Krisen fortsætter de næste 6-9 måneder: Det kommer til at gøre ondt

ARTIKLER

5 **Leder** | Uhyggelige konsekvenser

12 **Tema Tyskland** | Stærkt marked med stabile priser

18 **Tema Tyskland** | Samme mål – forskellig strategi

30 **Baggrund** | Ejendomsadvokater udvider i krisetid

42 **Indblik** | Expo Real vil sætte ny rekord

50 **Tema renovering** | Renovering: Fremtidens udfordring

56 **Indblik** | Klépierres nordiske brohoved

60 **Tema parkering** | P-pladser – problemknuser og pengemaskine

66 **Investering** | Bella Center bygger hotel med 814 værelser

68 **Analyse** | Investorer søger mod Asien

72 **Statistik** | Danske entreprenører vokser i udlandet

ORDET ER DIT

74 **Ordet er dit** | Mangel på arbejdskraft er en kronisk tilstand
af Merete Kjær Buchgreitz og Allan Pedersen

76 **Ordet er dit** | Nye skatteregler gør omstrukturering af koncerner nemmere
af Thomas Stampe

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-10, 16, 28, 48, 54-55, 58, 64

Marked og transaktioner | 44-46

Nyheder Norden | 24-26

Nyheder Udland | 34-40

Virksomheder og mennesker | 78-82

Tegn abonnement på det nye magasin

magasinet ejendom

Læs mere om abonnement
og meget andet 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 7. oktober
Deadline for indlæg 15. september
Deadline for annoncer 19. september

Forsiden
Michael Sehested og Anette Grotum Sørensen

Medlem af

Uhyggelige konsekvenser

Det står nu klart, at Roskilde Banks nedtur ikke kun handler om finansiel krise men også om dårligt håndværk. Men hvordan kunne det gå så galt?

Svaret ligger nok i, at der er masser af rigtig søde, innovative og frem for alt overbevisende mennesker i den danske ejendoms- og byggebranche – masser af den type, der har fantastiske ideer og så forventer, at deres bankforbindelser er med til at sparre kvalificeret og sige ja og nej på de rigtige tidspunkter.

Men i Roskilde Bank blev der sagt ja til for meget. Og den store risiko og udfordring er nu, at der vil blive sagt nej til det meste i andre banker i frygt for at ende i samme suppedas.

Krisen bør have to konsekvenser:
De danske banker af en vis størrelse skal i højere grad have specialiserede afdelinger for særlige brancher som ejendomsbranchen. Og har man ikke det, så skal man holde sig fra den professionelle del af branchen. Uddannelse og indsigt er vejen frem både for det korrekte ja og det fornuftige nej.

Den anden konsekvens er desværre langt mere uhyggelig netop nu. I medierne hører man igen og igen navnene på en 5-6 uheldige byggefolk med engagementer i Roskilde Bank.

Men listen er meget, meget længere. Roskilde Bank har været de danske developeres kæledægge, og mange er lige nu – hvad enten deres engagementer holder vand eller ej – i en forfærdelig situation, hvor der formentlig skal findes ny bankforbindelse på et kritisk tidspunkt.

Læren er, som i alle andre leverandørforhold, at banken – også fra låntagerside – skal vælges med omhu. Det er faktisk nødvendigt hele tiden at snuse efter om de andre æg i kurven er ved at rådne. Og til de banker, der allerede har eller snart får Roskildes tabte garde bankende på: Tag pænt – og fordomsfrit – imod dem, der rent faktisk har bæredygtige projekter. Det vil alle i branchen have størst gavn af på sigt.

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

Københavns Lufthavne bygger nyt kontorhus til FedEx

KASTRUP: Københavns Lufthavne skal opføre en fragtterminal og et kontorhus specielt til FedEx Express. Fragtterminalen, der placeres i lufthavnens østlige del i fragtområdet, bliver på ca. 1.600 kvm. og bliver skræddersyet til FedEx Express med både airside- og landsideadgang. Desuden vil der blive bygget et kontorhus på 770 kvm. til FedEx Express.

Partnerskabet løber frem til og med år 2023 med mulighed for forlængelse.

– Ved at investere i projekter, der skaber værdi for kunderne, opnår vi en tilfreds kunde og et bedre produkt, der er udformet specielt til kunden. Desuden sikres bedre udnyttelse af lufthavnens kapacitet på længere sigt, siger adm. direktør for Københavns Lufthavne A/S, Brian Petersen.

Den nye fragtterminal og kontorhuset forventes at være klar til brug i foråret 2009.

KROMANN
REUMERT

OMANN
REU

FAST EJENDOM, MILJØ- OG ENTREPRISERET

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

KØBENHAVN
Flemming Horn Andersen: fha@kromannreumert.com
Niels Balslev: nb@kromannreumert.com
Thomas Albrechtsen: ta@kromannreumert.com

Kromann Reumert er Danmarks førende advokatvirksomhed med kontorer i København, Århus, London og Bruxelles. Vi er 500, hvoraf 278 er jurister. www.kromannreumert.com

Århusiansk væksthus til 65 mio. kr. på vej

FOTO: HEINE PEDERSEN

Det er et århusiansk ikon, der nu med en gennemgribende restaurering og udvidelse bliver bragt ind i fremtiden. Projektet kommer til at rumme en omfattende restaurering af det eksisterende kompleks, etablering af et nyt botanisk formidlingscenter rettet mod den brede offentlighed og opførelsen af et nyt tropisk væksthus.

ÅRHUS: Seks arkitektfirmaer er udvalgt til at komme med deres bud på en løsning af et nyt væksthus i europæisk sværvægtsklasse. Bag projektet til 65 mio. kr. står Aarhus Universitet, Universitets- og Bygningsstyrelsen, Århus Kommune og Realdania.

De seks teams er:

- Kjaer & Richter, Grontmij/Carl Bro, Preben Skaarup Landskabsarkitekt
- Erik Møller Arkitekter, Niras
- Svendborg Architects, Buro Happold
- 3XN A/S, Tri-consult
- CEBRA a/s arkitekter, Rambøll Danmark
- Arkitektfirmaet C.F. Møller, Søren Jensen

Bedømmelsen af de seks rådgiverteams' projektforslag vil finde sted i november 2008. Projektet forventes at stå færdigt i 2012.

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

8504_Magasinet_Ejendom.indd 1 20/05/08 16:25:25

Jeudan: Resultat før skat på 353 mio. kr.

KØBENHAVN: – Jeudan møder en robust efterspørgsel, har udlejet næsten alt og har fremgang i omsætning og resultat, siger Niels Heering, formand for Jeudans bestyrelse i en kommentar til selskabets delårsrapport.

Omsætningen i det børsnoterede ejendomsselskab var 371 millioner kr. i halvårsregnskabet svarende til en stigning på 70 procent i forhold til samme periode sidste år. Resultat før renter blev på 180 millioner mod 127 millioner i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 42 procent. Dermed ender resultatet før skat på 353 millioner kr. mod 155 i første halvår 2007.

Jeudan har en udlejningsprocent på 98, hvilket er næsten 3 procent højere end markedet generelt, hvor ledighedsgraden er steget igennem det seneste halve år. I alt har Jeudan har over en halv million kvm. kontor- og retailejendomme i Storkøbenhavn og på Sjælland.

Jeudans finansiering består dels af realkreditfinansiering med renteloft, dels realkredit- og bankfinansiering med fast rente i en årrække. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig. Nettorenteomkostningerne vil dog alligevel stige i 2008 i forhold til 2007 som følge af koncernens investeringer i 2007, oplyser Jeudan i halvårsmeddelelsen.

– Der er fortsat god efterspørgsel efter ledige kontorlokaler i København, og Jeudan har i 1. halvår 2008 indgået lejekontrakter på erhvervslejemål med en årlig leje på ca. 23 mio. kr. samt boliglejemål med en årlig leje på godt 5 mio. kr. Udviklingen på ejendomsmarkedet øger mulighederne for opkøb af attraktive ejendomme, og Jeudan har løbende overvejelser og kontakter om nye investeringer i overensstemmelse med den fastlagte strategi om investering i kontor- og retailejendomme i Storkøbenhavn og i sjællandske provinsbyer, påpeger Jeudan i forbindelse med halvårsmeddelelsen. Her adm. direktør Per W. Hallgren.

Nybyggeriet falder med 24 procent

DANMARK: Selvom byggestatistikken er usikker, så er der ingen tvivl om, at der nu er en markant tilbagegang i nybyggeriet. I 2. kvartal 2008 faldt nybyggeriet, opgjort ved det påbegyndte etageareal, med 24 procent i forhold til 2. kvartal i 2007, oplyser Dansk Byggeri.

Tilbagegangen dækker over et fald i boligbyggeriet på 31 procent og et fald i erhvervsbyggeriet på 20 procent, mens bygninger til kulturelle formål og institutioner samt sommerhuse faldt med 25 procent.

Nyt rekordår for rådgivere

KØBENHAVN: De danske rådgivende ingeniørvirksomheder har i 2007 øget omsætningen med 12 procent og sat en ny rekord for indtjening, viser en analyse fra Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI.

Analysen viser, at 2007 har været et år med rekord høj indtjening og en stærkt øget omsætning, der nu er oppe på 9,4 milliarder kr., svarende til en vækst på 12 procent. Også overskudsgraden slår ny rekord med 7,1 procent. Antallet af medarbejdere i Danmark er øget med 8 procent til 10.990.

Brancheundersøgelsen viser, at de væsentligste markedssegmenter for de rådgivende ingeniører er byggeri og anlæg, der tilsammen udgør 56 procent af branchens omsætning. De væsentligste kunder er erhvervsvirksomheder og private kunder, der står for 55 procent af omsætningen. Staten samt regioner, kommuner og kommunale selskaber har tilsammen tegnet sig for en mindre del af branchens omsætning end i tidligere år.

Eksporten er øget med 8 % og har dermed en værdi på 1,9 mia. Det svarer til at 20 % af branchens omsætning kommer fra eksport.

– 2007 blev et endnu bedre år for branchen end vi havde forventet for et år siden, hvor vi frygtede, at en begyndende nedgang i byggeriet ville påvirke rådgiverne negativt. Den effekt er udeblevet, siger Henrik Garver, direktør i FRI.

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
Kristineberg 3
Udlejning: 3.915 m² kontor
Lejer: Region Hovedstaden

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

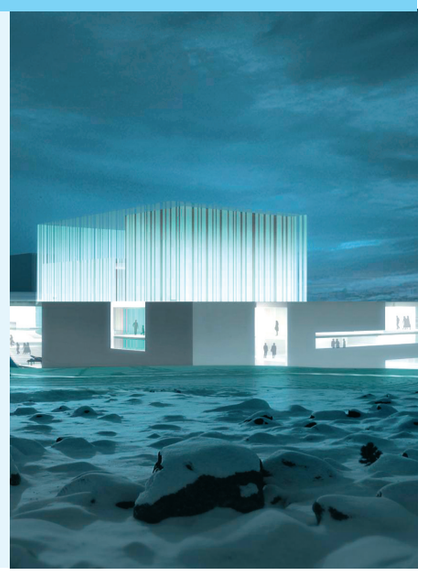
Arkitema skal tegne islandsk opera

ÅRHUS: Arkitektfirmaet Arkitema og den islandske tegnestue Arkthings har vundet konkurrencen om et nyt operahus placeret på et højt sted i Reykjavik langs Borgaholthøjen, hvor der ifølge islandsk folketro bor elvere. Højen er fredet, og midt på højen ligger et af hovedstadens nuværende vartegn Kópavogskirken, der kan ses overalt i Reykjavik.

Operaen skal rumme en stor sal med plads til op til 820 tilskuere med en karakteristisk kube, som skal være operaens kendetegn og som med LED-lys vil lyse op i hele Reykjavik.

– Vi er meget stolte over at vinde konkurrencen. Det er sjældent, at man får mulighed for at lave et så spændende og prestigefyldt projekt som denne opera. Vi har i Arkitema længe arbejdet på det islandske marked. Med denne konkurrence i hus vil vores tilstedeværelse blive endnu mere markant – og endda med et kulturprojekt, der vil få betydning ikke bare for operaen, men også for byens borgere og Reykjavik by – et nyt lysende vartegn, siger Hallgrimur Thor Sigurdsson, arkitekt og kreativ leder i Arkitema.

Tre teams var indbudt til konkurrencen, der alle havde en lokal samarbejdspartner med i teamet. Ud af de tre teams gik to teams videre til anden fase. Her det vindende projekt.



Carlyle renoverer 49.000 kvm. domicil i København City

KØBENHAVN: Med en omfattende renovering vil investeringsselskabet Carlyle Group nu omdanne det gamle Telefonhus i Nørregade i centrum af København til en ejendom, der kan lejes ud til moderne kontorer. Ejendommen er alene på grund af sin størrelse på 49.000 kvm. i det absolutte centrum af København, helt unik.

Carlyle Group købte TDC's tidligere hovedkvarter i Nørregade i København i sommeren 2007, og bygningskomplekset, der strækker sig helt fra Telefonhuset i Nørregade om til Larslejstræde og hele vejen til Nørrevoldgade, overtages senere i år.

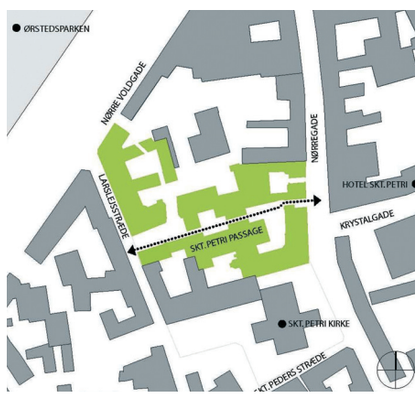
– Det er nogle meget attraktive bygninger. Vi ser gode muligheder for at udvikle "Skt. Petri Passage" til moderne kontorer. Udover størrelsen og placeringen gør de historiske bygningers charme, gårdmiljøet og en stor tagterrasse lejemålet meget attraktivt, siger Anders Hörnqvist, Carlyle Group.

Ingen af de nye lejere er på plads endnu. Det bliver Colliers Hans Vestergaard, der skal stå for udlejningen og ejendomsmægler Ulrik Larsen har allerede fået en del henvendelser.

– Det er meget sjældent, at så store sammenhængende erhvervslejemål bliver ledige i indre København. Til sammenligning er HK, KL og Deloittes tre nye kontorhuse ved Islands Brygge på 45.000 kvm. tilsammen, siger Ulrik Larsen.

TDC fraflytter bygninger senest 1. december 2008. De nye lejere forventes at flytte ind om et års tid.

Komplekset omkring det tidligere telefonhus i Nørregade har fået navnet Skt. Petri Passage efter kirken lige ved siden af. Passagen dannes gennem bygningernes indre gårde fra Nørregade og til Lars Lej Stræde. Om passagen bliver offentlig afgøres af de kommende lejere.



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

Stærkt marked med stabile priser

Investeringer i Tyskland giver et afkast 0,5-1 procent højere end i Danmark. Lejepriserne stiger og forventes først at nå klimaks i 2009, mens købspriserne stagnerer

Danske investorer har nu i mere end 3 år sværmet om det tyske marked. Lave kvm. priser på både boligejendomme og kontorer har fået alt fra store ejendomsselskaber til private småsparere til at købe op i Tyskland. I høj grad med en forventning om, at prisniveauet vil tilpasse sig de omkringliggende lande i løbet af en årrække.

Med lavere interesse fra blandt andet angelsaksiske fonde er investeringerne i Tyskland dog faldet med 40 procent i første halvår 2008 til et niveau på €17,9 milliarder fra €29,4 milliarder. Det betyder, at investorer, der har penge med hjemmefra kan gøre bedre handler end for blot et år siden.

– Vi forventer, at det stabile marked vil trække flere investorer i 2. halvdel af 2008 og dermed vil mængden af investeringer alligevel ende helt oppe på et niveau omkring €40 milliarder, skriver analyseselskabet DEGI.

Investorerne er mest vilde med ejendomme med beliggenhed i de største byer. 31 procent af alle investeringer blev i første halvår placeret i Berlin, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln og München, der tilsammen ofte betegnes som "Big Six". Når det gælder køb af enkeltejendomme er tendensen endnu tydeligere. Her stod Big Six i 2007 for 65 procent af omsætningen.

Big Six

– Tendensen til koncentration omkring Big Six er kraftigst på kontormarkedet, mens butiks- og logistikinvesteringer i højere grad også fordeler sig på regionalt niveau, siger analysechef Stig Plon Kjeldsen, Nybolig Erhverv København, der har udarbejdet en rapport om det tyske marked.

Investorerne i Tyskland har de seneste år primært bestået af udenlandske selskaber, mens tyskerne selv har investeret i udlandet.

Det ændrede sig i 2007, hvor tyske investorer fordoblede deres investerede beløb til €9,5 millioner svarende til en markedsandel på 27 procent.

– Vi har en klar forventning om, at investeringerne vil stige igen i 2. halvdel af 2008 i takt med, at priserne sætter sig. Priserne vil dog kun direkte falde tilbage på sekundære beliggenheder og på den ældre boligmasse, hvor der er større risiko for tomgang og dermed ikke det samme sikre cash-flow.

Sikker investering

– I et ejendomsmarked, hvor alle søger at finde sig til rette efter finanskrisens indtræden er det vores opfattelse, at det tyske marked er en relativ sikker investering, hvor de basale makroøkonomiske faktorer trækker i positiv retning. Når der igen kommer gang i den globale økonomi vil Tyskland som helhed vil være blandt de markeder i Europa, der har størst potentiale. Særligt hvis man som investor arbejder

Danske investeringer i Tyskland

Mange danske investorer og investeringsformidlere har de seneste år satset på Tyskland. Et par eksempler på de ekspanderende investorer i Tyskland er blandt andet:

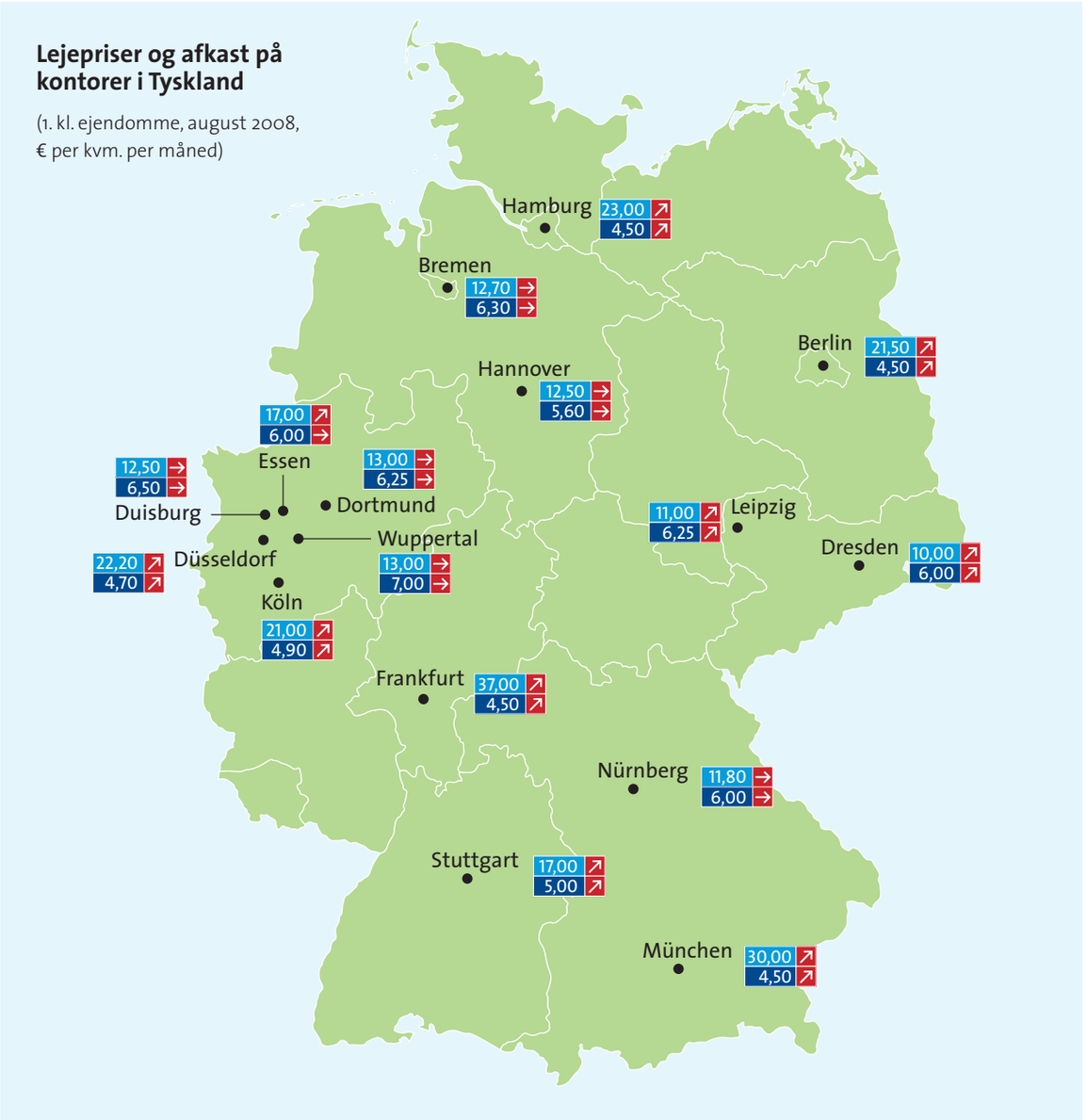
- Baltic Property Trust, der har som erklæret mål at investere i erhvervsejendomme i Berlin, Hamburg, Hannover, Bremen og Leipzig. Indtil videre har selskabet købt 4 ejendomme på i alt 33.448 kvm. Samlet investeringskapacitet i selskabets fond BPT Hansa er på 7,5 milliarder kr. Fonden fokuserer på kontor- og butiksejendomme, men har også købt et nyskabende koncept – et campushotel i Berlin-Dahlem. Operatør er den store tyske kæde Seminaris.
- Core Property Management, der med ejendomsselskabet Nordtyskland investerer i boligejendomme i byerne Hamburg, Berlin, Hannover, Düsseldorf, Köln, Bonn og Frankfurt med en samlet investeringsvolumen på 5,25 milliarder kr. Selskabet er fuldtegnet med et kapitalgrundlag på 1,75 milliarder kr. Der forventes købt i alt cirka 250 ejendomme med cirka 460.000 kvm. og godt 6.000 lejemål. Næste ejendomsfond Core German Residential IIs har netop haft ny tegningsperiode, der udløb 31. august.
- Investea German High Street II A/S har købt og overtaget 15 ejendomme. Det samlede udlejningsareal af ejendommene udgør ca. 26.500 kvm.
- Andre investorer i Tyskland er blandt andet (i vilkårlig rækkefølge) Difko, Euro Ejendomme, European Property Invest, Toft & Julius, Iwersen Gruppe, Prime Office, Ejendomsplus, EgnsInvest, Griffin, Landic Investment, GK Ejendomsinvest, ebh Ejendomme, Svanen Gruppen, Kristensen Properties og EU Ejendomme.

Frankfurt er Tysklands finansielle centrum med en række højhusbyggerier såvel som mere traditionelle ejendomme.

med en lidt længere investeringshorisont, siger Stig Plon Kjeldsen.

Samtidig med at priserne er stagneret på ejendommene i indkøb, så fortsætter lejepriserne på kontorer opad. Priserne stiger, fordi arbejdsløsheden er faldende, og det har sat gang i efterspørgslen på kontorlokaler og nybyggeriet er samtidig også begrænset.

– Lejepriserne er steget i både 1. og 2. kvartal. Vi forventer først at se et klimaks i 2009, men priserne vil holde sig oppe på 1. klasses ejendomme og >>



Både lejepriser og afkast forventes at stige i de kommende måneder i de største byer i Tyskland. Afkastet er lavest i de byer, hvor efterspørgslen er størst og markedet regnes for mest likvidt.

Kilde: DEGI Research

falde på 2. klasses beliggenheder, påpeger den tyske fondsforvalter DEGI i sit seneste nyhedsbrev.

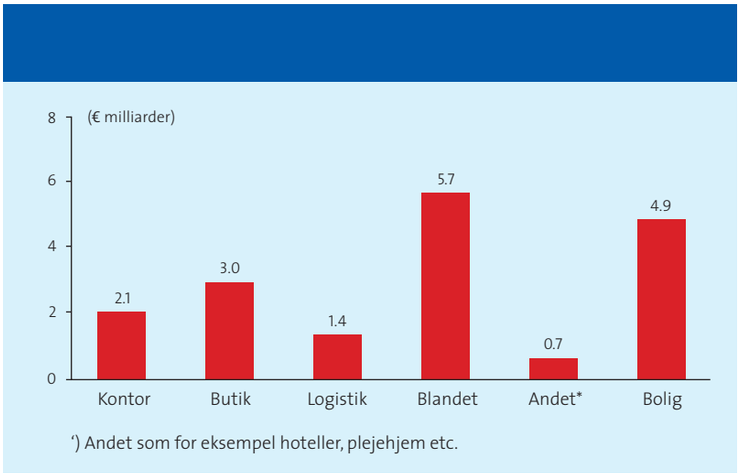
En af de investorer, der har købt massivt op i de seneste år er Svanen Gruppen, der siden 2006 har købt ejendomme for 1,2 milliard kr. fordelt på 60 ejendomme med 1405 boliger og 130 erhvervslejemål. I 2008 forventer Svanen at købe et tilsvarende antal ejendomme.

Lavere gear

– Markedet har ændret sig meget, fordi der er grupper af investorer, der på grund af kapitalmangel helt har forladt det tyske marked. Det har gjort det mere afdæmpet og de enkelte handler er nu præget af et mere normalt forløb end for 1,5 år tilbage, hvor der næsten ikke var tid til en due diligence og hvor prisen blev hævet, mens man sad hos notaren, siger adm. direktør Ingemann Brixhuus, Svanen Gruppen.

Jokeren for Svanen og for mange af de øvrige investeringsselskaber på det tyske marked, der investerer for indskudte penge er, om investorerne rammes

Investeringsmål i Tyskland



') Andet som for eksempel hoteller, plejehjem etc.

Blandede ejendomme og boliger har trukket flest investeringer i første halvår 2008. Det er en klar forskel fra tidligere år, hvor kontorer og detailhandel tiltrak størst kapital. Udviklingen er blandt andet et eksempel på, at de store porteføljeopkøb fra angelsaksiske fonde er blevet betydeligt færre i år. *Kilde: DEGI Research*

Største byer i Tyskland

	BEFOLKNINGS-TAL	KØBEKRAFT INDEKS
Berlin	3.405.470	92,4*
Hamburg	1.770.300	110,8
München	1.294.600	139
Köln	993.950	109
Frankfurt	652.610	112,1
Stuttgart	595.020	116
Düsseldorf	578.080	120,9

* 100=Hele Tyskland.

