

magasinet ejendom

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

Nr. 1 februar 2010 | 3. årgang | Pris Dkk 85,-

Vækst på tværs
af grænser

Bedre start på 2010

To domiciler
udvalgt til grønne
forsøgskaniner

Flere danskere
på Mipim

Fokus på
regionerne:

ÅRHUS



Building a lasting world

In challenging times, you need solid partners and long-term solutions to prepare for the future.

Register for MIPIM and:

- Engage with the industry's key active players,
- Obtain a clear vision of the state of the market,
- Identify the right partners to finance your projects,
- Build strategies and alliances to ensure your company's steady growth.

**EXCLUSIVE
IN 2010**

MIPIM welcomes MIPIM Horizons

Reach out to new horizons and expand your business in high-potential regions. MIPIM Horizons will focus on new regional opportunities in the Middle East, North Africa, Turkey, Latin America and Central Asia. Register for MIPIM and benefit from complimentary access to the MIPIM Horizons exhibition area, conferences and events.

For more information, please visit www.mipimhorizons.com.

For further information, please contact us:
Paris (HQ) tel: +33 (0)1 41 90 45 20
London tel: +44 (0) 20 7528 0086
New York tel: +1 (212) 284 5141

www.mipim.com

16-19 March 2010 France, Cannes, Palais des Festivals

 **Reed MIDEM**
A member of Reed Exhibitions

Indhold

ARTIKLER

- 5 **Leder** | Revolution i byggebranchen
- 14 **Tema rådgivere** | Vejen til vækst
- 20 **Mipim 2010** | Flere tilmeldte danskere til Mipim i 2010
- 22 **Fokus på regionerne** | Priserne flader ud
- 24 **Fokus på regionerne** | De Bynære Havnearealer klar til nye udbud
- 38 **Reportage** | – Vi skal arbejde os ud af krisen
- 42 **Grøn fremtid** | House of Dreams fik Kloge m² Prisen
- 46 **Analyse** | Mellemstore entreprenører klarer krisen bedst
- 50 **Bæredygtighed** | PensionDanmark og NCC lægger krop til grønt forsøg
- 54 **Byggesocietetet** | Mod et positivt 2010

ORDET ER DIT

- 56 **Ordet er dit** | Tinglysningsskaos – myndigheders erstatningsansvar | af Holger Schöer
- 58 **Ordet er dit** | DCF-modellen på vej mod større udbredelse | af Morten Jensen
- 60 **Ordet er dit** | Den grønne investor kan minimere sin risiko | af Thomas Wenzell Olesen

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-13, 32, 55, 62

Nyheder Norden | 30-31

Tal og tendenser | 44-45

Virksomheder og mennesker | 63-66

BRANCHEGUIDE | 33-37



Fokus på
regionerne:
ÅRHUS

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

**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

Ans. redaktør

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



Direktør

Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout

Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto

Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde
med Byggesocietetet

Abonnement

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk

Rosendahls - Schultz Grafisk a/s



Næste nummer

Udkommer 8. marts
Deadline for indlæg 17. februar
Deadline for annoncer 19. februar

Forsiden

Ingelise Bogason, Alectia

Medlem af



Revolution i byggebranchen

Det bliver rigtig spændende at se, hvordan Grontmij Carl Bro kommer til at udvikle sig i de kommende år uden en dansk chef. I andre dele af erhvervslivet har man for længe siden valgt at tværnationalisere virksomheder. Tag bare for eksempel Nordea, der i dag er en nordisk bank. Men ikke i byggebranchen. Derfor er det noget nær en revolution at gå så drastisk til værks som den hollandske rådgiverkoncern.

Men der er brug for at tænke nyt og på tværs. En ny rapport fra projektet Danish Resources under Dansk Arkitektur Center viser, at det er svært at bruge den danske byggesektors kompetencer til for eksempel at skabe grønne klynger, for vi evner – groft sagt – ikke at tænke på tværs eller som det står "Byggeriet har ikke formået at indskrive sig centralt i en række af de toneangivende ramme-skabende aktørers dagsordner".

Det skal der simpelthen laves om på, hvis vi skal have byggeriet, rådgiverne og arkitekterne til ikke bare at byde ind på enkelte projekter, men selv være med til at sætte dagsordenen. Og det er jo sådan man bliver uundværlig og giver kunderne den

merværdi, der gør de høje lønninger rentable i sidste ende for de bygherrer og investorer, der skal betale.

Rådgiverbranchen er længst fremme sammen med producenterne fulgt af arkitekterne og entreprenørerne. Det kan du læse i dette nummer – hvor du også kan se, hvem der er størst i Europa på entreprenørsiden og hvorfor, og hvor vi løfter sløret for et andet spændende projekt, der kan sætte markant præg på branchen: Parter fra alle dele af bygge- og ejendomsbranchen arbejder på at skabe et Green Building Council, og nu bliver certificeringerne prøvet af i praksis på to konkrete byggerier. Der er grund til at klappe højt i takt, hvis projektet med så forskelligartede interesser rent faktisk lykkes. Se mere om det og meget andet i denne årets første udgave af Magasinet Ejendom.



Med venlig hilsen
Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel, Chefredaktør

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.

12 nye investeringer i København i 4. kvartal

KØBENHAVN: 12 nye investeringer i 4. kvartal 2009 betyder, at året på trods af hårde vilkår tegner til at blive et godt år for Copenhagen Capacity, der er investeringsfremmeorganisation for Hovedstadsregionen. Især to store sager har bidraget med mange arbejdspladser, men bøtten er ikke vendt, selvom i alt 31 nye firmaer lokaliserede sig i Hovedstadsregionen i 2009.

– Krisen eksisterer stadig, og 2010 bliver også et vanskeligt år, siger adm. direktør, Steen Donner.

Udenlandske virksomheder har ligesom danske været yderst tilbageholdende med investeringer og ekspansioner og i stedet haft fokus på konsolidering og effektivisering. Men i 4. kvartal kom sagerne, der nu alligevel ser ud til at sikre et flot resultat.

– Det har været hårdt, og vi har skullet tilpasse os de nye vilkår. Derfor er det så meget



– Jeg forventer, at vi på europæisk plan vil se, at der har været et samlet fald i investeringerne på 20-30 procent i 2009, siger adm. direktør Steen Donner, Copenhagen Capacity.

De seneste år er det lykkedes Copenhagen Capacity at tiltrække stadig flere virksomheder, men det er oftest et par enkelte, der løfter den samlede mængde af arbejdspladser, da de færreste virksomheder slår sig ned i Danmark med flere end 10 ansatte i første omgang.

– Den typiske investering har et jobindhold på knap 10 personer i det første år, og derfor er det selvfølgelig specielt tilfredsstillende, at vi i kraft af et par enkelte, store sager i 2009 har kunnet løfte vores resultat til et årsgennemsnit på cirka 20 jobs pr. investering. Men det er desværre ikke en ny trend. Den generelle trend i Europa er, at udenlandske investeringer bliver mindre og mindre målt på jobindhold, siger Steen Donner.

desto mere tilfredsstillende, at vi med en fremragende slutspurt med 12 nye investeringer på et kvartal ser ud til at få et godt år. De første ni måneder har nemlig ikke budt på ret meget at råbe hurra for, siger adm. direktør i Copenhagen Capacity, Steen Donner.

ARKITEMA SKAL TEGNE DGI-HUSET I VEJLE

VEJLE: Seks haller i dynamisk aktivitet bundet sammen af et spektakulært rum fuldt af flydende bevægelse: Opvarmning, jogging, småbold, sjipning eller street dance og meget mere. Det er Arkitema og COWIs vision for fremtidens DGI-hus i Vejle.

Projektet har som formål at renovere og udbygge det eksisterende DGI-hus, så der kan skabes et moderne og spektakulært idræts-, conference- og sundhedshus. Et hus, der både kan blive en attraktion for byens borgere, og en magnet for conferencearrangører i hele landet.

