkt ind i et projektforslag. Bæredygtighed handler om at tænke i helheder, og det ligger i virkeligheden så snublende nær på det, vi gør i forvejen i Danmark. Vi skal bare have det sat i system, så det bliver synligt. Så kommer efterspørgslen både i Danmark og internationalt, siger Louis Becker. ■

PROJEKTER INTERNATIONALT

Henning Larsen Architects har tegnet et projekt til mediekoncernen Spiegel på 50.000 kvm., der skal bygges i HafenCity i Hamburg. Byggeriet, der skal stå færdigt allerede i 2010, kommer på grund af sit design til at bruge langt mindre energi end en gennemsnitlig kontorbygning. Spiegel har indgået en langtidslejekontrakt, og det har understøttet ønsket om bæredygtighed for at opnå billigere drift.

Blandt de øvrige projekter er blandt andet et oplevelsescenter for børn i Damaskus. Energiforbruget er reduceret ved at mindske behovet for aircondition i bygningen ved at skabe skygge og naturlig ventilation. En stor del af energibesparelsen er opnået i selve designet.

Henning Larsen Architects samarbejder med Teknologisk Institut om at opføre et multifleksibelt udviklings- og demonstrationsbyggeri 'EnergyFlexHouse' på Teknologisk Instituts eget område i Høje-Taastrup. EnergyFlexHouse skal stå færdigt til klimatopmødet i København i december 2009.

Vi gør noget ved klimaet

COWI er blandt de førende aktører inden for bæredygtigt byggeri, som omfatter både miljø, teknik, økonomi og samfund.

COWI leverer ingeniørydelser til f.eks.:
- Nyt rådhus i Viborg
- Ny fabrik og administration til Grundfos Singapore
- Udvikling af Frederikshavn som vedvarende energiby
- 2U - konceptudvikling af boliger og erhverv i Ørestaden

COWI
www.cowi.dk

Arkitema får Farveprisen 08

VIBORG: Kollegierne Alpha og Beta får Farveprisen 08. Kollegierne markerer starten på en ny kollegieby i Viborg, tegnet af Arkitema for Boligselskabet Sct. Jørgen. Alpha og Beta Kollegierne, hvoraf de første to etaper nu er afsluttede, er en del af en større plan om at skabe en uddannelsesby på det gamle kaserneområde i Viborg.

– Interiørets bevidste og markante farvevalg gentages i facadernes materialevalg, der er et af de første i Danmark, der anvender Rodeca Facadepaneler - en polykarbonatplade, som er stærkere end glas og praktisk talt brudsikker, og som med sin transparens og mulighed for indfarvning giver helt nye muligheder for at skabe varierede facadeudtryk. Selve bygningerne er lavet som enkle betonhuse, nævner Foreningen Danske Malermestre om kollegierne.

- Vi ville gerne skabe et kollegium, der kommunikerer åbenhed og en tro på fremtiden, siger Mads Marquard Markersen fra Arkitema.

Alpha og Beta kollegierne på i alt 4.600 kvm. rummer hver især 63 boliger med 75 værelser, og de første studerende flyttede ind i foråret 2007. De er bygget af NCC med Tækker Rådgivende Ingeniører som rådgivere.

Fra venstre Mads Markersen, Arkitema, formand for boligselskabet Skt. Jørgen i Viborg, Jørn Cato Nielsen og formand for Danske Malermestre Glenn Larsen.

Home Properties vil bygge hotel i Kastrup

AMAGER: Det svenske børsnoterede Home Properties vil i fællesskab med AB Invest, der er ejet af den norske projektudvikler Arthur Buchardt og sønnen Anders Buchardt, udvikle 6 nye hotelprojekter i løbet af de kommende 5 år. I Danmark forhandler selskabet med Skanska Øresund om en placering i projektet Scanport i Kastrup. Hotellet vil formentlig blive drevet som et Clarion med 350-400 værelser.

Udover Scanport inkluderer de seks projekter Centralposthuset i Göteborg, Øresundspavillionen i Malmø, Norra Älvstranden i Göteborg, et yderligere projekt i Hyllie i Malmö og Gardermoen i Oslo svarende til i alt 2.000 værelser.

– Vi er stadig i en startfase. Om et halvt år kan jeg sige meget mere, men det er rigtigt, at vi forventer at placere hotellet i Scanport. Vi forhandler med Skanska Øresund, siger adm. direktør Clas Hjorth, Home Properties.

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.

Investerer halv milliard i nyt havnebyggeri

KØBENHAVN: Skanska Øresund igangsætter nu et nyt markant projekt kaldet Havneholmen Tower syd for Kalvebod Brygge i København. Kontorprojektet kommer til at rumme 18.500 kvm. og vil stå færdigt i 2010. Samlet er der tale om en investering på 525 millioner kr.

Havneholmen Tower bliver 12 etager højt og kommer dermed til at udgøre et nyt vartegn for København. Det bliver et multibrugerhus med to tårne og et samlet atrium i midten af bygningen.

Udover selve bygningen bliver der også anlagt 150 P-pladser i bunden af ejendommen. Havneholmen Tower bliver tegnet af Wingårdh Arkitekter, der også har lavet masterplanen for området. E. Pihl og Søn skal stå for selve opførelsen.

Skanska har tidligere udviklet blandt andet nabohuset Havneholmen Atrium, der er på 12.500 kvm.

Havneholmen Tower får en stærk miljøprofil. Energiforbruget forventes at komme 15-20 procent under de nyeste energikrav. Skanska tilstræber i så høj grad som muligt at bruge miljømærkede produkter og giver samtlige lejere gratis energirådgivning i forbindelsen med indflytningen.

– Udbuddet af nye, attraktive erhvervslejemål i Storkøbenhavn er meget begrænset, og jeg tror ikke, at markedet vil ændre sig væsentligt, da de få nye projekter udgør en meget lille andel af det samlede antal kvm., siger adm. direktør Peter Nymann, Skanska Øresund, der nu går i gang med endnu et markant kontorhus.

Asgaard: Vækst i både omsætning og resultat

KØBENHAVN: Aktiviteterne i Asgaard Group er gået godt i 1. halvår af regnskabsåret 2007/2008 med både højere omsætning og resultat i forhold til samme periode sidste år.

– Det er særdeles tilfredsstillende, især på baggrund af markedsvilkårene og de finansielle vilkår, der er stærkt påvirket af den aktuelle kredit- og likviditetskrise, skriver Asgaard.

Resultatet før skat for 1. halvår blev 19,8 millioner kr. mod 12,2 millioner kr. i samme periode sidste år. Omsætningen blev 65,0 millioner kr. mod 11,7 millioner kr.

Egenkapitalen udgør 167,2 millioner kr. og Asgaards soliditet er fortsat høj med 51,3 procent. Asgaard Group har i løbet af de seneste to år arbejdet målrettet på fortsat udvikling af virksomheden og kraftigere fokusering på erhvervsejendomme både i Danmark og i Sverige og har blandt andet etableret kontor i Århus og i Malmø. Men Asgaard har svært ved at finde interessante ejendomme at købe.

– Der er ganske mange aktører i markedet, der er under pres fra deres finansieringskilder for at nedbringe deres ejendomsporteføljer og bl.a. derfor, er det vores klare forventning, at vi qua vores gode likviditet, høje soliditet og relativt begrænsede eksponering, vil få mulighed for at foretage særdeles attraktive indkøb i den kommende tid, skriver Asgaard i sin seneste meddelelse. Her adm. direktør Søren Stensdal.

– Vi har i halvåret afhændet 3 ejendomme, 2 butiksejendomme i Tilst og 1 kontorejendom i Søborg, alle med et resultat som forventet. Vi har ikke i halvåret indgået aftaler om erhvervelse af nye ejendomsprojekter, på trods af, at der er blevet arbejdet med en meget betydelig mængde af sager. Det skyldes primært, at vi i vore kalkulationer indarbejder en forventning til stigende afkastkrav fra slutinvestorer, hvilket sælgerne i markedet endnu ikke har været parate til at acceptere, skriver Asgaard.

Asgaard har i halvåret købt 51 procent af aktierne i Nordic Development Group, der udvikler ejendomme især i Sydeuropa.

EDC Erhverv

EDC DOMICILSØGNING

PÅ UDKIG EFTER NYT DOMICIL ELLER NYT LEJEMÅL?

Læs mere om konceptet på www.edc.dk/erhverv

Danmark er med fremme

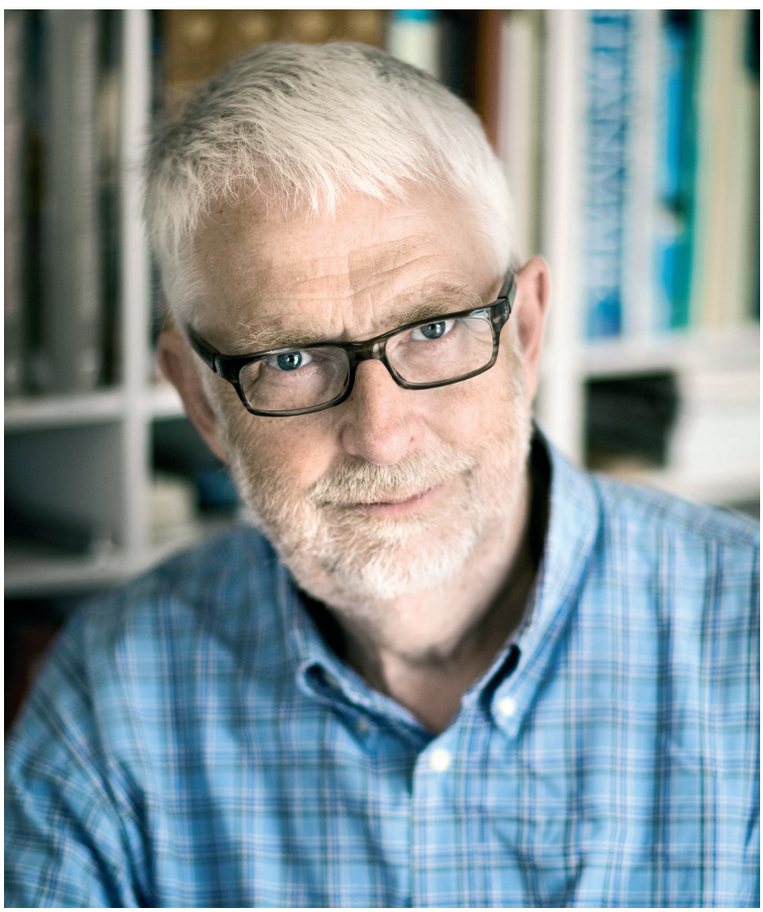
Målt på antallet af fyrtårnsprojekter med meget lavt energiforbrug, så har Danmark ligget lavt i forhold til for eksempel Sverige, Tyskland og Østrig. Men vi har været hurtige til at implementere de nye EU-krav til bygningers energiforbrug, og dermed er vi alligevel godt med set i et bredt perspektiv

Danmark var det første land, der fik implementeret de nye energikrav fra EU.

– På den brede front har vi et godt fundament i Danmark. I forhold til mange andre lande, så ligger vi generelt fornuftigt i forhold til at bygge bæredygtigt, især når det gælder energiforbrug og genanvendelse af bygningsaffald, siger seniorforsker Klaus Hansen, Statens Byggeforsknings Institut.

Der er desuden defineret 2 lavenergiklasser, der har appelleret til nogle bygherrer.

– Kommuner, der udlægger nye planer for byggeri, kan i lokalplanen stille særlige krav til energiforbruget, og det er der nogle, der har gjort. I udviklingen af de nye bydele i Nordhavnen på Østerbro er politikerne for eksempel ambitiøse. Det spændende bliver så i hvilket omfang, ambitionerne vil blive realiseret i praksis, siger Klaus Hansen.



– Der har været en periode, hvor der er blevet bygget et større antal lavenergibygninger, der virkelig udmærker sig i udlandet, end i Danmark.

Kan ikke leve op til Tyskland

I Tyskland, Østrig og Schweiz er der de seneste år blevet opført en række byggerier, der har været meget langt nede i energiforbrug. Og der er Danmark først nu ved at komme med.

– For eksempel har Tyskland gjort sig bemærket med et stort antal passivhuse

som har skubbet til vinduesproducenterne, der har udviklet nye vinduer med markant bedre energimæssige egenskaber og dermed nu har produkter, der virkelig betyder noget for energiforbruget, siger Klaus Hansen.

Bolden over på lovgivernes bord

I Danmark har bygge- og ejendomsbranchen skubbet bolden over på lovgivernes bord.

– Vi er nok vant til herhjemme, at der bliver lovgivet på energi- og miljøområdet. Derfor har branchen ikke været så offensiv, som vi har set det i en række andre lande. I England gik developerne for eksempel allerede i 1990 til det nationale byggeforskningsinstitut BRE og bad dem om at udarbejde en ordning for miljøklassificering af bygninger. Det mangler vi stadig herhjemme, siger Klaus Hansen.

Der er dog nu mulighed for at svanemærke en-familiehuse, og de kriterier vil også kunne anvendes på andre bygningskategorier. Men ordningen spiller endnu ikke nogen væsentlig rolle på markedet.

– Vi mangler et sæt danske kriterier for, hvad et projekt skal leve op til, siger Klaus Hansen, der understreger, at man ikke umiddelbart kan tage en af de udenlandske klassificeringsordninger i brug i Danmark:

– Det giver for eksempel ingen mening, hvis man stiller samme krav til håndtering af bygningsaffald i Danmark som i Spanien. Vi er allerede langt fremme med lovgivningen på en række punkter, så hvis en bygning skal miljømærkes, så skal det naturligvis være, fordi den håndterer energi og miljø bedre end det sædvanligvis gøres i Danmark, siger Klaus Hansen. >>

Green Building

Fra 2008 er det muligt for danske virksomheder at deltage i The European Green Building Programme, som er skabt af EU Kommissionen. Programmet har som mål ad frivillighedens vej at forbedre energieffektiviteten i erhvervsbyggeri i hele EU. Blandt andet har svenske NCC og Skanska allerede opført bygninger i Sverige, der har Green Building-status. NCC Property Development forventer at blive den første nationale Green Building-partner i Danmark, hvor NCC udover partnerskabet også arbejder med at skabe en national Green Building-organisation, der kan udbrede EU-initiativet herhjemme. Kravet er typisk, at energiforbruget i bygningen skal være 25 procent lavere end de nationale krav.

Passivhus

Et passivhus er et hus, der bruger væsentligt mindre energi end andre. I Tyskland og Østrig er der opført mere end 8.000 passivhuse. Betegnelsen passivhus er ikke beskyttet i Danmark, men på europæisk plan kræver betegnelsen blandt andet det totale energi behov til rumopvarmning er begrænset til 15 kWh/m² boligareal.

Huse i Lavenergiklasse 1 og Lavenergiklasse 2

Lavenergihuse er boliger, der er bygget, så udgifterne til opvarmning og dermed boligens energiforbrug er reduceret mest muligt. Der er to klasser lavenergihuse:

Klasse 1, som maksimalt må bruge halvt så meget energi som et almindeligt enfamiliehus.

Klasse 2, som maksimalt må bruge trefjerdedele af den energi, som må bruges i et almindeligt enfamiliehus.

Kilde: www.lavenergi.rockwool.dk

Svanemærkning

Svanen er et af Danmarks to officielle miljømærker, og det eneste der bruges til miljømærkning af huse. Med et svanemærket hus får man en garanti for at huset opfylder kravene til et lavenergihus klasse 2. Og man får desuden:

- Et hus med et godt indeklima
- Et hus, hvor miljøbelastningen ved materialerne er begrænset
- Et hus, hvor anvendelsen af sundhedsskadelige stoffer er stærkt begrænset
- Et hus, hvis miljø- og sundhedsprofil er garanteret af en uafhængig 3.part

Danmarks første svanemærkede cirka 100 boliger blev opført i Køge i 2007.

Kilde: www.ecolabel.dk

International inspiration

En af Europas største investorer, Rreef, der er Deutsche Banks fondsforvalter er blandt de store amerikanske ejendomsbesiddere, der er gået med i the Building Owners and Managers Association Internationals 7-punkts plan offentliggjort i sommeren 2007. BOMAs 7-punkts plan opstiller mål for bygningsejere, administratorer og lejere, der vil arbejde for at skære ned på energiforbruget og mindske affaldsproduktionen.

Målet er blandt andet 30 procent mindre energiforbrug i selskabets ejendomsportefølje i 2012 og desuden forpligter man sig til for eksempel at foretage energirevision med henblik på nedskæringer i forbruget, deltage i en benchmarking i forhold til andre ejendomsbesiddere og meget andet.

Læs mere på www.boma.org under punktet 7-Point challenge

Konference om bæredygtighed

Næste store konference om bæredygtighed bliver holdt i Melbourne fra den 21.-25. September. The World Sustainable Building (SB) Conference er hvert 3. år samlingspunkt for verdens eksperter inden for bæredygtigt byggeri. Læs mere på www.sb08melbourne.com

Lejere vil godt betale mere

Den engelske Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) har offentliggjort 'Carbon Management of Real Estate – A guide to best practice', der giver mæglere gode råd om standarder og forslag til, hvordan en virksomhed bedst planlægger en CO2-strategi og både får levet op til alle nye regler og love, og samtidig opnår økonomiske og branding-mæssige fordele.

Mæglerfirmaet CBI/GVA Grimley's har for nylig lavet en rapport, der viser, at 61 procent af de adspurgte lejere på det engelske marked ville betale højere leje for en 'green' building.

Gl. Jernbanevej i Valby.

C. F. Møllers hus i Komforthusene i Vejle.

Hundsbæk og Henriksens bud på passivhus.

EKSEMPLER PÅ PROJEKTER PÅ VEJ

Projekt Golfen

Danmarks første etagebyggeri med ejerboliger, der opføres som passivhusbyggeri bliver bygget i Kolding. Bygherre er udviklingsselskabet Evan Nicolaisen og de 40 lejligheder tegnes af arkitektfirmaet Arkitekon.
Læs mere på www.rockwool.dk eller på www.passivhus.dk

Ungdomsboliger i Herning

Den 5. maj tog Klima- og Energiminister Connie Hedegaard det første spadestik til 66 CO_2 neutrale ungdomsboliger i Herning. H2College er et forsøgsbyggeri, hvor et nyt studenterhus og 66 nye CO_2 neutrale ungdomsboliger vil få deres varme og elektricitet leveret via brint og vedvarende energi. Læs mere på www.hirc.dk

Green Light House

Københavns Universitet vil sammen med Velux bygge fremtidens klimavenlige hus. Huset skal stå færdigt den 1. marts 2009 både før KU's verdenskongres for klimaforskere og FN's Klimakonference i København.

Det nye klimavenlige hus skal opføres på Nørre Campus og skal blandt andet bruges til studieadministration, studenterservicefunktioner, mødefaciliteter og en faculty club.
Læs mere på www.greenlighthouse.ku.dk

Multifleksibelt udviklings- og demonstrationsbyggeri

Byggeriet 'EnergyFlexHouse' placeres på Teknologisk Instituts eget område i Høje-Taastrup og står færdigt til klimatopmødet i København. En række centrale udviklingsforløb i byggeriet medfinansieres af Forsknings- og Innovationsstyrelsen.
Læs mere på www.teknologisk.dk

Industrialiseret lavenergi byggeri

Ejendomskoncernen Nordicom, Videncenter for Industrialiseret byggeri og Teknologisk Institut står bag en konkurrence, der skal prækvalificere 8 konsortier. Heraf vil 4 forskellige konsortier få muligheden for at føre tegningerne ud i livet og opføre et rækkehuskompleks/klyngehuskompleks bestående af mindst 3 boliger. Alle 4 projekter opføres samlet på en storparcel i Kolding, og herefter vil der blive udråbt en endelig vinder i forbindelse med Klima konferencen 2009.

Projektets formål er, gennem et konkret byggeprojekt, at udvikle viden og erfaring indenfor:

- Energirigtige byggeløsninger
- Industrialisering af byggekomponenter, produkter og løsninger til energirigtigt byggeri
- Innovation (etablering af højtydende partnerskaber) til udvikling af produkter og systemløsninger inden for energirigtigt byggeri

Læs mere på www.teknologisk.dk

Gl. Jernbanevej i Valby

På Gl.Jernbanevej 13 i Valby arbejder idemageren Ole Østergaard sammen med arkitekt Anders Sonnichsen på at opføre, hvad de selv beskriver som Københavns første lavenergihus. Ejendommen består af 4 lejligheder på ca. 100m² + store terrasser og et drivhus. Tanken er, at ejendommen i 2009 kommer til at fungere som klimahotel. Københavns Kommune, ministerierne og virksomheder får mulighed for at leje lejlighederne til deres gæster og ansatte.

– Hvis alt går vel kan ejendommen tages i brug 2009 og være et eksempel til klimakonferencen, siger Ole Østergaard.

Skibet i Vejle

I Skibet i Vejle har et konsortium bestående af Saint-Gobain Isover, Zeta Invest og Middelfart Sparekasse købt 10 grunde. 9 forskellige konsortier skal her bygge deres bud på et passivhus til en familie med 2-3 børn.

– Dette er kun et lille spadestik for Komfort Husene, men et kæmpe spadestik i klimadebatten, sagde regionsdirektør Niels Christian Larsen, Saint-Gobain Isover – med en let omskrivning af astronauten Neil Armstrong's berømte ord, da første spadestik blev taget.

Læs mere om de 10 projekter, der byder på arbejde fra en lang række af Danmarks bedste arkitekter og ingeniører på www.komforthusene.dk

Project Zero

ProjektZero er en vision om at gøre Sønderborg CO_2-neutral inden for de næste 20 år. Med ProjektZero vil Sønderborg skabe et eksempel på, hvordan bæredygtighed og Business kan gå hånd i hånd.

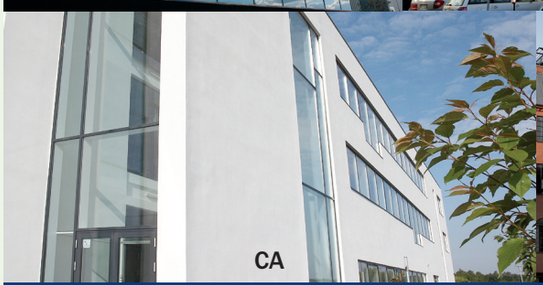
Blandt de mange initiativer er også at sikre, at energimæssig bæredygtighed bliver en integreret del af den nye havnefront i Sønderborg, hvor den verdensberømte arkitekt Frank Gehry skaber masterplanen.