Berlin er Tysklands største by, men købekraften er markant lavere end i de øvrige store byer, der oprindeligt lå i Vesttyskland. Internt i Berlin er der dog meget store forskelle i købekraften, og de gode investeringer skifter mere fra kvarter til kvarter end i andre storbyer.

Kilde: Nybolig Erhverv København

Største investeringer i Tyskland 2008

SÆLGER	KØBER		EJENDOMSTYPE	INVESTERING I ALT I MILLIONER €
Navn	**Navn**	**Oprindelsesland**		
LEG NRW GmbH	Whitehall	USA	Boliger	3.400
Daimler AG	SEB AM	Sverige	Blandet	1.400
Deutsche Post AG	Lone Star Real Estate Fund UK	Blandet		1.000
Arcandor-Konzern	RREEF (Deutsche Bank), Pirelli RE, Generali Real Estate Fund, Borletti Group	Tyskland/Italien	Detailhandel	800
Sony Berlin GmbH	Morgan Stanley	USA	Detailhandel	600
Metro-Gruppe	Delek Global Real Estate	Israel	Detailhandel	243
Deutsche Seereederei (DSR)	Arkona Hotel Holding	Tyskland	Hotel	240
Kühne + Nagel	Goodman EUR opean Logistics Fund	UK	Logistik	225
ECE Projektmanagement GmbH	Union Invest	Tyskland	Detailhandel	210
HVB Immobilien AG	Strategic Value Partners	USA	Blandet	200

Den amerikanske fond Whitehalls køb af 93.000 lejligheder i Nordrhein-Westfalen var første halvårs absolut største investering i Tyskland.

Kilde: DEGI Research

af panik eller tør satse på ejendomme også fremadrettet.

– Lige nu har vi rigelig kapital at investere for. Udfordringen bliver om cirka et halvt år, hvor vi har planlagt kapitaludvidelser i en række af de eksisterende porteføljer. Vi udbyder normalt i lukkede investorkredse og selvom vi fortsat oplever, at der er høj likviditet hos investorerne, så kommer placeringerne i netop ejendomme nok til at foregå i lidt lavere gear, siger Ingemann Brixhuus. ■

FLERE FAKTA:
www.bulwiengesa.de
www.aengevelt.dk
www.degi.de

International erhvervsmæglerkæde vil indtage København i 2008

KØBENHAVN: Den tyske mæglerkæde Engel & Völkers vil indtage København. Kæden, der indtil nu har været forankret på det tyske marked, har sat sig som mål at åbne 30-35 nye kontorer inden 2012. Blandt de byer, der er udset i ekspansionsrunden i 2008 er netop København sammen med Bukarest, Sofia, Warszawa og Madrid.

Engel & Völkers Commercial har senest åbnet kontor i Tjekkiet og har indgået en licensaftale med en samarbejdspartner i Portugal. Dermed har kæden indtil videre 34 kontorer, hvoraf de 28 ligger i Tyskland samt i Dubai, Sydafrika, Schweiz og Spanien foruden altså Tjekkiet og Portugal.

– I løbet af de næste 3-4 år udvider vi til de 30-35 største byer i Europa, siger Lars Pfeiffer, Managing Director i Engel & Völkers Commercial GmbH, der har hovedkontor i Hamburg.

Engel & Völkers Commercial GmbH er specialiseret i erhvervsejendomsmarkedet, men har også afdelinger for boliger og så - noget mere usædvanligt - for yachts.

Engel & Völkers Commercial GmbH forventer snarest at starte forhandlinger i forhold til det danske marked. Netop nu er forhandlingerne med en partner i Qatar i slutfasen. Den placering skal give Engel & Völkers en god indgang til det asiatiske marked.

Engel & Völkers Group havde en omsætning på € 161 millioner i 2007 og solgte ejendomme for klienter for mere end € 5 milliarder. Selskabet har cirka 2.600 ansatte.

Lux Invest investerer i 39.000 kvm. københavner-portefølje

KØBENHAVN: Investeringsselskabet Lux Invest har sammen med ejendomsselskabet Deas tidligere CEO Kenneth Wallin købt en væsentlig del af de ejendomme, der tidligere har været ejet af Deas Ejendomme med Erik Vestergaard-Jensen i spidsen. Alle ejendommene med i alt 39.000 kvm. er placeret centralt i København. Derfor har flere af ejendommene også været efterspurgt i takt med, at det blev kendt, at Erik Vestergaard-Jensen formentlig ville sælge ud henover sommeren og efteråret.

– Hvis vi ikke gør noget vil vi med den attraktive finansiering, som vi har fået på plads, kunne servicere ejendommene i 4,5 år, siger partner Michael Lexner, Lux Invest.

Lux Invests nye ejendomme er blandt andet placeret på adresserne Gammeltorv, Kr. Bernikows Gade, Kejsergade, Chr. IX's Gade, Nyhavn og St. Strandstræde. De inkluderer således fashionable ejendomme som Louis Poulsens tidligere domicil i Nyhavn og den meget markante bygning, der i dag danner rammerne for dagbladet BT's hovedkontor i Kr. Bernikows Gade.

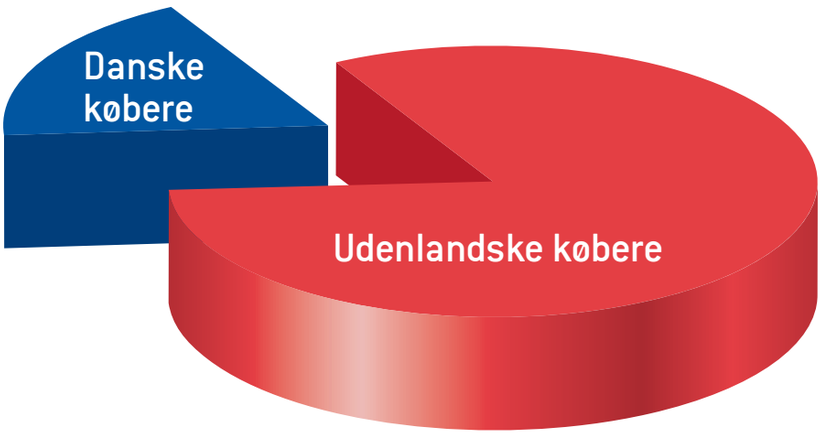
Parterne er enige om ikke at offentliggøre købesum, finansieringsstruktur eller afkast.

Baggrund

Bag Lux Invest står medstifterne af investeringsselskabet Property Group, Michael Lexner og Lutz Könnecker, der tidligere på året trådte ud af selskabets fem mand store partnergruppe. Begge har mange års erfaring inden for investeringer i fast ejendom.

Selskabet lagde ud med at udbyde investering i en portefølje sammensat af luksuslejligheder på Manhattan i New York i juni måned.

Skal vi lade udlandet kigge med?



Skandinavien er et meget attraktivt sted for ejendomsinvesteringer.

Faktisk er Norden, og dermed Danmark, lige nu i fokus hos de internationale porteføljemanagere som - under den nuværende krise på de globale ejendomsmarkeder - betragter det som et af de sikreste steder i Europa at investere i fast ejendom.

Cushman & Wakefield kender alle de internationale investorer og medvirkede sidste år ved ejendomstransaktioner for mere end $ 115 mia. verden over.

De internationale investorer forholder sig løbende til tilbud om ejendomskøb, som kommer via Cushman & Wakefield. Men derfor skal vi naturligvis nok sørge for, at også de danske investorer får mulighed for kigge med.

RED Property Advisers er alliancepartner med Cushman & Wakefield, den ene af verdens 3 globale mæglervirksomheder med mere end 15.000 medarbejdere fordelt på 221 kontorer i 58 lande.

Kontakt os, hvis lidt flere investorer skal tilbydes porteføljen!

RED Property Advisers

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

Statsaut. ejendomsmæglere MDE, valuarer, Chartered Surveyors MRICS

Thurø, Bjarne Jensen & Winther-Petersen

Palægade 6 · 1261 København K
www.realestate.dk · red@red.dk · Fax 33 13 13 77 · Tlf. 33 13 13 99

Samme mål – forskellig strategi

Victoria Properties og Tower Group gik på børsen med ejendomsinvesteringer i Tyskland næsten samtidig. Begge holder sig strikt til ejendomme med positivt cash-flow, men ellers er strategien vidt forskellig

Victoria Properties og Tower Group er begge født i 2006 med det erklærede mål at investere i tyske ejendomme med positivt cash-flow. Men hvor Victoria kun køber i Tysklands største byer og udelukkende køber ejendomme til over 50 millioner kr., porteføljer og komplekser inden for både erhverv og bolig, så køber Tower Group i højere grad enkelte ejendomme og næsten kun boligejendomme. Beliggenheden kan være i en bredere del af Tyskland, men kriteriet er, at der er en positiv demografisk udvikling.

Begge selskaber er dog enige om en ting, der kan gøre salgsdirektør Jan Procida, Tower Group, helt henført; nemlig at ejendommene i Tyskland er rørende billige i forhold til kvaliteten og de potentielle værdistigninger. Og selvom strømmen af negative nøgletal er stigende – også for Tyskland – er de to selskabers adm. direktører også enige om, at det ikke umiddelbart kommer til at betyde noget for deres investeringer her og nu. Indtil videre har Victoria Properties købt ejendomme for 1,2 milliarder kr., mens Tower Group har købt for 4,1 milliarder kr.

– Tyskland er det eneste ejendomsmarked, der ikke har været oppe, mens resten af Europa var det. Derfor går det heller ikke ned. I Tower Group har vi måske nok haft en aggressiv opkøbs- og finansieringspolitik, men jeg synes risikoen er lille, så længe byggepriserne er betydeligt højere end købspriserne på eksisterende ejendomme. Vi kan i >>

– Det er klart, at når man står midt i den største finansieringskrise i 25 år, som det måske er tæt på at være, så kan man ikke lade være med at stoppe op og tænke: Er det nu det rigtige? Skal vi stoppe op eller give den mere gas? Men endnu har jeg ikke set noget i kortene, der ryster vores langsigtede strategi, siger adm. direktør Michael Sehested, der sammen med investeringsdirektør Anette Grotum Sørensen står for Victoria Properties indkøb af ejendomme i Tyskland.

HOLLAND
T Y S K L A N D
Nordrhein-Westfalen
Sachsen-Anhalt
Brandenburg
Sachsen
Thüringen
Hessen
Rheinland-Pfalz
Baden-Württemberg
Alsace
T J E K K I E T
SCHWEIZ
Nordisk Korthandel
Scanmaps.dk

– Jeg vil hellere købe en ejendom med 10 procent tomgang for jeg betaler også kun for de kvm. der er lejet ud. Vi skal nok få tomgangen ned, og derfor gearer vi også vores investeringer, for med den stabile indtægt i vores ejendomme og en fast rente på vores finansiering, er det ikke farligt at lave en høj belåning. Der kommer penge ind hver måned, og der er faste lejestigninger hvert år, siger adm. direktør Jan Procida, Tower Group, der i høj grad bruger tyske hypotekbanker som financier.

>> dag købe boligejendomme til €800 per kvm. inklusiv omkostninger, mens det koster €2.000-3.000 at bygge nyt. Når vi andre steder i verden har set den forskel, så er priserne efterfølgende steget, og det vil også ske før eller siden på det tyske marked.

Tower Group

Tower Group blev etableret i 2006 af en række erfarne ejendomsfolk med den revisionsuddannede Mads Richardt i spidsen. Han kom fra en stilling som adm. direktør i Keops og stiftede selskabet Hebojama sammen med Bo Holm Hansen, Jan Procida og Henrik Nissen. Hovedaktionærerne, der stod bag Hebojama, har tilsammen fortsat 55 procent af aktiekapitalen i Tower Group. I Tower Group er det selve porteføljen, der er børsnoteret, mens det er Tower Management, der styrer forretningen. Tower Management fungerer principielt som et selvstændigt selskab og får 3,5 procent af købsprisen, hver gang selskabet sælger en ejendom til Tower Group. Indtil videre er majoritetsaktionærerne i Tower Group og ejerkredsen i Tower Management den samme.

– Jeg synes, det er en stærk konstruktion. Det sikrer, at der ikke kommer fedt på i Tower Group, som kan vælge en anden administrator, hvis man skulle være interesseret. Man kan naturligvis altid diskutere, om det foregår på markedsvilkår, men det mener vi, at det gør. Hvis vi ikke var ejere i Tower Group, ville risikoen være, at vi bare købte en masse ind i Tower Management, men vi har jo aktier i Tower Group, så det er ikke et sandsynligt scenarie. Desuden har vi en stærk bestyrelse med en række eksterne medlemmer, der skal sikre, at betingelserne er fornuftige. Aftalen med Tower Management kan altid opsiges, siger adm. direktør Jan Procida.

Tower Groups strategi er "ejendomsinveste-

Derfor vurderer vi, at chancen for stigninger er meget større end risikoen for fald, siger Jan Procida, Tower Group.

Ikke så farverigt

Det er også filosofien bag Victoria Properties stærke satsning på det tyske ejendomsmarked.

– Afkastene på tyske ejendomme er 0,5-1 procent højere end i Danmark, så hvorfor skulle vi købe her i stedet for i Tyskland? Der har ikke været nogen værdistigning på tyske ejendomme i 15 år. En værdistigning på en ejendom kommer ofte som følge af en lejestigning, og vi tror på, at det er nemmest at hæve lejen, hvis ejendommene ligger i de attraktive byer. Derfor køber vi kun i de 7 største byer, hvor vi er sikre på, at der altid vil være et marked, siger adm. direktør Michael Sehested, Victoria Properties.

– Vi vender os ikke mod det danske ejendomsmarked, før priserne er kommet længere ned og afkastet kan matche det tyske.
Michael Sehested, Victoria Properties

Hos Tower Group, der har hovedparten af sin portefølje i Berlin og den lidt mindre by Wuppertal, har adm. direktør Jan Procida den modsatte holdning.

– Vi søger middelklassen. Hvis jeg skal sætte et billede på, så går vi efter samme gruppe som går i Hennes & Mauritz og ikke i Louis Vuitton. Vores holdning er, at vi dermed sikrer en stabil indtægt, og at værdifastheden af vores portefølje er større. Det giver ikke nødvendigvis den største indtjening på kort sigt og det er ikke så farverigt, men det brede segment med den store kundeskare vil altid have brug for et sted at bo. Samtidig er vi med mange boliglejemål ikke så afhængige af en enkelt lejer som man kan være med større erhvervsejendomme, siger Jan Procida og fortsætter:

– Vi køber så vidt muligt i områder, hvor indkomsten er stigende men lejen på forholdsvis lavt niveau. Det er derfor, vi går efter Berlin og Nordrhein-Westfalen, for i Hamburg og Frankfurt er kvm. prisen dobbelt så høj.

Det er netop den kendsgerning, der analyseres modsat hos Victoria Properties.

– Vi har ingen problemer med at skaffe likviditet til vores boligejendomme. Men det er klart, at man ikke kan få lån til en tom kontorejendom i det nuværende marked.
Jan Procida, Tower Group

Metropoleffekt

– Vi tror på en metropoleffekt. Vi investerer langsigtet og er sikre på, at om 10 år har markedet bevæget sig i rigtig retning. Der er en positiv befolkningstilvækst, god købekraft i de byer, hvor vi har investeret og dermed en god udvikling i ejendomsmarkedet. Vi er meget skarpe i forhold til vores indkøbspriser, men naturligvis er en ejendom på en topbeliggenhed med en 20-årig lejekontrakt dyrere per kvm. end en boligejendom i en forstad, siger adm. direktør Michael Sehested, der har fået bedre plads omkring sig på det tyske marked:

– Vi kan for alvor mærke, at de angelsaksiske fonde er ude af billedet siden subprimekrisen, og vi prøver at drage fordel af, at der er færre købere og arbejder på højtryk i øjeblikket. Vi går efter ejendomme, som vi måske ikke havde kunnet købe for et år siden.

Blandt andet derfor kunne Victoria i >>

ring i Tyskland med fokus på ejendomme med god beliggenhed og et attraktivt investeringspotentiale". Juni 2008 var der købt ejendomme for 4,2 milliarder kr. fordelt på i alt 654.000 kvm., hvilket svarer til 6.396 kr. per kvm. 38 procent af porteføljen ligger i Berlin-området og yderligere 30 procent i området omkring Wuppertal. Resten er fordelt på cirka 10 andre byer. 95 procent af porteføljen er boliger.

Hovedparten af ejendommene er købt enkeltvis for ikke at betale porteføljepræmie. På sigt har Tower Group også Østeuropa med i strategien, men selskabet forventer ikke at finde attraktive køb lige med det samme for Jan Procida finder priserne opskruede.

Adm. direktør Jan Procida er 56 år og har været i ejendomsbranchen i mere end 30 år. Han startede som møbelfabrikant som 22-årig og var medejer af en møbelforretning blandt andet i tyske Mainz. I begyndelsen af 80erne afhændede han sit værksted og begyndte at bygge huse på Vigetoften i Trørød. Senere har han ejet CCW System sammen med Claus B. Hansen og Henrik Wessmann, sidstnævnte har i dag udviklingsselskabet Oskar Jensen.

Direktionen i Tower Group udgøres af Jan Procida og Bo Holm Hansen, mens bestyrelsen udgøres af Jens Erik Christensen, adm. direktør Jesper Bo Hansen, Catella, Henrik Nissen, Tower Group og forventeligt snart Mads Richardt, der af helbredsmæssige årsager trådte tilbage som adm. direktør i august.

maj indkøbe en ejendom i Kelkheim, udviklet af den tyske entreprenør Hochtief, for det mindre pressede marked betyder, at der bliver lagt mere mærke til de tilbageværende investorer.

– Rigtig mange har fået øje på os. Da jeg kom tilbage fra sommerferie lå der – efter frasortering af alt, hvad der falder udenfor vores strategi – 90 relevante investeringsmuligheder på mit bord. Det viser lidt om, hvor meget, der er til salg. Der kan gøres nogle rigtig gode handler i Tyskland netop nu, hvor ejendomme handles til et afkastkrav, der er 0,4-0,5 procentpoint højere end tidligere. Ganske vist er der blevet længere mellem investorerne, men der kommer flere tyske aktører på banen, hvilket for os tolkes som en tillidserklæring til markedets stabilitet og fremdrift, siger investeringsdirektør Anette Grotum Sørensen, Victoria Properties.

Den stigende inflation hjælper investorerne på kort sigt.

– Jeg ved godt, at mange advarer mod inflation, fordi det er potentielt farligt for den grundlæggende økonomi og globalt er det da på langt sigt heller ikke at foretrække. Men isoleret set er det en stor fordel for os, for hovedparten af vores ejendommene er pristalsreguleret og dermed stiger lejen måske med 3-4 procent per år, hvis inflationen fortsætter. En prisstigning på 4 procent årligt i 3 år er lig med en pæn værdistigning på ejendommens salgspris, siger Michael Sehested. ■

NØGLETAL (ALLE BELØB I €)

	OMSÆTNING	RESULTAT FØR SKAT	KØB SIDEN ÅRSSKIFTET	FORVENTET RESULTAT 2008	INDRE VÆRDI	FORRENTNING AF EGENKAPITAL	SOLIDITET
VICTORIA	4,4 mio	-1,4 mio	72 mio	0,7-1,3 mio	1,5 %	2,1 %	30,7 %
TOWER	5,7 mio	16,5 mio	2 mio	24-28 mio*	1,7 %	45,6 %	17,18 %

*) Forventning 2008/2009

Victoria Properties

Initiativtageren til Victoria Properties var ejendomsinvestoren Lars Thylander, der i 2006 samlede en række formuende investorer med det mål at købe ejendomme i Tyskland.

Victorias strategi er at investere i "byområder med god og/eller stigende købekraft og befolkningstilvækst samt en positiv forventning til udviklingen i ejendomsmarkedet". På sigt er strategien også at etablere en række fondskonstruktioner i stor skala, men udviklingen på finansmarkederne har dog sat den del af forretningen i bero indtil videre. Victoria Properties har til gengæld valgt at udvide sit forretningsområde inden for fund & asset management med club deals i form af joint venture-investeringer med eksterne investorer og strukturerede produkter i form af kommanditselskaber. Målet er primært ejendomme i prisklassen 50-200 millioner kr., men kan også ligge væsentligt højere.

Administration og management ligger hos Victoria Properties direkte i det børsnoterede selskab. På organisatorisk plan er målet at levere markedets mest kompetente porteføljeforvaltning.

Porteføljen på 137.000 kvm. udgjorde medio 2008 1,2 milliard kr. fordelt på 33 tyske ejendomme. 44 procent boliger og 47 procent erhverv (opgjort på kvadratmeter). Indtægtsmæssigt udgjorde boligerne dog kun 34 procent af lejeindtægterne. Ejendommene er fordelt på 3 byer: 45 procent ligger i Berlin, 21 procent i Hamburg og 34 procent i Frankfurt.

Victoria har sikret en samlet budgetteret investeringsramme for 2008 på 775 millioner kr., og dermed forventer Victoria Properties at have ejendomme for 2 milliarder kr. ultimo 2008. Indtil videre er 70 procent af rammen på 775 mio. kr. udnyttet til køb af følgende ejendomme:

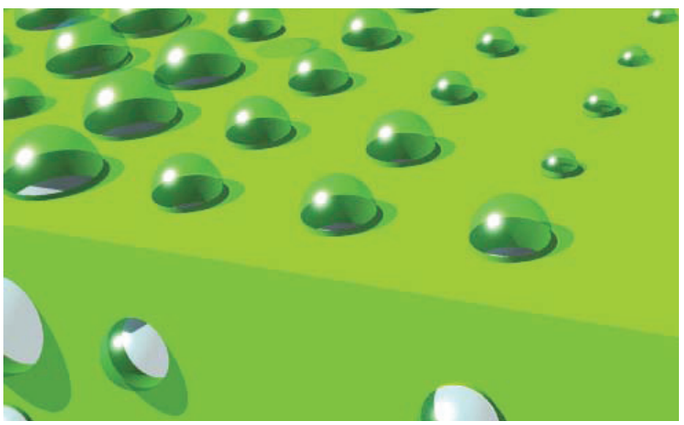
- Nyopført bycentrum i Kelkheim, som er en Frankfurt-forstad, til €48 mio. i anskaffelsessum
- Kontorejendom i den hessiske hovedstad Wiesbaden, tæt på Frankfurt, til €14 mio.
- Bolig- og erhvervsejendom centralt i Berlin (Charlottenburg) til €10 mio.

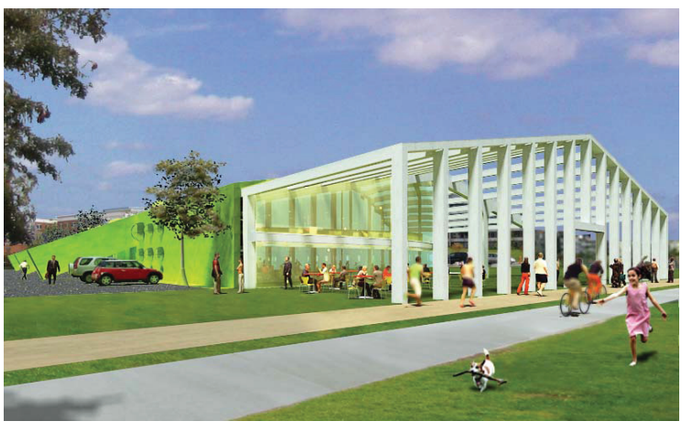
Michael Sehested blev hentet til Victoria Properties i efteråret 2006 ved et indkøb af hans daværende selskab, Sehested Consulting, der blandt andet samarbejdede med det internationale mæglerfirma Jones Lang Lasalle. Michael Sehested har mere end 30 års erfaring i den danske ejendomsbranche og har tidligere været partner hos mæglerfirmaet Eriksen Erhverv.

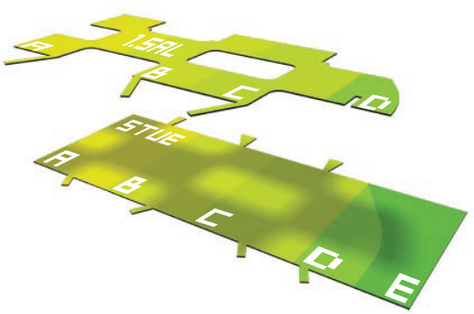
I Danmark suppleres han af Anette Grotum Sørensen, der er investeringsdirektør og uddannet ejendomsmægler og valuar. Hun har ligesom Michael Sehested tidligere været i både Eriksen Erhverv og Sehested Consulting. I Tyskland suppleres de to af direktør Marc Wiese.

Bestyrelsen består af direktør i VKR Holding Leif Jensen som formand samt medlemmerne Bendt lensgreve Wedell, Mads N. Clausen fra Danfoss-koncernen, advokat Lars Skanvig, advokat Sebastian C. Poulsen samt Lars Thylander.

FABRIKKEN







KONTORLEJEMÅL I SYDHAVNEN

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

Handler før andre

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

OPEN SPACES OPEN MINDS

MTHøjgaard BIG

mth-sydhavnen.dk

home | ERHVERV

Handler før andre

TLF. 33 73 04 04

Under udvikling - Med forbehold for ændringer

Vasakronan solgt i Nordens største ejendomshandel

STOCKHOLM: For 41,1 milliarder skr. har det svenske ejendomsselskab AP Fastigheter i juli købt ejendomsselskabet Vasakronan af den svenske stat. Dermed er årets største nordiske handel afsluttet og Nordens største ejendomsselskab skabt med en portefølje på 81,1 milliarder skr.

Lige til det sidste var flere udenlandske investorer interesseret, men de måtte se sig slået på stregen af AP Fastigheter som ifølge de svenske medier lå mere end 3 milliarder kr. over næste bud. Prisen på 41,1 milliarder skr. er endda 5 milliarder lavere end værdien ved årsskiftet og selskabet er dermed faldet 10 procent.

Navnet Vasakronan er et af Sveriges stærke brands og derfor har AP Fastigheter til hensigt at fortsætte under det navn med en portefølje, der stort set bliver fordoblet.

– AP Fastigheter er en seriøs og langsigtet ejer. De har givet et bud som samlet set er det bedste og som endte med at være det højeste af de to slutbud, siger kommun- og finansmarknadsminister Mats Odell.