Arkitemas projekt giver de eksisterende og de nye bygninger en facade i polycarbonat, der monteret med LED-lys vil stå i natten som store lysende klippestykker. Lyset kan varieres i farve, så det passer til årstiden eller en aktuel begivenhed.



DGI-huset rummer både en ny svømmehal, en multihal, en konferencesal og et sundhedshus, der alle bindes sammen af en stor overdækket idræts "rambla", der som et floddelta fordeler aktivitet og bevægelse i hele anlægget.

4.140 TVANGSAUKTIONER I 2009

DANMARK: Der blev i 2009 bekendtgjort 4.140 tvangsauktioner af privatboliger og erhvervsejendomme, hvilket er 1.300 flere end i 2008, viser tal fra Danmarks Statistik.

Det svarer til, at der blev bekendtgjort tvangsauktioner for omkring 2.342 parcel- og rækkehuse, 518 ejerlejligheder og 302 fritidshuse - i alt 3.162 privatboliger. Det er ensbetydende med en stigning på omkring 1.000 privatboliger i forhold til 2008. I 1993 lå det tilsvarende antal for ejerboliger på 10.075. Og dermed er niveauet altså kun på cirka en trediedel. Der kan dog være en del forsinkelser, da der i øjeblikket er lang ventetid før en tvangsauktion bliver gennemført.

For erhvervsejendomme steg antallet af tvangsauktioner fra 658 i 2008 til 978 i 2009.



1910 eller 2010?

Med et ældre kontorlejemål får din virksomhed masser af skæv charme, men betaler til gengæld en relativ høj pris sammenlignet med et nyt lejemål med effektivt udnyttede m². Skal lejemålet også opfylde moderne krav til energiforbrug og indeklima kræver det mere end en kærlig hånd.

I april 2010 står Tower på Havneholmen færdig med sine 18.500 m² grønne kontorlejemål med lokaler fra 600-17.000 m².

Tower er EU GreenBuilding certificeret og det største af den slags i Danmark. Med solceller på taget, høj isoleringsgrad, energiglas og intelligent energistyring får din virksomhed moderne grønne kontorer med effektive m².

Nedenfor har vi til inspiration nævnt nogle af de grønne tiltag som allerede er en del af Tower.

■ **Solceller**
Solceller på bygningens tag gør bygningen energiproducerende

■ **Isolering**
Ydervæggene gøres tykkere, så der er plads til mere isolering. Dermed mindskes varmetabet væsentligt.

■ **Belysning**
Bevægelser og dagslys afgør, hvor og hvornår der er lys. Sådan bruges der nemlig mindst muligt strøm.

■ **Styring og regulering**
Både varme, køling og ventilation reguleres automatisk i forhold til udetemperaturen. Det sparer unødvendig energi på at køle og varme.



■ **Køling**
Køleanlægget er forsynet med frikøl, dvs. at man om foråret og efteråret benytter den kølige udeluft til at køle med i stedet for kølemaskinen. Dermed spares på strømforbruget.

■ **Vinduer - orientering - U-værdi**
Der er energiglas i alle vinduer. Det sikrer et lavt varmetab. Samtidig optimeres vinduesarealerne, så dagslyset kommer bygningen og medarbejderne til gode.

■ **Ventilation**
Ventilation og køling styres efter behov. Samtidig bruges der energisparende ventilatorer og anlæggene udformes, så tryktabet i kanalerne mindskes. Alt sammen giver lavere el-forbrug.

www.skanska.dk

Kontakt Skanska Øresund på
+45 44 68 05 65 for at høre mere om Tower.



SKANSKA

SJÆLSØ BYGGER DOMICIL TIL GEODIS WILSON



Sjælsø Gruppen forventer aflevering af bygningen til lejer og investor ultimo 2010 i Gateway 45, hvor Sjælsø også har udviklet og igangsat opførelsen af et nyt domicil for Miele.

VEJLE: Udviklingsselskabet Sjælsø Gruppen har nu fået endnu et projekt i stald på transportcentret Gateway E45's område ved Vejle. Denne gang er det et domicil til sø- og luftfragtvirksomheden Geodis Wilson Denmark. Projektet er på forhånd solgt til Gateway E45 - Danmarks Transportcenter. Byggeriet er en del af et formaliseret samarbejde, som Sjælsø har med Gateway E45, som blev indledt tilbage i 2007.

Byggeriet forventes at rumme 2.325 kvm. kontorer og 1.000 kvm. lager. For at opnå optimale betingelser vil bygningen blive skræddersyet til Geodis Wilson.

Bygningen opføres med det århusianske firma Aart som arkitekt, og facadeudtrykket bliver en blanding af glas i forskellige farver på de 2 øverste etager og en kombination af glas og betonelementer i stueetagen. De 2 øverste etager får et view ud over det jyske landskab.

DAN-EJENDOMME OVERTAGER KUBEN EJENDOMSADMINISTRATION

HELLERUP: Dan-Ejendomme vokser med et slag markant med en forventet overtagelse af aktierne i Kuben Ejendomsadministration fra selskabets hidtidige ejer, Kuben.

– Kuben har kernekompetencer blandt andet inden for administration af andelsboligforeninger og ejerforeninger. Hos Dan-Ejendomme er vi til gengæld stærke inden for administration af erhvervsejendomme og boligudlejningsejendomme. Kuben Ejendomsadministration og Dan-Ejendomme er derfor et rigtigt godt match, der giver styrke til at fortsætte med at udvikle nye markedsledende services til vores kunder. Sammen står selskaberne samtidigt stærkt inden for administration af almene ejendomme, siger Henrik Dahl Jeppesen, adm. direktør hos Dan-Ejendomme.

Kuben Ejendomsadministration, der be-



skæftiger 115 medarbejdere fordelt på fire kontorer i Danmark, har i dag en omsætning på 85 mio. kr. Dan-Ejendomme, der beskæftiger 225 administrative medarbejdere fordelt på to kontorer i Danmark, har i dag en omsætning på 245 mio. kr.

– Vi overtog Kuben Ejendomsadministration i slutningen af 2008 i forbindelse med en rekonstruktion af Kuben koncernen. Nu er vi glade for at deltage i en branchekonsolidering og i den forbindelse at have fundet en ejer, der ønsker at videreudvikle Kuben Ejendomsadministration til gavn for både kunder og medarbejdere, siger Thomas Dywremose, som er bestyrelsesformand i Kuben.

Dan-Ejendomme administrerer cirka 1.200 ejendomme med i alt cirka 50.000 lejemål i Danmark. Kuben Ejendomsadministration administrerer mere end 20.000 lejemål. Opgaverne løses af cirka 115 medarbejdere på kontorer i København, Aalborg, Århus og Kolding. Selskabet ejer desuden det 100% ejede Kuben Andelsmæglerelskab, der formidler andelsboliger.

Købstilbuddet er betinget af en due diligence.

Adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, Dan-Ejendomme.

Aarsleff fik overskud på 208 millioner kr.

Anlægsentreprenørvirksomheden Per Aarsleff fik et resultat før skat på 208 millioner kr. i 2009. Det svarer til en resultatgrad på 4,3 procent, hvilket er godt 1 procent lavere end i 2008.

Koncernomsætningen blev 4.871 millioner kr., hvoraf selve anlægsdivisionen bidrager med et resultat før renter på 130 millioner kr.,

rørteknik bidrager med et resultat før renter på 48 millioner kr., fundering bidrager med et resultat før renter på 46 millioner kr. og pengestrømme fra driften fratrasket investeringer udgør et positivt likviditetsflow på 193 millioner kr.

I 2009/2010 forventer Aarsleff et resultat før skat på 140 mio.

Kan virksomhedens finansiering optimeres?

