

magasinet ejendom

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING
– udgives i samarbejde med Byggesocietetet
Nr. 1 januar 2009 | 2. årgang | Pris Dkk 85,-



ASSET MANAGEMENT:
**Driften
skal spinde
guldet**

**København
skal have
nyt navn**

**Tæt på
Skandinaviens
største
udviklings-
projekt**

**Byudvikling
scorer højt i
provinsen**

indhold

38

400 til nytårskur. Læs om forventningerne til 2009



56

MT Højgaard er Europas 46. største entreprenør. I alt er tre danske selskaber på den internationale top 100.



72

Der kan være gode ejendomme at finde på tvangsauktion. Få råd om processen af advokat Iben Winsløw



10

Asset management: Magasinet Ejendom har inviteret to erfarne profiler til at give deres bud på udfordringerne netop nu



Få overblikket over Skandinavien største udviklingsområde

20

50

Mipim forventer 20.000 deltagere



30

Ind i kampen: København skal have sin egen identitet



ARTIKLER

5 **Leder** | Grøn førertrøje

10 **Indblik** | Krisens nye helte

20 **Overblik** | Skandinavien største udviklingsprojekt

28 **Analyse** | Danske ejendomme vil give tab i 2009-2011

30 **Branding** | København skal have nyt navn

38 **Konference** | 400 til Nytårskur

42 **Pris uddeling** | Fruehøjgaard fik Kloge m2 Prisen

50 **Mipim** | Årets ejendomsevent

56 **Analyse** | Europas største entreprenører bliver større

62 **Kommunernes kamp** | Jylland og Fyn i front på arkitekturen

72 **Byggesocietetet** | Bæredygtighed: Tips og trends i et klimaår

ORDET ER DIT

72 **Ordet er dit** | Hold øje med tvangsauktionerne af Iben Winsløw

74 **Ordet er dit** | Der er bundlinie i FM af Ole Emil Malstrøm

76 **Ordet er dit** | Afskedigelse og downsizing af Merete Kjær Buchgreitz og Julie Gerdes

OVERBLIK

Nyheder Inland | 6-8, 16, 26-27, 33, 52-54, 60

Marked og transaktioner | 18

Nyheder Norden | 34-37

Nyheder Udland | 44-49

Virksomheder og mennesker | 74-78

BRANCHEGUIDE | 79-82

www.magasinetejendom.dk

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

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

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



Direktør
Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout
Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgivet i samarbejde
med Byggesocietetet

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
P.J. Schmidt A/S



Næste nummer
Udkommer 23. februar
Deadline for indlæg 6. februar
Deadline for annoncer 9. februar

Forsiden
Gyrithe Saltorp og Solveig Rannje

Medlem af



Grøn førertrøje

I 2008 kom der hul på bylden i Danmark. Bygge- og ejendomsbranchen begyndte endelig så småt at forstå og handle på betydningen af fokus på miljø og grønt byggeri. Der kom simpelthen bæredygtighed og klimapolitik på dagsordenen, og selvom regeringen ikke tør love resultater på klimatopmødet i december, så må bygge- og ejendomsbranchen ikke blive grebet af nedgangspanik og nedprioritere de mange gode tiltag, der lige var ved at komme i gang. Det er dem, der skal være danske virksomheders konkurrenceparameter fremover.

Dansk byggeri og ejendom skal i 2009 gå efter den grønne førertrøje. Vi er kommet lidt bagefter i startfeltet, men vi har et internationalt ry – som endnu ikke er spoleret – som et af jordens miljøvenlige samfund.

Det skal vi stå sammen om at udnytte og intet vil være mere opmærksomhedsskabende end at gøre det i 2009, hvor alle teorier om synergieffekter kan komme til ret, når verdens presselamper spotter Bella Centeret. For den nødlidende arkitektbranche, der de sidste måneder har måttet fyre medarbejdere i håndfulde, er det også vejen frem. Det formidable ry som både store og små arkitektfirmaer har fået opbygget skal understøttes de kommende år på alle måder. Nu skal vi

vise, hvad vi kan. Det kræver samarbejde på tværs af hele branchen – fra arkitekter til mæglere og fra banker til ingeniører.

For dem, der orker, så er det nu, de bedste ressourcer bliver kastet i profilering. De markante projekter og spændende innovative initiativer drukner ikke længere i mængden som for bare 2-3 år siden. De, der markerer sig nu, vil vinde på sigt.

Kompetencerne er der, og de er blevet forfinet de seneste år. Men de skal bevidst forenes, branchen er nødt til at stå sammen og hjælpe hinanden, og der skal arbejdes hårdt og ikke mindst mere målrettet i hele bygge- og ejendomsbranchen. Det bliver et på alle måder både hårdt, udfordrende og spændende 2009.



Kamilla Sevel
Chefredaktør Magasinet Ejendom
sevel@magasinetejendom.dk

Få alle nyhederne på skrive- bordet

magasinet
ejendom

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



Aalborg vil skabe 100.000 kvm. campus-område

AALBORG: Aalborg Kommune, initiativgruppen Stigsborggruppen, en række uddannelsesinstitutioner og DSB Ejendomsudvikling går sammen om udviklingen af et nyt campusområde på Godsbanegården i Aalborg på op til 100.000-120.000 kvm.

– I de senere år er der flere gange blevet spurgt til, hvad der skal ske på godsområdet ved Jyllandsgade. Set i forhold til de i øvrigt attraktive byomdannelsesområder ved havnen, Nørresundby og Eternitgrunden har Godsbanegården nogle særlige muligheder. Den ligger i knudepunktet for kollektiv trafik, umiddelbart ved Banegården og ved rutebilstationen med ruter til hele Nordjylland ... og så ligger arealet på kanten af de gamle byområder i Aalborg, siger gruppen bag projektet om områdets attraktivitet.

Netop fordi unge er så flittige brugere af kollektiv trafik, har Stigsborggruppen arbejdet med ideen om at samle en række uddannelsesinstitutioner, og har sammen med mæglerfirmaet Colliers sidst på året i 2008 præsenteret DSB for ideen om et campusområde, der skal huse skoler og uddannelsesinstitutioner på Godsbanegården.

Aalborg rykker igen med endnu et overraskende og spændende udviklingsprojekt. I forgrunden ses udviklingsområdet omkring Godsbanegården.



FOTO: STIGSBORGGRUPPEN

En bymæssig udvikling af Godsbanegården har ventet på, at der opstod mulighed for at igangsætte udviklingen med projekter af en vis størrelse.

– Forslaget med at gøre en del af området til en campus passer fint med vores ønsker, samtidig med at en campus på det sted, nær bus- og jernbanestationen understøtter den kollektive trafik, siger adm. direktør i DSB Ejendomsudvikling Steen Ø. Schmidt.

I tilknytning til DSBs 75.000 kvm. store arealer har Banedanmark betydelige sporarealer, og nu bliver det undersøgt om de også kan blive en del af projektet.

Forslaget om en campus vil give et gevaldigt løft til området og automatisk sætte gang i

udviklingen af en levende bydel med uddannelsesinstitutioner og erhverv indpasset i det unikt centralt placerede infrastrukturiområde.

– Campustanken som foreslået er et spændende og banebrydende initiativ, som kommunen gerne deltager positivt og aktivt i planlægningen af. Det er ligeledes usædvanligt og nyt, at et så stort og bynært område planlægges i et nært samarbejde mellem ejer, kommune, slutbrugere og idéudviklere, siger , siger borgmester Henning G. Jensen og rådmand Mariann Nørgaard, Aalborg Kommune, samstemmende.

EUROPARK SKAL DRIVE PARKERING I “VORES BY”



VALBY: Parkeringsselskabet EuroPark har indgået aftale om drift af 1.200 parkeringspladser i Valby, hvor der skal indføres betaling i løbet af den kommende tid.

EuroPark skal kontrollere parkeringen på hele området i Valby, hvor Carlsberg indtil for kort tid siden bryggede øl. Carlsberg's

EuroPark er del af Apcoa-koncernen og tegnes i Danmark af adm. direktør Per Moesgaard (billedet), der også selv ejer en række parkeringsanlæg.

produktion er blevet flyttet til Fredericia, og arealet i Valby skal i gennem de næste mange år udvikles til en ny bydel af København. Det kommer til at koste 9 kr. at parkere i området svarende til den københavnske blå zone. Der er allerede rykket en del kunstnere, udstillings- og teatervirksomheder ind i de eksisterende bygninger.

EuroPark forventer udover Carlsberg-aftalen også vækst via flere andre nye aftaler i det kommende år.

– 2009 ser ud til at blive rigtig spændende. Vi er ved at færdigforhandle en del større nye opgaver, siger salgschef Søren Kristensen, EuroPark.



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

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

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

www.propertygroup.dk

Rådhuset i Frederikshavn skal moderniseres for 60 mio. kr.

FREDERIKSHAVN: MT Højgaard skal modernisere rådhuset i Frederikshavn, der har stået tomt i to år på grund af indeklimate og arbejdsmiljøproblemer.

MT Højgaard vandt totalentreprisen til 60 mio. kr. i konkurrence med fire andre entreprenørvirksomheder. Moderniseringen skal foregå i hele 2009, hvor det 12.000 kvm store rådhus skal ryddes for næsten alt undtagen trapperne mellem etagerne og derefter skal huset genopbygges indvendigt.

I forbindelse med totalentreprisen indgår

ArkiNord har tegnet selve moderniseringen, mens Årstiderne har lavet et forslag til indretningen af det centrale torv. Heri indgår en næsten 300 kvm stor "kulturskærm" hen over torvet, hvor der kan vises fodboldkampe, video, film, kunstinstallationer og kommunale informationer til borgerne.



VISUALISERING: ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

188 UNGDOMSBOLIGER BLIVER SAT I GANG I ODENSE

ODENSE: Barfoed koncernen tager hul på det nye år med koncernens hidtil største byggeprojekt af 188 topmoderne ungdomsrelaterede boliger kaldet Munkebjerg Park.

Arkitekter på byggeriet har været Arkitektfirmaet Juul & Frost, der har skabt nogle unikke 2 rumsboliger med bl.a. store altaner og topmoderne badeværelser. Målgruppen vil primært være unge men-

MT Højgaard i et team med underrådgiverne og arkitektfirmaerne ArkiNord og Årstiderne samt det rådgivende ingeniørfirma Rambøll. Det nye rådhus bliver arbejdsplads for over 500 ansatte i kommunen. Renoveringen af rådhuset er en del af en større plan om en modernisering af midtbyen.

Rådhusrenoveringen og aktivering af Værkergrundene er en del af en aktiv kommunal investering i fortsat positiv udvikling af Frederikshavn midtby og kommune både erhvervs- og handelsmæssigt samt borger- og brugermæssigt.

USIKKERHED GIVER VÆKST I VURDERINGER

DANMARK: Home Erhverv har oplevet en generel vækst i vurderinger den seneste tid. Særligt har den strammere snøre fra banker og realkreditinstitutter betydet, at flere virksomheder og ejendomsselskaber bliver bedt om at få en aktuel værdi på tryk. Og home Erhverv forventer fortsat vækst i vurderinger i det kommende år – og specielt i forbindelse med aflæggelse af årsregnskaberne.

Markedssituationen gør i øjeblikket, at mange vurderinger indeholder et prisspænd, når beregningerne af afkastgrader med mere er gennemført. Erhvervsmæglerne giver en forventet pris i et bestemt niveau med forbehold for rente, finansiering etc. Internationalt har den anerkendte mæglerorganisation RICS da også været fremme med et forslag til regelsæt om god praksis i den henseende i den nuværende situation.

– Home Erhverv udfører i øjeblikket et stigende antal vurderinger. Årsagen er, at mange virksomheder, ejendomselskaber og pengeinstitutter i højere grad er i vildrede om ejendommenes værdi, siger kommunikationschef Niels H. Carstensen i home Erhverv.

sitet, KOLD college, Teknikum og Odense Tekniske Skole gør, at der forventes en meget stor efterspørgsel efter boligerne.



– Det er vores håb, at vi med dette projekt kan være med til at gøre Odense til et endnu mere interessant alternativ for unge, der skal vælge uddannelsessted, siger Frederik Barfoed, der tillige påpeger, at beliggenheden er optimal i forhold til udflytningsplanerne for Odense Universitets Hospital.

» I en energiklasse for sig selv. Det gælder i øvrigt også husene.

Om at få økonomi og bæredygtighed til at gå op i en højere enhed

Da vi i 2005 vandt retten til at bygge boliger i Kristiansminde ved Roskilde, var det oplagt at tænke energirigtige, bæredygtige løsninger helt fra starten. Det naturskønne område byder nemlig både på spændende udendørsoplevelser i Boserup Skov i Rørmosen og ved den nærliggende Roskilde Fjord.

Og en stor del af området er fredet – hvilket gør stedet særligt attraktivt

for mennesker, der sætter pris på natur, økologi og bæredygtighed.

Lige som det var naturligt at tænke bæredygtighed ind i projektet, var det også helt naturligt, at det var Niels Fuglsang, der håndterede projektplanlægningen. Det kræver nemlig et helt særligt engagement at projektudvikle og bygge bæredygtige løsninger.

Med Niels ved roret er det faktisk lykkedes at skabe et boligprojekt i energiklasse 1 – hvilket gør Atelierhusene til en særdeles god investering for de kommende boligejere.

Især for dem der tænker lidt længere frem i tiden.

Den energi og entusiasme, der har været den drivende kraft i udviklingen af Atelierhusene, er naturligvis ikke kun karakteristisk for Niels. Den gennemsyrrer alt, hvad vi gør i MT Højgaard Projektudvikling. Uanset om vi bygger boliger, erhvervsbyggerier eller ferielejligheder, er vores energi og entusiasme den drivende kraft i vores samarbejde. Og det giver gode resultater – ikke blot i tilfældet Atelierhusene, men i ethvert byggeri vi er involveret i.

Krisens nye HELTE

Administration har altid haft ry for at være usexet og kedeligt. Når først ejendommene var købt, var det primært et spørgsmål om at sikre sig, at regningerne blev betalt. Sådan er det ikke længere. Faldende ejendomsværdier har sat fokus på asset management, for det er her, der nu kan spindes guld. Det får flere aktører til at komme ind i kampen om markedet. Magasinet Ejendom har inviteret to stærke profiler på området til en snak om udfordringerne netop nu

Gyrith Salter og Solveig Rannje har mange års erfaring med forvaltning af porteføljer i milliardklassen. I dag sidder de som direktører med ansvar for asset management med porteføljer for – ifølge sidste års regnskaber – 8 og 18 milliarder kr.

De to direktører har altid brugt deres kompetencer i den lidt mere usynlige del af ejendomsbranchen, nemlig på at gøre administrationen og forvaltningen så optimal som muligt. Og netop nu er der kommet et helt nyt fokus på området. De enorme

værdier, der skifter hænder i øjeblikket skal forvaltes bedst muligt. Halvfærdige nødlidende projekter skal færdiggøres, og ikke engang for etablerede ejendomsselskaber er det nok bare at sende opkrævninger ud på huslejen. For skyerne trækker sammen: Tomgangen er stigende og værdierne er faldende. Det trækker alt sammen flere aktører over i asset management markedet. For både de eksisterende og nye ejendomme skal forvaltes aktivt, og det handler om set management om. Om ikke kun at administrere men også bevidst styre ejendommenes udvikling.

Asset management

får også markant vind i sejlene, fordi der ikke længere kan skabes store værdier i markedet på hurtige køb og salg, – men kun på at styre og udvikle sin portefølje, så den hele tiden indbringer mere.

Det giver samlet set et enormt – og nyt – fokus på Solveig Rannje og Gyrith >>

– I bund og grund handler det om at se ejendomme som en aktivklasse på linie med aktier og obligationer, hvor man hele tiden plejer porteføljen og sammensætter den rigtigt. Asset management er en mere komplet tilgang til ejendomme. Selve administrationen er en enormt vigtig del af det, vi laver, men den er ikke nok. Vi skal også kunne udnytte alle de muligheder, vi støder ind i.

**Man skal være ydmyg,
når man forvalter andre
menneskers penge.
Gyrith Salter**



Definition af
ASSET MANAGEMENT:

Håndtering af et objekt med økonomisk værdi, så der skabes mest mulig værdi.

Kilde: PG Property Management

Saltorps ressortområde. Ingen af dem har oplevet et marked, som det vi er i netop nu.

– Det er jo spændende for sådan nogle som Solveig og mig, at der nu er fokus på vores del af værdikæden. De sidste år er al opmærksomhed jo naturligt gået til transaktionssiden, siger adm. direktør Gyrith Saltorp, PG Property Management.

Synlig disciplin

Principielt har asset management naturligvis hele tiden været relevant. – Som investor er det altid vigtigt at have en sund drift af sine ejendomme.

GYRITHE SALTORP

Gyrith Saltorp er adm. direktør, i PG Property Management med ansvar for Asset Management. Hun var fra 2006-2008 ansat som erhvervsdirektør i administrationsselskabet Dan-Ejendomme. Hun har tidligere været 12 år i Slots- og Ejendomsstyrelsen blandt andet som kontorchef med ansvar for kunder og udlejning. Gyrith Saltorp er uddannet jurist fra Københavns Universitet.

Property Group har i 2007 og 2008 udviklet langsigtede ejendomsinvesteringsprojekter i sameje med formuende private, selskabs- og institutionelle investorer og har forvaltet og været medejer af ejendomsværdier for ca. 8 mia. kr. Property Group gennemførte i 2007 transaktioner for over 7 mia. kr. og havde et resultat på 89,6 mio. kr. i 2007.

PG Property Management er moderselskab for PG Ejendomme AB som forestår ejendomsadministration og drift i Sverige.

Men værdien af disciplinen er blevet så synlig nu, fordi de almindelige stigninger i markedet ikke længere er der. De tider er forbi, hvor man kunne tjene penge på bare at eje en ejendom. Derfor skal driften og optimeringen sikre ejendomsselskabernes bundlinier og skille den gode investering fra den dårlige, siger Solveig Rannje.

Asset management er et “dansk” ord for den form for drift af ejendomme, der ikke bare inkluderer at skrive girokort ud, når lejen skal indkasseres. Asset management er både hele den administrationsmæssige del, men inkluderer også udviklingen og optimeringen af ejendommen.

Gyrith Saltorp: – Ejendomsadministration er utrolig vigtigt, men det skal udføres af meget systematiske, talstærke mennesker som ikke glemmer noget, men som kan gennemføre systemer og strukturer helt ned til detaljen. Det er ikke nødvendigvis de samme som ser, hvordan en ejendom kan udvikles. Merværdien er overbygningen. Der får du brugt det som administrationen leverer. Og fundamentet skal virkelig være i orden, for du skal bruge de fantastiske informationer, der kommer ud af det – og bruge dem aktivt. Groft sagt er forskellen på en investering og en god investering bestående i Asset management.

Ikke den typiske bogholderløsning
Overbygningen er key account managers eller måske property developers som kan tage sig af det aktive. De skal se på potentialet på den enkelte ejendom. Måske skal der ombygges eller udvikles. Og kombinationen af systematikken og kreativiteten er “asset management”. Og netop nu skal der i høj grad tænkes “out of the box”. Kri-sestyring er ikke altid et spørgsmål om at sende misligholdte regninger til inkasso,

SOLVEIG RANNJE

Solveig Rannje er direktør og medlem af direktionen i EjendomsInvest, med ansvar for den ene af to divisioner, Asset Management, der forvalter cirka 200 selskaber med ejendomme i henholdsvis Danmark, Sverige, Finland, Tyskland, England og Frankrig til en værdi af godt 18 mia. kr. samt den børsnoterede forening ei invest european retail og en portefølje af 4.400 boliger ejendomme i Berlin.

Solveig Rannje er uddannet jurist og kom til EjendomsInvest som juridisk direktør i 2006 fra en stilling som underdirektør i PFA, hvor hun havde været siden 1991, med ansvar for PFA-koncernens erhvervsejendomme i Danmark samt koncernens hovedsæde.

EjendomsInvest er etableret i 1987 og er en del af Proark-koncernen ejet af Michael Kaa Andersen. Koncernen omfatter også Basisbank, Proark Golf, kapitalandele i Bella Center og udviklingsselskabet Proark Projects.

som vil være den typiske bogholderimæssige løsning.

Solveig Rannje: – Et af de områder, hvor man skal handle proaktivt i det nuværende marked, er håndteringen af de eksisterende lejere. De kan jo godt blive nødlidende. Så gælder det om at finde måder at optimere kundeforholdet, så man måske kan fastholde cash-flowet om end på et lavere niveau i en periode. For det kan i nogle tilfælde godt være i udlejers interesse, at

man på en eller måde kan medvirke til, at lejeren overlever. Det kan for eksempel være, hvis lokalerne ikke kan lejes ud til samme pris til en ny lejer.

Finanskrisen, der nu ser ud til at brede sig til den rigtige økonomi, og dermed vil få ledigheden til at stige i erhvervs-ejendommene, skal tackles forskelligt

alt efter hvilken type ejendom, der er tale om.

Gyrith Saltorp: – Gælder det butikscentre er det vigtigt at fastholde bestemte strategiske lejere. Derfor er man nødt til at se på den større sammenhæng.

– Asset management handler blandt andet om hele tiden at have fokus på både detalje og helhed. Det kan for eksempel være at vurdere den enkelte lejers værdi i forhold til den samlede ejendoms kontrakter. Måske er det mere attraktivt for nye lejere at flytte ind, hvis der i forvejen bor andre i ejendommen end hvis den står helt tom, og derfor er det ikke nødvendigvis optimalt per automatik at sige en misligholdt kontrakt op. Begge parter kan være bedre tjent med at finde en løsning, der også fungerer på sigt, siger Solveig Rannje.

Solveig Rannje: – Helt enig! Der vil man strække sig langt, fordi nogle lejere giver stor kundegennemstrømning. Og sammensætningen kan for eksempel godt være anderledes nu, hvor der er recession end i en højkonjunktur. De luksusprægede varer bærer ikke nødvendigvis kundegrundlaget længere, siger Solveig Rannje.

Nye gulve og kantiner

På kontorejendomme kan aktiv forvaltning for eksempel dreje sig om at bygge lokaler om, gøre dem fleksible og tilpasse kontorerne til nye kundegrupper.

>>



Asset management i vækst

Asset management som udbudt ydelse er i vækst på det danske marked af to grunde:

• I udlandet er det mere reglen end undtagelsen, at et ejendomsselskabs ejendomme bliver forvaltet af en professionel “asset manager”. Men på det danske marked, hvor der ikke er den samme tradition for outsourcing og brug af rådgivere og specialister, er asset management sjældent blevet lagt ud og har derfor ikke udviklet sig som selvstændig disciplin. På administrationssiden har Danmark kun få store egentlige administrationsselskaber som Dan-Ejendomme og Datea, der igennem de seneste år – udover almindelig drift – har tilført en bredere forvaltning af ejendommene. I udlandet derimod er for eksempel mæglerselskaber som CB Richard Ellis, DTZ og Jones Lang Lasalle meget væsentlige spillere inden for asset management. I Danmark har de fleste større porteføljeforvaltere indtil videre interne asset management-afdelinger.

• Den anden grund er, at asset management bliver endnu vigtigere i et nedadgående marked. Og det får mange nye aktører, der ikke længere ser et markedspotential i deciderede køb og salg, til at gå ind i markedet. Ikke mindst med henblik på at bruge deres kompetencer til at rådgive om de mange nødlidende ejendomme, som er endt hos banker eller advokater i forbindelse med finanskrisen. De potentielle kunder er dermed aktører, som ikke selv har opbygget særlig ekspertise i ejendomsforvaltning.

Angreb fra flere fronter

Asset management markedet angribes fra flere fronter både af selvstændige og etablerede virksomheder. En af de nye spil-

lere i markedet er for eksempel **North Asset Management**, der vil satse på at rådgive om “optimering af komplicerede bolig- og erhvervsjendomme i et vanskeligt marked”.

Typisk for de nye aktører i markedet, så kommer profilerne bag fra en af de toneangivende investorer i markedet. I North Asset Managements tilfælde oven i købet fra én af de investorer, der har været udpræget stærk til investering i nødlidende ejendomme i 80erne og 90erne, nemlig Cargill. Her er direktøren gennem 13 år Philip Marker med erfaring fra både Cargill, Varde Bank og B&W gået sammen med kollegaen Morten Lund og boligeksperten Søren Ebdrup, der kommer fra en stilling hos NCC, om at tilbyde deres ekspertbaggrund med henblik på at løse problemsager via selskabet North Asset Management A/S.

På mæglersiden har blandt andet ejendoms-mæglerselskabet **CB Richard Ellis** taget den internationale produktlinie op og startede i december 2008 en selvstændig business line inden for property og asset management, som selskabet selv betegner som et totalkoncept for administration og udvikling af investeringsejendomme.

– Udover administration af ejendomme i Danmark, kan der gennem CB Richard Ellis tilbydes administration af ejendomme i og udenfor Europa. Internationalt er CB Richard Ellis således rigtig store på området, selvom det først nu er ved at slå igennem som selvstændig disciplin i Danmark, påpeger CB Richard Ellis i forbindelse med lanceringen, der får adm. direktør Henrik Cederholm som ansvarlig.

Globalt administrerer CB Richard Ellis mere end 3.800 ejendomme med 12.200 lejere svarende til cirka 10,6 millioner kvm. og en samlet årlig leje på cirka 14 mia. kr.

Også mæglerfirmaet **DTZ** er stort på asset management internationalt – blandt andet forvalter selskabet en lang række butikscentre så tæt på som i Malmø.

De store ejendomsinvesteringsselskaber angriber også markedet.

Det optimale niveau

Det gælder også for eksempel for ejendomsfondsforvalteren **Aberdeen Property Investors**, der mest er kendt for at udbyde fonde til investorer og forvalte i eget regi på det danske marked, men som i januar overtog driften af Metropoli Hjørring, Esbjerg Storcenter og Bytorv Horsens fra Property Group. Aberdeen forvalter i dag ejendomme for 6,6 milliarder kr. primært for Aberdeen fonde og med aftalen åbner Aberdeen for aktiv forvaltning af eksternt ejede porteføljer i Danmark.

Også hos rådgiverne er asset management blevet et buzz word. Således sælger rådgiverfirmaet **Grontmij | Carl Bro** deres ekspertise på www.grontmij.dk:

– Asset management kaldes det, når man beregner, hvordan man bedst og mest økonomisk bevarer sine værdier. En vej, som aldrig får ny asfaltbelægning, ender med at blive ufremkommelig og en bygning, der ikke får tætnet sit tag bliver uanvendelig – værdien bliver nul. Omvendt er det også dyrt at sætte maskinerne i gang eller tilkalde håndværkere hele tiden. Et sted mellem de to yderpunkter findes det optimale vedligeholdelsesniveau. ■

Solveig Rannje: – Hvis man har en domicilejendom, der ikke kan udlejes eller hvor lejeren ikke kan betale, så kan den måske opdeles i flere små lejemål eller måske skal indgangspartiet ændres og ombygges, så den bliver mere attraktiv.

Gyrithe Saltorp: – Et andet parameter i dag er at skabe faciliteter som fælles reception og kantine, så den enkelte lejer kan reducere og tilpasse sine omkostninger individuelt.

Hønen og ægget

På boligsiden er det især vigtigt at være proaktiv omkring genudlejningen.

Gyrithe Saltorp: – Er man first choice og synlig nok som udlejer? Man skal også se på hvilke tiltag, man kan gøre for at leje sine lejligheder ud. Det kan være opgangene

skal friskes op eller der skal sættes nye køkkener ind. I en række af vores ejendomme, har vi for eksempel også fået slebet gulvene, så der ikke er laminat men trægulve. Små ændringer med stor virkning.

Men selv det er ikke helt så nemt i det nuværende marked som det har været.

Vi er nødt til at tænke nyt for at tilpasse os markedssituationen

Solveig Rannje

– En af de helt store udfordringer er finansiering. Det gælder ikke bare nybyggeri, men også om- og tilbygning. Manglende finansiering kan vanskeliggøre den rigtige optimering af en ejendom. Så man

kan kun håbe på, at man er så heldig, at man har en portefølje, der genererer overskud og dermed kan løfte finansieringen selv. Som det er nu, vil finan-

sieringsinstitutterne have dokumentation for, at en investering genererer overskud før de låner penge ud. Men det bliver nemt hønen og ægget. Uden lejere – ingen indtægt. Uden optimering – ingen lejere. Det paradoks bliver den største udfordring i det kommende år, siger Solveig Rannje.

Derfor kræver asset management dokumentation og kompetence, men der bliver også flere kunder.

– Bankerne er i øjeblikket ved at opbygge store ejendomsporteføljer, fordi de ligger inde med nødlidende ejendomme. Det er meget usikkert hvilken pris, de kan få og derfor vil nogle nok vælge at beholde dem i en periode. Forvaltning er måske ikke deres kernekompetence, så de vil have brug for at få forvaltet dem bedst muligt. Vi har de kompetencer, og derfor vil vi fremadrettet byde ind på det marked, siger Solveig Rannje. ■

VORES HUS LEVER AF AT SKABE TRIVSEL I DIT

Et nyt domicil er ikke blot et spørgsmål om at finde en ny adresse og et passende antal kvadratmeter. Et nyt domicil handler om at skabe nye udfoldelsesmuligheder, optimere funktionalitet og forbedre trivsel for sine kunder. Derfor fokuserer Jeudan også på to lige vigtige områder i sin ydelse. Dels finder vi din nye ejendom - dels stiller vi praktisk service til rådighed, som sikrer, at alt fra selve flytningen til den løbende vedligeholdelse får daglig opmærksomhed.



CITYRINGEN ER SENDT I EU-UDBUD

KØBENHAVN: Metroselskabet har gennem EU's udbudssystem inviteret entreprenører og leverandører til at melde deres interesse for at afgive tilbud på arbejder på Cityringen, der skal metro-forbinde København på tværs.

Udbud af Cityringen sker i henhold til EU's direktiv om forsyningsvirksomhed og indledes med forhåndsgodkendelse af et begrænset antal tilbudsgivere. Tre store entrepriser forventes udbudt i 2009: Der udbydes to anlægsentrepriser og en entreprise for transportsystem og drift af Cityringen. Anlægsentreprise Nord omhandler anlægsarbejdet på strækningen fra Øster Søgade over Nørrebro til Aksel Møller Have på Frederiksberg – herunder etablering af tunneller, skakte, sporskiftekanaler og stationer.

