

magasinet ejendom

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING
– udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 10 december 2009 | 2. årgang | Pris Dkk 85,-

**“De overlevende”
– et år efter
krisen**

**Nøgleord i
2010: Egen-
finansiering**

**Gennem-
brud for
dansk Green Build-
ing
Council**

**Sundheds-
huse er gode
investeringer**





Rådgivning om erhvervsejendomme

Nybolig Erhverv København A/S - professionel rådgiver i handel med erhvervsejendomme

Professionalisme, troværdighed og engagement er afgørende for kundens tillid - og kendetegnet for det arbejde, vi udfører hos Nybolig Erhverv København A/S. Vi arbejder med langvarige kunderelationer og fungerer som professionel samarbejdspartner og rådgiver for en lang række aktører på det danske og internationale marked for erhvervsejendomme.

- Salg og udlejning
- Investering
- Vurdering
- Capital Markets
- Udenlandske investeringer
- Generationsskifte
- Rådgivning & analyse.

Nybolig Erhverv København A/S

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

Frederiksværksgade 35, 1 · 3400 Hillerød
Tlf. 3364 6500 · 3401@nybolig.dk

En del af en landsdækkende kæde med internationale relationer – nyboligerhverv.dk



Indhold

ARTIKLER

- 5 **Leder** | På vej mod 2010
- 14 **Trend 2010** | De overlevende
- 24 **Grøn trend 2010** | Offentlige og private går sammen om Green Building Council
- 28 **Grøn trend 2010** | Solceller skal på alle byens tage
- 32 **Mipim** | Dansk stand mangler partnere
- 34 **Året der gik** | Jordskælvet – Årskommentar til "Året der gik" af chefredaktør Kamilla Sevel
- 38 **Finansiering** | Det lysner forude
- 42 **Finansiering** | Udnyt stordriftsfordelene
- 46 **Forbillede** | Mette Kynne Frandsen kåret til Årets Kvindelige Forbillede
- 48 **Byggesocietetet** | BS-grupper vil styrke netværket
- 52 **Indblik** | Sundhedshuse for milliarder på vej

ORDET ER DIT

- 58 **Ordet er dit** | Ejendomsselskaber hungrer efter likvider: Sæt dig i bankens sted af Lars Ulrich Jensen
- 60 **Ordet er dit** | Vurdering og tinglysning: Loven bør ændres af Iben Mai Winsløw og Claudia S. Matthiasen
- 62 **Ordet er dit** | Betalingsring vil skabe ny vækst i periferien af Tina Østergård Simonsen

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-12, 23, 30, 49

Nyheder Norden | 20-22

Marked og transaktioner | 36-37

Tal og tendenser | 50-51

Virksomheder og mennesker | 64-66



34

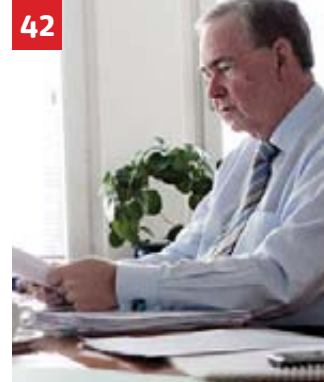
52



14



42



28



58



Bedre eksponering?

I usikre tider kan det være svært at finde lejere eller købere til erhvervsejendomme. Men én ting er sikkert:

Danmarks største portal for erhvervsejendomme hedder fortsat Oline.dk.

Kontakt en erhvervsejendomsmægler tilknyttet oline.dk og bliv sikret den fornødne eksponering.



Ejendomsportalen for erhvervslivet

Kontor | Lager & Produktion | Detail | Grunde | Hotel & Restaurant | Investering

magasinet ejendom

www.magasinetejendom.dk

Udgivet af

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

Annoncesalg og administration

Tlf. dir. 29 38 74 80
salg@magasinetejendom.dk

Ansv. redaktør

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



Direktør

Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout

Wammen Design
www.wammandesign.dk

Foto

Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives 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 8. februar
Deadline for indlæg 20. januar
Deadline for annoncer 22. januar

Forsiden

Flemming Holberg Fenger

Medlem af



På vej mod 2010



Når dette blad udkommer er klimatopmødet godt i gang.

Bygge- og ejendomsbranchens rolle er ikke så synlig. Sektoren kunne godt have draget større samlet nytte af de mange topfolk, der kommer til København – ikke mindst borgmestre fra hele verden. Arkitekter og byggematerialeproducenter har en række arrangementer, men på tværs af branchen ville det egentlig være naturligt at vise, hvad Danmark kan.

Det skal vi blive bedre til – både at profilere os, men også samarbejde på tværs af traditionelle brancheskel. 2009 har været et turbulent år, hvor der ikke har været så meget plads til at tænke innovative tanker. For Magasinet Ejendoms vedkommende har det været vores første hele år som bygge- og ejendomsbranchens samlende magasin i et frugtbart samarbejde med netværksorganisationen Byggesocietetet.

I de kommende år skal der fokuseres på eksport og innovation, og branchen får i endnu højere grad brug for hinanden på tværs. Vi vil også i det kommende år gøre, hvad vi kan for at gøre branchen så sammenhængskraftig som muligt både gennem magasinet, vores digitale nyhedsbreve

og vores netværksarrangementer og konferencer.

I denne udgave har vi sat fokus på en række af de faktorer, der kommer til at præge 2010. Finansieringsmarkedet, en række overleveres fællestræk, sundhedshuse, og frem for alt et grønnere byggeri med fælles grønne krav.

Vi glæder os til at holde dig ajour med hele branchens udvikling i 2010.

God jul og godt nytår

Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel



PS. Læs også kommentaren Jordskælvet på side 34, om hvordan 2009 rystede den danske bygge- og ejendomsbranche.

Om Magasinet Ejendom

Magasinet Ejendoms formål er at skabe viden, forståelse og netværk på tværs af de traditionelle brancheskel i bygge- og ejendomsbranchen. Magasinet Ejendom udgives af det lille forlag SP Business Media ApS ejet af Kamilla Sevel (DJ) og Nikolaj Pfeiffer. Kamilla Sevel har i knap 20 år fulgt bygge- og ejendomsbranchen i Danmark og er en af Danmarks mest erfarne ejendomsjournalister.

Magasinet udgives i samarbejde med den tværgående netværksorganisation Byggesocietetet og udkommer 10 gange om året i 3.500 eksemplarer. Hvert nummer har 10.000 læsere. Finansieringen af Magasinet Ejendom sker via et løbende salg af annoncer.

24.000 kvm. butikscenter på vej i Skanderborg



SKANDERBORG: Dansk Supermarked etablerer et 3.500 kvm. stort Føtex varehus i et nyt butikscenter på Adelgade i Skanderborg. Formelt forventes en godkendelse af lokalplanen på et byrådsmøde den 16. december, hvor også kommuneplanen godkendes. Byggeriet går herefter i gang primo 2010, og centret vil stå klar til åbning i efteråret 2011.

– Inklusive Føtex har vi allerede over halvde-

len af centret på plads, men med lokalplanen får vi mulighed for også at påbegynde byggeriet, og det er en væsentlig faktor i dagens Danmark. Vores lejerportefølje vil nu kunne se, at centret reelt bliver til noget. Finanskrisen har jo unægtelig betydet, at udlejerne generelt har hårde vilkår, men vi tror på Skanderborg. Der er et købestærkt publikum, og byen har brug for et alternativ til Århus og Horsens, som trækker handelen

Det nye butikscenter i Skanderborg er tegnet af Aarhus Arkitekterne, og Evenden står for interiørdesign.

ud af byen, siger Mogens Pedersen, adm. direktør i Braaten+Pedersen, som er ansvarlig for blandt andet udlejning af centret.

Ud over Føtex er der indgået lejekontrakter med Fætter BR, Deichmann Sko og H&M.

I alt bliver der cirka 25 butikker på centrets 24.000 kvm. fordelt på 10.000 kvm. butiksareal. Desuden bygges der 4.000 kvm. kontorer og 420 p-pladser fordelt på 2 etager.

Bygherrer er A. Enggaard og Braaten+Pedersen, som også står bag Metropol City Center i Hjørring og Citycenter i Nørresundby, der begge allerede er åbne samt projekterne Borgen, citycenter i Sønderborg og Friis, Aalborg Citycenter.



Miljø er mere end lavt energiforbrug.

Alle taler om at spare på energi og reducere CO₂. Det er velgørende. Hos Skanska har vi imidlertid langt højere ambitioner. For os handler miljø også om trivsel og nærmiljø.

Et godt eksempel er Havneholmen Tower, som står færdig til næste år. Det er centrum i et helt nyt byområde, som allerede emmer af liv og aktivitet døgnet rundt. Her er både mulighed for at arbejde og slappe af, soppe og shoppe samt udsigt til alt, hvad der rører sig til vands og i hovedstaden.

At Havneholmen Tower – ligesom Skanskas andre nye byggerier – får lavt energiforbrug, der harmonerer med EU's GreenBuilding-program, er naturligvis en selvfølge. Men som en ekstra gevinst får din virksomhed moderne kontorer med indbygget trivsel og nærmiljø ud over det almindelige.

Kontakt markedsgruppen, telefon 4468 0565, og hør mere om Havneholmen Tower. Allerede nu er der mulighed for at reservere kontorer fra 500-18.000 m² til indflytning primo 2010.



JEUDAN FASTHOLDER FORVENTNINGER

KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Jeudan har fået et resultat før finansielle poster på 299 mio. kr. i 3. kvartal mod 279 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 7 procent.

Omsætningen blev på 537 mio. mod 567 mio. sidste år og dækker over en stigende omsætning i ejendomssegmentet og en faldende i servicesegmentet. Udlejningsgraden er fortsat noget over markedet generelt og ligger på 97.

– Indgåelsen af nye lejekontrakter forløber tilfredsstillende. Nye kunder med attraktiv kvalitets- og risikoprofil er kommet til, oplyser Jeudan.

Forventningerne til driftsresultatet i 2009 fastholdes uændret på niveauet for 2008, hvor det var 186 millioner kr., på baggrund af en omsætning på 725-750 millioner kr.



Nordea

Brug for en partner til ejendomsfinansiering?

Kontakt Nordea Ejendomsfinansiering i København.

Fremtidens kornlade står færdig

VEKSØ: Keld Stenlien Hansen er én af de 6 landmænd, der er udvalgt til at deltage i Realdanias byggerier af fremtidens landbrugsbyggeri og han har netop kunnet indvie sine nye lade, der samtidig modtager tyndpladeprisen 2009. Laden er tegnet af Karlsson arkitekter.

Den nye fremtidssikrede kornlade i Veksø Sjælland er det andet eksempelbyggeri i Realdanias kampagne. Første eksempelbyggeri, som var et svinestaldsbyggeri i Hjørring, blev indviet i begyndelsen af april måned.



FOTO: NIELS RILS EBBESEN

Det nye byggeri danner ramme omkring en højt specialiseret produktion af korn og frøavl. Projektet er et eksempel på, at moderne og rationel landbrugsdrift kan forenes med miljø-, natur- og landskabsinteresser. Det elegante design betyder, at bygningens volumen er ca. 30 procent mindre end traditionelle landbrugshaller.

I 2007 blev der afholdt totalentrepriselicitation på baggrund af projektforslaget til kornladen, og efter licitationen blev laden opført af et konsortium bestående af Karlsson arkitekter, Jane Havshøj arkitekter og Andersen Interbau. Cowi har været rådgivere på hele projektet.

Laden i Veksø Sjælland ligger i en naturfredet tunneldal – Fuglesøddalen – og det har derfor været vigtigt for bygherren, at bygningerne bliver tilpasset det omgivende areal. Der har desuden været særligt fokus på udvikling af driftssikre løsninger vedr. opvarmning og rengøringsforhold samt bæredygtige løsninger på nedsivning, brug af kemikalier m.m.

DEBENHAMS KØBER MAGASIN FOR 101 MILLIONER KR.

KØBENHAVN: Den britiske stormagasinkæde Debenhams køber samtlige aktier i Th. Wessel & Vett, der ejer Magasin, for 101 millioner kr. Magasins ejendomme blev i august sammen med Illum købt af den pakistanske investor Alshair Fiyaz.

Magasin og Debenhams har i en årrække været involveret i samme islandske koncern, som havde franchise på Debenham i udlandet. Men køberne nu er den egentlige Debenhams, der driver stormagasinerne fra England. I Fields i Ørestad blev den oprindelige Debenhams tilbage i 2006 lavet om til netop en Magasin.



FOTO: VISITDENMARK/OLE AKHØJ

Debenham beskæftiger 21.500 medarbejdere og driver 145 stormagasiner og 12 mindre konceptbutikker i Storbritannien og Irland. Derudover eksisterer der på franchise-basis 52 Debenham-stormagasiner i 17 lande.

Magasin beholder brandet, men får flere af Debenhams mærkevarer ind.

AMAGERFORBRÆNDING FÅR ANLÆG TIL 3 MIA. KR.

AMAGER: Amagerforbrændings planlagte nye affaldsbehandlingscenter bliver det hidtil største enkeltstående miljøtiltag i Danmark til omkring 3 milliarder kroner. Anlægget vil kunne brænde 70 tons affald pr. time. Det er planen, at det nye anlæg skal have en markant høj energi- og miljøprofil, og det er planen, at det nye anlæg skal kunne producere ca. 20 procent mere energi end det nuværende på samme affaldsmængde.

Rådgiverfirmaet Moe & Brødsgaard har sammen med GEO vundet bygge- og anlægsrådgivningen på affaldsbehandlingscentret.

Der er tale om en omfattende rådgivningsopgave, der strækker sig over 5 år med opstart i 2010.

Moe & Brødsgaard og GEO skal stå for projekteringsledelsen af det samlede projekt til 3 milliarder kr. og for rådgivningen i forbindelse med alle bygge- og anlægsopgaver til det nye affaldsforbrændingsanlæg. Moe & Brødsgaard har været involveret i projekteringen af en lang række værker i Danmark siden starten med H.C. Ørstedværket i 1930, herunder Asnæsværket og Amagerværket samt Avedøreværkets blok 1 og 2.



FOTO: VATTENFALL

Schaumann forventer 370 mio. kr. i underskud i 2009

HELLERUP: Udviklingskoncernen Schaumann har med salget af ejendommen Dalgas Have 15 på Frederiksberg og afleveringen af den nye del af Hundige Storcenter reduceret balancesummen med cirka 1,9 mia. kr. Det betyder samlet en halvering af koncernens balancesum fra ca. 4 mia. kr. til ca. 2 mia. kr.

Schaumann forventer for hele 2009 et driftsmæssigt underskud på cirka 370 mio. kr.

– Situationen for Schaumann Properties er kendetegnet af en fortsat meget stram likviditet. Derfor er der også i perioden anvendt betydelige ressourcer på sonderinger af koncernens muligheder for at indgå i strategiske samarbejder. Der er fortsat positive forventninger til disse drøftelser, der bl.a. drejer sig om en refinansiering og salg af den nordtyske ejendomsportefølje i det associe-

rede selskab Schaumann Northern Germany ApS, oplyser Schaumann.

Selvom det er positivt for koncernen, at balancen er blevet reduceret, så er Hundige-projektet blevet dyrere end ventet. Det betyder, at afleveringen af centeret giver en negativ resultateffekt i niveauet 40 - 60 mio. kr. i 2. halvår, og at der ikke i forbindelse med afleveringen frigøres likviditet til koncernens løbende driftsudgifter.

Også salget af Dalgas Have 15 giver et regnskabsmæssigt tab på 50 - 60 mio. kr., der er sammensat af et tab på ejendommen i forhold til bogført værdi på 25 mio. kr. samt et kurstab på gælden i ejendommen på ca. 30 mio. kr., mens Schaumann-koncernens byggeri af hotel, fitnesscenter og boliger ved Potsdamer Platz i Berlin forløber planmæs-



sigt med forventet færdiggørelse i 2010. Desuden har Schaumann solgt en mindre erhvervsejendom i Silkeborg.

Glædelig jul ønskes du af...

KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise

KPMG's Branchegruppe for Ejendom og Entreprise tilbyder en faglig og professionel rådgivning. Vi rådgiver dig i alle stadier af en ejendoms livscyklus, ved byggeri, køb, salg, leje, drift og administration. Vi udvikler ny produkter og støtter vores kunder i tæt samarbejde med KPMG's internationale branchegrupper. Vores målsætning er gennem en branchefokuseret rådgivning, at sikre merværdi for vore kunder.

kpmg.dk

Har Deres virksomhed brug for yderligere informationer eller rådgivning, er De altid velkommen til at kontakte Allan Pedersen på 38 18 35 33 eller apedersen@kpmg.dk og book et uforpligtende møde.

Tættere på...

I vores verden er stærke menneskelige relationer afgørende. Derfor er vores mål at komme tættere på. Tættere på vores marked. Tættere på vores kunder – altid uden at miste den nødvendige uafhængighed.



AUDIT ■ TAX ■ ADVISORY

Seks teams konkurrerer om plads til 40 mio. kr.

RIBE: Næste fase i projektet omkring udformningen af den nye domkirkeplads i Ribe skydes nu i gang. Seks arkitekt-teams har klaret sig igennem prækvalifikationen, hvor 39 virksomheder fra bl.a. Danmark, Norge, Tyskland og Holland deltog. De seks udvalgte konkurrenceteams skal nu fremlægge et forslag til den nye domkirkeplads.

Målet med den kommende sanering af Domkirkepladsen er, at pladsen i højere grad skal markere sig som "byens plads" med opholdsmuligheder og udeservering.

En dommerkomité skal udvælge 2-3 projektforslag til en mere dybdegående og dialog-søgende anden fase.

De 6 udvalgte konkurrenceteams er:

- Spektrum Arkitekterne / Krag & Berglund, København
- Arkitekterne Lundgaard & Tranberg / Landskabsarkitekt Prof. Steen Høyer, København
- Landskabsarkitekterne Schul, Vanløse / Okra, Utrecht, Holland
- GHB Landskabsarkitekterne, København
- Arkitekt Kristine Jensens Tegnesteue, Århus
- Schønherh Landskab, Århus

– *Udformningen af Domkirkepladsen får betydning for den fremtidige fysiske og visuelle oplevelse af byrummet i Ribe og for det fremtidige liv, der udspiller sig på pladsen, siger borgmester Johnny Søtrup, Esbjerg Kommune, der glæder sig til at se vinderforslaget fremlagt til næste år i forbindelse med Ribes 1300 års jubilæum.*



FOTO: REALDANIA

BYGGERIET FALDT MED 26 PROCENT

DANMARK: I tredje kvartal 2009 faldt byggeaktiviteten med 26 procent i forhold til samme kvartal i 2008, når man måler aktiviteten ved det samlede påbegyndte etageareal. Det samlede fald dækker over et boligbyggeri, som faldt 31 procent og et fald i erhvervsbyggeriet på 32 procent, mens bygninger til kulturelle formål samt institutioner og sommerhuse faldt med 8 procent. Dansk Byggeri vurderer, at regeringens boligpakke med henblik på at stimulere nybyggeriet af almene boliger kun vil have en beskeden effekt.

– Det er i den krisesituation, som vi befinder os i, ikke tilstrækkeligt at reducere kommunernes grundkapitalindskud. Vil man for alvor sætte gang i det almene byggeri, skal kommunerne have mulighed for at optage lån til finansiering af grundkapitalen, som de før har haft mulighed for i perioder, hvor der har været behov for at stimulere byggeriet, siger Finn Bo Frandsen, Dansk Byggeri.

NORDICOM HAR TABT 360 MIO. KR. I 2009



FOTO: KONTRAFRAME DK

KØBENHAVN: Ejendoms- og udviklingskoncernen Nordicom har tabt 360 millioner kr. i 1.-3. kvartal 2009. Faldet i indtjeningen skyldes primært negative dagsværdireguleringer samt højere renteudgifter i forhold til samme periode sidste år. Der er fortsat øget indtjening ved udlejning af investeringsejendomme, hvorimod indtjeningen fra udvikling er reduceret væsentligt.

Der forventes et resultat for regnskabsåret 2009 før værdireguleringer og skat på ca. -70 mio. kr., hvilket er 20 mio. kr. lavere end tidligere forventet på -50 mio. kr.

Nedjusteringen skyldes hovedsagligt, at de nye aftaler som Nordicom forventede at kunne indgå med bankerne i sommer endnu ikke er faldet på plads.

– Der arbejdes fortsat på at opnå aftaler om forbedring af lånevilkårene, men afhængig af tidspunktet for aftalernes indgåelse vil effekten på 2009 blive begrænset, hvorfor det tidligere udmeldte resultat ikke længere anses for opnåeligt, oplyser Nordicom.

Nordicom har i 1.-3. kvartal 2009 øget huslejeindtægterne med 12,1 mio. kr. fra 188,4 mio. kr. til 200,5 mio. kr.

– Den samfundsøkonomiske udvikling kan imidlertid også mærkes, idet flere lejere end normalt har vanskeligt ved at betale deres husleje til tiden. Endelig har tomgangsprocenten for koncernens færdige investeringsejendomme været svagt stigende i perioden, påpeger Nordicom.

SORØ UDBYDER ESCO-PROJEKT TIL 40-50 MIO. KR.

SORØ: Byrådet i Sorø Kommune har udbudt et Esco-projekt omfattende kommunens egen samlede ejendomsportefølje. Målet er, at Sorø kommune reducerer kommunens energiforbrug og forbedrer indeklimaet primært gennem renovering af bygningernes energianlæg og klimaskærm. Esco-modellen går ud på, at renoveringen kan finansieres af energibesparelsen.

Et forstudie har vist et besparelеспotential på mellem 16-19 procent af den samlede energiudgift, svarende til ca. 4,2-5 mio. kr. årligt. Samtidig vil reduktionen i energiforbruget give en reduktion i udled-

ning af CO₂ på mellem 18-20 procent.

Den samlede investering i ESCO-projektet er anslået til mellem 40 og 50 mio. kr.

ESCO-projektet udbydes i henhold til EUs udbudsdirektiv med en prækvalifikation, hvor fristen for anmodning om at blive prækvalificeret var den 7. december. Det er Rambøll Danmark, der styrer processen. Projektet skal gennemføres efter principperne om en partnerskabsaftale, hvor samarbejdspartneren med Sorø Kommune skal forpligte sig til at garantere for den årlige energibesparelse i en aftalt periode.



Indtil videre har kun få kommuner gennemført energirenovering efter Esco-modellen. Middelfart er det mest kendte eksempel.

Minister hædrer Bjerg Arkitektur for passivhus

HJØRRING: – Det er fantastisk, at vi i Nordjylland har virksomheder, der er med til i forreste geled at sætte kursen for fremtidens klimavenlige byggerier, og det er fantastisk at se, hvordan et snart halvtreds år gammelt typehus kan forvandles til en moderne villa, der er totalt selvforsynende med CO₂-fri varme, sagde økonomi- og erhvervsminister Lene Espersen, da hun indviede den første af tre Hjørring-villaer, der som led i et forsøgsprojekt med bjerg arkitektur som primus motor forvandles til passivhuse.

Erhvervskundedirektør i Realkredit Danmark Finanscenter Jylland Nord Marianne Juul Jensen kunne samtidig hædre det nordjyske arkitektfirma med overrækkelse af den nordjyske "Kloge m2 Pris".

– Bjerg arkitektur har fortjent prisen som anerkendelse af virksomhedens pionerarbejde med at udbrede og videreudvikle passivhuskonceptet, sagde Marianne Juul Jensen og overrakte prisen, der foruden hæderen består af 30.000 kroner samt nominering til

– *Det er tankevækkende, at der gennem renovering af et helt almindeligt parcelhus til passivhusstandard både kan opnås en årlig energibesparelse på ca. 30.000 kroner og en reduktion i CO₂ udledningen på over 4 ton, sagde økonomi- og erhvervsminister Lene Espersen (th) og overrakte den nordjyske Kluge m2 pris til Bjerg Arkitekter, her repræsenteret ved arkitekt Kjeld Bjerg, for at udbrede passivhuskonceptet. Til venstre erhvervskundedirektør i Realkredit Danmark, Finanscenter Jylland Nord Marianne Juul Jensen.*

RD's nationale pris, hvor 17 virksomheder fra hele landet er i skarp konkurrence om ære, hæder og 100.000 kroner.