Ring og bestil et møde – så gennemgår vi mulighederne



Den økonomiske krise betyder udfordringer for både små og store virksomheder. Men den nuværende situation på rentemarkedet har også gjort det muligt for mange virksomheder at forbedre likviditeten eller opnå større økonomisk sikkerhed. Hvordan ser fremtiden ud for jeres virksomhed?

Ring 70 15 15 21 allerede i dag til dit regionale finanscenter og aftal, hvornår vi sammen skal regne på mulige besparelser for virksomheden og gennemgå jeres økonomiske muligheder og eventuelle udfordringer.

Læs mere på www.rd.dk/erhverv

REALKREDIT
Danmark

Integrerede solceller står foran gennembrud

HVIDOVRE: Integration af elektricitets producerende solcelleteknologi i byinventar står foran det store gennembrud, vurderer solcellefirmaet Gaia Solar. Selskabet stod blandt andet bag de nyudviklede solcellepaneler, der drev de 20 prototyper af solcellelysmaster ved indgangen til Bella Centret forud for klimatopmødet COP15. Gaia Solar vurderer, at forretningspotentialet er så stort, at selskabet netop har etableret det som selvstændigt forretningsområde.

– Det interessante er, at solcelleteknologi ikke bare er på vej ind i bæredygtigt byggeri, men nu også er på vej ind i byinventar, og vi vil gerne stå i spidsen for den udvikling i Skandinavien, siger adm. direktør Michael Stadi, Gaia Solar.

Lysmasten ved COP15, der ikke var tilkoblet el-nettet, blev drevet af danske solcellepaneler udviklet af Gaia Solar. Integreret batterikapacitet gør, at solcelle energi oplagres gennem dagtimerne, mens energibesparende LED pærer giver lys om natten. De 20 prototype master var udviklet i samarbejde med en lysdesigner samt en masteproducent.

– Det er krav til bæredygtighed samt økonomi, der ligger til grund for visionerne om at integrere solcelleteknologi i byinventar. Produktet er noget dyrere end traditionelle produkter, der er tilsluttet el-nettet, men til gengæld spares den meget dyre nedgravning af kabler, som specielt i byområder er meget kostbar, påpeger Gaia Solar.

BM-TAG BYGGER BOLIGER I ÅRHUS



BM-Tag fra Hobro står for byggeriet af boliger i blandt andet Tranbjerg, og selskabet har udviklet et industrielt boligkoncept, der gør, at boligforeninger kan bygge fornuftige boliger og alligevel overholde rammebeløbene.

ÅRHUS: Den almene boligforening AL2 bolig er ved at opføre 53 boliger i Tranbjerg lidt uden for Århus. Byggeriet er første etape i et helt nyt byområde. Alt i alt skal bygges 160 almene boliger, hvor AL2bolig står for de 53 første og Brabrand Boligforening for de resterende. Husene produceres industrielt. Der bygges 3 typer: Et rækkehus, et gårdhavehus og en 2 rumsbolig.

Al-Gruppen er arkitekt på projektet.

Boligområdet i Tranbjerg skal stå færdigt i foråret 2010 med indflytning den 1. marts.

Herudover har BM-Tag indenfor den seneste tid opført bebyggelsen Petersminde med 89 boliger og 50 boliger i Hasle.

– Konceptet gør, at boligforeninger kan overholde rammebeløbene og alligevel få nogle fine huse, hvor industrialiseringen ikke nødvendigvis går ud over arkitekturen, siger byggeleder Jens Skovholm, BM-Tag. Prisen på modulerne er cirka 7.400 kr. per kvm.

AL2bolig i Århus administrerer omkring 50 afdelinger med over 4.000 lejermål.

Skoler trækker 180.000 kvm. Aalborg-projekt hurtigt frem

AALBORG: Udviklingen af DSB's Godsbanearaler i Aalborg er hastigt på vej. Planen er, at det 180.000 kvm. store grundareal i løbet af få år skal udvikles til et attraktivt campusområde, som skal indeholde flere af byens skoler og uddannelsessteder.

Siden lanceringen af ideen for et år siden, er der foregået et stort udviklingsarbejde, og der er blevet afholdt arkitektkonkurrence, som resulterede i, at Polyform Arkitekterne skal stå for den videre udvikling af planerne for arealerne.

På nuværende tidspunkt er der en forhåndsinteresse fra skolernes side, som ønsker at reservere byggerater i størrelsesordenen 80.000-90.000 kvm. University College tegner sig alene for en reservation på 40.000 kvm nybyggeri. Arealet indeholder i alt bygget på cirka 130.000 kvm.

– Idéen om at skabe et campus fra dag ét har fået 100 procent opbakning hos byens politikere, og det er derfor, vi er så langt, at vi allerede i starten af 2010 kan indgå de første købsaftaler. Flere skoler har et ønske om, at kunne flytte ind i de første bygninger i sommeren 2012, siger partner Torben Nielsen, Colliers Hans Vestergaard, som DSB Ejendomsudvikling har valgt til at stå for salget i området.

Planer om at genetablere Østerå, som i dag føres i rør udenom området, vil yderligere tilføre området rekreative elementer. Området vil blive gennemskåret af grønne kiler, og i en af kilerne "Åparken" tænkes åen ført frilagt, så den kommer til at løbe videre gennem Karolinelund/Tivoli og forbi Musikkens Hus og ud i Limfjorden. Dermed vil der også blive mulighed for at etablere attraktive caféer og boligmiljøer ned mod den blotlagte å.



Udviklingsarbejdet foregår i rekordtempo set i lyset af finanskrisen, for det er kun et år siden, at de indledende møder blev holdt imellem DSB Ejendomsudvikling og Aalborg Kommune om udviklingen af de tidligere godsbanearaler.

KLIMAFORANDRINGER KAN KOSTE 50 MIA. KR. PÅ VEJNETTET

DANMARK: Klimaforandringerne vil få større betydning for de danske veje end hidtil antaget, viser en analyse, som rådgivervirksomheden Grontmij | Carl Bro har foretaget, og som ser på både kommuneveje, landeveje og motorveje.

Konklusionen er, at stat og kommuner skal forberede sig på væsentligt øgede udgifter til vedligehold af vejene, og at forebyggelse kan betale sig, frem for at vente til skaden er sket. Ekstraudgiften forventes at blive 50 milliarder kr.



– Det er helt afgørende, at man i sine investeringer i nye og eksisterende veje tager højde for de stigende vandmængder. Overvejelser om afvanding bør således altid indgå, når nye motorveje planlægges i Danmark – hvilket ikke altid sker i dag, siger Sigurd Bunk Lauritsen, chefrådgiver i Grontmij | Carl Bro.



Bind ikke penge i bygninger

– frigør kapital med ejendomsleasing

Ring til Danske Leasing på 70 20 12 50, eller læs mere på www.danskeleasing.dk.

Danske Leasing

ÅRHUS KOMMUNE BYGGER NY ADMINISTRATIONS-BYGNING TIL 119 MIO. KR.

ÅRHUS: Arkitektfirmaet Schmidt hammer lassen er blevet valgt til at designe et nyt o-energi hus på Grøndalsvej i Viby til Århus Kommune.

Schmidt hammer lassen indgår i et konsortium med E. Pihl & Søn, Grøntmij/Carl Bro og GHB Landskabsarkitekter. Fem andre arkitektfirmaer deltog i konkurrencen.

Århus Kommune havde med projektet store ambitioner om at skabe en milepæl i bestræbelserne for at opnå bæredygtighed på alle niveauer i bygningen. Schmidt hammer

lassen architects har taget kommunen på ordet og skabt et o-energi kontorbyggeri, som bliver Danmarks første. Det er udstyret med 1100 kvm. solceller til el-produktion og 420 kvm. solvarme til opvarmning af vand og absorptionskøling. Bygningen vil desuden opsamle regnvand, der skal genbruges til toiletskyl og havevanding.