Anlægsentreprise Syd drejer sig om de samme anlægsarbejder på den øvrige del af Cityringen – strækningen fra Aksel Møller Have på Frederiksberg via City til Øster Søgade.

Den tredje entreprise omhandler det samlede transportsystem, og består af metrotog, sporanlæg, kørestrømsanlæg, sikkerhedssystemer, informationssystem og andre delsystemer. Denne entreprise omfatter også bygninger og funktioner i Cityringens kommende kontrol- og vedligeholdelsescenter ved Vasbygade.

Leverandøren skal overdrage et driftsklart Metrosystem til Metroselskabet og fortsætte entreprisen som operatør i fem år – med option på yderligere tre år.



FOTO: METROSLSKABET

Med den kommende Cityring får hovedstaden 17 nye Metrostationer. Cityringen skal køre i en tunnel under City, brokvartererne og Frederiksberg.

Arkitektbranchen har mistet 1.000 arbejdspladser på et år

DANMARK: Fra maj 2008 og april 2009 forventes beskæftigelsen i arkitektbranchen at være 18 pct. lavere end i maj måned 2008, viser en opgørelse fra Danske Ark. Opgjort i antal fuldtidsstillinger svarer det til 1.000 færre i løbet af knap ét år. Vest for Storebælt vil der til april være nedlagt 582 fuldtidsstillinger, hvilket er 168 flere end øst for Storebælt. Dette svarer til et fald i beskæftigelsen på 22 pct. vest for Storebælt og et fald på 15 pct. øst for Storebælt.

85 pct. af de virksomheder, der har en omsætning på over 10 mio. kr., forventer en nedgang i beskæftigelsen, mens kun 52 pct. af de virksomheder, der har en omsætning på under 10 mio. kr. forventer nedgang. 11 procent af virksomhederne forventer dog at opleve fremgang i løbet af foråret.



AARSLEFF FIK RESULTAT PÅ 280 MILLIONER KR.

AABYHØJ: Entreprenørkoncernen Per Aarsleff fik et resultat før skat på 280 millioner kr. ud af en omsætning på 5,3 milliarder kr.

Anlæg bidrager med et resultat før renter på 167 mio., mens divisionen rørteknik bidrager med et resultat før renter på bare 4 millioner kr. Fundering har givet 130 millioner kr.

I regnskabsåret 2008/2009 forventes et resultat før skat på 200 millioner kr. Blandt de ordrer, der kommer til at indgå i resultatet for næste regnskabsår er Aarsleffs polske datterselskab, der har indgået kontrakt på udførelse af pælefundering for det nye polske nationalstadion i Warszawa.



Københavns bedste beliggenheder

BCG 48



900-11.600 effektive m² i attraktiv kontorejendom i Københavns Sydhavn. Til ejendommen hører 200 parkeringspladser, hvoraf halvdelen er i egen parkeringskælder. Desuden findes der fælles tagterrasse, hvor medarbejderne kan nyde solen og udsigten over havnen og Amager Fælled. Beliggenheden er tæt på S-tog og buslinjer med nem adgang til motorvejsnet. I Sydhavnen kommer man i godt selskab med TDC, Nokia, Sonofon, Philips, Statoil/BMW group m.fl.

Tower



750-18.200 effektive m² på Havneholmen, København City. Her bor man fantastisk – direkte ud til havneløbet, hvor medarbejderne f.eks. kan tage en dukkert i havnebadet i frokostpausen. Beliggenheden er central, lige ved motorvejen og få minutter fra hovedbanen. Bygningens 11 etager kommer til at stå som et pejlemærke i havnen, og huset rummer en række faciliteter, som fælles kantine og fremragende parkeringsforhold. Lejemålene står indflytningsklare primo 2010, men det er nu, der skal lægges billet ind, hvis man vil bo i Tower.

Neroport



8.500 effektive m² på Kay Fiskers Plads, centralt placeret i Ørestad City tæt ved Fields og lige ved siden af Ferring, 10 minutter fra lufthavnen og centrum med motorvej, Metro eller regionaltoget. Huset er egnet til at flere virksomheder kan sameksistere og drage nytte af husets mange fælles faciliteter med bl.a. auditorium og personalecafé. Huset er tegnet af Henning Larsen Architects og bliver med sin gennemtænkte arkitektur et vartegn i Ørestaden. Huset er planlagt til indflytning primo 2010.

Scanport



5.000-95.000 effektive m² i Scanport, Kastrup – fremtidens erhvervscentrum. En beliggenhed, der er uovertruffen for en virksomhed med internationale forbindelser. Scanport ligger lige ved siden af Øresundsbroen og få minutter fra Københavns Lufthavn. I Scanport får din virksomhed en højprofileret og unik beliggenhed, tæt på Metroen og motorvejsnettet, med havudsigt til Øresund og med egen lystbådehavn.

Kontakt os på +45 44 68 05 65
eller se mere på www.skanska.dk/erhvervslejemaal

SKANSKA

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

Goldschmidt køber ejendom og sælger byggeret til Sjælsø

Projektudviklingsselskabet Sjælsø Gruppen og ejendomsselskabet M. Goldschmidt Ejendomme har indgået en handel, så Sjælsø får en grund med 20.600 kvm. byggeret og Goldschmidt får 2 færdigudviklede ejendomme i henholdsvis Nærum og Gladsaxe.

Salget drejer sig om en bestående kontorejendom på Linde Allé i Nærum samt en nyetableret REMA 1000 i TV-Byen. Ialt 16.000 kvm. kontor og 1.000 kvm. butik, som Goldschmidt Ejendomme nu overtager.

Samtidig overtager Sjælsø en erhvervsgrund i Trollesminde Erhvervspark i Hillerød, som M. Goldschmidt Ejendomme har udviklet i samarbejde med

Frederiksborg Gruppen siden området blev købt af Nordea Ejendomme for cirka 2,5 år siden.

Grunden i Trollesminde Erhvervspark i Hillerød indeholder en byggemulighed på 20.600 kvm. kontorarealer med tillæg af kælderarealer mv. Grunden er beliggende i det nyetablerede erhvervsområde i Hillerød, hvor bl.a. Novo Nordisk, Foss og Biogen samt det nye Hillerød Rådhus er beliggende. Sjælsø forventer at udvikle projekter på grunden indenfor en kortere årrække. Der er muligheder for etablering af såvel mindre domicilejendomme som et samlet erhvervsprojekt til én lejer. Parterne har aftalt, at købesummerne for ejendommene ikke offentliggøres.



Ejendommen her på Linde Allé i Nærum er delvist udlejet og Sjælsø Gruppen beholder de resterende byggemuligheder på naboarealet, der i de kommende år forventes udviklet til boligformål i en kombination af gårdhavehuse, rækkehuse og lejligheder.

Barfoed køber 280-pladser parkeringshus i Odense



FOTO: Q-PARK

ODENSE: Barfoed Group har købt et P-hus, Filosoffen, midt i Odense. Ejendommen er udlejet til Q-Park på en 25-årig aftale og består af ca. 280 P-pladser inklusiv sikkerhedsgarage.

Sælger er K/S Odense City-Parking og ejendommen er købt for cirka 28 millioner kr.

Barfoed Group arbejder sammen med Q-Park på andre P-

anlæg i både Odense med parkeringshuset Slotscentret og i Ålborg omkring Palads Parkering.

– Ejendommen er i god bygningsmæssig stand og er med sin unikke beliggenhed og gode udlejning yderst interessant, og den passer derfor godt ind i vores portefølje. Der er en meget god belægning i huset, og vi tror stadig på stigende priser og efterspørgsel på velbeliggende og tidssvarende P-anlæg og P-pladser, siger koncerndirektør Frederik Barfoed, Barfoed Group, om købet.

City Ejendomme køber sale-and-lease-back ejendom

AALBORG: Colliers Hans Vestergaard har netop formidlet salget af en investeringsejendom i Aalborg i et Sale and lease back arrangement. Det drejer sig om ejendommen på Kong Christians Allé 53, som er blevet solgt til aalborgensiske City Ejendomme, på følgende vilkår:

- Udlejet på 10 års uopsigelig lejekontrakt
- Årlig leje: kr. 520.000,00
- Solgt til afkast: 5,72 procent

Ejendommen, som er på 880 kvm., har en meget markant og synlig beliggenhed i det attraktive Hasseris udenfor Aalborg centrum. Lejer i ejendommen er tagleverandøren Monier, der tidligere indgik i et sale-and-lease-back arrangement med Danske Leasing. Den type kontrakter har typisk en tilbagekøbsmulighed, og det er den Monier har benyttet sig af for altså efterfølgende at sælge til City Ejendomme via Colliers Hans Vestergaard.

Køb, salg og udlejning

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

C.W. Obel køber Skejby-ejendomme for 260 mio. kr.

ÅRHUS: NCC Property Development har solgt to kontorprojekter i Skejby nord for Århus til C.W. Obel Ejendomme. Det drejer sig om flerbrugerejendommene Skejby Company House I og Skejby Company House II. Ejendommene har kostet henholdsvis 180 og 170 millioner skr. svarende til cirka 125 og 120 millioner dkr.

Skejby I stod færdigt den 1. november i år og Skejby II forventes færdiggjort i juni 2009.

NCC Property Development står for den resterende udlejning og har stillet lejegarantier i fem år efter færdiggørelsen i forbindelse med salget.

– Vi har gode forventninger til udlejningen og vi er begejstrede for de eksisterende lejere, som er solide og gode virksomheder. Der er virkelig tale om kvalitets-ejendomme, siger projektdirektør Bettina Nilakantan, C.W. Obel Ejendomme.

C.W. Obel har indtil videre fokuseret ejendomsporteføljen i København og Aalborg.

– Århus er et nyt marked for os, men et marked, vi forventer os meget af og gerne vil være mere aktive på, siger Bettina Nilakantan.



De to ejendomme er på henholdsvis 7.200 og 6.800 kvm. og 86 procent af arealet er udlejet. De største lejere er Region Midtjylland, Eniro, Hewlett-Packard, Codan Forsikring, Vestas og Rådgivergruppen DNU, der er rådgivere på det nye milliardsygehusbyggeri i området.

© 2009 KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, a Danish limited liability company and a member firm of KPMG International, a Swiss cooperative. KPMG and the KPMG logo are registered trademarks of KPMG International.

Hvor er
markedet
og...

Der er for tiden mange udfordringer i ejendoms- og byggebranchen. Hvordan skal du f.eks. forholde dig til manglen på likviditet samt udsigten til faldende markedsværdier af ejendomme? Hvordan påvirker et lavere aktivitetsniveau i branchen din virksomhed?

Vi hjælper dig med at agere optimalt på et komplekst marked i Danmark og internationalt. Få målrettet rådgivning om økonomistyring, strukturering og finansiering af din virksomhed og dine projekter og få hjælp til værdiansættelse af ejendomme, både ved køb og salg.

...din
virksomhed
på vej hen?

Vores branchegruppe for Ejendom & Entreprise rådgiver dig i alle stadier i en ejendoms livscyklus. Vi har samlet både specialister og solid viden gennem årene og er mere end ajour med markedsforholdene.

Kontakt Allan Pedersen på 38 18 35 33 eller apedersen@kpmg.dk og book et uforpligtende møde.

kpmg.dk

AUDIT ■ TAX ■ ADVISORY

KPMG

Skandinaviens største udviklingsprojekt

180 forslag har konkurreret om at tegne masterplanen for de rammer som skal danne grundlag for 40.000 beboere og 40.000 arbejdspladser i 2050 i Københavns Nordhavn. Tre forslag vandt en delt 1. plads

I alle 180 forslag har der været noget brugbart og fantasifuldt. Byudviklingen af Nordhavnen skal ske på et forretningsmæssigt grundlag over de næste 40-50 år, og allerede nu skal vi tage de første beslutninger om rammerne for udviklingen af området. Det er et ansvar, der forpligter, siger bestyrelsesformand for By & Havn Carsten Koch.

Nordhavnen, der ligger i østlig forlængelse af Københavns Østerbro, er i dag kold, forladt og blæsende, når man ser bort fra typiske havneelementer som kraner, kulbjerge og gamle lagerhaller. Der er ikke mange projektudviklere, der netop nu står klar til at sætte skovlen i jorden i det store udviklingsområde. Hverken i Nordhavnen eller andre steder. Men området er en uopdyrket bydel med et stort potentiale og som byplanlægger skal der tænkes langsigtet, så der også i et 40-årigt perspektiv

er lettilgængelige muligheder for at udvide og udvikle byen.

– Ser man på udviklingsområderne i København er de fleste faktisk planlagt i nedgangstider. Som byplanlægger er man nødt til at have is i maven for store udviklingsprojekter vil strække sig over så lang en tidsperiode, at det helt sikkert både vil gå op og ned i mellemtiden, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen.

Foregangsby

Alligevel er processen vigtig netop nu, fordi Nordhavns-området og de vindende arkitektprojekter skal være et skoleeksempel for bæredygtig byudvikling, så København kan være foregangsby på det kommende klimatopmøde i december. I Nordhavnen skal der derfor arbejdes videre på de både gode og dårlige erfaringer, der er høstet gennem ikke mindst de sidste >>

FOTO: BY & HAVN / OLE MALLING



Nordhavnen

Nordhavns-området i Københavns havn ligger skråt overfor det kommende udviklingsprojekt Marmormolen, der også er i gang med at blive byudviklet. I sommeren 2008 udskrev Udviklingsselskabet By & Havn I/S og ATP Ejendomme en arkitekt- og idékonkurrence for en del af området omkring Marmormolen og Langeliniespidsen, og den 31. oktober blev vinderen amerikanske Steven Holl Architects kåret.

Der er dog endnu ikke udarbejdet en lokalplan for Marmormolen, og politikerne har ikke truffet endelige beslutninger for området.

Nordhavn er stort set uopdyrket område i København og udgør i alt ca. 2 mio. m², hvilket svarer til ca. 210 hektarer. Området

er i dag i kommune- og lokalplaner udlagt til havneformål og er et aktivt erhvervsområde. Nordhavn rummer bl.a. container- og bilterminal, en krydstogtterminal og flere logistikvirksomheder. Området ejes af Udviklingsselskabet By & Havn, som ejes af Københavns Kommune og Staten.

Længst ude mod nordvest ligger den nye **Fiskerihavn**, der blev bygget til erstatning for de fiskere, der tidligere lå i Skudehavnen længere sydpå. Området har udviklet sig til et helt særligt "selvgroet" miljø, der næppe findes andre steder i hovedstaden.

Umiddelbart øst for Fiskerihavnen ligger det nye **Fisketorv**, der er tegnet af Kieler Architects A/S. Fisketorvet har erstattet det gamle fisketorv i bunden af Gasværkshav-

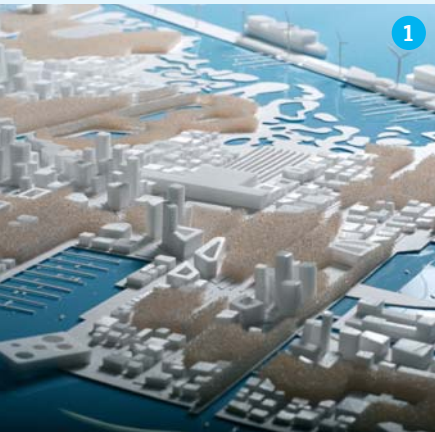
nen i Sydhavnen, som er blevet omdannet til butikscenter.

Mod vest ligger **Kalkbrænderihavnen**, som stort set er færdigudviklet med en række boligbyggerier og større domicilejendomme, der huser blandt andet advokatfirmaerne Kromann Reumert og Plesner samt pensionsselskabet PFA. ■



FOTO: KØBENHAVNS KOMMUNE / NORDHAVN.KK.DK

De tre vindere



1



1



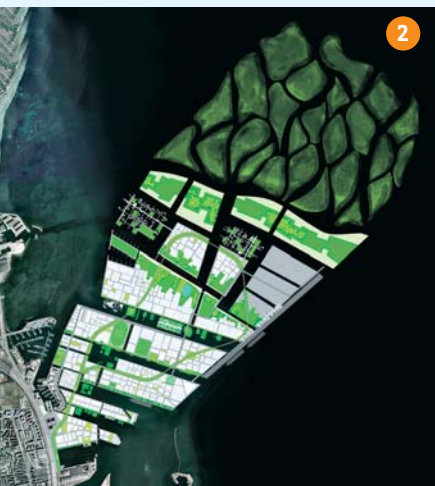
1



2



2



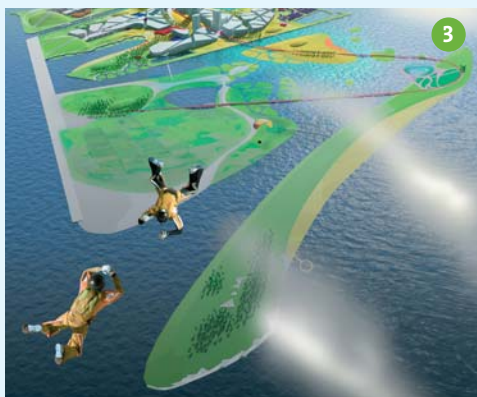
2



3



3



3

1. “Nordre Frikvarter” Forslaget er udviklet af **POLYFORM** i samarbejde med **Cenergia Energi Consulting, Deloitte og Oluf Jørgensen A/S.**

Forslaget bygger på erfaringer fra kendte gode byer kombineret med fremtidens krav og drømme - og er især valgt på grund af dets overbevisende strukturplan – den overordnede plan for hele Nordhavnen, der er både indlevet og velfunderet.

Polyform Arkitekter blev startet i 2006 og ledes af Thomas Kock og Jonas Sangberg. Polyform projekterer pt. Købmagergade, Kultorvet og Hauser Plads i København Centrum, sammen med Karres en Brands Landschaftsarchitecten. Derudover er tegnestuen i gang med en række andre bygnings- og planlægningsprojekter i Skandinavien blandt andet en ny 10.000 kmv. stor plads i Täby nord for Stockholm.

2. Den danske tegnestue **COBE** i samarbejde med **SLETH arkitekter** og ingeniørfirmaet Rambøll med projektet “Nordholmene, urban delta”. Forslaget opdeler Nordhavnen i en række selvstændige holme med hver sin særlige identitet og er især valgt på grund af den foreslåede strukturplan, der giver store forventninger om “den gode by”.

Cobe blev grundlagt i 2005. Tegnestuen har base i København og Berlin. Cobe ledes af de unge arkitekter Dan Stubbergaard og Vanessa Miriam Carlow og er blandt andet blevet tildelt Den Gyldne Løve på arkitekturbienalen i Venedig i 2006 for sit bidrag til bæredygtig byudvikling i Kina. Sleth blev stiftet i 2006 og ledes af arkitekt Søren Leth, der har en baggrund som projektleder fra danske og internationale byplanprojekter og arkitektkonkurrencer.

3. De norske tegnestuer **70 O N arkitektur** og **Dahl & Uhre arkitekter** med projektet “Excentral Park – Edge Dynamics”. Forslaget bygger primært på et landskabskoncept, der udlægger et bredt parkbånd hele vejen rundt om Nordhavnen og er især valgt på grund af dets forståelse for at udnytte stedets særlige natur og skabe tætte relationer mellem land og vand.

De to norske tegnestuer **70°N arkitektur as** og **Dahl & Uhre arkitekter** er etableret i henholdsvis 1995 og 1994 og ejes af Anniken Romuld , Gisle Løkken, Joar Lillerust, Kjeld Nash, Magdalena Haggärde and Petra Schnutenhaus, mens Dahl & Uhre ejes af Knut Eirik Dahl og Kjerstin Uhre. De to tegnestuer satte sig allerede sidste år godt ind i regionens tankegang, da de formåede at vinde idekonkurrencen om potentialet for yderligere regionsdannelse i Øresundsregionen “Øresundsvisioner 2040”. ■

NORDHAVNEN OG ØRESTAD

Ørestad syd for København er ligesom målet er for Nordhavnen designet til at huse cirka 80.000 mennesker dagligt. I Ørestad er fordelingen 60.000 arbejdspladser og 20.000 beboere, samt 20.000 studerende.

20 år, hvor byudvikling i stigende grad er blevet professionaliseret fra primært at have fulgt den historiske knop-skydningsmodel til i dag at være en gennemtænkt proces med stadig flere aspekter inkluderet.

Byudviklingen af Nordhavnen har et 40-50 årigt perspektiv. Nordhavnsområdet kan på sigt komme til at huse op til 40.000 beboere og lige så mange ar-

bejdspladser. Det svarer til det samme antal mennesker og arbejdspladser som i hele den nordkøbenhavnske bydel Indre Østerbro. Med sine 200 hektar er området Skandinavien største byudviklingsprojekt pt. – til sammenligning er De Bynære Havnearealer i Århus på 700.000 kvm.

På sigt forventes Nordhavnen at komme til at huse 40.000 beboere og 40.000 arbejdspladser. I første omgang forventer By og Havn dog kun at gå i gang med salg af grunde til 1. etape og senere 2. etape omkring Kalkbrænderiløbet eller Orientbassinets i havnens sydlige del. De to etaper vil tilsammen skabe plads til ca. 7-8.000 boliger og et tilsvarende antal arbejdspladser.

Fremtidens bydel

– De tre vinderprojekter folder de politiske visioner for Nordhavn flot ud på tegnebrættet. Vi skal have et bære-

dygtigt Nordhavn – både miljømæssigt og socialt, så der bliver plads til alle københavnere i Nordhavn. Jeg er sikker på, at alle tre projekter kan være med til at sætte Nordhavn på landkortet som fremtidens bæredygtige bydel, siger overborgmester Ritt Bjerregaard, Københavns Kommune.

De tre vinderforslag til Nordhavns videre udvikling, som der nu skal arbejdes videre med, kommer fra 2 danske og en norsk tegnestue.

– Nordre Frikvarter, Nordholmene og Excentral Park. Det er ikke bare navnene på projekterne, der er kreative, indholdet er det også. Projekterne er fremadskuende og tegner rigtig godt for fremtidens generationer af københavnere. Jeg forestiller mig allerede et Nordhavn med ekspres-cykelruter, lommeparker og masser af liv tæt ved vandet, siger Teknik- og miljøborg-

>>



Bestil annoncer online

magasinet
ejendom

Priser fra kr. 6.100,-
Se priser og formater på
www.magasinetejendom.dk



mester Klaus Bondam, København Kommune.

Udover de 3 vinderforslag blev der uddelt yderligere syv præmier. Af de i alt 11 præmierede forslag kommer de

fem fra Danmark, to fra Norge, to fra England, ét fra Sverige/Holland og ét fra Finland.

Den 2. marts 2009 bliver den endelige vinder fundet og så udvikles kom-

mune- og lokalplaner for Nordhavn af Københavns Kommune. Efterfølgende skal By & Havn føre udviklingen af Nordhavn ud i livet og sælge grundene til relevante investorer. ■

JORD FRA METROEN

Nordhavnsområdet er i dag ca. 200 hektarer, hvilket svarer til 625 fodboldbaner. Det har nu udsigt til at blive op til 50 procent større. I juni måned sidste år besluttede Borgerrepræsentationen i København nemlig at udvide Nordhavn med jord fra byens bygge- og anlægsprojekter. Derfor er Københavns Kommune i gang med at undersøge, hvordan det vil påvirke miljøet.

I de kommende år går to store anlægsarbejder i gang i København, nemlig Cityringen og Nordhavnsvej, der begge producerer store mængder af overskudsjord.

Da der i dag ikke er mulighed for at placere overskudsjorden i nærheden af byen, har Københavns Kommune vurderet, at det er miljømæssigt mest bæredygtigt og ansvarligt at nyttig-

gøre den i selve København, nærmere bestemt netop i Nordhavn.

Hvis man i stedet valgte at transportere jorden langt væk fra byen, ville det medføre en betydelig belastning af miljøet i form af bl.a. forbrug af diesel, udsendelse af partikler og produktion af CO₂. I Nordhavn kan jorden gøre gavn og på sigt skabe mere plads til både byliv og grønne områder.

Hvorfor byudvikling i Nordhavnen?

København er en by i udvikling. Byen vokser og bliver stadig mere dynamisk og mangfoldig. Københavns udvikling spiller en afgørende rolle i regionen

Virksomhederne flytter gerne til København for at komme tættere på byen og københavnere – alene i 2006 blev der skabt 10.000 nye arbejdspladser i byen. Sammenlignet med alverdens storbyer bliver København ofte udpeget som en af verdens bedste storbyer at leve i.

Der er dog en række udfordringer i København. I 2025 vil der formentlig være omkring 45.000 flere københavnere. Det kræver, at der bygges nye boliger. På trods af det seneste års fald, så er der fortsat høje boligpriser, der betyder, at mange familier med almindelige indkomster ikke har råd til en ejerbolig. Og selvom trafikken er fornuftig i sammenligning med Paris eller London, så

er stigende pendling i regionen har sat Københavns trafik system under pres.

I år 2025 vil der være 30-40 procent mere biltrafik i København, hvis ikke der gøres noget. En byudvikling i Nordhavnen skal være med til at modvirke tendensen med den stigende pendling i regionen ved at skabe nye lokale boliger og arbejdspladser. Dermed vil man kunne cykle til arbejde eller pendle med tog til centralt beliggende arbejdspladser. ■

Kilde: Københavns Kommune.

Fortsat byudvikling skal sikre, at der også er boliger nok til fremtidige generationer i København.



FOTO: KONTRAFRAME.DK

DIT SKRIVEBORD?

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

Mange kontorhuse er indrettet som om, arbejde er noget, der kun kan foregå ved et skrivebord. Men individuelt skrivebordsarbejde er langt hen ad vejen afløst af teamwork. Og hvem har egentlig sagt, at det er ved skrivebordet, man får de bedste ideer?

Mikado House indrettes med en række alternativer til skrivebordet. Her er fx touch down pladser, loungeområder, netværksbroer og personalerestaurant - inspirerende faciliteter der understøtter fleksible, kreative og dynamiske arbejdsformer.

- Flerbrugerkontorhus i Københavns Universitetskvarter
- Byggeriet og udlejningen er i fuld gang; 3.000 m² er udlejet til Arkitema
- Op til 15 separate kontorlejemål; fra 600-11.500 m²
- Indflytning fra 1. april 2010

For yderligere information
kontakt CB Richard Ellis
på 7022 9601

CBRE
CB RICHARD ELLIS

WWW.MIKADOHOUSE.DK

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

MIKADO HOUSE, Rued Langgaards Vej 4

FOTO: COPENHAGEN MARKETS



Projektdirektør Bo Svendsen og Rolf Christian Nielsen fra Pihl & Søn sammen med Vicedirektør Klaas Venborg og direktør Torben Flinch fra Copenhagen Markets.

Pihl & Søn skal bygge det nye Grønttorv

HØJE TAASTRUP: Copenhagen Markets har indgået totalentrepriseaftale med Pihl & Søn om at bygge et nyt Grønttorv på 90.000 kvm. i Høje Taastrup.

– Siden vi i juni valgte Pihl & Søn som vinder af projektkonkurrencen, har vi gennemarbejdet projektidéen i forhold til de krav og ønsker som de fremtidige lejere på Copenhagen Markets har. Vi holder fast i, at vinderprojektets sekskantede haller på unik vis kombinerer moderne og effektiv logistik med et attraktivt handelsmiljø, siger direktør i Copenhagen Markets, Torben Flinch, om baggrunden for totalentrepriseaftalen.

I perioden frem til september 2009 skal

projekteringen af Copenhagen Markets færdiggøres, hvorefter der søges grave- og byggetilladelser.

Copenhagen Markets forventer at være klar til første spadestik i maj april 2010, mens byggeriet er planlagt klar til brug medio 2012.

Den totale budgetramme for opførelsen af Copenhagen Markets er 636 mio. kr. ekskl. moms. Men de to parter har som mål at gennemføre byggeriet for 578 mio. kr.

Pihl & Søns samarbejdspartnere er Creo Arkitekter, ingeniørvirksomheden Moe & Brødsgaard samt landskabsarkitekterne Schønherr Landskab.

TK VIL VIDEREUDVIKLE NØDLIDENDE PROJEKTER

AALBORG: TKs overtagelse af et svensk nødlidende center i Uppsala i sidste måned er ikke nødvendigvis en enlig svale. Centeret er solgt til tyske IVG og finansieret via forward funding, hvilket vil sige med løbende afregning fra investor, og den model kan formentlig bruges andre steder.

– Det vanskeligere marked kan medføre, at konkurrenternes udviklingsprojekter bliver bremset på et fremskredent tidspunkt. Er der tale om solide projekter, der ligger inden for koncernens kompetenceområde, er TK Development interesseret i at overtage den videre udvikling og dermed tilføre indtjening fra nye projekter til delvis kompensation for den manglende indtjening som udskydelse af projekter medfører, skriver TK Development.

Som konsekvens af markedsforholdene fastholder TK Development fokus på konsolidering og gennemførelse af de eksisterende projekter i porteføljen.

– Samtidig øger ledelsen kravet til kvaliteten af forhåndsudlejningen inden påbegyndelse af byggeri, hvilket har medført udskydelse af enkelte projekter. Et stærkt fundament i form af en god forhåndsudlejning vil gå forud for igangsætning af projekter, oplyser TK.

TK forventer lav vækst i de nord-europæiske markeder og bedre, men afdæmpet vækst på de centraleuropæiske markeder.

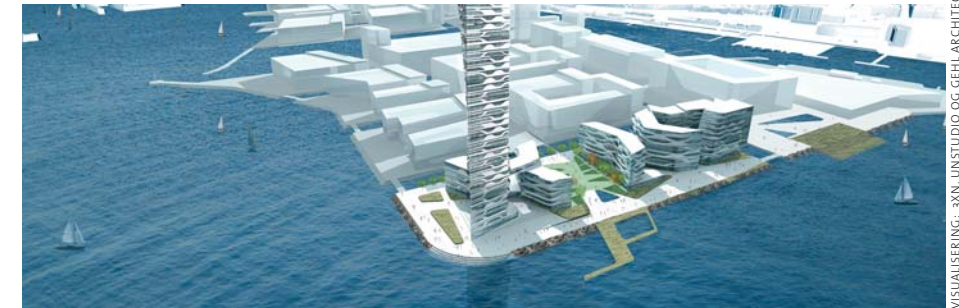
For regnskabsåret 2008/09 forventer TK Development fortsat et resultat efter skat i niveauet 200 millioner kr. Ny ejer i selskabet er ejendomsinvestoren Flemming Holberg Fengers holding-selskab Holberg Fenger Holding, der har købt aktier op i TK Development, så selskabets aktiebesiddelse nu overstiger 5 procent af aktiekapitalen.