Havneprojektet omfatter et cirka 50.000 kvm. nyt, stort byggeri beliggende på havnefronten i Sønderborg. Krav om bæredygtighed indgår som en integreret del af masterplanen for områdets udvikling.

Projektet udvikles af Sønderborg Havneselskab A/S, hvor Sønderborg Kommune, Bitten & Mads Clausens Fond samt Realdania er aktionærer.

Læs mere på www.projectzero.dk ■

SJÆLSØ STÅR BAG MANGE KENDTE ADRESSER...



...OG FACADERNE ER PRYDET MED NAVNENE PÅ VORES KUNDER

www.sjaelsoe.dk

SJÆLSØ

facader220x280.indd 1 06/06/08 14:19:06

Den fantastiske model: Esco

Esco er en finansieringsmodel. Den går ud på, at energibesparelsen i forbindelse med renovering i sig selv finansierer udgiften. Modellen er udbredt i vores nabolande, men stadig kun begrænset brugt i Danmark. Derfor står store nordiske aktører på spring for at opdyrke markedet både i kommuner og hos private ejendomsselskaber

Middelfart kommune kan komme til at stå i spidsen for udbredelsen af en ny model, der lader besparelser på driften af en ejendom betale for renoveringen. Det er en win-win situation for alle. Driften bliver billigere, ejendommene mere energirigtige og forbedringerne fremtidssikrer bygningerne.

Teknik- og miljødirektør Thorbjørn Sørensen, Middelfart kommune, har været pioner på området inspireret af lignende projekter i Sverige, hvor et privat firma har finansieret investeringerne og gennemført energiforanstaltninger for til gengæld i en årrække at blive betalt med de penge, som kommunen skulle have brugt på energiregningen. Når investeringen er betalt – typisk efter 5-10 år - får ejeren af ejendommen den efterfølgende gevinst.

I Middelfart kommune viste forstudiet blandt andet, at mange bygninger havde forældet varmeautomatik, mangelfuld isolering, overdimensionerede varmtvandsbeholdere, gamle kedler, ældre belysningsanlæg, ventilation uden varmegenvinding og punkterede termoruder. Renoveringen vil udover at give besparelser også give et bedre indeklima for brugerne i bygningerne.

Her er det teknik- og miljødirektør Torbjørn Sørensen, der står i spidsen for Esco-modellen i Middelfart Kommune.

– Flere kommuner i Sverige har allerede prøvet ESCO-konceptet med stor succes, og det var der, jeg blev inspireret. I forbindelse med vores eget projekt har vi rådført os med Örebro Kommune, der er tre år længere henne i et lignende projekt og derfor har kunnet give os gode råd, siger Thorbjørn Sørensen, der har identificeret godt 90 ud af kommunens 131 bygninger, der er med i programmet. I alt 190.000 kvm.

Kompensation hvis besparelse fejler

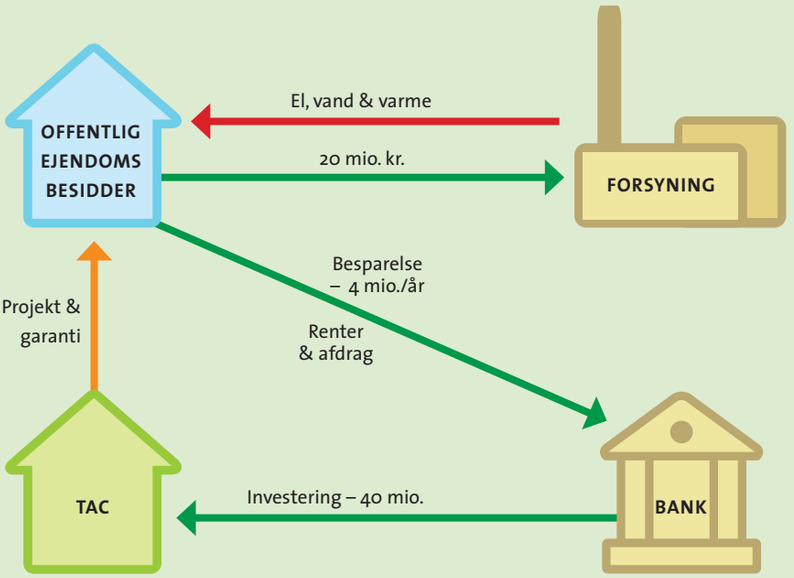
Middelfart kommune har et investeringsprogram på 43 millioner kr. over de næste 1,5 år.

– Vi regner med at kunne hente energibesparelser på 19-24 procent svarende til mellem 3 og 4 mio. kr., hvis vi omregner det til alle kommunens bygninger. Dermed vil investeringen være tilbagebetalt i løbet af seks til ti år, siger Thorbjørn Sørensen.

Den eneste forhindring netop nu er regeringens kommende finanslov, der lægger loft over de kommunale investeringer. Det gælder også for Middelfart Kommune – selv om kommunen

I Middelfart fungerer Esco sådan, at kommunen har lånt penge til at betale en renovering af kommunens ejendomme. T.a.c.s entreprise betales med besparelsen i energi- og driftsomkostninger som følge af renoveringen. T.a.c. har garanteret kommunen en energimæssig besparelse på 20 procent, og Middelfart kommune får økonomisk kompensation, hvis det ikke lykkes for t.a.c. at opnå de lovede besparelser.
Kilde: tac

ESCO-modellen – et eksempel



– Vi vil gerne være markedsledende, og det tror vi, der er en god chance for med vores erfaring fra Sverige og Finland, siger regionschef Kim Kronby, YIT, der forventer, at markedet er modent til Esco nu og derfor har tænkt sig at rulle YITs kompetencer ud så hurtigt som muligt. Flere andre aktører har dog også opdaget det – måske – kommende milliardmarked, så konkurrencen er på vej.

ikke har reelle udgifter ved projektet. Kommunen håber dog på at få dispensation fra regeringen.

– Ellers vil det forsinke, men ikke bremse processen, siger Thorbjørn Sørensen.

Også private ejendomsejere

Målet for Middelfart Kommune er at blive Danmarks grønneste vækstkommune. Udover energirenovering af offentlige bygninger har Middelfart Kommune derfor gang i flere andre klimaprojekter. Et af dem er bl.a. at overføre ESCO-konceptet til private boliger. >>

– Esco har godt nok haft en lang forberedelsestid i Danmark, men jeg er ikke i tvivl om, at nu vinder det indpas, siger forretningsområdechef Morten Dahl, t.a.c., der har tegnet kontrakt med Middelfart Kommune om energirenovering af 190.000 kvm.

Selvom kommuner og statslige ejendomme kan udgøre et stort marked, så vil modellen nemlig også kunne udbredes til private ejendomsselskaber og almennyttige boligselskaber. Risikoen for om energiforbedringerne rent faktisk også kan finansiere renoveringen påtager selskaber som t.a.c. eller YIT sig med baggrund i rådgiverrapporter.

– Risikoen indkalkuleres i regnestykket, der stadig bliver udgiftsneutralt for ejeren af ejendommene over for eksempel en 5- eller 10-årig periode. Men for at Esco kan bruges er det en forudsætning, at der er tale om så store ejendomsporteføljer, at evt. mindre besparelser på nogle bygninger kan hentes ind på andre, siger forretningsområdechef Morten Dahl, t.a.c.

En rapport fra DTU gennemført for Rockwool viser, at der kan opnås energibesparelser på op til 74 procent i offentlige bygninger, mens mange andre bygninger typisk vil kunne spare 20-30 procent.

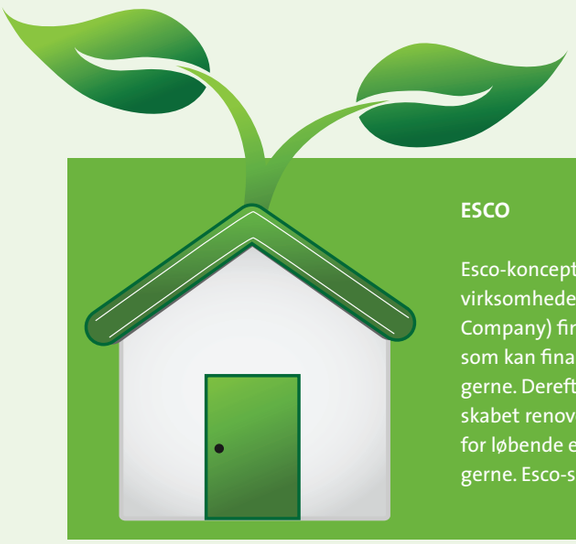
En anden forudsætning er, at man – ligesom i forbindelse med OPP og andre samarbejdsmodeller – skal forpligte sig bredt og langvarigt.

Komplekse projekter

– Det er måske også en af grundene til, at der indtil videre har været tale om et ekstremt lille marked. Det er komplekse projekter, og der er mange ting, der skal tages stilling til, inden man kan gå i gang. I mange kommuner er det svært nok at tage beslutning om at renovere en enkelt skole. Det er endnu sværere at pulje det, – og der skal mange bygninger til, før et Esco er rentabelt, siger afdelingschef for energiafdelingen i Grontmij Carl Bro, Martin Jensen, der grundlæggende synes det er imod sund fornuft, at Esco ikke er større i Danmark end det er.

I København er De Gamles By kommende pilotprojekt med det kommunale ejendomsselskab, Københavns Ejendomme, som udbyder. Og i modsætning til tidligere, hvor t.a.c. stort set var de eneste på markedet, så er der fire prækvalificerede bydere på energirenovering af de 67.491 kvm. i De Gamles By. Blandt dem er finske YIT, der er Nordens største teknikentreprenør. YIT har i øjeblikket Esco-projekter i Sverige for 150-180 millioner kr. og markedet er stærkt i vækst. I Danmark tror YIT på en omsætning på cirka 500 millioner kr. i løbet af 5 år.

– I de kommende år vil der blive stillet stadig flere krav om energibesparelser i offentlige bygninger, og med de stigende oliepriser er den private sektor også meget mere moden til at gå ind i den type aftaler. Dermed er der et endnu bredere potentiale, siger regionschef Kim Kronby, YIT. ■

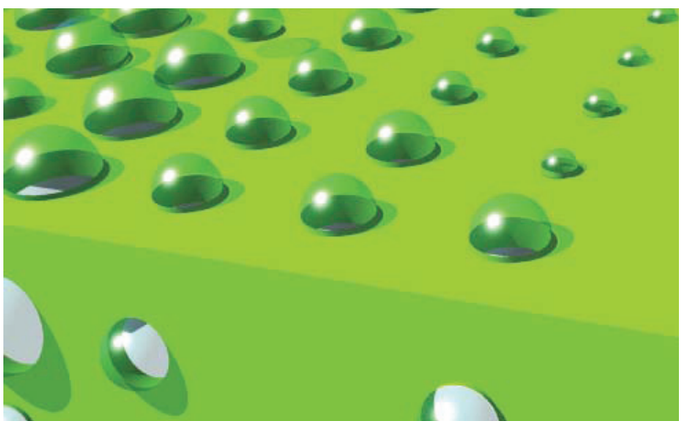


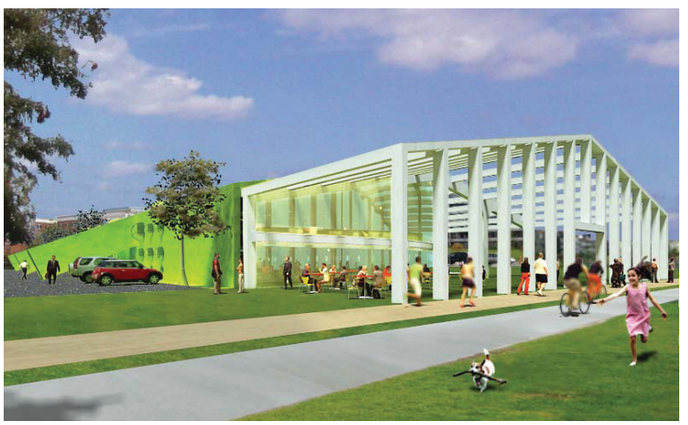
ESCO

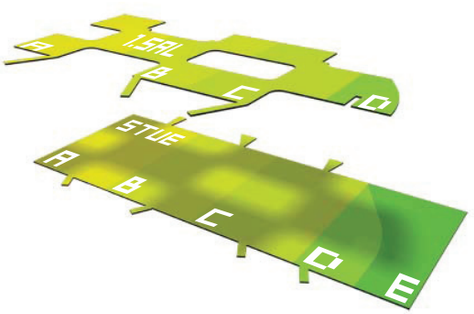
Esco-konceptet går ud på, at Esco-virksomheden (Energy Service Company) finder energibesparelser, som kan finansiere projektomkostningerne. Derefter gennemfører Esco-selskabet renoveringen og er ansvarlig for løbende energiservice på bygningerne. Esco-selskabet kan enten selv stå for finansieringen eller garantere kontante besparelser, som kan dække afdragene på ejendomsejernes lån.

Når det gælder kommuner, vil det typisk være kommunen, der låner penge, da det normalt kan gøres til den laveste rente.

FABRIKKEN







OPEN SPACES OPEN MINDS

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.

Handler før andre

Areal m^2: 1.100 - 4.250
Lejeniveau pr. m^2: 1.450,-
Forventet indflytning: Sommer 2009
Sagsnummer: 1558533

MTHøjgaard BIG

mth-sydhavnen.dk

home | ERHVERV

Handler før andre

TLF. 33 73 04 04

Under udvikling - Med forbehold for ændringer

Nyt OPP-projekt vedtaget til 600 mio. kr.

ODENSE: Odense bliver den første by i Danmark, der får et musik- og teaterhus efter offentlig-privat-partnerskabs-modellen, OPP, og Odense Byråd har godkendt, at H. C. Andersen Kongres Center A/S bliver den private partner, der skal bygge, eje og stå for driften af Odenses nye musik- og teaterhus.

Arkitektfirmaet C. F. Møller har tegnet projektet, der skal rumme fire forskellige sale - den største med plads til cirka 1800 tilskuere. Byggeriet skal derudover indeholde bl.a. restaurant og bar/lounge med adgang til tagterrase, undervisnings- og øvelokaler, kontorer og kantine samt p-kælder.

Odenses borgmester Jan Boye ser frem til det nye partnerskab:

– Jeg er meget tilfreds med hele processen, og utrolig stolt over, at Odense som den første by i Danmark kan realisere et musik-teaterhus som offentlig-privat-partnerskab. Det er helt unikt, da der ikke før i Danmark har været samarbejde mellem kommune og privat erhvervsliv i forbindelse med opførelse og drift af noget så specielt som et musik- og teaterhus, siger Jan Boye.

Huset opføres, finansieres, ejes og drives af H. C. Andersen Kongres Center A/S efter de behov og ønsker, som Odense Kommune og Det Fynske Musikkonservatorium, som får til huse i bygningen, har til arkitektur, indretning og anvendelse. Kommunen har brugsret til

Musik- og Teaterhuset skal ligge på "koncerthusgrunden", som ligger ved Odense Koncerthus i H. C. Andersen-kvarteret.

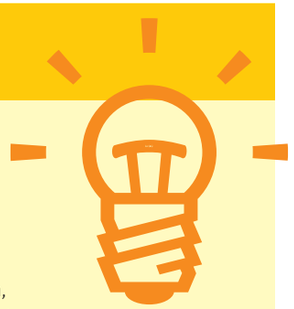
huset i de næste 25 år: 40 dage til den store scene og 75 til foyer-området om året.

– Vi har haft en speciel form for udbud, nemlig konkurrencepræget dialog, hvor vi som kommune og H. C. Andersen Kongres Center A/S som privat aktør har haft en tæt dialog og samarbejde omkring udvikling af projektet.

H.C. Andersen Kongres Center er i partnerskab med Lillebælt Gruppen, som skal stå for byggeriet af projektet. Det er den største byggeopgave Lillebælt Gruppen indtil videre har påtaget sig.

Fakta
Odense Kommune betaler et engangsbeløb på 90 millioner kr. og herefter 8 millioner kr. om året i 15 år. Desuden overdrager kommunen grunden til H. C. Andersen Kongres Center den 1. juni 2009 og huset skal stå færdigt i 2013. Huset bliver på ialt 18.500 kvm. og forventes at komme til at koste 600 millioner kr. Cowi er ingeniør på projektet, Nykredit finansierer og Focus Advokater har ydet den juridiske rådgivning.

Idékonkurrence om Nordhavnen



KØBENHAVN: Udviklingsselskabet By & Havn har udskrevet en åben international idékonkurrence om Københavns Nordhavn – et af de største og mest ambitiøse metropol-udviklingsprojekter i Skandinavien i de kommende år.

Vinderen af konkurrencen får til opgave at kvalificere bebyggelsesplanen for Indre Nordhavn til et niveau, så planen kan danne grundlag for udarbejdelse af et egentligt plangrundlag.

– Vi håber, at både danske og udenlandske byplanlæggere, trafikplanlæggere, arkitekter m.fl. vil finde konkurrencen relevant, og at konkurrencen vil være et incitament for såvel mere etablerede aktører som unge talenter. Vi opfordrer desuden til, at københavnerne deltager i de sideløbende dialogaktiviteter for at kvalificere og præge grundlaget for fremtidens Nordhavn, siger Carsten Koch, bestyrelsesformand i By & Havn.

Konkurrencen løber fra maj til september.

Markant resultatfremgang hos MT Højgaard

KØBENHAVN: Omsætningen i første kvartal hos Danmarks største entreprenør MT Højgaard blev som ventet på 2,5 milliarder kr, hvilket er 13 procent mindre end samme periode sidste år. Resultatet før skat i første kvartal er et overskud på 78 millioner kr., hvilket er en fremgang på 47 millioner kr. i forhold til sidste år, så der er altså tjent flere penge på mindre aktivitet.

Dermed har MT Højgaard ramt et - for entreprenørbranchen - højt niveau, hvad angår resultatgrad på hele 3,1 procent mod 1,1 procent i første kvartal 2007.

Ordrebeholdningen udgør 10 milliarder kr. ved udgangen af første kvartal mod 10,7 milliarder kr. ved årets begyndelse.

I 2008 ventes omsætningen at blive på cirka 11 milliarder kr. Resultatet før skat forventes at blive i niveauet 300 millioner kr., hvilket er uændret i forhold til de udmeldte forventninger i årsrapporten for 2007.

MT Højgaard har fået styr på indtjeningen i 1. kvartal.

FOTO: MT HØJGAARD

» Vi er altid på udkig efter nye investeringsejendomme.

Vores faglige ekspertise og finansielle styrke er din garanti for en professionel og seriøs samarbejdspartner.

Ring til os på 33 15 74 74

www.ejendomsinvest.dk ei@ejendomsinvest.dk

Danmark
Nørre Søgade 35
1370 København K
Tel. +45 33 15 74 74
Fax +45 33 15 74 79

Sverige
Tel. +46 (0) 8 789 45 60
Finland
Tel. +358 (0) 20 773 9530

EjendomsInvest

MEDLEM AF DANSKE EJENDOMSPROJEKTUDBYDERES BRANCHEFORENING

Grønttorvsgrunden i Valby er et af Københavns store byudviklingsområder. Fuldt udbygget skal der være plads til omkring 2.000 boliger og 1.000 arbejdspladser i det nye bykvarter. Kvarteret bliver en blanding af erhverv, detailhandel og boliger i alle prisklasser. Byggeriet på Grønttorvsgrunden går i gang, når det eksisterende Grønttorv flytter til Høje Taastrup engang i 2011.

BEDRE MATCH

Hvis offentlige planlæggere og private udviklere i højere grad forstod hinandens interesse, kunne flere projekter blive både bedre og mere rentable

Kommuneplanlægning og privat projektudvikling mødes ofte først, når det er for sent. Derfor er der alt for mange eksempler på større byudviklingsprojekter, hvor kommuneplanlægningen og projektudviklingen er for langt fra hinanden. Når den offentlige planlægning ikke tager udgangspunkt i markedets behov og projektudviklingen sker uden hensyn til forudgående offentlig planlægning, opstår der konflikter, påpeger Plan09, der arbejder med at gøre kommunerne klar til den næste store kommuneplan i 2009.

Adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark, er enig:

– Der skal simpelthen ske et bedre match mellem kommunal planlægning og private investorer og projektudviklere, og jeg er enig i, at der er brug for at nytænke offentlig-privat samarbejde, sagde Torben Möger Pedersen på en konference arrangeret af Plan 09 i samarbejde med Byggesocietetet.

"Den kommunale verden og projektudviklerens verden er styret af vidt forskellige succeskriterier. De to verdener taler forskelligt sprog, fordi deres virkelighed blandt andet har forskelligt fokus: Lokalpolitikernes varetagelse af helhedens interesser, men også skiftende politiske interesser over for projektudviklerens individuelle interesse og optimering af projektets økonomiske afkast", er tesen fra Plan 09. Det er præcis, hvad Pension Danmark har været oppe imod som investor.

Fordyrende indblanding

Blandt Pension Danmarks erfaring med fordyrende politisk indblanding er således byggeriet af tre større boligbyggerier i tre forskellige kommuner i hovedstadsregionen.

– En præcis aftale mellem kommunen og investor, mindsker risikoen. Det gør projektet mere rentabelt og dermed kan kommunen forlange en højere pris for sin grund.

Adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark.

– Fra starten havde vi gjort det klart, at det var en forudsætning for os, at alle tre byggerier skulle udformes ens, og det var lokalplangodkendt. Alligevel oplevede vi i alle byggerier, at kommunen på et sent tidspunkt i processen gik ind med detailkrav af arkitektonisk karakter som for eksempel ændringer i facaden i forhold til det, vi først havde aftalt eller at et nyvalgt byråd pludselig gik ind og havde nye krav til farven på facaderne, hvilket betyder, at vedligeholdelsesomkostningerne er blevet højere, siger adm. direktør Torben Möger Pedersen, Pension DK.

Kreditkrise og byudvikling

PensionDanmark har i modsætning til mange andre institutionelle investorer valgt at satse næsten udelukkende på investeringer i Danmark. Men kun hvis afkastet er godt nok.

– Det er naturligvis under forudsætning af, at investeringer i danske byudviklings- og infrastrukturprojekter kan give et afkast, der er konkurrencedygtigt med de alternative investeringsmuligheder, vi kan vælge imellem. I dag er investeringsuniverset globalt, så konkurrencen er stor, siger Torben Möger Pedersen.