Service fra kælder til kvist 360° – hele vejen rundt

Vores kunder tilbringer hver dag adskillige arbejdstimer i lejemål, som vi har ansvaret for. Det skal foregå smidigt og problemfrit. Derfor er den daglige service i højsædet hos ATP Ejendomme. Både hos forvalteren ude hos kunderne og på vores kontorer, hvor vi altid står klar med gode råd, svar på spørgsmål og vejledning.

Ring til os på 33 36 61 61 i København og 86 76 21 21 i Århus og hør om dine muligheder i nogle af de ledige lejemål hos ATP Ejendomme.

Public Arkitekter og Cobe vinder Nørreport Station

KØBENHAVN: Den internationale arkitekt-konkurrence om fornyelsen af Nørreport Station i København er afgjort. Det skete på Københavns Rådhus, hvor overborgmester Ritt Bjerregaard og Teknik- og Miljøborgmester Klaus Bondam kunne løfte sløret for vinderprojektet.

Vinderne blev et arkitektteam med Public Arkitekter og COBE i spidsen. Herudover består teamet af ingeniørfirmaet Grøntmij | Carl Bro og det østrigske belysningsfirma Bartenbach LichtLabor. Arkitekterne har valgt at samle alle stationsfunktioner under en række lyse

og næsten svævende tage. Der bliver plads til 2.500 cykler, der placeres i let sænkede områder. Det bliver muligt at krydse pladsen på

kryds og tværs, og alle faciliteter, som trapper og elevatorer, er synlige og let tilgængelige.



Det forventes, at det nye stationsprojekt kan indvies i 2014.

VISUALISERING: PUBLIC ARKITEKTER

EUROPARK INDTAGER ENDNU EN KØBENHAVNSK P-KÆLDER



– Ikke bare København, men byer over hele verden er på udkig efter løsninger, der inspirerer til, at man går og cykler mere. Men man kan heller ikke drive en moderne storby uden biler. I København har vi en strategi om, at vores CO₂-udslip skal være reduceret med 20 procent inden 2015. Det er en ambitiøs strategi, og det kan flere elbiler medvirke til. Men infrastrukturen skal selvfølgelig være i orden. Derfor er jeg rigtig glad for, at en spiller som EuroPark tager bolden op og bidrager til at skabe den infrastruktur, sagde teknik- og miljøborgmester Klaus Bondam, da han indviede det nye P-hus i Landgreven.

KØBENHAVN: Fra at være en grå trist kælder har Europark forvandlet kælderen under Landgreven i det indre København til at være lys og indbydende med musik i højtalerne. Et parkeringshotel kalder EuroPark den nye kælder, fordi bilen kan blive passet og plejet, mens den står parkeret.

Og som noget helt nyt er det nye P-hus en brik i en infrastruktur til elbiler. Derfor indviede teknik- og miljøborgmester Klaus

Bondam, Københavns Kommune, da også P-huset ved at sætte stikket i kontakten for første gang.

ChooseEV sætter med P-huset for alvor gang i implementeringen af elbiler på det danske marked. Det sker efter, at biludlejningsfirmaet Sixt er gået sammen med SEAS-NVE og Syd Energi om udbredelse af en effektiv infrastruktur til de danske forbrugere.

En organisation er under opbygning, og allerede i år vil ChooseEV kunne levere komplette løsninger, der gør det let og enkelt for danske kommuner og virksomheder at få de første elbiler ud at køre.

EuroPark har i forvejen et moderne P-hus skråt overfor Landgreven i Adelgade.

– Vi har ikke brugt specielt dyre materialer, men har med få og enkle midler som blåt glas og lyseffekter givet parkeringskælderen en mere markant profil frem for bare at være et hul i jorden, fortæller Anders Johansen fra RUMarkitekter, som står bag renoveringen.



Aberdeen ønsker tillykke med det nye Sundhedshus

Tilbage i 2004 købte Aberdeen to store kontorejendomme på Vesterbrogade 121 og Tøndergade 14 i København.

Arbejdsformidlingen fraflyttede allerede ejendommen på Vesterbrogade i 2006, og dermed stod ejendommen tom.

For ejendommen i Tøndergade fik vi godkendt en omlægning fra erhverv til boliger i lokalplanen, og ejendommen blev hurtigt solgt til en developer i 2007.

Københavns Kommune ledte i 2008 efter en egnet ejendom til kommunens første Sundhedshus, og man kunne se muligheder på Vesterbrogade 121.

Ejendommen blev skræddersyet til de nye sundhedstilbud og vi ønsker borgerne i Københavns Kommune tillykke med det nye Sundhedshus.

Det samlede afkast på denne investeringscase overstiger markant traditionelle afkast på erhvervsejendomme til glæde for vores investorer.

Det er aktiv forvaltning af ejendomme.

Det er det, vi gør bedst.

Læs mere om Aberdeen i Danmark og tilmeld dig vores nyhedsmail på aberdeen.dk.

Aberdeen Property Investors er en specialiseret ejendomsdivision i Aberdeen Asset Management PLC, en global investeringsforvalter, der er noteret på børsen i London, og som forvalter aktier, obligationer og ejendomme til en værdi af mere end €160 mia. Aberdeen Property Investors forvalter ejendomsinvesteringer til en værdi af omkring €25 mia. gennem ejendomsfonde og diskretionære forvaltningsmandater på vegne af institutionelle kunder i Europa, Asien og Nordamerika. Aberdeen Property Investors er placeret på top tre listen over europæiske investeringsforvaltere. Vi beskæftiger 600 medarbejdere på kontorer i 14 europæiske lande og i Singapore. Læs mere på aberdeenpropertyinvestors.com



De overlevende

I store dele af 2010 virkede det som om hele verden var gået i stå. Men der er stadig projektudviklere, der både ser ud til at overleve og går i jorden med nye projekter. Læs i denne artikel et bud på, hvorfor man klarer skærene

Af Kamilla Sevel

I Vanløse, Køge, Herlev og Nykøbing F. sætter Flemming Holberg Fenger, Holberg Fenger Invest, gravkørerne til at grave. Han er en af dem, der stadig bygger, selvom markedet er kollapsede, og konkurrenterne falder som dominobrikker omkring ham.

Og dem er der nogle tilbage af, selvom det seneste års overskrifter nærmest har givet indtryk af en branche i færd med at uddø.

– Det er kendetegnende for de overlevende, at de har haft modet til at sige nej i de gode tider, siger partner og formand for KPMG's branchegruppe for

Ejendom og Entreprise Allan Pedersen, hvis han skal prøve at finde et fælles-træk for nogle af de firmaer, der ikke er blevet revet med af den meget dybe – og brede – krise, vi har set det seneste 1,5 år.

– Over en bred kam glemte rigtig mange, at konjunkturerne sjældent kun går én vej. Og når det er gået op i 14 år, så er sandsynligheden for, at det går ned rimelig stor. Af konkurrencemæssige hensyn gik mange på kompromis med marginerne, fordi de følte sig presset til at agere hurtigt, når der kom et godt tilbud. Folk var blevet grebet af eufori og det fik en stor del af markedet til at bygge og købe med al for høj gearing, siger Allan Pedersen.

– Vi har arbejdet på at blive det selskab, vi er i dag, i 28 år. Jeg er ikke nødvendigvis dygtigere end andre, men jeg gør alting med hjertet. Jeg tror, at den glæde smitter af på projekterne, siger direktør Flemming Holberg Fenger, Holberg Fenger Gruppen.

Udvikler i 28 år

Det er blandt andet en af de ting, som Flemming Holberg Fenger ikke har gjort. I 28 år har han udviklet ejendomme til egen portefølje, og i dag har han en portefølje på cirka 1,5 milliarder kr. og byggerier i gang for yderligere 1,3 milliarder kr. med færdiggørelse i løbet af de næste 5-6 år. >>

MARKEDET VÆRST RAMT I KØBENHAVN

Magasinet Ejendom går i denne artikel tæt på nogle af dem, der stadig projektudvikler i dagens marked.

Da ejendomsmarkedet gik hedest til med størst prisstigninger i København og Århus-området kom mange nye projektudviklere på banen, mens andre skalerede voldsomt op. Derfor er det også her, de fleste selskaber er væltet, da markedet gik ned igen.

Mange mindre projektudviklere over hele landet, der red med på boligbølgen uden at

have en stærk base, blev revet med i faldet. Selv Danmarks største projektudvikler, Sjælsø Gruppen, der ellers fulgte en række forholdsvis skrappe krav til egenfinansiering og projektporteføljens størrelse i forhold til soliditeten, kæmper i øjeblikket med et likviditetshul. Det samme gælder for eksempel koncernerne Nordicom og Schaumann Properties.

Men flere steder i Danmark sidder også nogle af de mere lokale projektudviklere, der går stille med dørene og kører projekter

videre. For alle er likviditeten og adgangen til finansieringen blevet strammere, men ikke mere end, at de kan fortsætte deres virke. Det gælder for eksempel Viborgs Bach-Gruppen, Aalborgs Calum og Hjørrings HP-Gruppen.

Hvis du mener, der er andre, der også bør nævnes næste gang, vi skriver om projektudvikling, så send en mail til sevel@magasinetejendom.dk

For et år siden fik han refinansieret hele sin ejendomsportefølje, og der var så stor friværdisværdi i porteføljen, at han med 30-årige realkreditlån til en gennemsnitlig rente på 4,61 procent og overskudsfinansiering kunne sætte en række udviklingsprojekter i gang.

Han har gode solide lejere i hele sin portefølje, annoncerer stort set aldrig, men udlejer via gamle kontakter og uopfordrede henvendelser.

– Der er en stor portion held i at kunne overleve i hårde tider. Men hvis jeg skal se på, hvad der giver succes i vores portefølje, så tror jeg det er, at jeg altid går efter AA beliggenhed. Gode velbeliggende ejendomme er ikke faldet så meget i pris som andre segmenter, siger Flemming Holberg Fenger, der har

48 ejendomme spredt rundt omkring på Sjælland.

Der er ikke nogen, der kan sige sig fri for at være blevet revet med af stemningen. Det hele gik jo bare op, op, op.

Hans Bo Hyldig, FB Gruppen

Et andet vigtigt element for Flemming Holberg Fenger er at skabe helhedsmiljøer. Han udvikler ikke kun den enkelte ejendom, men også gerne de nærliggende byrum med kunst, udsmykning og begivenheder. I Vanløse er det blandt andet kunstneren Per Arnoldi, der med jord-til-gavl malerier kommer til at præge bydelen. Men

også den kendte maler Henry Heerups barnebarn Malene Heerup skal male en gavl som modspil til sin farfars kendte mælkeklame i Sølvgade i København.

Oplevelser hele vejen rundt

En anden opmærksomhedsskabende gimmick i Vanløse Bymidte bliver en restaurant i 9. sals højde, der roterer, så man kan spise med udsigt over det me-

ste af København. Bygningen er tegnet af CCO arkitekter. Den slags tiltag, der både kan forlænge, synliggøre og helt sikkert fordyre byggerierne, er typiske for Flemming Holberg Fenger.

– Jeg tror på, at de ekstra penge, man lægger i stemningsskabelse i byggeriet, kommer godt ind senere. Og da vi bygger til egen portefølje, så er det vigtigt for os, at der er holdbarhed og kvalitet i ejendommene fremadrettet. Det tror jeg er en særdeles vigtig medvirkende faktor til, at vores udlejningsprocent forbliver høj selv i det nuværende marked, siger Flemming Holberg Fenger.

I Vanløse er målet, at der skal være oplevelser hele vejen rundt. Og selvom det således er Flemming Holberg Fengers erklærede mål at udvikle hele Vanløse bymidte, så var han i 2006 nødt til at slå koldt vand i blodet. Prisen på en ejendom, som han gerne ville have til at indgå i projektet, var alt for høj. Men tålmodigheden har lønnet sig. Den samme ejendom har han nu købt for en femtedel af prisen på tvangsauktion efter ejendoms-selskabet Sandgårdens konkurs.

– Samlet set kan man sige, at for det første har vi arbejdet på det her i 28 år – og aldrig haft underskud. For det andet har vi gode solide lejere. For det tredje har vi ikke satset på boligjord og endelig har vi været tilbageholdende med opkøb i 2005-2007. Derfor går det rigtigt godt, siger Flemming Holberg Fenger.

Beliggenhed blev redningen

Mådehold kendetegner også Hans-Bo Hyldig, der har boligudviklingsselskabet FB-Gruppen. Han stiftede virksomheden i 2003 og har siden bygget over 300 boliger. Senest har FB-Gruppen blandt andet bygget 15 lejligheder på Frederiksberg og blandt de fremtidige projekter i 2010 er 92 ungdomsboliger i den nye bydel Musicon i Roskilde. Og også Hans-Bo Hyldig tror, at et gammelt mantra som “Beliggenhed” er alfa og omega, når kriser kommer.

– Vores redning er, at vores boliger er så godt beliggende, at de bliver solgt alligevel. Senest har vi primo december solgt den næstsidste lejlighed i byggeriet på Frederiksberg for 38.000 kr. per kvm., siger partner Hans-Bo Hyldig, FB

FB Gruppens Frederikshus består af 15 lejligheder opført i 2009 fra 79-173 kvm. på Kilevej 6. Beliggenheden er rigtig god, og det har båret projektet hjem, mener partner Hans-Bo Hyldig, FB Gruppen, der har solgt den seneste lejlighed til en kvm. pris på 38.000 kr.

Gruppen, der har bygget 50 meter fra metroens Solbjerg station.

Han købte sin sidste jord i 2005. Samtidig har han valgt at tage en ny aktionær ind – en entreprenørvirksomhed – for at være bedre rustet fremadrettet og få en stærk samarbejdspartner.

– Jeg tror, det er kendetegnende, at den tid vi har været igennem det seneste års tid har givet nye konstellationer. Vi har været så heldige, at vi trods alt ikke har været mere pressede end, at vi har kunnet bestemme, hvem vi vil samarbejde med og lavet en fornuftig aftale for begge parter, siger Hans-Bo Hyldig, som tidligere har haft udfordringer internt med entreprenørkoncernen Frederiksberg Byggeentreprise som medejer. Det >>



Holberg Fenger Gruppen satser på lokalcentre

Holberg Fengers succes er især baseret på at opkøbe velbeliggende grunde, udtjente erhvervsejendomme eller

Flemming Holberg Fenger bruger oftest mindre og mellemstore håndværkere og rådgivere, hvor han er en stor kunde og som derfor engagerer sig udover det sædvanlige. På arkitektsiden samarbejder han både med etablerede tegnestuer som Arkitektfirmaet C. F. Møller og CCO Arkitekter, men også med nye unge talenter, som MAPT og Ja-Ja arkitekter, som han ønsker at give chancen.

nedslidte centre i centrum af mindre bymidter. Altid, hvor han vurderer, at der naturligt kommer mange mennesker, og derfor er et forretningsgrundlag. Blandt hans mest iøjnefaldende projekter er bymidten i Vanløse, hvor Holberg Fenger Invest har været i gang i flere år og først bliver færdig i 2012. Her bygges også 60 ældreboliger tegnet af arkitektfirmaet MAPT. De skal stå færdige i sommeren 2010.

Andre projekter er i Køge, hvor Holberg Fenger bygger 5.100 kvm. nybyggeri,

der står færdigt i januar 2010 med Danmarks største Netto, en LIDL, en dyrlæge og en cafe. I Herlev ombygges den gamle Kvikly til en butiksejendom på 5.500 kvm. I Hvidovre, hvor Holberg Fenger Invest tidligere har ombygget 8-9 forskellige ejendomme, har selskabet netop indgået aftale med Hvidovre Kommune, om i fællesskab at udvikle området over for Rådhuset, til et nyt bydelscenter med cafe-restaurant miljø, biograf, butikker og fitnesscenter.

På Retortvej i Valby har Holberg Fenger Invest købt en grund med et gammelt depot af Carlsberg, hvor der skal bygges 6.000-7.000 kvm. kombineret bolig og erhverv. Desuden bygger Holberg Fenger i Ølby og i Nykøbing Falster.

Flemming Holberg Fenger følger altid

selv et projekt til dørs – på den måde har han hele tiden noget i gang uden at tabe overblikket. I dag har han ejendomme for 1,5 milliarder kr., og byggerier for yderligere 1,3 milliarder kr. på vej indenfor de næste 5-6 år.

Generelt er det en del af Flemming Holberg Fengers strategi at tilføre merværdi, så beliggenheden er selvforstærkende. I Vanløse er han for eksempel i gang med at bygge en ny plads og park med plads til 4.000 mennesker med kunstsøjler, udsmykning m.v., – inspireret af Sydeuropas arkadepladser. Legepladserne får specialdesignet legeredskaber, og sådan kan man fortsætte...

– I stedet for at engagere kunstnere til at underholde i butikscentret, så prøver

vi i stedet at skabe et område, hvor der naturligt kan opstå aktiviteter i tilknytning til. Det giver mig mulighed for at gøre bydelen til noget særligt, give den liv og skabe oplevelser hele vejen rundt. Det tror jeg på tiltrækker lejere og giver atmosfære. Men alt hvad jeg laver, skal bidrage til omsætningen. Vi arbejder utraditionelt, men ikke filantropisk, siger Flemming Holberg Fenger.

Blandt Flemming Holberg Fengers forbilleder er Malmø, Barcelona og Holstebro, hvor kunst er integreret i byens udvikling.

Holberg Fenger Gruppen forventer at få et overskud på 45 millioner kr. i 2009. Der er 6 medarbejdere i selskabet. ■

IGANGSÆTTER 2.500 KVM. PÅ NØRREBRO

Erhvervsparken i Nannasgade på Nørrebro, der ejes af Holger Petersen Holding, er en af de få bevarede store tekstilfabrikker, der blev opført i 1880erne i Københavns yderkanter. Da byggeriet blev påbegyndt lå området på grænsen mellem land og by, og en af fordelene var netop, at man kunne undgå at bygge i højden og i stedet brede sig udover et større areal.

Det var grossererens og politikerens Holger Petersen, der byggede tekstilfabrikken langt udenfor København. Der var lettilgængelig vand i undergrunden, og det skulle han bruge for at kunne drive virksomheden. Til fabrikken opførte han i 1885 en række arbejderboliger, og der opstod et lille fabrikkssamfund – med en såkaldt familistère, datidens spisekøkken, bibliotek, børnehave, kirke etc.

I 1966 ophørte produktionen og i 2006 blev også det tilbageblevne handelsselskab solgt. I dag er Holger Petersen Holding derfor et rent investeringsselskab, der blandt andet administrerer ejendommene.

Med udgangspunkt i en fredet fabrik har Holger Petersen Holding valgt at bygge med respekt for den oprindelige stil. Den nye bygning bliver tegnet af Peter Dahl Hansen, og MT Højgaard skal bygge. De 2.500 kvm. skal stå færdige i 2011.

– Vi arbejder ofte med mindre rådgivere, men vi har tidligere arbejdet tæt sammen med Michael Mikuta fra MT Højgaard, og derfor var vi faktisk rigtig glade for, at de vandt vores udbudsrunde med den bedste pris, siger Mikael Laage-Pedersen.

Holger Petersen Holdings udbytte går primært til den bagvedliggende fond, Holger Laage-Petersen & Hustrus Fond. Afkastet på ejendomsinvesteringerne ligger i snit på godt 5 procent. Blandt de 160 nulevende ægte descendenter, der blandt andet har glæde af fundatsen om, at de tidligere arbejderboliger skal lejes ud til familiemedlemmer, er Mikael Laage-Petersen og Christoph Wiese, der også er udviklingschef i Home Erhverv København. Derfor er det da også, Home Erhverv København, der bistår HP Holding ved udlejningen af både de eksisterende bygninger såvel som de kommende ejendomme.

Holger Petersen Holdings nye byggeri forventes at komme til at koste 1.000-1.200 kr. per kvm. i leje. Med den pris håber Holger Petersen Holding at kunne tiltrække langsigtede lejere. Byggeriet kommer til at koste 30 millioner kr., og det svarer til en byggepris på 12.000 kr. per kvm.

selskab krakkede i 2008. Også Hans-Bo Hyldig har været “stået af ræset”.

– Vi blev budt over igen og igen i 2006-2008. Vi har oplevet at blive budt 4 gange over på prisen. Derfor har vi slet ikke været ekspansive i 2007 og 2008, og det har faktisk reddet os. Samtidig har vi sørget for at få solgt ud. Men det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi også har blødt især som følge af konkursen i Frederiksberg Byggeentreprise, der var i gang med at bygge 2 større byggerier for FB Gruppen, siger Hans-Bo Hyldig.

Forretninger gik næsen forbi

Der er også forretninger, der er gået hans næse forbi.

– Når man vælger fra, – og det er klart, at det har nok været med til at redde mange af os, der har overlevet, – så tager man også forkerte beslutninger. Jeg troede for eksempel i sin tid ikke på, at der var nogen, der ville bo på Islands Brygge. Der tog jeg grundigt fejl. Jeg risikerede ikke noget, men er også gået glip af indtjening, siger Hans-Bo Hyldig.

For ejendomsselskabet Holger Petersen Holding er det også beliggenheden, der er afgørende for, at udlejningen fortsat går godt. Selvom selskabets ejendomme på i alt 21.000 kvm. ikke ligger i klasse A, så er beliggenheden i kombination med målgruppen optimal, og nu skal MT Højgaard i gang med at bygge yderligere 2.500 kvm. for det fondsejede selskab. Måske det eneste sted i København, hvor der lige nu igangsættes udlejet kontorbyggeri. Men Holger Petersen Holding forventer, at en attraktiv pris på 1.000-1.200 kr. per kvm. fuldt indrettet, og beliggenheden lige op af en metrostation, vil sikre udlejningen.

– Vi er langsigtede investorer og set fra vores synspunkt er lige nu det helt rigtige tidspunkt at bygge på. For få år siden ville prisen have været betragteligt højere, og vi ville måske oven i købet få bygget i dårlig kvalitet, fordi entreprenørerne havde så travlt. Nu er priserne faldet 10-15 procent, siger direktør Mikael Laage-Petersen, der på trods af

CPH BUSINESS PARK MED BYENS FLOTTESTE KANTINE



TIL
LEJE

Stamholmen 147-157
2650 Hvidovre

- Fra 400 - 10.000 m² topmoderne lokaler.
- Fælles kantine med formidabel udsigt.
- Attraktive priser fra kr. 750 pr. m² i årlig leje.
- 5 minutter til City, Ørestaden, Lufthaven og Øressundsbroen.
- Masser af gratis parkeringspladser.

VALAD

Sagsnr. 1974

LINTRUP
NORGART &
ERHVERVSMÆGLERE

Læs mere på www.nytdomicil.dk

Lintrup & Norgart A/S Statsaut. ejendomsmæglere, MDE ■ Århusgade 88 ■ 2100 København Ø ■ Tlf.: +45 7023 6330

fristelser til at investere i andre ejendomsprojekter og ikke mindst aktier, primært har holdt sig til obligationer.

– Vi er helt sikkert gået glip af store gevinster, og mange bankrådgivere har rystet på hovedet af os. Men vi skal også sikre eftertiden, at de kan nyde godt af fondens investeringer, og derfor har vi sagt nej tak.

Selskabet drev tidligere handel med alle former for sytilbehør og garn. Området emmer af gammel kulturhistorie, og det tiltrækker helt naturligt kreative erhverv, der fortæller historien bag lokalerne til ansatte og gæster. Blandt lejerne på området er Nordisk Film, A-film, fotofællesskabet Schiller Facility House med en lang række studier og musikstudiet Gold Fish Sound. Copenhagen Film Festivals har lige lejet 800 kvm. og rykker ind til april 2010. Blandt andet indgår der en biograf i ministørrelse i deres lejemål.

– Vi har allerede fået en række henven-

DØDT PROJEKTSALG GIVER STORE UDFORDRINGER

FB-Gruppen udvikler mindre projekter især på boligområdet.

Strategien er at holde sig til en størrelsesorden, hvor organisationen selv kan håndtere det. Partner Hans-Bo Hyldig ser en stor udfordring for selskaber som hans - også fremadrettet.