Landic-konsortium betaler 170 mio. kr. for Lighthousegrund

ÅRHUS: Konsortiet bag det spektakulære Lighthouse-byggeri har med en betaling på 170 millioner kr. for grunden fået første etape er på plads, og dermed kan byggeriet gå i gang. Det bliver dog i en amputeret udgave og i første omgang uden det højhus, der skulle være Århus nye vartegn.

– På byens vegne er jeg meget tilfreds med, at det er lykkedes at finde en løsning, så vi nu kan komme i gang med første etape af Lighthouse byggeriet. Vi har de sidste måneder vendt hver en sten for at finde en løsning, da finanskrisen betød, at Lighthouse konsortiet fik problemer med at finansiere det fulde byggeri på en gang, siger borgmester Nicolai Wammen, Århus.

Den valgte løsning er nu at dele byggefeltet i to matrikler. Lighthouse-konsortiet har betalt købesummen for den første etape,



VISUALISERING: 3XN, UNSTUDIO OG GEHL ARCHITECTS

som består af byggeriets laveste del, hvor der opføres almene boliger, ungdomsboliger og et Comwell hotel. Betalingen af anden etape med højhuset er udskudt i op til to år. Sigtet er dog fortsat at realisere Lighthouse-projektet i sin helhed.

Hotellet bliver Comwell's hidtil største og skal efter planen åbne i 2012 og bliver minimum et 4-stjernet hotel. Hotellet kommer til at

Konsortiet bag Lighthouse består af Landic Property, Arbejdernes Andelsboligforening og Boligselskabet Ringgården.

rumme 325 værelser og bliver dermed det største hotel i Danmark uden for København.

Det nye hotel er et led i Comwell's vækstplan om at fordoble forretningen inden for de næste tre til fire år målt på antallet af værelser.



Fokus på løsninger

Rønne & Lundgrens afdeling for fast ejendom er blandt landets førende med udviklede specialer inden for alle væsentlige områder.

Kontakt en af vore 4 partnere i afdelingen for fast ejendom:

Niels Gram-Hanssen (ngh@rl.dk)

Niels W. Kjærgaard (nwk@rl.dk)

Claus Høxbro (ch@rl.dk)

Stig German Mathiasen (sgm@rl.dk)

Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18
DK-2900 Hellerup
Denmark

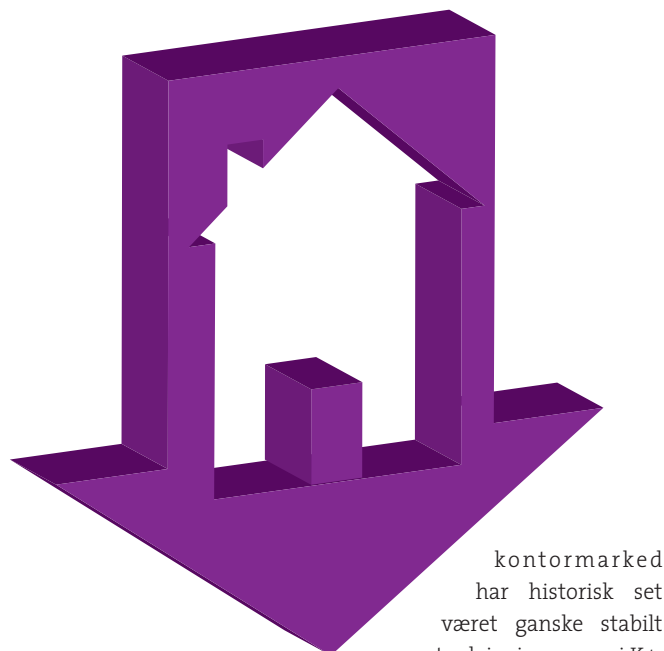
Tel 3525 2535
Fax 3525 2536
info@rl.dk
www.ronnellundgren.com

magasinet
ejendom

Ny portal om byggeri og ejendom.
Nyheder, overblik og brancheguide.

www.magasinetejendom.dk

Danske ejendomme vil give tab i 2009-2011



kontormarked har historisk set været ganske stabilt og toplejeniveauerne i København ligger stadig langt

under tilsvarende niveau for Stockholm og Oslo, hvilket vil beskytte os mod markante fald.

Selvom det ser sort ud, så er der – set med ejendomsinvestorens øjne – også positive aspekter ved denne finanskrisen i modsætning til den sidste i starten af 90'erne. Det er nemlig blevet meget svært at skaffe finansiering – også til udviklingsprojekter. Dermed er en række kommende projekter stoppet eller udskudt, og udbuddet af nye udlejningsarealer forholdsvis begrænset. I løbet af hele 2011 og 2012 forventes der kun at blive færdiggjort ganske få nye projekter i Norden.

– Indtil videre er der kun kommet få nødlidende ejendomme på markedet, men når den finansielle krise breder sig, vil der formentlig komme flere forcerede salg. Med de lavere priser vil der i 2009 kunne købes ejendomme til

et afkast, der kommer til at ligge cirka 1 procent højere, for de nordiske lande som helhed, siger Kristian Krogh og fortsætter: – De nordiske ejendomsmarkeder er sårbare på kort sigt, og forventes ikke at komme sig i løbet af 2009. Der kan først forventes vækst igen på mellemlangt sigt. ■

Kombinationen af stigende afkast og lavere rente vil styrke ejendom som aktivklasse – særligt for institutionelle investorer. Aberdeen Property Investors

Aberdeen Property Investors forventer samlet set et negativt afkast på danske ejendomme på 0,5 procent i de kommende tre år. For Norden vil ejendomme ifølge selskabets seneste analyse give 1,5 procent

Danske ejendomme vil samlet set give et negativt afkast på 0,5 procent i perioden frem til 2011, viser en ny analyse fra Aberdeen Property Investors. Danmark kommer dermed til at adskille sig fra de øvrige nordiske lande, hvor Norden som helhed forventes at give et totalt afkast på cirka 1,5 procent årligt i perioden 2009 - 2011.

Det kan samlet set bedst betale sig at investere i Finland, hvor afkastet forventes at blive 2,5 procent, fulgt af svenske ejendomme med 1,9 procent og norske med 1,8 procent. Til sammenligning vil ejendomme i Europa set under et ifølge Aberdeens prognoser samlet set give et afkast på 1,75 procent.

Kontorejendomme bliver de kommende års bedste investering. Her forventer Aberdeen at afkastet vil stige med op til 0,75 procent. Butiks- og industri-

ejendomme vil stige med næsten lige så meget nemlig 0,65 procent. Og for at kunne imødekomme investorernes krav om højere afkast vil priserne på ejendommene være nødt til at falde.

På industriejendomme forventer Aberdeen et fald i lejepriserne på 2,5 procent, mens butiksejendomme vil falde med 2,3 procent og kontorer med kun 1,7 procent. Det er altså købspriserne og ikke lejeprisen, der skal sørge for, at investorerne får mere ud af ejendommene.

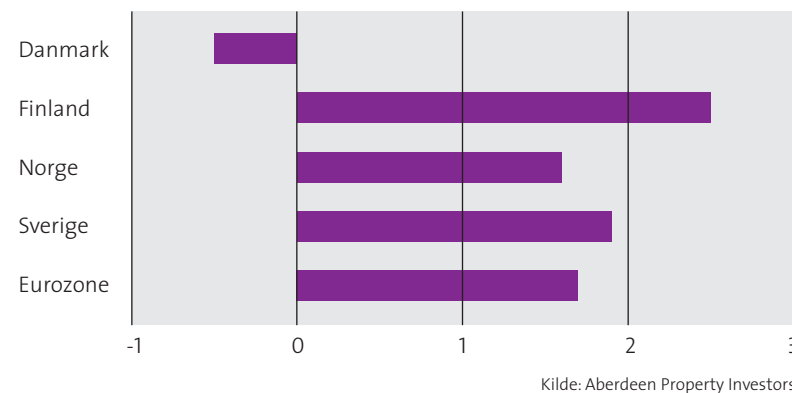
Brat opbremsning

– Der er tale om en prognose på markedet som gennemsnit på tværs af blandt andet type og geografi, hvor vi for Danmark for eksempel forventer, at provinsen vil performe væsentligt dårligere end Storkøbenhavn, siger investeringschef Kristian Krogh, Aberdeen Property Investors.

– Det er den meget bratte opbremsning i efterspørgslen, der kommer til at give et fald i de nordiske lejepriser i 2009 og 2010. For Norden samlet forventer vi et fald på 5–10 procent i 2009 og yderligere 2-3 procent i 2010. Her bliver Stockholm og Oslo ramt hårdest. Lejeniveauet i det københavnske

Samlet afkast 2009-2011

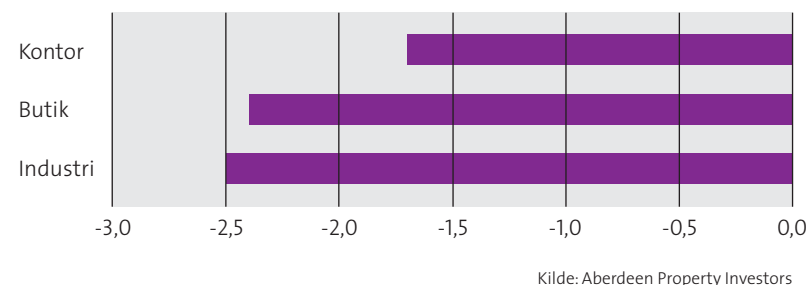
(alle typer ejendomme, procent per år, hele Norden)



Danmark er det eneste marked i Norden, der forventes at give et samlet negativt afkast i de kommende tre år.

Vækst i lejepriser

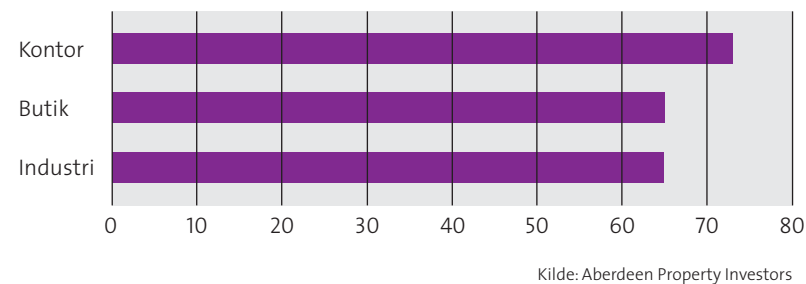
(gennemsnitligt procent per år, Danmark)



Krav om højere risikopræmier på alt andet end de bedste ejendomme og en udpræget investorflugt mod 1.klasses ejendomme får afkastkravet til at stige markant på sekundære kontorejendomme som for eksempel ejendomme i yderområder eller af utilidssvarende standard.

Afkast på 1. klasses ejendomme

(procent per år, Danmark)



Krav om risikopræmier på alt andet end de bedste ejendomme og en klar generelt investorflugt mod 1.klasses ejendomme får afkastkravet til at stige markant på 2. klasses kontorer som for eksempel ejendomme i periferien eller med ufleksibel indretning.

POSITIVE TEGN

Der er ingen vej udenom: Europæisk økonomi falder tilbage i 2009. Men der er også positive tegn på, at ejendomsmarkederne efter den hårde nedtur måske kan løfte sig igen inden for en overskuelig fremtid.

- Vi tror på, at rentefaldet samt en gradvis normalisering af finansieringssiden vil bremse faldet nu, men egentlig økonomisk fremgang bliver der ikke tale om før tidligst i slutningen af 2009, siger Investeringschef Kristian Krogh, Aberdeen Property Investors.
- Den økonomiske nedgang kommer i de følgende måneder til at få en række konsekvenser for ejendomsmarkedet i hele Europa. De vigtigste er følgende:
- Forcerede salg vil give betydelige stigninger i afkastet. Forstået sådan, at når man er tvunget til at sælge ud, så sker det til lavere priser og dermed højere afkast.
- Fortsat risiko for tab på kort sigt (de næste 3-6 måneder)
- Økonomisk stabilisering i 2010 og fremad. Dermed lavere renter, lavere rentespredning og lavere risikopræmier i forbindelse med køb af ejendomme, der igen vil få afkastkravene – og dermed stigningerne – til at stabilisere sig
- Yderligere fald i lejepriserne, men den lave byggeaktivitet kompenserer til dels og baner vejen for, at lejeniveauerne stabiliseres og igen gradvis stiger.
- Afkastet på butikker forventes at ligge nogenlunde stabilt, da sektoren er mindre konjunkturfølsom. Kontorer bliver ramt hårdest.

Kilde: Aberdeen Property Investors

ABERDEEN

Aberdeen Property Investors forvalter på global basis ejendomsinvesteringer til en værdi af cirka 220 milliarder kroner og er dermed en af verdens 10 største på området. I Danmark forvaltes ejendomme til en værdi omkring 8,1 milliarder. Aberdeens kunder er primært institutionelle investorer som pensionskasser og livsforsikringselskaber.



København skal have nyt navn

Wonderful Copenhagen, Medicon Valley, Invest in Denmark. København

har mange fortrin, og det forvirrer det internationale budskab. Ikke mindst når Stockholm

kalder sig entydigt for Capital of Scandinavia. Derfor skal København

nu have sit eget brand

-Byer som Berlin, Barcelona, Stockholm og Amsterdam har haft glæde af deres brand. De er rykket op på image-skalaen, mens København stadig ligger i den bløde mellemvarekategori. Det er det, vi vil ændre, siger Copenhagen Capacitys tidligere marketingchef Jacob Saxild, der er nyudnævnt Brand Director i et nyt sekretariat fostret af Copenhagen Capacity og Wonderful Copenhagen i fællesskab.

Den danske hovedstadsregion taber nemlig markedsandele både på internationale investeringer og på turisme. Ikke til andre steder i Danmark, men til andre hovedstæder. Også selvom København har kvaliteterne og dermed potentialet til en fremtrædende placering mellem de europæiske storbyer. Det skyldes ikke mindst, at byen

mangler et klart brand, et entydigt salgsargument, der sætter København på landkortet. Derfor overhaler andre europæiske storbyer som Stockholm med brandet “Capital of Scandinavia”, Amsterdam med “I amsterdam” og “Totally London”.

– Alle ved jo, at det passer ikke, at Stockholm er “Capital of Scandinavia”. Men markedsføringsmæssigt går den rent ind. Derfor skal København også have sit eget brand, som vi kan markedsføre i enighed og fællesskab, siger adm. direktør i Wonderful Copenhagen, Lars Bernhard Jørgensen.

OL skal afgøres i København

Og det er nu, det skal gøres. Det kommende år vil en række internationale begivenheder heriblandt IOC, den internationale olympiske komités, generalforsamling, hvor der bliver truffet afgørelse om placeringen af OL og det globale klimatopmøde i december, sætte internationalt spot på København.

– Vi skal sikre os, at IOC ikke bare ser på de fire byer, de skal vælge mellem, men også på København. Derfor er det vigtigt, at vi er stærke netop nu, hvor vi virkelig har mulighed for at fortælle verden, hvem vi er og hvad vi gerne vil være kendt for. Men et fælles brand er en kompliceret “ret” at tilberede, for der er rigtig mange kokke, siger Lars Bernhard Jørgensen.

Hvis interessenterne er kokke, så har tidligere marketingchef Jacob Saxild fra Copenhagen Capacity, – kendt af

– Københavns styrke er naturligvis vores geografiske position mellem Tysklands store byer og Skandinavien og Baltikum. Desuden emmer København af kvalitet på en række områder, og det skal vi være stolte af. Vores sprogkundskaber, uddannelsesniveau og mange uddannelsesinstitutioner er i højeste klasse, den internationale lufthavn og det gode liv i byen. For eksempel synes jeg, det er fantastisk, at vi kan bade i havnen om sommeren, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.

BEGIVENHEDER I KØBENHAVN 2009

- Klimatopmødet – COP15
- IOCs generalforsamling
- World Outgames
- Index:2009
- Sportsåret 2009



FOTO: VISITDENMARK

mange i bygge- og ejendomsbranchen som ham, der har knyttet de danske tråde på ejendoms messen Mipim, – fået æren af at være køkkenchef. Jacob Saxild skal i løbet af de kommende måneder samle opbakning på tværs af brancher og organisationer og lægge sig fast på et fælles brand. Derefter skal alle ressourcer kastes ind på at introducere det og få slået det fast i løbet af 2009.

Synliggøres og markedsføres

– Det nye brand skal synliggøres og markedsføres blandt både eksterne målgrupper – investorer, turister og expats – og blandt regionens aktører og befolkning. Der skal skabes opbakning til brandet og hentes finansiel støtte, >>

UNIK HOVEDSTAD

Det nye hovedstadsbrand skal først og fremmest give København en ensartet, unik identitet og fastslå, at i København behøver man ikke at vælge mellem business og pleasure. Med den danske holdning til tilværelsen og tilhørende forretningsklima, så lyder det i stedet, at “you can have both”. Brandet skal være en paraply, så der også er plads til at bygge lokale identiteter og slogans på nedenunder for eksempel for Københavns Havn, Østerbro, Tivoli eller Vestegnen.

Blandt de parametre som brandet skal inkorporere er

- Excellent forretningsmiljø og top livskvalitet
- Vækst og miljøbevidsthed
- Høj produktivitet og stor arbejdsglæde
- Storbyliv og natur
- Individ og kollektiv

Kilde: Cph Redefined



Så nemt er det ikke! København skal skille sig ud og have sin egen identitet. I løbet af de kommende måneder skal der findes et brand, der afspejler byens unikhed.

og vi sætter gang i en række aktiviteter, der skal være med til at understøtte brandet og gøre København kendt, siger Jacob Saxild, der allerede har kontakt til en række københavnske interessenter, der støtter sekretariatets arbejde. Det gælder for eksempel Københavns Lufthavne, SAS, Arp Hansen-hotellerne, By og Havn samt ejendomsselskabet Jeudan, der alle har lovet finansiel og anden støtte. Udover Copenhagen Capacity og Wonderful Copenhagen bakker Region Hovedstaden og Københavns Kommune også op økonomisk om projektet.

Syng i kor

Udviklingsselskabet By og Havn har grunde i Ørestad og i hele havneområdet og har derfor en åbenlys interesse i at udvikle byen.

– Det er helt oplagt med det fælles brand. Det er naturligvis bedre at syng i kor end at prøve at overdøve hinanden. Og det nye ved projektet om det fælles brand er jo netop, at det søger at inddrage alle aktører - også de

store danske virksomheder. Alle internationale erfaringer fra de byer, København ligger i international konkurrence med, viser, at når de væsentlige aktører arbejder i samme retning, så når man meget længere ud med budskabet. Vi lever i en global verden og støjen af budskaber fra byer og regioner er enorm. Vi vil meget gerne deltage i at målrette budskaberne og på den måde bevare vores konkurrenceposition, siger adm. direktør Jens Kramer Mikelsen, By & Havn.

By og Havn føler det helt naturligt at støtte op om projektet.

– Vi er ikke bare Københavns – men

– Tanken er ikke at opbygge en stor organisation, men et lille velfungerende sekretariat på to-tre personer, der kan holde gang i processen og sikre, at brandet bliver udbredt mest muligt, siger Jacob Saxild. Sekretariatet får til huse hos Wonderful Copenhagen og Copenhagen Capacity på Vesterbro i København. Desuden bliver der en partnergruppe, der forventes at deltage på bestyrelsesniveau.

hele regionens største byudviklings-selskab. Der følger et ansvar med for at være medspiller på banen, når man har fået den tillid fra sine ejere – i vores tilfælde staten og kommunen.

Stordriftsfordele åbenlyse

Også ejendomsselskabet Jeudan, der har en stor portefølje af erhvervsejendomme i det centrale København, har valgt at slutte op om initiativet.

– Som udgangspunkt er vi en lang række firmaer, som har en eller anden form for interesse i, at der kommer mere fokus på København og flere virksomheder etablerer sig i byen. Det er jo oplagt, at hvis der er flere virksomheder her, så er der også flere kunder til os, siger adm. direktør Per Hallgren, Ejendomsselskabet Jeudan.

Indtil videre har alle hver for sig markedsført byen.

– Vi har ikke haft noget fælles budskab, men bare rendt ud over stepperne alle sammen hver for sig. Med et fælles brand bliver effekten åbenlyst stærkere, når alle løfter i samme retning, og desuden er der stordriftsfordele ved, at man udarbejder tingene i fællesskab. Det vil have en synergiskabende effekt. ■



Axcel-ejet boligbygger ekspanderer i vanskeligt marked



HORSENS: I december var der rejsegilde på 132 boliger i Ternelunden i Horsens. Det er husbygger-firmaet FM-Søkjær, der har færdiggjort en række boligejendomme med ejerlejligheder på henholdsvis 101 og 121 kvm., der bliver opført i et grønt område med cirka 190 p-pladser på grunden.

Ternelundens ejerboliger sælges etapevis; de første lejligheder forventes klar til indflytning april 2009. Og de skal først betales ved indflytning. Det tror koncerndirektør Steffen M. Baungaard er en del af succeszen.

– Vi har penge nok til finansieringen og dermed skal folk først betale, når de flytter ind. Det giver en tryghed som indtil videre har betydet, at vi ikke har haft problemer med at sælge vores boliger, siger Steffen M. Baungaard.

FM-Søkjær blev til efter en fusion mellem byggefirmaerne FM-HUSE og Søkjær Huse. FM-HUSE blev grundlagt i 1971 og Søkjær Huse har eksisteret siden 1992. Interbyg blev grundlagt i 1998 af Jørgen Frank Jensen og har i dag afdelinger i Odense, Haderslev og Ringsted. I alt opfører HusCompagnet pt. boliger 16 steder i Jylland, i Odense samt i Københavnsområdet.

FM-Søkjær er en del af koncernen HusCompagniet, der omfatter de to typehus-producenter FM-Søkjær & Interbyg, der primært arbejder inden for parcelhussegmentet. Begges hovedaktionær er kapitalfonden Axcel, der indtrådte i oktober 2006 som hovedaktionær i Horsens-baserede FM-Søkjær med det overordnede formål at videreudvikle FM-Søkjær gennem fortsat vækst – organisk såvel som gennem akquisitioner.

FM-Søkjær og Interbyg har hidtil tilsammen bygget cirka 600 huse årligt og har ca. 120 medarbejdere. I 2008 forventer selskabet at have leveret cirka 700 boliger. Interbyg dækker Sjælland, Fyn samt Sønderjylland, mens FM-Søkjær primært har aktiviteter i Nord- og Midtjylland. Her er det Ternelunden i Horsens.

Som led i den strategi købte FM-Søkjær i december 2006 den familieejede sjællandske konkurrent Interbyg og blev hermed en af Danmarks største leverandører af enfamilies-parcelhuse og -andelsboliger.

– Vi står jo midt i en konsolidering af hele markedet for boligbyggeri, og jeg tror vi har en konkurrencefordel ved at være tæt på nærmarkederne. Vi har kontorer over stort set hele landet og nu åbner vi snart et mere i Aalborg. I 2008 forventer vi at runde 1 milliard i omsætning og vores forventninger til 2009 er at holde niveauet, siger Steffen M. Baungaard.



JKE er en professionel ejendomsmæglervirksomhed med speciale i erhvervs- og investeringsejendomme. Vi arbejder proaktivt, opsøgende og vedholdende. Vi har altid:

- + fokus på kunden
- + fokus på kvaliteten
- + fokus på resultaterne

Vælg JKE som din rådgiver i forbindelse med salg, udlejning, vurdering, opsøgning eller timebaseret rådgivning.

JKE | ESTATE AGENTS
... en del af Dan-Ejendomme as

Choice bygger Arlandas største hotel



FOTO: DANIEL ASPLUND

Stockholms lufthavn Arlanda har cirka 50.000 passagerer hver dag. 74 luftfartsselskaber flyver til og fra 167 destinationer.

holm og Clarion Hotel Sign, og nu fortsætter ekspansionen i Arlanda, hvor Choice forventer, at der er et underskud på cirka 1.000 hotelværelser.

– Vi åbner Europas bedste lufthavnshotel i Arlanda. Hotellet bliver innovativt, effektivt, moderne og miljøvenligt. Det er samtidig et vigtigt skridt i vores ekspansion i Sverige, for det er selve kronen på værket i den vigtige Stockholm-region, siger Petter A. Stordalen, som ejer Choice Hotels Scandinavia og dermed hotelkæden Clarion.

Clarion bliver med sine 400 værelser Arlandas største hotel beliggende i en 8 etagers bygning.

– Tidspunktet er ideelt. Vi investerer og bygger i lavkonjunktur for at være færdige og klar til næste højkonjunktur, siger kommerciel chef i Arlanda, Thomas Cassel.

STOCKHOLM: Hotelkæden Choice skal via sit varemærke Clarion drive et helt nyt hotel i Stockholms Arlanda-lufthavn. Hotellet får 400 værelser og er planlagt til at stå færdigt i 2012. Det bliver tilknyttet passagerområdet og terminalerne i Arlanda som i øjeblikket

gennemgår en større fortætning i relation til selve passagerområdet.

Choice Hotels Scandinavia er expanderet kraftigt de seneste år i hele Norden. På det svenske marked med Clarion Hotel Stock-

WALLENSTAM KØBER BOLIGER FOR 500 MILLIONER SKR.

STOCKHOLM: Det børsnoterede ejendomsselskab Wallenstam har købt 5 ejendomme af udviklings- og entreprenørselskabet JM.

Handelen sker i selskabsform med en underliggende ejendomsværdi på 477 millioner kr. Som del af købesummen betaler Wallenstam sine aktier i Heba Fastighets AB, som i forbindelse med handlen er blevet prissat til 290 millioner kr.

De 5 ejendomme består af cirka 50.000 kvm., hvoraf 42.000 er boliger. I alt indgår 556 lejligheder.

– Vi foretrækker at være direkte eksponeret i ejendom frem for indirekte. Vi

købte Heba-aktierne i en højspændt markedssituation, hvor det var svært at komme ind i boligsegmentet på vores geografiske mål på anden måde end via en indirekte investering, siger VD Hans Wallenstam, Wallenstam

Wallenstam blev grundlagt i 1944 og har i dag 300 ejendomme i de tre svenske storbyregioner Göteborg, Stockholm og Helsingborg med overvægt af boliger. Porteføljens ejendomsværdi er cirka 19 milliarder kr. og koncernen omsætter for 1,2 milliarder kr. i lejeindtægter.

Wallenstam har købt 556 lejligheder af JM.



FOTO: JM

NORSKE SELSKABER FÅR FLEST SVENSK KLAGER

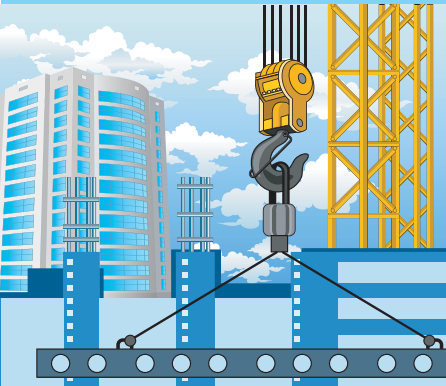
STOCKHOLM: Norske Acta får flest klager fra lejere i svenske boligejendomme, skriver fastighetssverige.se på basis af en opgørelse fra den svenske lejerforening, der har gransket klager mod 200 større ejendomsselskaber i Sverige og listet dem, der har fået flest.

Sidste år toppede norske Heimstaden i Skåne listen og i år er det igen et norsk selskab, der ligger i top. Således ejer norske Acta seks af de ti selskaber, der får ”topplaceringer”.

	Boligselskab	Region	Antal klager per 1000 lejligheder
1	B & C Motetten AB (Acta)	Södra Skåne	133,33
2	Centerplan i Åstorp AB	Norra Skåne	91,64
3	Fastighets AB Ostbricken (Acta)	Öst	38,52
4	Gröningen, Bostads AB (Acta)	Södra Skåne	36,91
5	Allokton	Öst	33,50
6	Brogripen Fastighets AB	Norra Skåne	31,25
7	Markarydsbostäder I Malmö AB (Acta)	Norra Skåne	29,19
8	Masmästaren Dalarna HB	Mitt	27,14
9	SPA Skäggetorp AB (Acta)	Öst	26,09
10	Ejendomsselskabet (Acta)	Södra Skåne	22,58

Kilde: Fastighetssverige.se

BYGGEPRISER STEGET MED 3,3 PROCENT



FINLAND: Byggeomkostningerne er fortsat stigningerne på det finske marked også i 2008. Således steg byggeomkostningsindekset med 3,3 procent fra oktober 2007 til oktober 2008.

Lønomsomkostningerne steg med 4,3 procent, mens materialepriserne steg med 2,3 procent og øvrige priser med 4,8 procent, skriver KTI i sit seneste nyhedsbrev.

Kungsleden sælger plejehjem og skoler



STOCKHOLM: Den svenske statslige fond AP3 køber 50 procent af aktierne i Hemsö Fastighets AB af det svenske ejendomsselskab Kungsleden. Salgsprisen er 2,4 milliarder skr. baseret på en samlet værdi af porteføljen på 15,4 milliarder skr.

Hemsö ejer og forvalter Kungsledens offentligt anvendte ejendomme i Sverige, der er en portefølje primært bestående af plejehjem, ældreboliger og skoler. Porteføljen på 277 ejendomme fordelt på 1,3 millioner kvm. er spredt over hele landet med hovedvægt på de større regionale byer.

– Kungsleden har den opfattelse, at det nuværende marked kan

VD i Kungsleden Thomas Erseus.