Kravet i byggeprogrammet var at nedbringe energiforbruget til 75 procent under det nuværende lovkrav, altså 25 kWh/2, men schmidt hammer lassens forslag er helt nede på nul kWh/m2.



Den nye administrationsbygning skal rumme 240 medarbejdere og deres klienter og kunder. Projektet er en tilbygning til Århus Kommunes eksisterende administrationsbygning fra 1965. De nye bygninger skal primært bruges af afdelingerne Natur & Miljø og Jobcenter/Ydelsescenter/Socialcenter. På den anden side af Grøndalsvej ligger kommunens skatteforvaltning, som også er tegnet af schmidt hammer lassen.

Metopos og RUMarkitekter vinder plan for Horsens Midtby

HORSENS: Arkitektkonkurrencen om en udvikling af Horsens Midtby er nu afgjort. Konkurrencen var udkrevet af Horsens Kommune og Realdania og er vundet af Metopos by- og landskabsdesign som totalrådgiver i spidsen for vinderprojektet. Med på teamet er desuden RUMarkitekter, Via Trafik, Active Institute og Reteam.

Horsens forventes at vokse med 22 procent over de næste 20 år, og det er på den bag-

grund, at vinderprojektet kommer med konkrete forslag til, hvordan Horsens midtby kan fortættes og udbygges. Projektet foreslår en etapevis trafikløsning med en enkel og logisk parkeringsstrategi samt en grøn forbindelse, der samler op på forskellige aktiviteter mellem banegården og havnen.

– Vi har fået et meget stærkt bud på, hvordan Horsens kan fortættes og udbygges. Vi har fået en meget fin strategi, som – i øvrigt for første gang nogensinde – giver os en enestående mulighed for at lave en sammenhængende

udvikling af Horsens Midtby og skabe en Midtby Forbindelse, der giver optimal sammenhæng mellem et kommende butikscenter og kulturstationen ved banegården, gågaderne i centrum og et havneområde i rivende udvikling, siger borgmester i Horsens kommune Jan Trøjborg, der er formand for dommerkomiteen.

Vinderforslaget arbejder ikke kun med at skabe flere aktiviteter i midtbyen, men placerer også boliger, kollegier m.v. helt centralt i byen, så bylivet styrkes ved, at der ganske enkelt skulle blive flere mennesker.



VISUALISERING: RUM ARKITEKTER

Beslutningsvakuum i industrisektoren

ÅRHUS: Andelen af ledige industri- og logistiklokaler har været stigende siden starten af 2008 og er nu oppe på 3,2 procent. De lokaler, som efterspørges, er fortsat de gode logistiklokaler med beliggenheden i top, hvilket vil sige tæt på motorvejsnettet, viser den seneste rapport fra mæglerfirmaet Colliers Hans Vestergaard.

Det større udbud af lokaler betyder, at de som søger, kan være mere kritiske. Derfor er markedslejen for industri- og logistikejendomme også faldet en anelse i løbet af det seneste år. Det er primært de industrielle sekundære beliggenheder, der er faldet i lejeniveau. Markedslejen pr. kvadratmeter for industri- og logistikejendomme er naturligt lavere end for de øvrige ejendomsstyper, f.eks. kontor, på grund af dels beliggenheden og dels bygningernes karakteristika.

Markedet for industri- og logistikejendomme har været præget af faldende omsætning og nærmest et beslutningsvakuum – alle vent

med at handle til, de får nærmere afklaring på, hvordan økonomien udvikler sig.

En række industriejendomme over hele Danmark er dog slet ikke efterspurgt og kan ikke udlejes. Nu har Realdania afsat 2 millioner kr. til at få kortlagt præcis, hvor de gamle industribygninger ligger, og hvordan de kan bruges på en bæredygtig og fremadrettet måde fremfor bare at blive revet ned eller overgå til slumagtige klondyke-forstæder.

– Igennem de seneste årtier har danskerne i stigende grad fået øjnene op for kvaliteternes i industriens bygninger, og over hele landet findes eksempler på fabrikker og produktions-anlæg, der før lå tomme og øde hen, men som nu sprudler af nyt liv og aktiviteter, påpeger Realdania.

Genanvendelse af gamle industrianlæg gør det muligt at bevare arkitektur og kulturhistoriske fortællinger om den danske indu-



strialisering, og både i byerne og på landet er genanvendte industribygninger blevet en kilde til lokal stolthed, velfærd og udvikling.

At aktivere de tomme industribygninger med et nyt indhold vil bidrage til at fastholde og styrke den rumlige og bylivsmæssige tæthed.

Projektet er finansieret af Realdania og bliver gennemført af Dansk Bygningsarv frem til september 2010.

OVERTAGER K/S-ADMINISTRATION

KØBENHAVN: Habro & Finansgruppen Fund Management har overtaget administrationen af det krakkede Estatus K/S-projekter, som nordjyske Kristensen Properties ellers i første omgang forventede at overtage. Dermed bliver H&F Danmarks største administrator af K/S-projekter.

Aftalen omfatter 127 K/S-selskaber med 950 investorer, som ejer ejendomme i England.

Ejendom & Entreprise – din professionelle sparringspartner

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

Vi hjælper dig med at agere optimalt på et komplekst marked i Danmark og internationalt. Få målrettet rådgivning om blandt andet skatte- og momsforhold,

værdiansættelse og strukturering og finansiering af dine ejendomme og dine projekter.

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

kpmg.dk



AUDIT ■ TAX ■ ADVISORY

VEJEN TIL VÆKST

Knivskarp fokus på kernekompetencer med en multidisciplinær tilgang til kunderne. Det lyder som en modsætning. Men nej. Det er de danske rådgiveres chance for at overleve i en global verden. Mød nogle af spydspidserne for regeringens mål om et dansk eksportboom

Der gik en mindre chokbølge gennem rådgiverbranchen i januar, da Grontmij Carl Bro kunne meddele, at nu sløjfer man landecheferne og skaber en tværnational organisation. Det er et drastisk skridt i en branche, hvor det indtil for få år siden kun var fonde, der ejede selskaberne og hæderkronede sagnomspundne danske ingeniører, der dagligt lagde navn til som Carl Bro, Hannemann, Rambøll, Birch, Krogboe, Ostenfeld og Jønson, når ingeniørerne så på broer, rørføringer og murværk.

Men den tid er overstået og selskaberne hedder nu helt andre navne, som Grontmij Carl Bro, Rambøll, Alectia og Cowi. Og internt følger en række af de største danske rådgivere samme linie som hollandske Grontmij selvom det ikke er på så drastisk vis - endnu i hvert fald. Udviklingen skulle gerne give et bedre produkt i sidste ende:

– I virkeligheden håber vi jo på, at kunderne slet ikke mærker noget til, at der sker betydelige omorganiseringer internt i øjeblikket. Forhåbentlig skulle der bare komme bedre og styrkede spidskompetencer ud af det og dermed en bedre ydelse, siger direktør Steffen Gøth, Cowi Byggeri.

Og det er der brug for. Internt i byggeriets virksomheder er traditionen

Vi tager i højere grad udgangspunkt i kundens behov og ikke hvad hver enkelt ingeniør har som kompetenceområde.

Ingelise Bogason

Af Kamilla Sevel

for langvarige udviklende samarbejder med kunder og leverandører svag, og der er ikke indikationer på, at international tilstedeværelse eller udviklingen af bæredygtige ydelser har ændret afgørende på dette, viste en rapport fra Dansk Arkitektur Center for nylig.

Men rådgiverne har dog med en langvarig international tradition båret af Danida-projekter i begyndelsen, været gode til at gribe den internationale bold.

– De danske rådgivere har som helhed fået en mere global approach. Man >>

– Vi har genopfundet os selv i rådgiverbranchen og er blevet multidisciplinære. Det er det, der skal sikre, at de store danske rådgivere på sigt sikrer Danmarks eksport af viden, siger adm. direktør Ingelise Bogason, Alectia.