Vasakronans bestyrelse forventer, at det nye samlede selskab vil udgøre et stærkt ejendomsselskab med international slagkraft og stort udviklingspotentiale. Købet sker praktisk ved, at staten sælger aktierne i Civitas Holding AB som er moderselskab til Vasakronan.

– Vi har høje ambitioner og de bedste forudsætninger for at udvikle Sveriges absolut bedste ejendomsselskab. I begge de eksisterende selskaber findes der kompetencer både inden for videreudvikling af de enkelte ejendomme og hele bydele, så vi er godt rustet til at imødekomme lejernes krav fremover, siger Fredrik Wirdenius, vd for AP Fastigheter og koncernchef.

AP Fastigheter ejes af en række fonde, som forvalter svenske pensionsformuer.

Den svenske stat er blevet rådgivet af JP Morgan i samarbejde med Catella Corporate Finance, hvad angår ejendomme. Den juridiske del har advokatfirmaet Cederquist og Öhrlings stået for, mens Pricewaterhouse-Coopers har været tilknyttet som revisionsrådgiver. AP Fastigheters finansielle rådgiver har været Lenner & Partners med Advokatfirmaet MAQS som juridisk rådgiver.

AP Fastigheter
AP Fastigheter var også før købet af Vasakronan et af Sveriges største ejendomsselskaber med porteføljer i Stockholm, Uppsala og Göteborg primært inden for kontorer og butikker. 70 procent af porteføljen ligger i Stockholm koncentreret på Nacka Strand, Alviks Strand, Värtahamnen, Kista Terrass og Telefonplan. Porteføljens samlede værdi lå før fusionen på cirka 40 milliarder skr.

Vasakronan
Vasakronan udlejer kontorer og butikker i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund og Uppsala. Selskabet blev dannet i 1993, da staten udskilte sine forskellige ejendomsenheder. Porteføljen består af 172 ejendomme med et samlet areal på knap 1,9 millioner kvm og en lejeindtægt på årligt 2,9 milliarder skr. Værdien er 46,1 milliarder kr. fordelt på regioner i Stockholm, Göteborg og Öresund.

Sjælsø sælger til Property Group i Finland

FINLAND: Det danske ejendomsselskab Property Group har overtaget tre retailprojekter i Finland på i alt 20.000 kvm. med en samlet projektværdi på cirka 300 millioner kr. fra Sjælsø Gruppen.

Salget følger en rammeaftale om levering af en række retailprojekter til Property Group i takt med, at projekterne udvikles.

Konkret drejer salget sig om en ejendom i den 58.000 indbyggere store by Vaasa, hvor Sjælsø har udviklet et projekt på ca. 10.000 kvm., der bl.a. er udlejet til Top-Sport, Hemtex og KappAhl.

Herudover er det en ejendom i Vantaa i hovedstadsregionen, hvor Sjælsø har udviklet et projekt på ca. 7.000 kvm., der bl.a. er udlejet til Jysk og On/Off.

Endelig er det et projekt i Rovaniemi med ca. 60.000 indbyggere, hvor Sjælsø har udviklet et projekt på ca. 3.000 kvm., der bl.a. er udlejet til Kenkä-Mekka. Projekterne vil være klar til ibrugtagning i løbet af 2008 og 2009.

Søylen Eiendom køber 20.000 kvm. i Oslo

OSLO: Ejendomsselskapet Søylen Eiendom har købt den tidligere Posthallen i Kvadraturen i Oslo på 20.000 kvm. af ejendomsselskaebt Linstow.

Ifølge www.ne.no er prisen 400 millioner nkr.

Søylen har cirka 130.000 kvm. ejendomme i Oslo-området primært bestående af kontorer.

Center Syd udvides med 20.000 kvm.

SYDSVERIGE: Center Syd mellem Helsingborg og Malmø skal udvides med 20.000 kvm. fra de nuværende 37.000 kvm. Ejeren er Nordic Retail Fund, der er en del af den engelske fondsforvalter Cordea Savills Norden-satsning.

Center Syd har 85 butikker og er en del af et handelsområde på 240.000 kvm som årligt trækker 4 millioner besøgende.

Cordea Savills er ejet for 40 procents vedkommende af ledelsen og 60 procent af mæglerkæden Savills. I alt administrerer selskabet ejendomme for cirka 35 milliarder kr.

Cordea Savills købte i juli den første ejendom til sin nye europæiske fond, European Commercial Fund. Det drejer sig om en ejendom i Vaxjö, lejet ud til en række typiske boksbutik-lejere.

Ejendommen på 22.894 kvm. er overtaget fra Schaumann Development og KAEC Holding for 210 millioner kr. European Commercial Funds strategi er at investere i Frankrig, Italien, Holland, Spanien, de nordiske lande, UK og Tyskland med et afkastmål på 7 procent.

Center Syd, der nu bliver udvidet betydeligt, ligger tæt ved Barsebäck.

Norwegian Property tabte over 1 milliard i 2. kvartal

OSLO: Det norske højtprofilerede ejendomsselskab Norwegian Property måtte indkassere et tab på 1.071,8 nkr. i 2. kvartal som følge af værdireguleringer på ejendomme og derivater, hvilket dækker over en opskrivning af derivaterne og en nedskrivning af porteføljen på næsten 1,7 milliarder nkr. svarende til 5,6 procent.

Dermed er den samlede markedsværdi for porteføljen 28,5 milliarder nkr., hvilket svarer til et afkast på 6,1 procent med de gældende lejekontrakter. Selskabet har en gældsgrad på 75 procent.

– Nu har vi arbejdsro til at arbejde langsigtet efter en veloverstået emission. Vi vil fortsat fokusere på at styrke vores balance, men har også fået den nødvendige tid til at sikre os, at vi opnår de rigtige priser ved eventuelle salg, siger adm. direktør Petter Jansen i en kommentar til regnskabet.

Norwegian Property har måttet nedskrive sin portefølje med 5,6 procent. Her er det ejendommen Aker Brygge..

Pembroke køber 190.000 kvm. i Norden

NORDEN: Engelsk-amerikanske Pembroke Real Estate har med købet af 190.000 kvm. ejendom i forretningskvarterer i Stockholm, Oslo og Helsinki taget sit første skridt ind på det nordiske marked. Hovedlejer i ejendommene er Nordea Bank.

Ejendommene i Stockholm er på 90.000 kvm. og ligger i CBD nær Kungstradgarden og Sergels Torg.

I Oslo drejer det sig om 40.000 kvm. i Oslo's Majorstuen kvarter, og i Finland om 60.000 kvm. i Vallila-kvarteret.

– De nordiske økonomier har klaret sig bedre end det europæiske gennemsnit igennem en årrække, og det er hovedstæderne, der i høj grad trækker væksten, siger Johannes Haug, Pembroke, der er senior vice president og managing director for Europa.

– På langt sigt forventer vi, at de nordiske lande har en række konkurrencedygtige industrier, der vil medvirke til vækst i ejendomsmarkederne i regionen.

En stor del af porteføljens placering i centrum af Stockholm var overbevisende for Pembroke.

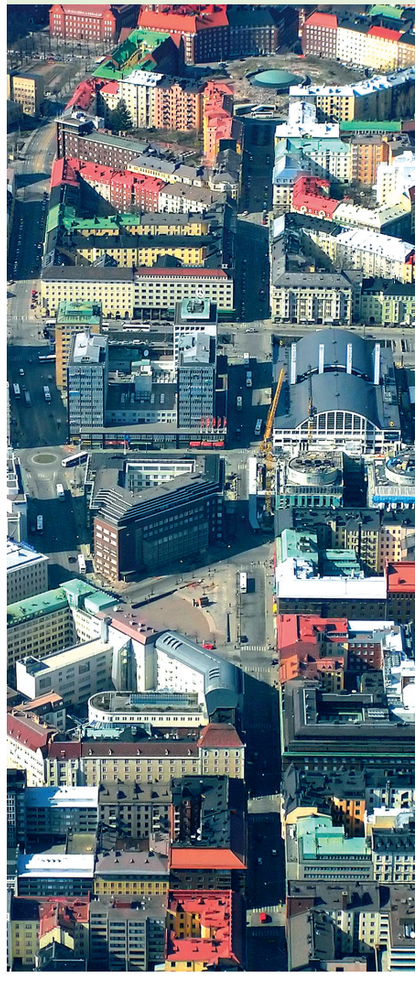
– Stockholm har en høj koncentration af vidensbaserede industrier i form af informationsteknologi, bioteknologi og finansielle virksomheder. Derfor har byen potentiale for langsigtet vækst. Kombineret med et naturligt begrænset udbud i det centrale forretningskvarter og et transparent investeringsmarked, giver købene i Norden os en god mulighed for at diversificere vores globale portefølje yderligere, siger Johannes Haug.

Udover de nordiske indkøb har Pembroke købt ejendomme i Washington DC., i Paris og i Tokyo i løbet af de seneste 18 måneder. Pembroke har mere end 500.000 kvm. i porteføljen i London, Tokyo, Paris, Stockholm, Bruxelles, Boston og Washington DC.

API køber op i Finland

HELSINKI: Aberdeen Property Investors fond Aberdeen Property Nordic Fund I SICAV (FIS) har købt en kontorejendom på 5.877 kvm. i Plaza Business Park i Vantaa i Finland i Helsinki-området – 20 km. fra centrum. Ejendommen "Plaza Piano" blev opført i 2001 og er fuldt udlejet. Desuden har selskabet købt "Filbytergallerian" – et butikscenter i Linköping i Sverige på 16.428 kvm. butikker, kontorer, P-pladser og forlystelsestilbud. Filbytergallerian kostede API 385 millioner skr.

Helsinki tiltrækker fortsat investeringer.



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

LOGISTIK | KONFERENCE 08

24. september 2008 · Codanhus, Gammel Kongevej 60 · 1850 Frederiksberg C

KOM OG MØD

Morten Steen Petersen, TetraPlan A/S

Christof De Saedeleer, IIG – Belgien

Carina Christensen, transportminister

Brian W. Almind, DSV Solutions A/S

Michael Løve, logistikdirektør, COOP

Colliers Hans Vestergaard arrangerer den 1. årlige Logistikkonference

Colliers Hans Vestergaards industri- og logistikteam sætter fokus på fremtidens logistik. I en tid med historisk få ledige kvadratmeter, en stigende mangel på byggegrunde og stor investeringsvillighed, hvortil kan lægges usikkerheden om konjunkturudviklingen og adgang til kvalificeret arbejdskraft, ønsker Colliers Hans Vestergaard at give ny viden, inspiration, idéer og erfaringsudveksling til markedets aktører og interessenter.

Vi har sammensat et aktuelt konferenceprogram med fokus på trends i udformning, indretning og placering. Hvor skal fremtidens logistikejendomme bygges? Hvordan skal de udformes? Og hvordan skal de indrettes? På konferencedagen frigives i øvrigt Colliers Hans Vestergaards markedsrapport, med speciale i industri- og logistikejendomme, som omdeles til samtlige deltagere.

På konferencen præsenteres også to spændende business cases – DSV og COOP, der blandt andet vil løfte lidt af sløret for, hvilke udfordringer og muligheder fremtidens logistikløsninger skal kunne håndtere.

Slutteligt vil transportminister Carina Christensen redegøre for regeringens planer og vision inden for transport- og logistikområdet. Vi glæder os til at byde dig velkommen!

SPØRGSMÅL

Kontakt konferencekoordinator Heidi Melgaard på telefon 58 58 35 52 eller hm@colliers.dk.

KONFERENCEGEBYR

Kr. 1.495,- pr. deltager ekskl. moms.

TILMELDING

Du kan tilmelde dig konferencen på www.colliers.dk. Alternativt kan du maile din tilmelding til hm@colliers.dk eller ringe til Heidi Melgaard på telefon 58 58 35 52.

PROGRAM

08.30 Registrering og morgenkaffe

08.50 Velkomst og dagens program
v/ Karsten Pirchert, salgsdirektør
Colliers Hans Vestergaard A/S

09.00 Markedsrapport – logistiksegmentet i DK
v/ Anne Kaag Andersen og Tom Nedergaard,
Colliers Hans Vestergaard A/S

09.20 Udvikling i trafik på nationalt og nordeuropæisk plan
v/ Morten Steen Petersen, seniortrafikplanlægger,
partner og medstifter, TetraPlan A/S

10.00 DSV – en dansk succeshistorie med internationalt perspektiv
v/ Brian Winther Almind, direktør, DSV Solutions A/S

10.45 Pause

11.00 Internationale trends og tendenser inden for logistikbyggeri
v/ Christof De Saedeleer, Business Development Manager, IIG – Belgien (indlæg på engelsk)

11.40 COOP – distribution som konkurrence parameter
v/ Michael Løve, logistikdirektør, COOP

12.15 Hvad er regeringens forventninger til udvikling af Danmarks infrastruktur?
v/ Carina Christensen, transportminister,
Transportministeriet

12.35 Spørgsmål fra deltagerne

12.50 Opsummering og konklusion

13.00 Netværksfrokost

Se detaljeret program på www.colliers.dk

COLLIERS HANS VESTERGAARD

Aa77_Magasinet Ejendom_220x280.indd 1 22/08/08 9:36:29

Vinderne af OPP-projekt på 14.500 kvm. er fundet

RUDKØBING: Ørstedsskolen bliver Danmarks anden skole, som realiseres gennem et OPP og landets største skole med plads til 1.000 elever. Den skal opføres og drives af Team Rudkøbing Skole, som er et konsortium, der består af MT Højgaard, Dan-Ejendomme og Bank DnB Nord - med KHR arkitekter as og Lett Advokatfirma som underleverandører.

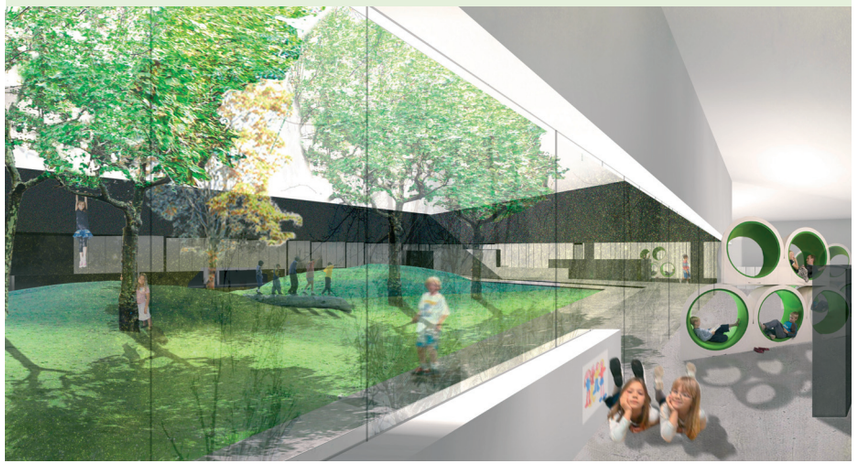
I bestillerrådgiverteamet deltog PricewaterhouseCoopers som finansiel rådgiver, Holst Advokater som juridisk rådgiver, Rambøll som teknisk rådgiver, Arkitektfirmaet Arne Birk som arkitektrådgiver mens COWI stod for projektledelsen.

Vinderteamet konkurrerede om opgaven med Pihl Gruppen, som består af E. Pihl & Søn med Arkitema, Niras og Kemp & Lauritzen som underleverandører.

Kontrakten mellem Langeland Kommune og OPP-leverandøren løber i 30 år.

– 30 år er lang tid og kræver, at man holder tungen lige i munden, når man udbyder opgaven. Kombinationen af en aktiv og beslutningsdygtig kommune, et grundigt forarbejde og en konstruktiv dialog med kompetente tilbudsgivere har skabt det bedste udgangspunkt for projektet, siger udviklingsdirektør Bente Andersen fra COWI, som har været projektleder på opgaven.

Det er et erfarent team, der nu er valgt til skolen i Rudkøbing , for samme konsortium har også gennemført Danmarks første OPP-projekt, skolebyggeriet i Vildbjerg ved Herning, på rekordtid. Skitse fra KHR Arkitekter.



BPT køber 62.000 kvm. i Warszawa

WARSZAWA: Efter mere end 6 måneders forhandlinger har det danske investeringsselskab Baltic Property Trust indgået en historisk stor aftale med et af Europas største telekommunikationsselskaber Telekomunikacja Polska S.A., der er en del af franske France Telecom.

BPT Optima fund har købt cirka 62.000 kvm. i Warszawas Business District bestående af 3 ejendomme, hvoraf de to er markante for området. Desuden hører der 500 parkeringspladser og en heliport med i købet.

Den samlede investering er på godt 1,26 milliarder kr. svarende til en fremtidig forrentning på 7 procent.

– Købet er en milesten for BPT. Størrelsen af transaktionen er i sig selv med til at fastslå, at vi er en vigtig spiller på ejendomsmarkedet i landene omkring Østersøen. Personligt er det såvidt jeg ved også den største sale-and-lease back transaktion i Polen nogensinde, siger Tomasz Tromer, partner og landedirektør i BPT for det polske marked.

Advokatfirmaerne Gluchowski Jedlinski Rodziewicz Zwara & Partners i Polen og Bech-Bruun i København har rådgivet i forbindelse med transaktionen. Nordea Bank finansierer købet.

Første spadestik taget til 30.000 kvm. DGI-By i Herning

HERNING: Borgmester i Herning, Lars Krarup, har taget det første spadestik til byggeriet af DGI-huset Herning, der er del af det fælles projekt DGIparken Herning til i alt cirka 178 millioner kr.

DGIparken Herning omfatter også byggeri af et mediehus, et bibliotek, lejligheder samt et hotel. I alt bliver DGIparken Herning på omkring 30.000 kvm., når det står færdigt i løbet af 2010.

DGIhuset Herning på 9000 kvm. kommer til at indeholde såvel et vandkulturhus som et sundhedscenter. Huset er tegnet af Årstiderne Arkitekter med Grontmij Carl Bro som ingeniør. Entreprenørselskabet KPC skal stå for opførelsen.

Forretningsområdets partnere fra venstre mod højre: Jette Tang, Peer Meisner, Anders Friis, Jakob Schou Midtgaard og Leif Djurhuus

Corporate Real Estate

Plesner øger fokus på større ejendomstransaktioner – *Corporate Real Estate* – og tilfører derfor to partnere til forretningsområdet.

Vi rådgiver inden for både investering, udvikling og finansiering af ejendomme og ejendomsselskaber. Med udgangspunkt i tæt samarbejde med vores klienter og forståelse af deres behov lægger vi vægt på, at vores juridiske rådgivning skaber kommercielle resultater.

Med 195 jurister og en samlet medarbejderstab på 345 er Plesner et af landets førende internationale advokatfirmaer med specialer inden for alle erhvervs- og offentligretlige områder.

AMERIKA PLADS 37
2100 KØBENHAVN Ø

TLF. 33 12 11 33
WWW.PLESNER.COM

PLESNER

8967 Real Estate Mag. Eiendom 221 1

20/08/08 16:00:41

Ejendomsadvokater udvider i

KRISETID

Transaktionsniveauet i ejendomsbranchen er på trods af marginale fald stadig højt og bliver samtidig stadig mere kompliceret. Det får flere advokathuse til at opruste på ejendomsområdet. Samtidig bliver insolvensretten i disse måneder opfrisket, selvom den endnu kun bliver brugt i begrænset omfang

Selvom medarbejderne i ejendomsafdelingerne hos en række af Danmarks store advokatfirmaer i øjeblikket pudser kompetencerne af og opfrisker insolvensretten og de gode rekonstruktionsmodeller, så har de ikke haft ret meget brug for den viden endnu. De store advokatkontorer udvider tværtimod på ejendomsområdet. Der er fortsat mange transaktioner, og sagsbehandlingen er blevet mere kompliceret og tager længere tid – især finansieringen skal der bruges længere tid på end for 1,5 år siden.

– Vi arbejder meget mere både med finansiering og refinansiering end tidligere, siger partner Henrik Groos, Accura Advokater.

– Det totale antal transaktioner er givetvis faldet, men vi har ikke mærket nedgang, siger partner Henrik Groos, Accura Advokater, der dog forventer en periode med stilstand henover efteråret, inden markedet for alvor kommer i gang igen.

Når en ejendom skal sælges, så er handlen tit betinget af, at der kan skaffes finansiering. Og hvor bankerne for 1,5 år siden stod i kø for at tilbyde den bedste rente, kan finansieringsforbehold nu få store handler til at falde på gulvet, fordi finansieringen ikke kommer på plads.

Også hos landets største advokatfirma Kromann Reumert bliver der mandet op.

– I vores afdeling er arbejdsbelastningen blevet stigende. De finansieringsforbehold, der bliver sat ind har fået en helt anden relevans end tidligere. Vi ansætter i øjeblikket folk til fast ejendom og entreprise og forventer at vækste på de område, siger Flemming Horn Andersen.

Kromann Reumert har allerede overvejet, hvordan klienterne skal klædes >>

på til at operere i de ændrede markedsvilkår. Inden længe vil firmaet tilbyde gå-hjem-møder om de vigtigste aspekter.

– Det kan for eksempel være, at en klient har gjort et godt køb fra et nødlidende selskab. Hvor godt må købet så være, før det kan omstødes, hvis sælgeren efterfølgende går konkurs. Eller hvordan er modregningsadgangen, hvis der er indgået en aftale, hvor begge parter skylder hinanden noget og den ene part så går konkurs. Det er sådanne aspekter, man skal være særlig opmærksom på i de lidt ændrede markedsvilkår. Vi har ikke for alvor haft brug for insolvensretten siden starten af 90erne, men nu har vi frisket den op, så vi er klar, når der fra ejer- eller bankside bliver brug for at afvikle eller ændre i porteføljerne. Vi arbejder tæt sammen med insolvens- og rekonstruktionsafdelingen, siger Flemming Horn Andersen.

Cash er ikke "King". "Cash er Gud" i det nuværende marked.
Henrik Groos, Accura

Også hos advokatfirmaet Rønne & Lundgren, der har cirka 20 medarbejdere tilknyttet ejendomssegmentet, forventer partner Niels Gram-Hanssen fortsat stor aktivitet. Rønne & Lundgren har mandet op over sommeren med yderligere 3 ansatte, der beskæftiger sig med fast ejendom.

– Det er klart, at de investorer, der igennem de seneste år har investeret i ejendomme med 100 procent fremmedfinansiering, de gør det ikke nu. Men der er også mange voldsomt likvide spillere i markedet med god økonomi. De handler i samme niveau som tidligere og står i øvrigt klar i kulissen, når nødlidende ejendomme skal omsættes. Vi ser også, at der indenfor den allerseneste tid er blevet sat kæmpeprojekter i gang i form af for eksempel det store hotelprojekt i Ørestaden, og det er jo i hvert fald udtryk for, at ikke alle deler den pessimisme, der bliver refereret til i medierne, siger Niels Gram-Hanssen.

Indenfor butikscentermarkedet, hvor Rønne & Lundgren har specialiseret sin rådgivning, fortsætter investeringslysten – om end på et mere begrænset niveau - med markante investeringer i blandt andet Aalborg, Frederikssund og Hillerød.

– Vi skal da givetvis i gang med nogle opgaver i samarbejde med rekonstruktions- og insolvensafdelingen. Men vores indtryk er, at det ikke bliver i samme målestok som i 90erne. Markedet er præget af mange professionelle og økonomisk velfunderede aktører. De har styrken til at stå imod. Vi har

Fra subprime til Roskilde Bank

Krisen i Danmark er stadig mest psykologisk og den er mere differentieret end tidligere tiders krise. Det skyldes, at der i Danmark i dag er en række pengestærke investorer, der kan slå til, når de synes priserne er rigtige. Det adskiller krisen fra situationen i begyndelsen af 90erne, hvor de eneste arvtagere af de nødlidende ejendomsselskabers porteføljer var bankerne og kreditgiverne selv. Den situation eksisterer ikke i 2008, hvor køberne har købekraft. De er bare ikke tilfredse med priserne – endnu.

Den internationale kredit- og finanskrise, der udsprang i et kollaps af det amerikanske subprimemarked på grund af overbelåning i sommeren 2007, og er blevet fulgt af stigende renter, høj inflation og voksende usikkerhed blandt de højt gearede i markedet, betyder, at institutionelle investorer, internationale fonde og likvide ejendomsselskaber lurepasser netop nu. Der er en uudtalt enighed i markedet om, at der skal gå en eller to terminer mere før fårene virkelig bliver skilt fra bukkene, og der kan købes ejendomme op til højere afkast måske 0,25-0,5 procent højere end nu.

I Danmark accelererede krisestemningen, da Roskilde Bank i midten af juli måtte offentliggøre, at de betydelige ejendomsengagementer formentlig ville gøre, at banken ikke fremover kunne hente lånekapital på de internationale kapitalmarkeder. Derfor blev håndklædet smidt i ringen og banken sat til salg. Det har dog ikke været muligt at finde en køber og Roskilde Bank er efterfølgende gået i betalingsstandsning.

Andre selskaber med problemer har været ejendomsselskabet Sandgården, der er erklæret konkurs og de af pantebrevsinvestor René Müller-ejede selskaber Privat Portfolio Invest og Prio Fyn. Blandt de koncerner, der er begyndt at sælge ud af porteføljen for at nedbringe balancen er udviklingsselskabet Centerplan, der har solgt en aktiepost i Nordicom samt en række P-huse i København K. til den tidligere Keops-ejer Ole Vagner, og samtidig er i forhandlinger om en refinansiering af dele af det svenske ejendomsselskab Allokton, hvor Centerplan er hovedejer.

Keops Development, der har flere års underskud bag sig, er med udgangspunkt i ubetalte regninger på et Næstved-byggeri blevet kastebold mellem Landic Property og Stones Invest – en sag, der formentlig kommer til at bidrage til aktiviteten i flere store advokathuse i de kommende måneder.

været i et heftigt opadgående marked, og derfor oplever jeg ikke, at krisetegnene er så markante, for man skal huske på, at vi kommer fra et meget højt aktivitetsniveau. Vi forventer samme niveau af opgaver i 2009 som i 2008, siger Niels Gram-Hanssen.

Accuras Henrik Groos forventer dog muligvis en periode med stilstand henover efteråret.