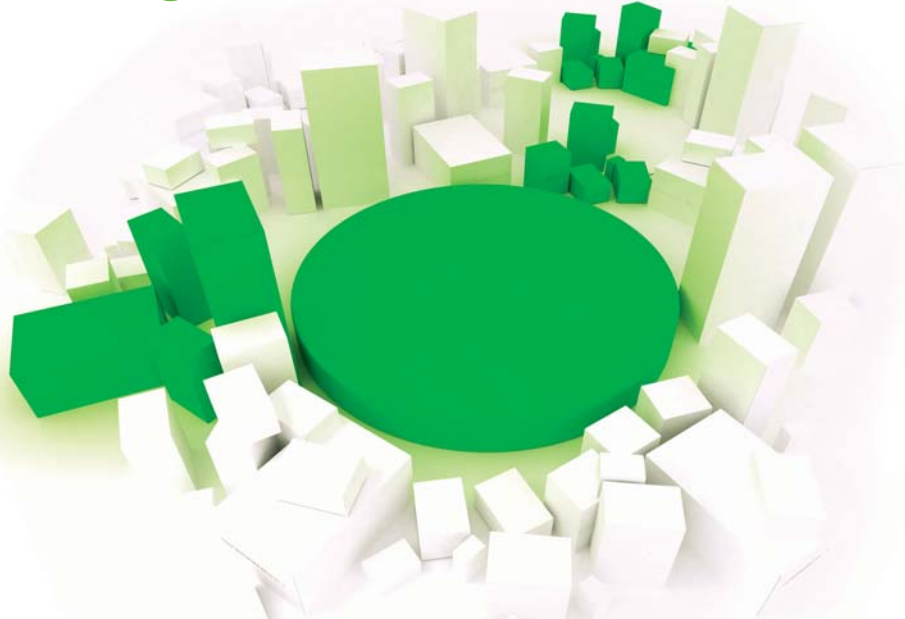
give nogle interessante forretningsmuligheder i de kommende år, hvor vi med et finansielt stærkere Kungsleden kan agere hurtigere og i større volumener. Med salget til AP3 skaber vi en base for Kungsledens øvrige virksomhed og bibeholder samtidig muligheden for at deltage i yderligere udvikling af porteføljen.

Hemsö har været en god forretning for Kungsleden med et gennemsnitligt afkast på 25 procent siden købet i 2001.

Kungsleden forventer sig dog stadig en del af Hemsö-porteføljen og vil sammen med AP3 udvikle den yderligere i hvert fald i de kommende 5 år.

SEB Enskilda og Lundberg & Partners har været finansielle rådgivere for Kungsleden i handlen, mens Mannheim Swartling har været juridisk rådgiver.

Grønt netværk får stadig flere medlemmer



OSLO: Svær vægterne i den norske bygge- og ejendomsbranche har dannet et netværk, der gerne vil udvikle sig på miljøområdet. Medlemmerne er alle selskaber med en bygningsmasse på over 20 millioner kvm. Seneste medlem er BundeEiendom. Netværkets mål er at blive en sparringspartner for myndighederne i miljøspørgsmål, og at medlemmerne bliver ledende på miljøområdet i den norske byggebranche.

Grønn Byggallianse har i dag følgende 26 medlemmer foruden BundeEiendom:

- Storebrand Eiendom AS
- Avantor ASA
- Forsvarsbygg
- Entra Eiendom AS
- Linstow AS
- ROM Eiendom AS

- Undervisningsbygg, Oslo kommune
- Steen & Strøm ASA
- OBOS AS
- Vital Eiendom AS
- USBL, Oslo
- KLP Eiendom AS
- Bærum kommune
- Pecunia AS
- Oxe AS
- Statsbygg
- Aspelin Ramm AS
- Skanska Eiendomsutvikling AS
- Anthon B Nilsen Eiendom AS
- NCC Property Development AS
- Oslo S Utvikling AS
- Norwegian Property ASA
- Bunde Eiendom AS
- Aberdeen Property Investors AS
- Sektor Gruppen AS
- Siemens Eiendom AS

VEIDEKKE SKAL BYGGE SKOLE I MALMØ

MALMØ: Den norske entreprenør Veidekkes Skåne-afdeling skal bygge en ny skole ved foden af højhuset Turning Torso, har Malmö Stad Stadsfastigheter offentliggjort. Kontraktsummen er på 75 millioner skr. Veidekke begynder funderingsarbejdet i januar 2009, og skolen på 5.700 kvm. skal efter planen stå klar i sommeren 2010.

EL-GIGANTENS HOVEDKONTOR FLYTTER

KISTA: Det svenske ejendomsselskab Diligentia udlejer 1.500 kvm til El-Giganten Grossist AB i Stockholmforstaden Kista. Den nordiske El-Giganten koncern omfatter Elkjøp i Norge, Gigantti i Finland, Elko på Island og El-Giganten i Danmark. Diligentia har en portefølje på 171 ejendomme, med en samlet markedsværdi på 29 milliarder kr.

KLP VIL KØBE OP I S OG DK

OSLO: Det norske forsikringsselskab KLPs ejendomsinvesteringsarm, KLP Eiendom, satser nu markant på yderligere vækst i det svenske og danske marked.

– Vi åbner et afdelingskontor i Stockholm med foreløbig to medarbejdere. Vi starter i det små i Sverige og vil lægge vores primære fokus på attraktive ejendomme på centrale hovedårer i primært Sverige. I første omgang vil vi interessere os for færdigudviklede projekter, oplyser KLP.

KLPs første køb i Sverige er dog en hotelejeendom under opførelse kaldet "Fasanen 5". KLP overtog hotellet fra det svenske ejendomsselskab Diligentia i sommer og skal overtage byggeriet i marts 2009. Lejekontrakten på hotellet med de 243 værelser er løbende i 20 år.

I løbet af få år forventer KLP Eiendom, at 30 procent af ejendomsmassen skal ligge i Sverige eller Danmark, og den målsætning vil medføre en række yderligere investeringer også på det danske marked, hvor KLP Eiendom indtil videre er mest kendt for en række markante kontorejendomme i Ørestad omkring Arne Jacobsens Alle.

NCC INDGÅR STRATEGISK AFTALE MED ARKITEKTFIRMA

SVERIGE: Entreprenørfirmaet NCC har indgået en strategisk aftale med Tengbom arkitektkontor. Det er første gang, at NCC indgår et langsigtet strategisk samarbejde med et arkitektbureau – hidtil har den slags faste samarbejder kun været indgået med deciderede leverandører.

Målet er at fælles produktudvikling og dybere indstigt i hinandens processer og metoder vil give mere omkostningseffektive boliger. NCC skal desuden udvikle planlægningen og byggeprocessen for sine egne boligprojekter, og det er i den forbindelse målet, at selskabets omkostninger skal sænkes med fem procent frem til 2012.

NCC kender Tengbom, der har 180 ansatte,



fra tidligere samarbejder omkring enkelte boligprojekter. Aftalen er den første i en række som NCC påtænker at indgå med forskellige arkitektfirmaer.

– NCC er først i byggebranchen med denne form for samarbejde, og derfor er det både anderledes og spændende for os. Kontinuiteten vil skabe mange muligheder. I en lavkonjunktur er det endnu vigtigere at arbejde metodisk og langsigtet for at kunne bygge billige boliger, siger VD Magnus Meyer, Tengbom.

ISRAELERE MÅ SÆLGE STOCKHOLM-EJENDOM

STOCKHOLM: Israeliske Delek Real Estate er i likviditetsproblemer og planlægger derfor at sælge ejendomme til en værdi af 2,6 milliarder skr. – herunder selskabets eneste ejendom i Sverige.

Delek regner med at få 217 millioner kr. for deres ejendom i Stockholm på Humlegårdsgatan/Grev Turegatan, skriver fastighetssverige.se.

Delek Real Estate tvinges desuden til at sælge ejendomme i Israel, Canada og England.



Sverige: Boliginvesteringer falder markant i 2009



FOTO: NCC/SVERIGE

De store boligbyggere i Sverige er allerede begyndt at tilpasse organisationerne til nedgangen i byggeriet. Her er det boliger opført af svenske NCC, som allerede i november meldte ud, at de ville skære i medarbejderantallet.

SVERIGE: Forventningerne til udviklingen i boligbyggeriet i Sverige er faldet markant i løbet af efteråret. Uroen på finansmarkederne har forstærket konjunkturedgangen og

såvel BNP som byggeinvesteringer forventes at falde, viser en konjunkturprognose fra den svenske byggeorganisation Sveriges Byggin-
dustrier.

Byggeinvesteringerne faldt med en procent i 3. kvartal og nedgangen forventes at fortsætte i 2009. Det er især boliginvesteringerne, der falder og afhængig af den økonomiske udvikling forventes de at falde med 30-35 procent i det kommende år.

I alt forventes byggeriet at være steget med 2 procent i 2008 og for 2009 ventes så en nedgang på 2 procent.

– Næste år forventer vi, at der påbegyndes 15.000 boliger i Sverige. Men i værste fald kan det blive så få som 10.000, hvilket i så fald vil være færre end under krisen i goerne, siger Fredrik Isaksson, cheføkonom i Sveriges Byggin-
dustrier (BI).

BI understreger, at den kraftige konjunkturedgang er international, og at byggeriet i de øvrige nordiske lande også påvirkes negativt.

I år 2007 var byggeinvesteringerne i hele Norden cirka €112 milliarder. Volumen forventes dog samlet set at falde med 2 procent i 2008 og 6 procent i 2009.



– Københavns Brandvæsens Orkester spillede lystigt her til morgen. Det bliver man i godt humør af, og det er der også brug for. 2009 tegner ikke godt, sagde adm. direktør Sven Holm, Realkredit Danmark i sin velkomst ved Byggesocietetet og Realkredit Danmarks nytårskur i Bella Center



Godt nytår blev der ønsket fra mange sider af ejendomsbranchen: Her er det Vagn Risby Mortensen, Leif Hansen Engineering, Karen Mosbech, Københavns Ejendomme, Kasper Danielsen, Kasper Danielsen Arkitekter, Flemming Eismark, By & Havn, Peter Nielsen, Leif Hansen Engineering, Tina Grønning, Vincit Advokater og Nikolaj Hertel, NCC Property Development.



– Den regering vi har nu har ikke været villig til at inddrage organisationerne i planlægningen. Og det gælder ikke bare os. Jeg savner den meget fine kommunikation, vi havde tidligere. Regeringen hører kun på én verden i øjeblikket, og det er bankverdenen, sagde Byggesocietetets formand Lars Heilesen i sin indledning til nytårskuren.



Mere end 400 deltagere havde tilmeldt sig Realkredit Danmark og Byggesocietetets Nytårskur.

400 til nytårskur

400 profiler fra bygge- og ejendomsbranchen over hele landet var til Byggesocietetet og Realkredit Danmarks Nytårskur i Bella Center, der i år holdt 10 års jubilæum

-Det er positivt, at dansk økonomi er sund, og at vi fortsat har høj beskæftigelse. Der kan vel være håb om, at det vil være med til at gøre krisen kortere end den ellers ville være blevet. For selvom man er træt af at høre om det, så er der ingen tvivl om, at krisen vil sætte dagsordenen i 2009, sagde adm. direktør Sven Holm, Realkredit Danmark, ved Byggesocietetet og Realkredit Danmarks nytårskur i Bella Center den 7. januar.

– En anden begivenhed, der vil fylde meget i 2009 er FN's klimatopmøde og klimadebatten, der forhåbentlig vil munde ud i en international klimaaf-

tale her i København til december. Det fokus har byggesektoren mulighed for at udnytte, sagde Sven Holm.

Mere end 400 profiler fra bygge- og ejendomsbranchen i hele landet var tilmeldt nytårskuren.

En gyser for en optimist

– 10 år med så mange deltagere er rigtig flot, og det er dejligt endnu engang at se så mange. Og at så mange kommer, selvom 2008 var et katastrofeår for hele branchen, sagde formand for Byggesocietetet, Lars Heilesen, om den krise, som branchen står midt i og som for alvor satte ind i august, hvor

likviditeten styrteddykkede i de fleste selskaber.

Den meget ustabile situation som mange selskaber har gennemlevet de seneste måneder betyder da også, at alle begivenheder i sektoren er præget af usikkerhed. Omvendt manede direktør Jens-Erik Corvinus dog også til besindighed:

– Det har været lidt af en gyser at arrangere dette års nytårskur. I år har vi været bange for om arrangementet ville være helt uaktuelt; var vi mon alle gået konkurs, inden vi nåede til januar? Jeg er principielt optimist, og

jeg synes, man skal huske på, at som branche overlever vi jo det her. Det bliver ikke det samme, men vi kommer igennem det. Og jeg synes, at det er en stor glæde at se 400 mennesker til nytårskur her i dag. Det viser, at vi forstår at stå sammen i bygge- og ejendomsbranchen uanset om det er gode eller dårlige tider, sagde Jens-Erik Corvinus.

Blandt talerne var cheføkonom Steen Bocian, Danske Bank, der ikke kunne komme med mange opmuntrende ord.

– Der bliver gjort historisk meget på globalt plan for at modvirke krisen til at brede sig til egentlig recession, og

det kan man håbe vil begynde at virke. Den lave rente er dog endnu ikke slået igennem på lånerenterne og i en sektor som byggesektoren, der er så finansieringstung, er det klart, at man bliver hårdt ramt af markedsforholdene netop nu, sagde Steen Bocian, der også påpegede, at man ikke må glemme at se højkonjunktoren i et historisk perspektiv:

Mange ansatte

– Der har aldrig været så mange ansatte i byggesektoren som de seneste år. Det har naturligvis givet anledning til bekymring for om den situation kunne fortsætte, sagde Steen Bocian. >>



– Det er vigtigt at sikre den urbane diversitet. Og så synes jeg man skal gøre noget ved Strøget, der ligner noget i provinsen for 20 år siden, sagde Bjørn Nørgaard som et af sine bud på, hvis "jeg var overborgmester i København".

En blød landing forudså cheføkonom Steen Bocian, Danske Bank, i begyndelsen af 2008 om dansk økonomi. – Men det blev det ikke. Det blev en hård landing. Og 2009 ser ikke godt ud. Men der er også muligheder i 2009. De mange politiske tiltag begynder formentlig snart at virke, sagde Steen Bocian.



To tidligere boligministre – fra før Boligministeriet blev nedlagt i 2001 – deltager fortsat i nytårskuren. Til venstre Jytte Andersen (minister 1998-2000) og Erling Olsen (1978-1982).



Nytårskuren trækker aktører fra bygge- og ejendomsbranchen fra hele landet. Her er det Niels Kristian Hansen, Rosengårdcentret og medlem af Byggesocietetets bestyrelse, Vickie Haugaard, også Rosengårdcentret, Niels Henning Olsen, Syddansk Erhvervsskole og Arne Harboe, der også er medlem af Byggesocietetets bestyrelse og fra HTH Køkken-forum.

SCANDINAVIAN PROPERTY MAGAZINE

MIPIIM 2009

Messe magasinet på Øresundsstanden
udgives fremover af SP Business Media
i samarbejde mellem Copenhagen Capacity,
Malmö Stad og Magasinet Ejendom

Det tyder alt nu på, at den ikke kunne.

– Så godt nytår er måske en sandhed med modifikationer, sluttede Steen Bocian.

I den mindre dystre ende fortalte adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By og Havn, om hvordan Ørestad for alvor har fået del i opsvinget og netop nu ligger langt over de oprindelige budgetter for udviklingen af bydelen, mens adm. direktør Lars Bernhard Jørgensen, Wonderful Copenhagen fortalte om Københavns muligheder for at markere sig internationalt i et år med begiven-

heder, der vil få verdenens øjne til at hvile på den danske hovedstad.

Mogensen og Kristiansen fra TV2 News fik latteren frem med et veloplagt causeri over den aktuelle politiske situation og udsigterne for 2009, og kunsten Bjørn Nørgaard viste med en række skitser, hvad han ville gøre, hvis han var overborgmester i København. Endelig fortalte professor Svend Svendsen om de enorme udfordringer med at energisikre bygningsmassen i de kommende år.

Dagen sluttede med uddelingen af

Realkredit Danmarks Kloge m2 Pris., der i år netop har fokuseret på bygningsmæssige tiltag med markante klimaforbedringer.

– Stort tillykke og held og lykke med det videre arbejde. Kærlig hilsen fra Moder Jord, sagde medlem af vurderingspanelet og adm. direktør i NCC Property Development, Nikolaj Hertel, i sin motivering af prisen inden uddelingen til vinderen boligselskabet Fruehøjgaard.

Og dermed sluttede dagen så også med positive og fremadskuende ord... ■

International annoncering

Magasinet er det officielle magasin på Øresundsstanden og uddeles fra standen under MIPIM, der afholdes i marts. Med en annonce i Scandinavian Property Magazine får du mulighed for at eksponere din virksomhed over for den internationale ejendomsbranche. Du kan tegne annoncer i magasinet til priser fra kr. 9.850,- for 1/2 side. Kontakt os og book din annonce nu eller få mere information om mulighederne.

Brancheguide

I magasinet vil der være en guide over virksomheder i den danske bygge- og ejendomsbranche. Du kan få din virksomhed med i guiden ved at tegne en udvidet optagelse i Magasinet Ejendomsbrancheguide. Optagelse i guiden koster kr. 5.500,- for 12 måneder, inkl. 2 profilannoncer i Magasinet Ejendom. Besøg magasinetejendom.dk/brancheguide eller kontakt Nikolaj Pfeiffer på pfeiffer@magasinetejendom.dk / tlf. 29 38 74 80.



Kloge m2 Prisen gik til boligselskabet Fruehøjgaard. Fra venstre Mads Pedersen, Gartneriet Alfred Pedersen, formand for Vestenskøvs Sognelaug, Mogens Gajda, Brintsamfund Lolland, direktør Bjarne Krog-Jensen, Fruehøjgaard og adm. direktør Sven Holm, Realkredit Danmark.

Boligselskabet Fruehøjgaard, der blev stiftet i 1950 og har opført omkring 1300 boliger i Herning Kommune gennem tiden, fik prisen, fordi ungdomsboligerne er Danmarks første CO₂-neutrale ungdomsboliger. Husene er opført som passivhuse, der har et minimalt energiforbrug, fordi de er ekstra isolerede og udstyret med varmegenvinding. Der er dermed ingen varmetilførsel. Og behovet for energi dækkes af brintteknologi. H2College har sit eget brintanlæg, der leverer varmt vand og elektricitet.

9 procent billigere

Huslejen er ikke højere end i andre ungdomsboliger.

– Vi har faktisk bygget ni procent billigere end rammebeløbet, så vi har bevist, at det kan lade sig gøre, siger direktør Bjarne Krog-Jensen, der fik ideen til husene på en studietur til Østrig.

66 UNGDOMSBOLIGER

De 66 ungdomsboliger i Herning er hver på 43 kvm. med sove- og opholdsrum og en kerne i midten, der indeholder køkken og bad. De studerende er netop nu i gang med at flytte ind. Huslejen er 2.600 kr. om måneden. Aarhus Arkitekterne har tegnet, mens Niras har været rådgivere. Andre leverandører og samarbejdspartnere indbefatter Herning Kommune, Danfoss, Dantherm Power, GreenHydrogen, Hydrogen Innovation & Research Centre, Naturgas Midt-Nord og Strandmøllen.

19 virksomheder fra hele landet vandt de 19 lokale Kloge m2 Priser og tre blev udvalgt til at gå videre til finalen. Udover Fruehøjgaard var det Brintsamfund Lolland og Gartneriet Alfred Pedersen og Søn, der er kendt for “Katrine og Alfreds tomater”.

H2College i Birk er de første CO₂-neutrale ungdomsboliger i Danmark, der får varmt vand og elektricitet fra brintteknologi. Det er så godt tænkt, at byggeriet fik Realkredit Danmarks Kloge m2 Pris, der blev uddelt ved Byggesocietetets og Realkredit Danmarks Nytårskur.

I starten var det op ad bakke. De første forhandlinger med fire danske entreprenører førte ikke til noget, for de lå 25 procent over prisen. Derefter skrev boligselskabet kontrakt med en leverandør af præfabrikerede huse i Bremerhaven.

Realkredit Danmarks mål med prisen er at støtte op om initiativer som Fruehøjgaards og derigennem præge den måde, som samfundet bliver indrettet på.

Betydning for værdien af erhvervsejendomme

– Jeg er glad for, at miljø og klima er temaet for årets Kloge m2 Pris. Det betyder, at Realkredit Danmark kan hjælpe med at sætte fokus på den CO₂-udledning, som er forbundet med energiforbruget i både erhvervsejendomme og større beboelsesejendomme. Der er tænkt nyt, funktionelt og ikke mindst intelligent i de cases, der er med i

KLOGE M2 PRISEN 2008

Kloge m2 Prisen kan gives til alle virksomheder fysisk placeret i Danmark – offentlige som private. Kriterierne for prisen 2008 er, at udgangspunktet er de fysiske og funktionelle rammer herunder installationer og indretning med fokus på:

- Energibesparende projekter – dvs. besparelser i virksomhedens el og varmeudgifter
- Brug af alternative energiformer
- Adfærdsændringer i virksomheden

Eksempler på initiativer, der kvalificerer til prisen:

- Udskiftning af vinduer og yderligere isolering til reduktion af varmeforbrug
- Genindvinding af varme fra maskiner til opvarmning af virksomhedens lokaler
- Installation af anlæg til jordvarme eller solcelleanlæg
- Installation af automatisk lysregulering til nedsættelse af el-forbruget

årets Kloge m2 Pris. Og det er ikke kun miljøet, der får glæde af et lavere CO₂-udslip. Jeg er overbevist om, at et lavt CO₂-udslip på et tidspunkt vil få stor betydning for værdien af erhvervs-

ejendomme. Derfor mener jeg også, at miljøinvesteringer i fast ejendom er investeringer i Kloge m2, siger adm. direktør Sven Holm, Realkredit Danmark. ■

Leder I efter den gode stemning til Jeres årsrapport?

Kontraframe formidler liv og stemning i arkitektur og byrum. Vi arbejder med fotografi og video. Kontakt os for et uforpligtende møde på 33 25 10 02. Eller se mere på kontraframe.dk



Multi køber 21 tyrkiske butikscentre

TYRKIET: Multi Corporation, der er en af Europas største butiksudviklere, har lukket en ny fond med tyrkiske butikscentre. Centrene har – når de alle er færdige – en forventet samlet værdi på €4.3 milliarder. Porteføljen rummer en række flagskibsprojekter herunder det 178.000 kvm. store Forum Istanbul, der forventes at være det 3. største i Europa, når det åbner i midten af 2009.

Den nye fond rummer både den største tyrkiske portefølje af butikscentre og er samtidig den største privat-finansierede ejendomsinvestering i 2008 i det tyrkiske marked.

Fonden skaffer dels finansiering fra investorer og dels fra banklån. Den største indskyder er Canada Pension Plan Investment Board med €250 millioner. CPPIB er en af Nordamerikas ledende institutionelle ejendomsinvestorer, og er et professionelt asset management selskab, der styrer den USD 117 milliarder store fond CPP bestående af de midler som Canada

Pension Plan ikke har brug for til de løbende udbetalinger.

Multi Retail Turkey fund fokuserer på downtown-placeringer i en række udvalgte byer, der tilsammen dækker 70 procent af den tyrkiske befolkning. Fem butikscentre er allerede åbnet og udlejet, mens otte er under opførelse. Multi Turkmall, der er et datterselskab til Multi's er projektudvikler på centrene og T+T Design, Multi's in-house arkitekturafdeling, står for konceptudvikling og kreativ koordination af alle fondens projekter.

– Investeringen giver os en unik mulighed for at investere langsigtet i et af de mest lovende markeder i udvikling i Europa, siger Graeme Eadie, Senior Vice-President of Real Estate Investments, CPPIB.

Morgan Stanley har været finansiel rådgiver for fonden.

Byggeriet af butikscentre i Tyrkiet boomer. Her er det 76.000 kvm. store Forum i Aydin.



magasinet
ejendom

Ny portal om byggeri og ejendom.
Nyheder, overblik og brancheguide.

www.magasinetejendom.dk

HYDROBUDOWA SKAL BYGGE STADION I POZNAN

POLEN: Den polske entreprenør Hydrobudowa Polska skal sammen med berlinske Alpine Bau Deutschland, østrigske Alpine Bau og Alpine Construction Polska fra Krakow bygge et nyt stadion i den polske by Poznan.

Opgaven går ud på at opgradere stadion, så det lever op til UEFAs regler og dermed bliver muligt at spille kampe på indenfor rammerne af European Championships EURO 2012.

Når stadion står færdigt skal det have overdækkede tribuner, infrastrukturelle anlæg og diverse faciliteter til både spillere og publikum. Den samlede værdi af ordren er på godt 700 millioner kr.

Stadionet skal stå færdig senest den 31. maj 2010. Det nyrenoverede City Stadium vil blive et af de største i hele Polen med 46.676 pladser. I forbindelse med EURO 2012 i Poznan vil der dog kun være 41.018 sæder tilgængelige.

TURNER SKAL BYGGE HØJHUS I CINCINNATI

CINCINNATI: Det amerikanske entreprenørselskab Turner, der er et datterselskab til tyske Hochtief, skal bygge Great American Tower i Cincinnati. Et projekt til cirka €165 millioner kr. Det 74.000 kvm. store tårn vil blive Cincinnati's højeste, når det står færdigt med sine 41 etager i 2011. Turner skal bygge tårnet som en green building og forventer at søge en LEED-Certifikation fra United States Green Building Council. The Great American Tower er anden fase af udbygningen af Queen City Square development i Cincinnati. Turner byggede også den første fase, en kontorbygning, der stod færdig i 2006.

Europa i 2009

EUROPA: Uroen på de finansielle markeder er ved at have lagt sig, og nu begynder der at samle sig et billede af, hvad krisen kommer til at betyde for realøkonomien. Og det ser dystert ud, påpeger mæglerfirmaet Cushman & Wakefield, der har gennemgået de europæiske landes perspektiver et for et og set på, hvor der kan forventes vækst og dermed øget aktivitet i 2009. Generelt er vækstraterne små; selv i Østeuropa. Rumænien, Bulgarien, Polen, Rusland, Slovakiet og Ukraine top-

per dog stadig de europæiske økonomiers udsigter for 2009 fulgt af Tjekkiet og Litauen, mens Estland, Letland og Irland direkte forventer tilbagegang i økonomien.

– Samlet set star den europæiske region foran sin dårligste periode siden 2001. På den anden side er det vigtigt at understrege, at nøgleøkonomierne ikke er i den samme ubalance som ved tidligere kriser og dermed har bedre muligheder for at modstå krisen.

– Det vil sikre, at nedturen ikke rammer så hårdt, at i hvert fald nogle af de europæiske markeder relativt hurtigt vil stabilisere sig hjulpet på vej af faldende råvarepriser og mere konkurrencedygtig valutakurs. Faldende renter vil også hjælpe, påpeger Cushman & Wakefield, der har udarbejdet den europæiske oversigt i samarbejde med det økonomiske analyseinstitut Consensus Economics, EIU.

	BNP i procent per år		Inflation i procent per år		Kommentar
	2008	2009	2008	2009	
Østrig	2.1	1.4	3.4	2.3	Eksporten falder, men indtil videre er den indenlandske efterspørgsel stabil.
Belgien	1.5	1.0	4.3	3.0	Relativt stabil udvikling, men inflationen er over gennemsnit
Bulgarien	5.9	4.2	12.1	7.6	Inflationen er fortsat høj. Risikopræmier og finansieringsomkostninger er stigende.
Tjekkiet	4.3	3.3	6.6	3.1	Vækst og inflation falder. Lettelser på vej i den økonomiske politik.
Danmark	0.7	0.6	3.2	2.6	Massivt fald i boligmarkedet giver fald i forbruget.
Estland	-1.1	0.8	10.7	6.0	Økonomien falder hurtigt. Inflationen er høj især på grund af mangel på arbejdskraft.
Finland	2.4	1.6	3.8	2.7	Relativt pæne udsigter. Forbruget bliver formentlig stimuleret af skattesækninger i 2009
Frankrig	0.9	0.5	3.1	2.1	Svag vækst på alle områder. Teknisk recession forventelig.
Tyskland	1.7	0.8	2.9	2.0	Svagere eksport og faldende forbrugertilro ansporer recession.
Grækenland	2.8	2.3	4.3	3.3	Høj inflation, men høje investeringer stimulerer økonomien
Ungarn	1.9	1.6	6.3	3.9	Dårlige udsigter, men forhåbninger om snart IMF-medlemskab vil måske bedre økonomien
Irland	-0.7	0.3	4.0	3.1	Faldende husmarked og faldende investeringer stimulerer fortsat recession
Italien	0.0	0.0	3.5	2.4	Stagnation kan afløses af direkte fald i takt med global forværring
Letland	-0.2	1.1	15.6	7.1	Lønninger i vækst men økonomien så svag, at recession er uundgåelig
Litauen	4.6	2.3	11.3	7.4	Arbejdsløsheden meget lav. Høj inflation men tilbagegangen moderat.
Luxemburg	2.5	1.5	4.0	2.6	Finanssektoren og inflationen bidrager til fortsat positiv økonomisk udvikling
Holland	2.1	0.8	2.6	2.0	Positive indikatorer: Forbrug stiger og arbejdsløshed og inflation falder.
Norge	2.8	1.3	3.9	2.8	Vækst falder, men stramt arbejdsmarked holder inflationen oppe
Polen	5.2	4.0	4.3	3.5	Stærkt marked er stadig beskyttet mod den finansielle krise – men landet er ikke immunt!
Portugal	0.9	0.5	2.8	2.3	Svagt forbrug dæmper fornyet vækst efter en række svage år
Rumænien	8.1	4.5	7.8	5.4	Tidligere stærk vækst falder i takt med at eksport og forbrug falder tilbage
Rusland	7.0	4.9	13.7	11.1	Inflationen fortsat høj og faldende oliepriser lægger en dæmper på 2009-forventningerne
Slovakiet	6.9	5.0	4.5	3.9	Væksten falder og inflationen bliver mindre på trods af stramt arbejdsmarked
Spanien	1.3	0.1	4.4	2.8	Boligmarkedet i dårlig forfatning og brat opbremsning i byggeboom kan forårsage recession.
Sverige	1.3	1.1	3.7	2.5	Efterspørgslen falder hurtigt – flere rentenedsættelser kan være på vej.
Schweiz	2.0	0.8	2.6	1.4	Stor eksponering overfor finanskrisen kan gøre situationen værre
Tyrkiet	3.1	2.5	10.3	8.5	Strammere økonomisk politik på vej. Forbruget forventes at stoppe væksten
UK	1.1	-0.2	3.7	2.9	Boligmarkedet dykker og arbejdsløsheden stiger. Tegn på begyndende recession.
Ukraine	5.9	4.0	24.6	14.7	Faldende vækst. Tydeligere politisk og økonomisk usikkerhed.
Vesteuropa generelt	1.3	0.4	3.5	2.4	Finansmarkederne er ved at nå bunden. Økonomierne forsøges igangsat med massive rentenedsættelser.
Central- og Østeuropa	5.6	4.1	11.0	8.3	Tilbagegangen og faldet i efterspørgslen i Vesteuropa lægger en dæmper på væksten i de største industriproducerende lande

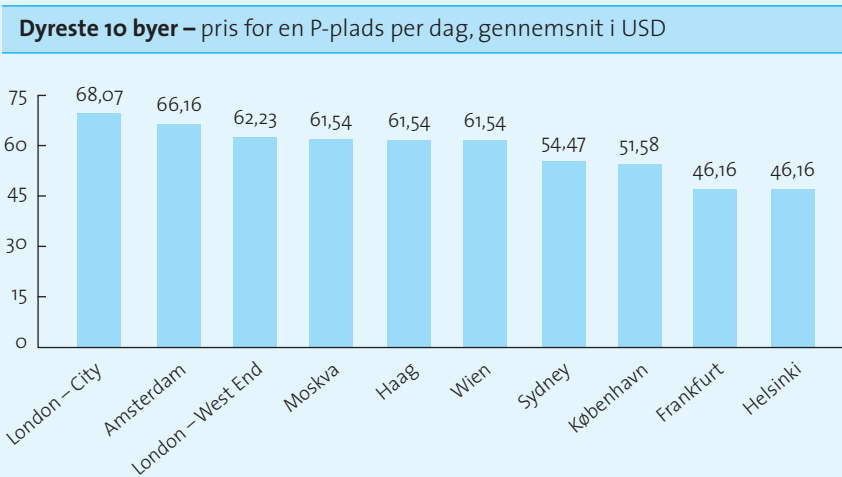
Kilde: Consensus Economics Inc, EIU and Cushman & Wakefield

DYRE BYER HAR
DYR PARKERING



FOTO: WAMMEN DESIGN

TOP 10 PARKERING



De dyreste byer at parkere i på daglig basis er de europæiske hovedstæder. Her ligger København på en 8. plads foran både de øvrige skandinaviske hovedstæder.