– Projektsalg er dødt. Det betyder, at man skal have pengene med hjemmefra og kunne binde dem i temmelig lang tid. Det kræver en helt anden kapitalstruktur end den vi har haft i branchen indtil nu, og dermed vil der blive bygget i en helt anden – og langsommere – takt, medmindre det almene boligmarked kommer op igen, siger Hans-Bo Hyldig og fortsætter:

– I FB Gruppen løser vi det blandt andet ved at tage eksterne investorer med i vores boligprojekter og med en fornuftig pris på grunden og entreprenøromkostninger på et acceptabelt prisniveau, kan der godt skabes et solidt afkast til investor selv i et presset boligmarked.

I 2010 forventer FB Gruppen at igangsætte opførelsen af ca 150 boliger fordelt på ungdomsboliger, ejerboliger og bofællesskaber. FB Gruppen ejes i dag af stifterne Stig Nørnberg og Hans-Bo Hyldig samt en ekstern investor.

delser på lejemål bare ved at have et skilt hængende på facaden.

Og dermed er Mikael Laage-Petersen

helt på linie med sine udvikler-kolleger, når han slutter:

– Beliggenheden vil bære projektet hjem. ■

Sverige bygger færrest boliger i Norden



Brancheorganisationen Sveriges Byggin-
dustrier har endnu engang konstateret, at
Sverige er det land i Norden, der bygger fær-
rest lejligheder per indbygger. Siden år 2000
har Sverige ligget lavest.

I 2008 blev der bygget 2,4 lejligheder per
1.000 indbyggere i Sverige, mens der i Dan-
mark blev bygget 3,3. I Finland og Norge blev
der påbegyndt henholdsvis 4,5 og 5,5 lejlighe-
der og i Island hele 10,2 lejligheder.

– Det er foruroligende, at uanset om vi be-
finder os i en høj- eller lavkonjunktur og uaf-
hængigt af, om vi befinder os i et ustabilt eller
stabilt finansielt marked, så er det lave niveau
konstant i Sverige, siger Björn Wellhagen, BI.

Også i absolutte tal ligger Sverige lavest. I
perioden 2000-2008 blev der bygget 275.000
boliger i Finland, 248.000 i Norge, 232.000 i
Sverige og blot 227.000 i Danmark. Herefter
følger Island med 24.000 boliger.

BYGGERIET DYKKER MED 8 PROCENT I SVERIGE

SVERIGE: Byggeriet går fortsat trægt i
Sverige. Boligbyggeriet har det sværest og
forventes at dykke med hele 25 procent i
2009. Det giver en samlet nedgang i byg-
geriet på 8 procent.

Til gengæld er statslige ekstrapenge til
kommunale investeringer og offentlige in-
frastrukturprojekter med til at holde byg-
geriet oppe, viser den seneste konjunk-

turprognose fra Sveriges Byggin-
dustrier.

2009 forventes dog at være det hårdeste år,
da svensk økonomi forventes at ville vokse
næste år takket være den gradvise forbed-
ring, der nu sker i verdensøkonomien.

*Selvom boligbyggeriet fortsat falder, så er
forventningerne til 2010 langt bedre end til
2009.*

Byggeinvesteringernes udvikling

	Milliarder skr.	Ændring	Prognose	
Sektor	2008	2008	2009	2010
Boliger	98,4	-5	-25	-2
Erhverv	91,2	9	-3	1
Anlæg	71,9	4	9	10
Ialt	261,5	2	-8	3

SVERIGES FØRSTE LEED- EJENDOM PÅ GULD-NIVEAU

STOCKHOLM: Ejendomsselskabet
Vasakronans ejendom på Vasagatan 7
i Stockholm får som den første reno-
verede ejendom i Sverige miljøcerti-
ficeringen LEED på guld-niveau. LEED
bedømmer blandt andet energiforbru-
get, indeklimaet, genanvendelsen og
materialevalg og innovativt design.

Kvarteret Pennfåktaren på Vasagatan
er et af Vasakronans største reno-
veringsprojekter med en klar miljøprofil.
En cityejendom fra 1970erne bliver
forvandlet til et moderne og bæredyg-
tigt hus. Efter ombygningen kommer
ejendommens 13.000 kvm. til at bruge
mindre end halvt så meget strøm, når
udtjente installationer bliver byttet ud
med ny teknik.



HANDELSBANKEN FLYT- TER IND I SHL-EJENDOM

OSLO: Handelsbanken i Norge lejer
kontorer i nybyggeriet Tjuvholmen
Allé 11, som er tegnet af det danske ar-
kitektfirma Schmidt Hammer Lassen.
Hovedkontoret flytter ind i december
2010 med centrale afdelinger som
Markets, Aktie- og Obligationshandel,
Handelsbanken Finans etc., skriver
nenheter.

Handelsbanken har indgået en 10,5
årig lejekontrakt på 7.200 kvm. Banken
flytter fra Rådhusgaten 27.

Svenske politibygninger solgt i milliardhandel

STOCKHOLM: Udviklingsselskabet Skan-
ska har gennemført en af årets største
svenske ejendomshandler med salget af et
arresthus og en politistation i henholdsvis
Sollentuna udenfor Stockholm og i Toftanäs
udenfor Malmø.

Ialt er der tale om 40.600 kvm. Køberen er
et pensionskassekonsortium med bag-
grund i 7 svenske selskaber; nemlig Atlas
Copco, Apoteksbolaget, Ericsson, Sandvik,
Skanska, Stora Enso og Volvo. Investeringen
i de to ejendomme er 1,25 milliarder skr., og
de skal stå færdige i efteråret 2010.

Det er Skanska selv, der har fundet "på"
køberen. Skanska's finansspecialister tog
initiativ til at samle pensionsfondene og
skabe det konsortium, der nu overtager
ejendommene. Politibygningen ligger cirka



7 km. øst for centrum i Malmø, og er lejet ud
til politiet på en 25-årig lejekontrakt.

VASAKRONAN SÆLGER I GØTEBORG

GØTEBORG: Vasakronan har solgt tre
ejendomme i Gøteborg til Wallenstam
på 10.000 kvm. til en samlet pris på
350 millioner kr.

– Salget viser, at der fortsat er likviditet
i markedet og efterspørgsel på vel-
beliggende ejendomme. Vi er meget
tilfredse med handelen, siger transak-
tionschef Åke Pettersson, Vasakronan.

Vasakronan har ejendomme i Gøte-
borg for cirka 11 milliarder kr.



Vi ønsker alle en hvid jul.

(Bortset fra vores 597 viceværter)

SPECIALISTER I EJENDOMSADMINISTRATION

Hos DATEA brænder vi for alle facetter af moderne
ejendomsadministration. 275 specialiserede og
engagerede medarbejdere demonstrerer hver dag
en uovertruffen evne til at samle alle detaljer og til
at samarbejde på tværs af de forskellige fagom-
råder: administration, regnskab, jura, butikscentre,

udlejning, projektstyring og teknik. Det sikrer
vores kunder en helstøbt løsning – og det sikrer
os tilfredse kunder. Blandt disse kunder er såvel
store investeringsselskaber, private investorer og
K/S'er som ejer- og andelsboligforeninger.

DATEA.DK/KARRIERE



BIG skal tegne sportscenter til kvinder i Malmø



MALMØ: BIG + AKT + Tyrens + Transsolar er kåret som vindere i konkurrencen om et nyt 100.000 kvm. sportskompleks i Malmø.

Vinderforslaget blev udvalgt blandt i alt fem inviterede forslag af en jury bestående af initiativtageren og hovedinvestoren Kent Widding Persson, medstifter og entreprenør Mårten Hedlund, Stadsarkitekt i Malmø,

World Village of Women Sports skal være det naturlige samlingspunkt for forskning, uddannelse og udvikling af kvindelig idræt. Beliggende i centrum af Malmø, vil komplekset på 100.000 kvm., udgøre områdets nye vartegn og attraktion.

Ingemar Gråham, samt arkitekterne Mats Jacobson og Cecilia Hansson, med repræsentanter fra Malmø's kommune.

MOE & BRØDSGAARD UDVIDER I NORGE

OSLO: Ingeniørfirmaet Moe & Brødsgaards norske datterselskab Moe Norge ekspanderer ved opkøb af det norske rådgivende ingeniørfirma PolyPlan og får tilføjet Norges førende ekspertise inden for bade- og svømmeanlæg.

For Moe Norge er opkøbet et afgørende led i udviklingsstrategien.

– Det er vigtigt for os, at der her er tale om et veletableret firma med spidskompetencer, der kan komplementere vores nuværende kompetencer. Med dette opkøb ekspanderer vi med 11 erfarne medarbejdere, og vi får tilført Norges førende

ekspertise inden for bade- og svømmeanlæg – en ekspertise, som vores moderselskab Moe & Brødsgaard også kan drage nytte af, siger Sune Wendelboe, direktør i Moe Norge.



IKANO BOSTAD KØBER 10 EJENDOMME I MALMØ

MALMØ: Boligselskabet Ikano Bostad har købt 10 boligejendomme med ialt 350 lejelejligheder i bydelen Kirseberg i Malmø. Sælger er Ejendomsselskabet Malmö AB.

– Ikano Bostad ejer, udvikler og bygger leje- og andelsboliger i Stockholm- og Øresundsregionen og har i dag cirka 2.500 lejligheder. Vores ambition er at øge porteføljen både via køb og udvikling, siger vd Daniel Skoghäll, Ikano Fastigheter.

Ejendommene har et samlet areal på cirka 28.500 kvm. Advokatfirmaet Vinge har rådgivet køber om handlen og Nordier Property Advisors har rådgivet sælger.

PROLOGIS LÅNER 350 MIO. KR. I PORTEFØLJE

STOCKHOLM: Den europæiske industrigigant ProLogis har lånt godt 350 millioner skr. i en ny 5-årig låneaftale med Helaba, Landesbank Hessen-Thüringen.

Der er sikkerhed for lånet i en række ejendomme i Norrköping, Örebro og i Göteborg.

ProLogis forhandler om refinansiering af yderligere 4,5 milliarder kr. i et forsøg på at nedbringe selskabets kortfristede gæld. ProLogis har ialt 232 ejendomme i 11 europæiske lande til en samlet værdi på 22,5 milliarder kr.



Århusiansk udviklings-selskab får ny aktionær

ÅRHUS: Det århusianske ejendoms- og projektudviklingsselskab Bricks har gennemført en kapitaludvidelse og samtidig udvidet ejerkredsen. De nye aktionærer er selskaber, der er ejet af shipping- og forretningsmanden Peter Bohnsen og dennes familie.

– Kapitaludvidelsen giver os nye muligheder for at gennemføre vores målsætning om at skabe en af landets bedste og mest veldrevne ejendomsporteføljer, siger Martin Busk, direktør og medejer af Bricks.

Martin Busk erindrer ikke, at ejendomsmarkedet på så kort tid har været så attraktivt og samtidig så vanskeligt at arbejde i.

– Vi går nu på fornuftigt og forsigtigt indkøb af gode og sunde ejendomme – dels hos bankerne, der ligger inde med mange spændende objekter – dels i det almindelige marked, hvor der specielt nu er mulighed for interessante handler. Ud over at investere i nye rentable ejendomme fortsætter Bricks efter kapitaludvidelsen via datterselskabet Bricks Ejendomme sine aktiviteter med at drive selskabets eksisterende ejendomsportefølje, ligesom vi fortsætter aktiviteterne indenfor nybyggeri og projekter på ejendomsmarkedet.

Bricks blev etableret i 2002 af Martin Busk og Philip Foss.

Gribskov laver ESCO-model på 5 skoler

GRIBSKOV: Gribskov Kommune i Nordsjælland nedsætter energiforbruget og forbedrer samtidigt indeklimaet på foreløbig fem skoler og et plejehjem. Lavere el- og varmeregninger skal på sigt skaffe penge til modernisering af alle kommunens i alt 200 bygninger efter den såkaldte ESCO-model.

Ifølge Schneider, der er samarbejdspartner på projektet, vil kommunens årlige energiudgifter blive godt 20 procent lavere i de seks bygninger. Energiprojekterne koster godt 12,5 mio. kr.



– Energioptimeringen skal også være "langsigtet" – så at den ikke flader ud efter kort tid. De løsninger, som Schneider Electric udfører i Gribskov, Middelfart og Kalundborg – såvel med sigte på energiforbrug, forbedring af indeklima eller begge dele, giver varige besparelser og forbedringer, som kan måles og dokumenteres, siger adm. direktør Jeppe Rasmussen, Schneider.

DEN GAMLE KONFEKTIONSFABRIK UDLEJET FOR CAPITAL EJENDOMME A/S



"Lintrup & Norgart's største plus er dem selv..!"

"Vi har et fint samarbejde baseret på meget personlige relationer. Jeg bruger Lintrup & Norgart som en effektiv sparringspartner.

De er gode til at snuse markedet igennem – og til at få åbnet dørene. Begge vore firmaer er forholdsvis nystartede – med årelange erfaringer – og vort set-up ligner hinanden.

Det er mit indtryk at nye virksomheder har en anden og mere afslappet tilgang til tingene end de mere etablerede. Pionerånd og gejst er både sjovt og inspirerende"

Direktør Lars Olsen,
Capital Ejendomme A/S



Lintrup & Norgart A/S
Statsaut. ejendomsmæglere, MDE

Tlf.: +45 7023 6330 ■ www.linor.dk

LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE

En professionel samarbejdspartner – med fokus på fast ejendom

Vi tilbyder

- Ejendomsforvaltning og -administration
- Centermanagement
- Forretningsførelse
- Bygherrerrådgivning
- Byggeadministration
- Projektsalg og -udlejning
- Energiledelse
- Ejendomsservice
- Anden rådgivning

Dan-Ejendomme as er en professionel totalleverandør, som varetager alle service- og rådgivningsopgaver, der er rettet mod forvaltning og drift, opførelse og salg/udlejning af fast ejendom.

KONTAKT
70 30 20 20

Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup

www.dan-ejendomme.dk

Dan-Ejendomme as

Offentlige og private går sammen om Green Building Council

Det er intet mindre end et
gennembrud, at offentlige
og private interesser nu
samarbejder om at få en
fælles certificeringsordning
på dansk jord

Certificering af bæredygtigt byggeri er blevet et must for spydspidserne i ejendoms- og byggesektoren i vores nabolande og internationalt. Nu skal Danmark også være med. Hvis ikke vi får etableret et dansk Green Building Council og en dansk certificering af bæredygtigt byggeri er der stor risiko for, at udviklingen og de internationale investeringer går uden om Danmark. Men nu ser det ud til, at gennembruddet er på vej, så Danmark også kommer med.

– Det er helt nødvendigt. Ikke mindst fordi Danmark faktisk lever op til skrappe krav end mange andre lande på en lang række områder. Men fordi vi ikke har en certificeringsordning,

der viser tydeligt, hvad vores byggesektor og byggerier kan, så ser det for udefrakommende ud som om, at vi ikke kan måle os med andre lande, siger forskningschef Søren Aggerholm, Statens Byggeforskningsinstitut, SBI, der er medinitiativtager til den nye certificeringsordning.

Derfor er det et vigtigt og nyttigt skridt ind i fremtiden for hele den danske ejendomsbranche, at der nu er en certificeringsordning på vej. Initiativet blev taget, da en lang række private selskaber på tværs af branchen på et møde arrangeret af Byggesocietetet i slutningen af oktober, kunne mønstre enighed om at gå videre med planerne.

– Dermed undgår vi, at udviklingen og de internationale investeringer går uden om Danmark. Ligesom vi får et fælles måleværktøj blandt de danske aktører, siger Søren Aggerholm.

Bidrager finansielt

I første omgang mødte 70 deltagere op, hvoraf 20 blev indmeldt i en styregruppe, som arbejder med stiftelsen af et Green Building Council, der formentlig kommer til at hedde DK GBC. De 20 aktører har i første omgang støttet arbejdet finansielt ved at indbetale 30.000 kr. til en fælles pulje. Samtidig

bidrager Erhvervs- og Byggestyrelsen med 200.000 kr. til udredningsprojektet, som styrelsen igangsætter. Hele det tekniske grundlag for certificeringsordningen skal ligge klar i marts, og målet er, at de første certificeringer kan gennemføres i september.

Blandt deltagerne i DK GBC er dels rådgivere, som naturligt har en interesse i, at der kommer en certificeringsordning, fordi det kan give forretninger, men også eksisterende ejendomsselskaber.

– Som langsigtet ejendomsinvestor har det stor betydning, at investeringer fastholder og udvikler deres værdi. En fælles certificeringsordning for bæredygtigt byggeri baseret på internationale certificeringssystemer vil være til gavn for vores investeringer, men det vil også øge muligheden for at tiltrække nye internationale lejere. Hele branchen står sig derfor ved at bakke aktivt op om initiativet, siger afdelingschef Christian Hartmann, ATP Ejendomme.

ATP Ejendomme er netop i gang med udlejningen af et nyt kontorbyggeri på Langelinie, der bygger på et nyskabende energi- og indeklimakoncept og lever op til kravene for byggeri i lavenergiklasse 1, som vil være et krav fra 2015.

Svært at forklare

Byggeriet bliver således frontløber for et mere bæredygtigt erhvervsbyggeri. Men både for ATP Ejendomme og for de øvrige udviklere og ejendomselskaber er det svært at forklare udenlandske lejere og investorer, hvad lavenergiklasse 1 er, hvis de er vant til LEED, Breeam eller Green Building som certificeringsmodel.

Derfor vil det gavne hele bygge- og ejendomsbranchen, hvis der kommer én fælles model. Det mener udviklingsvirksomheden Skanska Øresund også, selvom Skanska allerede arbejder med både LEED og Green Building.



Målet med Green Building Council er én fælles, frivillig certificering af bæredygtigt byggeri, som giver et sundere og mere miljørigtigt byggeri uden at påføre byggeriet væsentlige ekstraomkostninger. Alle udviklingskoncernen Skanskas egne udviklingsprojekter vil blive LEED-certificerede i fremtiden, men selskabet støtter også op en fælles certificeringsordning på dansk jord uafhængigt af, hvilket system den bliver baseret på. Her er det Skanskas Tower-projekt på Kalvebod Brygge.

– Som en del af en international koncern og en ledende projektudviklingsvirksomhed på det danske ejendomsmarked har Skanska Øresund en forpligtigelse til at være med til at skabe rammerne for, at byggebranchen i Danmark bliver ledende indenfor bæredygtigt byggeri. Det vil medvirke til, at den danske byggesektor kan konkurrere internationalt, siger projektchef Elo Alsing, Skanska Øresund, om baggrunden for, at selskabet slutter op om initiativet. >>

Af Kamilla Sevel



ATP Ejendommers byggeri på Langelinie, der formentlig bliver gangsat i 2010.

INITIATIVTAGERNE TIL DANSK GREEN BUILDING COUNCIL

Dansk Green Building Council får en solid platform at starte ud fra. En række af Danmarks vigtigste arkitekter, rådgivere, entreprenører, ejendomsselskaber, byggematerialeproducenter og offentlige myndigheder har valgt at bakke op om initiativet i opstartsfasen. De inkluderer:

ATP Ejendomme
By & Havn
By- og Landskabsstyrelsen
COWI
Dan-Ejendomme
Erhvervs- og byggestyrelsen
Grontmij| Carl Bro
Ministeriet for Videnskab og Teknologi
Moe & Brødsgaard
MT Højgaard
NCC Property Development
Orbicon Leif Hansen
Rambøll
Rockwool
Rosengårdcentret
SBI
Skanska Øresund
Velux Danmark
Vestas Wind Systems
White arkitekter
samt i starten også Byggesocietetet.

Certificeringsordningen forventes ganske vist at bygge på eksisterende internationale ordninger som for eksempel netop LEED eller Breeam, som er henholdsvis amerikansk og engelsk, men Danmark er allerede meget længere fremme på en række områder. Derfor giver det kun mening, hvis en international ordning bliver tilpasset dansk byggeskik og danske regler samt den europæiske udvikling på området. Og at det bliver anskueliggjort helt klart, hvad man får ekstra i den "danske model". Men Elo Alsing mener ikke, at det bliver noget problem at tilpasse sig en kommende dansk fællesnævner.

– Skanska Koncernen har for eksempel overordnet valgt at arbejde med LEED, når vi opfører egne projekter i Norden, fordi vi har en stor erfaring i at arbejde med netop det certificeringssystem blandt andet fra USA, og fordi vi kan se at specielt internationale virksomheder efterspørger det produkt. Derudover arbejder vi også med andre certificeringssystemer som for eksempel Breeam, så det vil være ligeså naturligt for os at arbejde med det, hvis DK GBC beslutter sig til et certificeringssystem som tager udgangspunkt i Breeam ligesom vi løbende tilpasser i forhold til kundernes ønsker, siger Elo Alsing, der også netop har leveret et domicil til virksomheden Alfa-Laval som en Green Building.

Når Dansk Green Building Council nu overhovedet er nået så langt er det ikke mindst, fordi Erhvervs- og Byggestyrelsen og flere andre offentlige organer også bakker op.

Erhvervs- og Byggestyrelsen kommer til at lede udarbejdelsen af certificeringsgrundlaget for at sikre en bred opbakning bag ordningen og en langsigtet forankring i kommende danske og europæiske regler.

– Det har været vigtigt for os, at der var en bred opbakning i bygge- og ejendomsbranchen, før vi gik i gang. Certificeringen bliver en frivillig ordning, så byggeriets parter skal ønske den. Med Byggesocietetets initiativ til at danne et Green Building Council, og den brede tilslutning er det et godt tidspunkt at få det op at stå, siger chefkonsulent Charlotte Micheelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Erhvervs- og Byggestyrelsens vigtigste opgave bliver nu at sørge for, at de parametre, der ligger til grund for certificeringerne bliver relevante og fremadrettede.

– Frem til marts skal vi have set på, hvilke parametre, som er relevante og hvordan de kan indpasses i en certificeringsordning. Jeg tør formentlig godt love, at energiforbrug bliver en af dem, men derudover er der mange andre forhold, der også er med til at gøre en bygning bæredygtig. Det kan være for eksempel tilgængelighed, men også affaldshåndtering, materialebrug og lignende. Det skal vi nu have set på, så vi får de relevante med, siger Charlotte Micheelsen.

DK CBC forventes formelt stiftet i begyndelsen af 2010 og vil søge optagelse i World Green Building Council. Organisation vil blive en uafhængig, non-profit organisation, der skal have som mål at stå for driften af certificeringsordningen. ■

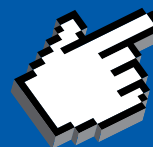
Annoncér i Magasinet Ejendom i 2010

Opnå store rabatter ved tegning af årsaftaler for 2010



magasinet
ejendom

Kontakt Nikolaj Pfeiffer på 29 38 74 80
eller pfeiffer@magasinetejendom.dk



Solceller skal på alle byens tage

Af Kamilla Sevel



FOTO: THORBJØRN HANSEN/KONTRAFRAME

Solceller er ved at komme så langt ned i pris og blive så effektive, at de kan betale sig. Nu skal barrierne for en større udbredelse væk. Byggesocietetet og Miljøministeren er enige: 2010 skal gøre en forskel

Kom med en plan, så skal jeg nok se på det.

Sådan sagde Troels Lund Poulsen til Byggesocietetets landsmøde i september. Og som sagt, så gjort. Nu har Byggesocietetets Solenergiudvalg udarbejdet en handlingsplan for tiltag, der kan bedre miljøet i de danske byer gennem opsætning af solceller i bymiljøet.

Solceller er den eneste vedvarende energikilde, der producerer høj kvalitetsenergi og som samtidig let kan indpasses i bymiljøet i modsætning til for eksempel vindmøller.

– Solenergi skal højere på dagsordenen, hvis man vil reducere mængden af CO₂ i atmosfæren, fordi solenergi har den store fordel, at energien produceres,

medens den forbruges. I dagtimerne, når solen står højest på himmelen, er energiforbruget størst, medens vi jo alle sover om natten, hvor cellerne heller ikke producerer energi. Derfor bør vi satse mere på solenergi, siger formand for Byggesocietetets solenergiudvalg, Peter Christensen, der for øjeblikket arbejder på at udbrede kendskabet til solenergi samt på at udbrede den nettomålerordning, - som i dag kun omfatter private husstande - til også at omfatte flerbrugerejendomme samt erhvervsejendomme.