– Især investorer, der ikke har låst renten og ikke har fået solgt fra i tide, vil kunne komme i problemer. Der er nogle investorer, der har været ude og købe ejendomme ind til 1 procent. Hvis afkastkravet bare er steget til 2 procent, så er det jo en halvering af købesummen, og det siger sig selv, at en række af dem ikke kan ride stormen af, men er tvunget til at gennemføre en exit på forholdsvis kort tid. Der kan vi bistå med rekonstruktion, men en af fordelene ved en blandet klientmasse er desuden, at der kan opstå muligheder. Institutionelle investorer og andre folk med penge vejrer morgenluft, men indtil videre så afventer de fleste, og derfor skal vi nok forvente lidt stilstand henover efteråret, siger Henrik Groos.

Vi har en række klienter, der forventer at priserne skal længere ned, før de køber op.
Flemming Horn Andersen, Kromann Reumert

Også Advokatfirmaet Plesner forventer, at ejendomsområdet vil få en fortsat markant position.

– I forhold til firmaets position som Danmarks 3. største advokatkontor, synes vi ikke, at vi får vores relative andel af forretningerne. Derfor vil Plesner nu opruste, så der bliver flere ressourcer netop på områderne for finansiering og transaktioner, siger Peer Meisner, der står i spidsen for ejendomsområdet hos Plesner og nu trækker ressourcer over fra M&A-området.

Her og nu søger Plesner derfor 4-6 advokater med ejendom som ekspertiseområde, men på 2-4 årigt sigt forventer Peer Meisner, at området er vokset til en bemanding på 25 medarbejdere.

De største advokathuse på ejendomsområdet i Danmark er Kromann Reumert og Bech-Bruun fulgt af blandt andet Plesner og advokatfirmaet Lett, der med 24 advokater og partnere tilknyttet ejendomsområdet også ligger blandt sværvægterne. Accura er med 13 medarbejdere på ejendomsområdet ikke helt så store, men har i den seneste tid toppet de internationale ranglister som legal500.com og chambersandpartners.com sammen med de to største på ejendomsområdet. ■

» 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

Fransk industrifond på vej

FRANKRIG: Valad Property Group har lukket en ny 3,75 milliarder kr. fond i Frankrig kaldet Parc d'Activités.

Ni institutionelle investorer har allerede skudt 720 millioner kr. i fonden, mens en tysk bank leverer et lån på 750 millioner kr. Fonden forventes samlet set at få en gearing på 65 procent.

Parc d'Activités vil investere i industriejendomme udlejet til flere forskellige lejere i primært Ile-de-France regionen. Målet er et afkast på 12 procent årligt i fondens 10-årige liv. Valad er – også i Danmark – specialiseret i netop at drive og udvikle industriejendomme med mange lejere og ejendomme, der på den ene eller anden måde kan optimeres.

Valad har i 1. kvartal i alt rejst knap 3,3 milliarder kr. i nye indskud og 4 milliarder kr. i nye lån blandt andet til fondene Valad Opportunity Fund, Nordic Aktiv 2 Fund and Parc d'Activités i Europa samt fondene VOF 12 og Gold Fields club fund i Australien.

Grundporteføljen i den nye fond, der investerer i industriejendomme bliver fire nyindkøbte industriparker i Paris-regionen Ile-de-France. De er alle overtaget fra Valad Continental Partners.

Nordrhein-Westphalen sælger 93.000 lejligheder

TYSKLAND: Tysklands største stat, Nordrhein-Westphalen, har solgt sit ejendomsselskab Landesentwicklungsgesellschaft NRW – i daglig tale LEG – til den Goldman Sachs ejede fond WhiteHall. Der er tale om et salg af 93.000 lejligheder til en samlet pris på €3,4 milliarder. Salget markerer den største handel på det tyske marked siden kreditkrisen begyndte.

Goldman Sachs har via Whitehall Funds generelt været en af de store købere på det tyske marked siden 2006.

For at kunne købe den store portefølje har Whitehall forpligtet sig til en række sociale charters både overfor lejerne i de mange lejligheder og medarbejderne i selskabet.

Polens længste svømmebane i Zielona Gora

POLEN: Det svenske entreprenørselskab Skanska skal bygge et nyt sportscenter i Zielona Gora i Polen. Centret på 8.200 kvm. har en kontraktsum på 320 millioner kr. og en tilhørende svømmehal på 11.240 kvm., der kommer til at indeholde Polens længste bane på 210 meter.

Sportscentret påbegyndes nu og skal stå færdigt om 22 måneder.

ING VIL HAVE GRØNNE EJENDOMME

USA: ING Clarion Partners er ved at rulle et nyt globalt program ud, der skal gælde for alle nye indkøb af ejendomme, udviklingsprojekter og for asset management af samtlige investeringsejendomme. Programmet skal fremme, at koncernen globalt fokuserer på indkøb af så grønne ejendomme som muligt og arbejder med at nedbringe energiforbruget i den eksisterende portefølje.

– Med tiden vil vi gerne forbedre det grønne element i hele vores portefølje. Med det fokus, der er på vigtigheden af bæredygtighed, så tror vi, at det vil gavne både vores kli-enter, vores ejendomme og vores lejere, siger adm. direktør Victoria Kahn, ING Real Estate.

ING Clarion administrerer investeringer for mere end 250 milliarder kr. Selskabet er den amerikanske "arm" af hollandske ING Real Estate.

Med en samlet portefølje på knap 800 milliarder i 21 forskellige lande er ING Real Estate blandt verdens mest betydningsfulde ejendomsselskaber. ING Real Estate er en del af den hollandske bank ING Group.

STORMÆGLERE FIK RESULTATDYK

USA: To af verdens største mæglerkæde Jones Lang Lasalle og CBRE kunne tydeligt mærke krisetiderne på ejendomsmarkedet i deres 2. kvartal-resultat. Jones Lang Lasalle faldt fra knap 125 millioner kr. mod 390 millioner kr. i samme periode året før.

For CBREs vedkommende var der tale om et fald fra 705 millioner kr. i 2. kvartal 2007 til 83 millioner kr. i samme periode i år. CBREs omsætning er dog kun faldet marginalt fra 7,5 milliarder kr. til 6,5 milliarder kr.

Tyske ECE skal bygge tjekkisk center

TJEKKIET: Det tyske investeringsselskab ECE med fokus på butikscentre har vundet en konkurrence om at komme til at bygge et nyt stadion- og butikskompleks i den tjekkiske by Hradec Kralove. Det nye kompleks, Park Malsovice, skal kunne huse 14.000 tilskuere og mere end 130 butikker. Projektet forventes at komme til at koste ECE godt 1 milliard kr. og skal stå færdigt i 2011.

ECE er et af Tysklands største butiksudviklingsselskaber og har 97 butikscentre i drift og yderligere 25 under opførelse eller planlægning. Her er det centret i Nova Eventis, Leipzig/Halle.

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

Endnu ikke faldende lejepriser i Europa

EUROPA: Efterspørgslen på kontorlokaler er fortsat høj, selvom den vigende økonomiske vækst så småt begynder at lægge pres på lejepriserne. Det europæiske Office Rental Index udarbejdet af mæglerfirmaet Jones Lang Lasalle og baseret på udviklingen i 24 byer, steg med 1 procent i 1. kvartal, hvilket svarer til, at det gennemsnitlige niveau lå 8,9 procent højere end i samme periode i 2007.

Væksten er det sidste kvartal dog kun blevet båret af ganske få markeder med Milano i spidsen med en vækst i lejepriserne på 14 procent fulgt af Warszawa med 10 procent. Bortset fra Bruxelles, hvor lejepriserne faldt med 1,7 procent har de øvrige europæiske markeder ligget stabilt.

I gennemsnit står 7,1 procent af kontorerne i Europa tomme, men der er store forskelle lige fra 2,4 procent i Warszawa til 12,9 procent i Frankfurt (billedet).

Israelske Gazit Globe køber Meinl

TEL AVIV: Israelske Gazit Globe har i et joint venture med Citi Property Investors overtaget den østeuropæiske butikscentergigant Meinl European Land, der nu skifter navn til Atrium European Real Estate Ltd.

Via det nye joint venture vil Gazit Globe få et ståsted for videre ekspansion på det østeuropæiske marked, hvor selskabet forventer, at der fortsat er et betydeligt vækstpotentiale.

Meinl – eller nu Atrium – har i dag 162 ejendomme. Hovedparten er butikscentre, og i alt er porteføljen spredt i 11 lande i Central- og Østeuropa inklusiv Rusland og Tyrkiet. Desuden har Atrium 34 ejendomme under udvikling.

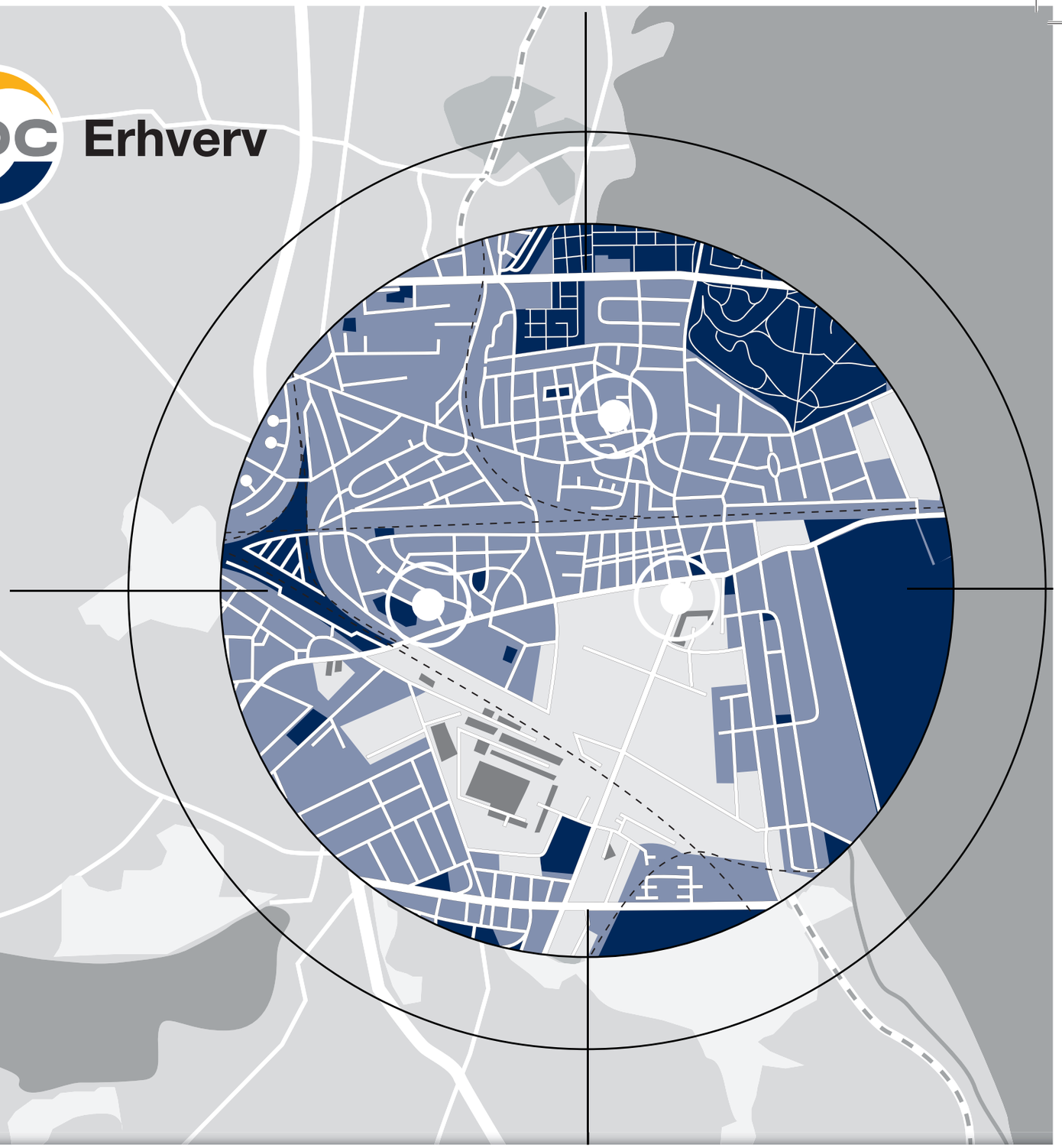
Gazit Globe og CPI betaler i alt €1,1 milliarder for Meinl her og nu.

Efter købet har Gazit Globe opbygget en samlet portefølje på 471 ejendomme til en værdi af 59 milliarder kr. Inklusiv projekter i pipelinen har selskabet 657 ejendomme til i alt 104 milliarder kr. Selskabets ejendomme administreres via selskaberne Equity One i USA, canadiske First Capital og Citycon, der med udgangspunkt i Finland har opkøbt en lang række finske og svenske ejendomme i de seneste år.

– Med tilførelsen af Atrium til vores selskab giver vi vores aktionærer en platform af butikscentre bygget op over et koncept med ankerbutikker i form af supermarkeder. Med vores seneste køb og projekter i Brazilien, Tyskland og Indien tilbyder vi for alvor en global diversifikation, siger Chaim Katzman.

– Vi har identificeret Central- og Østeuropa som et område, hvor vi tror på, at der er et markant vækstpotentiale for os ved at tilføre vores viden om udvikling og drift af butikscentre, siger Chaim Katzman, chairman of Gazit-Globe Ltd. Her centret Parkhouse i Ekaterinburg, Rusland.

EDC Erhverv



Hvor skal din virksomhed placeres?

Med de nye produkter **EDC Detailanalyse** og **EDC Domicilanalyse** kan du få svar på spørgsmålet om, hvor din butik eller virksomhed er bedst placeret. Læs mere om analyserne på edc.dk/erhverv

Cowi bygger energirigtigt i emiraterne

FORENEDE ARABISKE EMIRATER: I løbet af det næste årti vil der efter planen rejse sig en by med 160.000 indbyggere i Ajman-emiratet nord for Dubai. Al Zorah Development Company, som er et joint venture mellem Ajman-regeringen og det libanesiske firma Solidere International, har udtænkt byen som et prestigebyggeri i emiraterne. Håbet er, at byens uberørte strande, seks marinaer og golfbaner i verdensklasse vil være et fristende alternativ til Dubais trafikpropper.

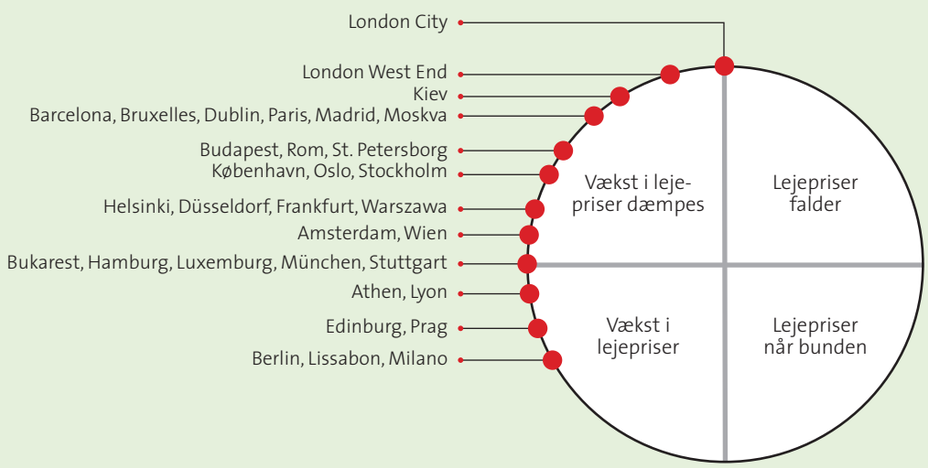
Prisen på projektet forventes at blive knap 300 milliarder kr. og det danske rådgivningsselskab, Cowi, har en række opgaver i forbindelse med projektet. Blandt de færdige opgaver har tekniske rådgivere udført en VVM-undersøgelse og modelleret områdets mange hydrauliske anlæg. Kantbehandling af mangrovesumpen og andre marineområder er også afsluttet, siger Cowis projektleder, Robert Uthwatt, der anser Al Zorah for at være et unikt projekt i en region, hvor 'højere, hurtigere og længere' synes at være bygge- og anlægsbranchens motto.

Al Zorah og Cowi har fokuseret på at finde intelligente løsninger, som reducerer miljøbelastningen samtidig med, at det bliver komfortabelt at bo i en region, hvor sommertemperaturerne ofte runder 50 grader.

Al Zorah skal være et miljørigtigt alternativ i Emiraterne.

Bygningerne har varmereflekterende facader, som reducerer energiforbruget til air condition-anlæg med 10 procent. Kanaler løber også gennem området og skaber en naturlig, afkølende effekt. Golfbanen gør brug af renset spildevand for at spare på vandet, og et effektivt og hurtigt transportsystem og et netværk af cykelstier vil opmuntre folk til at lade bilen stå hjemme.

Ejendomsuret



De europæiske byer har klumpet sig sammen på mæglerfirmaet Jones Lang Lasalles ejendomsur. De allerfleste oplever netop nu, at væksten i lejepriserne taber fart og i London var markedet ved indgangen til 2. kvartal lige ved at tippe over mod faldende lejepriser. I Berlin, Lissabon og Milano er der fortsat godt gang i lejeprisstigningerne ligesom i Edinburgh, Prag, Athen og Lyon. I Bukarest, Hamburg, Luxembourg, München og Stuttgart er markedet netop ved at skifte mod lavere vækst.

» Hvem siger, der ikke er blæksprutter i Sydhavnen?

» Om at være lige så god til at aflevere 135 nyopførte lejligheder som til at bygge dem

I sommeren 2006 lagde vi sidste hånd på byggeriet af Teglholms Have – et projekt, hvor vi både var bygherre, rådgiver og entreprenør. Men ikke nok med det. Vi var også involveret i håndteringen af alt papirarbejdet omkring salg og individuel tilpasning af hver eneste af de 135 lejligheder. Derfor havde vi behov for helt særlige kompetencer på opgaven. Vi havde med andre ord brug for Helle. For én ting var at få projekteret og bygget det 12.800 m² store boligbyggeri. Noget helt andet var at holde styr på de tusindvis af papirer omkring lejlighederne, som hver beboer i vid udstrækning kunne indrette individuelt. Alt lige fra trægulve og fliser til skabe og armaturer kunne varieres. Ja, selv køkkenerne kunne vendes, hvis man ønskede det. Og oven i alt dette skulle der holdes styr på 135 kontrakter, deposita, navneskilte – samt udarbejdes en komplet mappe for hver lejlighed med detaljerede informationer om, hvordan man bedst vedligeholder netop de trægulve og den bordplade.

Uanset hvor stort, kompliceret og avanceret et byggeri er, så er det aldrig bedre end sine detaljer. Inklusive dem, der har med afleveringen at gøre. Men tag ikke blot vores ord for det – spørg gerne beboerne i Teglholms Have eller i hvilket som helst andet byggeri MT Højgaard Projektudvikling er involveret i.

mth.dk/projektudvikling

MTHøjgaard

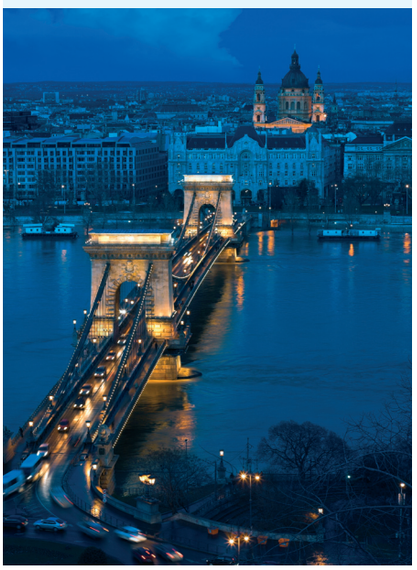
Vi ved hvordan

Foster + Partners tegner til Budapest

UNGARN: Det ungarske udviklingsselskab Wing har fået det kendte engelske arkitektfirma Foster+Partners til at tegne masterplanen og de vigtigste bygninger i et nyt 240.000 kvm. udviklingsområde i Ungarns hovedstad Budapest. Projektet forventes at blive igangsat i 2009 og byggeriet vil foregå frem til 2016.

Komplekset kommer til at indeholde kontorer, boliger, butikker, restauranter og et hotel og bliver placeret syd for Lágymányosi Bridge på Pest-siden af Donau. Byggeriet skal så vidt muligt være bæredygtigt både, hvad angår den endelige placering såvel som i valget af materialer og metoder. Det er første gang, Foster+Partners arbejder i Ungarn.

Foster+Partners er blandt andet kendt for Swiss-Re bygningen i London, Reichstag i Berlin, det nye Wembley Stadium i London, Commerzbanks hovedkontor i Frankfurt og den nye lufthavn i Beijing og – ikke mindst – elefanthuset i Zoologisk have i København.



Køb i Rom og sælg i Bangalore

LONDON: Der er stadig stor tiltro på verdensplan, hvad angår investeringer i hoteller – i hvert fald på middel til langt sigt. Faktisk er der 4, der ønsker at købe for hver gang en hotelinvestor nævner, at han har noget til salg, viser en rundspørge til hotelinvestorer i markedet foretaget af mæglerfirmaet Jones Lang Lasalle.

Men selvom appetitten på at opkøbe hoteller er stor, så er det svært for de fleste at finde netop de ejendomme, som passer til de nuværende – og skærpede – krav i forretningsplanerne og porteføljesammensætningerne.

– Vi kan se, at antallet af investeringer i hoteller er faldet markant. Faldet har været størst på det amerikanske marked. I 2008 og også ind i 2009 forventer vi et fortsat svagt marked. Men markedet er meget fragmenteret og i enkelte markeder som Frankrig, Tyskland, Italien, Thailand og Vietnam er der fortsat mange interesserede investorer, påpeger Jones Lang Lasalle.

De store turistbyer går ikke af mode. Sådan kan man tolke investorernes vurdering af markedet for hoteller netop nu. Køb i de etablerede turistbyer, byg nyt i de upcoming, behold porteføljen i de stabile byer og sælg de spanske resorts! Det viser mæglervirksomheden Jones Lang Lasalles rundspørge til investorer i hotelbranchen.

Selskabet betegner overordnet markedet som en "flugt mod kvalitet", og derfor falder priserne på sekundære hoteller og beliggenheder.

GLOBALT OVERBLIK

(investorernes anbefaling)

	KØB	BYG	BEHOLD	SÆLG
1	Rom	Bangalore	Montreal	Spanske resorts
2	Hamburg	Mumbai	Rio de Janeiro	Orlando
3	Kuala Lumpur	New Delhi	Tampa	Dublin
4	Hawaii	Phuket	Santiago	Birmingham
5	Paris	Chengdu	Philadelphia	Dubai
6	München	Zagreb	Mexico City	Atlanta
7	New York	Dubai	Madrid	Dallas
8	Perth	Warszawa	Sao Paulo	Tampa
9	Beijing	Ho Chi Minh City	Buenos Aires	Manchester
10	Wien	Bangkok	Bruxelles	Montreal

Kilde: Jones Lang Lasalle

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

nyboligerhverv.dk

Nybolig Erhverv København A/S sælger og udlejer din erhvervsejendom

- vi ved hvordan

Professionalisme | Troværdighed | Engagement

Nybolig Erhverv *København A/S*

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

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

GVA Worldwide

Nybolig
..sammen med Nykredit
Erhverv

Expo Real vil sætte ny REKORD

Der bliver ikke nogen dansk stand på Expo Real i år, men selve udstillingen udvider igen

Den tyske ejendomsmesse Expo Real vil i omfang sætte rekord i år med 74.000 kvm. udstillingsareal, når den løber af stablen fra den 6.-8. oktober. Særligt hjembyen München vil udvide og udstiller sammen med en række samarbejdspartnere på 11.000 nye kvm. Om antallet af deltagere så fortsat vil være lige så højt set i lyset af den internationale finansielle krise er stadig et åbent spørgsmål. Ultimo august var der tilmeldt 75 danskere.

Udover udstillingen har Expo Real som sædvanligt et spektakulært konferenceprogram med omkring 400 foredragsholdere, der taler om emner som ejendoms-, investerings- og finansieringsmarkedets aktuelle trends og tendenser i hele Europa.

I år bliver der særligt fokus på hotelbranchen og på bæredygtighed i alle aspekter af en ejendomsinvestering. Og i modsætning til flere andre messer som for eksempel Mipim, hvor konferenceprogrammet ofte bliver nedprioriteret, så er der på Expo Real virkelig mulighed for at danne sig et omfattende og præcist indtryk af den europæiske branches puls her og nu – og det bliver udnyttet; i 2007 var konferencelokalerne fyldt til bristepunktet, når de internationale investorer og beslutningstagere gik på talerstolen.

2007 sprang alle rekorder

De seneste års optur i det europæiske ejendomsmarked har også kunnet mærkes på Expo Real, der i 2007 sprang alle rekorder i takt med, at året var rekordår for investeringer i Tyskland med en samlet volumen på næsten 450 milliarder kr. – en stigning på 40 procent i forhold til året før.

I 2008 bliver der ikke tale om nye rekorder, selvom markedet måske bedres

– Vores speciale er opkøb af mere eller mindre nødlidende ejendomme, der kan optimeres enten fordi de ikke er fuldt udlejet eller ikke er færdigudviklede. Derfor kan vi tilbyde at samarbejde omkring nødlidende porteføljer som der er en del af i markedet netop nu. Det er et af de produkter, som vi skal have præsenteret på Expo Real, siger adm. direktør Michael Bruhn, Valad, der i foråret fravalgte ejendomsmessen Mipim i Cannes og forventer sig langt mere reel forretning ud af sin medvirken på Expo Real.

efter en hård opbremsning i første halvdel af 2008.

I 2007 var der en Øresundsstand på Expo Real, men det bliver der ikke i år, selvom den var succesfuld. Det var den danske organisation til fremme af investeringer i hovedstadsregionen, Copenhagen Capacity, der i samarbejde med Malmø Stad havde en stand.

Expo Real domineres af deltagere fra Tyskland, men derefter kommer det største antal besøgende fra følgende lande: England, Holland, Østrig, Schweiz, Tjekkiet, Rusland, Frankrig, Polen, USA og Italien.

– Vi er ikke med i år, fordi Malmø Stad desværre ikke har kunnet skaffe den fornødne opbakning, og vi har ikke økonomi og ressourcer til at løfte det alene. Derfor har vi meldt fra, selvom en del danske partnere fra branchen allerede havde givet tilsagn om at bakke op, siger marketingchef Jacob Saxild, Copenhagen Capacity.

Deltagelse i 2009

Copenhagen Capacity og Malmø Stad har i mange år haft en sædvanligvis meget populær stand på Mipim. Og hvis der skal være deltagelse på Expo-real, så skal standen også her være markant.