– Kunderne skulle gerne få en bedre ydelse, men det er bestemt også vigtigt i fremtidens kamp om at tiltrække de bedste hoveder, at vi kan tilbyde en attraktiv og internationaliseret arbejdsplads, der er med helt fremme, siger direktør Steffen Gøth, Cowi Byggeri.

tænker ikke længere i nationalitet, men i forretningsområder, der giver selvstændig mening. Det gør konkurrenterne også, så det er også en nødvendighed, siger direktør Henrik Garver, Foreningen af Rådgivende Ingeniører.

Det erkendte fonden bag det daværende Birch & Krogboe, nu Alectia, for 5 år siden. Siden da har Ingelise Bogason drevet det daværende gennemdanske, overvejende byggerådgiverfirma Birch & Krogboe frem til en international nichespiller, der er højkompetent

MERE FOR DE SAMME KUNDER

Hos Alectia var et af målene med at flytte fra kompetencer til kunder for 5 år siden, at man i højere grad lægger fokus på kundens samlede forretningsmæssige udfordringer og ikke kun den konkrete leverance. Udover de klassiske ingeniørdiscipliner, rådgiver Alectia også om arbejdsmiljø, vand og miljø samt forretningsudvikling. Alectia sætter løbende navn på en række kunder, som man vil levere mere til.

– Vi har tidligere set, at når vi blev spurgt om en del af en rådgiveropgave, så var fokus begrænset til at handle om den opgave. Derfor har vi i langt højere grad fokus på, at projektlederne skal forstå hele kundens forretning og i det perspektiv identificere samarbejdsmulighederne. Det har vi stor succes med, siger direktør for byggeri Henrik Klinge, Alectia.

inden for blandt andet procesanlæg på bryggerier og mejerier i kombination med byggerådgivningen. I 70erne var selskabet størst blandt de rådgivende ingeniører i Danmark. Det er det ikke længere, men er nu en af de hurtigst voksende rådgivningsvirksomheder herhjemme og det 5. største.

Høje danske lønudgifter

– Vi er en branche, der for alvor har formået at deltage i videnseksporten. Vi har både formået at vækste herhjemme og på eksportfronten. Men hvis det skal fortsætte sådan, er vi nødt til at fokusere på de ydelser, vi som firma skal levere og ikke på, hvad hver enkelt medarbejder har af kompetencer. Der kommer tværfagligheden ind, hvor vi leverer flere tværfaglige ydelser til de samme kunder, siger Ingelise Bogason.

Alectia har foretaget otte opkøb på fire år – blandt andet med kompetencer inden for bryggerier, vand og natur, fødevarer og arbejdsmiljø samt et opkøb af britiske Penborn Technical Services, og per 1. januar omorganiserede Alectia med det mål, at kompetencerne i

endnu højere grad bliver tværgående i organisationen.

– Engelske ingeniørspecialister koster 2/3 dele af en dansk og kinesiske mindre end halvdelen. Derfor skal vi også være vores pris værd. Det betyder, at vi skal kunne levere en merværdi, der retfærdiggør den udgift. Det kan vi kun, hvis vi er stærkt fokuserede og kan samarbejde, så vores viden specifikt tilfører projekterne spidskompetencer, siger adm. direktør Ingelise Bogason, Alectia.

Fokus på kunderne skal også være med til at skabe en bredere form for merværdi i rådgivningen.

– Vi kan med en tværfaglig indgangsvinkel til vores kunder hjælpe dem med at udvikle en bæredygtig profil ikke bare på et nybyggeri eller et renoveringsprojekt, men for hele virksomheden. Vi skal formå at skabe merværdi for hele virksomhedens

Vi kommer til at se udenlandske ingeniører arbejde i Danmark og omvendt.

Steffen Gøth

forretningsgrundlag. Det er den vej, vi skal gå for at kunne løse de problemer, som virksomhederne står med og blive vores omkostning som konsulenter værd, siger Ingelise Bogason.

Køber sig til styrke

Hos en anden af de store danske rådgivere går man samme vej, men inden for andre områder. Rambøll har netop sat et nyt skib i søen: En Global Practice for Energi, der skal styrke Rambølls position som førende energirådgiver. En Global Practice er en forretningsen-

hed, der opererer globalt på tværs af søsterselskaberne i Rambøll Gruppen. Der stilles store krav til en Global Practice, bl.a. med hensyn til kompetencer og vækst.

For at opnå spidskompetencen forventer Rambøll – ligesom Alectia har gjort – at købe sig til yderligere styrke på de udvalgte områder.

Udgangspunkt i styrkeposition

– Udover stærk organisk vækst forventer vi hos Rambøll også opkøb af flere firmaer i Europa, USA, Indien og Mellemøsten. Vi er allerede godt etableret i både Indien og Mellemøsten med flere kontorer og et stort antal medarbejdere. Det vil give os en god indgang til energiprojekter på de markeder. På de øvrige markeder, som f.eks. USA, vil vi bruge vores eksisterende projekter som løftestang, siger direktør Thomas Rand, Rambøll.

Den nye forretningsenhed samler >>

FARVEL TIL BIRGIT NØRGAARD

Fremover vil Grontmij Carl Bro blive ledet af en direktion bestående af Sylvio Thijsen, CEO og Mel Zuydam, CFO. Sammen med de tre ansvarlige direktører for forretningslinierne, Gert Dral for “Planning & Design”, Ulf Palmblad for “Transportation & Mobility” og Lawrence Hughes for “Water & Energy”.



Gert Dral bliver samtidig ansvarlig for markederne i Danmark og Sverige.

Tidligere adm. direktør Birgit Nørgaard stopper dermed. Hun havde været i Grontmij Carl Bro siden august 2006, hvor hun overtog posten for at rette op på virksomhedens daværende nedadgående vækstkurve.



medarbejdere fra Rambøll i Danmark, Sverige, Norge, Finland og England og bygger på den ekspertise, der allerede er i Rambøll Gruppen. Det gælder blandt andet inden for vindenergi og affaldsforbrænding, hvor Rambøll allerede er globalt førende rådgiver.

– Med baggrund i vores styrkeposition inden for fjernvarme på det danske marked satser vi nu også på fjernvarme i England. Det er et lille, men voksende marked, som vi regner med at få en stor del af. Den nye Global Practice giver os mulighed for at være tæt på kunden og samtidigt kunne tilbyde topkvalificeret ekspertise, uanset hvor projektet er, siger Thomas Rand.

Farvel til lantedirektøren

Det er samme filosofi, der ligger bag Grontmij Carl Bros valg af at omorganisere fra en geografisk struktur til en sektororienteret struktur og nedlægge seks regioner til fordel for tre forretningsområder.

Og det fik altså i denne omgang betydelige følger for den danske afdeling, der på trods af, at den tidligere adm. direktør Birgit Nørgaard bakker op om omstruktureringen, betød, at hun valgte at forlade sit job i ledelsesgruppen, og at Grontmij Carl Bro i Danmark dermed har en hollandsk chef.

Hos Grontmij Carl Bro kommer der fremover tre forretningslinier ”hen-over” selskabets seks regionale markeder. Linierne bliver ”Vand og Energi”, ”Transport og Mobilitet” og ”Planlægning og Energi”. Der kommer en ny chef for hver af de tre forretningslinier. Målet er at styrke organisk vækst i både omsætning og resultat i perioden 2010-2015.

– Det er en naturlig udvikling for os. For 5 år siden var vi primært til stede i Holland. I dag er vi et af de ledende rådgiverfirmaer i Europa, og den nye struktur betyder, at vi kan tilbyde vores medarbejdere større muligheder for at

udnytte deres kompetencer internationalt, siger Sylvo Thijsen, CEO, Grontmij Carl Bro.