Miljøministeriet tog meget positivt imod det oplæg, som Byggesocietetets Solenergiudvalg havde udarbejdet. Miljøminister Troels Lund Poulsen har planlægning af byudvikling under sig, og derfor er det væsentligt for ham, at arbejdet går videre med et klart fokus: Nemlig at skabe mulighed for et forbedret bymiljø, hvor solceller helt naturligt kommer til at indgå som en oplagt ide med let adgang til både en fornuftig økonomi og muligheder for finansiering. I byerne er der nemlig allerede i dag tusindvis af uudnyttede

kvadratmeter, der er som skabt til opsætning af solpaneler.

– Solenergi er den bedste og billigste form for vedvarende energi, og samtidig kan den indpasses i et bygnings- eller bymiljø-område, hvor vindmøller aldrig vil kunne bruges. Det er også en af de enkleste former for energiforbedring, der virkelig batter og som de enkelte husstande kan gennemføre, siger Peter Christensen.

Nogle af de barrierer, som Byggesocietetets udvalg er faldet over, er helt banale. For eksempel er det ikke ret udbredt kendskab til, hvordan man bruger elektricitet fra solenergi, hvordan omkostningsstrukturen er samt ikke mindst, hvordan solcellerne kan finansieres – heller ikke hos finansieringsinstitutionerne.

– Det er nogle af de barrierer, der er skyld i, at Danmark er et af de lande i Europa, der anvender mindst solenergi til elproduktion, siger Peter Christensen.

Nu skal der arbejdes videre med især to problemstillinger for at få flere solceller ind over Danmark.

– Dels skal vi have helt klarhed over, hvordan den enkelte families mulighed egentlig er for at få finansieret solenergi på linie med finansiering af et nyt køkken eller bad, siger Peter Christensen.

Den helt store udfordring her er at vise, hvordan vedvarende energi rent faktisk tilfører en ejendom værdi og dermed at få finansieringsselskaberne til at anerkende det som værdiskabende.

– Det er jo ikke ligegyldigt, om du bruger dobbelt så meget energi i en bolig. Men udfordringen er, at for mange boligejere er der endnu ikke indført en kollektiv bevidsthed om, at solceller på taget er med til at sætte prisen i vejret på en bolig. Det er jo først nu, at der for alvor er ved at blive fokus på hele klimaproblematikken. Derfor er det både bevidstheden hos købere og sælgere i markedet, men i lige så høj grad hos finansieringsselskaberne, som vi skal arbejde med, siger Peter Christensen.

Analysen af de konkrete forhindringer, som nu igangsættes af Byggesocietetets solenergiudvalg, vil resultere i en klar handlingsplan, som efter planen skal igangsættes i samarbejde med Miljøministeriet i løbet af foråret 2010. ■

5 FORSLAG TIL ØGET UDBREDELSE

- Nettomålerordningen udbredes til alle (så man bliver fratrukket den solcelleproducerede energi)
- Loft over produktion af solcelleenergi fjernes (teknisk barriere).
- Øgede krav til bygningers elforbrug i fremtidig revision af byggeregulativet
- Krav til harmonisering blandt el-selskaber omkring afregningsmetode for Solceller
- Tildeling af midler til folkeoplysning i lighed med solfangerbranchen og fjernvarmesektoren.

Kilde: Byggesocietetets solcelleudvalg

Freja klar med ny porteføljestrategi

KØBENHAVN: – Der skal nye og flere metoder i brug for at få mere gang i handelen og sikre såvel lønsomheden som det høje arkitektoniske ambitionsniveau og de samfundsmæssige hensyn i en krisetid.

Sådan siger det statslige ejendomsselskab Freja Ejendomme, der netop som noget nyt har udviklet en operativ porteføljestrategi. Med det fortsat træge marked for ejendomsudvikling og handel skal den nye porteføljestrategi bruges som en løftestang for virksomhedens udvikling, sådan at Freja ejendomme er på forkant, efterhånden som krisen løsner sit tag.

– Vi oplever, at det i udviklingen af ejendommene, er endnu mere påkrævet at

afbalancere de byplanmæssige og arkitektoniske ambitioner med sandsynligheden for indtjening. Driften af de ejendomme, vi har liggende, skal i højere grad tilpasses risikoen for en lang liggetid. Hvad angår markedsføringen og salget, er der behov for at skærpe indsatsen yderligere omkring stikord som synlighed, kreativitet og troværdighed. Det findes der alt sammen handlingsplaner for og metoder til i den nye porteføljestrategi.

Strategien er udviklet i et samarbejde med medarbejdere og direktion og omfatter blandt andet en klar opdeling af hver enkelt ejendom i kategorier, så det står klart, om den skal sælges straks, først skal udvikles eller skal lejes ud i en periode for i sidste ende at opnå den højeste salgspris.

– Jeg er utrolig glad for bestyrelsens uforbeholdne opbakning til vores arbejde. Det bliver spændende at fortsætte udviklingen af strategierne, for den slags arbejde stopper jo aldrig, siger Karen Mosbech.



ARKITEMA, +M, HOFFMANN OG RAMBØLL SKAL BYGGE ISARENA I VOJENS

VOJENS: Et hold bestående af Arkitema Architects, +M arkitekter, entreprenørfirmaet Hoffmann og rådgivervirksomheden Rambøll er blevet udråbt som vindere af totalentreprisekonkurrencen om en ny isarena i Vojens.

Den nye isarena skal både bruges til det lokale skøjteliv og være hjemmebane for regionens stolthed ishockeyholdet SønderjyskE.

Den nye ishockeyhal vil integrere og opgradere den eksisterende skøjtehal.

Konkurrenceteamet har valgt gule tegl som facade for netop at skabe den rolige og uformelle sammenhæng til området, der har karakter af lavt boligbyggeri. Af samme grund er selve den ny ishockeybane gravet ned i terrænet.

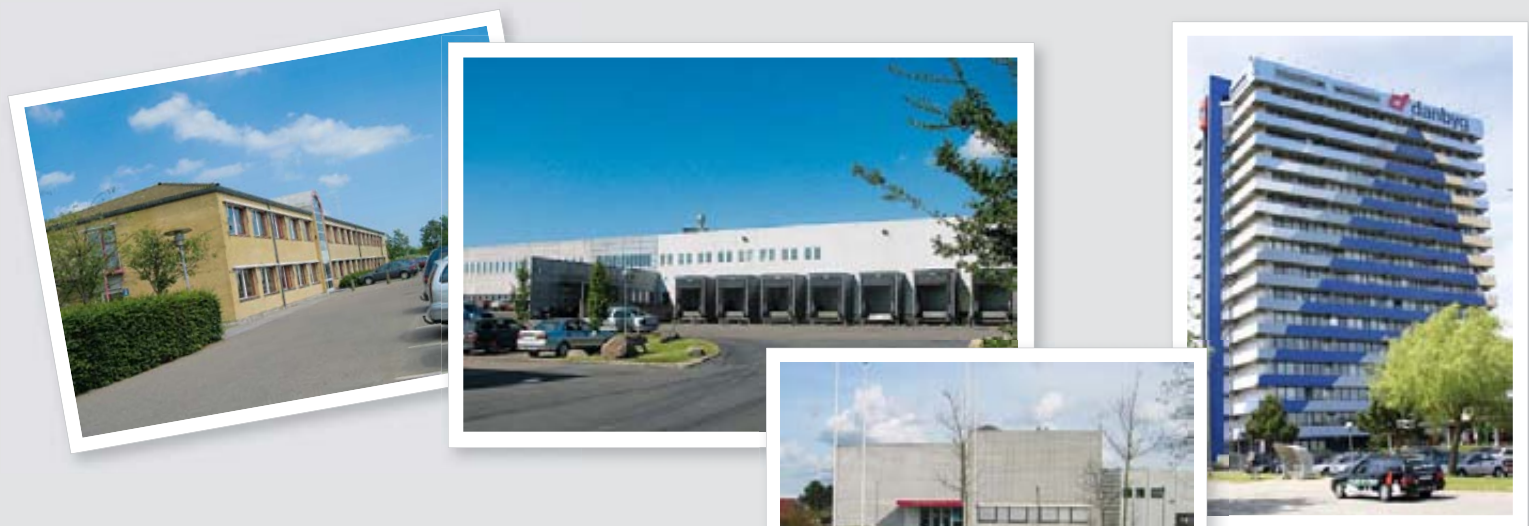
– Det er givet, at ishockeysporten med den nye hal får yderligere et løft i landsdelen, og i Arkitema er vi stolte over, at der synes udbredt enighed i byrådet om, at Vojens med anlægget får en arkitektonisk perle, påpeger Arkitema.

BESTSELLER VIL BYGGE DOMICIL TIL 110 MIO. KR.

ÅRHUS: Én af de velbeliggende og attraktive erhvervsgrunde på De Bynære Havnearealer i Århus skal huse Bestsellers nye domicil i Århus. Koncernen har budt på området Pier 2, Felt 1, som ligger centralt placeret for foden af Randersvej/Nørreportkrydset. Der skal opføres 20.000 kvm. erhvervsjendom til brug for koncernens egne mærker til en samlet pris på 110 mio. kr.

Bestseller har tilknyttet Arkitektfirmaet C.F. Møller på projektet. Byggeriet, som endnu ikke er helt færdigtegnet i detaljen, kommer formentlig til at bestå af en høj slank bygningsdel, der skal fungere som et bymæssigt fiks-punkt i forlængelse af Randersvej/Nørreport og den nye Bernhardt Jensens Boulevard på Nordhavnen.

Det er forventningen, at Bestseller placerer ca. 500 arbejdspladser med tilknytning til koncernens selskaber i det nye byggeri.



Lejemål til alle formål

Danbyg Ejendomme, et selskab i Nordea koncernen, er Øresundsregionens største udbyder af lager/produktions- og kontorlejemål. Vi kan imødekomme de fleste ønsker til lejemålets størrelse, beliggenhed og indretning.

Se www.danbyg.dk

Ring til udlejningsafdelingen på tlf. 4333 8100 eller e-mail til leje@nordeaejendomme.dk
Ejby Industrivej 38 • Postboks 1468 • 2600 Glostrup • Tlf. 4333 8100 • Fax 4333 8111

...dine behov i centrum
danbyg
et selskab i Nordea koncernen

Vi er til stede - også efter at du er blevet lejer hos os. På danbyg.dk kan du se mere – også hvilke lejemål vi ellers kan tilbyde. Aftal besigtigelse med en af vores udlejningschefer.

Din radiatormåler “taler” til dig

- derfor kan du nemt og billigt energioptimere dine ejendomme, dermed spares CO₂

- Intelligente fordelingsmålere er forberedt til energioptimering - adapterm
- Sammen med vore kunder, har vi siden 2007, sparet miljøet for over 3.000.000 kg CO₂
- Bliv energirigtig - start med vore radiobaserede fordelingsmålere - kontakt vor landsdækkende service på tlf.: 87 44 77 00

techem
Focus på ressourcer

www.techem.dk

Innovative løsninger til fordel for de kommende generationer

Vi ønsker alle vore forretningsforbindelser en Glædelig Jul og et Godt Nytår



Dansk stand mangler partnere



I marts drager store dele af beslutningstagerne i den danske bygge- og ejendomsbranche til Cannes. Den danske stand plejer at være samlingspunkt, men i år mangler der partnere til at få den op at stå

Den 16.-19. marts er der igen Mipim i Cannes. Begivenheden, der har udviklet sig til også at være den danske ejendomsbranches store netværkssted, forventer på trods af krisen igen at tiltrække mange deltagere – men ligesom sidste år i et langt mere seriøst tilsnit end i de glade og ødsle 2004-2007.

Udover selve messen forsøger Mipim at gøre den tyske ExpoReal kunsten efter med et stadig mere omfattende conferenceprogram. I år er temaerne blandt andet almene boligformer, investeringer i Asien og Polen, Latinamerika, bæredygtighed og hotel- og turismesektoren. Endelig er en lang række indlæg sat af under temaet

finansiering, som lige nu er det helt store tema for de fleste i bygge- og ejendomsbranchen over hele Europa.

Mipim er både byer, regioner og store aktørers muligheder for at vise det bedste, de kan byde på. Fra Norden er Stockholm, Oslo-Gøteborg og Øresundsregionen normalt med, og det er de også i år, hvor Copenhagen Capacity og Malmö Stad står bag den 200 kvm. store Øresundsstand, der promoverer regionen på begge sider af sundet.

Vindue mod verdenen

Standen er både danskerne og sven-skernes samlingssted, men først og fremmest skal den præsentere regionen og sælge de enkelte projekter overfor de mange internationale investorer og slutbrugere, der gæster Mipim.

Sidste år deltog cirka 20.000 beslutningstager fra den europæiske ejendomsbranche på Mipim. Det er nødvendigt, at der melder sig partnere og sponsorer nu for at opretholde den danske stand.



– Vi hører meget gerne fra aktører, der kunne tænke sig at være partner på standen i 2010, siger adm. direktør Steen Donner, Copenhagen Capacity.

De sidste mange år har 10-12 partnere fra svensk side og samme antal fra Danmark været med til at bakke op om standen. Det er nødvendigt for Copenhagen Capacity og Malmö Stad, for de to erhvervsfremmeorganisationer har ikke selv råd til at leje standområdet.

– Vi skal have opbakning fra branchen

for at kunne deltage på Mipim. Det er helt nødvendigt, siger adm. direktør Steen Donner, Copenhagen Capacity.

Men det kniber i år. Fra svensk side har der allerede meldt sig 12 partnere, mens der kun er fire på den danske.

– Vi skal have flere med for at kunne retfærdiggøre den både økonomisk og ressourcernæssigt store satsning, som vores Mipim stand udgør. Ellers er vi nødt til at overveje, om vi overhovedet kan deltage fremadrettet. Det ville være ærgerligt at tabe det, vi har opbygget gennem mange år med den centralt beliggende og velbesøgte stand, som vi har i dag på Mipim, siger Steen Donner.

Man kan deltage på den dansk-svenske Mipimstand som partner, hvor man får udstillingsplads og gratis adgang til messen, men der er også mulighed for at være med som sponsor, hvor man kommer ind til nedsat pris samt har en række andre fordele. ■



SCANDINAVIAN PROPERTY MAGAZINE

Magasinet Ejendom udgiver igen i år det engelsksprogede magasin Scandinavian Property Magazine i samarbejde med Copenhagen Capacity

og Malmö stad. Magasinet giver et indblik og overblik over markedet, og de vigtigste aktører på erhvervsjendomsmarkedet i region hovedstaden og Øresundsregionen. Magasinet distribueres fra standen til potentielle investorer og aktører. Magasinet distribueres efterfølgende af Copenhagen Capacity. Planlægningen af magasinet er i gang, og hvis du har redaktionelle input kan chefredaktør Kamilla Sevel kontaktes på sevel@magasinetejendom.dk.

Du kan allerede nu reservere annonceplads i magasinet hos Nikolaj Pfeiffer på tlf. 29 38 74 80 eller pfeiffer@magasinetejendom.dk

Læs mere om magasinet på www.scandinavianpropertymagazine.com



KROMANN REUMERT

FAST EJENDOM, MILJØ- OG ENTREPRISERET

KONTAKT:

KØBENHAVN

Flemming Horn Andersen: fha@kromannreumert.com

Niels Balslev: nb@kromannreumert.com

Thomas Albrechtsen: ta@kromannreumert.com

Søren Andreasen: san@kromannreumert.com

ÅRHUS

Holger Schöer: hsc@kromannreumert.com

Jacob Møller: jmo@kromannreumert.com

Kromann Reumert er Danmarks førende advokatvirksomhed med kontorer i København, Århus, London og Bruxelles.

www.kromannreumert.com

JORDSKÆLVET

Da jorden i Ejendomsland rystede

Årskommentar af chefredaktør Kamilla Sevel

*obligationer og gavekort på helikopter- og speedbådsture, som den kraftige rystelse tog med sig i dybet, da jordskælv-
vet skar en åben sprække fra syd til nord i Ejendomsland.*

Lidt længere fra epicentret har mange mistet professionelle pårørende, huse er styrtet og kun de økonomiske fundamenter står tilbage, mens frygten for efterskælv har lammet den del af Ejendomsland, hvor bygningerne egentlig er intakte.

– Samtidig ser vi herfra, hvor vi står, også en større forsamling samle sig i den østlige del af landet. Her rejser sig noget, der ligner en grøn bølge. Mange af de forsamlede bærer surfbrædder, og det ser ud som om, de forsøger at ramme bølgen og bruge energien til at komme sikkert væk fra jordskælvets epicenter, oplyser den udsendte reporter.

Egentlig er 2009 så alvorligt, at man ikke bør causere over det, men fornemelsen sidder i maven "Hov, hvad skete der lige der?". For det gik jo lige så godt. Og det tog lang tid, før det gik op for de fleste, hvor dyb og omfangsrig, krisen havde kapacitet til at blive.

For et år siden skrev vi her i Magasinet Ejendom "Finanskrisen – ikke ejendoms-krisen". Og egentlig er det jo helt grinagtigt, at man kunne være så naiv. Hvis altså bare ikke det var så uhyggeligt alvorligt for alle dem, der er gået rigtig ned med flaget; for alle de værdier, der er mistet og for alle de implikationer, det har. Ikke bare for dem,

der må skrue ned for blusset og skifte bilen med en mindre model, – hvad de såmænd nok overlever, – men for hele samfundsøkonomien og dermed for samfundet. Det skrev vi i en artikel, der opsummerede holdningen hos Europas dengang vigtigste beslutningstagere på ejendomsfronten. Men hvor blev vi dog allesammen taget på sengen. Vi blev klogere, gjorde vi.

Nej, der var økonomer, der advarede, vil nogen sige. Det var der. Men vi hørte det ikke. Og den kollektive hukommelse var ligesom forsvundet. Det var gået op så længe, at vi havde glemt, at efter højkonjunktur kommer lavkonjunktur. Sådan er det gået altid, så længe vi kan følge historien tilbage, og det gjorde det også denne gang.

Men der var mange, der glemte, at hver gang en vare skal sælges, så skal der også være en køber, der er i stand til at købe? Helt ærligt – det var der simpelt-hen ikke til sidst, da en helt almindelig lejlighed til to voksne og 1 (!) – nogle gange 2 børn – kostede 4-6 millioner kr.

Det var Roskilde Bank, og det var Lehman Brothers, der startede det hele. Det var allerede i 2008. Det var Stones Invest og Centerplan. Det var Landic og Sandgården. Store koncerner, der faldt, men også hele underskoven af små væltede i 2009. Som en tsunami efter et jordskælv kom bølgen med forsinket kraft og blev større og større, mens den rullede mod land ved årsskiftet i 2008. Og i foråret 2009 blev alt stille. Helt bogstaveligt.

Der er stadig dønninger, der ryster. At Essex Invest måtte melde sig i køen som dem, der skulle have ny bestyrelse og i dialog med bankforbindelserne, kom bag på mange som en af de sene-ste. Og at der nu kommer tab i Dubai bliver også udnævnt til at kunne ryste – ikke bare verdens højeste hus – men selve verdensøkonomien. Her siger jeg bare: Kom ind i kampen! Hvis man bliver lovet afkast på 20-25 procent, så skal man godt nok være i en mere grotesk naiv gruppe end førromtalte ejendomspinger for at blive overras-
ket over, at man ikke løber en risiko på højde med Burj Dubai. For sådan er det jo: Risiko og afkast er uløseligt forbundet.

Det ved man godt på det danske marked. Her er ledighed og afkast gået op, op, op og lejepriser og salgspriser er gået ned, ned, ned. Og så kom vi så tilbage til et niveau, der svarer til noget fra 2004 eller deromkring. Værre er det heller ikke – i hvert fald endnu.

I foråret var det som om stilheden var larmende. Men nu ved vi godt, at der er faktisk stadigvæk en byggesektor, der er arkitektfirmaer, der overlevede, og ja, der vil blive handlet ejendomme igen. Men nej; de næste år bliver ikke nemme. Og måske kommer der oven i købet et double dip.

Håbets farve er grøn. Og klimakonfe-
rencen har gødet et træ, der er ved at slå dybe rødder. Hold da op, hvor der er meget at gøre der. For arkitekter, ingeniører, entreprenører og advoka-

ter. Og vi kan måske endda spare det hele igen på ener-giregningen og mere oven i, når der kommer solceller på alle tagene, vind-møller i baghaverne og fremfor alt renoveret, så alt fra Christiansborg til den lokale folkeskole ikke slår skrigrødt ud på Rockwools varmetests.

Slut med det vilde og grådige. Goddag til bæredygtighed, ordentlighed og fornuftige forretninger. Lad os sam-men sørge for, at det ikke bliver alt for kedeligt. Der er brug for, at nogle surfer højest på bølgen, så vi kan overvinde jordskælv-
et. Der skal tænkes stort – men nu med omtanke.

2010 må godt blive spændende; men nej tak – ikke som på 2009-måden.

Held og lykke og godt nytår fra Magasi-net Ejendom.

Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel

FRA VORES UDSENDTE RE-
PORTER I EJENDOMSLAND
DECEMBER 2009: Et kraftigt
jordskælv har rystet Ejendomsland. Op
til hver tredje indbygger er enten dræbt
eller hårdt såret. De overlevende står
tilbage – nogle skuler efter tabte ting i
den sprække som skælvet efterlod, mens
andre fortsat fisker desperat efter nogle
af de forsvundne genstande, pantebreve,

ATP Ejendomme udlejer 10.000 kvm.

KØBENHAVN/ÅRHUS: Trods megen snak om krisen på ejendomsmarkedet, er det lykkedes ATP Ejendomme at udleje i alt næsten 10.000 kvm. til tre større virksomheder i løbet af de seneste måneder.

På Kongens Nytorv 8 har EU's Miljøagentur lejet 1.700 kvm. Den tidligere lejer Jyllands Posten, flyttede ud den 30. september for at flytte sammen med Politiken i Politikens Hus, og kort tid efter var den nye lejekontrakt med EEA skrevet under. EEA bor allerede på Kongens Nytorv i naboejendommen.



Nordisk Råd får lokaler lige overfor Christiansborg.

I den klassiske, hvide ejendom på Ved Stranden 18 er 4.500 kvm. udlejet til Nordisk Ministerråd, Nordisk Råd og Nordisk Kulturfond. Advokatfirmaet Horten fraflytter ultimo november for at flytte ind i deres nybyggede domicil, hvorefter ATP Ejendomme går i gang med nyindretningen, der afsluttes sommeren 2010.

I Århus har butikskæden H&M indgået lejeaftale om samlede butiksarealer på 3.500 kvm. i Clemensborg, en større ejendom, der ligger i hjertet af byen lige ved gågaden på Clemensbro og



Clemensborg i Århus er udover H&M udlejet til Sinnerup og Schmidt Hammer Lassen Architects.



Kongens Nytorv 8 er ved at blive istandsat efter Jyllands Posten for nogle måneder siden flyttede sammen med Politiken på Rådhuspladsen. EUs miljøagentur udvider i nr. 8, der vil stå klar til endelig indflytning sommeren 2010. Der er dog stadig ledige lejemål på op til 3.000 kvm. i bygningen.

cafélivet ved åen. ATP Ejendomme er gået i gang med indretningen af de nye lejemål og vil i den forbindelse også forbedre adgangen fra gågaden ved at udvide Clemensbro, så den strækker sig i hele bygningens bredde. Der planlægges butiksåbning i løbet af efteråret 2010.

Freja sælger 780.000 kvm. jord til Region Syddanmark

ODENSE: Region Syddanmark er i gang med at købe 780.000 kvm. jord svarende til 80 fodboldbaner tæt på Syddansk Universitet udenfor Odense. Jorden skal bruges til at bygge det nye universitetshospital i Odense. Sælgeren af jorden er det statslige ejendomsselskab Freja. Handlen er betinget af, at staten giver endeligt tilsagn til opførelsen af det nye universitetshospital, og at der vedtages en lokalplan for området, der muliggør opførelsen af hospitalet. Region Syddanmark agter at købe yderligere 40.000 kvm. fra Universitets- og Bygningsstyrelsen.