Kilde: Colliers

VERDEN: København er måske ikke blandt de dyreste byer i verden, når det gælder kontorlejepriser, men ser man på parkering, så er den danske hovedstad med i top. Dyrest overhovedet er London, viser en undersøgelse af parkeringstakster over hele verden fra mægler- og rådgiverselskabet Colliers.

Det er i høj grad de finansielle centre i verden, der dominerer listen over dyre parkeringspladser, hvad enten det handler om at parkere en enkelt dag eller at leje en par-

keringsplads på månedsbasis. København ligger på en 8. plads, hvad angår daglige parkeringstakster, mens det er forholdsvis billigere at parkere på månedsbasis. Og det er måske netop fordi København – når det kommer til egentlig leje af kontorer og grunde – er blandt de billigste vestlige hovedstæder. Den gennemsnitlige månedlige tarif for en parkeringsplads placerer kun København på en 20. plads efter både Stockholm, Oslo og Helsinki. De dyreste parkeringsmuligheder er spredt over alle

GLOBAL PARKERING

Dyreste 25 byer – månedlig leje af P-plads, gennemsnit i USD		
London – City	1.166,87	
London – West End	1.135,76	
Sydney	774,76	
Hong Kong	742,40	
Brisbane	591,63	
New York – Midtown	585,00	
Tokyo	552,00	
Perth	516,00	
Stockholm	508,92	
Dublin	507,74	
Melbourne	493,03	
Oslo	482,35	
Zurich	477,43	
New York – Downtown	462,00	
Moskva	461,58	
Boston	460,00	
Wien	430,81	
Calgary	428,00	
Amsterdam	423,12	
Helsinki	415,42	
København	412,65	
München	412,34	
San Francisco	350,00	
Podgorica (Montenegro)	346,19	
Milano	338,49	

”The usual suspect” kalder mæglervirksomheden Colliers de dyreste byer at parkere i på verdensplan.

Kilde: Colliers

kontinenter. Og selvom Sydamerika, Afrika og Asien netop nu virker billige, så er professionaliseringen og intensiveringen af de store byers ejendomsmarkeder også med til at strukturere parkeringen og dermed gøre den dyrere i takt med, at efterspørgslen stiger.

Blandt de store byer er det dyrest at parkere i London med cirka 280 kr. for en dag, mens bilen kan smides i Delhi i Indien en hel dag for blot 10 kr., viser Colliers-analysen.

Nye projekter indefrys

UNGARN: Budapest-selskabet Trigranit er nu endnu et af en række central- og østeuropæiske udviklingsselskaber, der indefryser en række planlagte projekter. Selskabet skærer sin planlagte pipeline på €8 milliarder ned til €4 og overvejer yderligere at forsinke en række af de tilbageværende projekter på grund af finanskrisen, skriver PropertyEU.

Et andet udviklingsfirma, Plaza Centers, der har specialiseret sig i butikcentre, overvejer at fastfryse 26 ud af 32 projekter svarende til 81 procent af selskabets pipeline. Russian-Land har tidligere meldt ud, at det planlagte vartegn det 612 meter høje Russia Tower, heller ikke bliver til noget, i denne omgang.

Kilde: PropertyEU



FOTO: RUSSIAN LAND

Vinci i €1 milliard OPP-aftale

SLOVAKIET: Europas største entreprenør, franske Vinci, har sammen med den hollandske bank ABN Amro – via en infrastrukturfond – vundet koncessionen på at indgå i et partnerskab om anlæg af en ny motorvej i Slovakiet. Kontrakten forventes at lande på cirka €1 milliard, og det er det slovakiske Transport-, Post og Telekommunikationsministerium, der står bag.

Motorvejen kommer til at ligge øst for Bratislava, hvor den 4-sporede motorvej skal forbinde byerne Nitra og Tekovské Nemce og passere byen Banska Bystrica.

I projektet indgår finansiering, projektering, anlæg, drift og vedligehold af de 52 km. Arbejdet vil i praksis blive udført af Stavby Silnic a Zeleznica, der er et helejet datterselskab af Vinci-selskabet Eurovia.

Vinci Concessions vil stå for driften. Selskabet har også bud ude på to andre OPP-projekter i Slovakiet nemlig D1-motorvejen, der består af 74 km mellem Bratislava og Kosice og D1-3

NU SKAL INVESTORER
VIDE, HVAD DE FÅR

LONDON: Europæiske unoterede ejendomsfonde gør en hurtig indsats for at gøre deres omkostningsstrukturer mere transparente, viser den seneste undersøgelse fra European Association for Investors in Non-listed Real Estate ifølge IPE.

86 ud af 243 ikke-noterede ejendomsfonde oplyser, at de giver deres investorer en eller anden form for Total Expense Ratio-opgørelser, der viser de samlede årlige omkostninger i forhold til fondens samlede størrelse og dermed gør det lettere at sammenligne fondene.

– Det viser, at der er en voksende erkendelse af, at investorerne ønsker at kende omkostninger, betingelser og gebyrer på de forskellige strukturer og dermed styrke gennemskeligheden i branchen, siger acting chief executive Andrea Carpenter, Inrev.

motorvejen på 29 km. mellem Hricovské Podhradie og Dubna Skala. Vincis omsætning i Central- og Østeuropa var i 2007 på €2,3 milliarder kr.



FOTO: SHUTTERSTOCK

DTZ skal administrere flere centre

TJEKKIET: Tjekkiske Bainbridge Properties, der har en række hypermarkeder og butikcentre med lejere som Carrefour og Tesco i Schweiz, Polen, Tjekkiet, Slovakiet og Tyrkiet har valgt DTZs Prag-team til at administrere 100.000 kvm.

Porteføljen består af tre butikcentre nemlig SC Královo Pole i Brno, SC Stodulky i Prague og SC Vseborice Ústí nad Labem og tre Tesco hypermarkeder i Hradec Králové, Ostrava and Brno. DTZ skal stå for Property Management, Property Accounting, Marketing og udlejning, skriver EuroBuild Poland.

Med aftalen har DTZ nu 600.000 kvm. logistik-, kontor- og butiklokaler i Tjekkiet og Slovakiet i administrationsporteføljen.

Asset management er et stadig mere synligt område hos DTZ, hvor aftalen følger ovenpå, at mægler og rådgivningsselskabet i sidste måned kunne offentliggøre, at det havde fået kontrakt på at drive butikscenret Entré i Malmø.

DTZ skal blandt andet stå for tre ejendomme, hvor den verdensomspændende supermarkeds-kæde Tesco er lejer.



SKANSKA STÆRK PÅ MANHATTAN

NEW YORK: Det svenske entreprenørselskab Skanska har fået en række kontrakter i New York-området. Selskabet skal anlægge første fase af Brooklyn Bridge Park i New York City. Kontrakten, der er på knap 300 millioner kr., består i en 38.000 kvm. stor promenade langs med East River, 10.000 kvm. græsplæne og 700 nye træer.

Samtidig har Skanska også fået en entreprise i forbindelse med anlægget af stationsområdet Fulton Street Transit Center på den nederste del af Manhattan, hvilket er en kontrakt på knap 400 millioner kr. Når stationen står færdig skal den rumme en pendlerstation med 12 forskellige linier og forventeligt 300.000 rejsende per dag.

A photograph of the New York City skyline as seen from the water. The Brooklyn Bridge is prominent in the foreground, spanning the East River. In the background, several tall skyscrapers of Lower Manhattan are visible under a blue sky with scattered white clouds.

KLÉMURS KØBER 21 LEGETØJSBUTIKKER

FRANKRIG: Det franske selskab Klémurs, der investerer i butiksejendomme, har overtaget 21 legetøjsbutikker fra King Jouet Group.

De 20 af butikkerne opererer under King Jouet-navnet og den sidste som Joupi. Den samlede pris er €18,3 millioner.

Ejendommene ligger over hele Frankrig i bokslignende butiksparker udenfor middelstore franske byer. 15 af butikkerne ligger i forbindelse med Défi Mode / Vivarte butikker, som Klémur ejer i forvejen. Samlet har de 21 butikker et areal på 17.541 kvm.

Klémurs har i alt 301 butikker på ialt 227.696 kvm. og satser på at udbygge porteføljen med flere ejendomme, der huser de allerede kendte lejere som kæderne Buffalo Grill, Défi Mode/ Vivarte, King Jouet og Mondial Moquette.

A stylized black and white illustration. On the left, a sailboat with a single sail is shown. To its right is a beach ball with a face, wearing a small crown and having a happy expression. The beach ball is positioned as if it's about to sail or is part of the nautical theme.

NY LUFTHAVN I DUBAI TIL 7,5 MILLIARDER KR.

DUBAI: Et joint venture med Dubai-selskabet Al Habtoor, sydafrikanske Murray & Roberts og japanske Takenaka skal bygge nye faciliteter til en finger 3 i Dubai lufthavn, der primært skal servicere Emirate Airlines.

Projektet skal rumme 2 hoteller og butiksområder. Det bliver 645 meter langt og forventes at komme til at rumme cirka 582.000 kvm. Fingeren kommer til at

kunne servicere 20 flyvemaskiner, hvoraf de 18 bliver designet, så de kan modtage den nye Airbus A380.

Automatiske rullefortove vil bringe passagererne direkte til terminal 3, der også er opført af Al Habtoor joint venture. Det samlede projekt forventes at komme til at koste cirka 7,5 milliarder kr. inklusiv hoteller og retail-faciliteter.

A photograph of the Dubai International Airport terminal. The image shows a close-up of the building's architecture, which is highly modern and futuristic. It features large, curved, metallic surfaces and a prominent, rounded structure that resembles a giant eye or a stylized 'D'. The lighting is warm, suggesting sunset or sunrise.

De største handler i 2008

EUROPA: Internationale transaktioner faldt markant i 2008. Det afspejler sig også på magasinet PropertyEUs liste over de største handler. Og med mere plads mellem “snapse-ne”, er årets skandinaviske megahandler kom-

met til at dominere den europæiske hitliste. Størst er svenske AP Fastigheters køb af det statslige ejendomselskab Vasakronan. Men også Steen og Strøms salg af sin butiksportefølge til Klépierre og hotelgruppen Capmans

køb af 39 svenske og finske hoteller præger listen. På 15. pladsen kommer en afledt effekt af Vasakronan-handlen; nemlig den internationale Niam-fonds overtagelse af 41 ejendomme fra AP Fastigheters køb.

De 15 største ejendomshandler i Europa 2008

Portefølje	Land	Pris (€ mio.)	Segment	Afkast	Sælger	Køber
Vasakronan	SE	4.300	Blandet		Den svenske stat	AP Fastigheter
Landesentwicklungsgesellschaft NRW	DE	3.400	Bolig		North-Rhine-Westphalia	Goldman Sachs (Whitehall Funds)
Steen & Strøm (30 shoppingcentre)	NO, SE, DK	2.700	Retail	5,7%	Canica	Klepierre, ABP Pension Fund
HQ Banco Santander, Madrid	ES	1.900	Kontor	4,5%	Banco Santander	Propinvest, Quinlan Private
Portefølje (190 kontor ejendomme)	DE	1.700	Kontor		Allianz	Goldman Sachs (Whitehall Funds)
KFN Office Fund (80 bygninger)	NL	1.600	Kontor		ABP Pension Fund	ING Real Estate
Coeur Defense	FR	1.200	Kontor		Lehman Brothers Holding	Uniball-Rodamco
HSBC HQ, Canary Wharf, London	GB	968	Kontor		Metrovacesa	HSBC
Portefølje/1.300 ejendomme	DE	1.000	Blandet		Deutsche Post World Net	Lone Star
Kontor og hoteludvikling, Paris	FR	1.000	Blandet		Martinsa Fadesa	MBI
39 hoteller	FI, SE	805	Hotel		Northern European	CapMan (CapMan Hotels RE) Properties (NEPR)
Meinl Land (Atrium Real Estate)	AT	800	Retail		Meinl Land (Atrium)	Gazit Globe, Citi Properties Investors
Portefølje/strøgbutikker	NL	775	Retail		Uniball-Rodamco	IEF Capital
13 Tesco butikker, distributionscentre	GB	760	Blandet	4,88%	Tesco	Universities Superannuation Scheme
						Prupim, LaSalle IM, Canada Life
41 kontor ejendomme	SE	750	Kontor		AF Fastigheter	Niam
Kilde: PropertyEu						

Der er blevet meget længere mellem de store handler. Blandt de over 300, der er med på PropertyEUs liste, vedrører ingen direkte Danmark hverken på købs- eller salgssiden. Danmark er dog repræsenteret med et par butikcentre i Steen & Strøms salg af sin portefølje til Klépierre.

Årets ejendoms-event

Medio januar var der tilmeldt 67 danske firmaer til Mipim.

Dermed lader det igen til at blive en stor dansk begivenhed på trods af krisen

Hvert år i marts valfarter aktører fra ejendomsbranchen til Cannes. Sidste år deltog knap 30.000 mennesker fra mere end 10.000 firmaer og 90 lande. Så mange forventer Reed Midem, organisationen bag Mipim ikke i år, set i lyset af finanskrisen, der har ramt ejendomsbranchen overalt i Europa. Nærmere 20.000. Men fra dansk side ser det indtil videre ud til, at der bliver en pæn opbakning. Medio januar var der allerede tilmeldt mere end 210 danskere fra 67 danske firmaer. Tendensen er dog, at de fleste firmaer sender færre deltagere end sidste år.

Måske bliver der lidt længere mellem de spektakulære – og ufinansierede – udviklingsprojekter på Mipim i år. Men fra russisk side er der ikke droslet så meget ned som hos andre. Russere er i løbet af de seneste år blevet den 4. største gruppe af besøgende på Mipim næst efter englændere, franskmænd og tyskere. Derfor bliver der i år dedikeret et særligt område til Rusland på samme måde som Mipim gjorde til henholdsvis London og Paris for 10 år siden.

– Vi kan se, at mange venter længere med at registrere sig end tidligere. Og vi forventer, at der deltager færre i år med det nuværende økonomiske klima. Vores deltageres vaner er også helt anderledes end de plejer at være. Men vi forventer ud fra de tilmeldinger, vi allerede har modtaget, at Mipim bliver årets største ejendomsbegivenhed med cirka 20.000 deltagere fra 80 lande,

siger pressechef Mylan Cao, Mipim.

Set fra Mipims side er det naturligt nok vigtigere end nogensinde at netværke og danne nye kontakter.

100 danske firmaer i 2008

– I det nuværende økonomiske klima, har de fleste selskaber brug for at pleje deres eksisterende netværk og ikke

mindst danne nye kontakter. Mipim har altid været en event, hvor der blev indgået både langvarige og frugtbare forretningsforbindelser på tværs af grænser. Set i lyset af at selskaber over hele verden netop nu ser meget nøje på afkastet af alle udgifter, er det naturligvis sandsynligt at nogle vil genoverveje, hvor mange deltagere der kommer på Mipim. Men vi ved allerede med sikkerhed at nøglespillerne på det internationale ejendomsmarked både kommer og også deltager aktivt, siger Mylan Cao.

I engelske chatrooms er det tydeligt, at mange ejendomsaktører overvejer om der nu er råd til at tage til Cannes. Men omvendt også om det ikke er netop nu, at man bør gøre det, fordi der måske bliver mere plads til egentlig business med lidt færre besøgende.

– Danske firmaer har igennem årene været dedikerede til Mipim og derfor forventer vi, at der vil blive den samme synlighed som tidligere på Copenhagen Capacitys stand, hvor ledende danske selskaber som Skanska Øresund, NCC Property Development og Sjælsø



Gruppen igennem snart mange år har dannet en stærk base, siger Mylan Cao, der oplyser, at cirka 100 selskaber deltog sidste år og med 60 allerede registreret, så forventer Mipim nogenlunde det samme i år.

Juul Frost er partnere på standen

Copenhagen Capacity og Malmø Stad deltager igen i år med en stor fælles Øresundsstand. 9 danske partnere er med og 11 svenske. Det drejer sig fra svensk side om Malmø Stad, Annehem, Diligentia, Fastighets Briggen AB, Lunds kommun, Midroc Property Development, Invest in Skåne, Vasakronan, White Arkitekter og Wihlborgs Fastigheter. NCC Property Development og Skanska Øresund deltager både på svensk og dansk side, mens de danske partnere tæller By & Havn, Københavns Lufthavn, Property Group, Schaumann, Sjælsø Gruppen, Øresundsbro Konsortiet og Juul Frost Arkitekter.

Juul Frost Arkitekter deltager for første gang som partnere i 2009 – faktisk er det første gang, at Helle Juul selv skal på Mipim selvom andre fra tegnestuen tidligere har deltaget.

– Vi tænkte, at det er præcis nu, hvor krisen skaber et vist tomrum, at man kan skabe rammerne og fundamentet

20 partnere slutter op om Øresundsregionens stand på Mipim, der i år kan fejre 20 års jubilæum. Og det plejer at trække mange besøgende – herunder også danskere. Her er det Tina Grønning fra Vincit Advokater og Michael Mikuta fra MT Højgaard i et møde på den dansk-svenske stand i 2008.

for fremtiden. Vi har en stærk forankring i både Sverige og Danmark og deltager i byudvikling på begge sider af Øresund, så vi føler, at vi har noget at byde på i forbindelse med Mipim. Krisen betyder netop, at det er vigtigt at være synlig, og derfor føler vi, det er et godt tidspunkt at støtte op som partner, siger partner og arkitekt Helle Juul, Juul Frost Arkitekter. ■

SCANDINAVIAN PROPERTY MAGAZINE

Copenhagen Capacity, Malmø Stad og SP Business Media udgiver et engelsksproget magasin om Øresundsregionen, projekter, investeringer og muligheder, der vil blive uddelt fra den danske stand. Magasinet bliver regionens årlige vindue udadtil. Læs mere på www.scandinavianpropertymagazine.com



Leif Hansen opgraderer



BALLERUP: Leif Hansen Rådgivende Ingeniører er i gang med en kraftig positionering. Den sidste tid har selskabet vundet to store markante opgaver i form af Syddansk Universitet i Kolding og FN-byen i København, og nu skifter selskabet navn til Leif Hansen Engineering for at samle alle selskaber under et navn og samtidig blive mere letforståeligt internationalt.

Leif Hansen Rådgivende Ingeniører er siden 2004 vokset fra 50 til 250 medarbejdere og en omsætning i 2007 på 187 millioner kr. Herunder er flere rådgivningsvirksomheder som Strunge & Hartvigsen i Vejle, Svend Damgaard og i-68 indtrådt i den familieejede virksomhed.

Leif Hansen Rådgivende Ingeniører er som andre aktører i byggebranchen mærket af den finansielle uro, men det har ifølge Lars Kragh alene forstærket behovet for et stærkere brand, både internt og eksternt, og på flere markeder.

– Vores omverden og vore kunder vil ikke opleve et dramatisk sceneskift. Det bliver i forbindelse med virksomhedens 50 års jubilæum til maj 2009, at vi glæder os til at præsentere omverdenen for vores nye fælles brand og grafiske identitet, siger Lars Kragh.

– Vi er naturligvis meget fokuserede på den nuværende markedssituation, men vælger samtidig at se fremad. Vi har tillid til vores langsigtede strategi og er senest blevet betroet to store prestigeprojekter, siger Lars Kragh.

ASGAARD FIK RESULTAT PÅ 24 MIO. KR.

KØBENHAVN: Asgaard Group fik et resultat på 24 millioner kr. før skat i regnskabsåret 2007/2008. Det betegner selskabet selv som "acceptabelt under de givne forhold" set i lyset af, at Asgaard har valgt at nedbringe koncernens eksposering som en reaktion på den forringede markedssituation.

Bestræbelserne på at positionere koncernen bedst muligt i forhold til de ændrede markedsvilkår har bl.a. ført til, at koncernens likvide beredskab er mere end 5-doblet i regnskabsåret til 88 mio. kr.



– Vi har altid opereret med konservative, robuste projektbudgetter og en høj grad af forsigtighed, hvilket bl.a. kan aflæses i koncernens høje soliditet. Det giver råderum til indkøb af projekter og indgåelse af strategiske samarbejder, der vil give koncernen betydelige indtjenings- og vækstmuligheder i de kommende år, skriver Asgaard.

ISS OVERTAGER DRIFT AF VALAD-EJENDOMME

KØBENHAVN: Det danske serviceselskab ISS overtager 1. januar driften af samtlige ejendomme i den australske fond Valads svenske portefølje. Aftalen rummer 140 ejendomme og indbefatter både administrativ og teknisk drift, hvilket gør det til en kontrakt på 100 millioner skr. over 3 år.

I Sverige administrerer Valad to porteføljer som sammenlagt indeholder en million kvm.

– Aftalen er et tegn på, at et Asset Management-selskab sætter pris på bredden og fleksibiliteten i vores ydelser. Med vores store geografiske spredning har vi mulighed for at servicere kunderne over hele landet, siger områdechef Anders Borggren, ISS Property Services.

Aftalen betyder, at otte ansatte hos Valad bliver tilbudt arbejde hos ISS.



FOTO: ISS

Ram plet med din annoncering



magasinet
ejendom

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



Harresø bygger Danmarks tætteste hus

GIVSKUD: Entreprenørselskabet Harresø har bygget Danmarks tætteste hus.

– Harresø Byggeforretning er det eneste firma i Nordeuropa som har opnået et certifikat på et helt byggesystem. Populært sagt gør det Harresø i stand til at garantere kunden et passivhus allerede inden opstart af byggeriet, siger salgschef Karl Andreassen, Harresøhus.

Et passivhus er et hus som kun bruger 15 kw/h varme pr. netto m² om året. Til sammenligning bruger et normalt dansk eksisterende byggeri mellem 140 kw/h og 55 Kw/h varme pr. kvm. om året.

De nyeste byggenormer for lavenergi klasse 2 og 1 ligger henholdsvis på 38 og 28 kw/h varme pr. kvm.

– Alt i alt byder passivhuse altså på en væsentlig besparelse og er klar til de kommende års udvikling inden for eksempel Solceller eller andre tiltag som gerne skulle blive økonomisk attraktive på sigt. Huset er



dermed klar til at blive et + energihus, siger Karl Andreassen.

I forbindelse med opfyldelse af normerne omkring et passivhus, skal husene trykprøves. I det danske bygningsreglement må et hus have en utæthed på samlet 1,5 liter pr. sekund. Et passivhus må have en utæthed på 0,4 liter pr. sekund.

– Harresø's passivhus i Lindeballe slog alle rekorder ved en netop afsluttet trykprøvning.

Harresø Byggeforretning har bygget Danmarks tætteste hus.

Trykprøvningen viste 0,1 liter i sekundet; altså kun 0,25 procent af kravet til passivhuse. Passivhuset i Lindeballe kan også fremvise ny teknologi inden for varmepumper som kan have interesse for alle husejere med et oliefyr. Ligeledes er huset udstyret med et specielt varmegenvindingsanlæg og helt specielle vinduer som undgår kuldebroer i kraft af kork i vinduesrammerne, siger Karl Andreassen.

NY LEDELSE OG STRUKTUR SKAL SIKRE LÅN I TOWER GROUP

HELLERUP: Tower Group får ny ledelse og samtidig sker der en række omstruktureringer for at fremtidssikre selskabet, der har bogført tyske ejendomme for mere end 4 milliarder kr.

– Med det offentliggjorte budget og de planlagte omstruktureringer, er det selskabets vurdering og forventning, at også de kommende forhandlinger omkring selskabets refinansiering vil udmønte sig i aftaler om en videreførelse af selskabets låneengagementer, skriver Tower Group i en meddelelse.

Samtidig bliver der gjort op med den konstruktion i selskabet, der betød, at selve det børsnoterede Tower Group ejede ejendommene, mens driften blev varetaget af driftselskabet Tower Management, der ejes af hovedejerne i Tower Group. Nu bliver de to

selskaber lagt sammen til et fælles selskab og kommer dermed til at ligne mange andre ejendomsselskaber.

Medarbejderne flytter også fra Tower Management til Tower Group. Sådan fungerer det for eksempel i det ligeledes tysk-fokuserede ejendomsselskab Victoria Properties, som Tower netop har været i forhandlinger med om en fusion. De to parter meddelte dog lige inden jul, at fusionsforhandlingerne ikke førte til noget i denne omgang.

Tower Group har samtidig været nødt til at melde ud, at der er opstået et forholdsvist stort tilgodehavende både hos lejerne og hos tidligere ejere af tilkøbte investerings-ejendomme, som der er tvivl om overhovedet vil blive mulige at inddrive. Og det får indflydelse på resultatet sammen med en

række omkostninger til restrukturering og omlægning. Alt i alt vil det give et negativt resultat i niveauet 90-100 millioner kr. før værdireguleringer primært på grund af ekstraordinære poster.

Tower Group har samtidig valgt at udarbejde et 5 års budget for at vise, at selskabet får et overskud på 64,1 millioner kr. i 2009/10 stigende til 74,9 millioner kr. i 2012/13.

Endelig har Tower Group nu ikke bare valgt at stoppe alle investeringer i Østeuropa, som det tidligere har været meldt ud, men også at sælge de to tilkøbte ejendomme i Polen for at kunne fokusere 100 procent på det tyske marked.

Adm. direktør Jan Procida bliver afløst af Michael Brag.

Design: www.ultra-fluide.com – Photo: Getty Images – MIPIM® is a registered trademark of Reed MIDEM – All rights reserved.



REGISTER TODAY!
www.mipim.com

For further information, please contact us:

Paris (HQ) tel. + 33 (0)1 41 90 45 20

London tel. + 44 (0)20 7528 0086

New York tel. +1 (212) 284 5141

Tokyo tel. + 81 (3) 3564 4264



mipim®
The world's property market

For 20 years, real estate leaders have gathered at MIPIM to create partnerships, make deals and gain insight on the latest trends.

Think Solutions Do Business Be at MIPIM

The world's premier real estate market

In a turbulent market, it is more important than ever to connect with business partners and make informed decisions.

Bringing together key real estate players, including thousands of investors, corporate end-users and hotel groups, MIPIM helps you make the most of your business and provides keys to success:

- The largest showcase of development projects from over 80 countries covering an exhibition area of more than 20,000 sq. m.
- A unique platform to facilitate transactional business
- A full range of networking services such as online tools, special events and speed matching sessions
- A high-quality conference programme addressing key relevant topics

Europas største entreprenører bliver

STØRRE

Tre danske entreprenørselskaber ligger på den europæiske top 100. De største i Europa er franske

Tre danske entreprenørfirmaer ligger i den europæiske top 100 liga. Det er MT Højgaard, der kommer ind på en 46. plads, Pihl & Søn, der ligger på en 81. plads og Aarsleff, der lige akkurat kommer ind på en plads som nr. 100.

Franske Vinci er ubestridt Europas største entreprenør skarpt fulgt af ligeledes franske Bouygues. Først et godt stykke længere nede af listen, der er opgjort efter omsætning følger tyske Hochtief, svenske Skanska og spanske Grupo Ferrovial, viser en ranking af de 100 største entreprenørselskaber i Europa, som revisions- og rådgivnings-selskabet Deloitte har analyseret ud fra selskabernes 2007-resultater.

Engelske og franske firmaer dominerer byggesektoren i Europa. Engelske firmaer står således for 23 procent af den samlede omsætning hos de 100 største, mens franske firmaer står for 21 procent.

Franske firmaer dominerer top ti med 3 selskaber fulgt af Tyskland med to, mens alle andre lande kun har et enkelt selskab på top ti. Engelske firmaer dominerer til gengæld den samlede top 100 liste med 28 placeringer; det er engelske Balfour Beatty, der er med på top 10. I 2007 lå hele 33 engelske firmaer dog på top 100.

Vækst hos 75 ud af 100

I 2007 havde 75 ud af de 100 selskaber vækst i omsætningen. Vinci indtager sin suveræne førsteplads med en vækst på 19 procent primært via organisk vækst på såvel hjemmemarkedet men også via stigende markedsandele i England og Polen. >>

Danske MT Højgaard er Danmarks største entreprenør. Byggesektoren i Danmark står for 11 procent af BNP, hvilket svarede til €25 milliarder eller knap 190 milliarder kr. i 2007 ifølge Deloitte's analyse.