– Vi håber, at Malmø kommer tilbage og siger, at de kan være med i 2009. Så deltager vi igen på Expo Real. Foreløbig fokuserer vi på Mipim, hvor vi helt sikker er i 2009, siger Jacob Saxild.

Selvom der ikke er nogen stande i år, der decideret fremmer Øresundsregionen, så er der flere danske aktører, der deltager via deres internationale netværk. Det gælder også australske Valad, hvis nordiske hovedkontor er placeret i København.

– Vi har en større stand end nogensinde. For det første vil vi gerne have brandet Valad på europæisk plan, men vi har også en række konkrete nye produkter som vi gerne vil sælge. Vi kan enten opkøbe nødlidende porteføljer selv eller indgå i en form for samarbejde med bankerne om at afvikle porteføljer. Det vil typisk være en fordel for alle parter frem for at sende dem til en kurator, hvor der skal ske et hurtigt salg. I stedet kan vi holde ejendommene lidt længere til den rigtige køber er fundet eller ejendommen er udviklet. Så det er det produkt, vi skal markedsføre, siger adm. direktør Michael Bruhn og skynder sig at tilføje:

– Det er jo ikke for at tage brød ud af munden på advokaterne og mæglerne, men der er ingen, der vinder ved at sælge en portefølje, der enten er halvfærdig eller ikke egner sig til salg netop nu.

Banker og projektmagere

Valad har også en række endnu ikke lukkede fonde, der skal markedsføres.

– Markedet er i gang med en tilpasningsfase og vi arbejder på at skabe et beredskab af investorer, som vi allerede har introduceret vores forretning for og som derfor kan træde til, når priserne er rigtige.

Michael Bruhn får altså travlt på Expo Real, men han er også spændt på at se, hvor markant markedet har forandret sig.

– Man har tidligere set de store banker markedsføre sig helt ekstremt. Det bliver spændende at se, hvad deres budskab er i år. Tidligere blev vi kontaktet af udlånere, men nu er det sådan, at selvom vi kun snakker 60 procent finansiering af en ejendom og sikker belåning, så er der flere, der har svært ved at skaffe midlerne og derfor ikke kan udlåne pengene, siger Michael Bruhn og tilføjer:

– Og så tror jeg også, vi vil se rigtig mange projektmagere, som vil prøve at sælge deres projekter som et sidste udkald efter at have fået nej fra bankerne. ■

Expo Real har traditionelt stor søgning fra de østeuropæiske lande og i år er det da også sådan, at alle konferencer og sessions bliver simultantolket på henholdsvis tysk, engelsk og russisk.

MAGASINET EJENDOM PÅ EXPO REAL

Magasinet Ejendom bringer en reportage fra Expo Real i nr. 5. Eventuelle pressemeddelelser eller nyheder angående udstillingen modtages gerne på sevel@magasinetejendom.dk

Hovedvagtsgade 8, der rummer en af Danmarks ældste og mest kendte cafeer, nemlig Cafe Victor – Danmarks første bud på den frankofile restaurationskultur. Foto: Barfoed Group.

Barfoed køber Cafe Victor-ejendom

ODENSE: Barfoed Group fortsætter det massive indkøb af eksklusive ejendomme i det indre København med yderligere 2 ejendomme i kvarteret mellem Kongens Nytorv og Købmagergade.

De nye indkøb er henholdsvis ejendommen Hovedvagtsgade 8, der blandt andet har Cafe Victor og den eksklusive Natklub Club 8 som hovedlejere. Den anden ejendom er Ny Østergade 12, der indeholder butikslejemålet med den synlige tøjbutik Urban Factory samt flere kontor- og kliniklejemål.

Begge ejendomme er købt af Lægernes Pensionskasse og Barfoed Group har betalt 165 millioner kr. for ejendommene.

Barfoed Group har også netop købt 3 ejendomme i Nyborg og Middelfart af Accumulus Invest. Den samlede købesum er på cirka 50 millioner kroner og handlen er formidlet af Home Erhverv i Odense. I Nyborg er Post Danmark og Jyske Bank lejere, mens ejendommen i Middelfart kendt som Middelfart Midtpunkt indeholder butik, klinikker og en mulig byggeret.

Stibo Graphic sælger 30.000 kvm.

HORSENS: Den danske publiceringsvirksomhed Stibo Graphic har solgt sine lokaler på i alt ca. 30.000 kvm. i Horsens for 200 millioner kr. til AP Pension. Salget er struktureret som en sale-and- leaseback transaktion, hvor Stibo Graphic efterfølgende har ret til at leje lokalerne i 30 år.

Sadolin & Albæk Corporate Finance har været finansiel rådgiver for Stibo Graphic under hele processen.

Asgaard sælger i Odense og udlejer i Herlev

HERLEV/ODENSE: Det børsnoterede ejendomsselskab Asgaard Group har solgt en tom kontor- og industriejendom på 3.100 kvm. på Hvidkærvej i Odense. Ejendommen er blevet solgt for 13 millioner kr. til en lokal bruger, Carl Hassings Eftf.

Asgaard Group har desuden indgået en 10-årig lejeaftale med køberet for lejeren på et kontor- og logistikprojekt på 3.000 kvm. i Lyskær ved Herlev. Her skal ejendommen bruges til catering og selskabslokaler.

Den årlige leje er på kr. 1.250.000 excl. driftsomkostninger.

Uanset om lejeren her udnytter sin køberet, eller om ejendommen skal sælges som investeringsejendom, forventer Asgaard et dækningsbidrag, der som minimum svarer til det budgetterede. Ejendommen forventes dog først solgt i regnskabsåret 2008/2009 og årets resultatforventninger påvirkes ikke.

Asgaard Group har solgt Hvidkærvej i Odense for 13 millioner kr.

Svenske Corem køber ejendomme for 278 mio. kr. i København

KØBENHAVN: Svenske Corem Property Group AB har købt fire erhvervsejendomme i København på ialt 22.300 kvm. for 278 millioner skr. Ejendommene er fuldt udlejet til Bilia på 15-18-årige lejeaftaler og købes som et samlet selskab. Catella Corporate Finance har rådgivet sælger på sagen, der er blevet lukket på ganske få måneder. De fire ejendomme er beliggende i

- Kastrup med 4.940 kvm
- Høje Tåstrup med 4.599 kvm
- Albertslund med 5.175 kvm
- og i Søborg med 7.540 kvm

Corem har også købt Bilias svenske ejendomsportefølje bestående af 12 ejendomme med 41.000 kvm. for ialt 392 millioner skr.

FAKTA
Efter købet af Bilia-ejendommene har Corem en samlet lejeindtægt på 433 millioner kr. og det totale antal kvm. til udlejning bliver 670.000. Porteføljens værdi ligger på 4,5 milliarder skr. fordelt på 99 ejendomme.

Spændende kontordomicil til leje i Ørestad

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

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

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

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

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

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

RICS
home | ERHVERV |
Handler før andre

Fuldt udlejet i ny Kolding-ejendom

KOLDING: En række selskaber – mange med tilknytning til bygge- og ejendomsbranchen – har lejet sig ind i de 5000 nye kontorkvm., der er under opførelse i Kolding Åpark 1. Ejendommen er solgt til SEB Pension.

– Vores vurdering af Koldingområdet som vækstområde, og dermed som et attraktivt investeringsområde for SEB Pension, viser sig at have været rigtig. Vi glæder os over at se huset tage form, og vi glæder os til at overtage den færdige bygning i december, siger ejendomsdirektør Peter Mering, SEB Pension.

Senest er et lejemål udlejet til revisionsfirmaet KPMG, som dermed kommer under tag med Ejendomsselskabet Kuben, Trekantområdet Danmark, som varetager Billund, Fredericia, Kolding, Middelfart, Vejen og Vejles interesser indenfor erhverv, byudvikling, kultur og uddannelse, ingeniørvirksomheden Rambøll, advokatfirmaet Szocska og Tegnestuen Mejeriet.

Dermed er huset fuldt udlejet allerede et halvt år før ibrugtagning.

Aberdeen køber 2 ejendomme af Centerplan for 263 mio. kr.

HELLERUP: Aberdeen Property Investors køber ejendommene Strandvejen 123/Tuborgvej 5 i Hellerup og Nygårdsvej 32 på Østerbro nord for København for en samlet pris på 263 millioner kr.

Ejendommen på hjørnet af Strandvejen og Tuborgvej er en markant domicilejendom, beliggende med stor synlighed direkte overfor Tuborg Nordområdet i Hellerup. Ejendommen er hos de fleste kendt som "Willis-ejendommen" fordi den ca. 6.000 kvm. store ejendom er fuldt udlejet til den internationale forsikringsmægler Willis.

Ejendommen Nygårdsvej 32 blev oprindeligt opført som industri- og værkstedsbygning, men undergik for nogle år siden en total modernisering og renovering. Den internationale medicovirksomhed Capio Diagnostik er hovedlejer i ejendommen, der har et samlet areal på ca. 4.000 kvm. samt en stor parkeringskælder, der er udlejet til ParkCity A/S.

Kromann Reumert udvider med 5.100 kvm.

KØBENHAVN: Sjælsø Gruppen har udlejet et projekt i Kalkbrænderihavnen nord for Københavns centrum til Danmarks største advokatfirma Kromann Reumert. Projektet bliver bygget på nabogrunden til advokatfirmaets eksisterende domicil.

Lejemålet, med forventet indflytning medio 2009, er en udvidelse af Kromann Reumerts eksisterende lejemål i naboejendommen, der i øvrigt ligeledes ejes af PFA Ejendomme A/S. For at sikre optimal drift og fleksibilitet i ejendommene, bliver de to bygninger forbundet med en gangbro i 3. sals højde og en gangtunnel mellem de to P-kældre.

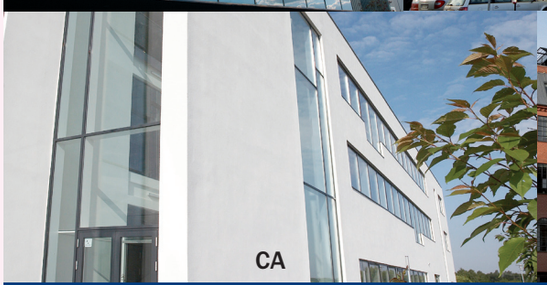
Udover Kromann Reumert har Sjælsø Gruppen udlejet 20 procent af den kommende ejendom til Devoteam Consulting, og med indgåelsen af ovennævnte lejekontrakt, er ca. 70 procent af kontorerne udlejet. Det forventes, at de resterende ca. 2.900 kvm. kontorarealer i projektet udlejes til 1-3 lejere i løbet af 2008.

Psykiatrien afløser BDO Scanrevision

Region Hovedstaden, Psykiatrien flytter ind i nye lokaler på Kristineberg på Østerbro den 1. oktober. Ejendommen er på 3.915 kvm. Dialogen mellem Region Hovedstaden og Lintrup & Norgart startede ultimo februar 2008 og resulterede i en lejekontrakt med Aberdeen Property Investors Denmark, der ejer bygningen.

BDO Scanrevision rykkede ud af denne ejendom på Østerbro i marts i år for at flytte til nybyggeri ved Havneholmen i den Skanska Øresund udviklede ejendom Atrium.

SJÆLSØ STÅR BAG MANGE KENDTE ADRESSER...



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

www.sjaelsoe.dk

SJÆLSØ

Asgaard nedjusterer resultat til 30-35 mio. kr.

HERLEV: Asgaard Group forventer at øge aktivitetsniveauet, men er nødt til at nedjustere resultatforventningerne for indeværende regnskabsår fra 50-55 millioner kr. til 30-35 millioner kr. Reduktionen skyldes primært, at projekterne SagaPark, Lyskær og Kærvej nu først forventes solgt i regnskabsåret 2008/2009. Aktiviteterne vil i de kommende år blive koncentreret omkring udvikling af detailhandelsejendomme i Danmark og Sverige.

– Det forventes, at det turbulente ejendomsmarked på kort sigt vil have en negativ afsmitning på selskabets resultater, men netop denne markedssituation, i sammenhæng med selskabets gode likviditet, vil medføre mulighed for særdeles interessante projektindkøb, der vil understøtte selskabets vækst- og indtjeningsambitioner i de kommende år, påpeger Asgaard Group med adm. direktør Søren Steensdal i spidsen.

– Asgaard Group oplever en ganske stærk udvikling, omend påvirket af det p.t. turbulente ejendomsmarked og forventer en betydelig forøgelse af aktivitetsniveauet i de kommende regnskabsår, ligesom det er forventningen, at selskabets resultater vil forøges signifikant, oplyser Asgaard Group.
Herudover har koncernen særdeles positive forventninger til bidraget fra Nordic Development Group, der blev købt tidligere på året, selvom selskabet først forventes at bidrage signifikant positivt til koncernens resultater i regnskabsåret 2009/2010.

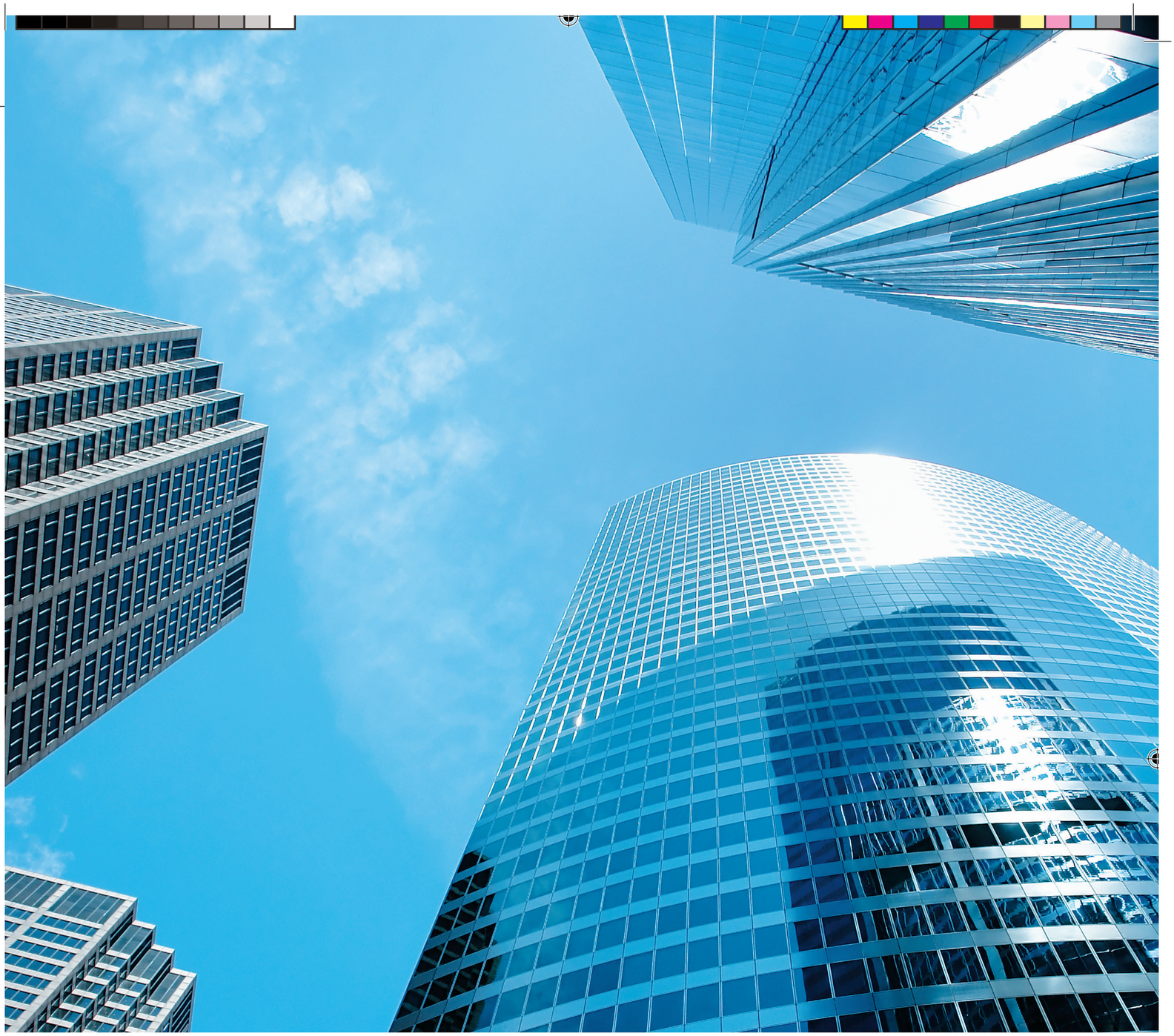
ArkitektGruppen og PensionDanmark bygger 9.500 kvm.

ØRESTAD: ArkitektGruppen skal bygge et 9.500 kvm. stort erhvervsbyggeri for PensionDanmark i Ørestad Nord i København. Byggeriet kommer til at hedde Metropolen og skal indeholde 1.100 kvm. butikker i stueetagen og 8.400 kvm. kontorer fra 1.-7. sal. Det nye byggeri er tegnet af Arkitektfirmaet C.F. Møller og kommer til at ligge på hjørnet af Njalsgade og Ørestads Boulevard.

– PensionDanmark har valgt at investere i et nyt kontorhus ved en metrostation, fordi fremtidens lejere vil efterspørge moderne faciliteter og god kollektiv trafik. Desuden ligger denne bygning både i Ørestad og København City med de fordele, det giver, siger direktør Poul Hedegaard, PensionDanmark Ejendomme.

Leif Hansen Rådgivende Ingeniører er rådgivere på projektet. ArkitektGruppen har tidligere opført Karen Blixen Parken og BG Kollegiet i Ørestad Nord.

Med handlen mellem ArkitektGruppen og PensionDanmark bliver endnu et af de få huller i Ørestad Nord lukket. Dermed er der kun ganske få grunde tilbage i den nordlige del af udviklingsområdet.



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

For dem, der forstår at kombinere energi, besparelser og æstetik, er der en stor up-side i renoveringsmarkedet på trods af umiddelbar tilbagegang i 2008-2009

Renovering udgør over 50 procent af byggeriets samlede omsætning, men efter en årrække, hvor især friværdierne har betalt nye køkkener og badeværelser, så vil aktiviteten på renoveringsområdet nu falde. Dansk Byggeri venter en tilbagegang på 5 procent.

– I 2009 vil aktivitetsniveauet ligge et lille stykke over niveauet i 2005, der ikke var noget dårligt år for byggesektoren. Man kan tale om, at aktiviteten normaliseres efter en årrække med et meget højt niveau, påpeger Dansk Byggeri.

Men samtidig kommer markedet til at skifte karakter. For mens udskiftningen

– Egentlig burde man samtænke drifts- og anlægsbudgetter inden man går i gang med renoveringsopgaver; måske kunne energibesparelserne ligefrem finansiere nye rum og funktioner som for eksempel et ekstra klasselokale eller en moderniseret aula, når man nu er i gang - det er her de arkitektfaglige kompetencer kommer ind i billedet, selvom det rækker udover det æstetiske og dermed den del, der traditionelt ligger hos arkitekten, siger adm. direktør Lars Bo Lindblad, Rubow Arkitekter.

Renovering: Fremtidens udfordring

af køkkener og bad i landets lejligheder og parcelhuse ventes at bremse op, så vil de stigende energipriser være et incitament til renovering, der forbedrer ejendommene og sparer energi og samtidig vil de stadig større krav til kvaliteten af ejendomme også være drivkraft i retning mod alternative løsninger. Det gælder både samarbejde men også direkte opfindelser.

– Vi ser energioptimering som et stort kommende forretningsområde også inden for kontorbyggeri og en besparelse på mere end 20 procent af energiforbruget i en typisk bygning er ikke urealistisk. Men for at det skal lykkes er et tæt samarbejde på tværs af faggrupper en forudsætning, for opgaverne kræver i stigende grad særlig styring og fokus på uforudsete hændelser. Vi skal være forandringsparate for der kommer mere fokus på nye løsninger og integreret energidesign, hvor energidelen skal indtænkes fra starten, siger adm. direktør Lars Bo Lindblad, Rubow Arkitekter.

Hovedet under armen

Det har der ikke været tradition for i Danmark, hvor renovering ofte er foregået lidt "hovedet under armen"-agtigt a la "vi tager det som det kommer". Derfor har Fonden Realdania og Grundejernes Investeringsfond i forbindelse med initiativet Renovering 2010 igangsat 'Risikovurdering og -styring af renoveringsprojekter'. Projektet tager udgangspunkt i at få forskningsviden, som kun sjældent bliver brugt i praksis omsat netop til praksis gennem en række workshopforløb med rådgivere og udførende.

– Al erfaring viser, at renoverings-projekter indeholder byggetekniske og økonomiske risici, der påvirker kvalitet, byggetid og -økonomi. Alligevel har der blandt byggeriets parter ikke været særlig stor interesse hidtil for at komme problemet til livs, og det betyder tab af kvalitet og penge, siger udviklingschef Graves K. Simonsen, SBS Rådgivning, der er koordinator bag projekterne i Renovering 2010 og fortsætter:

– Bygherren, der står for finansieringen og må leve med et dårligere resultat, sidder tilbage med Sorteper. Den tradition bør kunne ændres, og samtidigt vil bedre styr på risikohåndteringen kunne blive et værdifuldt konkurrenceparameter for både tekniske rådgivere, entreprenører og håndværkere, når Sorteper slet ikke kommer i spil.

Soltag på flade huse

Rubow Arkitekter er blandt andet med i et udviklingsprojekt med Byggeriets Innovation og Ringsted Bygningsentreprise om udvikling af nye systemløsninger for facaderenovering. >>

Rubow Arkitekter

Lars Bo Lindblad er uddannet arkitekt og MBA fra Copenhagen Business School og er adm. direktør i Rubow Arkitekter, hvor han kom til i 2007 fra Arkitektfirmaet C.F. Møller. Fra 2003-2006 var han projektleder i Fonden Realdania. Han har tidligere været både hos KHR Arkitekter og på Henning Larsens Tegnestue.

Arkitektfirmaet blev dannet i 1985 under navnet Thure Nielsen & Rubow. I 2002 overtog firmaet Korshagen Arkitekter og i foråret 2008 ændrede virksomheden navn til Rubow arkitekter. Rubow Arkitekter har specialiseret sig i renovering og lavenergiprojekter og er det eneste arkitektfirma i Danmark, der er ISO 14001 DS/EN certificeret i miljøledelse.

– Jeg tror, det er vigtigt i forbindelse med fremtidens renoveringsprojekter, at man ikke kun tænker på det konkrete, der skal renoveres, men er fokuseret på, at der også skal skabes en værdiforøgelse for, at det kan betale sig. Til gengæld ser jeg det også som et stort forretningsområde, som kun bliver større, siger Lars Bo Lindblad.

I projektet Soltag samarbejder Rubow Arkitekter med Velux, Kuben og Cenergia i udviklingen af CO_2 neutrale tagboliger, der kan bruges i forbindelse med renovering af eksisterende etageejendomme. Det er et nicheområde, der allerede er vokset kraftigt, men som stadig har et enormt potentiale både, når det gælder private udlejningsboliger, og ikke mindst boligselskaber og betonbebyggelser fra 70erne med flade tage.

– Værdiforøgelsen ved en renovering er størst, hvis man både kan gøre en ejendom mere effektiv, skabe en smukkere fremtoning og gøre den bedre at opholde sig i. Jeg synes, der ligger en stor udfordring – og forpligtelse – for os som arkitekter i at gå ind og udvikle løsninger, der opfylder alle de elementer, siger Lars Bo Lindblad.

Også pay-off til ejendomsinvestorer

Et andet vækstområde i de kommende år bliver offentlige bygninger. Her bliver det helt nødvendigt at tænke >>

Renovering eller ej – et svært valg

En gammel radiatorfabrik fra efterkrigsårene. Et fantastisk rum i et kvarter, der genererer stadig bedre lejepriser for 1. kl. ejendomme.

Alligevel står projektudviklingsafdelingen hos MT Højgaard midt i en række af de dilemmaer, der kendetegner større renoveringsopgaver i dag. For selvom tegnestuen BIG har tegnet et spektakulært projekt, der på en gang bevarer den gamle radiatorfabrik og samtidig skaber en bygning med historie og charme om til en moderne kontorarbejdsplads, så er der et problem: Renoveringen af projektet "Fabrikken" vil blive 5-6 procent dyrere end hvis bygningen bare blev revet ned og nyopført.

– Jeg synes, hallen repræsenterer en kulturel værdi. Men faktum er, at det er dyrere at bevare den end at rive den ned. Det er et dilemma, som er særlig udtalt i det her tilfælde, hvor de tekniske oplysninger er begrænsede og mangelfulde. Det betyder nemlig, at vi skal fundere ekstra for at være sikre på, at bygningen kan holde, siger projektudvikler Henrik B. Hansen.

I forbindelse med projektering af Fabrikken var der oprindeligt budgetteret med 48 minipæle som ekstrafundering. Tallet er i dag steget til cirka 220 pæle, hvilket svarer til en stigning på cirka 450 procent. Og komplikationerne stopper ikke her. Projektet omfatter væsentlige ændringer i bygningens beton, hvilket vil påvirke konstruktionens stabilitet i forhold til blandt andet vind- og vejrforhold. Og ifølge lovgivningen, så skal tabt styrke genetableres et andet sted i bygningen, hvilket er både tidskrævende og omkostningstungt. For at få økonomi i projektet vil MT Højgaard etablere et indskudt dæk i Fabrikken, så der kommer en ekstra etage.

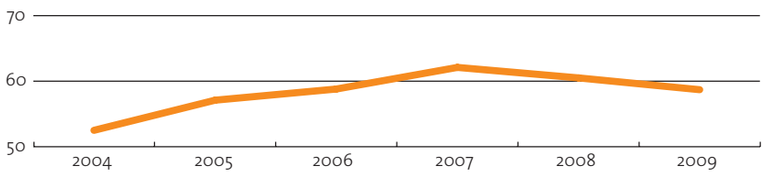
– Vi kunne også vælge kun at bevare en enkelt etage i bygningen, men der skal stadig isoleres i gulv, vægge og tag, og når bygningen er renoveret, så den lever op til nutidens energikrav, kan vi ikke sælge den med et afkast, der matcher dagens marked med så få kvm., siger Henrik B. Hansen.

MT Højgaard har dog ikke opgivet renoveringen af den ikke-bevaringsværdige bygning.