Dermed kommer den internationale kreditkrise pludselig også til at få indflydelse på byudvikling i Danmark.

– Udvidelsen eller normaliseringen af kreditspændene vil have to konsekvenser for ejendomsinvesteringer: Adgangen til kredit vil blive væsentlig strammere for projektselskaber og slutinvestorernes afkastkrav vil stige. Det er allerede sket fra et niveau på 4,5-5 procent til 5,5-6 procent. Det taler for at finde modeller for byudvikling, hvor slutinvestorerne inddrages fra start. Jo færre og jo mindre risici, jo lavere >>

GODE RÅD TIL MØDET MELLEM TO VERDENER

Til projektudvikleren:

- Afprøv projekt idéer i en tidlig fase med kommunen
- Præsentér idéerne på ledelsesniveau, politisk/administrativt i kommunen.
- Er kommunen imod et udviklingsprojekt, så drop det i stedet for at bruge mere tid på det.

Og til kommunen:

- Anvendelsesbestemmelserne i nye planer bør afspejle markedsmulighederne.
- Begræns ambitionerne: For mange parallelle udviklingsmuligheder i en kommune mindsker sandsynlighed for succes.
- Supplér med projektudviklerkompetencen, når arkitekter designer byudviklingsprojekter
- Vurder, hvad alternativet er, når projektudviklerens forslag forkastes.

Kilde: Direktør Peter Christophersen, KPC på konferencen "To verdener mødes".

Store byudviklingsprojekter er på vej over hele landet. Her er det den nye bydel i Valby på Carlsbergs tidligere produktionsområde. Carlsberg var vært for konferencen "To verdener mødes" arrangeret af Byggesocietetet og Plano9 om, hvordan projektudviklere og kommunale myndigheder kan optimere samarbejdet.

afkast vil investorerne nøjes med.

Det vil ifølge Torben Möger Pedersen kunne løses med en målsætning i byudviklingsprojekter om at reducere de politiske risici mest muligt.

– Her har de kommunale myndigheder en stor rolle – og de skal vænne sig til at give afkald på nogle handlemuligheder ved at turde indgå bindende aftaler for ganske lange perioder på områder, hvor politikerne har en naturlig præference for at kunne lave om på tingene undervejs. Det kan for eksempel dreje sig om beskatning, parkering eller infrastruktur-udbygning, siger Torben Möger Pedersen.

Etablere fælles interesse

Torben Möger Pedersen foreslår, at man skal forsøge at etablere Byudviklingsselskaber, hvor der både sidder repræsentanter fra kommunen og fra investorerne, så kommunen og udviklerne får fælles interesse.

– Det ville klart være en fordel, hvis kommunerne har interesse i at få langsigtede investorer med ind fra start. Der vil komme meget mere fokus på kvalitet i byggeriet og på projekternes og de enkelte ejendommes langsigtede økonomi, fordi investorer, der også vil eje ejendommene om 10 og 20 år, vil have et helt anderledes incitament til at tænke vedligehold og driftsøkonomi ind i projekterne – end developere, der i sagens natur har mest fokus på den hurtige exit.

Der spildes mange penge og ressourcer på begge sider af bordet, hvis store byudviklingsprojekter ikke kommer godt fra start.

Tony Christrup, formand for By- og Planudvalget i Byggesocietetet og formand for Plano9 Niels Østergaard i oplægget "To verdener mødes".

Udfordringen bliver formentlig kun større i de kommende år.

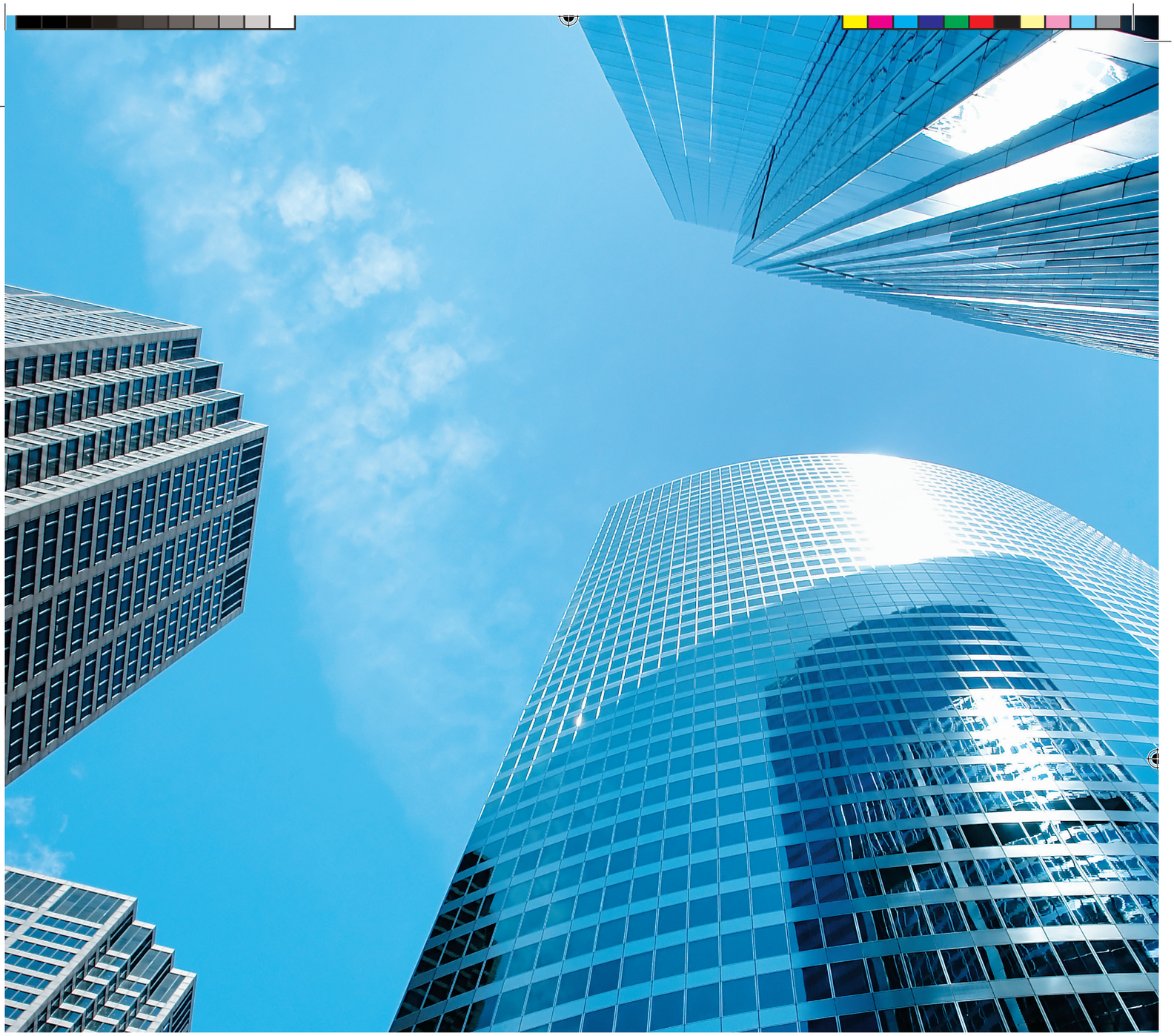
– Det er ubetinget lettere for en kommune at overbevise udviklere og investorer om, at der skal ske en kvalitativ udvikling, når det går op. Det er i nedgangsperioder, at samarbejde og helhed bliver sat på prøve. Som politikere skal vi leve med resultaterne længe efter, at udviklerne er ude af syne og tiderne er skiftet, og det kræver vilje og indsigt blandt udviklerne og investorerne til at gå ind i arbejdet om projektet, siger miljø- og teknikborgmester Klaus Bondam, Københavns Kommune.

Det giver direktør Peter Christophersen, udviklingsselskabet KPC Byg, for så vidt ret i.

– For at sikre, at vi ikke kommer til at bruge unødige ressourcer, så skal vi som udviklere inddrage kommunen som aktiv dialogpartner. Det er helt sikkert uvurderligt for projekters realisering. Så afprøv projektideerne i en tidlig fase med kommunen. Jeg har set mange eksempler på udviklere, der allerede har brugt en masse tid, og så bliver projektet skudt ned, siger Peter Christophersen, der har en fortid som kommunaldirektør og nu altså sidder "på den anden side" af bordet. ■

Plano9

Plano9 er et partnerskabsprojekt mellem Fonden Realdania og Miljøministeriet om udvikling og fornyelse af plankulturen i de 98 kommuner, så de bliver bedre kvalificeret til arbejdet med de nye lokalplaner i 2009. Læs mere på www.plano9.dk



HSH Nordbank – your preferred financing partner in Real Estate.

HSH Nordbank is a one-stop financial service provider for medium-sized and larger real estate businesses. Based on an extensive product and service range we offer customised business solutions worldwide tailored to our clients' individual needs. **www.hsh-nordbank.dk**

Copenhagen • Stockholm • Helsinki • Oslo • Tallinn • Riga

HSH NORDBANK

annonce_magasineteiendom_060508.indd 1 09-05-2008 08:53:39

Polen er blevet et stabilt marked

I takt med den stadig tættere markedsmæssige tilknytning til EU følger Polens udvikling også de vestlige landes. På bygge- og ejendomssiden er eldoradotiderne forbi, og markedet er nu stabiliseret

Ejendomsmarkedet i Polen er efter en periode, hvor alt kunne bygges og sælges, nu på vej til mere normale tilstande. Danske investorer har koncentreret sig om i første omgang butiksmarkedet og nu især boligmarkedet, som er ved at finde et mere normalt leje efter en årrække med euforiske tilstande.

– På trods af et stærkt voksende udbud og faldende efterspørgsel er udbudspriserne på boliger ikke faldende. Vi forventer dog på sigt, at priserne vil stabilisere sig i takt med det højere udbud, skriver analyseinstituttet Reas i deres seneste meddelelse med fokus på Polens seks største byområder.

Tværtimod har Reas konstateret, at priserne på udbudte boliger i Warszawa er steget med 3 procent i forhold til ultimo 2007 svarende til et gennemsnitligt niveau på 18.500 kr. per kvm.

– Fordelen for køberne i markedet er, at uanset hvilken prisklasse, der er tale om, så er der mere at vælge imellem end tidligere, påpeger Katarzyna Kuniewicz, Reas.

Grundlæggende behov for boliger

Selvom udbuddet stiger, så adskiller det polske marked sig markant fra for eksempel det danske.

– Underliggende er der et enormt behov for boliger i Polen. Det er ikke som i København, hvor efterspørgslen er betinget af flytninger. I Polen er markedet grundlæggende sundt, men hvis man skal kunne sælge boliger handler det om at matche en pris, som folk kan betale, siger adm. direktør Frede Clausen, TK Development, der har 2 større boligprojekter på vej i Warszawa-området.

– De hurtige projektmagere er ikke længere i Polen. De kan ikke skaffe finansiering, og det har stabiliseret markedet.

Adm. direktør Frede Clausen, TK Development.

Dermed er han også overbevist om, at de enorme prisstigningers tid er forbi.

– Da vi gik i gang med vores første boligprojekt i Polen steg salgspriserne med 50 procent på

I Targowek-området i Warszawa har TK Development bygget koncernens første boligprojekt i Polen, der også skal tjene som pilotprojekt for yderligere projekter i Centraleuropa. Fuldt udbygget vil projektet bestå af 280 ejerlejligheder. Første etape på 138 boliger blev påbegyndt i foråret 2007 og ventes afsluttet medio 2008, hvor TK Development også forventer at have udsolgt i 1. etape.

6-7 måneder. I Targowek ved Warszawa regnede vi med en pris på 9.000 kr. per kvm., men endte med at udbyde til 14.000 kr. per kvm. Desværre er byggeprisen fulgt med op, så det giver ikke så meget mere på bundlinien for os, siger Frede Clausen.

Udviklere har pipeline på plads

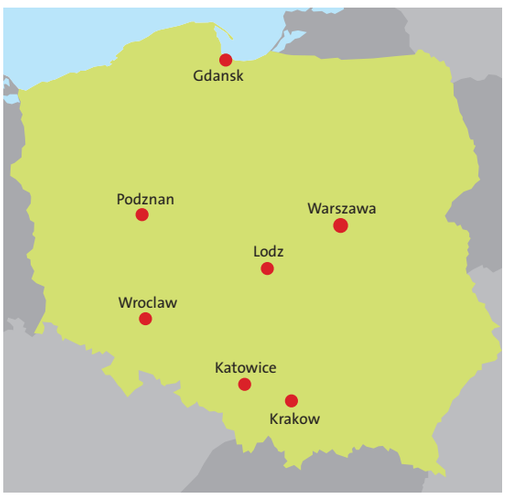
Byggeriet af både boliger og andre større byggeprojekter har været vanskeliggjort i en periode i forbindelse med, at reglerne for byggetilladelser har været stramme – og næsten helt stoppet for butikscentres vedkommende - under den tidligere regering. Nu ser det imidlertid ud til, at det ændrer sig, og det igen bliver nemmere at få byggetilladelse.

– Det har ikke betydet noget for os, for vi havde alle vores nuværende byggetilladelser på plads og dermed en betydelig pipeline, inden loven blev strammet. Men jeg forventer generelt, at markedet vil blive præget af en periode med færre igangsættelser i foråret 2009 som følge af restriktionerne, indtil loven bliver operationel igen, siger Frede Clausen.

En lovændring er således på vej, selvom det er usikkert, hvornår den bliver effektueret.

– Loven om etablering og drift af store butiksområder har effektivt blokeret al udvikling af nye butikscentre. Men 2 regeringskommissioner arbejder med udkast til lovgivning, der skal sætte den eksisterende restriktive lov ud af kraft. Vi forventer, at der kommer en ændring af loven ganske snart taget i betragtning, at der både bliver arbejdet på det i Polen og i betragtning af, at EU har opponeret mod loven. Så den vil blive ændret, men vi kan ikke sige præcis hvornår, siger managing partner i advokatfirmaet Magnusson Andrzej Tokaj. >>

I hovedstaden Warszawa samt i byerne Wroclaw, Gdansk, Podznan og Krakow er priserne steget til et niveau, der nu ser ud til at stabilisere sig. I byerne Lòdz og Katowice, hvor indkomstniveauet er lavere, er der færre udviklingsprojekter i gang. Det skyldes, at udviklingsselskaberne har tøvet med at bygge i byer, hvor det kan være svært at sælge til et prisniveau, der giver fornuft i forhold til byggepriserne på boliger af vestlig standard. Derfor er det også misvisende, når statistikken viser, at topboligpriserne i Lodz steg med over 30 procent i 1. kvartal. Det skyldes simpelthen, at der først nu er ved at komme moderne boligbyggerier på markedet, og de udbydes til væsentligt højere priser end de sædvanlige udbud i byen, der ligger på maksimum 10.000 kr. per kvm.



Ny planproces på vej

Den polske regering arbejder desuden på at vedtage en ny planproces, der skal gøre det lettere for investorer generelt at gennemføre et byggeprojekt. Hvis loven som forventeligt bliver vedtaget vil det betyde, at man fremover skal søge om byplangodkendelse, der skal udspecificere hvilken type bygning, der skal bygges på hvilke grunde. Herefter skal bygherren orientere naboerne, og hvis der ikke kommer indsigelser, kan man blot gå i gang.

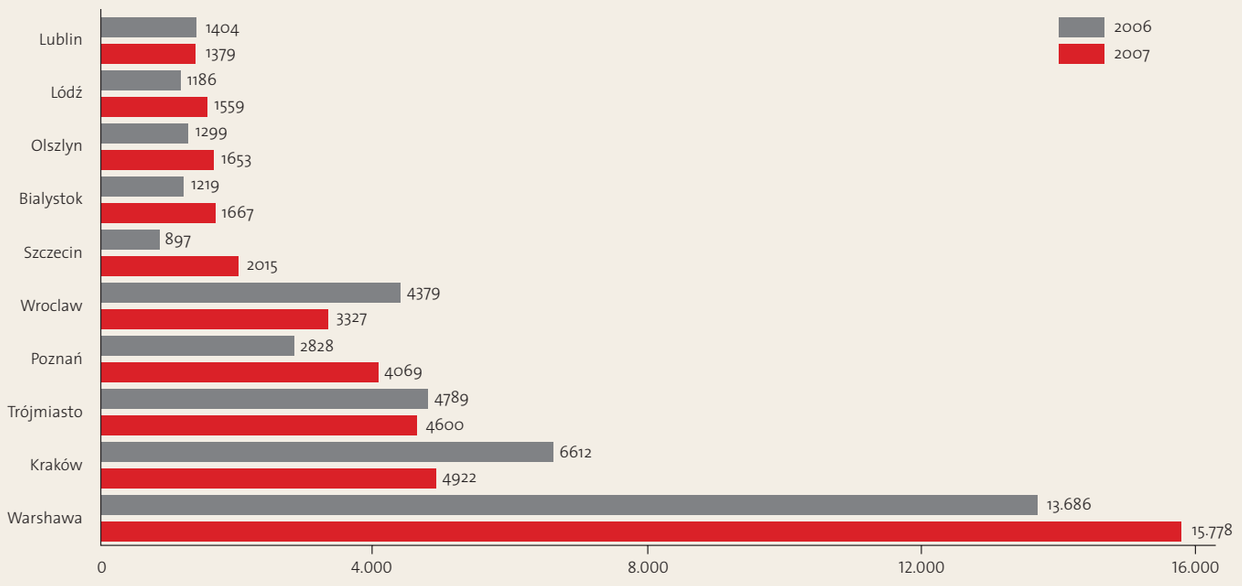
– I løbet af 2. halvår vil loven ifølge ministeriet for infrastruktur komme på plads, så den kan blive brugt i praksis i 2009. De simplificerede procedurer forventes at komme til at gælde for alle typer bygninger, siger Andrzej Tokaj.

En vigtig ændring bliver formentlig ifølge Magnusson, at der ikke længere skal søges om ibrugtagningstilladelse, men at bygherren fremover blot skal orientere myndighederne om det forventede færdiggørelsestidspunkt. ■

▲ – Mange rådgivere og investorer er meget positive overfor ikke længere at skulle operere med både byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser. Mens bygningsinspektører advarer mod forslaget, som de mener kan have skadelig indflydelse på sikkerheden i nybyggerier, siger managing partner Andrzej Tokaj, advokatfirmaet Magnusson i Warszawa.

▼ Boligbyggeriet er koncentreret omkring Polens største by Warszawa fulgt af Krakow og Tri-city-området, der dækker området omkring Gdansk. Udviklingen af boliger af vestlig standard er startet i højindkomstområderne og breder sig nu ud til de mindre byer.

Boligbyggeri i Polen
(antal igangsatte boliger 2006/2007)



Kilde: Reas

I **2012** flyttede vi til **Scanport**, og blev en del af et internationalt vækstmiljø

full-circle.dk

Erik Villumsen
Int. Sales director

Måske var det nærheden til lufthavnen, som var katalysatoren. Udover at det var fantastisk praktisk – dels i forhold til internationale møder, og ikke mindst i forbindelse med at skaffe arbejdskraft fra Sverige – så har det været en kæmpe inspiration at have et internationalt miljø i baghaven.

Det kan også være, at det skyldes, at vi internt blev utrolig styrket ved at sidde et sted, som nærmest var bygget til os. Der har siden flytningen været et nærvær og en intensitet på arbejdspladsen, som nok er en af de vigtigste faktorer i det forspring, vi har fået.

Erhvervslejemål
fra 5.000 m² - 95.000 m²

Læs mere på
www.skanska.dk/scanport

SKANSKA

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

Ernst & Young lejer 24.000 kvm. i TV-byen

Ernst & Young flytter det danske hovedkontor til Højhuset i den tidligere TV-Byen i Søborg vest for København, hvor CB Richard Ellis har formidlet udlejningen af det 24.000 kvm store og markante højhus.

Ernst & Young lejer alle 15 etager, hvilket ifølge CBRE er den største udlejningsaftale, som er indgået i København i år. Højhuset, som er ejet af et privat ejendomsselskab, var tidligere udlejet til Danmarks Radio og har altid været en markant og kendt bygning i Danmark.

Området i den tidligere TV-By har de senere år gennemgået en omfattende udvikling. Masterplanen for området omfatter bygninger på i alt 146.000 kvm og er udlagt til et mix af boliger og erhverv.

Ernst & Young flytter fra sit nuværende hovedkvarter på Tagensvej i det nordvestlige København til TV-byen, hvor der kan være 1.000 arbejdspladser. Lejemålet overtages fra september 2009.

Projektudviklingsselskabet Sjælsø Gruppen har stået for opførelsen af mere end 500 lejligheder, et privathospital, filmstudier og to supermarkeder i området. Der resterer en udviklingsmulighed på 40.000 kvm.

EBH Ejendomme køber op i Vejle og Aalborg

EBH Ejendomme har overtaget hotellet Scandic Jacob Gade i Vejle og halvdelen af boligkomplekset Da Vinci Parken i Aalborg.

– Vi spreder vores investeringsrisiko på flere ejendomssegmenter, siger direktør Erling Sørensen, EBH Ejendomme.

Scandic Jakob Gade i Vejle skal udvides fra 71 værelser til ca. 130 værelser - fordelt på seks etager. Udvidelsen skal stå færdig 1. december 2008.

Boligkomplekset Da Vinci Parken i Aalborg består af 419 boliger til udlejning. EBH Ejendomme har købt 49 procent af aktierne i boligerne af entreprenør- og byggefirmaet A. Enggaard, som har opført boligerne. Investeringssummen er på 65 mio. kr. Boligbyggeriet er blevet indviet i etaper. Den første del stod klar til indflytning i 2006, og den femte og sidste etape skal stå klar til sommeren 2008.

Da Vinci Parken i Aalborg er en helt ny bydel med 419 boliger - gårdhavehuse og etageboliger tegnet af blandt andet Vilhelm Lauritzen og Schmidt Hammer Lassen.

Rolf Barfoed køber 14.000 kvm. Bauhaus

Rolf Barfoed har købt en cirka 14.000 kvm. ejendom, der skal opføres til Bauhaus som nabo til Ilva i Ishøj syd for København.