FOTO: MT HØJGAARD

EUROPAS 20 STØRSTE

Placering i 2007	Firma	Land	Omsætning i byggesektoren (€ mia)	Overskud før skat (€ mia)
1.	VINCI SA	Frankrig	25.848	1.461
2.	Bouygues SA	Frankrig	21.802	1.376
3.	Hochtief AG	Tyskland	18.773	141
4.	Skanska AB	Sverige	14.922	443
5.	Grupo Ferrovial SA	Spanien	14.630	734
6.	Eiffage SA	Frankrig	12.596	1.000
7.	Balfour Beatty Plc	Storbritannien	11.007	222
8.	Strabag SE	Østrig	10.746	170
9.	Koninklijke BAM Group NV	Holland	9.322	349
10.	Bilfinger Berger	Tyskland	9.222	134
11.	Activ. de Construc. y Servicios SA (ACS)	Spanien	7.389	1.551
12.	FCC	Spanien	6.957	738
13.	Taylor Wimpey Plc	Storbritannien	6.818	-291
14.	NCC AB	Sverige	6.313	243
15.	Carillion Olc	Storbritannien	5.809	112
16.	Laing O'Rourke	Storbritannien	5.297	96
17.	Sacyr Vallehermoso SA	Spanien	4.863	946
18.	Koninklijke Volker Wessels Stevin NV	Holland	4.828	146
19.	Barratt Developments Plc	Storbritannien	4.478	442
20.	Persimmon Plc	Storbritannien	4.439	608

England, Holland, Spanien og Tyskland dominerer listen over Europas største entreprenører. Danmarks største entreprenør MT Højgaard ligger på en 46. plads, og på skandinavisk plan indtager svenske Skanska en flot 4. plads med en omsætning på €14,9 milliarder fulgt af ligeledes svenske NCC på en 14. plads med en omsætning på €6,3 milliarder, finske YIT på en 23. plads med €3,7 milliarder og norske Veidekke, der arbejder i Danmark under navnet Hoffmann, kommer ind på en 32. plads med en omsætning på €2,3 milliarder. /Kilde: www.deloitte.com

Generelt var væksten i 2007 – som en følge af opbremsningen i boligmarkedet – naturligt nok mindre for de selskaber, der har specialiseret sig i boligbyggeri i forhold til selskaber med størst fokus på infrastruktur. Samtidig viser analysen også, at konkurrencen vokser markant, og det gælder om både at have fokus på nøgletallene, men også om at være innovativ i de kommende år.

Væksten kommer dog ikke kun via enkelte opgaver, men i høj grad via overtagelser af eksisterende selskaber på nye markeder: I 2008 forventes Vinci at få en endnu stærkere position via overtagelsen af engelske Taylor Woodrow Construction fra Taylor

Wimpey. Og Bouygues voksede blandt andet via overtagelsen af engelske Warings og schweiziske Mibag, mens tyske Hochtiefs vækst i høj grad kom via datterselskaberne Turner i USA og Leighton i Asien.

– Entreprenører bliver sjældent ramt som de første, når recessionen kommer, fordi deres ordrebøger er fulde et stykke frem i tiden. Men byggebranchen er cyklisk, selvom det er med en vis forsinkelse i forhold til den generelle økonomi, fordi det tager tid at finansiere, igangsætte og bygge et projekt. Derfor er udsigterne for byggesektoren faktisk svage over hele Europa netop nu. I en del lande vil infrastrukturprojekter dog kompen-

sere for noget af nedgangen, påpeger Deloitte i rapporten.

Særligt én væsentlig faktor har betydet, at entreprenørerne ikke er så godt rustet til nedgang. Det går nemlig rigtig dårligt for branchen med at få noget ud af deres anstrengelser. Generelt tjener entreprenørbranchen mellem 2 og 5 kr. hver gang, der bliver omsat for 100. Det er ikke nogen ret høj overskudsmargin, og det er dermed også en af de største udfordringer i den kommende tid, hvor der endnu mindre må sløses med de få tjente kr. Andre udfordringer for entreprenørerne i de kommende år bliver:

- Alle former for projektudviklere og

- investorer har forringet adgang til likviditet og derfor er det svært at få igangsat nye projekter
- Der skal holdes godt øje med både leverandører og kunders kreditværdighed og finansielle muligheder, så betalingerne kommer i hus til tiden
- Pengestrømmene kan blive belastet af, at stadig færre vil kunne betale up-front. Derfor bliver det vigtigere at have fokus på løbende finansiering
- Formentlig vil der igen komme endnu større konkurrence på pris fordi nogle selskaber vil byde aggressivt for at få opgaverne og kunne fastholde medarbejdere og omsætning

Derfor er det et kriterium for overlevelse, at man kan fokusere på følgende:

- Fastholde kritisk control af nøgletal i forbindelse med udbud og kontraktudvikling
- Reducere fejl for at beskytte de i forvejen meget små marginer
- Fokuserer og optimere betalings- og likviditetsstrukturer for at sikre, at kapitalen kommer ind i tide
- Viden og fokus på bæredygtighed – det vil både blive efterspurgt af aftagerne af projekterne, men det vil også være et nøgleparameter for aktieinvestorer og offentlige myndigheder i de kommende år.

Og så er der faktisk også lyspunkter ifølge Deloitte, hvis man har formålet at fokusere bredt, diversificere, og derfor nu har mulighed for at gå ind i sektorer med fortsat fremdrift:

- Mange byggefirmaer har lært af tidligere fejltagelser og har i dag et langt bedre og tættere forhold til deres kernekunder. Det skaber både større loyalitet, og det gør det også nemmere at vurdere sagerne og ikke mindst forhindre tab
- Et stigende antal byggevirksomheder har indgået drifts- og vedligeholdsaftaler med både offentlige og private myndigheder. Aftalerne giver typisk ikke store likviditetsindskud

- men er en stabil og pålidelig løbende indtægt.
- Over hele Europa er der – ligesom i Danmark - pres på regeringerne for at investere og renovere infrastruktur og offentlige bygninger. Det gælder såvel hospitaler som skoler og fængsler, men også en udbygning og opgradering af særligt jernbanelettet. Det vil kunne give opgaver i de kommende år som kompensation for det private bolig- og erhvervsbyggeri.

– Samlet set må man sige, at byggebranchen på ingen måde er immun overfor finanskrisen. Og vi har ikke set det værste endnu. Med den forsinkelse der altid er i forhold til at færdiggøre igangværende arbejder, vil det være de kommende 12-18 måneder, der kommer til at vise, hvordan branchen klarer sig, påpeger Deloitte. ■



Franske Bouygues har både en entreprenør og en projektudviklingsarm foruden en bred satsning på telekommunikation. Her et af koncernens projekter, Exaltis Building.

TOP 100

	Antal selskaber på listen		Gennemsnitlig omsætning per selskab (€ mia)
	2007	2006	
UK	28	33	2,6
Spanien	11	11	4,6
Holland	10	11	3,4
Tyskland	9	6	6,3
Frankrig	5	10	12,8
Italien	5	4	1,3
Sverige	5	4	6,6
Østrig	3	3	4,9
Belgien	3	3	1,6
Danmark	3	2	1,0
Finland	3	2	2,2
Grækenland	3	1	0,7
Irland	3	1	0,6
Norge	2	2	1,4
Polen	2	2	0,9
Tyrkiet	2	1	2,2

England, Spanien og Holland topper listen med Europas største entreprenørfirmaer fulgt af Tyskland og Frankrig. Danmark har tre på listen. Selskaberne er dog noget mindre; således omsatte Danmarks tre største entreprenører i gennemsnit for €0,99 milliard i 2007, mens de 5 franske i top 100 omsatte for hele €12,8 milliarder i gennemsnit. /Kilde: www.deloitte.com

6 TEAMS TIL FORSKER- OG VIDENSPARK

ODENSE: Freja ejendomme har netop igangsat en konkurrence på et 35 ha. stort og nøgent markareal nord for Syddansk Universitet i Odense. Ambitionen er at skabe en forsker- og videnspark, hvor kloge hoveder skabes, mødes, samarbejder, udvikler og producerer viden af international kaliber.

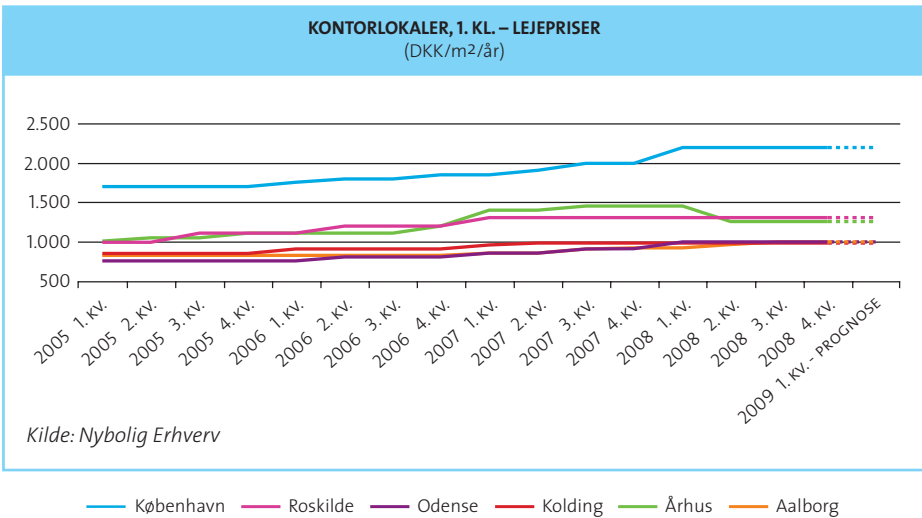
Freja har indbudt seks konkurrence-teams til at deltage. De deltagende konkurrenceteams ledes af følgende arkitektfirmaer: AART, Arkitema, C.F. Møller, CUBO, CREO og KHR.

Det endelige projekt vil fuldt udbygget være på 200.000 kvm. De seks teams vil de næste tre måneder arbejde med deres konkurrence-besvarelser, som herefter vil blive vurderet henover foråret 2009 af den faglige komité for efterfølgende at blive offentliggjort og fremlagt for offentligheden.

Efter konkurrencen vil Freja have grundlag for at gå i dialog med Odense kommune om et lokalplangrundlag. Såfremt en lokalplan herefter vedtages, kan det første spadestik tages i 2010 – hvorefter udbygningen skal ske i etaper over de næste 5-10 år.

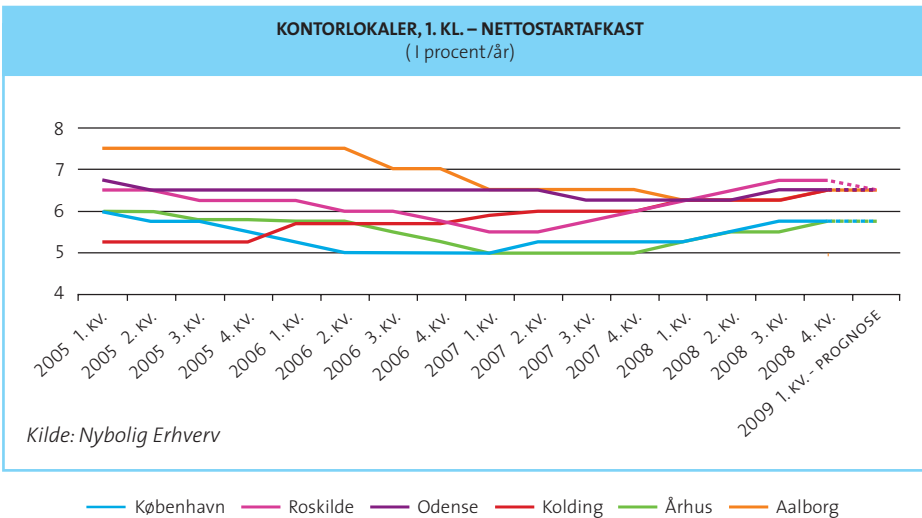


Kontormarkedet – Danmark



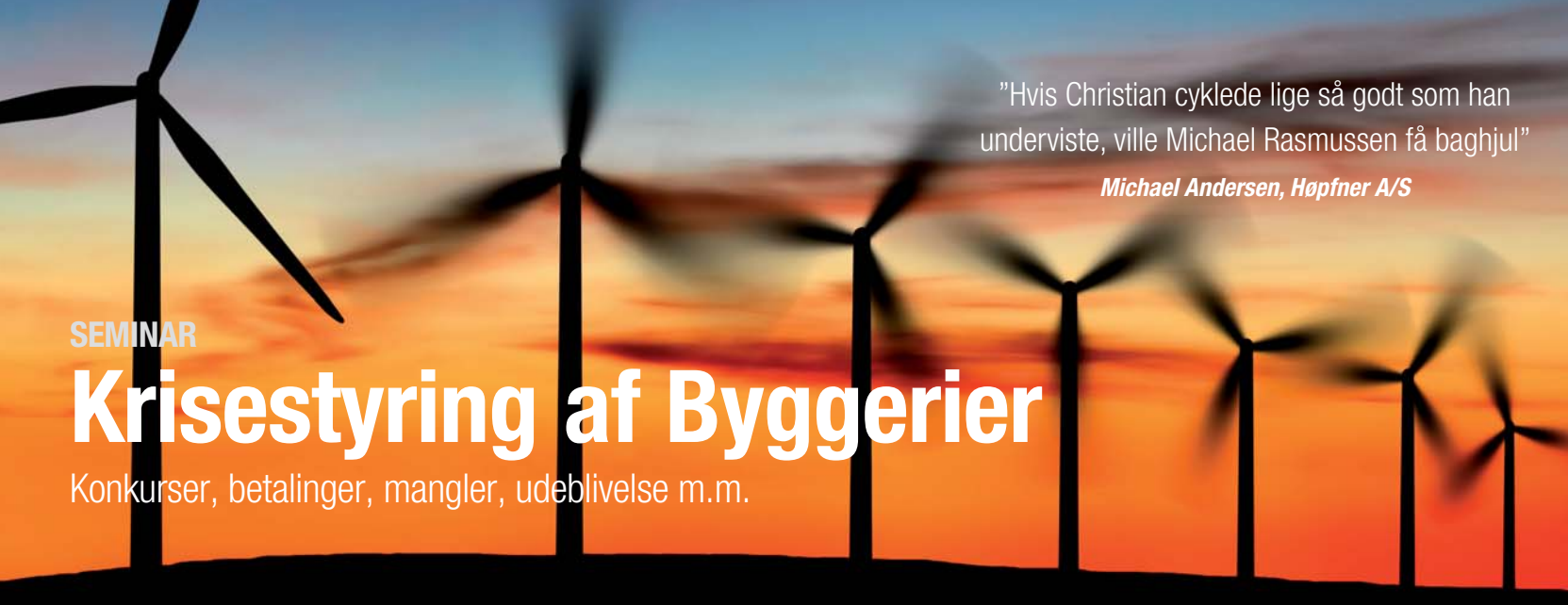
I løbet af 2009 er der forventning om, at der vil ske en væsentlig stigning i arbejdsløsheden, og også kontorfagene må forventes at blive berørt. Det vil få konsekvenser for lejeefterspørgslen. I første omgang er det de sekundære beliggenheder som vil blive be-

rørt både på afkast og lejeniveauer, men også på attraktive beliggenheder kan lejepriserne forventes at komme under pres. Udviklingen betyder samtidig, at nye kontorprojekter landet over er sat helt i bero som en konsekvens af den økonomiske udvikling.



I kontormarkedet holder man i øjeblikket vejret, hvilket kommer til udtryk ved stort set uændrede afkastniveauer gennem det seneste kvartal. På efterspørgselssiden er investorerne til dels afventende, i forhold til i hvilket omfang der kan erhverves erhvervsejendomme med rabatter, i forbindelse med at kreditorer har overtaget et større antal nødlidende ejendomme i kølvandet på finanskrisen. På udbudssiden er det tydeligt, at banker og andre finansielle institutioner, som i løbet af fi-

nanskrisen har overtaget ejendomme fra nødlidende kunder, viger tilbage fra at sælge disse ejendomme i det nuværende marked med store rabatter (tab) til følge. Indtil videre signalerer de, at de vil beholde ejendommene, indtil markedet har stabiliseret sig, og højere priser kan opnås. Transaktionsniveauet er således så lavt, at man ikke kan tale om et egentligt nyt niveau før der kommer gang i køb og salg igen, selvom det er en generel opfattelse i markedet, at afkastkravet er markant stigende.



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

Michael Andersen, Høpfner A/S

Den 25. februar 2009 på Copenhagen Marriott Hotel

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

Seminarbeskrivelse

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

Målgruppe

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

Underviser *Christian Molt Wengel*, advokat (L)



Advokat Christian Molt Wengel rådgiver inden for alle entreprisens facetter og til de respektive parter herunder bygherrer, entreprenører, arkitekter og ingeniører. Christian Molt Wengel har ført mange voldgifts- og retssager om byggeri og de dertil hørende retsområder. Christian Molt Wengel er medlem af Advokatsamfundets faggruppe for erhvervsejendomme og entreprise, Dansk Selskab for Byggeret og Foreningen for Byggeriets advokatsamarbejde.

Som voldgiftsdommer i Willem C. vs. Moot Court Competition har Christian Molt Wengel opnået en stor erfaring med internationale voldgiftssager.

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

Din investering er:

- deltager kr. 3.945,-
- deltager kr. 3.595,-
- deltager kr. 2.995,-

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

Tilmeld dig seminaret ved at:

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



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

Program

08.30 Registrering og forfriskninger med ligesindede

09.00 Hvordan sikrer man sig inden byggeriet igangsættes?

-  Kontrakter m.v.

Praktisk håndtering af et kriseramt byggeri

-  Styring af byggeriet
-  Betalinger
-  Standsning
-  Pragmatiske løsninger

12.00 Frokost. Der vil ca. hver time være pause

13.00 ”Bruddet” – ophævelse af entreprisekontrakter

-  Hvad kan bygherren så gøre?
-  Bygherrens ophævelse
-  Entreprenørens ophævelse
-  Formkrav til ophævelse
-  Bygherrens hævebetingelser
-  Entreprenørens hævebetingelser
-  Hæveopgøret: hvordan skal der ”deles”, når der hæves?
-  Sikring af bevis - stædeopgørelse
-  Sikring af byggepladsen

Håndtering af problemstillinger over for et konkursbo

-  Konkurs og betalingsstandsning
-  Det taktiske spil
-  Afledte problemstillinger ved konkurs: rådgiverhonorar, mangler ved konkurs

Praktisk opgørelse af krav

Afslutning og uddeling af deltagerbevis

Ret til ændringer forbeholdes.

JYLLAND OG FYN

i front på arkitekturen

Kommunerne er nødt til at konkurrere om indbyggere og arbejdspladser. Lokal tilknytning gør det ikke alene. Mobiliteten er voksende og nye generationer vælger gerne bolig ud fra, hvad et område kan tilbyde. Bortset fra de seneste års stigende boligpriser, der har trukket folk væk fra storbyerne, er der de seneste år sket en metropolisering. Derfor er mindre kommuner og provinsbyer nødt til at tiltrække opmærksomhed på anden vis.

Den bold er blevet grebet af flere af de mere yderligtiggende kommuner, der ved at satse på et spændende og attraktivt byliv med gode fysiske omgivelser forsøger at tiltrække erhvervsliv og indbyggere, – eller måske blot forsøger at stoppe fraflytningen fra området.

En ny pris skal sørge for at sætte spotlight på de steder i Danmark, hvor der bliver gjort noget ekstra for at skabe arkitektur og dermed en god by. Den første arkitekturkommune nogensinde blev Aalborg Kommune og hele 6 ud af 7 kommuner i opløbet ligger vest for Storebælt

Samtidig vil regeringen gerne satse på at udvikle bevidstheden om god arkitektur og brugen af den i Danmark. De to ting er blevet forenet i en ny mulighed for at synliggøre sig som en fremtidsorienteret kommune i Danmark, nemlig ved at kandidere til den nyindstiftede pris, Årets Arkitekturkommune. Prisen er indstiftet for at styrke kommunernes arbejde med at udvikle kommunale arkitekturpolitikker og er en del af regeringens satsning på at understøtte udviklingen af Danmark til en førende og synlig arkitekturnation.

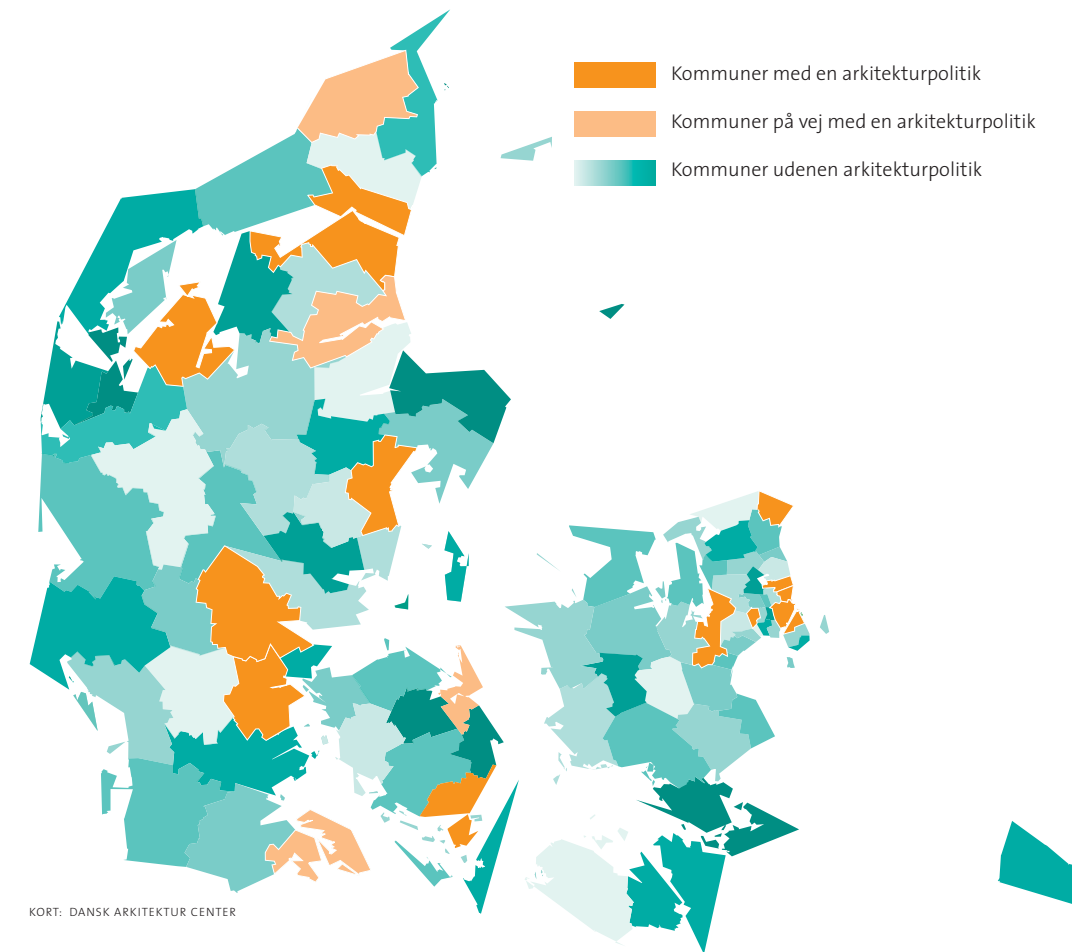
Aalborg får fat på investorerne

Den første pris gik til Aalborg, der igennem de seneste år har satset helt bevidst på at få byen til at spille op til blandt andet de nye vidensmedarbej-

dere, der bliver udklækket fra Aalborg Universitet.

– For regeringen er det vigtigt, at det kommunale arbejde med at udvikle lokalt forankrede arkitekturpolitikker bliver styrket, og eksemplets magt er altid stærkt. Derfor uddeler vi i dag for første gang prisen "Årets Arkitekturkommune" som går til Ålborg Kommune for blandt andet deres ambitiøse satsning på arkitektur som omdrejningspunkt for byudviklingen, og for deres formidlings- og dialoginitiativer, der er med til at omsætte arkitekturpolitikken til virkelighed, sagde Kulturminister Carina Christensen >>

13 kommuner ud af 98 har allerede en arkitekturpolitik, mens 5 i øjeblikket er ved at udarbejde en. Det betyder dog ikke, at de øvrige kommuner slet ikke arbejder med at fremme bymiljø og arkitektur i kommunen, men at de ikke har nedskrevne samlede retningslinier. Regeringen vil gerne fremme, at der bliver arbejdet mere bevidst med arkitektur i hele landet gennem initiativet Arkitekturnation Danmark.



Helsingør blev nomineret til prisen Årets Arkitekturkommune som den eneste sjællandske by for sit mangeårige arbejde med renovering af den gamle bykerne og for arbejdet med at omdanne det tidligere værftsområde til et nyt kultursamlingspunkt.



10 punkter skal gøre Danmark til en arkitekturnation

I maj 2007 lancerede daværende kulturminister Brian Mikkelsen og daværende økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen Danmarks arkitekturpolitik, der i 10 punkter beskriver en række indsatsområder og initiativer, der skal realisere visionerne om at gøre Danmark til en sand arkitekturnation.

Det overordnede mål med arkitekturpolitikken er, at kvalitetsudvikle arkitekturen og derigennem skabe livskvalitet og vækst i Danmark.

Dansk Arkitektur Center er regeringens primære aktør på arkitekturområdet og spiller en væsentlig rolle i flere af arkitekturpolitikkens indsatsområder. Initiativerne rækker ud både lokalt, nationalt og globalt og inddrager de mange forskellige parter, der arbejder med arkitektur og byggeri, hvad enten det er privat eller offentligt.

De 10 punkter er:

1. Det offentlige byggeri skal have større arkitektonisk kvalitet
2. Privat efterspørgsel efter arkitektonisk kvalitet skal fremmes
3. Arkitektonisk kvalitet og effektivt byggeri går hånd i hånd
4. Innovativ arkitektur skal skabe sundt, tilgængeligt og bæredygtigt byggeri
5. Det støttede byggeri skal have større arkitektonisk kvalitet
6. Arkitektonisk kvalitet i planlægningen skal have høj prioritet
7. Den arkitektoniske kulturarv skal vedligeholdes og udvikles
8. Eksporten af dansk arkitektur skal have bedre betingelser
9. Dansk arkitektur skal have et stærkt vækstlag
10. Den danske arkitektuddannelse skal være blandt verdens bedste

Arkitekturpolitikken er udarbejdet i et samarbejde mellem Kulturministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Socialministeriet, Udenrigsministeriet, Miljøministeriet, Transport- og Energiministeriet samt Universitets- og Bygningsstyrelsen, Forsvarets Bygnings- og Etablisementstjeneste og Slots- og Ejendomsstyrelsen.

ved prisuddelingen i forbindelse med den første årlige arkitekturpolitiske konference, der blev holdt i Dansk Arkitektur Center.

Aalborg Kommune har samtidig fået investorer med på ideen, og det er en del af baggrunden for succes.

– Der er blevet kanaliseret investorinteresse ind i havneomdannelsesområderne blandt andet ved at gå foran med investeringer i kulturbyggeri og havnepromenade. Det er samtidig lykkedes at binde havnen sammen med resten af byens rum på forbilledlig vis, lyder det i motivationen for at give Aalborg prisen.

Ny energi

Rådmand Mariann Nørgaard, Teknik- og Miljøforvaltningen, Aalborg Kommune, der har arbejdet intenst med udviklingen af byen var naturligt stolt over at modtage prisen.

– Det er ikke blot en pris til Aalborg kommune, men til byen Aalborg og alle de kræfter, der har været med til at omdanne byen fra gammel industriby til oplevelses- og vidensby. Jeg vil gerne takke regeringen for deres satsning på arkitekturen. “Arkitekturnation Danmark” giver stor inspiration til at tage fat og komme videre inden for feltet. Anerkendelsen i dag af Aalborg kommunes arbejde med arkitekturpolitik giver ny energi til at komme videre med arbejdet, sagde Rådmand Mariann Nørgaard, ved overrækkelsen.

Kulturminister Carina Christensen overrækker prisen som Årets Arkitekturkommune til Rådmand Mariann Nørgaard, Aalborg Kommune.



FOTO: DAC / KATRINE BARTHELEMY

I alt var der nomineret syv kommuner til Årets Arkitekturkommune 2008:

• **Vejle Kommune** – for at arbejde målrettet med arkitekturpolitik igennem mange år og særligt for kommunens formidlingsindsatser overfor borgerne gennem Økolariet og Bylaboratoriet.

• **Helsingør Kommune** – for, ligesom Vejle Kommune, at arbejde målrettet med arkitekturpolitik igennem mange år, for arbejdet med bevaring i bymidten og for ambitiøse initiativer som det nye, store fyrtårn i kraft af Kulturværftet.

• **Svendborg Kommune** – for lanceringen af en ny arkitekturpolitik i 2008 og for at indgå i internationale netværk som Cittaslow.

• **Odense Kommune** – for arbejdet med bymidteplanlægning, belysningsplan, havneudvikling samt lukning af Thomas B. Triges Gade.

• **Aalborg Kommune** – for arbejdet med “Bevar mig vel”, Arkitekturforum, arbejdet med industrikulturarven, nyt musikhus og udviklingen af havnefronten.

• **Skive Kommune** – for på trods af byens størrelse at prioritere arkitektonisk kvalitet og arkitekturpolitik højt.

• **Herning Kommune** – for byudviklingsprojektet omkring den kunstigt udgravede Fuglsang Sø og for at være foregangskommune for Danmarks deltagelse i European-konkurrencen.

Og det er ikke helt tilfældigt, at 6 ud af de 7 nominerede kommuner ligger udenfor Hovedstadsområdet. For ser man på Danmark generelt, så er der flere kommuner vest for Storebælt end øst for, der arbejder bevidst med arkitektur og markerer sig på landkortet ad den vej.