– Vi hører fra mange, at det er et fantastisk rum, som bygningen kan blive til efter renoveringen. Derfor forsøger vi at udleje bygningen, så vi kan fortsætte projektet. Det bliver spektakulært, og jeg synes, det vil være en trist konsekvens, hvis vi er nødt til at rive ned. Men vi skal jo have økonomi i vores projekter, siger Henrik B. Hansen, der henover efteråret vil aflæse "hvad markedet vil" og derefter tage stilling til hallens skæbne. ■

– Vi komplicerer renoveringen ved at ændre på konstruktionen. Men det er efter vores vurdering nødvendigt for at skabe et spændende projekt, der også kan lejes ud fremadrettet, siger projektudvikler Henrik B. Hansen om "Fabrikken". Transformationen fra udtjent fabrikshal til moderne kreativt kontor er her illustreret fra arkitektfirmaet BIG.

Renovering 2004-2009
(i procent, professionelt renoveringsmarked i 2006-priser)



Esco

Esco er en finansieringsmodel, der betyder, at de energibesparelser, der opnås ved en renovering kan bruges til at finansiere udgiften til selve renoveringen.

nyt, hvis de relativt få midler til kvalitetsforbedringer skal strække over det enorme efterslæb, der er i dag.

– Der er stort behov inden for det offentlige lige fra skoler til plejeboliger og institutioner. Jeg tror, det er vigtigt, at vi som arkitekter er opmærksomme på for eksempel udviklingen inden for finansieringsformer, så de kan bane vej for nye muligheder, men det kræver netop en ny tilgangsvinkel og tværfaglige kompetencer, for det er komplekse opgaver, siger Lars Bo Lindblad, der venter sig meget af Esco-udbud. Rubow Arkitekter er i øjeblikket med til at byde på tre Esco-projekter.

– Det er vigtigt, at Esco ikke kun kommer til at dreje sig om mænd i blå kedeldragt og udskiftning af dibbedutter i en teknikkælder, der forbedrer et tal på varmeregningen. Energioptimering skal opleves som en synlig forbedring af bygningen, der kommer brugere og beboere til gode. For eksempel kan energirenovering også indebære optimering af dagslyset inde i bygningen gennem ovenlysvinduer og supplering med for eksempel solfangere og solceller. Desuden skal der tages stilling til nye funktioner og anvendelsesmuligheder, når vægge og lofter isoleres samt nye facadeløsninger. Det vil i sidste ende tilføre større værdi – også for ejendomsbesidderen, siger Lars Bo Lindblad. ■

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

Ledighedsgraden er steget til 4,6 procent

DANMARK: Stigningen i ledige erhvervslokaler i Danmark fortsætter også i tredje kvartal. Dermed er der sat et foreløbigt punktum for det meget lave ledighedsniveau som har præget markedet for erhvervslokaler i det sidste års tid. Tendensen er gældende i det meste af landet, viser nye tal fra Oline-Lokalebørs Statistikken.

Ledighedsprocenten for kontorlokaler i hovedstadsområdet ligger på 4,9 pct. – en stigning på 0,1 pct. i forhold til sidste kvartal og 0,8 pct. i forhold til samme tidspunkt sidste år. Resten af landet følger stort set samme tendens. Her er ledigheden steget med 0,5 pct. siden sidste kvartal og der er tilsvarende en stigning på 0,9 pct. i forhold til samme tidspunkt næste år.

– Med udsigt til en lavere vækst og en svagt faldende beskæftigelse vil vi formentlig opleve en fortsat stigning i ledigheden af erhvervslokaler i hele landet. Vi skal dog huske på, at ledigheden på erhvervslokaler stadig er lav, og at markedet nu går mod mere normale forhold, siger Mads Lindegaard.

På landsplan viser udviklingen i ledige kontorlokaler, at stigningen i hovedstaden i forhold til samme periode sidste år svarer til, at der nu er 534.700 ledige kvm. i hovedstadsområdet. I resten af landet er der sket en stigning, så der nu er 463.800 ledige kvm.

På markedet for detailhandelslokaler er ledigheden nu på 2,4 pct., mens den i resten af landet ligger på 3,8 procent.

På markedet for lager- og produktionslokaler er udviklingen stabil. I hovedstaden er ledigheden for lager- og produktionslokaler marginalt faldende i det seneste kvartal med 0,1 pct. til 1,8 pct. I resten af landet ligger ledigheden stabilt på 1,5 pct. Dansk Ejendomsmæglerforening udgiver Oline-Lokalebørs Statistikken i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

Property Partners køber sig ind i Base 1

KØBENHAVN: Lars Vermund har solgt 50 procent af ejendomsmæglerselskabet Base 1 Danmark til Property Partners. Den nye medejer skal sikre et stærkt kapitalgrundlag i virksomheden samt være med til at udvikle Base 1 til den førende uafhængige ejendomsmægler kæde i Storkøbenhavn.

Property Partners med den tidligere direktør for Difko Ejendomme Jesper Larsen i front har de seneste år opkøbt grunde og ejendomme med henblik på videresalg og/eller udvikling.

– Det nuværende marked har været svært for branchen som helhed, men vi er af den klare overbevisning, at indenfor en overskuelig fremtid vil der igen komme mere gang i handlen. Vi tror ikke på de store stigninger i ejendomspriserne og derfor vil vi gerne ind et andet sted i værdikæden, siger direktør Jesper Larsen, Property Partners.

RED Property Advisers på international topposition

KØBENHAVN: Den internationale interesse for Danmark og danske investorers investeringer i udlandet har givet det danske erhvervsmæglerfirma Red Property Advisers en flot position i det internationale samarbejde i mægleralliancen Cushman & Wakefield i 2007.

Red Property Advisers i Danmark har siden 2005 været medlem af alliancen og er et af de få Cushman & Wakefield kontorer i verden, som fortsat er lokalt ejet nemlig af de fire partnere Steen Winther-Petersen, Bjarne Jensen, Nicholas Thurø og Claus Bælum.

Over 40 pct. af Cushman & Wakefield's omsætning stammer fra honorarer fremkommet fra forretninger uden for USA. Cushman & Wakefield oplever fortsat fremgang og vækst trods den verdensomspændende nedgang i ejendomsmarkedet i slutningen af sidste år. Regnskabet for 2007 viste for 4. år i træk en stigning i omsætningen på næsten 25 pct., svarende til en omsætning på 2,1 milliarder USD.

Cushman & Wakefield med hovedkvarter i London er blandt verdens største erhvervsmæglerfirmaer og beskæftiger mere end 15.000 medarbejdere på 221 kontorer i 58 lande.

– Den stigende internationalisering på det danske ejendomsmarked har givet mulighed for en væsentligt øget omsætning. Vi er faktisk det marked, som har bidraget mest til Cushman & Wakefield's omsætning i 2007 blandt alle associerede kontorer. En bemærkelsesværdig tendens – da det er sket i konkurrence med eksempelvis Norge, Luxembourg, Schweiz, Irland og Israel, siger partner Claus Bælum, Red Property Advisers.

Ny forskerpark på 100.000 kvm. på vej

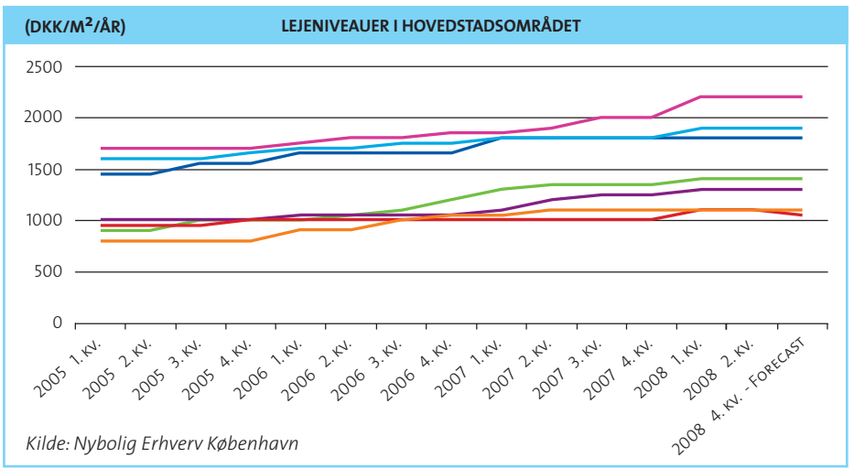
ODENSE: 13 af Skandinaviens førende arkitektvirksomheder og deres samarbejdspartnere er inviteret til en prækvalificerings- runde forud for en afsluttende projektkonkurrence i efteråret i forbindelse med, at Freja ejendomme, Odense Kommune, Syddansk Universitet (SDU), Fonden Syddanske Forskerparker og Udviklingsforum Odense nu igangsætter en ny Forsker- og videnpark i tilknytning til den eksisterende Forskerpark ved Odense Universitets Campusområde.

Ud af de 13 deltagere i prækvalificeringen vil mindst 3 arkitektfirmaer deltage i den afsluttende projektkonkurrence.

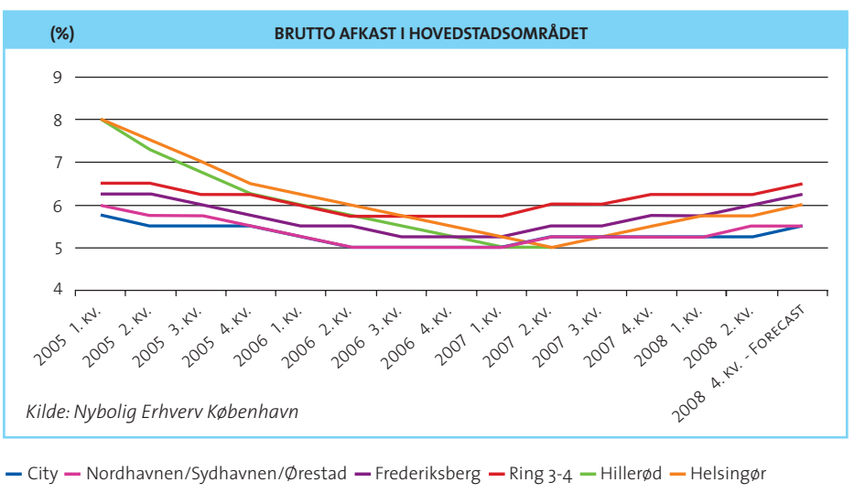
Prækvalificeringen samt projektkonkurrencen vil løbe hen over efteråret, og den endelige vurdering af idéforslagene forventes afsluttet i marts 2009. Herefter kan lokalplanlægningen gå i gang, og byggeriet forventes færdiggjort i etaper over en periode på 5-10 år.

Konkurrenceområdet er beliggende i den nordvestlige del af det nuværende Campusområde i tilknytning til den eksisterende Forskerpark, og ejes af Freja ejendomme. Fuldt udbygget er hensigten med konkurrenceområdet, at det vil udvide den eksisterende Forskerpark med omkring 100.000 kvm.

Kontormarkedet i Hovedstadsområdet



Bruttolejeniveauet har været stigende med op til 10 procent i forbindelse med udbuddet af lejemål i de topmoderne nybyggede domicilbygninger i for eksempel Sydhavnen syd for København centrum. Lejeniveauet er på nuværende tidspunkt cirka 2.200 kr. per kvm. per år og dermed er områderne i Sydhavnen oppe på niveau med de nyudviklede kontorområder nord for centrum, der traditionelt ellers har trukket de højeste priser.



Investeringsmarkedet for kontorejendomme oplever i øjeblikket moderat stigende afkastniveauer, men den fortsatte høje efterspørgsel efter lejemål og lave tomgang sikrer, at der ikke umiddelbart er markante stigninger på vej, om end afkastniveauet stadig vil have tendens til at stige. Generelt stiger afkastet jo større risiko, der er i forbindelse med ejendommen. Derfor genererer ejendomme på city-beliggenheder, hvor der er stor og stabil efterspørgsel, et lavere afkast.

Klépierres nordiske brohoved

Fransk centergigant køber Steen & Strøm for 20 milliarder kr.

Fields bliver flagskibet for Klépierre som Nordens største regionale center. Centret udgør dog en forsvindende lille del af selskabets samlede portefølje, der har en værdi på knap 110 milliarder kr. Klépierre har desuden en pipeline af udviklingsprojekter, der udgør cirka 30 milliarder kr.

Det franske ejendomsselskab Klépierre med speciale i udvikling og drift af butikker har i fællesskab med den hollandske pensionskasse ABP købt Nordens største butikscenterselskab Steen & Strøm, der i Danmark ejede Bruuns Galleri i Århus, det nybyggede Bryggen i Vejle samt Nordens største regionale center Fields i Ørestad.

Salgsprisen er på 2,7 milliarder euro svarende til 20 milliarder kr.

Købet er en udmøntning af Klépierres strategi om at blive Europas ledende ejer, udvikler og driftsselskab, når det gælder butikker og butikscentre. Samtidig er det et led i at diversificere porteføljen. I dag har Klépierre ejendomme i Belgien, Frankrig, Spanien, Portugal, Italien, Polen, Ungarn, Tjekkiet, Slovakiet og Grækenland. Men ingen i Tyskland og Norden før købet.

Kritisk masse

– I en periode, hvor væksten er stilnet af i Vesteuropa giver købet af Steen & Strøm os mulighed for at diversificere vores portefølje og tilføre nye udviklingsprojekter til pipelinen. Og ikke mindst sikre os en indtjening i en økonomisk meget velfunderet region med et selskab, der allerede er professionelt drevet af et eksisterende team på 400 ansatte, siger bestyrelsesformand Michel Clair, Klépierre.

– Samtidig giver det os et unikt brohoved i forhold til de omkringliggende markeder. Med købet får vi kritisk masse på det skandinaviske marked og forventer herfra at investere yderligere i regionen og de omkringliggende lande.

270 BUTIKSCENTRE

Klépierre ejer 240 butikscentre og administrerer 342 butikscentre via datterselskabet Ségécé, der dermed er Europas største butikscenteradministrator. I 2007 havde Klépierre en samlet lejeindtægt på 4,4 milliarder kr. – heraf stammede 43 procent fra ejendomme udenfor Frankrig.

Hollandske **ABP Pension** er blandt verdens tre største pensionsfonde. Fonden forvalter værdier for 1.538 milliarder kr.

Steen & Strøm ejer 30 butikscentre, heraf 18 i Norge, 9 i Sverige og 3 i Danmark. I alt 780.000 kvm. med en udlejningsgrad på 96,4 procent. Desuden administrerer Steen & Strøm yderligere 26 centre i Norge og Danmark.

Flere internationale investorer

Klépierre får en ejerandel på 56,1 procent, mens hollandske ABP kommer til at eje 43,9 procent. Steen & Strøm vil fortsætte som selvstændig juridisk enhed med den eksisterende organisation.

Butikscentermarkedet i Danmark har indtil for nylig været præget af meget få ejere med Steen & Strøm, Danica Pension og Dades som de dominerende. De seneste års boom i butiksmarkedet har dog fået flere nye bygherrer og ejere på banen.

Blandt de store internationale butikscenterinvestorer er kun Unibail-Rodamco gået ind i Danmark. Unibail-Rodamco ejer Fisketorvet på Kalvebod Brygge i København og har i alt 97 butikscentre i 14 lande. Unibail-Rodamco er blandt de ledende i Frankrig, Spanien, og Holland og er Sveriges største butikscenterejer. Ligesom Klépierre vil Unibail-Rodamco gerne ekspandere yderligere i Norden. ■

PORTFOLIO VALUE – TOTAL SHARE

(EURm)	STEEN & STRØM	KLÉPIERRE (30. juni 2008)	Combined Entity
Shopping centre	2.500	10.230	12.730
Frankrig	0	5.740	5.740
Spanien	0	1.127	1.127
Italien	0	1.504	1.504
Norge	1.200	0	1.200
Sverige	600	0	600
Danmark	700	0	700
Andre	0	1.859	1.859
Retail	0	622	622
Kontorer	0	1.135	1.135
TOTAL	**2.500**	**11.987**	**14.487**

Klepierre er fortsat absolut størst i Frankrig fulgt af Italien. Det danske marked kommer til at udgøre 5 procent af den samlede portefølje.

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

Første OPP-udbud af motorvej i Danmark

Kontrakten ventes at blive tildelt ultimo 2009, og selve motorvejen skal efter planen åbne i 2013.

SØNDERJYLLAND: Danmarks første OPP-udbud af et offentligt infrastrukturanlæg er nu en realitet efter udbuddet af motorvejsstrækningen mellem Kliplev og Sønderborg er blevet skudt i gang. Motorvejen skal skabe en bedre vejforbindelse mellem Den Sønderjyske Motorvej og Alssundområdet. Samtidig skal den styrke udviklingen i det sønderjyske område.

Udbuddet over den 25 km. lange strækning gennemføres i en konkurrencepræget dialog. Det betyder, at udbudsformen giver bestilleren og tilbudsgiverne mulighed for at drøfte økonomiske, juridiske og tekniske spørgsmål forud for, at tilbudsgiveren afgiver det endelige tilbud.

Opgavefordelingen mellem bestiller og OPP-selskabet er baseret på, at bestiller har ansvaret for at fastlægge funktionskrav og visse tekniske bestemmelser. OPP-selskabet har ansvaret for projektering, anlæg og finansiering af anlægsinvesteringen samt drift og vedligehold af motorvejen i en periode på 26 år efter vejens åbning.

Motorvejen bliver en statsvej, og staten vil i hele perioden være ejer af såvel motorvejen som arealerne, den ligger på.

Udbuddet kommer til at omfatte

- 25 km 4-sporet motorvej mellem E45, Kliplev og Alssundbroen ved Sønderborg.
- 7 tilslutningsanlæg
- 10 kommuneveje føres over/under motorvejen
- 10-15 km kommuneveje ombygges
- 2 mindre dalbroer

Trafik i 2015 på strækningen (i gennemsnit pr. døgn)
- Vestlig ende: 9.000 biler
- Østlig ende: 25.000 biler

Hoffmann har stabiliseret resultatet

KØBENHAVN: Efter store nedskrivninger på en håndfuld opgaver i 2007 med et utilfredsstillende årsresultat til følge, er resultaterne nu stabiliseret i den norske Veidekke-koncerns danske arm, entreprenørvirksomheden Hoffmann. Omsætningen blev 538 millioner kr. med et resultat på 700.000 kr. I 2. kvartal 2007 tabte Hoffmann 44 millioner kr.

Hoffmann Ejendomme havde en omsætning på 10 millioner kr. og et underskud på 4 millioner kr. mod en fortjeneste på 2,9 millioner kr. i samme periode sidste år.

Både 1. og 2. kvartal 2008 var præget af omsætning uden dækningsbidrag på grund af færdiggørelse af sidste års tabsprojekter, men 2. kvartal er nu for entreprenørdelen blevet bragt i balance.

Hoffmann konstaterer i forbindelse med regnskabet, at boligmarkedet er stoppet helt op for nuværende og at også erhvervsmarkedet nu er mere trægt end forventet. For året venter Hoffmann at entreprenørdelen blvier bragt i balance, mens Hoffmann Ejendomme, som har boligudviklingsdelen i koncernen fortsat vil give underskud, grundet manglende boligsalg og de eksisterende liggeomkostninger på grundbanken.

Adm. direktør Torben Bjørk Nielsen, Hoffmann.

konstantsyner

Udnyt miljøet - uden at udnytte det

Skanska **Executive Forum**

Velkommen til endnu et arrangement i Skanska Executive Forum, hvor vi bl.a. sætter fokus på energibesparelser i byggeriet og hvilke fordele, det kan give for virksomheder at passe ekstra godt på naturen.

Vi har tidligere med stor succes kombineret arrangementet med en sejltur rundt til nogle af Københavns mest spændende byggeprojekter og denne oplevelse vil vi heller ikke lade vores gæster gå glip af denne gang. Der bliver plads til 12-15 personer i båden, hvor du kan udveksle erfaringer og synspunkter med de andre deltagere.

Vi har kun et begrænset antal pladser, derfor skal du tilmelde dig i god tid. Hver enkelt arrangement varer ca. tre timer inkl. foredrag, og vi sørger for mad og drikke undervejs.

Send din tilmelding nu til **mikkel.soby@skanska.dk** – det koster ikke noget at deltage.

På gensyn til Skanska Executive Forum

Invester i miljøet
Mandag 15. september 2008 kl. 9-12

Om miljøbelastning, bæredygtighed og virksomheders fordele ved at passe på naturen. Et foredrag af civilingeniør Søren Gabriel fra Orbicon.

Grænseoverskridende viden
Tirsdag 16. september 2008 kl. 9-12

Om skandinavisering, Øresundsregionen og nordiske samarbejder.
Et debatindlæg af adm. direktør Anders Olshov fra Øresundsinstituttet.

Nye lokaler - et springbræt til interne branding
Onsdag 17. september 2008 kl. 9-12

En casestory om nytænkning, omorganisering og intern/ekstern branding i forbindelse med at flytte til nye lokaler. Af Peter Rasborg fra BDO Scanrevision.

SKANSKA

www.skanska.dk
Telefon 44 68 05 65

konstantyner

P-pladser – problemknuser og pengemaskine

I stedet for at blive set som noget, der tiltrækker trafik, så er parkeringspladser i dag en del af en grøn strategi. Det vil parkeringsbranchen vokse yderligere af

Betalt parkering står midt i et seriøst imageskifte. Fra at være et forhadt storbyfænomen, der tiltrak ekstra trafik, ser de fleste kommuner i dag P-pladser som en problemknuser, der ved hjælp af få kunstgreb kan styre trafikken rundt i byerne.

Den udvikling har private P-selskaber grebet. I 2007 fik Danmarks største P-selskab Europark, et overskud på 17,6 millioner kr., og samlet er der tale om et milliardmarked i vækst. Umiddelbart et marked, man skulle tro rigtig mange kastede sig over. Men også et kompliceret marked. For reelt er de private aktører hundrede procent afhængige af de kommunale beslutninger – og samtidig er kommunerne nødt til at tage hensyn til de privates planer i deres planlægning både af trafikmæssige hensyn, men også fordi de gerne vil have bygget moderne P-huse og få bilerne væk fra gaderne. Og det er dyrt. Derfor vil de gerne have de private aktører på banen.

EuroPark og Q-park

P-markedet domineres i Danmark af Europark, der er ejet af tyske Apcoa, der havde en omsætning i 2007 på 190 millioner kr. og et resultat før skat på 17,6 millioner kr. Den anden store aktør er hollandske Q-park, der dog er noget mindre med en omsætning på 104 millioner kr. og et resultat før skat på 5,7 millioner kr. Desuden er der en række mindre P-korps som Parkzone.

Københavns Kommune har været en af de første til at tage fat om problemet, der bliver drøftet overalt i landets byråd, og hvis beslutninger kan give stor vækst til p-selskaber og distributører i takt med, at flere byer indfører betalt parkering i bykernerne. I dag skal man betale i blandt andet København, Frederiksberg, Hillerød, Odense, Kolding og Aalborg.

København har taget første skridt ved at anlægge 4.000 p-pladser for at få

– Der er mange, der ser P-regulering som en måde at forhindre folk i at komme ind til en by på. Men det er faktisk omvendt for en regulering af parkeringen er med til at give en større udskiftning, og det fremmer detailhandlen - fremfor at P-pladserne optages af folk, der arbejder i byen eller i forretningerne, siger adm. direktør Per Moesgaard, EuroPark.

Europark og Per Moesgaard

Per Moesgaard har sat sig godt tilrette på parkeringsmarkedet i Danmark. Han er adm. direktør i Danmarks største parkeringsselskab, EuroPark, direktør for brancheforeningen og ejer selv en række parkeringshuse. Før han i 2001 blev direktør i Europark var han selvstændig entreprenør med udgangspunkt i Vejle.

Selvom selve girokort-delen er den mest synlige, fordi medierne igen og igen bringer historier af mavesure bødemodtagere, så er det faktisk den mindste del af P-selskabernes arbejde. Størstedelen af arbejdet er derimod vagtfunktionen: EuroPark driver desuden renhold og vedligehold på 7 sygehuse i relation til parkeringsydelsen, står for kufferthåndteringen i Billund og installerer bomanlæg og sikkerhedssystemer over hele landet.

Europark har 80 ansatte alene i København ud af i alt 250 ansatte.

EuroPark prøver at være de teknisk førende på flere forskellige områder og har for eksempel sin egen skiltefabrik, der også leverer til andre. Blandt Per Moesgaards P-anlæg er et nyindrettet i Borgergade i centrum af København. Det har kostet 15 millioner kr. at indrette inklusiv bomanlæg. Men så er der også Thomas Helmig i højttalerne, familieparkeringspladser, videoovervågning og blåt lys, der gør det ekstra indbydende omkring indkørslerne. De vigtigste detaljer er blandt de mest usynlige som for eksempel at udsugningsanlægget er topmoderne med et minimum af strømforbrug. Men på trods af P-anlæggets renovering er det stort set umuligt at få det fyldt op i aftentimerne og i weekenden.

Man bruger cirka 25 kvm. per plads, der typisk er 2,5 x 5,5 meter lang.

– Det er svært at se økonomi i det, hvis P-pladserne skal lejes ud til 30 kr.. Det kan ikke lade sig gøre andre steder end i centrum af København ellers er belægningen ikke høj nok – og selv her er det svært, siger Per Moesgaard, der her står foran en familieparkeringsplads i sit nye P-hus i Borgergade.

bilerne væk fra gaderne. I første fase skulle der have været etableret 1.300 fortrinsvis underjordiske parkeringspladser i fire anlæg. Men desværre blev gravearbejdet til anlæggene udbudt på et tidspunkt, hvor højkonjunkturen inden for byggeriet var på sit højeste, og det betød, at den samlede konstruktion blev væsentligt dyrere end først antaget. Derfor bliver det kun til tre i første omgang.

– Parkering foregår til så lav en pris, at markedet ikke kan betale de nye anlæg. De kommer ikke til at bære investeringen inden for en overskuelig fremtid. Det er heller ikke vores mål, for vi må slet ikke få en forretning ud af parkering. Vores mål er at få byen til at fungere, siger projektchef i Center for Trafik Søren Kastoft, Københavns Kommune og fortsætter:

– Der har været en forventning om, at p-pladser ville blive guld værd. Men betalingsvilligheden er simpelthen ikke til stede i markedet. Alle vores undersøgelser viser, at beboere og pendlere hellere vil leve med nogle ulemper end at betale en betydelig pris for parkering, siger Søren Kastoft.

To parametre

Der er dog god forretning i P-anlæg, der kan konkurrere på et af de 2 parametre: Tilgængelighed eller kvalitet. Og private investorer er da også interesserede, når prisen er rigtig: For eksempel købte ejendomsselskabet Rolf Barfoed via et datterselskab 650 P-pladser i Palads Parkering i Aalborg i 2007 ligesom den tidligere Keops-ejer Ole Vagner lige har købt to P-huse i København. Men gode investeringer er kun mulige, fordi kommunen også kræver et gebyr. Faktisk ville Københavns Kommune gerne have flere til at bruge p-husene.