65 procent forventer vi at købe op for 1-2 mia. kr. i løbet af 12-24 måneder, hvor vi regner med, at

der er en række gode opkøbsmuligheder, siger Søren Hofman Laursen til Børsen.

Jeudan vil bygge Torvehaller på Israels Plads

KØBENHAVN: Aftalen og planen for at opføre Torvehaller på Israels Plads i København er igen vakt til live. Det er nu besluttet, at Jeudan overtager koncessionsaftalen efter konkursboet Centerplan. Jeudan investerer 70 millioner kr. til opførelse af hallerne efter et godkendt projekt, og vil i foråret 2011 udleje 60-80 stadepladser i og ved Torvehallerne.

For Jeudan er der tale om en opgave, som er i overensstemmelse med virksomhedens hidtidige udviklingslinje og strategi

om at investere i og drive velbeliggende ejendomme, primært i København. Jeudan har i forvejen andre ejendomme i nærheden af Torvehallerne, ikke mindst det store Universitetskompleks i Øster Farimagsgade (det tidligere Kommunehospital), men også flere ejendomme i Frederiksborggade og Gothersgade. Byggeriet forventes at gå i gang, så snart byggetilladelsen er givet og københavnernes vil kunne handle på pladsen i 2011.

NorCap overtager Light-House Projektet i Århus

ÅRHUS: Udviklingsselskabet Light House K/S i betalingsstandsning har indgået en betinget aftale med NorCap om overdragelse af udviklingsprojektet LightHouse. Norcap indtræder i aftalerne med boligforeningerne AAB og Ringgården. Norcaps direktør Jens Winther ser overtagelsen som en mulig vej ind på det århusianske marked.

– Vi har længe interesseret os for udviklingen i Århus og fulgt Light House projektet. Det glæder os, at vi i samarbejde med Eurohypo og kapitalstærke investorer nu kan medvirke til at sikre projektets fremdrift og realisering. Der forestår en række forhandlinger med Århus Kommune og boligforeningerne, og vi ser frem til at indgå i et spændende samarbejde om virkeliggørelse af de store ambitioner, der ligger bag Light House projektet.

NorCap arbejder med finansiering, køb/salg af ejendomme og ejendomsselskaber samt formidling af ejendomsprojekter. Blandt de seneste køb er en hotelejendom i centrum af København. Norcap ejes af Jens Winther, Rune Kjældgaard, Thomas Junker Guldborg og Rune Kilden.



LightHouse projektet er opdelt i to faser, X1, som omfatter hotel og boliger, og X2, hvor det meget omtalte højhus lanceret som Århus' nye vartegn, indgår.

Dades overtager Danmarks største butikscenter



HUNDIGE: Ejendomsinvesteringsselskabet Dades har overtaget det netop færdiggjorte Afsnit II i Hundige Storcenter, der er udviklet af Schaumann Development. Centret skifter ved samme lejlighed navn til Waves.

Waves bliver det største butikscenter i Danmark med flere end 70.000 kvm. Som Dades' øvrige ejendomme vil Waves blive administreret af datterselskabet Datea. Butikscentret huser 135 butikker og restauranter, herunder landets største Bilka. Centret forventes at få en omsætning på 2,7 milliarder kr. Den samlede købesum for centeret er på cirka 2,1 milliarder kr.

Dades ejer 13 større butikscentre ud over Waves, herunder Hørsholm Midtpunkt, RO's torv i Roskilde, Spinderiet i Valby og Viby Centret i Århus. Butikscen-

I tilknytning til Hundige Centret er der nu 3.200 gratis P-pladser. En stor del af dem er på 20.000 kvm. på taget af bygningen, og det stiller særlige krav til belægningen. Det er belægningsspecialisten Vesla, der har stået for parkeringspladserne. Da tagkonstruktionen ikke er dimensioneret til tunge laster som asfaltmaskiner er den belagt med en specialudviklet polyurethanbelægning til parkeringsanlæg, Vesbupark.

trene udgør cirka halvdelen af ejendomsporteføljen.

– For Dades betyder købet, at vores i forvejen meget stærke position på markedet for butikcentre udbygges markant, og handlen vil naturligvis påvirke vores omsætning og resultat i regnskabsåret 2009/10 positivt, siger adm. direktør Boris Nørgaard Kjeldsen, Dades.

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: sevel@magasinetejendom.dk

Det lysner forude

Af Kamilla Sevel

De store danske banker står tilbage som de væsentligste långivere i markedet efter en årrække, hvor det i overvejende grad har været de udenlandske, der har stået for projekt- og ejendomsfinansiering. Selvom finanskrisen har ramt alle, så er især de tyske banker blevet hårdt ramt på deres store ejendomsudlån.

Hollandske SNS Property Finance er blandt dem, der helt har stoppet for udlån på det danske marked og nu kun servicerer deres eksisterende kunder fra det hollandske kontor. Alle planer om ekspansion og kontor i Danmark er skrinlagt.

Det samme sker for tyske Eurohypo, der lukker deres kontor i Amaliegade med årets udgang. Begge banker har endnu store udlån, som for eksempel Eurohypo's engagement i Lighthouse i Århus og SNS Property Finance, der for 1,5 år siden havde udlån for 4 milliarder kr. til kunder som Nordkranen, Schaumann Development, Centerplan og TK Development.

Komfortabel portefølje

HSH Nordbank, der i den seneste måneds tid er blevet nævnt i forbin-

**Der er penge i
bankerne, men de er
blevet langt sværere at
få ud at arbejde. Krisen
har krævet ofre og flere
banker nedprioriterer
Danmark**

delse med et kriseramt K/S i Sverige og som en af udlånsbankerne bag Essex Invest har meldt ud, at banken ikke er repræsenteret i det nordiske område efter 2012. HSH Nordbank låner på den baggrund alene ud til refinansiering eller i forbindelse med restruktureringer af eksisterende lån.

– Selvom vi ikke tager nye kunder ind, så trækker sagerne tænder ud ressourcemæssigt, fordi man hele tiden er nødt til at være opsøgende. Jo hurtigere man rykker ud, desto større chance

for, at patienten overlever. Det gælder også i forbindelse med bankforretninger i dagens marked, siger Peter Lilja, der ikke lægger skjul på, at der er store udfordringer:

– Det er klart, at man ikke kan komme gennem en krise som den vi står i lige nu uden tab. Men vi er komfortable med vores portefølje, siger Peter Lilja, HSH Nordbank.

Han ser 1. kvartal som afgørende.

– Hvis ikke refinansieringen af boligejernes lån og skattereformen, som begge kommer til at give folk flere penge mellem hænderne, også rent faktisk får sat gang i forbruget, så er jeg bange for, at der kommer en periode mere med svære markedsforhold, hvor vi vil se yderligere indskrænkninger i virksomhedernes lokale behov og dermed en forværret situation i ejendomsbranchen, siger Peter Lilja. >>

– Kapital er en knap faktor, og det er nødvendigt at sprede sin risiko. Derfor vil vi hellere låne til 10 projekter a 100 millioner kr. end til 1 projekt til 1 milliard kr., siger direktør Jens-Erik Corvinus, Realkredit Danmark.





– Vi har tilbud ude netop nu på finansiering af konkrete OPP-projekter, siger Head of PPP Finance, Stine Birk, Dnb Nor.

Stadig aktive

Også tysk-norske DnB NORD, der især har markeret sig på OPP-området, men også har haft en række andre direkte udlån, har trukket sig ud af det danske marked. Men her er forretningerne overflyttet til den ene af moderbankerne, norske DnB NOR, der opretholder et kontor i Danmark.

– Vi arbejder stadig aktivt og på OPP-siden tilbyder vi netop i disse dage finansiering til konkrete projekter. Vi forventer fortsat, at der også vil opstå flere bæredygtige forretninger i de kommende år ligesom vi er et team tilbage til at varetage de forretninger, vi allerede har indgået, siger Stine Birk, Head of PPP Finance, DnB NOR.

Hvem er så tilbage?

Undgået spekulativt marked

– Vi er uændret aktive i Danmark og vores portefølje ser godt ud fremadrettet, så vi er tilfredse. Vi prioriterer vores eksisterende kunder, men vi ser også på nye projekter med nye kunder, og vi vil fortsat være repræsenteret lokalt i Danmark, siger First Vice President Per Andersen, Aareal Banks lokale kontor i København.

Indtil videre har markedssituationen været relativ skånsom overfor en række af de store danske udlånere. Nordea har været meget forsigtige med udlån til ejendomme og projektudvikling ovenpå dårlige erfaringer i starten af goerne, og det har betydet, at banken kun har haft relativt få udlån i de gode år. Derfor meldte Nordea i 2005 ud, at de gerne ville ind i kampen, men med en meget forsigtig kreditpolitik var det fortsat begrænset, hvad banken fik udlånt til ejendomsbranchen. Og det gavner Nordea i dag.

– Vi har, som det er almindelig kendt, historisk haft en konservativ tilgang til erhvervsejendomsmarkedet. Vi har primært lavet forretninger med kendte kunder, stillet relativt høje krav til egenfi-

nansiering og undgået den mere spekulative del af markedet. Det betyder, at vi ikke er ramt af de seneste års udvikling på markedet. Vi har derfor en uændret tilgang til finansiering, og vi låner fortsat ud – men også fortsat med vores konservative tilgang, siger chef for Nordeas danske bankaktiviteter, Anders Jensen.

Låner mest ud til erhverv

Derfor har Nordea også overskuddet og kapaciteten til at tage nye kunder ind.

– Men det er med klare krav til både virksomhedens økonomi, corporate governance og projektets bæredygtighed. Vi er stadig ikke i den entreprenante del af sektoren, og som relationsbank er udgangspunktet aldrig projektet alene, men i sammenhæng med en



GORDISKE KNUDER

HSH Nordbank har typisk ydet 1. prioritetslån. Til gengæld har banken ofte lånt mere ud procentvis af den samlede investering end realkreditinstitutterne kan gøre. Det vil sige, at evt. 2. eller 3. prioritet ligger så langt ude, at de som långivere sjældent har lyst til at hjælpe, hvis låntageren har brug for flere penge til et projekt, hvor værdien formentlig er faldet.

– Hvis der er problemer med udlejning eller lignende, og der skal bruges flere penge til for eksempel ombygning eller opgradering, så er der kun et sted, de kan komme fra. Og det er fra os som 1. prioritetshavere, siger Peter Lilja, HSH Nordbank.

På den anden side er 2. eller 3. prioritetslångiverne sjældent interesserede i at lade 1. prioritetsgiveren få større pant. Dermed kan 1. prioritetshaveren ende med kun at have det valg at sende ejendommen på tvang – i modsat fald bliver 1. prioriteten jo relativt mindre værd.

– Der har vi så et andet dilemma. For lige nu tager det 7-8-9 måneder at få en ejendom gennem retssystemet, så det er en langsom og proces.

Dermed opstår der gordiske knuder som kræver mange ressourcer at løse i dagens marked.

REALKREDIT DANMARK OMORGANISERER

Realkredit Danmark er blevet integreret i Danske Banks finanscentre over hele landet. Realkredit Danmarks 10 erhvervscentre integreres i Danske Banks 9 finanscentre, RDs fire landsbrugscentre integreres i bankens seks landsbrugscentre og RDs 115 erhvervsrådgivere. Hovedkontoret er fortsat i Lyngby, mens Danske Banks er på Kgs. Nytorv, men lokalt er der altså ikke længere fysisk forskel.

– Erhvervskunderne efterspørger i stigende grad en mere helhedsorienteret rådgivning,

som kommer rundt om alle discipliner i finansieringen, herunder realkredit. Med sammenlægningen skaber vi et ”one entry point” for erhvervskunderne, siger direktør Jens-Erik Corvinus, Realkredit Danmark.

Samtidig bliver salg og vurdering i højere grad adskilt.

– Vi møder et stigende krav fra myndighedernes side om, at salg og vurdering skal adskilles. Hvis der er sammenfaldende interesser kan det medføre uhensigtsmæssig adfærd, og

derfor skiller vi de to ting ad, siger Jens-Erik Corvinus.

Vurdering af ejendomme forbliver i RDs regi ligesom RD fastholder en funktion, der hedder Storkunder, som består af de største og mest komplekse erhvervskunder med realkreditengagementer over 75 millioner kr. eller for eksempel kunder med almen boligudlejning, andelsboliger, sociale eller kulturelle ejendomme.

Der bliver oprettet 6 vurderingscentre fordelt ud over landet med hver deres vurderingschef.

relation til virksomheden. Både projekt og virksomhed skal være bæredygtigt. Så kravene er høje, og vi har primært øget engagementet med eksisterende kunder, men der kommer også nye til, og der er plads til flere, siger Anders Jensen.

Realkredit Danmark forventer et fortsat højt niveau på nedskrivninger. Men også hos RD bliver der lånt penge ud.

– Vi har faktisk lånt lige så mange nye kroner ud til erhvervslivet som til private i år, siger direktør Jens-Erik Corvinus, Realkredit Danmark.

Skærpede krav

Selvom det lyder tilforladeligt, så dækker det ligesom hos konkurrenterne over en skærpelse af kreditpolitikken. Især hvad angår 70 procents belåninger.

– 70 procents belåninger er forbundet med højere kreditrisiko og stor risiko for ekstra sikkerhedsstillelse. Vores omkostninger til at afdække de risici er så store, at vi reelt ikke har mulighed for at prise os ud af problemet. Vi er derfor væsentligt mere selektive med at tilbyde 70 procent belåning. Vi vil fremover kun tilbyde 70 procents belåning til byerhvervskunder med gode ratings og værdifaste ejendomme, siger Jens-Erik Corvinus.

Men kravene er også skærpet til traditionel finansiering.

– Vi stiller helt generelt større krav til kundernes likviditet. Kritisk leje skal være positiv og vi har skærpet kravene til kundernes cash-flow. Det sker fordi kunden meget vel kan have en betydelig bogført egenkapital skabt ved opskrivninger, men hvis kunden ikke samtidig har et positivt cash-flow, så er forudsætningerne for at servicere lånene ikke tilstrækkelig holdbare i en tid, hvor likviditeten er knap, siger Jens-Erik Corvinus.

I Realkredit Danmark forventer man, at kapital vil være en både knap og dyr faktor flere år frem.

– Der er plads til flere nye kunder, men vi fortsat ikke i den entreprenante del af sektoren, siger bankdirektør Anders Jensen, Nordea Bank.



Udnyt stordrifts- fordelene

OPP er kommet godt i gang i Danmark som finansierings- og samarbejdsmodel, selvom modellen fortsat kun bruges i begrænset omfang. Næste skridt kunne være at udnytte stordriftsfordele på tværs af offentlige instanser og udvide modellen til at omfatte renoverings-projekter

Af Kamilla Sevel

OPP, Offentligt Privat Partnerskab, er kommet godt i gang i Danmark, selvom antallet af projekter kan tælles på to hænder. Projekterne har været succesfulde, og bortset lige fra England, hvor OPP og OPS har været brugt de seneste knap 30 år, så er Danmark ganske langt fremme. Men ude i kommunerne kniber det med at tænke 30 år frem og binde kommunerne langsigtet. Det er en af de væsentligste grunde til, at OPP-modellen ikke er blevet endnu mere udbredt. Hvis den skal forankres yderligere – og det mener regeringen, at den skal, – så skal der nu tænkes nyt.

Målet er at høste nogle af de store fordele, der er ved netop at indgå et 30-årigt partnerskab med leverandører

og aktører, der både skal bygge og drive bygningerne, og dermed tage et langt mere perspektivrigt ansvar for projekterne end tidligere.

– Overordnet er der tre fordele: OPP-modellen understøtter innovative løsninger, fordi de involverede virksomheder er nødt til at tænke langt frem. For det andet hæfter de private bygherrer for risiko, og det giver dem langt større ansvar, og det giver tryk for bygherren. Og for det tredje, må man antage, at livscyklus og totaløkonomi hænger langt bedre sammen, når man er nødt til at tænke det igennem i et 30-årigt perspektiv, siger adm. direktør Carsten Jarlov, Slots- og Ejendomsstyrelsen, der har koordineret de hidtidige OPP-opgaver i statsligt regi.

Slots- og Ejendomsstyrelsen indgår på statens vegne kontrakterne med de private konsortier, som er i gang med at opføre bygningerne. Styrelsen har derfor indsamlet erfaringer med de indledende faser af et OPP-projekt, som kan komme andre OPP-projekter til gode.

Ikke spare penge

– I England var det oprindelige udgangspunkt, at man skulle spare penge via OPP. Men det har det ikke været i Danmark, da vi traf beslutningen. Her var det et spørgsmål om at skabe større ansvar og højere kvalitet, siger Carsten Jarlov.

Der deltager altid private financiers i OPP-samarbejderne. Her og nu er det en langt større udfordring end for blot

et år siden, fordi bankerne har fået færre midler at jonglere med. Og det hjælper ikke, at lejeren er attraktiv, hvis pengene simpelthen ikke findes.

– Financiers er med for at kitte leverandøransvaret sammen. Det gør det ikke nødvendigvis billigere, men det er en fordel, at der er tillid til, at projektet holder totaløkonomisk.

4 i udbud på samme tid

Helt aktuelt har Slots- og Ejendomsstyrelsen nu for første gang udbudt flere opgaver i en enkel kontrakt.

– Her bliver det rigtig interessant, fordi der opstår en række stordriftsfordele ved at udbyde fire på en gang, siger Carsten Jarlov, der ser mange andre

områder, hvor der kan opnås offentlige stordriftsfordele, hvis man i højere grad kunne samarbejde:

– For eksempel på sygehusområdet, hvor man lige nu er i gang med at udbyde en række projekter. Der kan man da godt spørge sig selv, om der er grund til at starte forfra hver gang. Eller om det måske kunne være interessant at lave udbud på tværs af regionerne enten på hel- eller delopgaver? Det gælder også kommunerne. Skal en folkeskole nødvendigvis se helt forskellig ud fra kommune til kommune og have hver sin arkitekt? Eller kunne man spare en del offentlige skattekrone ved at samtænke på tværs af kommunegrænserne?, spørger Carsten Jarlov.

– Vi vidensdeler gerne og fortæller om de erfaringer, vi har. Der er blevet lagt en del offentlige udviklingskroner i den store viden, der er opbygget her i styrelsen, og det ville være fint, hvis de kunne komme andre til gode i for eksempel kommunerne, siger Carsten Jarlov og påpeger, at rådhusene for eksempel er oplagte at bygge efter OPP-modellen, fordi de ikke er teknisk komplicerede.

Slots- og Ejendomsstyrelsen rådgiver gerne andre om OPP ud fra de erfaringer, som styrelsen indsamler i disse år. Men kommunerne er ikke flittige til at ringe for at få gode råd. Og dem er der brug for, hvis man overvejer OPP. Problemet er, at man kan ikke “bare” købe en skole efter OPP-modellen.





Det nye rigsarkiv er opført som OPP-projekt af OPP Pihl Arkivet med E. Pihl & Søn, PLH Arkitekter og Kemp & Lauritzen som deltagere.

i renoveringssager, hvor der kan dukke en mængde uforudsete ting op i løbet af processen.

På den anden side er det nødvendigt, hvis Slots- og Ejendomsstyrelsen fortsat skal kunne agere som frontløber i offentlig-privat samarbejde. Udover nogle potentielle politistationer er der kun få oplagte OPP-opgaver på bedding indenfor nybyggeri.

– Vi har en udfordring i, at der ikke er så forfærdelig mange større nybyggerier på vej i statsligt regi. Det vil sige, at hvis vi skal fortsætte arbejdet med at udbrede OPP-samarbejder, som regeringen har fastlagt, så er vi nødt til at videreudvikle modellen til at omfatte andre former for opgaver, siger Carsten Jarlov. ■

– Det kræver ret stor indsigt og kerneviden at håndtere opførelse, drift og vedligehold i sammenhæng. Udbyderen skal være omhyggelig med at definere den samlede opgave, siger Carsten Jarlov.

Næste store udfordring for Slots- og

Ejendomsstyrelsen kunne være at finde en model for, hvordan OPP kan bruges til renoveringsopgaver.

Renoveringen skal med

– Det er meget komplekst, fordi det kræver, at ansvar og risiko kommer helt på plads mellem parterne. Det er svært

OPP I DANMARK

De statslige bygherrer har siden 2004 været forpligtet til at foretage en systematisk vurdering af alle byggerier med et budget på mere end cirka 100 millioner kr. for at afgøre, om det vil være en fordel at organisere dem som OPP-projekter. I en sådan vurdering skal indgå såvel totaløkonomiske som samfundsmæssige overvejelser.

Blandt de projekter, der allerede er i gang, er Slots- og Ejendomsstyrelsens kontrakt fra 2007 med OPP Pihl Arkivet om etablering og fremtidig drift af fælles magasiner for Rigsarkivet

og Landsarkivet for Sjælland på den nuværende Godsbanegårdsgrund i København. Magasinerne blev taget i brug i juni 2009.

I december 2007 indgik styrelsen kontrakt med konsortiet OPP Hobro Tinglysningssret om byggeri og drift af en ny bygning til Tinglysningssretten i Hobro. Den færdige Tinglysningssret overgik til drift i april 2009.

I juni 2008 gik det tredje OPP-projekt i gang – et nyt skattecenter ved Haderslev Havn med KPC Byg som bygherre.

Skattecentret forventes taget i brug i starten af 2010.

Derudover har Slots- og Ejendomsstyrelsen OPP-udbud for 4 byretter i gang.

Herudover har Vejdirektoratet et OPP-projekt i udbud om en motorvejsstrækning mellem Kliplev og Sønderborg. På kommunalt plan er der opført en skole i Vildbjerg ved Herning samt yderligere en er på vej i Rudkøbing på Langeland.

» **Gunde tilfører huset dit personlige præg**



Om passion for at opfylde boligdrømme

Få kilometer syd for Humlebæk har vi bygget en lille, idyllisk landsby: Dage-løkke Ege. Med huse i smuk, harmonisk arkitektur og med individuelle løsninger, er det præcis, som beboerne altid har drømt om.

At husene er endt som drømmehuse skyldes ikke mindst Gunde. Med mere end 40 års erfaring fra bl.a. byggepladser og tegnestuer er der kun få i MT Højgaard, der ved mere om, hvordan danskerne

gerne vil bo end Gunde. Hvad enten det gælder husets ruminddeling, køkkenets farver eller placeringen af stikkontakter. Og den viden er oven i købet kombineret med en passioneret lyst til at lytte, forstå og hjælpe de fremtidige beboere.

Derfor er vi i MT Højgaard Projektudvikling rigtig glade for, at det netop blev Gunde, der komponerede tilvalgskataloget til Dage-løkke Ege. Og at hun – med stor entusiasme – hjalp køberne med alt lige fra valg af køkkenbordplade til justering af de nylagte havefliser. Men glædest er be-

boerne, som med Gundes hjælp fik mange af deres egne, personlige ønsker bygget ind i sjælen af deres nye bolig.

Den passion, Gunde lægger i sit arbejde, gennemsyrrer alt, hvad vi gør i MT Højgaard Projektudvikling. Uanset om vi bygger boliger, erhvervsbyggerier eller ferielejligheder, så er vores store erfaring og entusiasme samt evnen til at forstå kundernes drømme og ønsker den drivende kraft i vores arbejde. Og det giver gode resultater – ikke blot i dette tilfælde, men i ethvert byggeri vi er involveret i.

Mette Kynne Frandsen kåret til Årets Kvindelige Forbillede

Adm. direktør for Henning Larsen Architects fik prisen i 2009



En af de største udfordringer i rådgiverbranchen er, at mange af lederne fortsat bliver hentet som en blandt kollegerne. Men som leder skal man have autoritet, og det er en af de faktorer, der er vigtig at holde fast i – måske især som kvinde.

Sådan siger adm. direktør Mette Kynne Frandsen, Henning Larsen Architects, der fik prisen som årets kvindelige forbillede i bygge- og ejendomsbranchen, da prisen blev uddelt på Magasinet Ejendom og Byggesocietetets konference om "Kvinder i Ledelse".