Sælger er udviklings- og entreprenørselskabet KPC, der skal stå for opførelsen med en forventet åbning medio 2009. Investeringen er den 3. ejendom, der opføres af KPC til levering til Barfoed Group. Cirka 1. juli overtager Barfoed således en nyopført storbutiksejendom i forbindelse med Prøvestenscentret ved Helsingør. Ejendommen får bl.a. Jysk og BIVA som lejere

Afkastet på boksbutikker er steget 0,5-0,75 procent det sidste års tid. Dermed kan de købes til et afkast på 5,75-6 procent. Boligejendomme, der er udviklet til salg, og dermed skal sælges nu, kan også fås til 5 procent.

– Derimod er det vores indtryk, at ejendomme i city stort set ikke har rykket sig, siger adm. direktør Jørn Beier, Rolf Barfoed A/S.

Lintrup & Norgart har udlejet Fanøgade for Aberdeen Property Investors.

Landic flytter til Fanøgade

Landic Property Denmark har efter salget af Keops Development ikke så stort pladsbehov. Derfor flytter Landic til et lejemål på 2.000 kvm. kontor på Fanøgade 15 på Østerbro. Ejendommen har tidligere været domicil for FDB Ejendomme og ejes i dag af Aberdeen Property Investors.

I forbindelse med, at Landic fraflytter deres nuværende domicil på Kongevejen 195 i Holte, flytter det netop solgte Keops Development købt af Stones Invest ind i bygningen, der ejes af Rolf Barfoed A/S.

Dansk Byggeri udvider med 2.100 kvm.

Dansk Byggeri har udvider domicilet på Nørrevold med 2.100 kvm. i den tilstødende naboejendom. Der bliver slået hul i væggen og ejendommen bliver istandsat, så det kommer til at løse Dansk Byggeris pladsbehov. Det er JKE A/S, der står for udlejningen af ejendommen, der fortsat rummer 3.000 yderligere kvm.

- Vi forhandler i øjeblikket blandt andet med en række lejere, der kunne være interesserede i at starte en restaurant i den tidligere gymnastiksal i ejendommens kælder. Den kan blive ret spændende, når den bliver istandsat og der kan laves en stor terrasse i tilknytning til, siger adm. direktør Jan Kristensen, JKE.

Ejendommen Rosenborggade 15-17, der sammen med Gothersgade 115, før i tiden blev kaldt KFUM-borgen, består af tre bygninger, som opførtes i København omkring 1900-tallet. Gothersgade 115 blev solgt i 2003, da KFUM Soldatermission flyttede til nyt hovedsæde i Fredericia, mens Rosenborg-gade 15-17 i 1965 blev solgt til Københavns Universitet, som indtil 2006 har anvendt bygningen til undervisning for Institut for Statskundskab. I 2007 solgte staten den fredede ejendom. Den er i dag ejet dels af et K/S forvaltet af Coin Competive Investments og dels af NREP, Nordic Real Estate Partners, der investerer på vegne af det internationale fondsselskab Cheyne Capital.

EuroPark, en

STÆRK PARTNER

på parkering

PARKERINGSSERVICE
EuroPark tilbyder aftaler, der sikrer en økonomisk og professionel drift af parkeringsanlæg

TIDSBEGRÆNSET PARKERING
For butikker og lign. er en hurtig udskiftning af biler afgørende for omsætningen.

LUKKEDE PARKERINGSANLÆG
Ved P-huse og større anlæg vil et samarbejde med EuroPark resultere i forbedret beskyttelse af biler.

BETALINGSPARKERING
EuroPark sikrer et maximalt udbytte af dit parkeringsanlæg.

P-BEVIS PARKERING
For virksomhedens ansatte eller ejendommens beboere sikres eneret til parkeringspladser.

HANDLING
EuroPark har stor erfaring i at opbygge handlingssystemer, der opfylder passagerernes behov.

EJENDOMSSERVICE
EuroPark tilbyder intensiv vedligeholdelse af store P-anlæg, som en naturlig del af P-kontrollen.

VAGT OG OVERVÅGNING
Autoriseret som vagtselskab. Overvågning tilbydes som en selvstændig ydelse.

Vi har også plads til dig!

EUROPARK
Member of APCOA Group

Lanciavej 1 • 7100 Vejle • Tlf. 70 231 331
Nordens Plads 14 • 2000 Frederiksberg • Tlf. 32 642 999
www.europark.dk

Erhvervsejendomme holder indeks oppe

NORDEN: Boligejendommenes prisnedtur er blevet opvejet af et stærkt indeks på erhvervsejendomme. Dermed er det nordiske afkast kun faldet fra 15,4 til 14 procent i 2007, viser det seneste IPD Nordic Property Index.

Det kunne klart bedst betale sig at investere i butiksejendomme i Norden i 2007. De gav et afkast på 16,7 procent, hvilket er det højeste i de 8 år indekset er blevet udarbejdet. Kontorer gav et afkast på 14,1 procent mod 14,7 procent i 2006, mens industriejendomme gav et afkast på 11,9 procent og boligejendomme 9,1 procent.

– Stærk lejevækst i butiks- og kontormarkedet har givet højere afkast. De højere lejepriser har kompenseret for nedgangen i boligejendommenes performance. Det er en ændring i forhold til 2004-2006, hvor det var værditilvæksten, der vægtede størst i de samlede afkast, siger adm. direktør Christina Gustafsson, IPD Norden.

I Sverige gav ejendomme et afkast på 14,9 procent i 2007, hvilket er lige over det nordiske gennemsnit.

Afkast i 2007	
Nordiske aktier	7,8 procent
Ejendomsaktier	- 19,6 procent
Ejendomme	14 procent

Kilde: Handelsbanken/IPD

Cramo i sale-and-lease-back

FINLAND: Materieludlejningsfirmaet Cramo Plc har solgt 9 finske ejendomme til Aberdeen Property Fund Finland i en sale-and-lease back aftale. Samtidig er der indgået 10-årige lejekontrakter på ejendommene.

Blandt de solgte ejendomme er det finske Cramo-hovedkvarter i Vantaa.

– Salget af de finske ejendomme følger Cramos strategi om at fokusere på kerneforretningen. Transaktionen giver kapital til videre ekspansion, siger CFO Martti Ala-Härkönen, Cramo.

Materieludlejningsvirksomheden Cramo har solgt 9 ejendomme i Finland for knap 30 millioner kr. til Aberdeen Property Investors.

Wihlborgs køber ejendom i Malmø

MALMØ: Skanska har solgt kontorejendommen Scandinavian Center på Universitetsholmen i Malmø til Wihlborgs Fastigheter. Ejendommen er solgt for 250 millioner skr., hvilket giver Skanska en fortjeneste på 105 millioner kr.

Ejendommen består af 8.000 kvm. kontorer med Deloitte som lejer. Bygningen er opført af Skanska i 1991.

– Vi har allerede en lang række ejendomme på Västra Hamnen og langs Norra Vallgatan. Med købet af Scandinavian Center får vi en ny moderne kontorbygning i centrum af vores kernemarked, siger VD Anders Jarl, Wihlborgs Fastigheter.

Pandox fortsætter ekspansion

STOCKHOLM: Det svenske hotelselskab Pandox har købt Hyatt Regency Montreal i Canada for 340 millioner skr. Dermed har selskabet 1.000 hotelværelser i Canadas næststørste by.

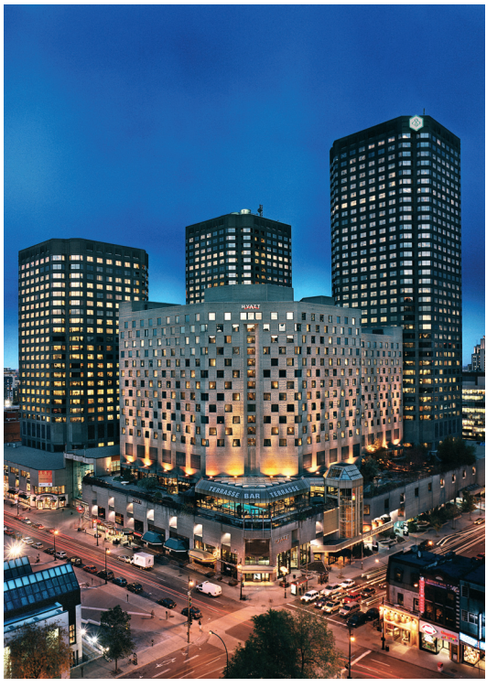
– Vi fortsætter ekspansionen i Nordamerika eftersom hotellet modsvarer vores strategiske kriterier i form af beliggenhed, stand og størrelse. Vi føler os desuden overbeviste om, at vi i selskab med Hyatt kan udvikle hotellet yderligere. Samtidig får vi med købet kritisk masse i Montreal – et marked som vi fortsætter med at udforske og som vi ser et stort potentiale i, siger VD Anders Nissen, Pandox.

Pandox køber hotellet af Ashford Canada Trust, der er et datterselskab til Ashford Hospitality Trust, Inc.

Pandox er en af de ledende aktører på hotelejendomsmarkedet i Europa. I porteføljen indgår 45 hoteller med sammenlagt 10.800 værelser i Sverige, Danmark, Tyskland, Belgien, Bahamas, Storbritannien, Schweiz og Canada.

Pandox' hoteller drives under forskellige driftsformer med kendte kæder som Hilton, InterContinental, Crowne Plaza, Radisson SAS, Holiday Inn, Scandic, Elite, Clarion, Quality, First, Hyatt etc.

Hyatt Regency er et af Montreals største hoteller med sammenlagt 605 værelser. Pandox ejer i forvejen InterContinental i byen.



magasinet ejendom

LÆSERUNDERSØGELSE

VI VIL GERNE VIDE, HVAD DU MENER OM MAGASINET EJENDOM.
VED AT SVARE PÅ 12 SPØRGSMÅL, KAN DU FORTÆLLE OS DET.
DU KAN OGSÅ GIVE OS DINE FORSLAG TIL KOMMENDE ARTIKLER

DELTAG I LÆSERUNDERSØGELSEN PÅ WWW.MAGASINETEJENDOM.DK/MENING
DU KAN DELTAGE ANONYMT ELLER DELTAG I LODTRÆKNINGEN OM PRÆMIER FRA:
APPLE - WEBER - GEORG JENSEN - LE CREUSET

NCC skal renovere Hageby Centrum

NORRKöPING: NCC Construction har fået til opgave af butiksselskabet Steen & Strøm at modernisere og renovere Hageby Centrum i Norrköping. Arbejdet sker gennem en partneringaftale.

Renoveringen og udbygningen skal stå klar i sommeren 2010 og centret bliver dermed et af Östergötlands største og mest moderne butikscentre med cirka 100 butikker, hvilket er en fordobling af det eksisterende.

I alt bliver projektet 75.000 kvm. hvoraf 40.000 kvm. er nybyggede butiks- og parkeringsarealer og cirka 35.000 kvm. skal renoveres i de eksisterende lokaler.

Den samlede ordre for NCC ligger på 860 millioner skr.

NCC har bred erfaring med byggeri af butikscentre i samarbejde med Steen & Strøm. Her er det Bruuns Galleri i Århus.

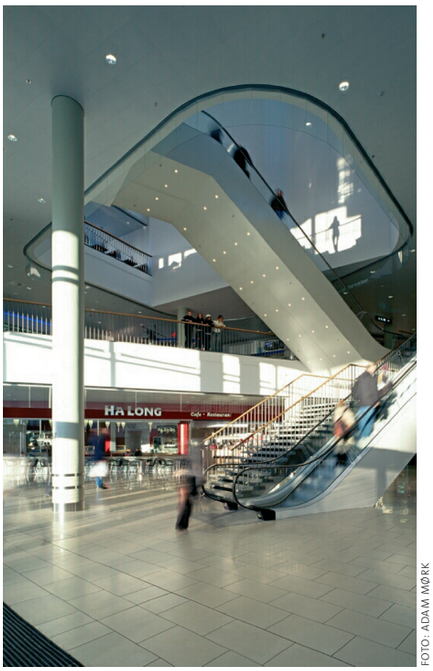


FOTO: ADAM MØRK

Vasakronan køber ejendom på Östermalm

STOCKHOLM: Akademiska Hus har delvist solgt en ejendom på Östermalm i Stockholm for 1,1 milliard kr til det offentlige ejendomsselskab Vasakronan.

Vasakronan er et af Sveriges største ejendomsselskaber med porteføljen fordelt på Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund og Uppsala. Selskabet har i alt 171 ejendomme med et samlet areal på 1.850.000 kvm.

Ejendommens areal er 38.000 kvm og blandt lejerne er offentlige institutioner som SIDA, Naturvårdsverket og Teaterhögskolan.

Tysk fond køber finsk logistik

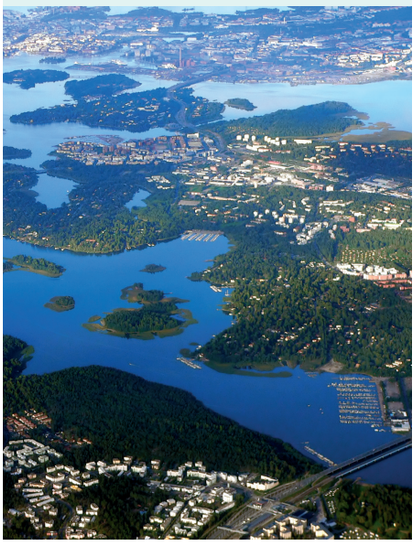
HELSINKI: Tyske Union Investment Real Estate AG har købt en logistikejendom tæt på Helsinkis Vantaa lufthavn. Ejendommen kommer til at ligge i den åbne fond "Immo-Invest: Europa".

Ejendommen har kostet €9,8 millioner og sælger er et selskab ejet af islandske Novator Properties, der i Danmark er kendt som aktionær i Property Group, foruden finske Ajanta Oy og Royal Bank of Scotland. Ejendommen blev solgt via Jones Lang LaSalle Finland.

Købet er Union Investment's første i logistiksektoren.

– Ejendommen er lejet ud på en lang lejekontrakt, det er en god bygning med et forholdsvist lavt lejeniveau og en rigtig god mikroplacering. Samtidig er tomgangen i området næsten lig nul. Derfor anser vi det for en rimelig sikker investering, siger Michael Montebaur, der er medlem af the Management Board of Union Investment Real Estate AG.

Helsinki trækker især logistikinvestorer i øjeblikket.



4 arkitekter sammen om ISBJERGET

Århus Kommune har valgt to nye vinderprojekter til den nye bydel på havnen. Tækker Group og Byggeselskab Olav de Linde skal bygge henholdsvis boliger og spa-center

Isbjerget bliver navnet på vinderen af den 3. udbudsrunde på Århus Havn. Et boligbyggeri med 11 markante, takkede tagtoppe. Isbjerget er et samarbejde mellem Tækker Group og Brabrand Boligforening og ikke mindst fire vidt forskellige arkitektfirmaer, som det er tanken skal inspirere hinanden med deres individuelle baggrunde. Det drejer sig om CEBRA og JDS fra henholdsvis Århus og København og SeARCH fra Amsterdam og Louis Paillard fra Paris.

3. og 4. udbudsrunde har handlet om Pier 4, hvor Danmarks største containerhavn tidligere har ligget. Det var Jørn Tækker, der så store muligheder i at byde ind på de eksklusive byggeområder på Århus havn og ham, der tog initiativet til at samle de parter, der nu er udpeget som vindere.

– Vi er utroligt stolte af, at bedømmelsesudvalget har valgt vores projekt. Vi er sikre på at "Isbjerget" bliver en gevinst for den nye bydel på Århus havn. Det er en unik og spændende opgave, som vi nu går i gang med. Vi regner med, at mennesker i forskellige indkomstklasser kan bo her, hvor salgspriserne starter fra under 2 millioner kr., siger Jørn Tækker. 1/3 del af lejlighederne bliver leje, mens 2/3 bliver ejerlejligheder. Alle boliger forventes klar til indflytning ultimo 2010.

Den 4. udbudsrunde blev vundet af projektet "SHiP Spa & Health Port".

Begge byggerier betegnes som arkitektoniske landmarks, men med helt forskelligt udtryk i forhold til vinderne af 1. og 2. runde henholdsvis udviklerne Keops Development og Frederiksbjerg Ejendommes Lighthouse tegnet af 3XN og UNStudio, og arkitekt Dorte Mandrups Z-huset, som Marselis Ejendomme og Søgaard Ejendomme står bag som bygherrer.

Arkitema og Byggeselskab Olav de Lindes "SHiP Spa & Health Port" bliver på cirka 21.000 kvm., hvor der vil blive etableret et stort spa- og wellnessafsnit med bassiner og behandlere i alle afskygninger. Det bliver suppleret med et stort fitnesscenter med traditionelle aktiviteter kombineret med mange former for bevægelseslære og træning for alle aldersgrupper, herunder børnegymnastik, dans, ældregymnastik, fødselsforberedelse og lignende. Planen er, at der også gerne skulle komme kiropraktor, fysioterapeut, tandlæge, tandtekniker, frisør, diætist, coach og måske bliver der også plads til et mindre privathospital, livsstilsbutikker og cafeer foruden et 5-stjernet hotel med møde- og konferencefaciliteter.

– Århus får en fantastisk havnefront med unikke arkitektoniske bygninger, der både i udseende og anvendelse beviser, at vi er en by med store ambitioner. Vi vil ikke have tomme facadebyggerier uden liv og indhold. Vi vil have en levende bydel, hvor alle kan trives. Både dem, der bor, arbejder og besøger De Bynære Havnearealer. Her bliver vi hjulpet utrolig godt på vej med de to nyeste vinderprojekter, siger borgmester Nicolai Wammen, Århus. ■

700.000 kvm. ialt
Når omdannelsen af den tidligere erhvervshavn Nordhavnen i Århus er gennemført, vil der være bygget 700.000 etage kvm., fordelt på boliger, erhverv og offentlige institutioner. Første udbudsetape omfatter udbud af byggemuligheder svarende til 156.000 kvm. delt op i 5 udbudsrunder.

Opbygningen med de højeste toppe i midten af byggeriet dalende ned mod havet på alle sider betyder, at havudsigten kan nydes fra flest mulige lejligheder, forventer konsortiet bag "Isbjerget".

Jean Nouvel skal bygge nyt Paris-vartegn

PARIS: – Paris' skyline bliver aldrig den samme, siger det offentlige udviklingsselskab EPAD efter det er blevet afsløret, hvem der skal bygge et nyt 300 meter højt højhus i Paris-forstaden La Defense og dermed bringe fornyelse til det både spektakulære, men ofte også lidt øde erhvervskvarter. La Defense er Europas første "kunstigt" planlagte forstad med rødder helt tilbage til 1958.

Projektet ventes at stå færdigt i 2015 og ultimo maj blev det afgjort hvem af 5 kendte arkitekter, der får lov til at tegne det nye højhus. I et tæt opløb blev det franske Jean Nouvel, der løb med sejren.

Tårnet kommer til at rumme 50.000 kvm. kontorer, 33.000 kvm. boliger, et hotel på 39.000 kvm., 10 000 kvm. butikker og restauranter og 8.000 kvm. offentlige faciliteter af forskellig slags.

Jean Nouvel har netop i 2008 vundet den anerkendte arkitektpris the Pritzker prize og blandt hans øvrige arbejder er Agbar Tower i Barcelona, Quai Branly Museum i Paris, og senest en 75 etager høj bygning ved siden af det kendte MOMA-museum i New York.

Investorerne bag projektet er Medea, der er et fransk datterselskab af spanske Cresa Group, som også ejer ejendomsselskaberne Metravesca og Sacresa. Også spanske Layetana Desarollos Immobiliarios er med på investorsiden. Signal-tårnet er et vendepunkt i fransk arkitektur i og med det kommer til at indeholde både boliger og kontorer.

De fem finalister

1. Jacques Ferrier Architectures som arkitekt med Hermitage Immobilier som investor.
2. Arkitektfirmaet Foster+Partners med Compagnie La Lucette som investor
3. Ateliers Jean Nouvel med iMedea – Layetana Desarollos Immobiliarios
4. Den amerikanske tegnestue Studio Libeskind Architect med Orco Property Group
5. Jean-Michel Wilmotte med franske Groupe Financière Centuria et Bouygues Immobilier som investor.

FOTO: © EPAD

FOTO: © EPAD

La Defense blev oprindelig skabt i 1958 men levede et ret øde og forladt liv frem til 70erne. Området er flere gange forsøgt revitaliseret og er i dag et aktivt business-distrikt. I Danmark blev La Defense blandt andet kendt, da man for at markere aksen fra det historiske Paris til La Defense valgte at opføre en triumfbue tegnet af den danske arkitekt Johan von Spreckelsen. Indtil nu har den højeste bygning i området været olieselskabet Totals domicil-skyskraber, der i højde kun konkurrerede med midtbyens højhus Montparnasse og naturligvis Eiffeltårnet.

Jean Nouvels tårn bliver transparent, så man kan følge livet indenfor i løbet af dagen.

FOTO: © SAN FRANCISCO CONVENTION & VISITORS BUREAU PHOTO

Cowi skal designe verdens længste broforbindelse

BAHRAIN: Det danske rådgiverfirma Cowi skal designe en 40 km lange broforbindelse, der skal forbinde østaten Bahrain og nabolandet Qatar i Mellemøsten. Broen skal stå færdig i 2013.

Forbindelsen på 40 km bliver en naturlig forlængelse af King Fahd Causeway, der forbinder Bahrain og Saudi Arabien.

Med broen bliver hele regionen forbundet og forventes dermed at være med til at medvirke til at fremme handel og turisterhvervet mellem de to lande. I dag tager turen fra Qatar til Bahrain fem timer ad landevej via Saudi Arabien. Når forbindelsen står færdig om lidt over fire år, tager turen blot en halv time. Arbejdet til broen går i gang efter ni måneders undersøgelser.

Største handler

EUROPA: De mest aktive ejendomsmarkeder i Europa er uden tvivl fortsat London og Paris. Herefter følger Madrid og først derefter Berlin og München. På globalt plan er New York mest efterspurgt fulgt af London og Tokyo viser Real Capital Analytics hjemmeside, der dagligt opdaterer markedsbevægelserne.