Tiltagene skal øge overskudsgraden til 9-10 procent.

I danske Cowi bliver kompetencerne samlet i forretningsområder som for eksempel bæredygtighed, byudvikling, sundhed og sikkerhed.

– Den nye struktur skulle helst betyde, at man kan trække på kompetencer i hele verden. Vi har bygget højhuse i Golfen – og her mener jeg rigtige højhuse, som er meget højere end dem, vi har tradition for at bygge i Danmark – og hospitaler i Norge. Det skal vi udnytte, når vi får samme type opgaver andre steder. I den globaliserede verden er der kun et sted, hvor det er værd at ligge: Det er forrest. Derfor er det dér, vi skal være, siger Steffen Gøth, Cowi Byggeri. ■

Mindre selskaber finder også nicher

Selvom det er i en helt anden målestok, så er trenden den samme hos de små som hos de store rådgivere. Fokus på kunden og produktet har sikret vækst hos ingeniørfirmaet Henrik Larsen i 2009.

– Mens flere andre har indskrænket har vi faktisk udvidet og er vækstet fra 30 til 38 ansatte i 2009, siger markedschef Henriette Cajar, Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma, der er specialiseret i tekniske installationer, bæredygtighed og energiløsninger.

En del af hemmeligheden er, at Henrik Larsen har holdt fast i, hvad nogen vil kalde ”mindre prestigefyldte projekter” – også i opgangstiderne.

– Vi har holdt fast i projekterne med

vedligeholdelse af tekniske installationer samtidigt med, at vi også har deltaget i de prestigefyldte og spektakulære byggerier. Men samlet set betyder det, at vi ikke har mistet kunder og har kunnet udvide trods krisen, siger Henriette Cajar.

Samtidig er der også nogle kunder, der generelt foretrækker de mindre rådgivere, hvor der er tæt kontakt til projektlederen, og det giver en god kontakt til kundegruppen.

Både det og så, at Ai-gruppen arbejder utraditionelt med at udvikle ideer og løsninger ved både at have arkitekter og ingeniører ansat, er en tilgang, der har givet opgaver i krisetider hos firmaet, der har godt 60 medarbejdere.

– Netop i krisetid har man mulighederne for at deltage på en ny måde, fordi der bliver vendt op og ned på den måde, man normalt gør tingene på. Det er en mulighed for at sætte os sammen og se på nye muligheder i branchen. Det ser jeg som et af det kommende årtis største muligheder, siger adm. direktør Jan Bruus-Sørensen, Ai-Gruppen.



Vi bygger en grøn fremtid – sammen

Miljø og byggeri har fundet hinanden i fusionen mellem med Orbicon og Leif Hansen Engineering.

Her kan du få adgang til integrerede og bæredygtige løsninger – miljømæssigt og totaløkonomisk.

Vi arbejder blandt andet med:

- Bæredygtigt byggeri
- Klimatilpasning og vandhåndtering
- Driftsrådgivning
- Energoptimering i anlæg og bygninger
- Infrastruktur
- Grønne og blå byrum

Tal med en engageret rådgiver, der ser sammenhænge og bidrager til at gøre visionen til virkelighed.

Sammen kan vi mere.
www.orbicon.dk



ORBICON
LEIF HANSEN

Flere tilmeldte danskere til Mipim i 2010

Der har været mange dystre spådomme om, at årets store netværksbegivenhed i Cannes ville blive mindre i år. Det afsløres først den 16. marts i Sydfrankrig, men indtil videre har flere danskere tilmeldt sig end i 2009

Medio januar havde 180 danskere allerede tilmeldt sig Mipim. Det er 50 flere end samme tidspunkt sidste år. Og ultimo januar var det tal vokset til knap 330 deltagere fra 131 firmaer. 412 svenskere havde tilmeldt sig mod 270 på samme tid sidste år, og Norge, der aldrig har haft et stort fremmøde, havde ligefrem fordoblet deltagerantallet fra 8 til 16.

Og selvom der ved redaktionens slutning fortsat er 1,5 måned til messen

finder sted, så er tilmeldingerne, der allerede i januar inkluderede 2.000 firmaer og 1.200 investorer med til at sikre optimismen hos Reed Midem organisationen i Paris, der står bag en lang række af messerne i festivalpalæet i Cannes – og altså også er organisato-

ren bag Mipim, der har eksisteret i 21 år.

– Folk i branchen virker mere optimistiske i år end sidste år. Men med den økonomiske usikkerhed, der fortsat hersker, er vi forsigtige med at vente os alt for meget. Samlet tør vi dog godt

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.

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 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



Øresundsstanden er altid godt besøgt.

tro på, at deltagerantallet vil lande på samme niveau som sidste år, hvilket vil sige omkring 18.000 deltagere, siger direktør for kommunikation My-Lan Cao, Mipim, til Magasinet Ejendom.

Samme nationaliteter

Mipim forventer besøg af nogenlunde de samme nationaliteter som tidligere, og for at lægge en positiv vinkel på messen som udgangspunkt er Polen udnævnt til Guest of Honour. Det skyldes, at landet – som et af de få i Europa

i 2009, – ikke gik i direkte recession.

Derfor får viceøkonomiminister Rafał Biniak lov til at holde åbningstalen tirsdag den 16. marts, hvor Mipim slår dørene op for dette års messe.

Da højkonjunktoren var på sit højeste og Mipim havde nået et logistisk topunkt, hvor der med næsten 30.000 deltagere simpelthen ikke kunne rummes flere i Cannes på samme tid, valgte Reed Midem-organisationen at lancere en sidemesse kaldet Mipim Horizons. Den blev holdt første gang i december 2008.

Men inden den nåede at blive en succes var krisen en realitet, og Mipim Horizons holdes for anden gang som en del af Mipim. Temaet har særligt fokus på verdens hurtigst voksende regioner i Mellemøsten og Nordafrika, Tyrkiet, Centralasien og Latinamerika. Her vil der være et særligt konferenceprogram, der fokuserer på alment nyttigt boligbyggeri, turistfaciliteter og specifikke markeder i Saudiarabien, Egypten, Marokko, Tyrkiet og Brasilien.

Fokus på hurtigt voksende regioner

Regioner og byer vil også igen få en central position. Sidste år deltog blandt andet partner Kim Herforth Nielsen fra arkitektfirmaet 3XN i en rundbordsamtale med borgmestre fra hele verden, og den form for dialog bliver også taget op i år, hvor næsten 70 borgmestre kommer til Cannes den 16.-19. marts. Her vil temaet være bæredygtig byudvikling. ■

LIND CADOVIVUS

Vi rådgiver klienter inden for alle områder vedrørende fast ejendom, herunder køb, salg og finansiering af større ejendomme.

Vi rådgiver bygherrer og entreprenører ved indgåelse af entreprisekontrakter i bolig- og erhvervsbyggeri og rådgiver om byfornyelse og byudvikling ved etablering af helt nye bydele.

Vi bistår flere finansieringsinstitutter i forbindelse med sale and lease back-arrangementer, finansiering af investeringsprojekter samt realisation af nødlidende engagementer.

Lejeretten er et særligt område, hvor vi har opbygget en betydelig ekspertise inden for såvel juridiske som kommercielle forhold, både i rådgivningsfasen og ved førelsen af retssager.

Lind Cadovius bistår løbende byggeriets aktører i forbindelse med tvister om mangler, syn og skøn og lignende både ved Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægs virksomhed og ved de almindelige domstole.