– Så ville folk trække ind i p-husene, og så vil der være flere tilgængelige pladser på gaden til sygehjælpere og håndværkere, der har brug for at parkere tæt på deres destination og typisk kun i en kort periode. Men Københavns kommune må ikke tjene penge

på parkering. Derfor er kommunens parkeringspladser delvist tomme om dagen, og de private er delvist tomme om natten, siger Søren Kastoft.

Det kender adm. direktør Per Moesgaard, EuroPark. Han ejer blandt andet et topmoderne P-anlæg i Borgergade, hvor halvdelen af de 330 pladser i gennemsnit er tomme. Generelt finder Per Moesgaard det også alt for billigt at parkere i København.

Langt under Stockholm

– Med en maksimumpris på 35 kr. ligger vi langt under Stockholm og Oslo. Men vi kan ikke bare hæve prisen, så der kommer bedre økonomi i avancerede parkeringshuse. For hvis kommunen ikke gør det samme, så vil folk jo bare vælge at parkere på gaden frem for i parkeringshusene, siger Per Moesgaard, der er nødt til at levere en vare, der er bedre end gadeparkeringen for at trække biler til.

Derfor er parkeringsfirmaernes største indtægtskilder også på parkeringspladser, der allerede er anlagt.

– Der er mange, der tror, at vi tjener penge på at dele bøder ud. Men det er ikke det, der er vores hovedfokus. Vi tjener penge på, at ejendomsbesidderе er nødt til at forholde sig aktivt til parkering, og der har vi midlerne til at hjælpe dem ved at fungere som kontrollør og vagtselskab, siger Per Moesgaard.

– Såvel samfundet som den enkelte bilist har en interesse i, at der hersker ordnede forhold på parkeringspladserne både de offentlige og de private. Især er det et problem, når folk der arbejder i byen parkerer deres bil hele dagen.

Derfor mener han ikke overraskende, – og understøtter dermed hvad de fleste byråd tumler med, – at der skal flere regulerede parkeringspladser til i centrum af byerne. Det er også med den baggrund, at Europark har adskillige koncernaftaler med for eksempel Datea, Coop og Dansk Supermarked.

– Ideen er jo ikke at straffe folk, men at give plads til de handlende i butikkerne.

I den anden ende af P-markedet sidder projektudviklingsselskabet Nordicom, der i løbet af de sidste 5 år har fået etableret en fuld palette af parkeringsløsninger. Blandt andet er det Nordicoms leverandør og samarbejdspartner Westfalia Logistic Solutions som Københavns Kommune og Ørestadsselskabet har valgt som leverandør til den tekniske del af de alt fire forskellige parkeringsprojekter. Adm. direktør Gunnar C. Kristensen, Nordicom, forventer sig også et voksende marked da der igennem se senere år har været et holdningsskift i forhold til parkeringsløsninger.

– I 2009 forventer vi at der bliver mange spændende nye muligheder inden for parkeringsområdet. Der er drøftelser i gang rigtigt mange steder i både Danmark, Norge og Sverige, siger Gunnar C. Kristensen.

– Jeg synes, at budskabet om de positive miljømæssige sider af gennemtænkte parkeringsløsninger i bymidterne vinder frem. Men store infrastrukturændringer tager altid længere tid end man regner med, så det er en rigtig god egenskab at være tålmodig af natur. Af samme grund har vi spredt vores aktiviteter geografisk og arbejder i dag både i Norge, Sverige og Dubai foruden Danmark. Der sker en masse overvejelser, og jeg tror på et tidspunkt inden for et par år vil markedet for alvor komme i gang, siger Gunnar C. Kristensen, der med de boblende projekter som Nordicom arbejder på i dag forventer at skulle levere udstyr til mange tusinde p-pladser i de kommende år.

– Vi har fået en synlig position på p-plads området og det har været vores mål. Parkering er i dag kædet så tæt sammen med alle de infrastrukturelle overvejelser, der sker på grøn baggrund. Det er en god og rigtig tanke, at nærområderne i bykernerne skal belastes mindre af trafik. Vi arbejder bevidst med at gøre vores position i byggeriet mere og mere miljøvenlig, og der kommer p-pladser også ind. Det bliver en integreret del af ejendoms- og byudvikling, siger Gunnar C. Kristensen.

– Prisen spiller generelt ingen rolle for turister og for erhvervskunder. Men man kan ikke skille prisen ad. Så skal man levere et helt andet produkt som VIP-parkeringen på Israels Plads (centrum af København), hvor man specifikt forsøger at suge så høj en pris som muligt ud af en helt bestemt kundegruppe.
Søren Kastoft, Center for Parkering

Udgifter og indtjening

En parkeringsplads i et underjordisk p-anlæg koster 300.000-500.000 kr. per plads at anlægge. En P-plads i et nyt hus koster 100.000-200.000 kr. per plads.

Til gengæld kan man komprimere dem, så man udnytter pladsen 50 procent bedre end i ældre bygninger.

Københavns Kommune tjener i gennemsnit 350.000 kr. på en parkeringsplads årligt. Indtægten spænder fra knap 5.300 kr. for en P-plads i blå zone til 47.500 kr. for en parkeringsplads i rød zone.

Arla bygger nyt domicil

ÅRHUS: Det er en af verdens største mejerivirksomheder, Arla Foods, der nu skal have nyt domicil i Århus. Første spadestik blev taget i begyndelsen af maj, og byggeriet skal være færdigt som råhus ved juletid i år 2008, oplyser MT Højgaard, der er valgt til at stå for en del af entreprisen.

Byggeriet skal være i moderne arkitektur, men bliver anderledes i forhold til flere af de omkringliggende byggerier, fordi hele facaden bliver kobberbeklædt. Det samlede byggeri bliver på 15.000 kvm. i fem etager – hvor grundarealet bliver på 60x60 meter. Byggeriet skal huse 600 medarbejdere.

Der sidder yderligere ca. 350 medarbejdere på Sønderhøj i andre lokaler, så i alt kommer der til at sidde ca. 1.000 Arla folk på Sønderhøj, der er et ekspanderende erhvervskvarter på 48.000 kvm., hvor der stadig er plads til yderligere 14.000 kvm. byggeri. Blandt de virksomheder, der har placeret sig i området er Atkins Danmark, Hummel, Århus Købmandsskole og Sahl Arkitekter. Sidstnævnte har tegnet en række af domicilerne i området og har også tegnet Arlas nye domicil.

– Vores nuværende kontorer er fra 80erne, og de er ikke tidssvarende, så vi ser frem til at kunne tage de nye kontorlokaler i brug, siger facility manager Jens Refslund, Arla, om det nye domicil.

Videnskabsminister Helge Sander offentliggjorde, at det bliver tegnestuen Christensen og Co Arkitekter, der sammen med COWI og Hellerup Byg skal stå for arkitektur, energikoncept og opførsel af det nye klimavartegn.

Universitet får klimavenligt hus

KØBENHAVN: Med en grøn beklædning vil Københavns Universitets kommende bygning ud mod den stærkt trafikerede Tagensvej i København danne et synligt og attraktivt midtpunkt for området. Energiforbruget i den kommende ejendom vil være lavere end de krav, der forventes at være gældende i år 2020 for byggeriet i almindelighed. I vinderprojektet er der beregnet et energiforbrug på 22 kWh/m2 pr. år til opvarmning, ventilation, varmt brugsvand og belysning. Byggeriet er desuden forberedt til montering af solceller, der vil gøre bygningen energineutral.

Universitets Byggestyrelsen er bygherre på huset, som skal stå færdigt sommeren 2009 og gennemføres i samarbejde med Københavns Kommune, Velux, Velfac og Danfoss. Green Lighthouse skal være hjemsted for blandt andet en faculty club, mødefaciliteter og studenterservice for Det Naturvidenskabelige Fakultet.

– Med Green Lighthouse kombinerer vi det klimamæssige hensyn med smukt og brugbart byggeri, sagde Lykke Friis, prorektor for Københavns Universitet og formand for styregruppen bag Green Lighthouse ved præsentationen.

Selve bygningen bliver på 950 kvm. og Christensen og Co.s projekt vandt over konkurrerende projekter fra Henning Larsen Architects og Rørbæk & Møller Arkitekter.

Mange forskellige energiløsninger bidrager til at gøre Green Lighthouse bæredygtigt, herunder:

- Phase Change Materiel, et nyt materiale, der er med til at gøre byggeriet mindre energikrævende. Det består af mikrokugler af paraffin indstøbt i gips, som forbedrer egenskaberne til at optage og afgive energi. Faseskift-materialet absorberer varmen, når rumtemperaturen er høj og frigør den igen, når temperaturen falder. Dermed kan man formindske energiforbruget for opvarmning og køling.
- Super lavenergivinduer og isolering i væggene med 400 mm, hvilket er dobbelt så tykt som normalt.

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

Bella Center bygger hotel med 814 værelser

Bella Center har nu endeligt besluttet at gå i gang med hotelbyggeri til 1,3 milliarder kr.

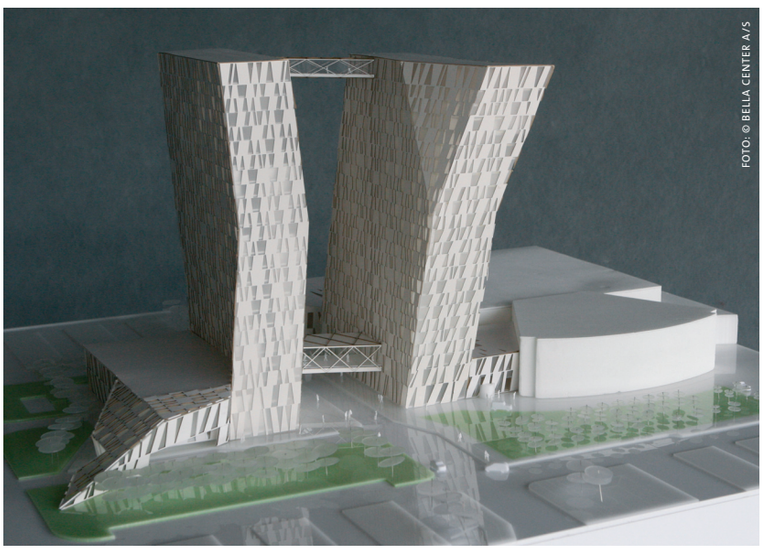


FOTO: © BELLA CENTER A/S

Bella Hotel vil blive holdt i et stærkt skandinavisk design tegnet af arkitektfirmaet 3xNielsen. Hotellet med 814 værelser og 115 suiter kommer til at bestå af to tårne, og på 1. og 23. etage bliver der etableret to broer, som forbinder tårnene.

Den 17. september lægger Bella Center grundstenen til et nyt hotel med 814 hotelværelser. Det nye hotel, der ifølge Bella Center bliver Nordens største, kommer til at bestå af to tårne på hver 76,5 meter og bliver i alt på 44.000 kvm. Bella Center råder i dag over 122.000 kvm. Hotellet forventes indviet i 1. kvartal 2011 .

– Med hotellet som en integreret del af Bella Center vil vi ligge i en liga for sig i konkurrence med byer som Paris, Wien, Barcelona og Amsterdam. Vi har altid haft et utroligt stærkt kort på hånden, hvad angår vores helt unikke placering – midt i en metropol med kun fem minutter til en international lufthavn, en bro til resten af Skandinavien og Europa samt motorvej, metro og bus lige til døren. Nu lægger vi så trumfkortet på bordet, siger Arne Bang Mikkelsen, adm. direktør i Bella Center.

For Bella Center er der tale om en meget stor investering på 1,3 milliarder kr.

– Den er nødvendig, hvis Bella Center og København fortsat ønsker at være en aktiv spiller på den internationale arena for store kongresser og events, siger Arne Bang-Mikkelsen.

København er i dag den 6. mest benyttede kongresby i verden.

99 mødelokaler

Hotellet bliver en integreret del af Bella Center, der supplerer de eksisterende 63 fleksible mødelokaler samt 4 auditorier med hele 32 nye møde-lokaler – herunder en festsal samt to executive mødelokaler på 23. etage i forbindelse med en bar under navnet Skybar. Desuden kommer der 3 forskellige restauranter samt et 850 kvm. stort spa- og fitness center, der også kommer til at kunne bruges af beboerne i Ørestad.

Overskudsgrad på 26,5 procent

Bella Center havde i 2007 en omsætning på 402 millioner kr. og et resultat før skat på 90,1 millioner kr. Bella Centers grundareal udgør 268.000 kvm. heraf er 118.000 kvm. bebygget. Selskabet havde bogførte ejendomme for 1,2 milliarder kr. i 2007-regnskabet.

Det nye Bella Hotel bliver et 4-stjernet hotel. Hotellet består af to tårne, som begge er 76,5 m høje på i alt 44.173 kvm. Hoteltårn 1 får 400 værelser og tilhørende service- og fællesfaciliteter placeret i en 2 etager høj base, mens hoteltårn 2 omfatter 414 værelser med tilhørende base i 2 etager.

- I stueetagen kommer der en morgen/frokostrestaurant med 150 pladser.
- På 1. sal en morgen/frokostrestaurant med 300 pladser.
- Og endelig en a la carte restaurant med åbent brasserie.
- Desuden bliver der mulighed for morgenmad i Skybar på 23. etage for VIP-gæster med 80 pladser.
- Hotellet får 32 mødelokaler, der supplerer Bella Centers nuværende 63 mødelokaler samt 4 auditorier med samlet kapacitet til 20.000 mødedeltagere.

3xN-hotellet kommer i fint selskab selv set fra et internationalt perspektiv: Udover Bella Hotel er ejendomsselskabet SG Nord Holding, der også er storaktionær i Sjælsø Gruppen, ved at opføre et hotel med 366 værelser samt konferencefaciliteter med Hotel Crowne Plaza som operatør. Hotellet er tegnet af engelske Foster + Partners og danske Dissing + Weitling.

Også udviklingsselskabet NCC Property Development er ved at opføre et 700 værelsers hotel med den danske hotelkæde Cab-Inn som fremtidig ejer. Amerikanske Daniel Libeskind tegner Cab-Inn-hotellet, der indtil Bella Centers planer blev offentliggjort var det hidtil største i Danmark.

Bella Hotel skal bygges af NCC Construction Danmark med Rambøll Danmark og EKJ Rådgivende Ingeniører som rådgivere. ■

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

Investorer søger mod ASIEN

Globalt vil investeringerne falde med 30 procent i år. Hård opbremsning i første halvår kan blive fulgt af moderat flere investeringer mod slutningen af året

Faldende lejepriser, flere ledige ejendomme, færre investeringer – men højere afkast, der afspejler investorernes forhøjede risiko og stigende rente. Sådan er det generelle scenarie globalt i dette efterår.

I 2008 vil antallet af transaktioner i det globale ejendomsmarked falde med 30 procent til et niveau på 2.500 milliarder kr. Nedgangen skyldes en hård opbremsning på op mod 50 procent i første halvdel af året, som dog forventes efterfulgt af en moderat aktivitet i 2. halvår primært båret af interessen for investeringer i det asiatiske marked, viser rapporten "Money into Property" fra mæglerkæden DTZ.

Markedet er globalt – såvel som lokalt – bremset op af 2 grunde ovenpå kreditkrisen:

– Sælgerne har endnu ikke tilpasset sig købernes nye pris- og afkastkrav. Derfor er der færre, der kan mødes om en pris i øjeblikket. Sælgerne kan simpelthen ikke sluge den bitre pille det er at skyde en hvid pind efter værditilvæksten – eller endnu værre – i nogle tilfælde simpelthen komme ud af en transaktion med direkte tab. Køberne derimod sidder mange steder med hænderne i skødet velvidende, at priskorrektionen er nødt til at indfinde sig, og at det kun er et spørgsmål om tid før en række ejendomme skal på markedet.

Globalt er afkastniveauet stadig ved at tilpasse sig – særligt på 2. klasses ejendomme forventes yderligere korrektioner.
DTZ: Money into property

– Den anden væsentligste årsag til det faldende antal transaktioner er de strammere kreditvilkår fra banker og finansieringsinstitutters side, der får handler til at falde på gulvet selvom køber og sælger trods alt er enedes om en pris, påpeger DTZ.

Den store joker

Den store joker i markedet i 2008 bliver, hvor meget den generelle vækstopbremsning i de vestlige økonomier vil komme til at præge efterspørgslen på kontorer fra lejerside i de kommende kvartaler. Både i UK og i USA er interessen for at leje kontorer vigende i takt med, at den finansielle krise griber om sig.

Med svigtende efterspørgsel og fortsat færre investorer er der kommet pres på afkastet – køberne vil have et højere løbende afkast i takt med, at forventningerne til værditilvækst er væk – og det betyder faldende salgspriser.

De kapitalstærke investorer er kun usikre på, hvornår de skal ind i markedet igen – ikke OM de skal.
Raymond G. Torto, CB Richard Ellis

DTZ forventer, at de hårdest ramte markeder fra 2007-2009 vil være Spanien, UK, Irland, Polen, Tjekkiet og Ungarn, hvor afkastet forventes at stige med over 100 basispoint i perioden. Anden bølge med korrektion på 51-100 basispoint bliver Danmark, Sverige, Finland, Tyskland, Holland, Frankrig, Italien, Rumænien og Ukraine, mens Norge, Belgien, Østrig og Portugal kun forventes at få korrektioner på 1-50 basispoint. I Rusland, Tyrkiet og Grækenland forventer DTZ ingen ændringer i afkastet.

En stor del af korrektionerne især på de mest volatile markeder som UK og i USA er allerede sket.

Hårdest og hurtigst ramt

– Vi forventer dog fortsat, at der vil ske en vis korrektion af afkastniveauet. Det gælder særligt på 2. klasses beliggenheder, som typisk er dem, der bliver hårdest og hurtigst ramt, når efterspørgslen på kontorlokaler falder, påpeger DTZ.

I Asien og Stillehavsregionen har de stærke underliggende økonomier og den høje efterspørgsel på erhvervslokaler betydet, at kun enkelte lande har været påvirket af finanskrisen og her har der været en meget stærk handel internt i regionen.

– Det er især positivt, at med undtagelse af Japan, Australien og til en vis grad Singapore, så er de asiatiske økonomier blevet mindre afhængige af det amerikanske marked og dermed af udsvingene dér, mener DTZ, der dog påpeger, at de stadig mere professionaliserede markeder i Asien også betyder, at konkurrencen bliver større – ikke mindst fra interregionale investorer i området, som nu også for alvor er med i kampen om at sikre sig de gode ejendomme.

De pengestærke investorer med egenkapital vil dominere markedet i 2008 og måske også 2009. Mange institutionelle investorer og private ejendomsselskaber, der ikke skal have finansieret deres investeringer vil have en handlefrihed til hurtigt at slå til og det vil give dem et betydeligt forspring, når først der spreder sig en stemning af, at markedet har nået bunden.

De hurtige kreditter er historie

– Selvom det skulle vise sig, at de værste følger af sub-prime krisen er overstået, så er der ikke udsigt til, at vi inden for kort tid vil få den samme vækst i økonomierne. Væksten har længe været båret af forbrug med baggrund i de stigende boligværdier, men efter august 2007 er det ikke længere muligt at få de hurtige kreditter og derfor kan man ikke sætte lid til, at forbruget redder økonomien.

Hos mæglerselskabet CB Richard Ellis er Global Chief Economist Raymond G. Torto enig:

– Opbremsningen i den globale >>

Ejendomsmarkedet må forvente flere dårlige nyheder de næste 6-9 måneder.
Raymond G. Torto, CB Richard Ellis

økonomi har allerede påvirket de fundamentale faktorer i ejendomsmarkedet som for eksempel, hvor mange kontorer, der bliver lejet ud. Dermed stiger ledighedsgraden og lejeniveauet falder. Alene i USA er afkastet i 2. kvartal steget med 50-100 basispoint.

Ledighedsgraden vil stige det næste halve år

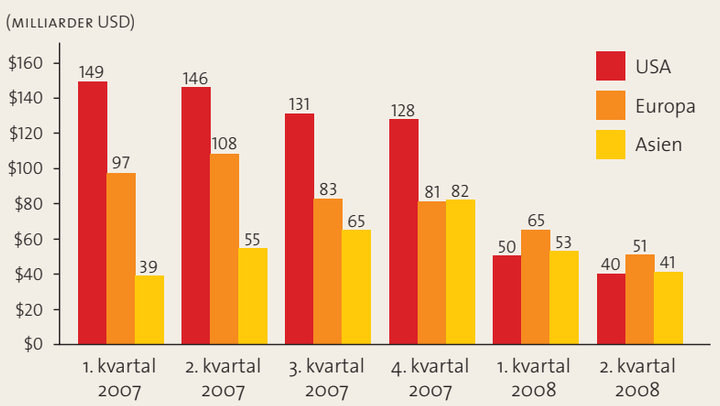
Og heller ikke CB Richard Ellis tror på en hurtig tilbagevenden til høj efterspørgsel.

– Ledighedsgraden ligger lige nu på et naturligt leje, der ikke påvirker lejepriserne yderligere. Men i 2009 forventes ledighedsgraden at stige yderligere i takt med, at optaget af kontorer falder. Så der er dårlige nyheder på vej i de kommende kvartaler: Højere ledighed, lavere lejepriser, lavere salgspriser. De næste 6-9 måneder vil det fortsætte. Men så er det heller ikke værre. Vi kommer ikke til at nå et niveau på linje med de tidlige 1990eres nedtur eller krisen i 2001 ovenpå IT-sektorens krak. Vi vil se en afmatning, men stille og roligt, påpeger Raymond G. Torto.

Ejere af erhvervsejendomme, der allerede er udlejet på længere lejekontrakter trues dog ikke af problemer. De hårdest ramte bliver over hele verden ejere, der har udviklet ejendomme på et højspekulativt grundlag – altså uden at have noget udlejet fra start og ejendomme, der ligger forkert eller på anden måde ikke lever 100 procent op til lejernes krav ved indgangen til 2009.

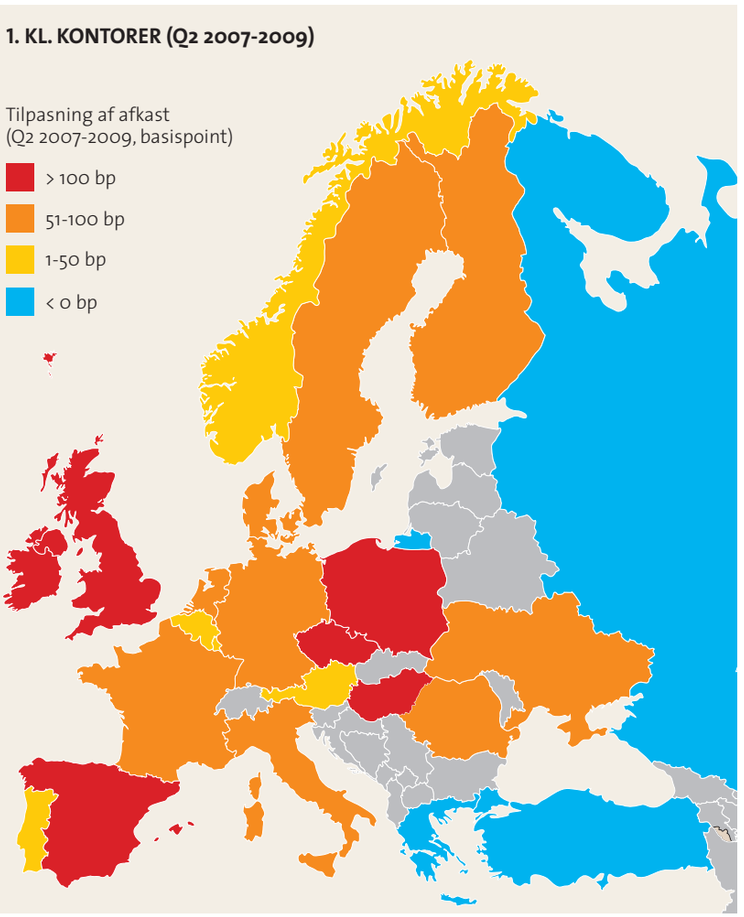
– Relativt er vi optimistiske, men det betyder ikke, at vi ikke forventer, at det kommer til at gøre ondt nogle steder i de kommende kvartaler. Det vil det gøre, siger Raymond G. Torto. ■

INVESTERINGER I EJENDOMME



Kilde: CB Richard Ellis, august 2008

1. KL. KONTORER (Q2 2007-2009)



Kilde: DTZ Research

Besøg vores brancheguide på nettet

magasinet ejendom

Læs mere om brancheguiden og tilmeld din virksomhed på

www.magasinetejendom.dk

Danske entreprenører **vokser** i udlandet

Fokus på spidskompetencer giver eksporthop på 13 procent

Da Danmarks største entreprenørvirksomhed MT Højgaard for nylig kunne offentliggøre, at den har indgået en kontrakt med StatoilHydro om opførelse af vindmøllefundamenter til Sheringham Shoal Offshore Wind Farm-projektet, er det ikke en enlig svale. Faktisk er de danske entreprenører over en bred kam i stigende grad tilbage på den internationale bane.

Danske entreprenører, der arbejder i udlandet, omsatte tilsammen for næsten 8 mia. kr. i 2007. Det er en stigning på 13 procent i forhold til 2006. Samtidig steg den samlede eksport af byggevarer i 2007 fra 37,4 mia. kr. til 42,4 mia. kr. - en stigning på hele 13,3 procent, viser nye tal fra Dansk Byggeri og Danmark Statistik.

– Vi kan konstatere, at de danske entreprenører igen i år formår at øge deres eksport. EU er fortsat det største eksportmarked, og tallene for 2007 viser en vækst på 26 procent, siger Henriette Thuen, chef for Internationalt Sekretariat i Dansk Byggeri.

Sheringham Shoal Havmøllepark

MT Højgaard har vundet kontrakten på opførelse af en 88 møller stor havmøllepark udfor den engelske kystby Sheringham i det nordlige Norfolk. Den endelige investeringsbeslutning og byggetilladelse forventes i løbet af efteråret og havmølleparken skal efter planen stå færdig til produktionsopstart i 3. kvartal 2011.

MT Højgaard er idag en af Nordeuropas førende virksomheder inden for fundamenter til vindmøller, fyrtårne m.v. på havet. Det startede med 80 fundamenter til Nordsøens første havmøllepark ved Horns Rev og dermed skabte MT Højgaard sig tidligt et navn i markedet for havmølleenergi. På verdensplan er MT Højgaard i dag den bygge- og anlægsvirksomhed, der har mest erfaring med at udvikle og etablere fundamenter til havmøller.