EUROPA
(tal for transaktioner over €20 mio. seneste 12 måneder)

Placering	Marked	(i milliarder)
1	London	€ 28.3
2	Paris	€ 11.3
3	Madrid	€ 8.3
4	Berlin	€ 3.6
5	München	€ 3.2
6	Moskva	€ 3.0
7	Frankfurt	€ 2.9
8	Hamburg	€ 2.8
9	Helsinki	€ 2.3
10	Bukarest	€ 2.1

GLOBALT

Placering	Marked	(i milliarder)
1	NYC Metro	€ 33.4
2	London	€ 28.3
3	Tokyo	€ 17.9
4	LA Metro	€ 17.5
5	DC Metro	€ 15.8
6	Singapore	€ 15.0
7	Beijing	€ 14.5
8	SF Metro	€ 14.5
9	Las Vegas	€ 13.2
10	Hong Kong	€ 11.6

Kilde: Real Capital Analytics

Rodamco køber butikscenter i Wien

ØSTRIG: Hollandske Unibail-Rodamco har købt 140.000 kvm. i Shopping Center Süd i Wien i Østrig. Prisen er knap 4,5 milliarder kr., hvilket svarer til en forrentning på 5 procent.

Shopping Center Süd er i alt på 300.000 kvm. og er Østrigs største butiks- og fritidscenter.

Fond satser på USA-hoteller

USA: LaSalle Investment Management og LaSalle Hotel Properties har sammen dannet en fond med 3,5 milliarder kr. til at investere udelukkende i amerikanske hoteller.

– Vi tror, det er et godt tidspunkt at gå i markedet på i betragtning af, at der snart bliver gode muligheder for opkøb. Målet er at investere i ejendomme, der huser absolut luksushoteller, da vi forventer, at de vil give et godt afkast over de kommende år, siger adm. direktør Dan Witte.

Fonden vil fokusere på eksisterende veldrevne ejendomme i 8 udvalgte markeder: Washington DC, Chicago, Boston, New York, Los Angeles, San Diego, San Francisco og Seattle. Desuden overvejer Dan Witte også Miami.

Fondens samlede levetid er syv år, mens købsperioden er tre år.

Amerikanske institutionelle trækker sig

USA: Flere amerikanske institutionelle investorer melder nu ud, at de væsentligt nedsætter deres investeringer i ejendom i det kommende år.

For eksempel har City and County of San Francisco Employees' Retirement System valgt at nedsætte investeringerne for det næste år til cirka 1 milliard kr. mod godt 4 milliarder kr. i sidste investeringsår, skriver investeringsmagasinet IPE.

Opbremsningen i investeringerne sker, fordi de institutionelle investorer er nervøse for, hvordan priserne vil udvikle sig i den kommende tid, og hvilken indflydelse den kommende tids prisudvikling på både aktier, obligationer og ejendomme vil have på værdiansættelsen af de forskellige dele af selskabernes porteføljer.

Russiske PIK tjente 3,5 milliarder kr. i 2007

MOSKVA: Det russiske ejendomsselskab med – det på dansk mindre heldige navn – Pik Group, fik et overskud på 3,5 milliarder kr. i 2007. Det svarer til en stigning på 135 procent. Selskabet har en ejendomsportefølje på cirka 60 milliarder kr.

Pik Group udvikler især boliger i Moskva og omegn, men er i gang med en ekspansion til andre områder af Rusland.

Storbritannien har fundet balancen

Efter kraftige fald i først afkast og så investeringerne har markedet i London igen fundet balancen.

UK: Investeringerne i europæiske erhvervsejendomme faldt til €37 milliarder i årets 1. kvartal fra et niveau på €58 milliarder kr. i 4. kvartal sidste år, viser en ny opgørelse fra mæglerkoncernen CB Richard Ellis.

– Grundlæggende er ejendomsmarkedet rimeligt sundt. Indtil nu har den økonomiske afmatning kun haft begrænset indvirkning på efterspørgslen. Der begynder dog nu at komme justeringer i priserne, og markedet for 1. klasses ejendomme er steget med 25-50 basispunkter, siger research director Michael Haddock, CB Richard Ellis.

I Storbritannien, der først blev ramt af finanskrisen, og hvor nedgangen i antallet af transaktioner dermed også først viste sig, holdt omsætningen sig stabil i 1. kvartal i forhold til 4. kvartal med cirka €10 milliarder. Det skyldes især, at et markant og hurtigt fald i priserne har fået flere kapitalstærke købere på banen på grund af stigende startafkast. Til gengæld er det en udbredt opfattelse, at den hurtige priskorrektion stort set har bragt markedet i ligevægt, hvis altså ikke økonomien yderligere forringes, påpeger CB Richard Ellis.

I Tyskland og Frankrig er antallet af både større investeringer og porteføljetransaktioner til gengæld faldet markant. I Frankrig, hvor hovedparten af aktiviteten er fokuseret omkring kontorer i "Storparis", regionen Ile-de-France, er priserne endnu ikke for alvor blevet korrigeret, og det får køberne til at tøve. Omvendt er der også markeder, hvor der er stigende aktivitet. Det gælder for eksempel Finland og Italien. Det er især køb af butikker, der trækker investorerne i ydermarkederne.

– De investorer, som er meget afhængige af fremmedfinansiering, har været mindre aktive, mens der er mange andre investorer, som holder nøje øje med prisudviklingen. Indtil nu er de store tyske investeringsfonde, open-ended funds, de mest aktive. I 1. kvartal i år tegnede de sig for næsten 20 procent af aktiviteten på kontormarkedet i London, og de har også været meget aktive på de nordiske, central- og østeuropæiske markeder. Disse tyske fonde skønnes at have en investeringslikviditet på omkring €22 milliarder, og vi forventer, at de vil være aktive resten af året, siger Jonathan Hull, Executive Director of EMEA Capital Markets i CB Richard Ellis.

Arcapita køber Pinnacle

BAHRAIN: Arcapita Bank, et internationalt investeringsselskab med hovedkvarter i Bahrain, har købt Pinnacle Real Estate, der er en ledende udvikler af logistikejendomme I Central- og Østeuropa. Transaktionen inkluderer Pinnacles eksisterende portefølje på 230.000 kvm. ejendomme samt grunde til udvikling på 1,5 millioner kvm.

Hovedaktionæren i selskabet var før Arcapitas overtagelse investeringsselskabet Merrill Lynch gennem dets selskab Global Principal Investments group.

Pinnacle er 7 år gammelt og har kontorer i Tjekkiet, Polen og Slovakiet.

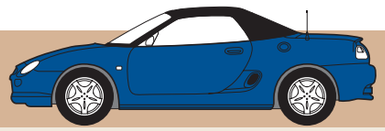
Orco køber butikscenter i Moskva

RUSLAND: Orco Property Group overtager et nyt butikscenterprojekt i det vestlige Moskva. Centret, Na Bagrationovskom, bliver 122.367 kvm. inklusiv 39.000 kvm. parkeringspladser.

Rubin Development bygger i øjeblikket centret, der forventes færdigt primo 2009. Her 9 måneder før forventet færdiggørelse er 98 procent af centret udlejet til 144 forskellige butikker. 90 procent af lejerne er internationale eller større nationale brands.

Orco Property Group
Orco Property Group er en ledende investor, udvikler og asset manager i Central- og Østeuropa med ejendomme for €15 milliarder under administration. Luxembourg-baserede Orco Property Group er børsnoteret på NYSE og investerer i Tjekkiet, Ungarn, Polen, Rusland, Kroatien, Tyskland og Slovakiet.

180.000 kvm. på vej på tidligere MG-fabrik



UK: Mange steder i Europa bliver hele byområder overflødige, når store fabrikker flytter ud. Således også i Birmingham, hvor det eksklusive bilmærke MG Rover har haft, hvad der ved opførelsen i 1905 var verdens største fabrik med op til 6.000 medarbejdere i de bedste tider. I 2005 lukkede fabrikken i forbindelse med MG Rovers nedtur og blev overtaget af kinesiske Nanjing.

Det britiske udviklingsselskab St Modwen, der har specialiseret sig i omdannelse af tidligere industriområder, og Regional Development Agency Advantage West Midlands har netop afleveret 4 forslag til, hvordan Longbridge igen kan blive et attraktivt sted at arbejde med op til 10.000 nye arbejdspladser.

Prisen for udviklingen af området forventes at blive godt 8,5 milliarder kr. og indbefatter også en opgradering af infrastrukturen i området.

Hvis planerne for området bliver godkendt af Birminghams kommunale myndigheder forventes udviklingen af området at ske over de næste 15 år og tilføre området 190.000 kvm. og 1.980 nye boliger samt et helt nyt bycentrum med adgang til offentlig transport.

Prologis bygger ved Tokyo

JAPAN: Prologis, der var et af verdens første selskaber til at rendyrke en porteføljesammensætning af logistikejendomme, har påbegyndt byggeriet af en 113.000 kvm. stor distributionspark nær Tokyo kaldet Prologis Parc Zama i det nye logistikcenter Zama, cirka 40 km. fra Tokyos centrum.

Fuldt udbygget kommer Parc Zama til at bestå af mere end 204.000 kvm. hvilket vil gøre det til Prologis' største logistikpark i Japan.

St Martins køber Londons Willis Building

UK: Det internationale ejendomsinvesterings- og udviklingsselskab St Martins køber Willis bygningen i London. Bygningen, der er tegnet af den kendte arkitekt Norman Foster, blev færdiggjort i 2007 af udviklingsselskabet British Land. Prisen er knap 4 milliarder kr. for Willis Buildings godt 40.000 kvm. fordelt på to selvstændige bygninger med henholdsvis 10 og 28 etager.

– Willis bygningen er en af de mest kendte bygninger i London. Det er en fantastisk tilførelse til vores London-portefølje, og vi anser bygningen som et trofæ som vi har været heldige at kunne tilføre vores portefølje. Vi tror det er en god investering med en garanteret indkomst mange år frem og samtidig en langsigtet fordelagtig investering. Samtidig supplerer bygningen vores portefølje godt i forhold til de ejendomme, vi forsøger at købe i "emerging markets", siger Nigel Brown, Managing Director, St Martins.

Med salget får British Land frigjort kapital til nye udviklingsprojekter.

Bygningen tjener som europæisk hovedkvarter for forsikringsmæglerkoncernen Willis Group og er udlejet på en 25-årig lejekontrakt.

Mæglerfirmaet King Sturge rådgav St.Martins i forbindelse med købet.

St Martins Property
Det London-baserede St Martins er staten Kuwaits selskab med henblik på ejendomsinvesteringer. Selskabet har ejendomme i UK, Europa og Australien. St Martins er aktivt i gang med at ekspandere og udvide porteføljen over hele verden.

In 2007 købte St Martins blandt andet Cevahir butikscenteret I Istanbul, der er et af de største i Europa, men selskabet har også en stor portefølje i London.

– Dette er den største transaktion i London siden kreditkrisen startede, og det beviser, at der er voksende investorinteresse for London i takt med, at værdierne bliver synlige, siger Tim Roberts, Executive Director British Land and Head of Offices.

10-15 PROCENT VÆKST I KINESISKE LEJEPRISER

KINA: Fond- og investeringsudbyderen LaSalle Investment Management er gået ind i et joint venture med Realty Vailog S.p.A. De to selskaber vil købe og udvikle logistikejendomme i Shanghai-området i Kina på vegne af fonden LaSalle Asia Opportunity Fund III. Som udgangspunkt er der fire ejendomme i porteføljen til en værdi af 550 millioner kr. Dermed er LaSalle/Vailog-porteføljen allerede en af de største internationale logistikporteføljer i området med mere end 320.000 kvm.

– LaSalle har allerede succesfuld erfaring med Vailog via vores fælles europæiske open-ended fond Encore+, og vi er sikre på, at der vil kunne skabes synergier i vores samarbejde angående logistikejendomme i Kina, siger Trent Iliffe, Regional Director, LaSalle Investment Management.

Stigende detailhandel, stigende produktion og vækst i både import og eksport har betydet, at logistiksektoren er boomet i Kina de seneste år. Også i de kommende år forventes logistikmarkedet at klare sig godt på grund af den stærke efterspørgsel over hele verden på kinesiske varer.

– Projektudvikling af nye logistiklokaler er ret begrænset og hæmmes af mangel på grunde til formålet. Derfor forventer vi, at lejepriserne på logistiklokaler vil stige 10-15 procent årligt omkring Shanghai i de næste tre år, påpeger Lasalle Investment Management.

LaSalle Investment Management
LaSalle Investment Management er en del af Jones Lang LaSalle group, der er en ledende mægler- og investeringsforvalter indenfor ejendomme med ejendomme under forvaltning for 250 milliarder kr.

Mexico er fremtidens ejendomsland

MEXICO: Mexico er et land med store muligheder for at blive et fremtidigt investeringscenter, hvad angår ejendomme i takt med, at middelklassen vokser og har flere penge til forbrug i blandt andet centre, skriver magasinet IPE.

Den mexicanske økonomi forventes at vokse med minimum 3,1 procent årligt fra 2008-2012. Butiksejendomme er det primære mål, men også industriejendomme – dog under forudsætning af, at økonomien i USA ikke helt kollapser, da mange af lejerne i industrilokalerne eksporterer til USA eller har forretninger i begge lande.

RREEF OG NCC BYGGER I HYDERABAD

INDIEN: Det tyske investeringsselskab RREEF Alternative Investments og NCC Urban Infrastructure Limited har indgået et joint venture om at udvikle et blandet projekt i det hurtigt voksende softwareområde – også kaldet en IT/ITeS zone – i det vestlige Hyderabad i Indien.

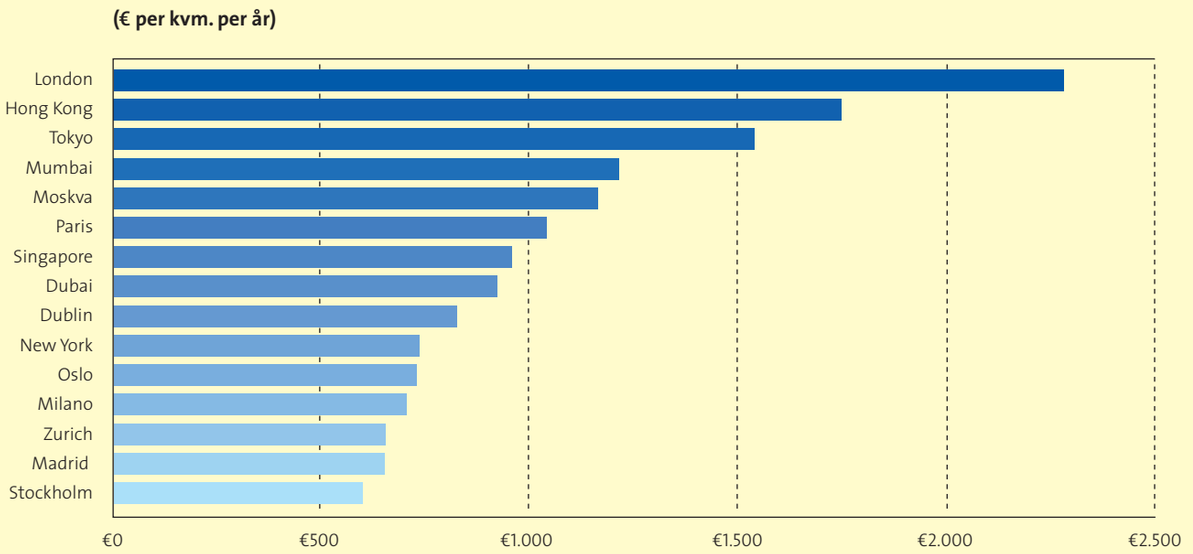
– Vi glæder os meget over samarbejdet. Det er en strategisk god mulighed for os for at gå ind i Hyderabad, som er en attraktiv lokalisering i Indien, siger Kishore Gotety, Country Head i RREEF India Advisors Private Limited.

Hyderabad har udviklet sig fra primært at være en Reasearch & Development hub til at blive et typisk lokaliseringssted for virksomheder inden for IT/ITeS og bioteknologi. Mange udenlandske virksomheder har placeret sig i områderne Hitec City og Cyberabad og det betyder, at ejendomsmarkedet vokser for øjeblikket.

Projektplanlægningen er stadig i gang, men det enorme projekt forventes at komme til at indeholde over 450.000 kvm. kontorer, hoteller og butikker. Hvis alle godkendelser falder på plads forventer Rreef og NCC at udvikle projektet over 5 år.

Ikke NCC
NCC Urban Infrastructure Ltd. er et datterselskab af indiske Nagarjuna Construction Company Ltd og har altså ikke noget med svenske NCC at gøre.

Dyreste kontorbyer i verden



Moskva, Singapore, Dubai og Oslo er blandt de byer, der har rykket sig mest på listen over verdens dyreste fra 2007 til 2008. Efterspørgselen har været markant, og det har fået lejepriserne til at stige samtidig med, at der er blevet bygget kontorer i en anden prisklasse end hidtil set i for eksempel Moskva og Dubai.

Kilde: Cushman & Wakefield

HSH Real Estate vil ind i fondsmarkedet

TYSKLAND: Det tyske ejendomsselskab HSH Real Estate, der er et datterselskab af HSH Nordbank, har købt yderligere 33 procent af tyske LB Immo. Målet er at blive stærkere på det voksende marked for udbud af ejendomsfonde.

– Der er stort potentiale i markedet for investeringsfonde. Vi forventer at sætte yderligere gang i ekspansionen nu, så vi i alt har ejendomme under administration for 75 milliarder kr. i 2010, siger CEO Marc Weinstock, HSH Real Estate.

HSH Real Estate forventer at overtage LB Immo Invest 100 procent inden for kort tid.

Pirelli vil søsætte opportunistisk fond

ITALIEN: Ejendomsarmen af den italienske industri- og dækkoncern Pirelli har godkendt, at selskabet nu søsætter en ny opportunistisk fond med fokus på kontor- og butiksprojekter.

Fonden får en egenkapital på 7,5 milliarder kr. og skal købe op på de markeder, hvor Pirelli er i forvejen herunder blandt andet Tyskland, hvor Pirelli i marts offentliggjorde, at selskabet sammen med tyske RREEF, og de italienske Generali Group og Borletti Group, har indgået aftale med den tyske stormagasinkoncern Karstadt Quelle AG om at overtage 49 procent af aktiekapitalen i kædens ejendomme.

Porteføljen består af 164 ejendomme med i alt 3,2 millioner kvm. for knap 35 milliarder kr.

Arp-Hansen bygger nyt hotel med 510 værelser

Wakeup Copenhagen er tænkt at fremstå som en kubistisk monolit a la en norsk fjeldside, der med sin sorte overflade og natur-eloxerede vinduesflader vil danne en flot ramme om gæsternes ophold i København, oplyser Arp-Hansen.

KØBENHAVN: For nylig offentliggjorde hotelkoncernen Arp Hansen planer om et nyt hotel i den bedre klasse, der skal åbne i 2010 i samarbejde med Tivoli. Men allerede til efteråret 2009 åbner et nyt hotelkoncept med 510 værelser på den nyanlagte Kalvebod Allé.

– Wakeup Copenhagen bliver et hotel, der produktmæssigt vil kunne måle sig med mange af Københavns 3- & 4-stjernede hoteller, men som prismæssigt ligger på det 2-stjernede niveau, lover Arp-Hansen.

Samlet er der dermed planer for hoteller for op imod 2 milliarder kr.

– Tro mod Arp-Hansen Hotel Groups filosofi for hoteldrift – en unik bygning på en unik beliggenhed skaber et unikt hotel – har vi entreret med arkitekt Kim Utzon, der har vist sine stærke evner til at skabe spændende hotelbyggeri på gruppens nyeste hotel Copenhagen Island, hvor netop lys og rum og luft i byggeriet skaber en behagelig ramme om gæstens ophold, påpeger Arp-Hansen.

Tivoli vil have kant

KØBENHAVN: Tivoli har offentliggjort et nyt projekt: Tivoli Kanten, der er en vision for udviklingen af den del af Tivoli, som løber langs Bernstorffsgade. Visionen er udviklet i samarbejde med det verdensberømte, amerikanske arkitektfirma Pei Cobb Freed & Partners, hvis grundlægger også har lavet Pyramiden i Louvre i Paris.

– Vi har igennem mange år arbejdet med at udvikle helårsaktiviteter i Tivoli, og i forlængelse heraf har vi nu fremlagt en vision for, hvordan vi ser udviklingen af Tivolis vestlige kant. Med Tivoli Kanten ønsker vi at revitalisere Tivoli og området ved Bernstorffsgade ved at forene Tivoli og byen på en helt ny og spændende måde. Vi vil skabe liv i bydelen hele året og dermed gøre Tivoli til en destination – også uden for Havens sæsoner, siger adm. direktør Lars Liebst.

Der er tre forudsætninger for, at Tivoli Kanten kan gennemføres:

- Der skal kunne findes det rigtige miks af lejere til at skabe den kvalitet, man i dag oplever i Tivoli.
- Projektets byggeøkonomi skal være kommercielt bæredygtig.
- Projektet skal godkendes politisk.

Første fase kan derfor tidligst forventes klar i 2012.

Tivolis nye projekt Kanten.

Victoria ind i asset management

KØBENHAVN: Ud over at investere i ejendomme, hvor det børsnoterede ejendomsselskab Victoria Properties selv ejer 100 procent af ejendommen, sigter koncernens investeringsstrategi nu også mod at foretage investeringer sammen med eksterne investorer, hvor Victoria Properties fungerer som fund & asset manager, skriver selskabet i sin kvartalsmeddelelse.

Generelt har Victoria Properties udviklet sig som forventet i 1. kvartal. Den samlede ejendomsportefølje bestod ved udgangen af kvartalet af i alt 33 ejendomme til en samlet værdi af godt 1,2 milliarder kr. fordelt i Berlin, Frankfurt og Hamborg. Med købet af en nyopført investeringsejendom i Frankfurt i maj 2008 udgør den samlede portefølje godt 120.000 kvm.

Victoria Properties vil i 2008 fortsat foretage nye investeringer i tyske ejendomme, og selskabet fastholder de udmeldte forventninger til 2008 på 63,4-78,3 millioner kr.

Victoria Properties' investeringsstrategi for 2008 fokuserer primært på ejendomsinvesteringer i de syv største byer i det vestlige Tyskland inklusive Berlin.

Adm. direktør Michael Sehested, Victoria Properties.

Centrum eller havnen

Nye kontorområder dukker op i mange byer. Men de nye områder vil ikke udkonkurrere bykernerne. Til gengæld vil virksomhederne komme til at vælge mere bevidst, hvordan virksomhedens interesser bedst plejes

»Det skal være billigt.