Kontakt: Partner Merete Larsen

Lind Cadovius Advokataktieselskab | Østergade 38 | 1019 København K | tlf: 33 33 81 00
www.lindcad.dk | E-mail: office@lindcad.dk

Priserne flader ud

Århus har også mærket krisen, men større kontorarealer bliver hurtigt udlejet

Af Kamilla Sevel

Ejendomsmarkedet i Århus har ligesom hele resten af Danmark – og den vestlige verden – været præget af forholdsvis lav aktivitet i 2009. Og det har også smittet af, så der har været en moderat efterspørgsel på kontorlokaler. Dermed er det ligesom i resten af landet blevet særligt vanskeligt at indgå forhånds-kontrakter på lokaler, der ikke er opført

endnu, når der står andre ledige lige til at rykke ind i. Men der er lys forude, for selvom ledigheden har været stigende det seneste år, så er det i højere grad en strukturel ledighed end generel.

– Vi var for eksempel lejerrepræsentant for firmaet eBay i efteråret. Opgaven lød på at finde 5.000 kvm. kontorlokaler i god kvalitet, der var lige til at flytte

ind i. De ville gerne have nogle valgmuligheder. Det var svært at forklare, at det har vi faktisk ikke “på lager” i Århus. Vi var tæt på at konkludere, at de måtte teame op med en developer og vente på, at der blev bygget. Men i 11. time fandt vi et domicil, da virksomheden Stibo ønskede at indskrænke, siger Kim Valentin, DTZ i Århus.

Netop behovet for fleksible og nye kontorlokaler med central beliggenhed forventes byggerierne på De Bynære Havnearealer i forlængelse af Århus centrum at komme til at opfylde. Men nervøsiteten i markedet betyder, at der ikke er mange, der tør eller kan binde an med spekulativt byggeri. Samtidig lurepasser flere firmaer og vil godt se tiden og krisens varighed an, inden de tager stilling til eventuelle udvidelser eller flytteplaner.

I mange år er den pittoreske cafe-stemning ved åen blevet bremsset brat, når man nåede til havnen for enden af Åboulevarden. Men i løbet af de kommende år kommer der en helt nyanlagt plads, hovedbibliotek og undervisningsbygninger, der forlænger den offentlige oplevelse af den indre by i Århus.

FOTO: VISITDENMARK / MORTEN JAC



Fokus på regionerne:
ÅRHUS

God efterspørgsel på nye byggerier

De Bynære Havnearealer får dog også konkurrence.

– Udbuddet bliver lige nu øget i yderområderne omkring Skejby, men også ved Viby, den ydre Ringvej og omkring motorvejen nord for Århus. Der er for eksempel blevet bygget flere flerbogehuse som Business House Århus og Zenit Company House. Men efterspørgselen er generelt god fra lejerne på den type byggerier, siger partner Erik Andresen, Nybolig Erhverv i Århus.

For De Bynære Havnearealer er der dog en anden udfordring. Lejeniveauerne her er nemlig – med relativt høje grundpriser – nødt til at ligge på 1.100- 1.500 kr. for at det giver mening for udviklere at bygge nye lokaler.

Priser højere end i centrum

– Lokaler på havnen vil prismæssigt ligge over andre lokaler i centrum af Århus. Det er lige nu med til at begrænse mængden af firmaer, der ønsker at lokalisere sig på havnen. Typiske lejere i fremtiden kunne være ledende advokatfirmaer, revisionsfirmaer, arkitekter, rådgivende ingeniører, forsikrings-selskaber og banker samt større selskabers hovedkontorer, siger partner og direktør Carsten Gørtz Petersen, Sadolin & Albæk og fortsætter:

– Virksomheder som ønsker at profilere sig i kraft af deres domicil og som har brug for større, sammenhængende lokaler på en god og central beliggenhed. Antallet af aktører er dog begrænset, for større er Århus trods alt heller ikke. På sigt forventer vi dog uden tvivl, at De Bynære Havnearealer vil udvikle sig til et efterspurgt blandet bolig- og erhvervsområde med kendte firmaer især inden for liberale erhverv.

Den første virksomhed, der har lagt sit domicil på De Bynære Havnearealer, er tøjkoncernen Bestseller, der forventer at påbegynde domicilet til 500 medarbejdere i 2011, men byggeriet Z-huset har også allerede både kælder og fundament, så her kan der hurtigt bygges et domicil, når der er en virksomhed, der beslutter sig. ■

Kontormarkedet i Århus			
	Århus Centrum	Århus indre ring	Århus ydre ring
Samlet kontormasse	640.000	460.000	500.000
Tomgangsrate	5,2	5	4,9
Lejepris, 1. kl.	1250	800	700
Lejepris, 2. kl.	1000	700	700
Afkast 1. kl.	5,8	6	6,25
Afkast, 2. kl.	6	6,5	7

Kilde: Nybolig Erhverv

DEN GAMLE SMEDJE



KØB ELLER LEJE

Gl. Hovedgade 1A, 2970 Hørsholm



- Unikt kontordomicil på 289 m². Sagsnr. 3444
- Enestående udsigt til Slotshaven og Hørsholms Kirke.
- Lokalerne er med fritlagte bjælker og massive trægulve.
- Hyggelig solgård og 7 private parkeringspladser.
- Ideel beliggenhed med Hørsholm Midtpunkt lige om hjørnet.

KONTAKT

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



oline.dk Se flere ejendomme på linor.dk



LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE

Sådan går det ÅRHUS' prestigeprojekt

Af Kamilla Sevel

**7.000 beboere og 12.000
arbejdspladser rummer visionen
om Århus' nye næsten bilfri og
rekreative bydel**

8 00.000 kvm. Så meget kan der bygges på De Bynære Havnearealer og det vil give plads til 7.000 beboere og 12.000 arbejdspladser. Dermed er De Bynære Havnearealer, både hvad angår volumen og vision blandt Europas største havnefront-projekter.

De Bynære Havnearealer, som i bund og grund er en spektakulær måde at udvide byen, har dog fået en hård start. Især fordi de højtprofilerede projekter blev ramt af finanskrisen. Men udviklingen af området er ikke kun afhængigt af de private projekter og inden for det næste halve år går offentlige byggeprojekter for 2,5 milliarder kr. i gang og udvider dermed for alvor Århus centrum.

– Nogle gange når man læser medierne kan man få den opfattelse, at udviklingen næsten står stille på De Bynære Havnearealer. Men det er slet ikke tilfældet. Vi har 7 projekter i gang, og selvom udviklingen af området kommer til at tage længere end først forventet, så er vi fortrøstningsfulde, siger leder af Århus Kommunes sekretariat for De Bynære Havnearealer, Bente Lykke Sørensen.

Startskuddet til en egentlig planlægning for De Bynære Havnearealer lød, da Århus Byråd i december 1997 vedtog masterplanen for Århus Havns udvikelse. I en åben byplan-idékonkurrence om havnearealerne kom der 150 forslag. Selvom der var mange internationale forslag, så gav dommerkomitéen 1. præmien til et forslag fra arkitekterne Knud Fladeland Nielsen og Peer Teglggaard Jeppesen.

I 2005 indgik Århus Kommune en aftale med Århus Havn om at overtage områderne. Aftalen indebar, at Århus Kommune over en årrække køber og overtager arealerne

etapevis i takt med, at de frigøres fra havneformål. Byrådet vedtog samme år en Kvalitetshåndbog for De Bynære Havnearealer med de overordnede visioner og rammer for omdannelsen af området.

Rekreativt område

I 2006 købte Århus Kommune også Fiskeri-, Træskibs- og Lystbådehavnen af Århus Havn med henblik på at sikre en stærk sammenhæng mellem fritidsaktiviteterne på Lystbådehavnen og den nye bydel på Nordhavnen. De første arealer på Pier 4 på Nordhavnen blev sat til salg i offentligt udbud i 2006, og Århus Kommune udpegede Light*house konsortiet og Z-Huset som købere af henholdsvis 1. og 2. udbuds-runde.