– Vi havde fået mange fine navne nomineret, som viser, at der bestemt er kvindeligt talent i bygge- og ejendomsbranchen, selvom procentdelen fortsat er lille. Men vi kunne jo kun kåre én vinder, siger chefredaktør og partner Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom.

Mette Kynne Frandsen har siden hun blev udnævnt til adm. direktør i 2003 udviklet såvel eget firma som branchen på flere forskellige fronter. Som kvinde i bygge- og ejendomsbranchen er hun bemærkelsesværdig, fordi hun udover

Mette Kynne Frandsen (th.) får Magasinet Ejendom og Byggesocietetets pris som Årets Kvindelige Forbillede. Til venstre Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom.

ledelsen i egen virksomhed også bestri-der en lang række poster som medlem af bestyrelser, herunder også udenfor branchen som medlem af bestyrelsen for JP/Politikens Hus og formand for regeringens markedsføringsudvalg.

– Du får prisen, fordi du på fineste måde har levet op til forudsætningen om en stærk forankring i ejendomsbranchen, et stort og gedigent engagement, og fordi du med din indsats er med til at styrke branchens omdømme og udvikling, sagde Kamilla Sevel til Mette Kynne Frandsen ved prisuddelingen og fortsatte:

– Du har på meget flot vis manøvreret Henning Larsen Architects fra at være en national tegnestue til et internationalt arkitektfirma. Og det, at du forsøger at forene det arkitektfaglige med finansieringsindgangen – også med baggrund i, at du har en MBA Byg med i bagagen, – er en tungtvejende grund

til, at du får prisen, fordi det netop er med til at styrke branchens udvikling. Ikke bare for jer selv, men som helhed.

Henning Larsen var også en af de første tegnestuer, der ansatte Phd-studerende med en ingeniør-mæssig baggrund på tegnestuen.

– Det er også et eksempel på fremsynethed og på at videreudvikle branchen på tværs, som vi i komitéen tror, vi kommer til at se meget mere af i de kommende år, hvor bæredygtighed kommer til at sætte dagsordenen og dermed tvinger ingeniører, arkitekter, entreprenører og teknikere til at samarbejde på helt nye måder.

Mette Kynne Frandsen blev valgt af en komite bestående af direktør Gitte Andersen, Signal, adm. direktør Karen Mosbech, Freja Ejendomme og direktør Anette Krarup, Anette Krarup Rådgivning. De tre er udvalgt til komitéen, for-

METTE KYNNE FRANDSEN er medlem af JP/Politikens bestyrelse samt formand for regeringens internationale markedsføringsudvalg. Hun er født i 1960 og blev adm. direktør for Henning Larsens Tegnestue i 2003. Desuden er hun medlem af:

Regeringens Vækstforum
Danmarks Eksportråds bestyrelse
Dansk Arkitektur Centers bestyrelse
Danmarks Designskoles Erhvervs- og aftagerpanel
Danske Arks bestyrelse og forretningsudvalg
Danske Ark – Internationalt udvalg
Juryen for Nykredits Arkitekturpris
Byggesocietetet internationale erfa-gruppe
Fagdommer i arkitektkonkurrencer

di de selv har været kåret til kvindelige forbilleder. Desuden deltog chefredaktør Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom i gennemgangen af de nomineringer, der var sendt til Magasinet på forhånd. I 2010 vil komiteen blive udvidet med Mette Kynne Frandsen. ■



NY ERHVERVSMÆGLERVIRKSOMHED men med kendte ansigter



Mads Justesen
Mobiltlf. 2069 2681

Martin Risager
Mobiltlf. 2069 2680

Henrik Stage
Mobiltlf. 5082 0080

Henrik Nørmølle
Mobiltlf. 4050 2440



METROPOL ERHVERV

Statsautoriseret ejendomsmæglerfirma, MDE

- Metropol Erhverv** er en uafhængig mæglervirksomhed. Det betyder, at vi arbejder uden binding eller tilhørsforhold til de finansielle institutioner og kæder. I alle forhold følger og rådgiver vi derfor vores kunder på objektiv grundlag.
- Metropol Erhverv** behersker alle facetter indenfor erhvervs-ejendomsmarkedet - herunder køb/salg, udlejning, sale & leaseback transaktioner, vurdering m.v. Det betyder, at vores kunder opnår det bedst mulige resultat uanset opgavens karakter.

Hvorfor navnet Metropol Erhverv ?

Skriver man Metropol på Google.dk får man 7.360.000 resultater - alt lige fra navne på biografer i ind- og udland, et nordjysk shoppingcenter, hoteller i Paris og Moskva og så selvfølgelig metropolen i New York.

For os, personerne bag METROPOL ERHVERV, tænker vi mødested. Folk mødes i biografen, på hotellet, i shoppingcenter og for mange er New York det ultimative mødested.

Vi bringer vores kunder sammen med det fælles mål at snakke om og handle fast ejendom, derfor:

**METROPOL ERHVERV -
MØDESTED FOR GODE HANDLER !**

METROPOL ERHVERV I/S
Bådehavnsvej 15, 1. sal
9000 Aalborg

Tlf: +45 7231 2000
Fax: +45 9858 2000
E-mail: info@metropolerhverv.dk
Web: www.metropolerhverv.dk



BS-grupper vil styrke netværket

De fleste har hørt om VL-grupper. Nu kommer bygge- og ejendomsbranchens pendant: BS-grupper. Det er Byggesocietetet København, der har taget initiativ til at danne netværksgrupper på tværs af branchen.

– I bestyrelsen for Byggesocietetet København har vi drøftet, hvordan vi kunne styrke Byggesocietetets grundelement; nemlig netværk. De kommende BS-grupper vil udbygge Byggesocietetets position som en organisation, hvor netværket er i centrum, siger formand for Byggesocietetet København, Tony Christrup, der sammen med medlemmerne Dorthe Keis og Iben Mai Winsløw har stået for hele arbejdet med at danne en ramme



for de kommende grupper.

De nye BS-grupper vil blive på mellem 15 og 40 medlemmer.

Formålet skal forankres i grupperne, og det kan være netværk i sig selv, men de kan også have andre skiftende eller permanente formål, såsom globalisering, klima, byudvikling, lejeforhold mv. Meningen er, at der bliver holdt minimum 4-6 møder årligt.

– Der er ikke pligt til diversitet på alder, branche, køn eller lignende, men det vil vi tilstræbe til fordel for alle medlemmerne, påpeger initiativgruppen.

Udvalget forestiller sig, at nye grupper enten vil blive dannet på eget initiativ blandt de eksisterende medlemmer eller - hvad der netop kommer til at give dem stor styrke - kan de blive dannet på tværs af interesserede medlemmer. Det kommer en styregruppe i Byggesocietetets til at gøre blandt dem, der ønsker medlemskab af en BS-gruppe.

– Det helt unikke ved Byggesocietetet er, at vi er den eneste netværksorganisation på tværs af bygge- og ejendomsbranchen i Danmark, der favner lige fra planmyndigheder, investorer, projektudviklere, banker og arkitekter til administration og drift af ejendomme. Det er en stor styrke, og den skal vi udnytte i endnu højere grad til at bygge bro mellem de forskellige faggrupper i branchen. Det vil i sidste ende give bedre byggeri, og det kommer BS-grupperne til yderligere at

– Hvis der er uafhængige netværksgrupper i branchen i dag, som kan have brug for facilitering og strukturering via et medlemskab af Byggesocietetet, så er det også en mulighed, siger Tony Christrup.

Om Byggesocietetet

Byggesocietetet er et levende og indflydelsesrigt netværk, der giver aktiv indflydelse på byggesektorens fremtid og vilkår. Byggesocietetet taler hele branchens sag og bliver hørt i både Folketing, folketingsudvalg, regioner og kommuner.

Byggesocietetets organisation består af otte lokale formænd og landsformanden.

Bestyrelsen mødes fire gange om året. Byggesocietetets daglige liv foregår ude i de lokale afdelinger. Vendsyssel, Aalborg, Århus, Esbjerg, Trekantsområdet, Fyn, Sydsjælland og København.

Lokalområderne fastsætter selv deres mødestruktur, og afholder lokale arrangementer.

Arrangementer og konferencer 2010

København – 6. januar
Nytårskur

Fyn – 12. januar
Torskegilde og møde med rådmanden i By- og Kulturforvaltningen i Odense.

København – 28. januar
Drift af ejendomme og optimering af porteføljer. Magasinet Ejendom i samarbejde med Byggesocietetet

København – 25. februar
Finansiering af ejendomme. Magasinet Ejendom i samarbejde med Byggesocietetet

København – 25. marts kl. 15:00
Kredsmøde

Fyn – 13.-16. maj
Studietur til Wien med Jens Michael som guide.

Læs mere på
www.byggesocietetet.dk

understøtte, siger Tony Christrup, formand for Byggesocietetet København.

Byggesocietetet faciliterer alle grupperne.

Yderligere oplysninger: Formand for Byggesocietetet København Tony Christrup, tlf. 23 46 62 35 eller mail tc@arkitektgruppen.net eller Iben Mai Winsløw, tlf. 30 51 98 88 eller mail imw@fwin.dk ■

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

Se alle kontakter, medlemmer og yderligere information på
www.byggesocietetet.dk

DIGITAL TINGLYSNING GIVER FORTSAT STORE PROBLEMER

HOBRO: Lidt over halvdelen af mæglerne i en undersøgelse fra Dansk Ejendoms-mæglerforening svarer, at de ofte eller altid oplever, at det nye digitale tinglysningssystem ikke fungerer helt som det skal. Og lidt mere end 80 pct. tilkendegiver, at de generelt oplever forskellige problemer med systemet.

– Mange af u hensigtsmæssighederne ved systemet kunne have været undgået, hvis 'rigtige' brugere, f.eks. ejendomsmæglere, havde fået lejlighed til at teste systemet, inden det gik i luften. Men vi er i tæt dialog med Domstolsstyrelsen og Tinglysningsretten om problemerne – og de er meget lydhøre over for vores forslag. Derfor håber og forventer vi, at problemerne snart er ryddet af vejen, siger formand for DE Steen Winther-Petersen.



Siden 8. september hvor tinglysningen blev digital har nogle af Ejendomsforeningens Danmarks medlemmer oplevet, at de skulle vente og vente på at få tinglyst for eksempel et pantebrev.

– Jeg hører, at nogle af vores medlemmer har ventet mere end en måned, selvom der i loven er formuleret et mål om, at kunderne højest må vente ti dage på at få tinglyst et dokument, siger John R. Frederiksen, der er formand for Ejendomsforeningen Danmark.

Konsekvensen af den lange ventetid er blandt andet dyre rentekroner, mens man venter på at få ejendommene tinglyst.

DAHL ENTREPRISE FÅR 400 ANSATTE

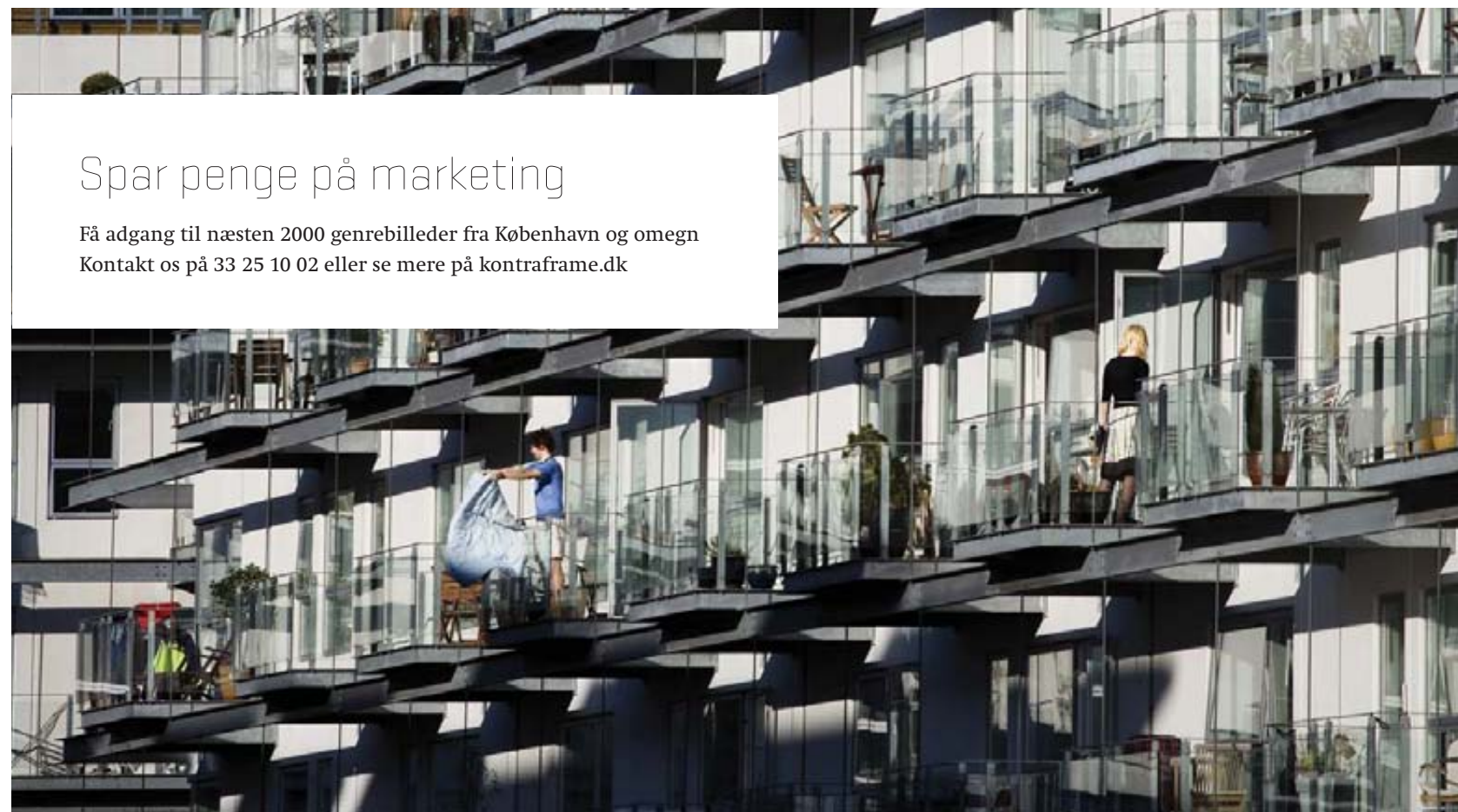
RØDOVRE: Dahl Entreprise skaber nu en ny mellemstor entreprenør ved at samle entreprenørvirksomhederne Peter Dahl, PPE Entreprise, CPH-BYG og Dahl Entreprise samt datterselskaberne HCA Anlæg & Service og AH-BYG under én hat. Selskabet har i dag cirka 400 ansatte.

Med en samlet omsætning i 2008 på cirka 500 mio. kr. markerer Dahl Entreprise sig som en stærk spiller på markedet.

– Med sammenlægningen er vi godt klædt på til en kommende ekspansion i markedet, som i øjeblikket er hårdt ramt af den økonomiske krise. Vi oplever, at vi efter fusionen står godt rustet til at matche de aktuelle markedsvilkår, siger Peter Dahl.

Spar penge på marketing

Få adgang til næsten 2000 genrebilleder fra København og omegn
Kontakt os på 33 25 10 02 eller se mere på kontraframe.dk



Byggeprojekter i Danmark

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

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– hele Danmark – fra den 1/1 - 31/10-2009		
2009-01	2.020	185.544
2009-02	1.610	118.410
2009-03	2.463	180.366
2009-04	2.931	199.793
2009-05	2.428	249.447
2009-06	3.028	257.090
2009-07	1.573	111.224
2009-08	2.312	155.409
2009-09	1.817	140.831
2009-10	2.201	184.504
Total	22.383	1.782.618

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på regioner – fra den 1/1 - 31/10-2009		
Hovedstaden	7020	553900
Midtjylland	6896	499895
Nordjylland	1688,5	181887
Sjælland	2485	205009
Syddanmark	4293	341927
Total	22.383	1.782.618

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART FRA D. 1.1.2009 - 31.10.2009					
Sagsnavn	By	Start	Slut	Mill kr	Hovedgruppe
Opførelse af Tivoli Hotel- og Kongrescenter	København V	2009-04	2011-12	900	Sport, fritid, kultur & hotel
KPMG – Kontordomicil	Frederiksberg	2009-05	2011-11	450	Butik, kontor, lager, industri & transport
Campus Skejby	Århus N	2009-07	2011-07	442	Skoler, uddannelse & forskning
Munkebjerg Park – Ungdomsboliger	Odense C	2009-01	2010-06	350	Boliger - huse og lejligheder
Opførelse af rådhus	Viborg	2009-06	2011-05	306	Butik, kontor, lager, industri & transport
Metropolen – Erhverv og butikker	København S	2009-03	2010-08	300	Sport, fritid, kultur & hotel
Vestas Blades A/S udvider i Lem	Lem St.	2009-08	2010-10	250	Butik, kontor, lager, industri & transport
Renovering/udbygning – Glostrup Storcenter	Glostrup	2009-03	2011-02	200	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af højlager	Odense S	2009-02	2009-12	200	Butik, kontor, lager, industri & transport
Plejehjem. Lindegården – Om- og nybygning	Herning	2009-04	2012-03	192	Sundheds- & socialvæsnet

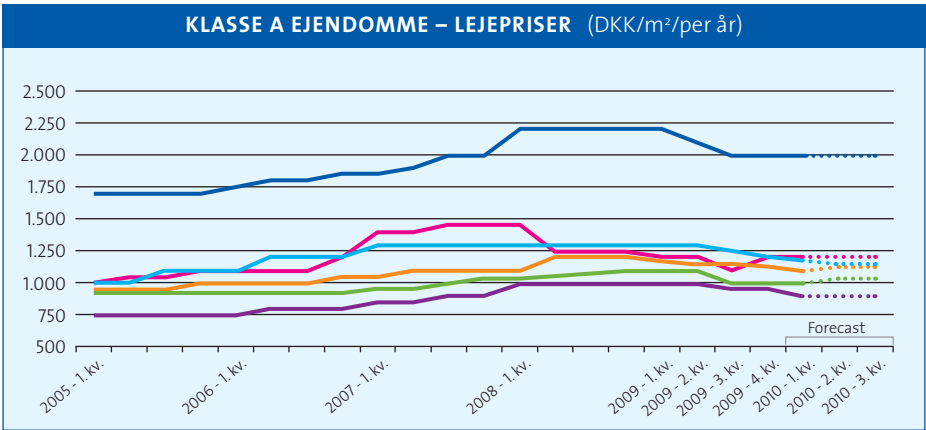
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE ARKITEKTER	
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1.1.2009 - 31.10.2009	
	Mill kr.
Arkitektfirmaet C. F. Møller A/S	1416
Årstiderne Arkitekter A/S	1104
Kim Utzon Arkitekter ApS	908
Mangor & Nagel Arkitektfirma A/S	850
Aarhus Arkitekterne A/S	611
3xN A/S	550
Arkitema K/S	535
Arkitektfirmaet Kjær & Richter A/S	504
Creo Arkitekter A/S	493
Domus Arkitekter a/s	472

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på hovedgrupper		
Boliger - huse og lejligheder	3108,3	271825
Sport, fritid, kultur & hotel	3403,7	203639
Butik, kontor, lager, industri & transport	6545	643666
Skoler, uddannelse & forskning	4392,5	346651
Sundheds- & socialvæsnet	3568	236514
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	1008	63006
Energi og renovation	357	17317
Total	22.383	1.782.618

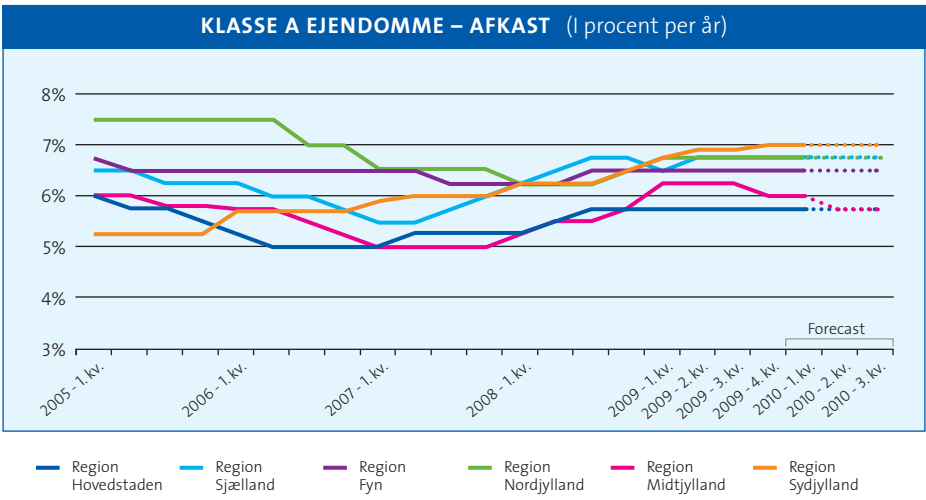


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Ejendomsmarkedet i Danmark – kontorer



Lejeniveauet har over en bred kam måttet tilpasse sig de nye økonomiske omstændigheder, hvilket har resulteret i fald i lejeniveau flere steder. Overordnet forventer Nybolig Erhverv en flad udvikling i lejeniveauet i de kommende 6-9 måneder, om end en yderligere justering kan vise sig at være nødvendig i nogle områder med mange tomme kontorer.



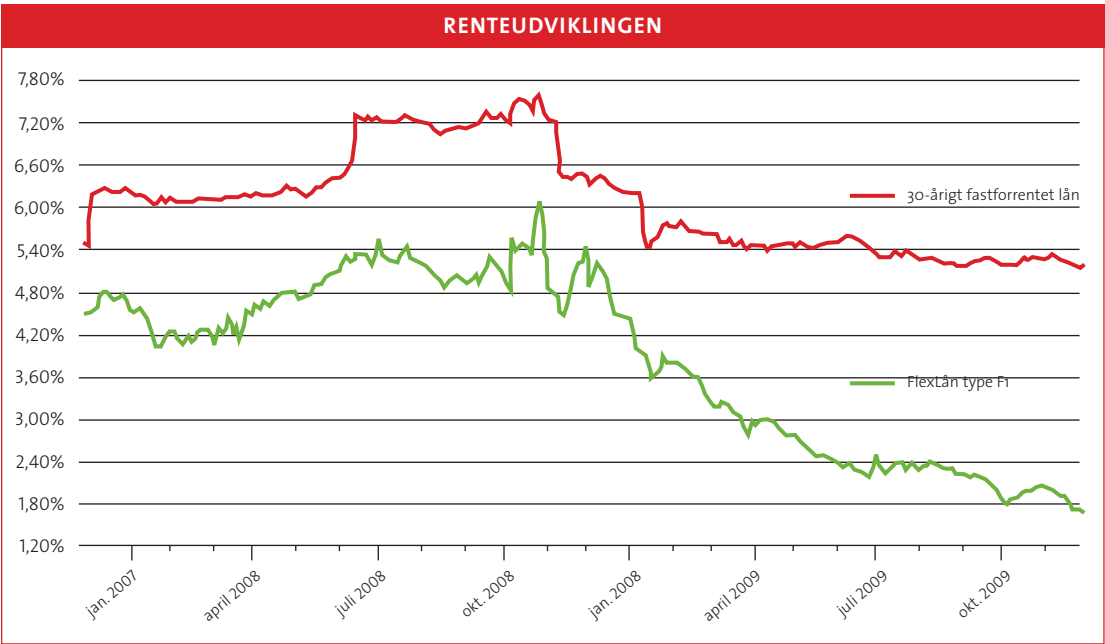
I takt med, at transaktionsmarkedet så småt er ved at komme i gang igen forventer Nybolig Erhverv, at afkastet vil stabilisere sig på det nuværende niveau i hovedparten af landet. I 2010 forventes afkastet dog at falde marginalt i det midtjyske område, hvor efterspørgslen på ejendomme kommer til at overstige udbuddet.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Renten er faldet markant til et rekordlavt niveau på under 1,8 procent på 1-årigt flexlån. På et 30-årigt fastforrentet lån ligger renten på godt 5 procent og er dermed på det laveste niveau siden 2007.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Sundheds- huse for milliarder på vej

Af Kamilla Sevel

Den ensomme læge alene i sin praksis er på vej ud. På vej ind er multifunktionelle sundhedshuse, og det åbner op for en ny investeringstype på det danske ejendomsmarked. Endnu er der dog kun tale om "spredt fægtning", men i takt med, at alle landets kommuner er nødt til at forholde sig til sundhedshus-ideen, vil det blive mere udbredt.