Det er en melding, som mange mæglere hører som det primære kriterium, når der skal vælges domicil hos traditionelle handels- og industrivirksomheder. Hos offentlige organisationer er det til gengæld nærheden til city, der vægtes allerhøjst. Men når virksomhederne bliver gået mere på klingen, så er det mindst lige så vigtigt, at der er nem adgang for medarbejdere, at transportmulighederne – både med offentlig og private transportmidler er let tilgængelige, at ejendommen er fleksibel og arealerne effektive, og at ejendommen har en domicileffekt.

– At et kontor skal være billigt er et meget fluffy begreb, for selvom selve lejeprisen er lav, er det ikke sikkert, at arealudnyttelsen eller beliggenheden er optimal. Dermed bliver lejemålet mere ineffektivt, og så er det ikke billigt, selvom det så sådan ud som udgangspunkt, siger partner Peter Frische, Sadolin & Albæk, der løbende analyserer, hvilke parametre, der afgør en virksomheds valg af lokalisering.

Mange steder i Danmark bliver de mest efterspurgte kontorområder i byerne i øjeblikket segmenteret i form af det traditionelle city-område og så nybyggede højtprofilerede kvarterer

– ofte omkring havnen. Det gælder især i København, men også i en lang række mindre byer over hele landet, hvor omdannelsen af tidligere industriområder på attraktive arealer åbner for ny byudvikling.

Skræddersyede domiciler

Det er ikke nødvendigvis de samme virksomheder, der vælger at placere sig på havnen som i city.

– De nye beliggenheder ved havnen har en række styrker. Det drejer sig primært om, at der kan bygges store, skræddersyede domicilejendomme, med moderne fleksible og effektive kontorer, der er P-pladser tilgængeligt, og det er typisk en profilering som højtuddannet arbejdskraft efterspørger, siger partner Peter Frische.

Blandt svaghederne i de nye højtprofilerede domicilområder kan være, at der mangler liv uden for kontoret, at områderne er lidt "kønsløse", at der ikke er tilstrækkeligt udbud af mindre kontorer, og at den offentlige transport ikke er optimal.

Blandt styrkerne i centrum af byerne er tradition og historik som erhvervscentrum, charme ved ældre miljø, alsidigt "liv" og udbud af butikker og cafeer, gode muligheder for networking/kundepleje, gode offentlige transportforbindelser og mange mindre kontorer.

Parkering og køling

– Det er samtidig også svagheden. Det, at der er liv og mange mennesker betyder jo også, at der er transporttid med bil – især i myldretiden. Desuden er der ofte mangel på fleksible og effektive ejendomme, der mangler ofte køling, der er meget sjældent ejendomme på over 5.000-7.000 kvm. i København City og over 3.000 kvm. i de øvrige byer, og der mangler frem for alt parkering, siger Peter Frische.

FOTO: ANDERS HEDE/VISITDENMARK

Når fordele og ulemper skal vægtes er det frem for alt attraktiviteten og tilgængeligheden i forhold til at tiltrække den rigtige arbejdskraft, der ender med at være afgørende. Det kan man blandt andet se af, at stadig flere virksomheder vælger at placere sig i Ørestad, hvor der er optimal infrastruktur og gode muligheder for at hente medarbejdere fra de store boligområder i Sydsverige og syd for København.

– City og havneområder appellerer til forskellige brugere

– Danmark bliver >>

Virksomhedernes lokaliseringskrav

(i procent, prioritering af kriterier)

Kontor | Liberale erhverv	
Nærhed til city	13,8
Billigt	9,5
Medarbejdere	9,4
Prestige	8,8
Fleksibilitet, anvendelse/Arealeffektivitet	7,9
Parkeringspladser	7,3
Øvrigt	43,2

Kontor | Offentlige / organisationer	
Nærhed til city	52,8
Billigt/Middel	19,3
Prestige	11,5
Offentlig transport	4,6
Havnearealerne	3,8
Domicil/identitet	2,1
Øvrigt	5,9

Distribution	
Motorvej	22,9
Fleksibilitet, anvendelse/Arealeffektivitet	21,2
Den sydlige akse	13,0
Havn/jernbane	10,2
Billigt	8,0
Indflytningstidspunkt	6,2
Øvrigt	18,5

Kontor | High-tech	
Medarbejdere	17,1
Privat befordring	11,9
Nærhed til city	7,8
Parkeringspladser	7,1
Lufthavn	6,1
Klyngedannelse/viden	3,8
Øvrigt	46,2

Kontor | Traditionelle virksomh. (industri/handel)	
Billigt/Middel	16,9
Domicil/identitet	14,1
Medarbejdere	9,6
Privat befordring	8,2
Fleksibilitet, anvendelse/Arealeffektivitet	7,5
Parkeringspladser	6,4
Øvrigt	37,3

Kilde: Sadolin & Albæk

erhvervsmæssigt et videnssamfund i de kommende år. Dermed skal medarbejderne hentes til jobs inden for medicinalindustrien, kommunikationsindustrien, IT- og softwareindustrien, serviceerhverv, den finansielle sektor og i uddannelses- og forskningsinstitutioner, siger Peter Frische.

Nærhed til arbejdspladsen

Lokaliseringen af fremtidens erhverv vil koncentrere sig om regioner, hvor der er det største udbud af kvalificeret arbejdskraft, hvilket vil sige i store byer og i byer med uddannelses- og forskningsinstitutioner. Og for at vinde i kampen om de kompetente medarbejdere har succeskriterierne skiftet i de seneste år. Det skal ejendommen understøtte. Det er der allerede markante eksempler på, men der er også mange virksomheder, der endnu ikke er bevidste om, hvor stor betydning, det får fremover.

– Servicevirksomhedernes krav til fremtidige areal- og lokalebehov vil stort set være det samme, som registreres for high-tech kontorvirksomheder i dag – kravene vil bare være større

– I vidensamfundet skal ejendommene understøtte værdigrundlaget, de skal levere miljø og kultur som medarbejderne kan identificere sig med. De skal placeres, så man kan komme til dem med hurtig og effektiv transport hele døgnet, for medarbejderne ønsker **ikke** at tilbringe en stor del af deres "fritid" med transport og venten. Derfor vil medarbejdere i fremtiden i højere grad ønske nærhed til deres arbejdsplads – også fordi, der arbejdes fleksibelt. Endelig så kommer det også til at have fortsat stigende betydning, at der er servicefunktioner som kantine, mødefaciliteter og parkeringsmuligheder som vel at mærke igen er til rådighed stort set hele døgnet, siger Peter Frische. ■

Lejepriser på 1. kl. ejendomme	(kr. per kvm. per år ex. drift)	
	2007	Forventet udvikling
Hellerup	1.850	jævn
Østerbro	1.800	jævn
Sydhavnen	1.450	op
Frederiksberg	1.400	op
Lyngby/Gladsaxe	1.400	jævn
Nørrebro	1.350	op
Amager/Ørestad	1.350	op
Birkerød/Allerød	1.200	jævn
Valby	1.150	op
Herlev/Ballerup	1.150	jævn

Kilde: Sadolin & Albæk

Sans for kvalitet!

AUBO har flere års erfaring med at levere til både mindre og større projekter i hele Skandinavien. Gennem dette har AUBO fået ry for stor fleksibilitet – hurtighed – og ikke mindst leveringssikkerhed. Med andre ord, kommer alt på rette tid og sted til den aftalte tid. Via AUBO´s mange stærke forhandlere kan vi servicere projektkunder i hele Danmark.
Find jeres nærmeste forhandler på www.aubo.dk.

Ravenna Eg

sans
for det hele

AUBO
Køkken & Bad

www.aubo.dk

1. edition, Horsing - 96277090

08256_220x280 Magasinet Ejendom.indd 1 06/05/09 9:16:20

Nye markeder giver fortsat vækst

Den voksende strøm af varer til købelystne europæere fra asiatiske fabrikker er med til at understøtte vækst i lager- og logistikmarkedet i hele Europa. Der var flest, der tog nye lokaler i brug i Storbritannien, Frankrig og Tyskland i 2007, men helt nye markeder er på vej, viser rapport fra Jones Lang Lasalle

Udvidelsen af EU, globaliseringen af forsyningsvejene, stigende mængder af varer fra Asien og skiftende krav fra kunderne driver det europæiske marked for lager- og logistiklokaler.

I 2007 ramte optaget af lager- og logistiklokaler et hidtil toppunkt på 14,5 millioner kvm. målt i 18 europæiske lande. Det svarer til en vækst på 19 procent, og – på trods af høj vækst i efterspørgslen i Central- og Østeuropa – er det fortsat de tre store markeder Storbritannien, Frankrig og Tyskland, der står for hovedparten af de udlejede kvm. i Europa med hele 44 procent, viser en ny rapport fra mægler- og rådgivervirksomheden Jones Lang Lasalle.

Ifølge de seneste beregninger fra Verdensbanken vil handelen øges fra at udgøre en fjerdedel til at stå for en tredjedel af den samlede globale økonomi, og det vil øge efterspørgslen efter moderne lager- og logistiklokaler. Samtidig bliver der hele tiden stillet nye krav til kvaliteten.

Finansiel uro kun lille betydning

I den forbindelse har den nuværende finansielle uro og udsigten til lavere vækst i BNP i mange lande kun mindre betydning.

– Aktiviteten i sektoren vil både, hvad angår udvikling og investering fortsætte på et fornuftigt niveau i hele 2008, selvom stigende ledighed kan påvirke enkelte markeder negativt, påpeger Jones Lang Lasalle.

Den massive efterspørgsel har fået flere udviklere til at interessere sig for markedet, og det har fået byggeriet til at vokse med hele 23 procent i 2007 med hovedvægt på Rusland, fulgt af Storbritannien og Polen. Der er planlagt minimum 16 millioner kvm. yderligere i løbet af de næste to år primært i Østeuropa, heraf alene 3,3 millioner kvm. i Rusland.

– Vi forventer, at spekulativt byggeri vil være på et meget lavere niveau i 2008, og at hovedparten af udviklerne kun vil bygge, når ejendommene enten er solgt eller udlejet, påpeger Jones Lang Lasalle.

Da lager- og logistikbyggeri kun har få måneders leveringstid kan produktionen hurtigt tilpasses en ændret markedssituation. Det gør nybyggeriet mere volatilt, og dermed sværere at forudsige, men giver også en sikrere situation for udviklerne.

Flere investeringer i Frankrig, Polen og Finland

I alt blev der investeret cirka 115 milliarder kr. i lagerbyggerier i 2007. Det er 12 procent lavere end i 2006, men stadig det næststørste beløb nogensinde. Der blev investeret mest i Storbritannien, Tyskland, Frankrig, Sverige og Holland. Alligevel svarer investeringerne dog til et fald på 35 procent i Storbritannien som er Europas stærkeste marked for lager- og logistikinvesteringer. Investeringerne steg mest i Frankrig, Polen og Finland, mens aktiviteten faldt 50-90 procent i lande som Rusland, Spanien og Norge.

De vigtigste investorer i 2007 var ikke-noterede fonde, der stod for 30 procent af den samlede investeringskapacitet fulgt af udviklingsselskaber med 28 procent og REITS med 19 procent.

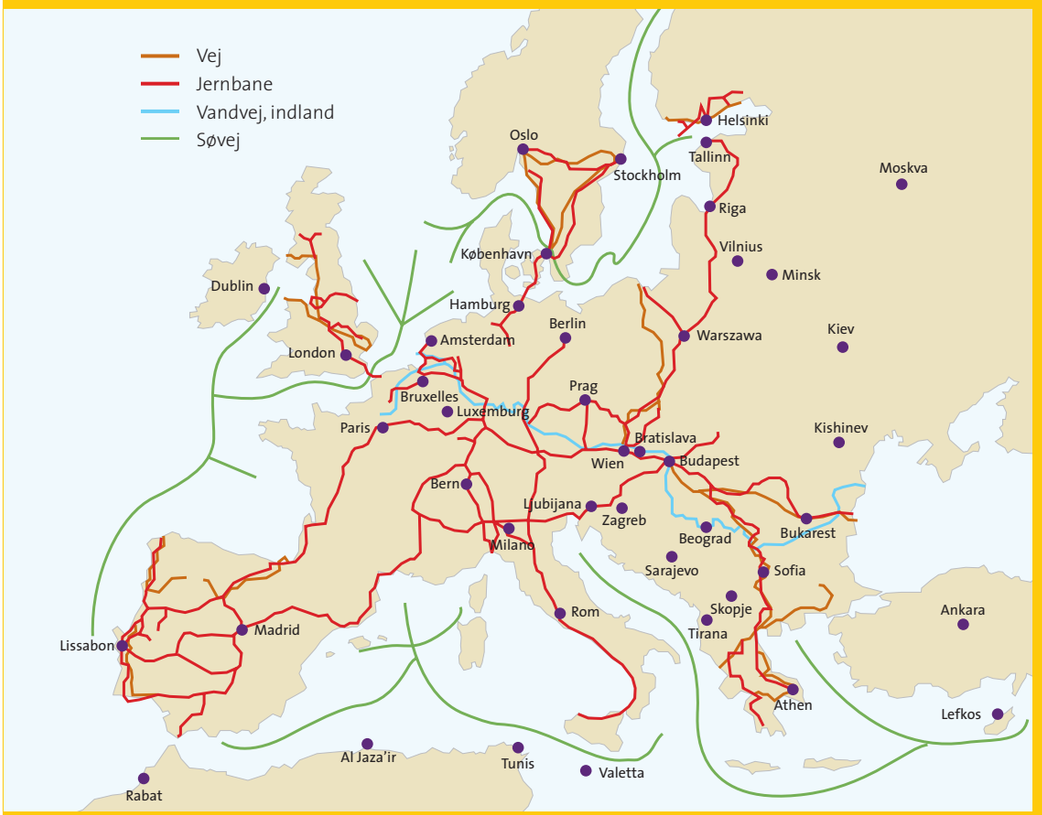
European Logistics Report Trends & Prospects, 2008

I midten af 2007 nåede afkastene et rekordlavt niveau på logistikejendomme, og det har fået investorerne til at blive mere forsigtige især i de nye og østeuropæiske markeder, fordi risikopræmien stort set er forsvundet. Men efterfølgende har usikkerheden i markedet som følge af kreditkrisen betydet, at afkastniveauet viser en svagt stigende tendens igen. Med et vægtet snit ligger afkastet på 6,1 procent på europæiske ejendomme.

Nye markeder

– Vi forventer, at salgspriserne vil tilpasse sig yderligere i 2008 og dermed bidrage til et højere afkast. Men tilpasningen vil ikke være så markant som i andre sektorer, påpeger Jones Lang Lasalle.

Det bliver heller ikke på lejepriserne, at der kan hentes nogen særlig gevinst: Jones Lang LaSalle's prisindeks er >>



Fremtidens transportveje

For at forbedre transportvejene over hele Europa og leve op til fremtidens krav om en bæredygtig udvikling har EU-landene enedes om en række initiativer for at forbedre og effektivisere varetransporten i Europa. For at undgå propper i systemet bliver der lagt vægt på at sprede fragten på hav, vej og jernbane. TEN-T netværket forventes at komme til at stå for halvdelen af al fragt og skal være emd til at reducere transporttiden. Der er defineret 30 strækninger, der har topprioritet og som skal være færdige i 2020. TEN-T netværket er en effektivisering af de eksisterende netværk og derfor løber transportvejene gennem Europas store logistiklokalisationer. Fremover vil det forventes, at den største efterspørgsel på lokaler vil ske langs disse adgangsveje. Særligt i Østeuropa, hvor markedet ikke er så etableret, kommer TEN-T netværkets placering formentlig til at betyde meget for fremtidens udbygning af logistiklokaler.

Kilde: Jones Lang LaSalle, EMEA Research

steget 2,3 procent i løbet af 2007, men i 2008 tror Jones Lang LaSalle ikke på yderligere løft i lejeniveauerne.

– Vi forventer kun begrænset vækst i 2008 i takt med, at lejerne er under pres for at skære deres logistikomkostninger ned. Det pres bliver overført direkte til udlejerne. Samtidig vil den indtil videre høje pipeline bidrage til højere udbud, hvilket vil være med til at sætte lejeniveauet under pres.

Europæiske investorer stod for 80 procent af investeringerne i logistikejendommene fulgt af gloable investorer med 13 procent. På salgssiden er den europæiske tendens endnu mere udtalt med 87 procent.

European Logistics Report Trends & Prospects, 2008

Både for lejere, investorer og udviklere er en række nye markeder på vej. Det er blandt andet Slovakiet, Kroatien, Grækenland og Tyrkiet. Disse lande har indtil videre kun haft få 1. klasses logistiklokaler, men i takt med den økonomiske vækst og en voksende detailindustri vokser der langsomt et marked for distributions- og lagerfaciliteter af god kvalitet frem.

Hold øje med Mellemøsten

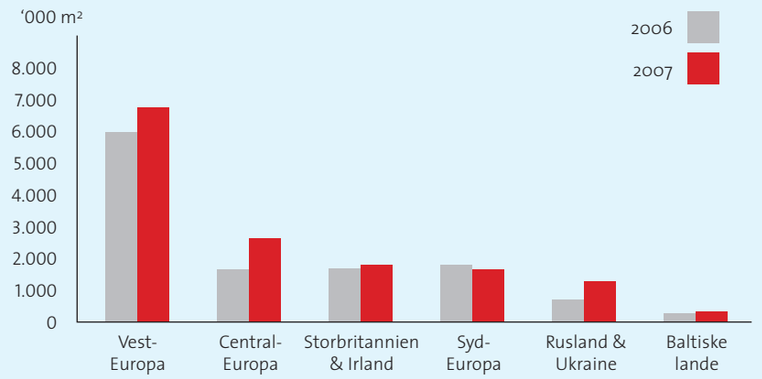
– Vi forventer, at interessen vil stige for nye markeder i 2008, påpeger Jones Lang Lasalle.

Europas marked for logistiklokaler kan dog samlet set trues af Mellemøstens opblomstring som logistikcenter:

– På sigt er der grund til at holde godt øje med udviklingen i Mellemøsten. Området er strategisk godt placeret mellem Asien og Europa og har et rigtig godt infrastrukturelt potentiale, og flere store projekter er på vej for at udbygge både havne og lufthavne. På mellemlangt sigt forventes Mellemøsten at udvikle sig til et vigtigt logistisk "hub" med lave lønomkostninger og nem adgang til både hav- og landtransport. Derfor er der sandsynlighed for, at en række vigtige distributionscentre kan blive placeret her i stedet for i Europa. Hvis udviklingen går sådan vil efterspørgselen i Europa i højere grad gå mod ejendomme bygget til "just-in-time" distribution, mens de store avancerede fjernlagre i højere grad vil blive placeret udenfor Europa.

>>

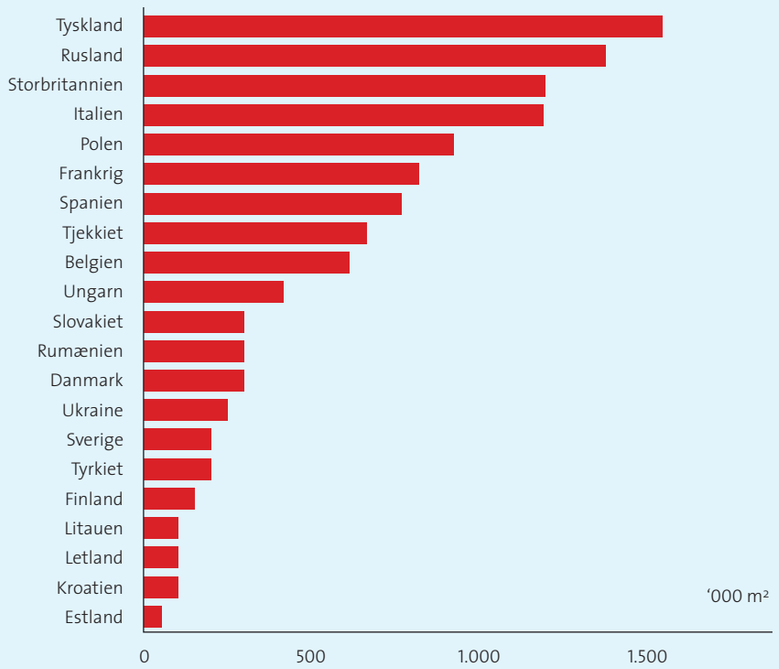
Optag af lager- og logistiklokaler (i kvm.)



Væksten i optaget af lokaler er mest markant i de nye markeder som Rusland og lande i Centraleuropa, mens de etablerede markeder i vesten er mindre påvirkelige på trods af opgang i handelen og stigende efterspørgsel på lokaler af høj kvalitet.

Kilde: Jones Lang LaSalle, EMEA Research

Potentiel pipeline af logistiklokaler



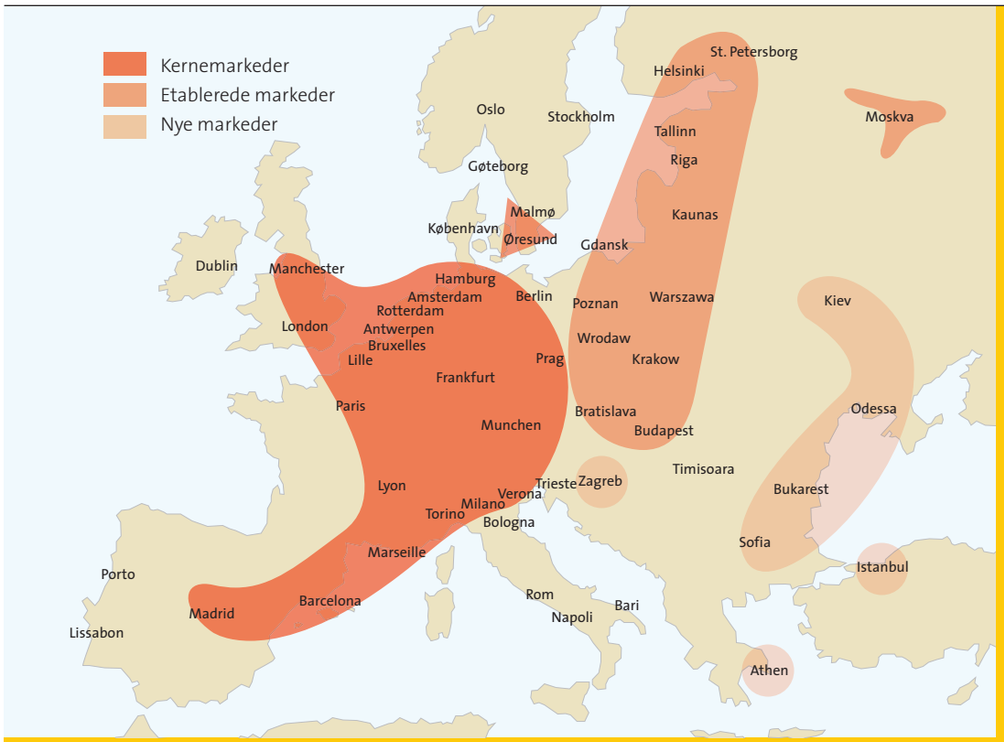
De seneste års gode konjunkturer har givet mange udviklere "blod på tanden" og derfor er der mange kvm. på tegnebrættet rundt om i Europa. Da byggetiden er forholdsvis kort, kan udviklere af logistiklokaler dog typisk bedre vente med at gå i gang til ejendommen er solgt eller udlejet end udviklere af kontor- eller butikslokaler.