MT Højgaard har leveret og installeret fundamenter til mere end 1000 MW havmøller.

I Sheringham skal MT Højgaard, – hvis alt falder på plads, – designe, bygge og installere 90 monopile-fundamenter, hvoraf to skal bruges til transformerstationer og de øvrige til vindmøller. Og det er netop den slags opgaver, som danske virksomheder vinder på.

En stor del af arbejdet, som de danske entreprenører udfører, er nemlig til energi- og klimaområdet. Projekterne omfatter bl.a. vandkraftsanlæg, vindmøller (fundamenter), kloak- og afløbssystemer, drikkevandsforsyning og kystsikringsprojekter.

– Væksten skyldes især, at de danske entreprenører har været gode til at udvikle nye kompetencer og tilpasse sig et skiftende marked. Der er i de seneste år kommet fokus på energi- og klimaområdet på globalt plan, og her har de danske entreprenører gennem mange år samlet stor ekspertise på områder som vandforsyning og vandenergi. Den ekspertise efterspørger mange udenlandske markeder nu, siger Ebbe M. Iversen, der er adm. direktør i Per Aarsleff og formand for Dansk Byggeris Eksportsektion.

Lavere vækst fremad

Entreprenørvirksomhederne har dog haft så travlt med den samtidige vækst i ind- og udland, at selvom tallene for nye udlandskontrakter i 2007 også ser gode ud med et beløb på 6,7 milliarder kr., så er de alligevel mindre end de tilsvarende for 2006.
– Det kommer ikke bag på bag mig, at vi ser et fald i værdien af nye udlandskontrakter. Den fordobling af ordreindgangen, som vi oplevede i 2006, ville være svær at overgå. Virksomhederne har haft travlt med arbejdet på de mange kontrakter under udførelse, og derfor er der ikke indgået kontrakter af samme omfang. En samlet værdi af udlandskontrakter på 6,7 mia. kr. er rigtig godt og sammenligner vi med 2005 ligger værdien stadig langt over, siger Ebbe M. Iversen.

Blandt de entreprenører i Danmark, der har den største internationale omsætning er Pihl & Søn med 51 procent i 2007 og Per Aarsleff med 36 procent. ■

Specialist i anlæg

Entreprenørfirmaet Per Aarsleff har specialiseret sig i anlægsdelen af byggeriet med fokus på anlæg, fundering og rørteknik. Dermed er der oparbejdet spidskompetence blandt andet indenfor havneanlæg. Det har senest givet en kontrakt på udbygning af containerterminalen i Muuga Havn. Havnen i Estlands hovedstad Tallinn er blandt de største ved Østersøen og består af flere havne, hvoraf Muuga er den absolut største.

Udbygningen er en del af en større plan for Muuga Havn og består i udførelse af nye kajanlæg, indpumpning af sand og uddybningsarbejder. Kontrakten skal udføres i samarbejde med danske Rohde Nielsen A/S og estiske KMG Inseneriehituse AS.

Kontrakten er vundet i international licitation, og den samlede kontraktsum er på 430 millioner kroner, hvoraf Aarsleffs andel er på 200 millioner kroner. Arbejderne begynder i sommeren 2008 og forventes afsluttet om 18 måneder.

Et eksempel på Per Aarsleffs spidskompetence er, da virksomheden sammen med hollandske Ballast Nedam Infra i oktober 2007 vandt kontrakt på udførelsen af et nyt kajanlæg til en værdi af 350 millioner kroner i Port of St. Maarten på den caribiske ø St. Maarten.

Merete Kjær Buchgreitz
mkbuchgreitz@kpmg.dk

Allan Pedersen
apedersen@kpmg.dk

KMPGs Branchegruppe
for Ejendom og Entreprise

REVISOREN HAR ORDET:

Mangel på arbejdskraft er en kronisk tilstand

Mangler byggebranchen fortsat arbejdskraft? Forståeligt nok må man blive lidt forvirret, når dagspressen den ene dag skriver om stigende arbejdsløshed i byggefagene, mens en international undersøgelse siger det modsatte. Så hvad er egentlig op og ned på det hele?

I forsommeren offentliggjorde KPMG en international undersøgelse "Global Construction Survey 2008", der blandet andet fremhæver, *"at manglen på kvalificeret arbejdskraft er en af branchens største udfordringer"*.

Undersøgelsen er baseret på personlige interviews med topledere (CEO og Senior Executives) fra nogle af verdens største byggevirksomheder, og er gennemført i starten af 2008. Respondenterne i undersøgelsen, der kommer fra alle tre kontinenter, har en stor repræsentation fra Europa, Mellemøsten og Afrika (64%).

Over halvdelen af respondenterne i undersøgelsen (ca. 55 %) ser problemet med mangel på arbejdskraft som kritisk her og nu, mens hovedparten af de øvrige tror på, at det fortsat vil påvirke deres forretning inden for de næste 5 år.

Er tendenserne i Danmark meget anderledes end i de Europæiske lande, som vi normalt sammenligninger os med? Selvfølgelig kan der være regionale udsving pga. enkeltstående store igangværende anlægs- og infrastrukturprojekter, som kan forstyrre billedet. Med stigende internationalisering vil forskellen formindskes.

Udenlandsk arbejdskraft dækker behovet

Kvalificeret arbejdskraft kan mangle på forskellige niveauer. Det kan være blandt timelønnede på byggepladserne, som det udførende led eller blandt tilbudsberegnere /projektledelse/ kvalitetssikring mv. på funktionærniveau, der varetager styrende funktioner.

Ifølge undersøgelsen er det især medarbejderkategorier som projektlederne (inkl. programmeringspersonale), der forventes at blive den største mangelvare, men der peges også på ingeniører, kalkulatorer og salgsmedarbejdere.

"Trods en afdæmpning i byggekonjunkturerne, mærker den danske byggebranche – ligesom andre brancher – at der er "kamp" om de små årgange. Det er en medvirkende årsag til den fortsatte mangel på kvalificeret arbejdskraft."

Byggebranchen gør i stort omfang brug af udenlandsk arbejdskraft på deres projekter, hvilket dels er en reaktion på lokal mangel på arbejdskraft og dels en naturlig konsekvens af den stigende arbejdskraft mobilitet. Næsten 4 ud af 5 respondenter (77%) beskæftiger udenlandsk arbejdskraft for at dække deres behov.

I Danmark kan faldet i byggekonjunkturer – der kan især måles på ordrebeholdningerne, nu mærkes blandt de timelønnede. Indtil nogle af de forventede store anlægs- og infrastrukturprojekter (Femern, motorvej, sygehuse) kan opstartes, kunne det på kort sigt være en mulighed for danskerne til at kikke efter jobmuligheder i vores nabolande i Europa. Disse har i lighed med Danmark på det seneste insourcet arbejdskraft fra Østeuropa.

"Branchen har brug for at forbedre sit image for at tiltrække de bedste kandidater."

Andre brancher har reageret med tiltag som store investeringer i jobrekruttering, besøge skoler, universiteter og handelsskoler som led i en langsigtet rekrutteringskampagne.

Investering i at fastholde nuværende medarbejdere bør også være et fokusområde ved at tilbyde klare karriere veje med et større fokus på efteruddannelse. ■

Konsekvenser

Mangel på kvalificeret arbejdskraft vil ifølge 49% af respondenter i undersøgelsen hindre vækstplanerne for byggevirksomhederne. Det overvejende flertal udtaler, at de vil fortsætte med at byde på store projekter, hvilket som følge af utilstrækkelige ressourcer kan øge risikoen på projekterne. Virksomhederne skal have is i maven, når de skal vurdere om de vil byde og hvad prissætningen skal være.

84 % mener, at branchens samlede indsats for at tiltrække de nødvendige ressourcer ikke er nok, men samtidig mener 66 % af virksomhederne, at de selv gør tilstrækkeligt, hvilket er lidt paradoksalt.

Den største udfordring i forhold til at tiltrække kvalificeret arbejdskraft, er at gøre byggebranchen til en attraktiv karriere vej blandt studerende og færdiguddannede. Det kræver, at byggebranchen har fokus på rekruttering som et kritisk succesparameter.

Klare karriereveje i byggesektoren

Løn er anvendt som den væsentligste motiverende faktor ved fastholdelse og tiltrækning af talentfulde medarbejder igennem de seneste år, hvilket kan reducere byggeprojekternes indtjeningspotentiale. Det vil formentlig være nødvendigt for byggebranchen i langt højere grad at anvende alternative motivationsfaktorer.

Thomas Stampe
Partner, Advokatfirmaet
Bech-Bruun

ADVOKATEN HAR ORDET:

Nye skatteregler gør omstrukturering af koncerner nemmere

Ejendomsbranchen fik sidste år sammen med andre danske skatteydere nye muligheder for at gennemføre skattefri omstruktureringer af selskaber og koncerner.

De nye regler er interessante fordi, de giver mulighed for visse skattefri ændringer af koncernstrukturer mv. uden SKATs tilladelse. Derfor vil det nu være nemmere at gennemføre omstruktureringer - og det kan for eksempel give betydelige skatte- og afgiftsmæssige besparelser for ejendomsselskaber, der står i en salgssituation.

Hvis man kan opfylde en række objektive betingelser efter de nye regler, er der nu mulighed for på en enkel måde at etablere en mere hensigtsmæssig koncernstruktur, fx at fraskille én eller flere ejendomme i selvstændige selskaber eller at samle flere ejendomme i samme selskab.

En omstrukturering kan derfor være et led i en salgsmodning af en eller flere ejendomme ved at skyde dem ind i selvstændige selskaber, så der opnås mulighed for at sælge aktierne i ejendomsselskaberne skattefrit i stedet for at sælge ejendommen med avanceskat.

En anden fordel er, at der ved salg af aktier i stedet for ejendomme er mulighed for at spare tinglysningsafgift, idet salg af aktier mv. ikke udløser tinglysningsafgift, som salget af ejendommen ville gøre. En optimal planlægning kan med andre ord bruges til at udskyde beskatning af ejendomsavancer og at undgå betaling af tinglysningsafgift ved ejerskifte af ejendomsporteføljen.

De nye regler er et supplement til de eksisterende regler, der stadigvæk gælder.

Skattefri opdeling
Begge regelsæt opererer med en 3-års grænse og kræver derfor, at man tænker langsigtet og gennemfører de nødvendige tilpasninger af koncernen i god tid, typisk 3 år før det tidspunkt, hvor man ønsker at disponere over de berørte ejendomme.

En væsentlig fordel ved de nye regler er, at de ikke kræver, at ejerkredsen kan dokumentere, at omstruktureringen er båret af en erhvervsmæssig begrundelse, hvilket er en stor lempelse i forhold til de eksisterende regler, hvor det har været SKAT´s subjektive vurdering af de bevæggrunde, som aktionærkredsen og selskaberne angiver for en omstrukturering, der har afgjort om den var skattefri.

Dette har betydet, at omstruktureringen skulle være begrundet i selskabets driftsforhold i modsætning til aktionær-

kredsens forhold. Det er således efter de eksisterende regler afgørende, at omstruktureringen ikke primært skyldes ønske om at undgå eller udskyde skatter.

Begrænsninger i de nye regler
Men de nye regler kan dog ikke bruges i alle tilfælde. For eksempel kan spaltning af et selskab ikke gennemføres uden tilladelse, hvis selskabet som ønskes spaltet har mere end én aktionær *og* én eller flere af aktionærerne har haft aktier i selskabet i mindre end 3 år uden at have rådet over flertallet af stemmerne. De nye regler kan derfor ikke bruges som et alternativ til et opkøb af aktiviteterne i et selskab.

Et andet eksempel på at de nye regler ikke kan bruges er tilfælde, hvor man ønsker at gennemføre en grenspaltning, dvs. at selskabet overfører en eller flere af sine virksomheder til et søsterselskab, hvis aktionærkredsen som vederlag for de afståede aktier får andet end aktier, dvs. kontanter, hvis aktionæren har ejet nogle eller alle aktierne i mindre end 3 år.

Derudover gælder der for alle typer af omstrukturering begrænsninger, når ejerkredsen er helt eller delvist udenlandsk.

Ikke altid optimalt
De nye regler er ikke altid det mest attraktive alternativ. I nogle tilfælde kan skattemæssige forhold tale for, at omstruktureringer gennemføres som skattepligtige transaktioner. Det kan for eksempel være, at et selskab har skattemæssige underskud, som det vil være en fordel af få udnyttet.

Derudover bør det overvejes, hvad omstruktureringen vil betyde for en eventuel sambeskatning, herunder om der via optimal planlægning er mulighed for at reducere uhensigtsmæssige konsekvenser for sambeskatningen. Det vil derfor normalt være en fordel, at aktionærkredsen og selskaberne får foretaget en nøje vurdering af behovet for at gennemføre omstruktureringer og hvorledes disse bør gennemføres. ■

Forudsætninger for at anvende de nye regler

- Aktionærerne skal til erstatning for de afhændede aktier ved spaltninger og aktieombytninger, have udstedt nye aktier til handelsværdi,
- De første tre år efter omstruktureringen er der begrænsninger på hvor meget udbytte der kan udloddes mellem de involverede selskaber,
- Der er som hovedregel ikke mulighed for skattefrit salg af anparter eller aktier i de involverede selskaber i de første 3 år efter omstruktureringen og
- Ved spaltning er det en betingelse, at forholdet mellem aktiver og passiver i de modtagende selskaber svarer til forholdet i det spaltede selskab.

Christian Melgaard ny direktør i Landic Property

Christian Melgaard er tiltrådt som ny adm. direktør for Landic Property Denmark. Dermed får den erfarne ejendomsmand ansvaret for den danske ejendomsportefølje, som p.t. omfatter et udlejningsareal på cirka 500.000 kvm.

Porteføljen er koncentreret i hovedstadsområdet og omfatter bl.a. de tidligere Atlas-ejendomme, SAS-ejendommene, der er kendt for at være en del af den første obligationsfinansierede struktur i Danmark, samt Magasin/ Illum ejendommene.

Ud over de eksisterende ejendomme har Landic Property Denmark udviklingsprojekter med et samlet volumen på 100-150.000 kvm., hvor LightHouse projektet i Århus udgør størstedelen.

Christian Melgaard kommer fra en stilling som direktør i udviklingsvirksomheden Centerplan. Han var med til at stifte Nybolig Erhverv i København i 1993, hvor han var partner i 5 år inden han blev divisionsdirektør i TK Development. Han arbejdede i en periode som direktør for den midtsjællandske JM Gruppen, inden han kom til Centerplan i 2003.

Christian Meldgaard.

Nyansættelser i Landic Investment

Kim Christensen er ansat som Director of Commercial Affairs hos Landic Investment. Han får ansvaret for de kundevendte aktiviteter – herunder Salg, Marketing og InvestorService. Kim Christensen skal blandt andet fastholde og styrke Landic Investments position blandt de ledende i markedet.

Kim Christensen er 41 år og kommer fra en stilling som regionsdirektør i Danske Bank.

Torben Middelhede Jensen er ansat som Senior Investment Manager i Landic Investment. Torben Jensen er 39 år og uddannet cand.jur. De seneste år har Torben Jensen arbejdet med rådgivning og salg af investeringsprodukter til privatpersoner hos Difko Børs og senest som salgschef i Gaardsholt og Partnere.

Kim Christensen.

Per Nedergaard Rasmussen chef i DGI-huse

44-årige Per Nedergaard Rasmussen er udnævnt til chef i DGI-huse og haller, hvor han blandt andet får ansvaret for udvikling, byggeri og drift af DGI-huse, ligesom han får ansvaret for at indgå driftsaftaler med kommuner omkring idrætsanlæg og idrætshaller.

Per Nedergaard Rasmussen er uddannet lærer og har netop afsluttet diplomlederuddannelsen.

Direktør Søren Brixen oplyser desuden, at DGI-huse og haller har besluttet sig for også at ansætte to projektledere fra den 1. oktober i år. Den ene skal dække Jylland og Fyn, mens den anden projektleder skal dække Sjælland.

Fakta
Godt 1.500 danske idrætshaller er slidt ned. Men efterspørgslen efter nye, fleksible idrætsfaciliteter, der kan tilgodese udviklingen i danskernes idrætsinteresser vokser. Derfor har DGI og DGI-byen i København lanceret institutionen DGI-huse og haller som et middel til at rådgive om og drifte idrætshuse og -haller samt sundhedscentre. DGI-huse og haller er aktivt involveret i DGI-Parken i Herning, DGI-huset Holbæk, DGI-huset Vejle samt DGI-huset i Nordkraft i Aalborg.

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, Herning · 96277090

08286_220x280 Magasinet Eiendom.indd 1 06/05/08 8:18:30

Direktør Michael Vad Petersen, 50 år

Direktør Michael Vad Petersen, Re-Consult, er fyldt 50 år. Michael V. Petersen er gået via den finansielle sektor ind i ejendomsbranchen og sidder i dag blandt andet som bestyrelsesmedlem i ejendomsselskaberne Nordicom og Casadania.

Michael V. Petersen har været i Danske Bank og i Sydbank, hvor han som souschef var med til at opstarte bankens Randers afdeling, hvorefter han i 1989 fik ansættelse som erhvervschef i bankens Aabenraa-region. Efter et par år som direktør for Scandic Hotel Kolding fik han i 1993 opgaven med at etablere den tyske hypotekbank DePfa Bank (nu Aareal Bank) i Danmark med ansvar for såvel danske som internationale ejendomsinvestorer.

I 2004 blev Michael V. Petersen direktør for Ejendomsvækst (nu Investea) i Hellerup, hvorefter han i efteråret 2006 etablerede egen virksomhed med domicil i Århus, hvor han rådgiver og formidler erhvervsejendomme i Danmark og Tyskland.

Michael Vad Petersen

Christian Herskind direktør på Refshaleøen

Med virkning fra 1.december 2008 har bestyrelsen for Refshaleøens Ejendomsselskab udpeget Christian Herskind som adm. direktør for selskabet.

Christian Herskind afløser Jørn Kirstein, der har siddet på posten siden 1996, hvor selskabet blev dannet i forlængelse af lukningen af det tidligere B&W skibsværft.

Christian Herskind kommer fra en stilling som koncerndirektør i NCC Construction Danmark.

Refshaleøens Ejendomsselskab er ejer af et areal på ca. 500.000 kvm, hvor der tidligere blev drevet skibsværft. Selskabets strategi er at udvikle området til en ny attraktiv københavnsk bydel. Investorerne bag består af en række institutionelle investorer.

Lars-Peter Søbye topchef i Cowi

Cowis bestyrelse har udnævnt koncerndirektør for Cowi Danmark, Lars-Peter Søbye, 48, som ny administrerende direktør for Cowi -koncernen. Han er uddannet civilingeniør og har været ansat i COWI siden 1986. Lars-Peter Søbye afløser Klaus H. Ostenfeld.

Rasmus Ødum, 42, direktør for forretningsenheden Geografisk information og it, overtager samtidig stillingen som koncerndirektør med ansvar for Cowi Danmark. Dermed indtræder han også i koncerndirektionen. Rasmus Ødum har arbejdet i COWI siden 1997. Han er uddannet jordbrugsøkonom og har betydelig international erfaring fra Europa, Mellemamerika, Afrika og Sydøstasien.

Rasmus Ødum bliver ny koncerndirektør i Cowi Danmark.

– Jeg er rigtig godt tilfreds med, at det er lykkedes at identificere to så højt kvalificerede interne kandidater til topposterne. De nye topledere har opnået gode resultater i deres arbejde og er klar til fremtidens udfordringer, siger bestyrelsesformand Henrik Gürtler.

COWI realiserer i øjeblikket en strategi, S2010, som blandt andet indebærer, at koncernen er blevet omdannet fra at være et stort, dominerende dansk moderselskab med en række datterselskaber til et "one company network" med fem stærke regioner: Danmark, Norge, Øst EU, Den Arabiske Golf og Afrika.

Lars-Peter Søbye har som koncerndirektør for Danmark bl.a. været den ledende kraft bag implementeringen af den danske del af koncernens Strategi 2010.

Ledelsesskiftet finder sted 1. oktober.

Kommende adm. direktør Lars Peter Søbye, Cowi.

Nye partnere hos FrølundWinsløw

Advokat Claudia S. Mathiasen og advokat Jakob Tingskov er optaget som partnere hos FrølundWinsløw Advokatfirma.

Claudia S. Mathiasen og Jacob Tingskov kommer begge fra Valdal Advokatfirma.

Med optagelsen af de to nye partnere ønsker FrølundWinsløw yderligere at styrke og videreudvikle sine kompetencer på de væsentlige forretningsområder små og mellemstore virksomheder, fast ejendom samt insolvens, rekonstruktion og bank- og finansieringsforhold .

Med optagelsen af de to nye partnere består FrølundWinsløw af et team på mere end 20 medarbejdere.

Claudia Mathiasen (th) er 35 år og har de seneste 11 år oparbejdet en omfattende erfaring med rådgivning af små og mellemstore virksomheder med særlig fokus på virksomheder med relationer til fast ejendom.

Jakob Tingskov (tv) er ligeledes 35 år og har siden 1999 arbejdet med selskabsetableringer, fusioner, spaltninger, kapitalændringer m.v., ligesom Jakob har omfattende erfaring med insolvens og rekonstruktioner, og har igennem de sidste 9 år behandlet et meget stort antal konkursboer. Jakob vil have som særligt ansvarsområde at styrke FrølundWinsløws selskabs- og insolvensrådgivning.

Søren Ulslev til PensionDanmark Ejendomme

Søren Ulslev, tidligere adm. direktør i NCC Construction DAnmark og Unicon efterfølger direktør Poul Hedegaard som direktør i PensionDanmark Ejendomme.

Direktør for PensionDanmark Ejendomme Poul Hedegaard har besluttet at gå på pension med udgangen af september 2008, hvor han fylder 65 år. Poul Hedegaard har i seks år stået i spidsen for PensionDanmarks investeringer i bolig- og erhvervsejendomme og har opbygget en portefølje på næsten 4 mia. kr. med fokus på Danmark.

Ny direktør for PensionDanmark Ejendomme bliver Søren Ulslev. Søren Ulslev er 53 år, akademiingeniør og kommer fra en stilling som adm. direktør i Unicon. Søren Ulslev stoppede i 2007 efter 27 år i NCC, hvor han senest var adm. direktør for NCC Danmark i perioden 2002-07. Søren Ulslev overtager den nye post den 1. oktober.

PensionDanmarks portefølje omfatter blandt andet markante kontorejendomme som BaneDanmarks domicil på Østerbro, PriceWaterhouseCoopers domicil i Hellerup og FIHs domicil på Langelinie. Investeringerne i boligejendomme omfatter bl.a. byggeri af 355 lejligheder i Ørestad, Måløv og på Frederiksberg.

Nye partnere hos Plesner

Advokat Anders Friis er tiltrådt som juniorpartner i Plesner. Anders Friis rådgiver markedets parter ved køb, salg og udvikling af erhvervsejendomme og ejendomsprojekter. Desuden rådgiver Anders både långivere og låntagere ved projektfinansiering af fast ejendom.

Partner Jakob Schou Midtgaard skifter samtidig forretningsområde fra Corporate Finance til Erhvervsejendomme for sammen med Anders Friis at styrke Plesners position inden for transaktioner af større ejendomsporteføljer.

Jakob Schou Midtgaard (tv) og Anders Friis.

Svanen Gruppen opruster

Svanen Gruppen har styrket sin organisation på kontoret i Silkeborg med en række nyansættelser:

- Ole Vad er tiltrådt som vicedirektør i Svanen EjendomsInvest, bl.a. med ansvar for Private Placement og BtB (Trading) af ejendomme og ejendomsporteføljer. Ole Vad har tidligere været direktør i Thorkild Kristensen Group, Foras Holding A/S og Copernicus A/S. Han har de seneste år arbejdet med ejendomsmarkedet i Polen.
- Niels Ringtved er ansat som administrationschef i Svanen Management. Han kommer fra en stilling som økonomichef i Kibo-System.
- Claus Christensen er ansat som fonds- og likviditetschef i Svanen Finans. Han har siden 1992 arbejdet som henholdsvis fonds- og likviditetschef i Skjern Bank og som treasurer i Arla Foods. Ole Frølund Kristensen er ansat i Relation Center. Han kommer fra en stilling som administrationschef hos Dansk Ungdoms Fællesråd.

Ole Vad

Niels Ringtved

Claus Christensen

Birgit W. Nørgaard 50 år

Adm. direktør Birgit W. Nørgaard, Grontmij Carl Bro, er blevet 50. Birgit W. Nørgaard har været ansat i Grontmij Carl Bro siden 2001. Hun er uddannet cand. merc. og MBA. Hun er blandt andet bestyrelsesmedlem på DTU, medlem af Dansk Industris hovedbestyrelse, medlem af repræsentantskabet for Tryg-Baltica, formand for Interessentforum for Energinet.dk, bestyrelsesmedlem for EUPD og bestyrelsesmedlem i Dansk Industris Brancheorganisation for Videnrådgivere.

Birgit W. Nørgaard

Henrik Garver direktør i FRI

Foreningen af Rådgivende Ingeniører har fået ny direktør efter Lars Goldschmidt, der er tiltrådt en stilling som direktør i Dansk Industri. Ny direktør er 34-årige Henrik Garver har hidtil været markedschef i foreningens sekretariat. Han er uddannet cand. scient.pol og forventer i efteråret 2008 at afslutte en Executive MBA ved CBS.

Direktør Henrik Garver, foreningen af rådgivende ingeniører.

Carsten Gørtz Petersen partner i Sadolin & Albæk

Carsten Gørtz Petersen er udnævnt til partner i mæglerselskabet Sadolin & Albæk.

Carsten Gørtz Petersen har fra 2005 været direktør for Sadolin & Albæks Århus-kontor og med hans udnævnelse til partner er der fem partnere i Sadolin & Albæk.

Foruden Carsten Gørtz Petersen er det seniorpartner Kurt Albæk, Peter Winther, Jan Kristensen samt Peter Frische.

Carsten Gørtz Petersen er uddannet inden for den finansielle sektor. Han har gennem mange år oparbejdet en bred erfaring inden for det internationale ejendomsmarked, og har bl.a. i en årrække arbejdet for hhv. DePfa Bank og Württemberger Hypo i Tyskland.

Carsten Gørtz Petersen fortsætter som direktør for Sadolin & Albæks Århus-kontor.

Carsten Gørtz Petersen