Pengene skal bruges

Prisen til Årets Arkitekturkommune er tænkt selvforstærkende, for der lægges særlig vægt på, at de 75.000 kr. bruges til opgaver, som fremmer udviklingen af arkitekturpolitikken og ikke mindst arkitektbranchens vækstlag. Det kan for eksempel gøres ved, at man bruger pengene på at udskrive nye arkitektkonkurrencer med særlig vægt på også at inkludere for eksempel unge og nye arkitekter. Desuden forpligter kommunen sig til at formulere en oplysningsindsats overfor kommunens borgere.

Sådan bliver man årets arkitekturkommune:

1. En kommune, som enten ved en selvstændig kommunal indsats eller gennem lokale virksomheder, borgere eller grupper af borgere har gjort en særlig indsats for arkitekturen i det forløbne år.
2. Prisen er ikke værkorienteret. Prisen kan dog gives til en kommune, som har været “vært” for et eller flere markante byggerier, forudsat at byggerierne har medvirket til at sætte fokus på arkitekturen mere generelt.
3. Der vil blive lagt vægt på, om der er gjort en særlig indsats for at fremme en udvikling, som med arkitekturen som omdrejningspunkt har skabt mulighed for bæredygtig vækst.
4. Prisen tildeles den udvalgte kommune, men der bør i motivationen lægges vægt på at identificere den eller de personer, der har stået bag indsatsen.

Dansk Arkitektur Center har lavet en “værktøjskasse” til kommunerne, der kan hentes på www.dac.dk ■

Svendborg vil være langsom

Kampen mellem kommunerne om at tiltrække arbejdspladser og boliger kræver unikke identitetsparametre. Og i modsætning til de større byer, der ofte konkurrerer på massive kulturudbud, et væld af restauranter og så meget liv som muligt, så har Svendborg valgt at gå den modsatte vej og arbejde videre på byens unikke kvaliteter med “det gode liv” på landet tæt på vand, skov og natur.

I september sidste år blev kommunen medlem af det internationale Cittaslow-netværk. En række af kommuner, der populært sagt er gået sammen om at tage det stille og roligt efter en italiensk ide udsprunget af slowfood-bevægelsen i slutningen af 90'erne.

– Cittaslow handler om, at vi sammen med borgerne udvikler os og møder tidens udfordringer med særlig opmærksomhed på kvalitet i tilværelsen. Cittaslow handler om det hele liv, så der er naturligvis både noget for de yngste generationer og for de mere livserfarne, siger Helle Juul Kristensen, koordinator for Cittaslow i Svendborg.

I oktober blev der holdt en Citta-slow dag i Svendborg, hvor der var mulighed for at fordybe sig i Svendborgs historie, høre stille og tankevækkende musik og være med på guidede ture i midtbyen, hvor en række specialforretninger bød på særlige Cittaslow-oplevelser. På markedet i byen blev serveret specialfremstillede Cittaslow Sandwich af lokale kvalitetsråvarer og rundt omkring i byen var der på udvalgte ‘hjemmelige’ steder bænke til eftertanke, og i parken Krøyers Have blev der afsløret en Cittaslow-snegl.

Cittaslow er en form for manifest for en ny menneskelighed i måden, vi lever og bor på. Således betyder Cittaslow-tankegangen blandt andet følgende:

• At leve i en Cittaslow betyder at kunne identificere alle de materielle og immaterielle værdier, der er karakteristiske for stedet, fra miljøet til natur- og bylandskabet, fra historiske og kunstneriske hovedværker til hverdagskulturen, herunder den gastronomiske, med det formål at styrke eller

FOTO: VISTIDENMARK / BOB KRISTENSEN



– Vi vil optimere mulighederne for, at alle kan leve og opleve “det gode liv” i Svendborg. Vi vil udvikle os med udsyn og omtanke. Derfor skal Cittaslow konceptet understøtte alle beslutninger og initiativer. Sådan lyder Svendborgs vision for at sætte byens unikhed på landkortet i de kommende år.

genopbygge en bys identitet, der er blevet stadig mere usynlig efter forandringer i de seneste årtier.

• At leve i en Cittaslow betyder i korthed at give sig tid til at skabe livskvalitet i alle livets forhold, sætte farten ned og koncentrere sig om byens og verdens smag, farve og duft.

• At leve i en Cittaslow indebærer, at man tillægger langsomheden størst værdi, at man utvetydigt og klart støtter de mennesker, der gennem deres historie, kultur og miljø har søgt at modstå det 21. århundredes krav om et stadigt mere opskruet tempo. At skabe harmoni mellem historiske og moderne tider, hvor der tages hensyn til naturen men også til kulturen og økonomien. ■

Af Iben Winsløw
Advokat og Partner i FrølundWinsløw
imw@fwin.dk



Hold øje med tvangsauktionerne

Tvangsauktionerne er ved at være godt i gang. Der er mange, der viser interesse for at erhverve en erhvervsjendom på tvangsauktion, men det er min erfaring, at mange holder sig tilbage, da de er i tvivl om, hvorvidt de kan få finansieringen bragt på plads og om de har tilstrækkelig mulighed for at foretage en due diligence af ejendommen.

Et af de første spørgsmål, der rejser sig for en potentiel tvangsauktionskøber, er om man kan overtage indestående gæld.

Realkreditpantebreve

1. prioriteten er i Danmark traditionelt et realkreditlån, som er udstedt med baggrund i et pantebrev. Der er praksis for, at alle pantebreve er udstedt på de såkaldte standardformularer. Realkreditlån er udstedt på pantebrevsformular B, hvoraf fremgår, at lånet er uopsigeligt, dog undtaget når der foreligger betalingsmisligholdelse. På tidspunktet for foretagelsen af tvangsauktionen vil der foreligge en misligholdelse og det må forventes, at realkreditforeningen har opsagt lånet til fuld indfrielse. Det betyder altså, at man ikke kan overtage lånet, medmindre at dette bliver aftalt med realkreditforeningen.

Pantebreve kan overtages

Uanset at mange ejendommers 1. prioritet traditionelt er et realkreditlån, ser vi imidlertid ved de nye tvangsauktioner, at ejendommene ofte alene er finansieret ved almindelige pantebreve, ofte udstedt på forholdsvis beskedne beløb og med forskellige kreditorer og på forskellige vilkår. Pantebrevene er med stor sikkerhed misligholdt, uanset hvilken prioritet de har og de er med næsten lige så stor sikkerhed opsagt til fuld

indfrielse grundet betalingsmisligholdelsen. Nogle af pantebrevene er imidlertid interessante at kunne overtage for en tvangsauktionskøber, dels fordi køberen derved ikke skal skaffe finansiering andet steds fra og dels fordi rentevilkårene på de laveste prioriteter kan være fornuftige.

Disse pantebreve er udstedt på pantebrevsformular A, hvoraf fremgår – ligesom på pantebrevsformular B – at lånet er uopsigeligt, dog undtaget når der foreligger betalingsmisligholdelse. Imidlertid fremgår også – hvilket der ikke gør i formular B – at medmindre andet er aftalt forbliver pantebrevet indestående i ejendommen på en tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til tvangsauktionsvilkårene betales rettidigt.

Medmindre andet fremgår af den individuelle tekst bliver pantebrevet altså stående i ejendommen, uanset at det er opsagt til fuld indfrielse grundet betalingsmisligholdelse og uanset at kreditor ikke godkender den nye debitor.

De pantebreve, som vi ser på de nuværende tvangsauktioner, er ofte af nyere dato og man kan godt få den fornemmelse, at koncipisten i forbindelse med udstedelsen af pantebrevene ikke altid har haft en tvangsauktion i tankerne – “ude af øje ude af sind”. Det forekommer således, at der i ganske mange pantebreve ikke er indsat en udtrykkelig bestemmelse om, at pantebrevet forfalder til fuld indfrielse på en tvangsauktion. Det kan nu komme tvangsauktionskøberen til gode.

I nogle pantebreve er indsat en tekst i den individuelle del om,

at ethvert debitorskifte skal godkendes af kreditor. Formuleringerne kan være mange, men karakteristisk ved disse klausuler er, at debitorskifte ved tvangsauktion ikke udtrykkeligt er nævnt.

På den ene side fremgår af standardvilkårene, at pantebrevet indestår ved en tvangsauktion medmindre andet er aftalt og på den anden side fremgår af den individuelle tekst, at debitorskifte skal godkendes. De to bestemmelser er altså uoverensstemmende og spørgsmålet er, hvilken bestemmelse der vil finde anvendelse ved tvangsauktionen.

Der er ingen afgørelser på området – endnu. Det er imidlertid min opfattelse, at det udtrykkeligt bør fremgå af den individuelle tekst, at pantebrevet forfalder til indfrielse ved en tvangsauktion. Ellers indestår pantebrevet.

Der er altså god grund til at se pantebrevene igennem og undersøge, om der er nogle af pantebrevene som indestår ved tvangsauktionen. Derved kan en del – i nogle tilfælde hovedparten – af finansieringen være på plads fra starten.

Due Diligence

Det næste spørgsmål en tvangsauktionskøber stiller sig selv er, om ejendommens forhold kan undersøges. Der er således nogle, der er bekymrede for om de oplysninger, der fremkommer, er fyldestgørende.

Som udgangspunkt skal rekvirenten af tvangsauktionen fremkomme med alle relevante oplysninger samt udarbejde en salgsoptstilling. Det kan som udgangspunkt forventes, at de mest sædvanlige oplysninger fremgår af salgsoptstillingen, som rekvireres hos rekvirenten eller på nettet. Imidlertid skal man være opmærksomme på, at en del af de ejendomme, som ender på tvangsauktioner ikke er drevet optimalt og der kan være mange for-

hold, særligt omkring lejekontrakterne, som ikke er dokumenteret tilstrækkeligt og som rekvirenten reelt ikke har mulighed for at dokumentere bedre. Ganske enkelt fordi oplysningerne ikke er umiddelbart tilgængelige.

Det er imidlertid min erfaring, at mange oplysninger kan fremskaffes via andre kanaler, blandt andet ved henvendelse til de implicerede parter, som eksempelvis kan være lejere, forsikringsselskaber og panthavere. Desuden er der mulighed for at besigtige ejendommen – også sammen med en sagkyndig. Besigtigelsen foretages ofte på en bestemt dato, hvor alle interesserede har mulighed for at møde op.

Det kræver naturligvis en del arbejde og god tid at undersøge ejendommens forhold, hvorfor det er vigtigt at komme i gang med det samme, når tvangsauktionen er berammet.

Der er meget, der tyder på, at der er gode ejendomme på vej på tvangsauktion og tidligere perioder med tvangsauktioner viser, at der er gode investeringer at hente, blot man ser sig godt for og undersøger forholdene grundigt, inden købet foretages. ■



Af Ole Emil Malmstrøm,
Real-FM, og medlem af
bestyrelsen for Dansk Facilities
Management – netværk,
oleemil@real-fm.dk



Der er bundlinie i FM

Facilities Management, FM, er en hastigt voksende global faglig disciplin og den bliver ikke mindst aktualiseret af finanskrisen.

For enhver virksomhed har det altid været en opgave og udfordring at reducere omkostningerne. De omkostninger, der ikke direkte har med selve kerne-virksomheden at gøre, men som i et eller andet omfang alligevel er nødvendige.

Det blev accentueret midt i 70'erne, da professor Franklin Becker på Cornell University i USA regnede på, hvor mange penge disse omkostninger egentlig udgør - både for samfundet og for den enkelte virksomhed. Han pegede herunder på, at de faste omkostninger ofte er de største, fordi de er bundet til bygningsanlæg – på amerikansk "a facility" – og til de lokaler, som virksomheden anvender. Dertil kommer så inventar og udstyr, samt en række services, som rengøring og catering, der ofte inden for bygningsanlæggets rammer betjener – på engelsk "facilitate" eller på dansk "faciliterer" – virksomheden.

Da Franklin Becker samtidig konstaterede, at disse omkostningskrævende faciliteter i mange virksomheder blev håndteret både tilfældigt og lemfældigt af medarbejdere uden anden forudsætning end personlig erfaring og engagement, konkluderede han, at der ville være rigtig mange penge at spare, ved at gribe tingene professionelt an i kraft af optimering af faciliteter og facilitering.

Begrebet og professionen "Facility Management" var skabt. I USA, med udgangspunkt i forvaltningen af ejendomme og alle de aktiviteter, der foregår i dem. Senere udviklet til et helheds-

syn på den samlede effekt, som faciliteringen har på kerne-virksomheden; I Storbritannien og andre europæiske lande benævnt "Facilities Management".

I Storbritannien er Facilities Management den hurtigst voksende professionelle disciplin og har været det gennem de seneste 5 – 8 år, målt blandt andet på medlemstallet af det britiske FM-netværk, BIFM.

Facilities Management skaber resultaterne ad to veje. Først ved en optimering af omkostningerne gennem kun at indkøbe og levere netop det, som kernevirksomheden har behov for, og gennem godt købmandskab at indkøbe og levere til den rigtige pris. Dernæst ved at skabe merværdi for kernevirksomheden gennem faciliteter og service, der understøtter produktion, videndeling, kreativitet.

I en gennemsnitsvirksomhed udgør omkostningerne gerne 30 procent, mens løn til kerne-personale og produktionsomkostninger udgør 70 procent. Kan man – overordnet betragtet – gennem en professionel indsats spare op til 20%, vil en omkostningsreduktion reducere virksomhedens udgifter med 6%. Men hvis den professionelle FM'er tillige kan tilføje merværdier til kernevirksomheden på også 20%, svarer det til 14%.

Netop ejendomme, der understøtter medarbejderne med et kreativ arbejdsmiljø i relation til netop deres arbejde er guld værd. Som direktør for Københavns Ejendomme, Karen

Mosbech beskriver det: "Omgivelserne påvirker vores humør – Vores humør skaber vores resultater". Og hvor ofte ses ikke, at det er skillevæggene, der begrænser hurtig organisationsudvikling, der ellers ville give virksomheden nye udviklingsmuligheder?

The Royal Academy of Engineering i Storbritannien har opgjort levetidsomkostningerne for en kontorbygning som 1:5:200, således at "Construction cost" 1 £, er "Maintenance and building operation cost" 5 £, mens "Business operation cost" vil være 200 £. En udfordring for Facilities Management om at være med og påvirke hele processen, lige fra bygningsværket udtænkes.

Facilities Management handler ikke bare om service, men om mennesker i integration med processer og omgivelser. Som en ny bygning skal tænkes "indefra og ud" – indefra fra tilværelsen for de mennesker, der skal leve og virke i bygningen og dernæst ud i en funktionel æstetisk oplevelse – således også med Facilities Management, der skal arbejde ud fra et holistisk grundsyn.

Det store spørgsmål er så, hvorledes FM bør organiseres. De bedste resultater – på bundlinjen, som helhed – opnås ved at delegere opgaverne hen, hvor de løses professionelt bedst, og herunder i respekt for kernevirksomhedens virke og kultur, brand m.v. Det kan ske ved at etablere en intern veluddannet og professionel FM-funktion i virksomheden, som eventuelt udliciterer dele eller helheder af faciliteringen til professionelle operatører inden for Facilities Services (FS). Alternativt kan man udlicitere den samlede FM-løsning til en ekstern leverandør.

Valg af løsning afhænger helt af virksomhedens størrelse, kultur og globale udbredelse, idet FM altid har en afgørende påvirkning af kernevirksomheden, som FM- eller FS-leverandører skal have en indgående forståelse for. Samtidig må kernevirksomheden, som bestilleren, aldrig tabe indsigten i professionel Facilities Management og dens aktuelle effekt på

virksomheden. Det er først og fremmest ledelsens ansvar at optimere ejendommen og faciliteringen i forhold til kernevirksomheden.

Netop gennem de positive oplevelser af effekten af professionel FM som virksomhedslederne får, jo mere udvikles markedet for leverandører af FM og til FM (FS). På samme måde, som branchen i USA tog professor Franklin Becker's ideer til sig og udviklede markedet gennem også at professionalisere kunderne.

“TetraPak Service AB fik den danske FM-pris”

Lige nu ser vi en ekspansion i uddannelse af FM-uddannelser på alle niveauer med mange master-degrees og endda PhD'er. DTU-Management har netop udnævnt Per Anker Jensen til professor i Facilities Management, og Realdania har etableret et forskningscenter, CFM, Center for Facilities Management. Samtidig er EU- og danske standarder på området nylig oversat til dansk.

Foruden en fortsat indsats fra Dansk Facilities Management – netværk, DFM, som siden 1991 har været forum for erfaringsudveksling blandt Facilities Managers og derigennem udbreder kendskabet til FM i dialog med virksomhederne, myndighederne og det øvrige samfund, vil nyuddannede FM'ere og forskningsresultater med beskrivelse af de gode cases være det, som – støttet af branchen, for hvem FM er kernevirksomheden – gør Facilities Management til en stadig hurtigere voksende professionel disciplin og marked.

Alt peger på en stærk – og kontrolleret – udvikling af Facilities Management i Danmark, som især næste generation har taget til sig, som en naturlig faglig disciplin, og en livsvigtig funktion for såvel offentlige som private virksomheder i fremtiden.

Lysende eksempler til efterfølgelse er modtagerne af den danske FM-pris, "Driftsherreprisen", der uddeles af Boligfonden Kuben under DFM's medvirken, Rigshospitalet, DAB, Coloplast, Trehøje kommune, Københavns Ejendomme og senest svenske TetraPak Service AB. ■

Merete Kjær Buchgreitz, statsaut. revisor
mkbuchgreitz@kpmg.dk

Julie Gerdes, Legal Advisor
(ansættelses- og arbejdsret)
juliegerdes@kpmg.dk

KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise



Afskedigelse og downsizing

De danske virksomheders ledelser – ikke mindst i bygge- og ejendomsbranchen – skal omstille sig til en dagligdag, der kan indbefatte afskedigelser. Der er i den forbindelse en række hensyn at tage. Først og fremmest: Planlæg processen grundigt.

Her er 10 gode råd til ledelsen i en downsizing-proces:

- Udvælgelseskriterier for de medarbejdere, som skal afskediges, skal være saglige og lovlige
- Identificér de medarbejdere, som ifølge lovgivningen er særligt beskyttede mod afskedigelse
- Inddrag juridiske rådgivere, før processen iværksættes
- Overhold lovgivningens krav til information og høring af medarbejdere og offentlige myndigheder
- Hold afskedigelsessamtaler, før resten af organisationen informeres
- Husk at informere de tilbageværende medarbejdere om forandringerne. Typiske spørgsmål er: Hvorfor netop de kolleger? Hvad kommer det til at betyde for mig/os? Kommer der flere afskedigelser?
- Sæt god tid af til afskedigelsessamtalen, og giv medarbejderen tid til at reagere
- Hold ikke afskedigelsessamtalen en fredag
- Klæd ledere på til at gennemføre en god og respektfuld samtale
- Overvej de skattemæssige muligheder m.v. i relation til udbetaling af fratrædelsesgodtgørelse, betaling for jobsøgningskurser m.v.

Det kan koste en virksomhed dyrt, hvis den ikke sørger for nøje at overholde lovgivningens regler for større omstruktureringer og afskedigelser.

Ved afskedigelse af et større antal medarbejdere skal reglerne i lov om varsling m.v. i forbindelse med afskedigelser i større

omfang følges. I daglig tale kaldes denne lov for **masseafskedigelsesloven**.

Reglerne træder i kraft, hvis antallet af afskedigede personer i en 30-dagesperiode forventes at udgøre:

- Mindst 10 personer i virksomheder med over 20 og færre end 100 ansatte eller
- mindst 10 % af de ansatte i virksomheder med mindst 100 og færre end 300 ansatte eller
- mindst 30 personer i virksomheder med mindst 300 ansatte.

Det afgørende i relation til 30-dagesperioden er tidspunktet, hvor virksomheden afgiver opsigelserne og ikke tidspunktet for medarbejdernes fratræden. Også alle forudgående opsigelser i en 30-dagesperiode skal medregnes, uanset hvornår disse er sket i perioden. Derfor er det vigtigt hele tiden at have overblik over, hvor mange der afskediges, hvis virksomheden er inde i en periode med løbende afskedigelser.

Hvis reglerne om masseafskedigelse finder anvendelse, skal virksomheden sørge for at overholde denne lov ganske nøje. Det betyder blandt andet, at virksomheden skal informere, høre og forhandle med medarbejderne og med medarbejdernes repræsentanter, inden de påtænkte opsigelser iværksættes.

Hvis virksomheden har et samarbejdsudvalg, skal det også informeres og høres, inden opsigelserne iværksættes.

Før, under og efter gennemførslen af opsigelsesprocesserne skal virksomheden tillige nøje overholde lovens informationskrav til de regionale beskæftigelsesråd i Danmark. Der er fire beskæftigelsesråd i Danmark, ét for hver beskæftigelsesregion i Danmark.



Masseafskedigelsesloven indeholder tillige regler om, at de medarbejdere, som skal opsiges, tidligst kan fratræde efter, at det regionale beskæftigelsesråd har modtaget skriftlig information i overensstemmelse med lovens regler.

Manglende overholdelse

Konsekvensen af manglende overholdelse af reglerne er, at virksomheden kan idømmes bøde og betaling af godtgørelse til de medarbejdere, der er blevet opsagt uden iagttagelse af reglerne i loven.

Den maksimale godtgørelse til de berørte medarbejdere er som udgangspunkt et beløb svarende til 30 dages løn, dog op til otte ugers løn ved overtrædelse af de skærpede varslingsregler.

Udover nøje at overholde masseafskedigelseslovens form- og indholdsmæssige krav til gennemførelse af de kollektive opsigelser skal virksomheden tillige være meget omhyggelig med at opstille saglige og lovlige kriterier for udvælgelse af de medarbejdere, som skal afskediges. Det er eksempelvis ikke lovligt at basere udvælgelsen på medarbejdernes høje alder, handicap og slet ikke på medarbejderens graviditet.

Der er i retspraksis set eksempler på virksomheder, som er kommet til at betale godtgørelser til medarbejdere, som kan udgøre op til 12 måneders løn, hvis afskedigelsen findes ulovlig.

Hvis virksomheden påtænker at foretage nyansættelser i forbindelse med en forestående omstrukturering, bør virksomheden i den forbindelse overveje, om det er muligt at omplacere nogle af de medarbejdere, der påtænkes afskediget, - evt. efter en kortere oplæring, frem for at besætte stillingerne gennem nyansættelser.

Særligt beskyttede medarbejdere

Virksomheden skal være opmærksom på, at der ved opsigelse af gravide medarbejdere og medarbejdere på barsels-, fædre- og forældreorlov gælder en omvendt bevisbyrde. Dette betyder, at virksomheden skal godtgøre, at opsigelsen af sådanne medarbejdere ikke er begrundet i graviditet/orlov. Denne bevisbyrde er særdeles svær at løfte. Der er derfor en

betydelig risiko for, at virksomheden bliver dømt til at betale godtgørelse til den pågældende i medfør af ligebehandlingsloven. Godtgørelsen vil efter retspraksis typisk ligge mellem 9 og 12 måneders løn.

I praksis betyder dette, at virksomheden skal vælge at opsiges en anden medarbejder end disse medarbejdergrupper, såfremt det overhovedet er muligt. Der gælder også udvidet beskyttelse af tillidsrepræsentant og medarbejdervalgte repræsentanter i selskabets bestyrelse, medlemmer af informationsudvalget og sikkerhedsrepræsentanter.

Regnskabsmæssige konsekvenser

Når afskedigelserne er effektueret skal forpligtelserne vedrørende udbetaling af fratrædelsesgodtgørelse og eventuel løn i opsigelsesperioden til fritstillede, indregnes som en gældsforpligtelse i virksomhedens regnskab.

Sker beslutningen om afskedigelser m.v. tæt på en årsafslutning, vil det være relevant at indregne den forventede forpligtelse som en hensat forpligtelse i indeværende regnskabsår, selvom den egentlige gennemførelse af afskedigelserne sker i starten af det følgende år, når følgende betingelser er opfyldt:

Pr. års-/periodeafslutningsdatoen foreligger

- det omtrentlige antal medarbejdere virksomheden skal godtgøre i forbindelse med fratræden samt deres funktion og arbejdssted
- en pålidelig beløbsmæssig måling af beløbene til fratrædelsesgodtgørelser m.v.
- tidspunktet for afskedigelsernes faktiske gennemførelse.

Desuden skal virksomheden have skabt en berettiget forventning hos de berørte parter inden årsskiftet om at ville gennemføre afskedigelserne ved enten at have påbegyndt gennemførelsen af afskedigelserne eller ved at offentliggøre planen over for dem, som berøres heraf.

En bestyrelsesbeslutning er derfor alene ikke tilstrækkelig til at kunne indregne en hensat forpligtelse. ■

Bæredygtighed: Tips og trends i et klimaar

Byggesocietetets miljøudvalg arrangerer 4 møder over året om bæredygtighed for at ruste branchen til at handle rigtigt

Efteråret skal der holdes klimakonference i København. Også statsminister Anders Fogh Rasmussen, der ikke tidligere har sat grønne tiltag højt på dagsordenen, nævner nu, at netop en grøn investerings- og udviklingsstrategi skal stoppe eller begrænse krisen. Det kan blandt andet komme til at omfatte, at der kan blive tale om offentlige tilskud til energibesparende foranstaltninger i den eksisterende bygningsmasse.

Men for at udnytte de muligheder, der kommer i de kommende år, hvor der således af flere grunde bliver fokus på bæredygtighed, er det vigtigt at være klædt rigtigt på. Opvarmning er den største CO2-udleder og

derfor er der ingen tvivl om, at begrænsninger og forbedringer i byggeriet er noget af det, der giver størst effekt på bundlinien miljømæssigt i samfundet.

Byggesocietetets miljøudvalg har planlagt en møderække om bæredygtighed, klima og byggeri. Formålet er at give mulighed for at få konkrete informationer om de tekniske og økonomiske muligheder for bæredygtigt byggeri med primært fokus på det energimæssige aspekt. Yderligere vil der blive stillet skarpt på begrebet bæredygtighed i relation til trafik i i det urbane miljø, levende byrum samt materialevalg i forbindelse med nybyggeri og renovering.

På møderne vil der i vid udstrækning blive taget udgangspunkt i gennemførte eller igangværende projekter, og der vil blive redegjort for, hvad der var beslutningsgrundlaget for de valg, der blev truffet og konsekvenserne af valgene vil blive belyst.

Vi ser frem til at afholde møderne. Det er vores vurdering, at bæredygtighed kan vise sig at blive en driver for branchen ud af den nuværende krise, men især, at det vil medføre en højere grad af innovation, så det forspring, som Danmark havde på miljøområdet i forhold til andre lande for nogle år siden (– hvem var det lige, der byggede et af de første nul-energihuse?) – kan blive

genvundet til branchens, bygningsbrugerens og CO2-udslippets bedste, siger en af arrangørerne bag møderne Lene W. Hartmann, der til daglig er i Center for Byudvikling i Københavns Kommune, men i nærmeste fremtid skal tilbage til sin stilling i By og Havn.

Møderækken

28. JANUAR: Energi og indeklima

26. FEBRUAR: Nybyggeriet og byplanlægningen – state of the art i igangværende byplanlægnings – og byggeprojekter.

26. MARTS: Bæredygtig renovering – hvordan kan potentialet for CO2 besparelser bedst udnyttes under hensyn til økonomi, arkitektur, byggeteknik og energiforsyning?

29. APRIL: Økonomi og bæredygtighed i byggebranchen – hvad siger markedet og hvilke incitamenter driver beslutningerne?

BYGGESOCIETETETS ARRANGEMENTER ER ÅBNE FOR ALLE

De fleste arrangementer i Byggesocietetet er åbne for alle. Det giver mulighed for, at ikke medlemmer uforpligtende kan prøve at deltage i netværket, og se om et medlemskab af Byggesocietetet er noget for dem.

Medlemmer af Byggesocietetet deltager i arrangementerne til en fordelagtig medlemspris. Som medlem får man rig mulighed for at dyrke netværk og få nyttig viden. Se mere på www.byggesocietetet.dk

Konferencer og møder 2009

Aalborg – 29. januar kl.16.00 - 18.00
Sted: Realkredit Danmark, Prinsensgade 11
Tilmelding til Jette Dahl Frederiksen, jbdfrederiksen@dahlilaw.dk

Fyn – 24. februar kl. 16.30
Medlemsmøde om det nye Musikhus afholdes på Hotel H.C.Andersen. Salgs- og markedschef Jess Heilbo, Lillebæltgruppen og kontorchef Pia Bay, Odense Kommune er foredragsholdere. Musikhuset er et OPP projekt opført af Odense Kommune og Lillebæltgruppen.

Aalborg – April
Studietur til et forårsklædt Paris

Fyn – 21. april kl. 16.30
Årsmøde – Tema: et arrangement hvor vi hører om Olaf de Lindes tanker og ideer om hans engagement i Odense. Mødested formentlig på Odense Havn.

Aalborg – 22. april kl. 15.30
Møde med rådmand Mariann Nørgaard for Teknik- og Miljøforvaltningen og efterfølgende generalforsamling.

Fyn – Torsdag 4. - søndag 7. juni
Tag med Byggesocietetet Fyn på forårstur til Berlin i dagene 4. til 7. juni 2009. Byggesocietetet Fyn har formået Jens Michael, der har været guide på mange spændende ture for Byggesocietetet og for andre byggeinteresserede, til at arrangere en udflugt til Metro-polen Berlin. Tilmelding kan ske pr. mail til restato@restato.dk

København – landsmøde – 17. september
– sæt kryds i kalenderen allerede nu.