Kilde: Jones Lang LaSalle, EMEA Research

FAKTA OM INVESTERINGER I LAGER OG LOGISTIK

- Der blev investeret 50 procent mere i logistikejendomme i Polen i 2007, hvor volumen næsten blev tredoblet, mens Ungarn, Tjekkiet og Rumænien oplevede fald.
- I Frankrig steg transaktionerne med 31 procent til €1,86 milliarder; mere end dobbelt så meget som i 2006.
- Tyskland er det kontinentale Europas største marked med investeringer for €2,3 milliarder kr. Hvilket dog kun svarer til en marginal stigning på 5 procent i 2007.
- I Holland oversteg investeringerne i 2007 for første gang €1 milliard, hvilket er en stigning på 30 procent.
- I Belgien steg investeringerne med 20 procent, men volumen var begrænset til €390 millioner.
- I de nordiske lande, skete den største stigning i investeringerne i Finland, hvor volumen blev mere end fordoblet i forhold til 2006, mens Norge faldt med 50 procent. I Sverige stagnerede markedet.
- I Sydeuropa var der samlet set faldende investeringsaktivitet primært, fordi investeringerne i det spanske marked faldt med 70 procent.
- I Rusland faldt investeringerne med næsten 90 procent på grund af manglende investeringsmuligheder – tallet er dog undtaget grundkøb, som udgør en meget stor del af markedet i Rusland.
- Nedgangen i investeringerne i 2007 var i høj grad et spørgsmål om, at der var begrænsede investeringsmuligheder. Det gør ikke udbuddet større, at mange af de nyopførte bygninger blev bygget af udviklere som ProLogis eller Gazeley, som beholder de udviklede ejendomme i deres egne porteføljer.

>>



Udvikling af logistikejendomme

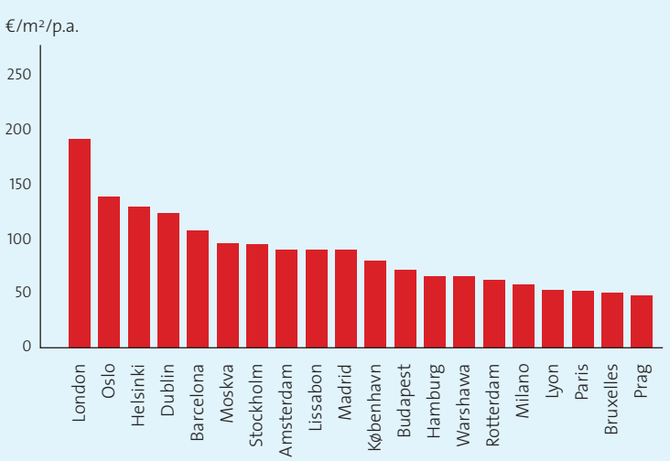
Hvis man vil være klar til næste bølge af udviklingsopgaver på logistikområdet skal man holde øje med markederne til højre i kortet.

Kilde: Jones Lang LaSalle, EMEA Research

Forrentning af lager- og logistikejendomme (i procent)

	2006	2007
Amsterdam	6,25	6,25
Barcelona	5,80	6,25
Bruxelles	6,25	6,15
Budapest	6,75	6,25
København	6,25	6,00
Dublin	4,75	4,85
Hamburg	6,25	6,20
Helsinki	7,30	6,00
Lissabon	7,50	7,25
London	5,00	5,50
Madrid	5,75	6,00
Milano	7,00	5,90
Moskva	10,00	9,75
Oslo	6,00	6,00
Paris	6,10	6,10
Prag	6,75	6,25
Rotterdam	6,50	6,50
Stockholm	6,00	6,30
Warszawa	7,00	6,50

Lejepriser på 1. klasses lokaler (i € per kvm. per år)



▲ Logistiklokaler er absolut dyrest i London-området. Men København er også klatret op ad stigen i takt med, at kravene til lager- og logistiklokaler stiger og mange lejere derfor også vil betale prisen for at få højeffektive lokaler.

Kilde: Jones Lang LaSalle, EMEA Research

◀ I de byer, der først blev berørt af finanskrisen i 2007, er afkastniveauet stigende. Mens det er faldende i de dele af Europa, der tidligere har givet meget høje afkast. I takt med, at efterspørgslen over hele Europa er faldet, har afkastene tilpasset sig til et mere ensartet niveau. I 2008 forventes svagt stigende afkast på de fleste markeder som følge af svagere efterspørgsel.

Kilde: Jones Lang LaSalle, EMEA Research

Offentlige Private Partnerskaber (OPP)

– den praktiske proces

Den 1. og 2. oktober på First Hotel Skt. Petri

Konferencebeskrivelse

På konferencen får du indsigt i den praktiske proces der ligger bag et offentligt privat partnerskabsprojekt. Seminariet vil gennemgå de udbudsretlige, kontraktuelle og finansielle aspekter i et OPP projekt.

Hvorfor afholder vi konferencen?

Vi afholder konferencen da OPP – projekter gerne skulle være en vej til innovation, bedre offentlig service og effektiv udnyttelse af samfundets ressourcer.

Målgruppen

Konferencens målgruppe er offentlige og private aktører, der ønsker at forstå og få indsigt i den proces der ligger bag et OPP Projekter.

5 gode grunde til at deltage

1. Du får afklaret om OPP er realistisk eller et modefænomen der vil forsvinde igen
2. Du får en forståelse for de udbudsretlige udfordringer der er ved OPP
3. Du får en forståelse for de komplicerede kontrakter, som løber over 15 år eller mere
4. Mulighederne der er for finansiering af OPP vil stå klart for dig bagefter
5. Det bliver afklaret om OPP er praktisk muligt

Dirigent

Advokat Kurt Bardeleben, der har betydelig OPP-erfaring, vil under hele konferencen udfordre indlægsholderne til inspirerende og lærende dialog. Kurt er partner i Advokatfirmaet Poul Schmith, Kammeradvokaten

København

First Hotel Skt. Petri
Krysralgade 22
1172 København K
www.hotelsktpetri.com

Din investering koster

En dag kr. 5.495,- eksl. moms
Begge dage d. 1. og d. 2. oktober til kr. 9.995,- ekskl. moms.
Ønsker du at deltage i middagen koster det kr. 500,-.
Tilmeld 3 og betal for 2.

Tilmeld dig konferencen 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 - Dag 1

08.45	**Registrering og forfriskninger**
09.00	**Velkomst og scenen sættes** *v/ Kurt Bardeleben, partner, Kammeradvokaten*
09.40	**OPP i udlandet – Hvor langt er OPP i Tyskland?** *v/ Anne Rubach-Larsen, advokat, White & Case LLP, Hamborg*
10.10	**Erfaringer fra Norge OPS case** *v/ Marianne Høstmark Dragsten, advokat, Haavind Vislie AS*
10.40	**Pause**
10.55	**Derfor bruger vi OPP** *v/ Carsten Jarlov, direktør, Slots- og Ejendomstyrelsen*
11.25	**Derfor brugte vi ikke OPP** *v/ Nicolaj Jensen, bygningschef, kgl. Teater*
11.50	**Kortlægning af udfordinger vedrørende OPP** *v/ Jakob Scharff, chefkonsulent, KL.*
12.20	**Paneledebat** *v/ Carsten Jarlov, Nicolaj Jensen og Jakob Scharff*
13.00	**Frokost**
14.00	**OPP Processen fra tanke til kontrakt** *v/Pia Bay, projektleder, Odense Kommune*
14.45	**Pause**
14.55	**How the EU Commission sees the PPP future development** *v/ Lukasz Rozanski, EU-commission*
15.40	**Pause**
15.50	**OPP i et udbudsretligt perspektiv** *v/ Christina Tvarnø, lektor, Handelshøjskolen i København*
16.30	**Paneledebat** *v/ Christina Tvarnø, Lukasz Rozanski og Pia Bay*
17.00	**Dag 1 slutter**
19.00	**Konferencemiddag** (seperat tilmelding)

Program - Dag 2

Bag om OPP reglerne – Fordybningsdagen

08.45	**Forfriskninger**
09.00	**Velkomst**
09.10	**Hvordan er kontraktgrundlaget for et OPP projekt?** *v/Henrik Puggaard, partner, Lett*
11.00	**Pause**
11.15	**Konkurrencepræget dialog og OPP** *v/ Majse Jarlov, advokat, Bender von Haller Dragsted*
12.00	**Frokost**
13.15	**Financial PPP models** *v/Kenny Whitelaw-Jones, director, Financial Mechanics Ltd*
14.15	**Pause**
14.30	**Skatte- og momsaspekter i danske OPP projekter** *v/Palle Kauffmann og Lars Nyhegn Eriksen, Deloitte*
15.50	**Pause**
16.00	**Opsummering hvad har vi hørt de sidste 2 dage?** *v/ Kurt Bardeleben, partner, Kammeradvokaten, advokatfirmaer Poul Schmith*
17.00	**Dagen slutter**

Læs mere på www.nohr-con.com

7.500 kvm. butiksarkade åbner på Vesterbro

Arkaden Toves Galleri er tegnet af arkitektfirmaet Kant og indrettet af Evenden i samarbejde med GHA Design Studios og Fagerhult. Toves Galleri skal administreres af Datea.

VESTERBRO: De færreste troede på ideen, men den 15. maj slog den tidligere NCC-direktør Morten Boll i samarbejde med Reteam og en række investorer dørene op for et nyt butikscenter i hjertet af Vesterbro.

Centret bliver på 7.500 kvm. plus 1.800 kvm. kælder med 28 butikker i en 230 meter lang gade mellem Vesterbrogade og Matthæusgade.

– Mange udviklere har set på ejendommen og vurderet, at det ikke var attraktivt nok at bygge noget her, fordi Vesterbro ikke var klar til det. Det mener jeg, at bydelen er nu. 30 procent af befolkningen er højtuddannede mod 13 procent i befolkningen som helhed, og indkomstniveauet er på niveau med flere af kommunerne nord for København, siger Morten Boll, der forlod NCC i januar.

Byggeriet består dels af ejendommen Vesterbrogade 97 og dels Matthæusgade 48. Konsortiet ejer hele ejendommens stueetage og det meste af kælderen, mens der er ejerlejligheder i etagerne ovenpå.

– Butiksudbuddet er ikke fulgt med befolkningsændringerne på Vesterbro. Der mangler butikker henvendt til beboere med et højere indkomstniveau, siger Morten Boll.

Udover realkreditlån har Danske Bank finansieret projektet, og der er ro på for investorerne i forhold til at sælge projektet videre.

– Det ser godt ud med udlejningen, og vi er så heldige, at allerede ved åbningen 15. maj havde vi et positivt cash-flow. Vi er lidt forsigtige, for der er mange interesserede i markedet, når det gælder butikker, og vi vil naturligvis gerne sælge mest fordelagtigt. Derfor har vi endnu ikke endeligt besluttet, om vi vil drive centret i en periode eller sælge i den nærmeste fremtid, siger Morten Boll.

Rockwool gik tilbage

HEDEHUSENE: Isoleringsproducenten Rockwools omsætning gik 5 procent tilbage i 1. kvartal 2008 i forhold til 2007, som ganske vist også var helt exceptionelt.

Det primære driftsresultat (EBIT) for 1. kvartal blev dermed på 337 millioner kr. hvilket er et fald på 45 procent i forhold til 1. kvartal 2007. På grund af krisen i finansieringsmarkedet oplever Rockwool, at byggeprojekter i mange forskellige lande udskydes, og det gør det mere vanskeligt end normalt at forudsige markedsudviklingen.

Indtil videre har Rockwool sat forventningerne til årets omsætning til niveauet for 2007 ligesom resultatet efter minoritetsinteresser fortsat forventes at blive 1,3 milliarder kr. Byggeriet af energirigtige huse (billedet) er med til at holde forventningerne oppe – her i Kolding.

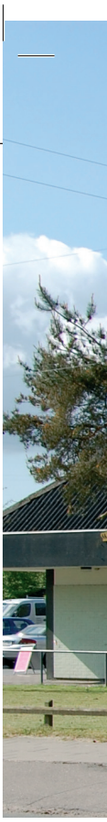
PAPER MOON

Seriøse fagblade! Dansk Fagpresse er brancheforeningen for danske fagblade, tidsskrifter og specialmagasiner. Lige nu med 340 blade. Vi kontrollerer udgivelse, oplag og etik. Kun blade med klar adskillelse mellem redaktionel tekst og annoncer kan være medlem. Så det er ikke et hvilket som helst blad, du finder hos Dansk Fagpresse.

Dansk Fagpresse

www.danskfagpresse.dk

Foto: Nikolaj Pfeiffer



Nedrivning frem for renovering

Det nedslidte og grimme 2.046 kvm. store Ålsgårde Center fra 1970 bliver jævnet med jorden for at give plads til nyt center på 4.000 kvm. Indtil nu har det været sjældent, at der i Danmark gribes så drastisk til værks, men sådan bliver det formentlig ikke fremover

I Ålsgårde mellem Hornbæk og Helsingør nord for København blev der i 1970 bygget et center, der skulle forsyne de lokale indbyggere, der flyttede ind i byen i takt med byggeriet af hundredevis af parcel- og rækkehuse. I dag er Ålsgårde og nabobyen Hellebæk først og fremmest en pendlerforstad til København, og de mange indbyggere med høje indkomster har helt andre krav til dagligvare- og detailforretninger. Derfor har ejerkredsen bag Ålsgårde centret valgt at rive det ned og bygge nyt.

Det vækker glæde i Helsingør Kommune, hvor centret i flere år har været en torn i øjet på politikerne i et område med kraftig befolkningstilvækst. Helsingør Kommune har blandt andet opkøbt en tidligere stationsbygning i området for at kunne indgå konstruktivt i udviklingen af byens centrum sammen med ejerne af det eksisterende center.

Et af de første i Danmark

Med nedrivningen bliver Ålsgårde Centret dermed et af de første i Danmark, der bliver jævnet med jorden for at blive bygget op igen. Centret er så nedslidt, at det ikke kan betale sig at renovere.

Projektet befinder sig i øjeblikket på et indledende stadie og endnu er der derfor kun udarbejdet en helhedsplan. Ejerkredsen bag Ålsgårde-centret har bedt den nyetablerede tegnestue 1:1 Arkitekter udføre den videre skitsering i tæt dialog med Helsingør Kommune for at opnå den bedste sammenhæng mellem området og centrets behov.

– Et nyt center vil kunne løfte helhedsindtrykket i Ålsgårde og skabe et centrum, der vil være til glæde for hele området, siger Torben Juul, indehaver i 1:1 Arkitekter.

Indenfor tre år er det meningen, at et nyt center bygget i tidssvarende arkitektur med P-pladser på taget, 2 dagligvarebutikker, et helsecenter og et sundhedscenter, en cafe og en række enkelte butikker, står færdigt på grunden.

4.000 kvm.

Ejerkredsen bag centeret finansierer såvel nedrivning af de to eksisterende bygninger som nybyggeriet af de

Ålsgårde Centret i Ålsgårde rummer foruden en Netto blandt andet en pengeløs Nordea-filial, en grønthandler, en ejendomsmægler, en kiosk, et apoteksudsalg og et bagerudsalg foruden en række liberale erhverv.

4.000 kvm., der er mulighed for at opføre. Investeringen forventes at udgøre omkring 50-80 millioner kr. alt efter, hvordan de endelige tegninger bliver udformet.

– Det er et stort projekt, fordi der både skal ske nedrivning og nybyggeri. Ejerkredsen vil meget gerne have gjort noget ved centeret, og nu venter og arbejder vi bare på, at alle tilladelser kommer på plads. Der kan måske også blive tale om genhusning af nogle af lejerne i byggeperioden, siger advokat Susanne Husted-Andersen, der er administrator for det I/S, der ejer centret.

Den form for "bøvl" er netop en af de forhindringer, der gør, at små centre over hele landet får lov til at forfalde i stedet for at blive renoveret. Men det er også en forhindring, at det naturligvis kræver mod og kapital hos ejerne at gå i gang med en så omfattende og for mange – uoverskuelig – opgave.

Mange forsømte centre

– Der ligger en lang række af forsømte centre over hele landet, der er kommet ud over kanten i forhold til at være rentable at renovere. Forudsætningen for overhovedet at kunne gøre det er, at investorerne har den finansielle kapacitet til at løfte opgaven, siger adm. direktør Per Nyborg, ICP, der har været rådgiver på det nye koncept for Ålsgårde-centret.

– Hvis ikke man gør noget igennem en længere periode, så kan det være katastrofalt.

Adm. direktør Per Nyborg, ICP, om butikscentre – typisk i mindre byer eller forstæder rundt omkring i landet, der trænger kraftigt til opgradering – eller nedrivning.

Han advarer mod, at nogle centre udefra set "bliver malket" forstået på den måde, at ejerne vælger ikke at vedligeholde og opdatere centrene men blot indkassere lejeindtægterne. På sigt er det en farlig strategi.

– Ganske vist får man lejeindtægterne, men på sigt falder ejendommens værdi, og man kan i sidste ende risikere, at ejendommen reelt ikke er noget værd, siger Per Nyborg.

Nedrivning ikke typisk i Danmark

De sidste mange år har man traditionelt ikke revet så meget ned i Danmark.

– Det virker meget drastisk, men i nogle tilfælde er det ikke så dyrt som at gå ind og forsøge at renovere noget, der er nedslidt. Der er ikke fornuft i at bruge flere penge på løsninger, der aldrig vil kunne sikre moderne indretning og funktionalitet, siger Per Nyborg.

Ejerne bag interessentskabet, der ejer Ålsgårde Centret, er ifølge seneste opdatering hos OIS Helle Husted-Andersen, Ralph Lützhøft Hansen, Mads Bo Frederiksen,Christina Lützhøft Hedegaard, Charlotte Walsøe, Lise Leth, Tine Sander, Janne Sander Hammer, A. Walsøe Gangsted-Rasmussen, Birgitte Walsøe Fetterlein, Birte Müllertz og Inge Franck Fokdal. ■

Af Flemming Horn Andersen
Advokatfirmaet Kromann Reumert
fha@kromannreumert.com

ADVOKATEN HAR ORDET:

EU-REIT – en åbenbar god idé!

Investeringer i EU-landene i noterede ejendomsselskaber er vokset voldsomt gennem de seneste år og udgjorde i 2007 ca. € 1,2 billioner.

Med den øgede interesse for investering i ejendomsselskaber er der også kommet et øget fokus på uhensigtsmæssigheden i den "dobbeltbeskatning", der finder sted ved indirekte ejendomsinvesteringer, hvor renteindtægter og kapitalgevinster både beskattes i selskabet og senere på aktionærniveau.

Med den erkendelse har foreløbigt 13 ud af 27 EU-lande (primært inden for de seneste fem år) vedtaget en eller anden form for skattetransparens for ejendomsselskaber (REIT) med det formål at undgå denne "dobbeltbeskatning".

Der er imidlertid ingen fast linje i den måde, de enkelte lande har grebet lovgivningen an på i deres nationale REIT's, ligesom den omstændighed, at 14 lande fortsat slet ikke har indført en sådan skattelovgivning, forstærker billedet af et meget uhomogent europæisk marked for investorerne.

Selvom det er prisværdigt, at dog så mange lande har indført REIT's, hjælper det heller ikke til at løse den helt centrale udfordring med at skabe et ensartet legalt grundlag for ejendomsaktieselskaber i EU.

En forskningsrapport "The EU-REIT and the Internal Market for Real Estate", udarbejdet i november 2007, gennemgår det europæiske marked for REIT og behovet for indførelse af EU-REIT, og foreslår ikke alene indførelsen af et EU-direktiv om REIT, men også det mere konkrete indhold til en sådan regulering.

Rapporten har medført, at det Europæiske Ejendomserhverv (som er et samarbejde mellem flere europæiske ejendomsorganisationer) i slutningen af 2007 har opfordret Europa-Kommissionen til at gennemføre et EU-direktiv om skattefri ejendomsselskaber.

Der er tale om et endog meget godt initiativ.

Det er oplagt, at et EU-direktiv, der harmoniserer reguleringen af REIT's i Europa gennem introduktionen af et EU-REIT, indebærer en række markante fordele og forbedringer på det europæiske ejendomsmarked.

I USA har markedet i mange år været præget af en ens behandling af REIT's i alle stater. Dette har været en væsentlig faktor for, at det amerikanske ejendomsaktiemarked har udviklet sig til at være større end samtlige EU's nationale ejendomsaktiemarkeder tilsammen. Ud fra en betragtning om "economies of scale" høster USA store fordele på investeringsmarkedet, herunder muligheden for at specialisere ejendomsaktier i relativt smalle nicheprodukter og derigennem være med til at øge værdiskabelsen for aktionærerne.

Heroverfor står, at forskelligheden i EU's medlemsstater i realiteten har medført den barriere til ejendomsaktieinvesteringer på det europæiske marked, at de fleste ejendomsaktieselskaber primært er aktive kun i en medlemsstat og ofte

med et investeringsformål, der spænder vidt på forskellige ejendomstyper (med kontor- og butiksejendomme som den overvejende investering). Den "europæiske model" har den yderligere ulempe, at den gør international ejendomsdiversifikation mindre effektiv, særligt for ejendomsinvestorer fra medlemslande, som ikke har en national REIT-model. Som en yderligere negativ afledt konsekvens begrænser dette også en effektiv vandring af kapitalen mellem de enkelte EU-medlemslande, ikke mindst de nye lande i Centraleuropa.