Samtidig åbner der allerede nu sundhedscentre, der skal overtage hele forebyggelsesarbejdet fra de tidligere amter. Og det har givet sparket i nogle kommuner til at sætte en eller flere af funktionerne sammen i nye byggerier.

Grundidéen med de forskellige former for sundhedshuse er, at aktører fra hospital og kommune samt praktiserende læger udøver deres arbejde fra samme matrikel. Nogle af eksemplerne er følgende

- I Horsens åbnede i august et 28.300 kvm. stort sundhedshus - Danmarks første af sin art - med aktører fra stort set alle sundhedsprofessioner

Fra at være en offentlig eller decentral opgave bliver stadig flere sundhedsrelaterede ydelser samlet i sundhedshuse og -centre. Det gør dem til oplagte investeringsejendomme. Flere private investorer er allerede ved at bygge sundhedshuse og en pan-europæisk "health fund" er netop lanceret som ny investeringsmulighed

- På Fanø og på Mors er læger fra hele området flyttet sammen i nybyggede sundhedshuse ejet af pensionskasserne med tilknytning til PKA
- I København har kommunen vedtaget, at forebyggelse og praktiserende læger skal samles i sundhedshuse, der bliver placeret rundt omkring i kommunen efter en geografisk plan. Udviklingselskabet Holberg Fenger og ejendomsselskabet Aberdeen Property

Investors er blandt de ejendomsejere, der udlejer sundhedshuse.

Høj sikkerhed

For private investorer er sundhedshusene interessante, fordi de har en klart defineret målgruppe som lejere og i nogle tilfælde oven i købet en kommunal lejeaftale, der giver høj sikkerhed for lejeindtægterne.

Der er to overvejende grunde til at op-

rette sundhedshuse. Dels betjener det borgerne bedre med flere funktioner på samme sted, men for yderområderne i Danmark er det også nødvendigt at tilbyde et fagligt fællesskab. Det kan nemlig være vanskeligt at tiltrække nye læger til en kommune som for eksempel Fanø, hvis de skal sidde alene i en praksis i en tilfældig byejeendom.

– Man skal ikke ret langt væk fra de

store byer, før det er svært at tiltrække læger. Derfor er der store fordele for kommunerne i at skabe nogle rammer, der gør det attraktivt for lægerne at bosætte sig i yderområderne. Og det kan netop være det faglige fællesskab, siger investeringschef Nikolaj Stampe, PKA, der indtil videre har investeret i sundhedshuse på Fanø og på Mors.

Og PKA køber gerne flere.

– Vi er meget glade for, at Københavns Kommune har valgt at etablere byens første Sundhedshus i en af vores ejendomme. Projektet understreger vores kompetencer og position som en professionel og langsigtet samarbejdspartner, siger Tonny Nielsen, adm. direktør i Aberdeen Property Investors Denmark.

Vesterbrogade 121 vil ud over læger, diætist, jordemødre og sundhedsplejersker rumme genoptræningscenter, café og undervisningslokaler, hvor der kan holdes rygestopkurser og kurser i sund kost. Indretningen er sket i samarbejde med Københavns Kommune. Sundhedshus Vesterbro-Kgs. Enghave er det første af Københavns Kommunes 10 kommende Sundhedshuse, der skal etableres i hver bydel. Her er det fra indvielsen Jens Egsgaard, sundhedschef hos Københavns kommune, borgmester Mogens Lønborg, projektchef Jens Skovlunde, Aberdeen Property Investors og adm. direktør Tonny Nielsen, Aberdeen Property Investors.

CATELLA LANCERER FOND MED FOKUS PÅ SUNDHEDSEJENDOMME

Catella Real Estate vil udbyde en fond med fokus på at investere i sundhedsrelaterede ejendomme. Fonden, Focus HealthCare, vil købe klinikker, praksis, sygeklinikker, plejehjem og wellness- og fitness ejendomme over hele Vesteuropa.

Målet er at investere 7,5 milliarder kr. over de næste 5 år med hovedparten – op til 60 procent – i det tyske marked. Målet er at købe ejendomme i prisklassen fra 35 og op til 250 millioner kr. Fonden er åben både for private og institutionelle investorer og går efter et afkast på 5-6 procent.

>>





Horsens Sundhedshus indeholder 8.500 kvm. sundhedshus, 8.400 kvm. butikker og erhverv, 11.900 kvm. P-hus i 3 etager med i alt 450 P-pladser og 350 kvm. kælder – i alt 28.300 kvm.

Kommunal lejer og lang lejekontrakt

– Det er ikke store investeringer i sig selv, men det er heller ikke filantropi, selvom det tjener et godt formål at få sundhedshusene i gang. Vi gør det, fordi vi får et pænt afkast i forhold til den begrænsede risiko, vi løber, ved en ejendomsinvestering med en kommunal lejer og en lang lejekontrakt, siger Nikolaj Stampe.

På Fanø er det kommunen, der lejer hele ejendommen og videreudlejer til læger og andre behandlere. Men sådan er det ikke alle steder.

De 10 nye sundhedshuse i København skal indenfor to år samle omkring halvdelen af byens 340 praktiserende læger og en lang række andre sundhedspro-

fessioner, deriblandt sygeplejersker og sundhedsplejersker.

Ingen fast model

– Sygehusene bliver mere og mere specialiserede, og folk bliver udskrevet hurtigere. Derfor er der et stigende behov for at udvikle lokale sundheds-tilbud og få de forskellige tilbud og aktører til at spille bedre sammen. Men der er ikke nogen model for, hvordan det skal gøres, så de kan få forskelligt indhold over hele landet alt efter hvad der giver mening det enkelte sted, siger konsulent Lise Holten, Kommunernes Landsforening.

Sundhedshusene kan indeholde mange forskellige ting som kostvejledere, træningscentre, narkooplysning og alkoholbehandling.

Udviklingen er decentral, så der foregår ikke nogen koordineret erfaringsudveksling fra kommune til kommune. En af dem, der har fået en stor viden på området er arkitekt og partner Adam Trier, Hou+ Partnere, der har tegnet sundhedshuset på Fanø.

– Fanø har været meget hurtig fremme. Og det er man nødt til i de små områder for at tiltrække læger. Men samtidig har man også tænkt fremadrettet og sammenlagt forskellige funktioner inden for læger med for eksempel Center for Maritim Sundhed. Det har alt i alt givet et meget mere attraktivt miljø – ikke bare fagligt, men også på den bygningsmæssige side, hvor det har været muligt at skabe fælles kantine og lignende og dermed et endnu mere levende miljø, siger Adam Trier.

Landets næstmindste kommune

Fanø har den udfordring, at der bor 3.200 mennesker om vinteren og 30.000 om sommeren.

– Det er både vigtigt for dem, der er ansat, men også for borgerne, at de oplever en helhed på det sundhedsmæssige område. Mens man venter på lægen, så bliver man opmærksom på alkoholforebyggelse etc. etc. Der bliver

KLARER KONJUNKTURUDSVING BEDRE

Sundhedsbyggeri er ikke så afhængigt af konjunkturelle udsving som butikker og kontorer og det gør dem til attraktive investeringer. International Property Databanks seneste opgørelse af sundhedsinvesteringer viser en nedgang på blot 4,4 procent mod de generelle i markedet på 2-cifrede faldrater. I USA faldt investeringerne i sundhedsejendomme kun med 20 procent i 2008 mod 51 procent i erhvervsbyggeri generelt.

I USA hvor både hospitaler og læger fungerer som private virksomheder er der et veludviklet marked for sundhedsejendomme. Blandt de store specialiserede ejendomsselskaber er Healthcare Realty Trust, der er en fond, som alle kan købe andele i, en såkaldt REIT. Fonden såvel ejer, driver og udvikler alle typer ejendomme relateret til sundhed og behandling. Healthcare Realty har ejendomme for 12 milliarder kr. fordelt på 203 individuelle ejendomme i 28 stater. I alt 12,1 millioner kvadratfod.

Andre fonde som Health Care REIT investerer ikke kun i behandlings- og forebyggelsesrelaterede ejendomme, men også i seniorboliger.

Læs mere på www.healthcarerealty.com
www.hcreit.com
www.cogdellspencer.com

også en træningssal, så man kan gå direkte fra lægen og forbi træningssalen, der virker lys og venlig og dermed indbyder til at blive brugt.

Hou+Partnere vil nu satse målrettet

på at bruge den opnåede viden i flere sundhedshuse.

– Indtil videre er vi rådgivere for Københavns Kommune for et lægehus på Østerbro med 2 praksislæger og 5 spe- >>



LED-lys i hele sundhedshuset

Nok er Fanø Danmarks næstmindste kommune. Men udover at være banebrydende som funktion, så har kommunen også markeret sig med sundhedshuset ved at bruge LED-lys. Både indenfor og udenfor skal sundhedshuset lyses op af LED-lyskilder, der ifølge Fanø Kommune skal kunne skære 70 procent af energiforbruget.

Fanøs kommunaldirektør Lars Olsen fik ideen til den LED-oplyste bygning fra en LED-løsning på Fanøs hollandske venskabsø Ameland. Derefter var det op til direktør Michael Madsen fra belysningsfirmaet Delux Denmark at skabe Fanøs LED-løsning.

– Jeg har beskæftiget mig med LED siden 2004, men først nu er markedet ved at blive

modent: Glødepæren udfases, kvaliteten af LED er steget og flere tænker reduktion af CO2 og bæredygtighed i det hele taget ind, siger Michael Madsen.

Da bygningen, som det nye sundhedshus skal ligge, i er bevaringsværdigt, kan kommunen ikke foretage ret mange bæredygtige tiltag. Derfor bliver huset udstyret med LED-lys fra kælder til loft, energisparende glas og isolering.

Udover den forventede energibesparelse på omkring 70 procent og en reduktion af CO2-udledningen i forhold til traditionelle lyskilder, har LED-lyset endnu en miljømæssig fordel:

– Der skal ikke løbende udskiftes og bortskaffes flere end 1300 lysrør, der indeholder kviksløv. LED-lys har nemlig en levetid på minimum 50.000 timer, så der går flere år mellem udskiftningerne, siger belysningskonsulent Jørgen Bo Jensen, Philips, som leverer lysløsningen til den 3230 mand store ø-kommune.

Investeringen i det nye system er på 1 million kr. Sundhedshuset på 3.100 kvm. skal være en af Europas første offentlige bygninger, hvor der udelukkende anvendes LED-lys inde og ude. Projektet gennemføres i et tæt samarbejde mellem Fanø Kommune, Hou + Partnere Arkitekter, Delux Denmark, Ingeniørgruppen i Varde, Dan-Ejendomme as, PKA og Philips. ■

ciallæger, men vi vil forsøge at udnytte den viden yderligere, siger Adam Trier.

En helt anden måde at bygge funktionerne op på er Horsens Sundhedshus, der er en del af Horsens Centret. Bag huset står rent private kræfter i form af en af byens ildsjæle, projektudvikler og bygherre Orla Kjeld Bothe – og fysioterapeut Niels Rosendahl og hans kone Dorte, der også selv har finansieret huset. Huset er bygget i tilknytning til Horsens Centret, hvor der blandt andet er Elgiganten, Lidl, Sunset Boulevard, Sparekassen Kronjylland, VestjyskBANK og Tørring Uddannelsescenter (TUC).

De mange sundhedsprofessioner i Horsens Sundhedshus tæller en bred vifte og kan bruges som inspiration til alt det, der – foruden de forebyggende funktioner – med faglig relevans kan puttes ind i et sundhedshus. Det gælder i Horsens tilfælde:

- Horsens Svane Apotek
- Tandlæger
- Specialhospitalet Akseholm
- Klinik for Fodterapi
- Smerteklinikken Pain Care
- 2BWell Fysioterapi & Akupunktur
- Coach Mette Nielsen
- Clinique Unique
- Unique Massage
- Diætist Hanne Svendsen
- Jordemødrene Mother Made
- Sexolog Rikke Ebbesen
- Krop & Kost
- Psykoterapeut og Coach Liane Kallerup
- HØREbutikken
- Cafe
- Træningscenter med varmtvandsbassin
- 22 læger og 5 uddannelseslæger svarende til mere end halvdelen af lægerne i Horsens
- Fysioterapien Horsens Sundhedshus
- Bandagisten Sahva
- Psykolog John Row
- Kiroprakterne Birgitte Bonnerup og Lasse Nørtoft
- Psykoterapeut Ann Fynbo. ■

**RANDERS:
SUNDHEDSHUS TIL 238 MILLIONER KR.**

Blandt de kommuner, der har et sundhedshus på vej, er Randers. Sammen med 49 ældreboliger skal det bygges på Thors Bakke i Randers og kommer til at koste 238 millioner kr.

I juni i år valgte byrådet Hoffmann som totalentreprenør på det 6.000 kvm. store anlægsprojekt.

Randers Kommune skal selv bruge de 2.800 kvm., som skal huse bl.a. rehabilitering, sundhedspleje, tandpleje og sundhedsteam. Regionen skal råde over 700 kvm. til jordemodercenter, mammografi, donoraftapning og blodprøvetagning. Private, f.eks. apotek, lægeklinik, kiropraktor, fysioterapeut, psykolog, fitness m.m. kan leje sig ind på de resterende 2.500 kvm..

Det nye projekt skal efter planen være klar december 2011.



LÆS MERE

Artiklen om sundhedshuse er 2. del af Magasinet Ejendoms artikelserie om fremtidens sundhedsbyggeri i Danmark. Første del med fokus på hospitalssektoren blev bragt i Magasinet Ejendom nr. 8 og kan læses på www.magasinetejendom.dk

Tak til jer alle for 2009

Vi vil gerne takke alle de annoncører, der i 2009 valgte at bruge Magasinet Ejendom til at få deres budskab ud til vores over 10.000 læsere i bygge- og ejendomsbranchen og den offentlige sektor. Jeres annoncer gjorde udgivelsen af magasinet mulig, også i den udfordrende tid, som branchen oplever netop nu. Vi glæder os til at bringe både jeres og nye annoncørers budskaber i de 10 numre af magasinet i 2010.

Tak for 2009. Vi ønsker jer alle en glædelig jul og et godt nytår. Hilsen Magasinet Ejendom.



Lars Ulrich Jensen
Associate, Debt Advisory
KPMG Corporate Finance
lujensen@kpmg.dk



Mezzaninkapital

Mezzaninkapital er en finansieringsform, som prioritetsmæssigt er efterstillet seniorgæld, men som er prioriteret forud for aktiekapital. Mezzaninkapital indskydes som et lån af investorer, som har erfaring med at tage risiko og tage en aktiv rolle i investeringerne. Afkastkravet og afkastprofilen på lånet afspejler ligeledes, at lånet befinder sig mellem traditionel seniorgæld og egenkapitalen. Dvs. afkastkravet er større end ved seniorlån, og afkastprofilen kan være sammensat af kuponrenter eller kapitalgevinster eller en kombination af disse, hvor aftalefriheden flittigt bliver brugt.

Ejendomsselskaber hungrer efter likvider: Sæt dig i bankens sted

Hvis markedet for erhvervsejendomme igen skal finde til et normalt leje, skal branchen tilbage til en situation, hvor fundamentale pengestrømme og forventninger til fremtidige pengestrømme driver investeringer og afkast. Et fænomen, som man ser i flere industrier, og som man i bankverdenen kalder 'back-to-basic', hvor fokus atter rettes mod at optimere driften af ejendommene i stedet for kortsigtede og spekulative kapitalgevinster. Men for igen at få adgang til finansiering, så skal forståelsen kommunikeres udover selskabets interne skranker. Bankerne kræver mere indsigt i projekterne og bedre forståelse for parametre, som driver pengestrømmene i projekterne.

Samtidig er udbudssiden generelt blevet svækket. En del banker er i uligevægt med en overeksponering til ejendomsmarkedet. Derudover gennemgår bankerne for tiden en strukturel forandring, hvor flere banker vil være midlertidigt eller permanent uden for markedet. Resultatet er et øget misforhold mellem udbud og efterspørgsel på finansiering.

Situationen tvinger ejendomsselskaberne til at afsætte ressourcer til at analysere den eksisterende forretning. Selskaberne skal kende sig selv, hvilket omfatter en analyse af og fokus på pengestrømmene i forretningen og i projekterne. Det ultimative mål for analysen er at identificere, hvordan selskabet er ramt eller vil blive ramt af den reducerede mængde udbud af finansiering i markedet og af den større andel af investeringsprojekter, som performer dårligere end forventet. Flere selskaber er blevet ramt af eller har kurs mod fatale mangler på likvider på grund af længere tids misforhold mellem løbende driftsindtægter og omkostninger, herunder finansieringsomkostninger. Det er dels forårsaget af de senere års meget høje LTV (loan-to-value) niveauer med høje rente-

betalinger til følge, øget tomgang i projekter, lavere indtjening på lejekontrakter, hvor trappelejer ikke bliver realiseret og et øget pres fra lejer om at nedsætte aktuel leje, når markedsløjen i nærområdet er reduceret. I mange tilfælde har bankerne udnyttet retten til at ændre rentemarginaler, enten pga. utilstrækkelige finansieringsbetingelser eller brud på finansielle covenants. Det har resulteret i for høje rentebetalinger i en på forhånd presset likviditetssituation. Resultatet er, at selskaber ikke kan overholde eventuelle lånebetingelser og er tvunget til at (gen-)forhandle med deres finansieringspartnere.

Løsningsunivers: Adgang til likvider og vejen ud af krisen

På baggrund af den interne analyse skal selskabet identificere mulige løsninger. Den konkrete løsning er virksomhedsspecifik, men afhænger af det enkelte selskabs portefølje af projek-

Markedet efter et år med pengeknaphed

- Bankernes syn på markedet har resulteret i nye perspektiver i forbindelse med transaktioner
- Synlige og håndgribelige pengestrømme skal drive budgettet
- Opportunistiske budgetter og projekter ses i kritisk lys
- Banklån skal have en kort afdragsprofil
- Begrænsede pengestrømme til aktionærer
- Hvor er projektet og selskabet nu, om 1 år og om 5 år
- Hvor lang tid har virksomheden til at refinansiere (udløb af faciliteter / drænet for likvider)
- Har finansieringskilderne en forståelse for projekterne og forretningen (overblik over forventede pengestrømme)

ter, dets likvide behold, relationen til finansieringspartnere, kapitalberedskabet hos eksisterende og potentielle finansieringspartnere, samt kapitalberedskabet blandt eksisterende aktionærer. I mange tilfælde vil en løsning omfatte, at flere af de involverede parter skal realisere tab, hvilket er nødvendigt at erkende, hvis der skal opnås en holdbar løsning på problemstillingen.

Virksomheden skal have forståelse for og indsigt i alle kilder til finansiering for at sikre den optimale løsning. I hovedtræk omfatter kilderne seniorlån, egenkapital og mezzaninlån. Det nuværende marked lægger op til at overveje alle nuancerne i disse finansieringskilder: Aktiekapital eller aktionærlån kan indskydes, gæld kan konverteres til egenkapital, mezzanin kan indskydes og traditionelt banklån kan refinansieres med nye priser og betingelser. Virksomheden bør nøje overveje fordele og ulemper ved de forskellige løsninger, og hvordan de passer i forhold til virksomhedens konkrete portefølje af projekter og det aktuelle kapitalbehov.

Er virksomhederne i likviditetsklemme og skal forhandle med bankerne, kan man benytte værktøjsskassen med fleksible mekanismer: Payment-in-kind (oprullede renter), step-up i renten, konvertering af gæld til egenkapital, reduktion af rentebetalinger på kort sigt mod up-side og yderligere andel af de positive pengestrømme fra den fremtidige drift eller ved en fremtidig exit. Anvendelsen af disse mekanismer kræver dog, at finansieringspartnere har stor tillid til, at ledelsen og ejerne kan og vil styre virksomheden igennem krisen med den rette fokus og sikre præstation i fremtiden. Hyppig og pålidelig rapportering er med til at styrke tilliden.

I sager, hvor det er vanskeligt overbevise bankerne om en positiv fremtid, kan kapitalindskud være nødvendigt for at opretholde driften. Det ses i disse dage i blandt andet udviklerselskaber og også Parken forventer at gå den vej efter tab på blandt andet ejendomme. Men aktionærkredsen er ofte uden evne eller vilje til at indskyde yderligere egenkapital, hvorfor nye investorer skal inviteres ind i aktionærkredsen

på bekostning af eksisterende aktionærer. De nye aktionærer kræver højt afkast i form af relativ stor ejerandel, og ofte er den eksisterende aktionærkreds ikke interesseret i at afgive magten. I visse situationer kan man med fordel opsøge mezzaninfinansiering som en alternativ finansieringskilde, der kan sikre, at ejerkredsen bevarer kontrollen med virksomheden. Mezzaninkapital er dog ikke set i udpræget grad blandt ejendomsselskaberne herhjemme, hvilket blandt andet kan skyldes de mange tilbud i andre industrier, der foreligger for disse investorer.

Forhandling og proces

Uanset valg af løsning er likvider stadig i høj kurs, og investeringsmuligheder er der mange af. Investorer kan tillade sig at være selektive og kræve stor indsigt i forretningen, før de tager investeringsbeslutninger. Det er vitalt i dette marked, at ejendomsselskabet agerer proaktivt og imødekommer bankerne og øvrige finansieringspartners efterspørgsel efter indsigt og forståelse for risikoen på deres eksponering. Virksomhederne bør imødekomme bankerne med en finansieringsplan, som afspejler realistiske forventninger til fremtiden. Forretningsplanen skal omfatte virksomhedens svar på bankens bekymringer, og virksomheden skal stille sig selv spørgsmålet: "Hvad gør det attraktivt for banken at finansiere netop denne sag?". Det er forståelse for modpartens risiko, kommunikation og indsigt i projekternes fundamentale økonomi, som skal drive selskaberne ud af krisen. ■



Iben Mai Winsløw
imw@fwin.dk

Claudia S. Matthiasen
csm@fwin.dk

Advokatfirmaet Fr lundWinsl w



Vurdering og tinglysning: Loven bør ændres

Mange ejendomme er ved den seneste offentlige ejendomsvurdering vurderet urealistisk højt i forhold til en mulig salgspris. Det kan have stor betydning for ejere af fast ejendom, da den offentlige ejendomsvurdering er grundlaget for beskatning efter den kommunale ejendomsskattelov og efter ejendomsværdiskatteloven. Den offentlige ejendomsvurdering anvendes herudover i en lang række andre skatte- og afgiftsmæssige sammenhænge, herunder som grundlag for beregning af tinglysningsafgiften ved ejerskifte.

Den offentlige ejendomsvurdering skal udtrykke ejendommens værdi i handel ogandel under den forudsætning, at købesummen betales kontant. For ejerboliger fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

Handelsprisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast, beregnet på grundlag af de dokumenterede lejeindtægter og udgifterne til drift og vedligeholdelse. Ejendommens afkast skal holdes op imod andre faktorer som:

- det aktuelle renteniveau
- inflationstakten
- den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri
- ejendommens vedligeholdelsesstand og udgifterne til vedligeholdelse af ejendommen

SKAT indsamler imidlertid ikke oplysninger om ejendommens udgifter. Derimod lægger SKAT ved den offentlige ejendomsvurdering udelukkende en bruttoleje x en lejefaktor (som skal modsvare afkastgraden) til grund. Det giver 2 fejlfaktorer:

- 1) risikoen for, at lejen sættes for højt i forhold til den nettoleje, som en køber vil tage udgangspunkt i.
- 2) risikoen for, at lejefaktoren er for høj sammenlignet med den afkastgrad, som vil indgå ved fastsættelsen af en reel købesum.

SKAT's vurderingsmetode indebærer, at en lang række udlejningsejendomme er offentligt ejendomsvurderet betydeligt højere end den kontantpris, de vil kunne sælges til. Der kan derfor være grund til at søge den offentlige vurdering ændret.