Landsarrangement – 1.-4. oktober
Inspirationstur til London

Byggesocietetets landsbestyrelse



Byggesocietetet
- byggeriets netværk

YDERLIGERE OPLYSNINGER:

Landsformand Lars Heilesen, Skt. Petri Advokater, tlf. 33 91 22 33, mobiltlf. 29 64 70 08
e-mail: lh@sanktpetri-advokater.dk

Fyn – Niels Kristian Hansen, Rosengårdcentret, tlf. 66159118, mobiltlf. 21616080
e-mail: nkh@rosengaardcentret.dk

Aalborg – Bo Pehrson, Rambøll, tlf. 99357520, mobiltlf. 40637520
e-mail: bp@ramboll.dk

Århus – Helge Tindal, Arkitema, tlf. 70117011,
e-mail: ht@arkitema.dk

Sydsjælland – Søren B. Nielsen, Søren B. Nielsen ApS, tlf. 55773435 eller 51572790
e-mail: sbn@sbning.dk

Vendsyssel – Arne Harboe, HTH Køkkenforum Hjørring, mobiltlf. 31708848,
e-mail: ahar@hjoerring.ith.dk

Esbjerg – Finn Ehlers, Hallen & Nordby A/S, tlf. 75137700
e-mail: fe@hallen-nordby.dk

København – Tony Christrup, Arkitektgruppen, tlf. 70203332, mobiltlf. 23466235
e-mail: tc@arkitektgruppen.net

Trekantområdet – Ingolf Bak, OBH-rådg. Ingeniører A/S, tlf. 76784700, mobiltlf. 27264700
e-mail: iba@obh-gruppen.dk

Byggesocietetets sekretariat:
Grethe Kyed, tlf. 33 13 66 37,
e-mail: info@byggesoc.dk

Byggesocietetet har en række udvalg, der alle tager sig af særlige områder i bygge- og ejendomsbranchen. Se alle kontakter og medlemmer på www.byggesocietetet.dk



FOTO: © KONTRAFRAME.DK

Ny direktion i NCC Construction Danmark

NCC Construction Danmark har samlet al produktion i én landsdækkende enhed, NCC Produktion Danmark, der har kompetencer inden for anlæg, beton og teknik og alle styringsenheder i én landsdækkende enhed, NCC Byggeri Danmark, der har kompetencer inden for nybyggeri og renovering.

I samme forbindelse kommer NCC Construction Danmarks direktion fra 1. januar til at bestå af adm. direktør Torben Biilmann, koncerndirektør Morten Chrone og koncerndirektør Klaus Kaae.

Der er også foretaget en række udnævnelser på direktørniveau:

- Erik Hemmingsen bliver direktør med ansvar for Råhus Danmark i NCC Produktion.
- Arne Becker bliver direktør med ansvar for Nybyg Øst Sektion 1 i NCC Byggeri.
- Martin Manthorpe bliver direktør med ansvar for strategi- og forretningsudvikling.



Torben Biilmann fortsætter som adm. direktør i NCC Construction Danmark.

ULRIK LARSEN STARTER SOM SELVSTÆNDIG

Tidligere direktør og partner Ulrik Larsen, Colliers Hans Vestergaard, har valgt at starte for sig selv efter 5,5 år i mæglervirksomheden.

Ulrik Larsen forlader sin stilling med ansvar for internationale relationer for at fokusere på andre elementer af ejendomsbranchens værdikæde.

Ulrik Larsen skal i første omgang varetage lokal "project management" af den kommercielle udvikling af TDC's tidligere hovedsæde i Nørregade for Carlyle Group. Colliers står for udlejningen af ejendomskomplekset, så Ulrik Larsen fortsætter i tæt kontakt med sin tidligere arbejdsplads.

Ulrik Larsen var i Colliers primært ansvarlig for internationale investorer i Danmark samt formidling af ejendomsinvesteringer i udlandet.

Ulrik Larsens første opgave bliver at levere project management på TDCs tidligere hovedsæde i københavnske Nørregade.



SØREN RISAGER ADM. DIREKTØR FOR KLP EJENDOMME



Søren Risager er tiltrådt som adm. direktør for det norske ejendomsselskab KLP Ejendomme i København. KLP har blandt andet en række nybyggede ejendomme i Ørestad på Arne Jacobsens Allé. Selskabet er et datterselskab af norske KLP Eiendom, der er et af Norges store ejendomsselskaber og ejet af det norske pensions- og livsforsikringsselskab KLP Forsikring.

Søren Risager kommer fra en stilling som sektionsdirektør i MT Højgaard, hvor han de seneste seks år har været i MT Højgaard Projektudvikling.

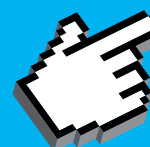
Søren Risager.

Tegn abonnement på Magasinet Ejendom



magasinet
ejendom

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



EJENDOMSINVEST FÅR NY ADM. DIREKTØR

Allan Strand Olesen begynder som ny adm. direktør i EjendomsInvest fra januar 2009. Allan Strand Olesen afløser Kim Frimer, der tiltræder som adm. direktør i Energi Randers.

Allan Strand Olesen er 41 år og HD i Regnskab & Finansiering. Han har gennem mere end 20 år været beskæftiget i den finansielle sektor, herunder som bankdirektør i Luxembourg. Allan Strand Olesen har et indgående kendskab til ejendomsbranchen og dets aktører, såvel nationalt som internationalt.

– De kommende års udfordringer og muligheder i ejendomsbranchen stiller krav til såvel finansiell styrke som optimering af kapitalstruktur. Med ansættelsen af Allan Strand Olesen får koncernen styrket kompetencerne ganske betydeligt. Vi tror på, at en optimal udnyttelse af det globale rentefald vil medføre, at de dygtigste kommer ud som vindere af finanskrisen. Proark vil sikre sig en plads på vinderholdet, siger adm. direktør i moderselskabet Proark, Michael Kaa Andersen.

Henrik Gorm Nielsen og Solveig Rannje fortsætter som hidtil i direktionen i EjendomsInvest, mens Søren Johansen, Managing Partner i Kromann Reumert, fortsætter som bestyrelsesformand i Proark Holding, Basisbank m.v. samt som næstformand i Bella Center.

Allan Strand Olesen.



NY SOUSCHEF PÅ CBRES ÅRHUS-KONTOR

S tatsautoriseret ejendomsmægler, HD, Flemming Mørk Pedersen tiltræder som souschef og erhvervsmægler på CB Richard Ellis' kontor i Århus.

Flemming Mørk Pedersen har 30 års erfaring i ejendomsbranchen. Han startede hos ejendomsmæglerfirmaet Jens Nielsen i Århus som økonomidirektør og senere partner. Derefter blev Flemming Mørk Pedersen den første kædechef i Nyboligkæden. Siden hen har han bl.a. været områdedirektør i ejendomsadministrationsselskabet ASC og erhvervsmægler hos home Erhverv i Århus. De seneste år har han drevet sit eget ejendomsmæglerfirma med speciale i boligudlejningsejendomme.

Flemming Mørk Pedersen er medlem af bestyrelsen for Ejerlejlighedernes Landsforening og lægdommer i Boligretten, udpeget af grundejerne.

NY ADM. DIREKTØR I REALKREDIT DANMARK

A dm. direktør Sven Holm, 62 år, fratræder efter eget ønske stillingen som adm. direktør i Realkredit Danmark ved udgangen af maj 2009 for at gå på pension.

Som ny adm. direktør udnævnes direktør Carsten Nøddebo Rasmussen, der siden 2006 har været medlem af direktionen. Carsten Nøddebo Rasmussen er 44 år og uddannet i Realkredit Danmark, hvor han har været ansat siden 1984. Desuden har han en HD i organisation.

Direktionen i Realkredit Danmark vil dermed fra 1. juni 2009 udelukkende bestå af Carsten Nøddebo Rasmussen.



Carsten Nøddebo Rasmussen.

DTZ OPRUSTER INDENFOR CORPORATE FINANCE

P eter Back er tiltrådt som partner i DTZ Egeskov & Lindquist med ansvar for udbygning af DTZ Corporate Finance i Danmark. Peter Back er HD og MBA og har mere end 16 års erfaring fra finans- og ejendomssektoren, og kommer senest fra en stilling som adm. direktør for GPT Halverton i Danmark.

– Med Peter Back er det lykkedes os at tiltrække en sjælden kombination af bred ejendomserfaring og dyb finansiell indsigt, som vil bidrage væsentligt til den fortsatte positive udvikling af DTZ, siger adm. partner Mikael Hartmann om ansættelsen.

VAGN RISBY MORTENSEN MARKEDSCHEF I LEIF HANSEN

V agn Risby Mortensen er tiltrådt som markedschef hos Leif Hansen Engineering i Ballerup. Hans primære opgave bliver at skaffe rådgivningsopgaver til Leif Hansen inden for både det private, kommunale og statslige område med primært fokus på området øst for Store Bælt.

Vagn Risby Mortensen er netop hjemvendt fra Vietnam, hvor han har været Deputy Director i et arkitektfirma. Han har også tidligere været markedsdirektør i Kuben samt i MT Højgaard.

– Min baggrund er mangesidet – mange

år i entreprenørbranchen, nogle år i rådgiverbranchen samt et par år som bygherre har givet et overblik over branchens mange facetter, indfaldsvinkler og holdninger. Både som entreprenør og bygherre har jeg tidligere været meget udadvendt, og jeg trives rigtig godt med at møde nye mennesker og sammen få skabt nogle samarbejdsmuligheder i vores branche, siger Vagn Risby Mortensen.

Vagn Risby Mortensen.



Tysk ingeniørfirma åbner kontor i København



D en tyske ingeniørvirksomhed ITAS GmbH har besluttet sig for at etablere en ny skandinavisk afdeling. 1. december tiltrådte den adm. direktør, og ITAS GmbH forventer at beskæftige foreløbig tre medarbejdere på det nye københavnske kontor.

ITAS GmbH, der har hovedkontor i Salzgitter syd for Hannover, er specialister i renovering af underjordiske rørledninger og har før etableringen i Danmark blandt andet været på besøg hos en række af de danske kommuner, der i disse år står over for en massiv

renovering af deres kloaknet. Desuden vil virksomheden tilbyde sine kompetencer til industrivirksomheder i Danmark, Norge og Sverige.

– Virksomheden er ikke så stor, men den har et godt produkt og kan se mulighederne på det danske og skandinaviske marked. Det københavnske kontor skal fungere som salgs- og rådgivningskontor for hele det nordiske marked, siger Jørgen Jessen, Business Development Manager i Copenhagen Capacity.

Både Norge og Sverige var inde i billedet som en mulig placering af kontoret, men valget faldt på København.

Kim Allan tilbage til NCC

S om en konsekvens af, at Valad Property Group nu fokuserer 100 procent på kerneområdet Asset Management har udviklingsdirektør Kim Allan valgt at skifte til NCC Construction. Igen kan man sige, for det er kun to år siden, at Kim Allan forlod en stilling i den svenske koncern efter at have været Sektionsdirektør for Projektinvestering & Finansiering og samlet set været ansat i koncernen i 17 år.

I NCC Construction skal Kim Allan indgå i en særlig "Senior Task Force", der skal identificere og tiltrække alternativ ordreindgang til entreprenørselskabet i et vigende marked. Kim Allan kommer til at arbejde tæt sammen med Karl-Gustav Jensen, der for nylig kom fra en stilling i udviklingsselskabet By & Havn.

– Forretningsidéen for gruppen kan beskrives i tre punkter: Dels skal vi samle og udnytte de nødvendige spidskompetencer indenfor lokalplanarbejde, projektudvikling, projektsalg, investeringsøkonomi – herunder fokus på byggetekniske og miljørigtige løsninger samt nye samarbejdsformer. Dernæst skal vi fokusere på det nuværende ejendomsmarked og tilføre hjælp til bl.a. udviklingssager i det

finansielle system, der af den ene eller anden årsag er gået i stå. Og endelig skal vi assistere pengeinstitutter, mindre/mellemstore developere m.fl. i udfærdigelsen af Business Cases baseret på det nuværende marked, siger Kim Allan.

Det overordnede formål er at tilføre alternativ ordreindgang til NCC Construction Danmark i det omfang, der er den nødvendige balance mellem projektets investeringsøkonomi og projektets kommercielle muligheder i markedet.

Kim Allan er tilbage i NCC efter et par års afstikker til fonden Valad.



MICHAEL BRAG NY ADM. DIREKTØR I TOWER GROUP

Michael Brag er udnævnt til ny adm. direktør i Tower Group per 1. januar 2009. Selskabets hidtidige CEO, Jan Procida, tiltræder som ny COO med ansvar for selskabets daglige drift. Henrik Norup som tidligere var COO har efter eget valg ønsket at udtræde af direktionen, og skal fremover koncentrere sig om rapportering og Asset Management i Tyskland.

Desuden har Niels Burtenshaw Thuesen og Svend J. Heineke givet tilsagn om at opstille til selskabets bestyrelse. Der vil hurtigst muligt i januar måned 2009 blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med valg af ny bestyrelse på dagsordenen.

Niels Burtenshaw Thuesen er 46 år og har

haft en lang karriere i BankInvest, seneste som CEO. Niels Burtenshaw Thuesen er bl.a. bestyrelsesmedlem i Kirk Kapital og Danish Venture Kapital & Private Equity Ass.

Svend J. Heineke er 61 år og afdelingsdirektør i IFU/IØ og har tidligere bestridt ledende stillinger i Danske Bank, LRF og Realkredit Danmark. Svend J. Heineke er bl.a. bestyrelsesmedlem i en række datterselskaber under Carlsberg koncernen samt i Greenland Venture A/S.

Michael Brag er 42 år, uddannet Cand. Oecon. fra Århus Universitet og har en lang karriere bag sig fra den finansielle sektor bl.a. som CEO i Nordea Life and Pension A/S og Vice President i Investment Bank afdelingen i Danske Bank.



Flere ledere blandt kvindelige arkitekter



Arkitekt Gitte Andersen er en af de – stadig forholdsvis få – kvindelige ledere i den danske arkitektbranche. Hun ejer Signal Arkitekter, der har specialiseret sig i procesrådgivning i forbindelse med indretning af alle former for erhvervs- og offentlige lokaler.

er 25 procent af Danske Arks medlemmer, der ledes af en kvinde. I det private erhvervsliv generelt er det kun 16 procent.

– Kvinderne udgør 43 procent i alle personalegrupper hos Danske Arks medlemsvirksomheder, og dermed kan man sige, at arkitektfaget flytter sig stille og roligt fra at være mandsdomineret hen imod en sund balance mellem kønnene, siger direktør Christian Lerche, Danske Ark.

I gruppen under 35 år er der endda lige mange kvinder og mænd. Når det gælder ledere og indehavere af arkitektvirksomheder, er der dog stadig langt til ligestilling mellem kønnene. På lederniveau er 25 procent som

nævnt kvinder, og det skal sammenlignes med 16 procent for den private sektor som helhed.

Bygge- og anlægsbranchen er ellers generelt den branche, hvor andelen af kvindelige ledere er lavest. Ser man i stedet på indehaverne i arkitektbranchen, så er kvinderne ikke i lige så godt repræsenteret. Ud af de 1.126 indehavere er 153 af dem kvinder, svarende til knap 14 pct.

Når vi sammenligner os med andre europæiske lande, har kun Frankrig med sine 57 procent markant flere kvindelige arkitekter end Danmarks 49. Dermed ligger vi på niveau med Grækenlands 52 procent, og med Sverige og Finland, hvor de kvindelige arkitekter begge steder udgør 51 procent af alle arkitekter i landene.

Den nye bestyrelse for Danske Arkitektvirksomheder består af Pia Wiberg (formand), Mette Kynne Frandsen, Jørgen Ødum Beider, Palle Hurwitz, Gert Johannesen, Lone Wiggers, Lene Nepper Larsen, Eva Jarl Hansen og Anders Strange.

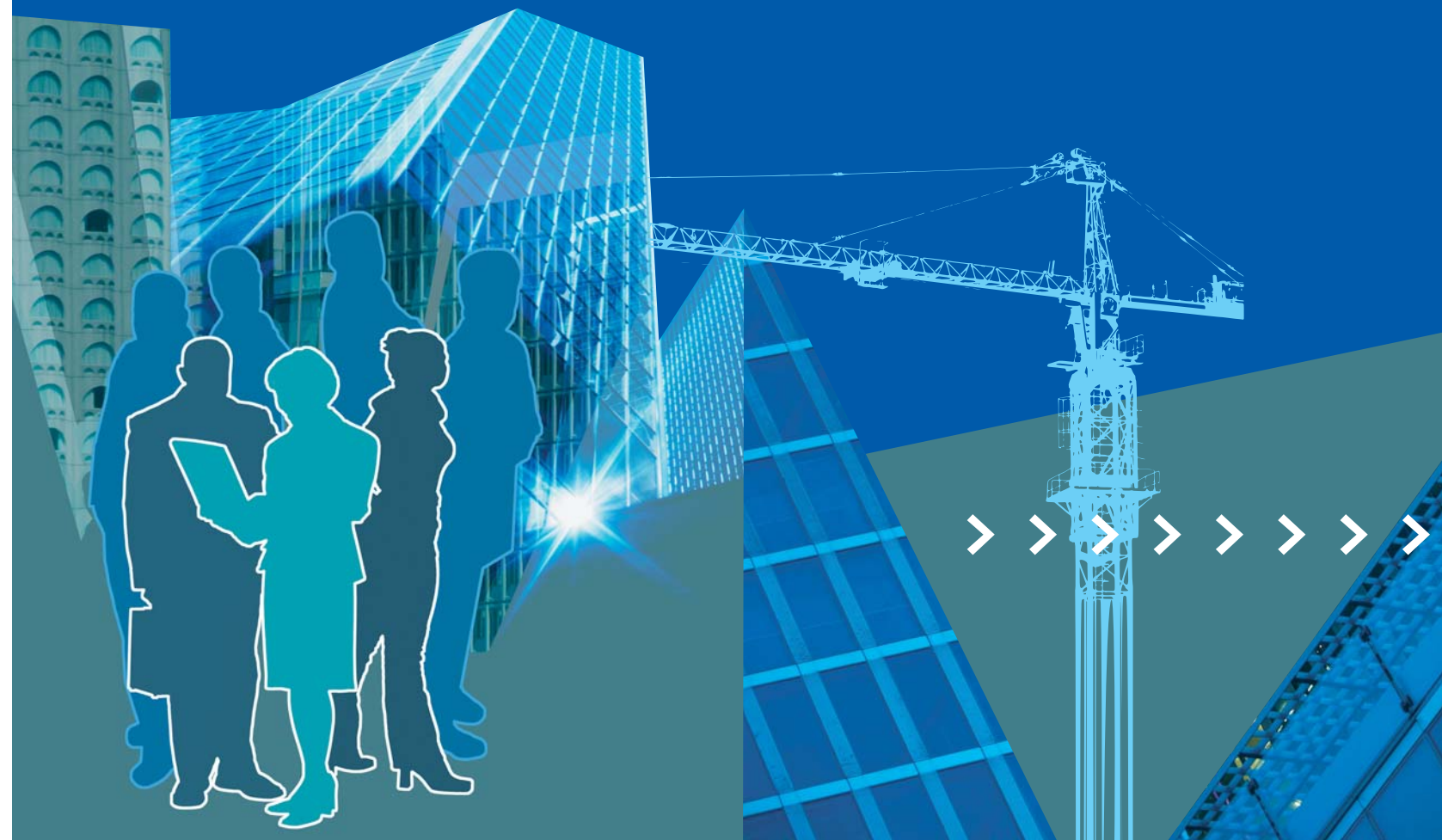
BRANCHEGUIDE

I denne brancheguide finder du en unik oversigt over virksomheder, organisationer og foreninger i den danske bygge- og ejendomsbranche på tværs af de sædvanlige brancheskel. Samtidig kan du nemt og hurtigt orientere dig om, hvem de relevante kontaktpersoner er.

Målet med brancheguiden er i løbet af de kommende år at opbygge det ultimative opslagsværk for bygge- og ejendomsbranchen.

Brancheguiden udkommer i 4 udgaver af Magasinet Ejendom og i det skandinaviske magasin Scandinavian Property Magazine, der uddeles fra den danske stand i forbindelse med verdens største ejendomsmesse Mipim i Cannes i marts måned. Brancheguiden er også tilgængelig døgnet rundt på www.magasinetejendom.dk

Vi håber du finder den nyttig og modtager gerne kommentarer og gode forslag til udbygning af guiden på pfeiffer@magasinetejendom.dk



ADMINISTRATORER

Dan-Ejendomme as

Dan-Ejendomme as

Tuborg Boulevard 12,
2900 Hellerup
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
E-mail: hdj@dan-ejendomme.dk
Web: www.dan-ejendomme.dk

Vi tilbyder alle produkter i relation til administration og drift af ejendomme.

DATEA

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 02
Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør
E-mail: fbe@datea.dk
Web: www.datea.dk



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

ADVOKATER

Bech-Bruun

BECH-BRUUN

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

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

Frølundwinsløjw Advokatfirma

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

Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

Rønne & Lundgren

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



Vi rådgiver danske og udenlandske virksomheder om alle aspekter vedr. fast ejendom.

Vincit Advokater

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



EJENDOMSSELSKABER

Aberdeen Property Investors

Gammel Kongevej 60, 7.
1850 Frederiksberg C
Tlf.: 33 44 40 00
Kontakt: Eva Riedel, Communications & Marketing Executive
E-mail: eva.riedel@aberdeenpropertyinvestors.com
Web: www.aberdeenpropertyinvestors.dk

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



Jeudan

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



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

Nordea Ejendomme

Nordea Ejendomme

Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup
Tlf.: 43 33 80 99
Kontakt: Lars Gøtke, underdirektør
E-mail: lars.goetke@nordeaejendomme.dk
Web: www.nordea-ejendomsinvestering.dk

Nordea Ejendomme er en af Danmarks største udbydere af erhvervs- og boliglejemål.

ENTREPRENØRER

MT Højgaard a/s

Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
Tlf.: 39 54 40 00
Kontakt: Erik Nielsen, Sektionsdirektør Projektudvikling
E-mail: ern@nth.dk
Web: www.mthojgaard.dk



Helhedsorienteret – Langsigtet – Bæredygtigt
Danmarks førende bygge- og anlægsvirksomhed.

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

CB Richard Ellis A/S

Trondhjems Plads 3
2100 København Ø
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Ole Hammershøj, Afdelingsdirektør,
statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
E-mail: ole.hammershoej@cbre.com
Web: www.cbre.dk



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

JKE A/S

Tuborg Boulevard 14, st.
2900 Hellerup
Tlf.: 70 22 25 22
Kontakt: Jan Kristensen, Salgsdirektør, statsaut. ejendomsmægler
E-mail: jk@jke.dk
Web: www.jke.dk



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

FINANSIERINGSELSKABER

Realkredit Danmark

Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 70 12 53 00
Kontakt: Claus Havn Sørensen, Afdelingschef
E-mail: claus.havn.soerensen@rd.dk
Web: www.rd.dk



Strategisk realkreditrådgivning for seriøse kunder.

FORENINGER OG ORGANISATIONER

Akademisk Arkitektforening

Strandgade 27A
1401 København K
Tlf.: 30 85 90 00
E-mail: aa@aa-dk.dk
Web: www.arkitektforeningen.dk



Foreningen som har til mål at fremme den arkitektoniske kvalitet ved at øge bevidstheden om faget og arkitekturen.

Byens Netværk

Strandgade 27B, 1401 København K
Tlf.: 32 64 54 53
E-mail: hsl@dac.dk
Web: www.byens-netvaerk.dk



Fagligt netværk for alle, som er interesserede i at udvikle København og bygge- og ejendomsbranchen omkring den.

Byggesocietetet

Vimmelskaftet 47
1161 København K
Tlf.: 33 13 66 37
E-mail: info@byggesoc.dk
Web: www.byggesocietetet.dk



Byggesocietetet
- byggeriets netværk

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

Bygherreforeningen

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

BYGHERRE
FORENINGEN

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

Dansk Byggeri

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



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

Danske arkitektvirksomheder

Dampfærgevej 27
2100 København Ø
Tlf.: 32 83 05 00
E-mail: info@danskeark.org
Web: www.danskeark.org



Forening med formålet at varetage de rådgivende arkitektvirksomheders erhvervmæssige forhold og styrke deres position samt professionalisme som rådgivere.

Danske Ejendomsprojekt-udbyderes Brancheforening

Børsen, 1217 København K
Tlf.: 33 74 60 00
E-mail: info@d-e-b.dk
Web: www.d-e-b.dk



Brancheforening for danske ejendomsprojektudbydere, der har til formål at fremme tilliden til investering i ejendomsprojekter.

Ejendomsforeningen Danmark

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



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

Foreningen af Rådgivende Ingeniører

Sundkrogskaj 20
2100 København Ø
Tlf.: 35 25 37 37
E-mail: fri@frinet.dk
Web: www.frinet.dk



Brancheorganisation for danske videnvirksomheder, der yder rådgivning, planlægning og projektledelse på markedsvilkår.

Ingeniørforeningen

Kalvebod Brygge 31-33
1780 København V
Tlf.: 33 18 48 48
E-mail: ida@ida.dk
Web: www.ida.dk



Interesseorganisation for ingeniører og andre, der har et beskæftigelses- eller interessebaseret fællesskab med ingeniører.

INGENIØRER**Cowi A/S**

Parallelsvej 2, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 97 22 11
Kontakt: Bente Andersen, Udviklingsdirektør, Byggeri og drift
E-mail: bean@cowi.dk
Web: www.cowi.dk



COWI arbejder med ingeniørteknik, miljø og samfundsøkonomi over hele verden.

Orbicon A/S

Ringstedvej 20
4000 Roskilde
Tlf.: 46 30 03 10
Kontakt: Claus Ekstrøm
E-mail: cek@orbicon.dk
Web: www.orbicon.dk



Orbicon er en videnbaseret virksomhed, der leverer rådgivning og konsulenttydelser.

REVISORER**KPMG**

Borups Allé 177, Postboks 250
2000 Frederiksberg
Tlf.: 38 18 30 00
Kontakt: Allan Pedersen, Partner
E-mail: apedersen@kpmg.dk
Web: www.kpmg.dk



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

UDBYDERE AF KONFERENCER OG EFTERUDDANNELSE**Byggesocietetet**

Vimmelskiftet 47
1161 København K
Tlf.: 33 13 66 37
E-mail: info@byggesoc.dk
Web: www.byggesocietetet.dk



Arrangerer møder og konferencer om bygge- og ejendomsbranchen.

Nohr-Con

Islands Brygge 55
2300 København S
Tlf.: 70 20 11 46
E-mail: info@nohr-con.com
Web: www.nohr-con.com



Tilbyder en bred vifte af konferencer om byggeri, juridiske aspekter, udbudsret og offentlige indkøb.

Bliv optaget i brancheguiden

Kom med i brancheguiden i Magasinet Ejendom og Scandinavian Property Magazine, der uddeles på MIPIM.

Ved at vælge en udvidet optagelse i vores brancheguide på www.magasinetejendom.dk, kommer din virksomhed med i de trykte udgaver af guiden her i magasinet, i januar, maj, september og november. Virksomheden medtages også i guiden i det internationale magasin Scandinavian Property Magazine, der uddeles fra den danske stand på MIPIM i marts. Deadline er 6. februar. Læs mere på www.magasinetejendom.dk/brancheguide.

næste nummer

Læs i næste nr.

Indeklima og ventilation
– udfordringer og løsninger i en grøn tid

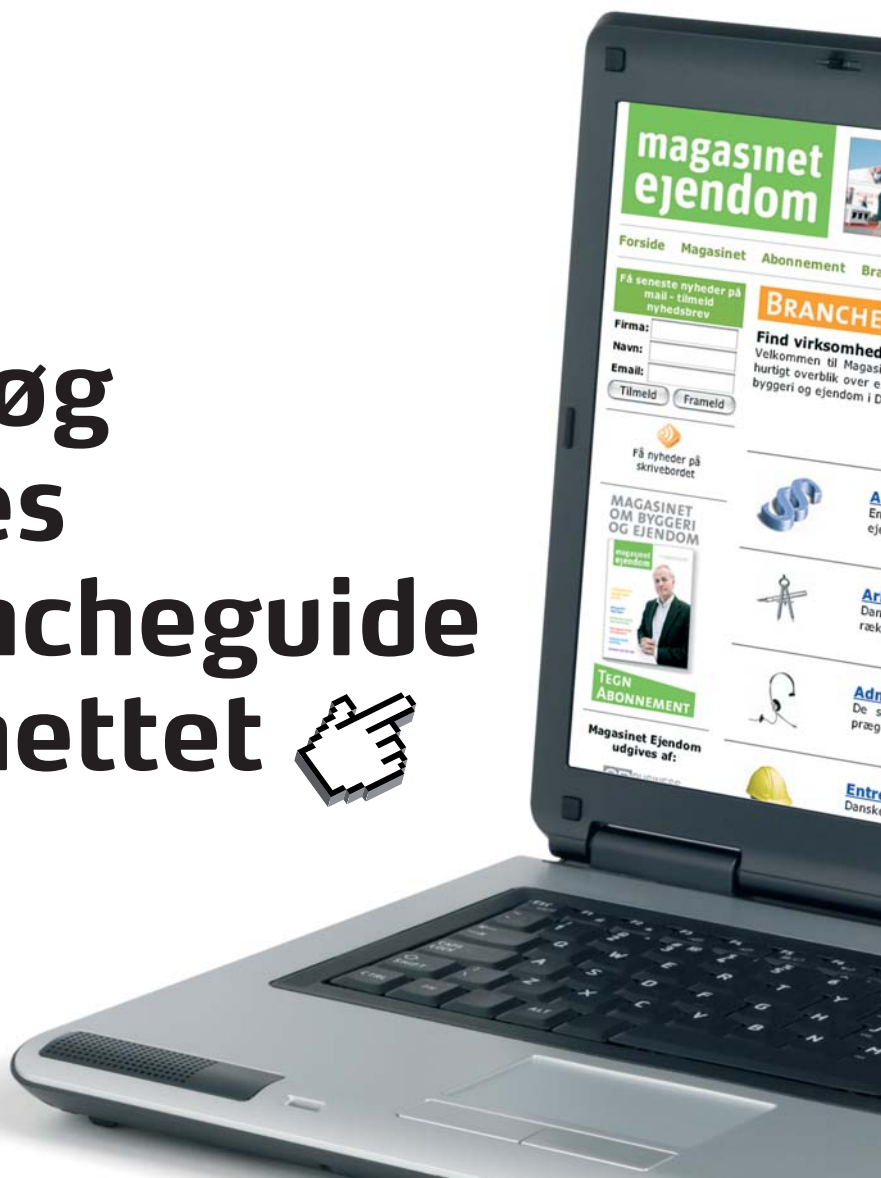
Læs i nr. 3

Facility Management – udvikling, trends og tendenser



FOTO: SHUTTERSTOCK

Besøg vores brancheguide på nettet



**magasinet
ejendom**

Læs mere om brancheguiden og
tilmeld din virksomhed på
www.magasinetejendom.dk



DANMARK

PP

UMM

ID-nr. 42621