I rapporten gøres der op med en forudfattet bekymring for tab af skatteprovenu, idet det vurderes, at indførelsen af et EU-REIT ikke vil medføre væsentlige skattetab for medlemslandene, men derimod modvirke, at ejendomsselskaber gør brug af "tax havens", hvis brug i forvejen antyder, at markedet allerede har fundet egne veje til at undgå dobbeltbeskatning.

Der kan med rapporten opstilles fem væsentlige forhold, der begrunder etablering og regulering af EU-REIT:

1. Ønsket om at modvirke skævvridning af konkurrencen, som er en følge af forskellige nationale lovgivninger
2. Ønsket om at øge sikkerheden på ejendomsinvesteringer, bl.a. gennem risikospredning på et større marked
3. Ønsket om at skabe bedre investeringsmuligheder for små investorer i de små lande, herunder gennem øget diversifikation
4. Ønsket om at bremse en tendens til at ejendomsinvesteringer foretages gennem selskaber i skattely, som både ud fra et provenusynspunkt og ud fra en regulatorisk og tilsynsbetragtning ikke er hensigtsmæssig
5. Øget specialisering, herunder i nicheprodukter, i ejendomsbranchen med henblik på at øge effektivitet og kvalitet

Den største udfordring overfor at introducere et EU-REIT findes vel sagtens i den udbredte politiske modvilje mod at søge harmonisering inden for områder, der berører skattepolitikken.

Behovet for harmonisering af REIT i EU er imidlertid så påtrængende – og har så betydelige positive virkninger – at berøringsangst for skatteharmonisering ikke bør forhindre en fornuftig og rigtig udvikling. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der (i hvert fald i første omgang) ikke vil være behov for detailregulering på EU-niveau, men mere en overordnet principiel regulering af, at lejeindtægter og kapitalindtægter på fast ejendom er skattefri i et REIT, hvis indtægterne geninvesteres i fast ejendom eller udloddes til beskatning hos ejerkredsen. ■

REIT (Real Estate Investment Trust) er skatteeffektive ejendomsselskaber, der er forpligtet til at generere den største del af deres indkomst fra ejendomsinvesteringer. Et REIT betaler ingen selskabsskat (der er således fuld skattetransparens), men er forpligtet til at udbetale størstedelen af årets resultat til beskatning hos aktionærerne.

FOTO: SHUTTERSTOCK

Af Steen Donner (foto)
adm. direktør, Copenhagen Capacity
sd@copcap.com
og
Lars Bernhard Jørgensen
adm. direktør, Wonderful Copenhagen

DIREKTØRERNE HAR ORDET:

Hovedstaden skal have et fælles brand

Det går godt i København, ja i hele den danske hovedstadsregion. Aldrig har beskæftigelsen været større, aldrig har regionen haft så mange turister, erhvervslivet har det godt og økonomien er i top. Det er vigtigt, for en stærk hovedstad tiltrækker vækst, og det smitter af på resten af landet.

Når vi i Copenhagen Capacity og Wonderful Copenhagen alligevel råber vagt i gevær, er det fordi vores analyser og beregninger viser, at den danske hovedstadsregion i disse år ikke får sin andel af væksten. Og her taler vi både om væksten i antallet af turister, overnatninger og kongresser og om væksten i antallet af internationale investeringer.

Der er naturligvis flere årsager til, at udviklingen i hovedstadsregionen ikke er helt oppe i det gear, vi kunne ønske. Men efter vores mening er der én altoverskyggende grund til, at vi er ved at tabe terræn: København/hovedstadsregionen mangler et stærkt entydigt brand!

"Vi kæmper om de internationale investorer, de bedste studenter, talenter, iværksættere og ikke mindst de kreative"

Alle internationale virksomheder er afhængige af sit image, effektiv branding og markedsføring. Derfor har enhver stor international virksomhed en række værktøjer, der skaber et entydigt og klart brand, og som styrker kommunikationen af virksomhedens budskaber og image.

"Vi kæmper om erhvervs- og ferieturister, flyruter, konferencer og store begivenheder"

Vi skal se på København og hele hovedstadsregionen som én virksomhed, der hele tiden er i konkurrence med en lang række metropoler. Vi konkurrerer hele tiden, og vi har et konstant behov for at styrke og udbrede vores image, så vi kan klare os i den globale konkurrence.

Alle skal trække på samme hammel

Konkurrencen er hård. Det ser man ikke mindst hvert år på MIPIM, hvor byer fra hele verden byder på det bedste, de har. Og der er mange byer, der er lige så store eller større end København, og som kan tilbyde det samme, som vi kan. Når vi i hovedstadsregionen melder ud, at vi er en førende videnregion med gode vilkår for virksomheder, turister og expats, så gør de præcis det samme i Amsterdam, Hamborg og Stockholm.

Konsekvensen af konkurrencen mellem de europæiske metropoler er, at København skal gøre tingene smartere og anderledes end de andre. Københavns og hovedstadsregionens brand skal have kant og fortælle en tydelig historie, der samtidig skal rumme den forskellighed og mangfoldighed, der er i regionen.

Det er baggrunden for, at Copenhagen Capacity og Wonderful Copenhagen har taget initiativ til møder med en række af

hovedstadens aktører for at få mange til at arbejde sammen om hovedstadsregionens fremtidige brand. Her er der ikke mindst brug for arkitekter, udviklere og andre, der sætter deres løbende præg på byen.

En kamp om ressourcer

Når vi ser på Københavns situation konkurrerer byen på en lang række områder. Men gældende for dem alle er, at vi kæmper om at tiltrække kompetencer, mennesker og merværdi til regionen.

Som hovedstadsregionens officielle organisationer, der skal tiltrække investeringer og turister, har Copenhagen Capacity og Wonderful Copenhagen identificeret en række områder, hvor det er afgørende, at der igangsættes en ekstra indsats i fremtiden. Udfordringerne kan opsummeres som følgende:

- Hovedstaden mangler ét samlende internationalt brand
- Hovedstadens andel af udenlandske investeringer er faldende
- Hovedstaden er ikke længere blandt verdens top 10 kongresbyer
- Hovedstadens position som førende indgang til Nordeuropa udfordres
- Hovedstaden får ikke sin andel af internationale studerende og expats.

Vore to organisationer vil gerne skabe det mest ambitiøse brandingprojekt i hovedstadens historie. Men vi får kun succes, hvis Københavns fremtidige brand finder opbakning og skaber engagement og ejerskab hos interessenter, myndigheder, erhvervsfremmeaktører, universiteter, studerende, foreninger, medier og virksomheder i hele regionen.

“Kort sagt vi konkurrerer om videnssamfundets ressourcer”

Copenhagen Capacity og Wonderful Copenhagen kan ikke gøre det alene. Vi tager førertrøjen og initiativet nu, men det er altafgørende, at alle relevante aktører deltager og involverer sig. ■

ILLUSTRATION: SHUTTERSTOCK

Bo Jeppesen
Arkitekt MAA, Site AS
bj@siteas.dk

ARKITEKTEN HAR ORDET:

Politisk indgreb er nødvendigt

I et nybygget kontorbyggeri udgør driftsudgifterne for tiden omkring 15 til 20 % af de samlede udgifter for en lejer og heraf er udgifterne til energi cirka 50 procent af driftsudgifterne. Markedssituationen er den altafgørende faktor for hvor højt huslejen kan sættes, og ejendomsmarkedet har ikke tradition for, at for eksempel energioptimerende anlægsudgifter kan lægges på huslejen. Da driftsudgifterne er betaling for ydelser, som intet har med bygherren at gøre, er gevinsten ved at bruge flere penge på energirigtige tiltag og dermed et lavere energi forbrug alene en fordel for lejeren.

Sat på en spids betyder det, at hvis bygherren forøger anlægsudgifterne for at bygge mere energirigtigt, slår det igennem på huslejen i en negativ betydning for udlejer, da huslejen ikke kan stige i takt med udgifterne, hvorved forrentningen af investeringen falder. Lejeren derimod får, som det umiddelbart ser ud, en kontant besparelse i form af lavere driftsudgifter. Udlejeren har derfor ingen økonomisk begrundelse for at bygge miljø rigtigt.

Ny energioptimerende teknik som solceller, havvandskøling, små bygningsvindmøller, dagslysmålere er alle ekstraudgifter, som skal lægges oven i de ca. 20 procent af håndværkerudgifterne som tekniske installationer i dag udgør i et byggeregnskab. Selv om det forudsættes, at udgifterne til energioptimerende tiltag kan lægges på huslejen krone for krone, er det ikke en god forretnings idé, idet energibesparelsen skal være på over 40 procent før en lejer kan have noget ud af en forøgelse på bare 5 procent af byggeriets omkostninger, da stigningen i huslejen ellers vil være højere end det, man sparer ved de energibesparende tiltag.

Ingen kan i dag garantere et fald i energiforbruget på over 40 procent udelukkende ved at tilføre byggeriet ny teknik, uden man også er inde og ændre drastisk på arkitekturen.

Flere ejendomsmæglere har beskrevet hvordan energibesparende forbedringer betyder højere beskatning af bygningerne, hvilket er logisk nok, da en teknisk fremtidssikret bygning alt andet lige må forventes at være mere værdifuld. En investor kan altså også forvente at betale mere i skat for nogle højere anlægsudgifter, der ikke kan forrentes igennem huslejen og hele gevinsten ved øvelsen tilfalder lejeren, hvis lejeren altså er interesseret i miljørigtige tiltag.

"Det nytter ikke at sætte en nyuddannet arkitekt til at tegne et flot domicil – hvis et byggeri skal gennemtænkes, så det er fremtidssikret, skal der trækkes på al den erfaringsmæssige viden og innovative know-how som branchen har"

Det er derfor naivt at tro, at regeringens mål om at spare energi, vil blive gennemført af byggeriets partner, sådan som situationen er lige nu.

Der skulle kun et regeringsindgreb til, før den generelle holdning til firehjulstrækkere ændrede sig fra "attråværdige køretøjer", til at være benzinslugende dinosaurer, der ikke havde deres naturlige gang her på jorden. Nu kan man ikke uden videre overføre erfaringen fra bilindustriens omstillingsproces til ejendomsbranchen, men sådan som ejendomsbranchen sandsynligvis vil udvikle sig, er der meget som tyder på, at et regeringsindgreb som fremmer energioptimering i byggeriet, vil være nødvendigt for at sætte gang i den udvikling som alle er enige om er nødvendig.

En kombination af stigning i energipriser, med fradrag eller skattefordele ved at indføre energirigtige tiltag som solceller, ville i høj grad hjælpe. Men er det den rigtige vej at gå – at hæve skatterne?

"En undersøgelse blandt 3500 villaejere spurgte til hvilke bevæggrunde ejerne havde for at lave energibesparende investeringer i boligen. Ikke overraskende var svaret, at det var økonomien som blev vægtet højere end miljøhensyn – og hvorfor skulle den professionelle investor tænke anderledes?"

Staten har en enestående chance for at bringe Danmark helt i front med hensyn til klimapolitik, alt man behøver, er blot at vende situationen på hovedet.

I stedet for at lovgive om, hvor lidt energi en bygning må bruge, burde man lovgive om, hvor meget energi en bygning skal producere. Ved denne løsning kan man også inddrage den eksisterende bygningsmasse, således at det ikke kun som i dag er nyere bygninger som er energioptimeret. Alle bygninger kunne have solceller på taget og derved producere strøm.

Hvis denne tanke blev fuldt op med et tilskud til bygnings ejerne ved etablering af de energiproducerende tiltag, kunne danske byer blive miljømetropoler med international tiltrækningskraft. ■

BÆREDYGTIG UDSTILLING I LONDON

Site A/S er et danskbaseret arkitektfirma med speciale i arkitektonisk analyse – rådgivning & design. Site er startet som en international virksomhed, flere af partnerne har udenlandsk baggrund og halvdelen af tegnestuens medarbejdere er enten udlændinge eller nydanskere.

Site er en blandt 18 danske arkitektfirmaer, der udstiller projekter relateret til bæredygtighed på den danske ambassede i London fra den 20. juni til 12. juli. Arkitektfirmaerne er 3XN, Arkitema, C.F. Møller, DISSING + WEITLING, EBDNBA, Force4, Friis & Moltke, Henning Larsen Architects, Holgaard Architects, KHR Architects, MUTOPIA, Rubow Architects, Schmidt Hammer Lassen, Site, Svendborg Architects, Vilhelm Lauritzen Architects, Aarhus Architects and Aart.

Nyt advokatkontor i ejendomsbranchen

Advokat Tina Grønning har etableret Vincit Advokater og er nu flyttet ind på Trondhjems Plads 3 i København i samme ejendom som erhvervsmæglerfirmaet CB Richard Ellis. Vincit Advokater er et erhvervskontor med speciale indenfor fast ejendom, byggejura og forsikringsret.

Tina Grønning, der har møderet for højesteret, er en kendt og erfaren procedør, og har i den egenskab været med til at oparbejde retspraksis indenfor forskellige områder af erstatnings- og forsikringsretten, særligt vedrørende byggeri.

Advokat Tina Grønning har foruden solid dansk erfaring på ejendomsområdet fra blandt andet advokatfirmaet Plesner også erfaring i forbindelse med cross-border transaktioner med køb og salg af fast ejendom i Norden og Tyskland.

Ole Faurby direktør i NCC

Projektdirektør Ole Faurby er udnævnt til direktør og indtræder i direktionen for NCC Property Development, hvor han får ansvaret for selskabets aktiviteter vest for Storebælt.

Ole Faurby afløser direktør Bent Skovsen, som forlader NCC Property Development efter 14 år. Bent Skovsen ønsker fremover at bruge sine kræfter som adm. direktør og partner i projektudviklingsselskabet Living Development A/S.

Ole Faurby er uddannet Akademiingeniør, HD i Finansiering og statsautoriseret ejendomsmægler og har været ansat i NCC Property Development i fire år. Blandt andet har han deltaget i udviklingen af NCC's Company House-koncept.

Anne Kaag Andersen til Colliers

Colliers Hans Vestergaard styrker organisationen med en ny analyseafdeling – ledet af Anne Kaag Andersen, der er ansat som analysechef.

Anne Kaag Andersen kommer fra en stilling som cheføkonom i Ejendomsforeningen Danmark. Her har hun blandt andet været ansvarlig for Ejendomsøkonomisk Forum, Ejendomsstatistikken og har været kontaktperson for Dansk Ejendomsindeks. Anne Kaag Andersen har tidligere været forsker i AKF, hvor hun primært arbejdede med regionaløkonomi. Hun er uddannet cand. scient. i matematisk planlægning og har en ph.d. i økonomi.

Ejendomsmæglerprisen går til parcelhusforsker

Parcelhusene fortjener at blive istandsat nænsomt og respektfuldt, for så har de bedre chancer for at bevare deres værdi, mener mag.art. Peter Dragsbo, der i mere end 20 år har forsket i blandt andet parcelhuse. Det har han netop modtaget Ejendomsmæglerprisen 2008 for.

- Det er med stor entusiasme, at Peter Dragsbo fortæller om et emne, han har forsket i i over 20 år. Selvom parcelhuset efter hans udsagn har fået ry for at være en grim ælling, der kræver voldsom ombygning for at blive en smuk svane, mener han, at man skal være varsom, så det ikke ender med en ombygget and, der bliver svær at sælge engang, sagde formanden for Ejendomsmæglernes Fond, Henning Normann Andersen, da han på Dansk Ejendomsmæglerforenings landsmøde i Svendborg overrakte Ejendomsmæglerprisen 2008.

Dansker i spidsen for internationalt samarbejde

Ejendomsforeningen Danmarks formand, John R. Frederiksen, er valgt som præsident for det europæiske samarbejde, European Property Federation, som varetager interesserne for ejendomsejerne i den Europæiske Union.

Sammenslutningen arbejder blandt andet for, at flere europæiske ejendomme bliver bæredygtige og energibesparende, og at der bliver skabt skatteeffektive ejendomsselskaber, de såkaldt REITS, i hele Europa.

John R. Frederiksen har været formand for Ejendomsforeningen Danmark siden 2002 og er desuden formand for bestyrelsen i Sjælsø Gruppen, R98, Renoflex-Gruppen, Renhold og SBS Byfornyelse smba. Derudover er han bestyrelsesmedlem i C.W. Obel Ejendomme, Grundejernes Investeringsfond, Freja Ejendomme, Højgaard Ejendomme, Tryg Vesta, Tryg i Danmark smba, Invista Foundation Property Trust Limited, der er en engelsk fond, som investerer i engelske ejendomme, og Invista European Real Estate Trust Sicaf, som investerer i kontinental europæiske ejendomme.

John R. Frederiksen er valgt til endnu et internationalt hverv. Han sidder i forvejen i bestyrelsen for blandt andet en række fonde samt i den jury, der hvert år kårer de bedste projekter på ejendomsmessen Mipim.

Hjem til Danmark

Troels Brøndum Andersen, som kommer fra en stilling som Director Structured Finance & Investment Banking i Hypo Real Estate Bank International AG i London, tiltræder den 1. august 2008 jobbet som finansieringsdirektør i Property Group.

Troels Brøndum Andersen har de seneste år arbejdet i Hypo Real Estate Bank International i både Stuttgart og nu sidst i London og før da i Württembergische Hypothekbank AG i Stuttgart, hvor Troels Brøndum Andersen har boet og arbejdet i en periode siden 2001.

Kristian Krogh til API

Kristian Krogh er udnævnt til investeringschef i Aberdeen Property Investors.

Han er både uddannet HD (U) og HD (F&K) samt statsaut. ejendomsmægler. Han kommer fra en stilling som senior manager hos Colliers med ansvar for formidling af danske ejendomme til udenlandske investorer.

Tidligere har Kristian Krogh bl.a. arbejdet som afdelingschef og forretningsudviklingschef hos Skanska.

Valad lægger afdelinger sammen

Den erfarne talknuser og udviklingsmand Kim Allan er blevet udnævnt til Director, Acquisition & Development i Valad. Han kom til Valad sidste år efter mange år i forskellige stillinger i NCCs selskaber.

Valad har nu valgt at sammenlægge afdelingerne Acquisition og Development og det er i den forbindelse, at Kim Allan er udnævnt til Director, Acquisition & Development, Nordic.

Den nye afdeling får ansvar for indkøb og udvikling af ejendomme i de fire nordiske lande.

– Handlerne på ejendomsmarkedet er blevet stadig større og mere komplicerede. Derfor er der behov for både projekt-, udviklings- og indkøbskompetencer, når Valad køber en ejendom. Det er baggrunden for sammenlægningen af de to afdelinger, oplyser Valad.

Kim Allan er udnævnt til Director, Acquisition & Development, Nordic i Valad Property Group.

Lone Møller Sørensen til Rambøll

– Lone Møller Sørensen har fungeret som en drivkraft i fusionen mellem SBi og Aalborg Universitet. Det er beklageligt, at vi nu må undvære hendes store engagement, siger rektor for Aalborg Universitet Finn Kjærsdam om Lone Møller Sørensen, der nu bliver direktør for Rambølls Københavns-division.

Efter syv år på posten som direktør for Statens Byggeforskningsinstitut (SBi) har civilingeniør, HD, ph.d. Lone Møller Sørensen valgt at skifte job. Hun skal være direktør for Rambølls division Region København, Byggeri.

Hun kom til SBi fra byggematerialebranchen, hvor hun har været i både Velux og i Rockwool International. Nu vender hun så tilbage til byggeerhvervet, men denne gang i rådgiverbranchen.

Aalborg Universitets rektor Finn Kjærsdam oplyser, at stillingen som direktør for SBi vil blive genbesat snarest muligt. Indtil da bliver forskningschef, ph.d. Thorkild Ærø konstitueret som direktør for SBi. Thorkild Ærø har gennem de seneste tre år været chef for SBi's afdeling for Boliger og Byfornyelse. Han er 42 år og oprindeligt uddannet som landinspektør fra Aalborg Universitet, hvorfra han også tog sin ph.d.-grad i 2002.

Asset manager hos GPT Halverton

Niels Helmer-Jacobsen er tiltrådt som asset manager hos GPT Halverton i København.

Niels Helmer-Jacobsen har mere end 10 års erhvervsejendomserfaring, bl.a. fra Atlas Ejendomme og senest fra DATEAs udlejningsafdeling, og får ansvar for den kommercielle administration og værdioptimering af en række af GPT Halvertons ejendomme.

Fra kontoret i København varetages GPT Halvertons opkøb og administration af danske ejendomsaktiver, der p.t. udgør mere end 1,2 mia. kr. inden for lager, logistik, let industri og kontor.

Knud Erik Busk får ansvar for Byg Øst i Kuben

Tidligere afdelingsdirektør i Kuben OPP Knud Erik Busk er tiltrådt jobbet som direktør i Kuben Byg med ansvar for aktiviteterne på Sjælland.

Kuben Byg Øst står foran store udfordringer i det vigende københavnske boligmarked, og nu får Knud Erik Busk ansvar for udbredelsen af KubenBoligen, Kubens svar på BilligBoligerne.

– At gå fra Kubens traditionelle boliger bygget i Storkøbenhavn af de store danske entreprenører i totalentreprise og over til at opføre KubenBoliger i fag- eller storentreprise med moduler indkøbt i Estland, Letland, Ukraine, Tyskland, England og Polen eller fra dygtige danske fabrikker, kræver en mental, faglig og udviklingsmæssig turn around i Kuben Byg Øst, siger adm. direktør Henrik Skaanderup, der selv får ansvar for Kuben Byg Vest.

– I den situation er det ikke mindre end fremragende, at Knud Erik Busk - som er hovedmanden bag Kubens BilligBolig projekter og som om nogen i Kuben ved, hvad der skal til at få succes med denne form for byggeri - har taget udfordringen op og som direktør for Kuben Byg Øst vil stå i spidsen for denne turn around.

BilligBolig aktiviteterne, som før lå for sig selv under Knud Erik Busk i Kuben OPP, tager Knud Erik Busk med sig over i Kuben Byg Øst; således at Kuben dér samler alle projekter og udviklingstiltag i forbindelse med BilligBoliger og KubenBoliger i København. Knud Erik Busk har tidligere også været formand for Bygherreforeningen og ansvarlig for opførelsen af DR-byen.

Adm. direktør Henrik Skaanderup, Kuben.