Ændring af den offentlige ejendomsvurdering

Den almindelige offentlige ejendomsvurdering finder sted hvert andet år. Ejerboliger vurderes i ulige år. Andre ejendomme, herunder udlejningsejendomme, vurderes i lige  r. Vurderingsterminen er den 1. oktober i det  r, hvori vurderingen foretages. Klage over den offentlige ejendomsvurdering skal ske til SKAT inden 1. juli i året efter vurderingsåret.

Men der er også mulighed for genoptagelse udenfor klagefristen. En genoptagelse forudsætter, at man kan fremlægge oplysninger af faktisk eller retlig karakter, der kan begrunde en  ndring. Genoptagelsen kan ske med op til 4 års tilbagevirkende kraft.

Når den offentlige ejendomsvurdering nedsættes, er der mulighed for at få tilbagebetalt for meget betalt ejendomsskat/

dækningsafgift inkl. rentegodtgørelse. For ejerboliger kan der også ske refusion af ejendomsværdiskat.

Nedsættelse af offentlig ejendomsvurdering => Nedsættelse af lejen

En udlejer, som f r medhold i, at den offentlige ejendomsvurdering skal nedsættes, vil være forpligtet til med virkning fra neds ttelsestidspunktet at foretage en lejenedsættelse for de lokaler, i hvis leje ejendomsskatterne har været indregnet. Udlejerens skal give lejerens skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen af udgiften er kommet frem til udlejerens.

Nedsættelse af den offentlige ejendomsvurdering har derimod ingen konsekvens i forhold til betaling af tinglysningsafgift opgjort på grundlag af en for høj offentlig ejendomsvurdering.

Grundlaget for beregning af tinglysningsafgift

For tinglysning af ejerskifte af fast ejendom udgør afgiften 1.400 kr. og 0,6 % af den kontante købesum, dog mindst af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi.

Hvis den offentlige ejendomsvurdering er højere end kontantprisen, er det afgørende derfor ejendommens offentlige ejendomsvurdering på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning.

Ifølge en Landsskatteretskendelse fra 2004 kan der ikke ses bort fra den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, selv om der er klaget over ejendomsværdien f r anmeldelse til tinglysning, og vurderingen efterfølgende nedsættes. Konsekvensen er, at uanset om SKAT uden ejerens medvirken har foretaget en offentlig ejendomsvurdering, som viser sig at være for høj, og SKAT efter ejerens begæring nedsætter den offentlige ejendomsvurdering, vil tinglysningsafgiften således skulle betales på grundlag af den fejlagtigt høje offentlige vurdering.

I teorien kan en køber af en ejendom afvente lysning af skøde, indtil der foreligger en ny vurdering. I praksis er det imidlertid



uhensigtsmæssigt at vente, bl.a. fordi pantehæftelser skal indfries, nye l n skal optages, og sælger naturligvis hurtigst muligt vil have sit provenu frigivet.

Det er derfor vores opfattelse, at der med det betydelige antal ejendomme, som er offentligt vurderet langt højere end en handelspris kan berettige, er grund til at ændre tinglysningsafgiftsloven, således at der kan ske tilbagebetaling af tinglysningsafgift, som er betalt ud fra en for høj offentlig vurdering. Det kunne ske ved at udvide tinglysningsafgiftsloven   19, stk. 2, som indeholder til at tilbagebetale for meget betalt tinglysningsafgift, til også at omfatte disse tilfælde. ■

SKATTEFORVALTNINGSLOVEN   33

Ordinær genoptagelse:

Stk. 2 En klageberettiget, ..., der ønsker at få genoptaget en ejendomsvurdering, skal senest den 1. maj i det fjerde år efter vurderings rets udløb fremlægge oplysninger af faktisk eller retlig karakter, der kan begrunde ændringen.

Ekstraordinær genoptagelse:

Stk. 3 Skatterådet kan efter forelæggelse af told- og skatteforvaltningen, ..., foretage eller ændre en vurdering af en fast ejendom efter udløbet af fristerne i stk. 1 og 2. Skatterådet kan bestemme, fra hvilket tidspunkt ændringen skal følges ved beregningen af indkomstskat, ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat.

Af Tina Østergård Simonsen
tsimonsen@deloitte.dk
Deloitte



Betalingsring vil skabe ny vækst i periferien

Områder med god kollektiv transport lige uden for en betalingsring vil blive den store vinder, hvis man indfører bompenge i København. En betalingsring vil få mange virksomheder til at genoverveje deres lokalisering, og nogle virksomheder vil arbejde fra flere lokationer.

Københavns Kommune barsler løbende med forskellige trafikale projekter, der på forskellig vis får betydning for byen. Et eksempel herpå er trængselsafgiften, hvor der fra politisk hold overvejes en betalingsring rundt om København. Beslutes betalingsringen vil mange virksomheder være stillet over for beslutningen om, hvorvidt de skal blive inde i ringen eller flytte ud. Konsekvenserne heraf er, at nogle områder vinder på betalingsringen, mens andre områder taber.

Hver gang betalingsringen krydses, både ind og ud af København, skal bilisten betale en afgift. En krydsning af ringen to gange dagligt i myldretiden vil give bilisten en månedlig udgift på ca. 1000 kroner. Muligvis indføres et loft for den maksimale daglige betaling fx svarende til, at der maksimalt betales for tre myldretidspassager pr. dag.

Blive eller flytte?

Afhængigt af, om virksomheden har mange eller få kundebe- søg, vil der opstå to forskellige situationer. For virksomheder med mange kundebe- søg, eksempelvis håndværkere, entrepre- nører og distributions- og konsulentvirksomheder, vil kunden- nes placering være af afgørende betydning. Går man ud fra, at mange kunder vil være bosat i inde i ringen, vil virksomheden ikke få nogen ekstra udgift i forbindelse med kørsel til kunder, eftersom der ikke betales for de ture, der køres inde i ringen. Her bliver udgiften alene for medarbejdere bosat udenfor rin- gen, hvorfor virksomheden formodentlig med fordel kan blive

inde i ringen. Anderledes ser det ud for virksomheder med få kundebe- søg, da det er medarbejdernes bopæl, der bliver den afgørende faktor. Helt overordnet må hver virksomhed derfor overveje, hvorvidt antallet af medarbejdere/kundebe- søg uden for ringen er større eller mindre end antallet inde i ringen, når en eventuel ny placering skal beslattes. Har virksomheden kunder og medarbejdere fordelt ligeligt på begge sider af ringen, kan en mulig løsning være, at man deler virksomheden i to afdelinger med placering henholdsvis inde i og uden for ringen.

Vælger “samme side”

En afledt effekt kan være, at der sker en øgning i virksomhe- dernes lokale tilknytning, da det må formodes, at medarbej- dere, der sværger til bilen som transportform, vil være mere til- bøjelige til at vælge arbejdsplads beliggende på “samme side” af ringen som dem selv. Hermed vil virksomheder i København fokusere på at tiltrække medarbejdere bosat i København, og virksomheder udenfor betalingsringen vil overvejende have medarbejdere bosat udenfor. På samme måde vil virksomhe- der med mange kundebe- søg mere målrettet gå efter kunder på samme side. Virksomhedens catchment-area, som svarer til det område, hvorfra man kan formode at tiltrække medarbei- dere og kunder, vil på den måde blive skåret over. Denne deling af catchment-area mellem ude og inde ser ud til at falde ud til fordel for de transportnære områder uden for ringen.

Jokeren – den offentlige transport

Denne fordel skyldes i høj grad jokeren i dette spil, som må siges at være den offentlige transport. Groft sagt vil med- arbejdere bosat i København have nemmere ved at komme med offentlig transport direkte fra deres eget hjem og ud af byen, end medarbejdere fra det øvrige Sjælland vil have ved at

komme fra deres bopæl og ind i byen, da det offentlige trans- portnet “tynder ud” udenfor København. Placeres virksomhe- der derfor direkte ved offentlige transportmuligheder udenfor betalingsringen, vil deres catchment-area forøges i form af medarbejdere med offentlig transport inde fra København. For virksomheder kan en sådan forøgelse af catchment-area være endnu et incitament til at flytte ud til gode transportnære områder udenfor betalingsringen. Det gælder firmaer uden og delvist også med kundebe- søg, da der også ved kundebe- søg vil være mulighed for at tage den offentlige transport ind i beta- lingsringen. Forbedres den offentlige transport på tværs af rin- gen, vil det formodentlig bidrage til yderligere “udflytterlyst” hos københavnske virksomheder. Desuden kan udflytningen få en selvforstærkende effekt, hvis antallet af kunder udenfor ringen stiger, og derfor giver flere grund til at flytte ud.

Hvem er vinderen?

Tager man som eksempel Nordhavn og Tuborg Havn, der begge ligger i det nordlige København henholdsvis lige inden for og lige uden for betalingsringen, kan der her blive tale om en decideret vinder og taber. For medarbejdere, der kommer fra det nordlige og øvrige Sjælland i bil, vil betalingsringen give en daglig ekstraudgift, hvis man arbejder i Nordhavn, som man sparer ved at arbejde i Tuborg Havn. For medarbejdere fra København vil både Tuborg Havn og Nordhavn være nemme at komme til med den offentlige transport eller på cykel. På baggrund af den vurdering vil Tuborg Havn have mulighed for at tiltrække væsentligt flere medarbejdere end Nordhavn. Det må derfor formodes, at ejendomspriserne i områder udenfor betalingsringen, der ligger meget centralt i forhold til offentlig transport, vil stige i takt med, at virksomhederne opdager de økonomiske fordele ved at ligge her frem for inde i betalings- ringen. ■



MANDAG-FREDAG	AFGIFT
05.00 - 06.00	10 KR.
06.00 - 10.00 + 14.00 - 18.00	25 KR.
10.00 - 14.00 + 18.00 - 23.00	10 KR.
23.00 - 05.00	0 KR.
WEEKEND/HELLIGDAGE	AFGIFT
10.00 - 17.00	10 KR.
17.00 - 10.00	0 KR.



Hver gang betalingsringen krydses, både ind og ud af København, skal bilisten betale en afgift. En krydsning af ringen to gange dagligt i myldretiden vil give bilisten en månedlig udgift på ca. 1.000 kroner. Muligvis indføres et loft for den maksimale daglige betaling fx svarende til, at der maksimalt betales for tre myldretidspassager pr. dag.

KILDE: “TRÆNGSELSAFGIFTER I HOVEDSTADSOMRÅDET” JUNI 2008

KILDE: “TRÆNGSELSAFGIFTER I HOVEDSTADSOMRÅDET” JUNI 2008

Ejendomsforeningen Danmark får ny direktør

Ejendomsforeningen Danmarks bestyrelse har valgt at ansætte Torben Christensen i stillingen som ny adm. direktør. Torben Christensen er 50 år og er uddannet cand.scient.adm. og businesscoach.



Torben Christensen.

Siden 1985 har Torben Christensen arbejdet i organisationsverdenen og i det politiske system. Han har haft forskellige ledende stillinger og været lobbyist i Dansk Arbejdsgiverforening og Dansk Industri. Her beskæftigede han sig primært med arbejdsmiljø, arbejdsskadeforsikring og ansættelseslovgivning, hvor han varetog de private arbejdsgiveres interesser over for Folketinget, offentlige myndigheder og EU.

Torben Christensen skal være med til at sikre en tidssvarende, overskuelig og fair regulering på ejendomsområdet i sin stilling som adm. direktør i Ejendomsforeningen Danmark.



BJARNE EILERTSEN UDLEJNINGSCHEF I NCC

Bjarne Eilertsen er ansat som ny udlejningsdirektør i NCC Property Development. Han kommer fra en stilling som commercial property advisor hos Grontmij Carl Bro og inden da har han blandt andet været salgschef i Keops Development og hos Home Erhverv København.

BIG udvider partnerkredsen og åbner kontor i HongKong

BIG får fem nye partnere og desuden træder to nye associerede partnere fra den eksisterende ledelsesgruppe ind i ejerkredsen hos arkitektfirmaet. BIG har siden Bjarke Ingels stiftede selskabet i 2005 skabt innovative byggerier, opnået et internationalt renommé og markeret sig i samfundsdebatten i Danmark og udland.

– Gennem de seneste fire år, har tegnestuen oplevet øget global interesse med projekter i Europa, Mellemøsten, Nord- og Sydamerika, samt Central – og Østasien. Med ønsket om at styrke tilstedeværelsen i Asien, vil der i løbet af 2010 etableres et kontor i Hong Kong, oplyser BIG.

Det er især de større projekter i udlandet, som BIG har vundet i den senere tid, der

gør, at arkitektfirmaet har valgt at udvide partnerkredsen. Det drejer sig om Tallinns nye Rådhus, Astanas Nationalbibliotek, World Village of Women Sports i Malmø samt Shenzhen Energy Mansion, der alle er påbegyndt eller i opstartsfasen.



FOTO: ULRICH JANTZEN

BO PEHRSON FRA RAMBØLL TIL COWI

Bo Pehrson er blevet ansat i Cowi i Aalborg som Senior Project Manager med ansvar for "Business Development – Hospitals and Health".

Bo Pehrson kommer fra en stilling i Rambøll, hvor han har været siden 1976, senest som markedschef og afdelingsleder.

Udover den dybe involvering i projektledelse på blandt andet hospitalsområdet, er Bo Pehrson også en af kræfterne bag Stigsborggruppen, der er initiativgruppen i forbindelse med at få udviklingen i gang af det tidligere Godsbanearreal i Aalborg i samarbejde med blandt andet DSB Ejendomsudvikling og Aalborg Kommune.

Bo Pehrson blev tidligere i år udnævnt til æresmedlem i Byggesocietetet, hvor han i 12 år har siddet i landsbestyrelsen.

Bo Pehrson.



Derfor træder Andreas Klok Pedersen, Finn Nørkjær, Thomas Christoffersen, Jakob Lange og David Zahle ind som partnere. De har alle samarbejdet med Bjarke Ingels siden PLOT og fungerer som projektledere på ovennævnte projekter. Derudover udnævnes BIGs adm. direktør, Sheela Maini Søgaard, samt Kai-Uwe Bergmann, direktør for international forretningsudvikling og kommunikation til associerede partnere.

– Vi er et hold af over 20 nationaliteter og føler os alle privilegerede over, at samarbejde med så talentfulde og passionerede mennesker på tværs af alder, nationalitet og religion. Det nye partnerskab er en naturlig udvikling af et godt og stærkt samarbejde gennem mange år, siger Bjarke Ingels.

Morten G. Fossum skal lede CBRE på tværs i Norden

CBRE tager nu endnu et vigtigt skridt i at blive et fællesnordisk selskab ved at udnævne Morten G. Fossum til Chief Operating Officer, COO, for CBRE's nordiske forretningsområde.

Morten G. Fossum er kendt i Danmark som mangeårig adm. direktør for den svenske ejendomsudvikler, JM, hvor han etablerede og ledede selskabets danske datterselskab, JM Danmark. Han har over 25 års erfaring inden for erhvervsjendomme med et indgående kendskab til Nordens fire markeder. Morten G. Fossums regionale erfaring er særdeles vigtig i arbejdet med at hjælpe CBRE med at udnytte sin højere markedsandel i Norden.

– På trods af, at økonomien i de nordiske lande uudgæeligt har mærket til kon-

junkturedgangen, gør det underliggende sunde marked i byer som Stockholm, Oslo og København, at Norden fortsat er af strategisk interesse for vores kunder, siger formand for CBRE Nordics, Henrik Cederholm.

Før sin tid hos JM Danmark har Morten G. Fossum blandt andet været Property Manager hos Danica Ejendomme. Han vil til dagligt have base på CBRE-kontoret på Østerbro i København.



PETER TOFTAGER ER FYLDT 40

SEBs Head of Commercial Real Estate, Peter Toftager, er fyldt 40 år. Peter Toftager er leder af ejendomsfinansieringsafdel. hos Skandinaviska Enskilda Banken (SEB), og har siden 2008 haft til ansvar at opbygge og udbrede denne afdeling.



Kundegruppen består af større danske og internationale ejendomsinvestorer. Aktiviteterne indgår dels som en del af bankens nord- og østeuropæiske Commercial Real Estate division og dels som en del af SEBs aktiviteter i Danmark.

Peter Toftager er uddannet cand. merc. i regnskabsvæsen og finansiering fra Odense Universitet i 1996 og har tidligere været ansat hos FIH Erhvervsbank samt Eurohypo i Danmark samt har de seneste 13 år været tilknyttet Institut for Finansiering på Handelshøjskolen i København.

INNOVATION PARTNERS OPTAGER NY PARTNER

Innovation Partners har optaget virksomheden fm3.dk som ny strategisk partner og kan dermed også tilbyde virksomheder rådgivning og bistand indenfor facility management. Innovation Partners blev etableret i 2005 og er et samarbejde mellem nu fire selvstændige virksomheder: Moth & Partners, Valoro Consulting, LOGISYS og fm3.dk.

Brian Rasmussen (tv.) oplyser, at Innovation Partners løser opgaver indenfor alle brancher såvel i Danmark som internationalt. fm3.dk er specialiseret i ejendoms- og servicerelateret Facilities Management. Selskabet ejes af Preben Gramstrup (th.), der tidligere har været facility manager i blandt andet Nykredit.

KLAUS VANG FYLDT 60 ÅR

Klaus Vang, forretningschef i Alectia, er fyldt 60 år. Han er akademiingeniør fra 1973 og har været i Alectia siden 1978. Arbejdet er i dag koncentreret om Alectias kunder inden for investorer og developere.

De seneste 10 år har Klaus Vang arbejdet som bygherrerådgiver på større domicilbyggerier for bl.a. KMD i Ballerup, KMD's nye kontorhus i Aalborg og IT-virksomheden SimCorp i København. Af kollegiebyggerier kan nævnes William Demant Kollegiet i Kgs. Lyngby, Keops Kollegiet og Industri Kollegiet, begge på Nørrebro i København.

Klaus Vang har gennem mange år arbejdet med professionelt rådgiveransvar og har som områdechef forestået løsning af rådgivningsopgaver og projektledelse, i særdeleshed inden for miljø, indeklimate, støj og akustik.



Morten Bådstorp skal styre EDC Erhverv i Nordsjælland

For bedre at kunne servicere ejere af erhvervs-ejendomme i det nordsjællandske styrker EDC Erhverv Poul Erik Bech nu aktiviteterne i området med ansættelsen af Statsaut. ejendomsmægler Morten Bådstorp i Hillerød.

Morten Bådstorp er selv fra Nordsjælland og har siden 1986 arbejdet som ejendomsmægler både med egen butik og med projektsalg og erhverv. Med sit indgående lokalkendskab vil Morten Bådstorp være et godt aktiv for kunderne i Hillerød og omegn.

- Jeg ser et voksende potentiale i handler med erhvervsejendomme i det nordsjællandske, især indenfor kontorer er efterspørgslen stigende. Jeg forventer samtidig at få mere gang i detailbutikker i området i og omkring Hillerød. Det er et område, der stadig mangler bevågenhed, siger Morten Bådstorp.

EDC Erhverv Poul Erik Bech er en af landets førende erhvervsmæglervirksomheder med speciale inden for salg, udlejning, vurdering og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme. EDC Erhverv Poul Erik Bech har i alt



Morten Bådstorp.

12 erhvervscentre beliggende i København, Herlev, Hillerød, Roskilde, Næstved, Odense, Kolding, Sønderjylland, Esbjerg, Silkeborg, Århus og Aalborg.

RED OG CUSHWAKE ÅBNER AFDELING FOR RETAIL I DANMARK

Efter Strøget i Århus har været præget af lokale detailhandlere med et internationalt brand på facaden er de store internationale kæder begyndt selv at ville overtage driften af butikkerne. Kombineret med finanskrisen og det lave forbrug vil dette betyde en stor forandring af markedet – og adgang for mange nye koncepter og brands til de attraktive butiksplaceringer.

Det har fået RED/C&W – verdens største alliance indenfor retail – til at se muligheder i det danske marked og derfor etablerer selskabet en retail afdeling for at tage del i de forandringer, der kommer til at ske i butiks billedet.

RED/C&W vil udnytte det gunstige marked

til at få fodfæste i Danmark. Den centrale figur i satsningen bliver Kristian Vinggaard, som har en retail baggrund fra bl.a. TK Development og ekspansionen af Lidl i Danmark samt som ansvarlig for Keops Development's butiks- og centerafdeling.

RED/C&W har globale samarbejdsaftaler med over 250 internationale butikskæder. RED Property Advisers i Danmark har siden 2005 været en del af Cushman & Wakefield, der er blandt verdens største erhvervsmæglerfirmaer og beskæftiger mere end 15.000 medarbejdere på 221 kontorer i 58 lande. Det danske kontor ejes af de fire partnere Steen Winther-Petersen, Bjarne Jensen, Nicholas Thuro og Claus Bælum.

ATP KÅRET TIL BEDSTE EJENDOMSINVESTOR

I sommer fik ATP Ejendomme en række priser som Europas førende ejendomsinvestor blandt de institutionelle investorer. Og nu er det sket igen. ATP er blevet kåret i Dublin af den samlede europæiske pensionsbranche som Europas bedste pensionsselskab. Priserne uddeles af det internationale anerkendte magasin Investment & Pensions Europe – IPE. Samlet hentede ATP syv priser, hvilket er ny rekord ved en IPE-Award.

– ATP er en utrolig velsmurt og intelligent pensions-investeringsmaskine, der på alle niveauer i deres forretning udvikler innovative løsninger. ATP har trods de store udfordringer i branchen i disse år imponeret med sine investeringsresultater og lave omkostninger og risikostyring. ATP sætter ikke bare nye standarder, men vender op og ned på hele pensionsverdenen, lyder det i dommernes begrundelse for at tildele ATP den fornemmeste pris – den såkaldte Gold Award.

Udover guld vandt ATP også sølv, som Europas bedste offentlige pensionsselskab og prisen som Danmarks bedste pensionsselskab samt fire temapriser herunder som bedste ejendomsinvestor. Med syv priser blev ATP det mest vindende pensionsselskab nogensinde ved en IPE-Award.



Magasinet Ejendom afholder konferencen:

Drift af ejendomme

28. januar

Hør på konferencen om:

**Asset Management –
den perfekte portefølje i 2010**

**Fra overhalingsbane
til langt sejt træk**

**Strategi –
blik for potentiale giver bundlinie**

**Op i helikopteren –
danske porteføljer set fra et
overordnet driftsperspektiv**

**Markedets bedste bud –
debat om optimal drift af
ejendomme og styring af porteføljer**

Blandt talerne er:

VALAD
Michael Bruhn
Head of Nordic
Valad Property Group



Flemming Engelhardt
Administrerende direktør
DATEA AS

Dan-Ejendomme as

Henrik Dahl Jeppesen
Administrerende direktør
Dan-Ejendomme as

Konferencen afholdes i samarbejde med Byggesocietetet torsdag d. 28. januar 2010 i København. Konferencen henvender sig til alle, der beskæftiger sig med drift og udvikling af ejendomme. Deltagerpris er kr. 2.995, medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995. Tilmeld 3 deltagere og betal for 2. Læs mere om konferencen og tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk/konferencer

Næste konference: Finansiering af ejendomme, 25. februar 9-14 i København

MIKADO HOUSE

BE PART OF THE NETWORK

- Kontorlejemål fra 700-14.000 m².
- Imponerende atrium med uformelle møde- og arbejdszoner.
- Personalerestaurant og café med udendørsservering ned til Emil Holms Kanal.
- P-kælder med plads til ca. 90 biler samt ca. 30 p-pladser på terræn.
- Nabo til DR-Byen og få minutters kørsel til Rådhuspladsen.
- Eksklusive lokaler med ventilation og køl.
- Supermarked samt diverse andre butikker i stueetagen.
- Indflytning 1. april 2010.
- Årlig leje kr. 1.300/1.400/1.500 pr. m².

Sags nr. 3394


C.W.OBEL
- 1787 -



DANMARK
PP

UMM
ID-nr. 42621

KLIK IND PÅ WWW.MIKADOHOUSE.DK
- DET ER EN OPLEVELSE VÆRD.