Projektet får for alvor forankring i midtbyen, da fonden Realdania tilbyder at investere over 600 millioner kr. i Århus' nye havnefront. Realdania indgår et samarbejde med Århus Kommune om projektet "Inderhavnen i Århus – Byens nye centrale rum". Projektet

omfatter opførelsen af et fremtidigt hovedbibliotek, Multimediehuset, og åbningen af den sidste del af Århus Å samt etableringen af byens nye centrale havnebyrum fra å-udløbet til Nørreport. Realdania giver støtte til åbningen og pladsdannelsen samt etableringen af parkeringsanlægget under Multimediehuset.

I 2008 blev konsortierne bag projekterne Isbjerget og SHiP udpeget som køber af hhv. 3. og 4. udbuds-runde, og den 18. juni 2008 stak konsortiet bag Z-Huset som de første spaden i jorden.

I 2009 vandt Schmidt, Hammer, Lassen Architects og Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue arkitektkonkurrencen om Multimediehuset og Århus' nye havnebyrum.

Det er også i 2009, at anlægsarbejder-

ne ved Nørreportkrydset blev færdiggjort. Krydset bliver hovedadgangsvej til den nye bydel på Nordhavnen.

Byggeriet af Multimediehuset på Den sydlige bastion og Navitas Park på Den nordlige bastion går i gang i 2011. Begge byggerier skal stå færdige i 2014. Tidligst i slutningen af 2012 flytter de første lejere ind i Z-huset. Til den tid kan de skue over Jette Tikøbs Plads nord for Z-huset.

Flere udbud på vej

Århus byråd udbyder løbende nye områder til salg. Det er efterspørgslen og hensynet til en forsvarlig logistik, der sætter tempoet.

Næste udbuds-runde er: 1. etape 5. udbuds-runde – her er der tale om det næstyderste byggefelt på den nordvestlige del af Pier 4. Byggefeltet

KONFERENCE OM DE BYNÆRE HAVNEAREALER

Den 24. februar arrangerer Byggesocietetet Århus og Magasinet Ejendom conference om De Bynære Havnearealer.

Målet er en konstruktiv dialog om fremtiden for at få det bedste ud af området, selvom markedet har vendt. Konferencen henvender sig til alle, der har interesse i De Bynære Havnearealer og udviklingen i bygge- og ejendomsmarkedet i Århus generelt.

Tilmelding på www.magasinetejendom.dk

ligger langs boulevarden, og udbuddet gælder 4.000 kvm. bolig samt 16.000 kvm. erhvervsbyggeri.

– I det nuværende marked bliver byggefelterne udbudt på baggrund af den >>



FOTO: KONTRAFRAME



ILLUSTRATION: ÅRHUS KOMMUNE

konkrete efterspørgsel både i forhold til markedet, men også på det specifikke areal. Men vi går ikke på kompromis med hverken kvalitet eller langsigtet strategi. Det afgørende for Århus kommune er, at projekterne bliver gennemført, og området videreudviklet. Det vil også sige, at der bliver etableret promenader, kanaler, broer og offentlige byrum for at gøre området attraktivt, siger sekretariatsleder Bente Lykke Sørensen, De Bynære Havnearealer.

Derfor skal der også etableres aktiviteter, der trækker folk til.

– Det er ikke nødvendigvis sådan, at vi alle skal sidde og drikke caffè latte. Der skal lægges andre muligheder ind. Indtil videre har der været pigtråd om De

Bynære Havnearealer. Den skal væk, så vi kan få folk derned og bruge området. En af de muligheder vi arbejder med er en idrætsrambla, hvor byrummet får forskellige muligheder for at dyrke motion, siger Bente Lykke Sørensen, der får et stigende antal henvendelser i øjeblikket:

– For alle store byudviklingsprojekter gælder det, at ting tager tid. Vi tror på, at tingene går i den rigtige retning, siger Bente Lykke Sørensen.

Seniorprojektleder Kasper Friis Riiskjær, COWI, håber dog også, at det i de kommende år bliver mindre ressourcekrævende at deltage i udbuddene af de store projekter. Det tror han vil fremme udviklingen som markedet er i dag.

– For alle parter er det vigtigt at holde fast i intentionerne. Jeg tror dog, at man i fremtiden er nødt til at gøre det enklere at byde ind på projekterne. I nedgangstider tænker man sig om en ekstra gang, og det kan være en forhindring, hvis der skal bruges for mange ressourcer i de indledende faser. Det er min opfattelse, at konsortierne bag de tilbud, der har været indtil nu, har anvendt rigtig mange ressourcer, og når man ikke på forhånd kender minimumsprisen, er der en risiko for, at alle de gode kræfter kan være spildte. Jeg tror, vi vil se, at der skal ændres på vilkårene og skabes større åbenhed i alle faser af udviklingsprojekter for, at nye bydere vil gå ind i projekterne, siger Kasper Friis Riiskjær.

Sådan går det projekterne

1 ISBJERGET: Tækker Group og Brabrand Boligforening står bag projektet, der er kommet i vanskeligheder som følge af Tækker Groups delvise betalingsstandsning. Arkitekterne hollandske SeARCH, franske Louis Pallard, danske JDS Architects og Cebra står bag i et banebrydende internationalt samarbejde.

Konsortiet bag Isbjerget har ansøgt om og fået godkendt en udskydelse af overtagelsesdagen, og dermed betalingen for konsortiets grundkøb til senest den 15. juni 2010. Baggrunden er, at Konsortiet Isbjerget har meddelt Århus Kommune, at det er i realitetsforhandlinger med en konkret investor om at overtage projektet, der kan komme til at indeholde cirka 200 lejligheder. 2/3 af ISBJERGET var oprindeligt planlagt som ejerlejligheder og 1/3 er almene lejligheder.



2 Z-HUSET: På havnens nordlige spids er planlagt et markant byggeri formet som et Z. Z-huset har indgået aftale med mæglerfirmaerne Home og CBRE, der står for salg og udlejning af ikonbyggeriets 11.000 kvm. boliger og 14.000 kvm. erhvervslejemål.

Z-huset kommer til at ligge smukt omgivet af Århus-bugten mod nord, lystbådehavnen mod vest og med Jette Tikøbs Plads for sine fødder. De to århusianske ejendomsselskaber, Marselis Ejendomme og Søgaard Ejendomme står bag projektet. Huset er tegnet af Dorte Mandrup arkitekter.

– Vi har netop færdiggjort kælder og fundamenter, men venter nu på, at der bliver indgået nogle lejeaftaler på erhvervsdelen. Såsnart vi har det, går vi videre, siger adm. direktør Mogens Sønderup, Marselis Ejendomme.

3 LIGHT*HOUSE: Bedømmelsesudvalget var ikke i tvivl om, at det visionære byggeprojekt tegnet af 3XN med det gennemgående bølgemotiv i facaden og det høje tårn var det rette byggeri at placere på den yderste ø på Pier 4, og det gav genlyd i hele landet, da det blev valgt som det første projekt i området. Men inden det spektakulære tårn kom så langt

gik først Frederiksbjerg Ejendomme og senere Landic Properties, som stod bag, konkurs.

Byggeriet består af ca. 37.500 kvm. boligareal, hvoraf ca. 8.000 kvm. er dedikeret til almene boliger og ungdomsboliger, mens resten er ejerboliger. 29.000 kvm. er afsat til erhverv med plads til forskellige virksomhedstyper så som kontor, hotel, kulturhus og diverse forretninger.



Udviklingsselskabet Norcap har netop, med to stærke, lokale investorer bag sig, overtaget projektet endeligt og går nu i gang med at vurdere, hvor stor en del af projektet, der kan igangsættes. I første omgang forventes det dog ikke at blive den del, der inkluderer højhuset.

– Kurator har på meget forbilledlig vis fundet nogle, der kunne overtage projektet. Vi synes, det er positivt, at det er Norcap som er nogle af de få, der har gennemført et hotelprojekt i Århus de senere år. Det giver forhåbninger om, at Lighthouse kommer op at stå henad vejen i sin fulde form. Samtidig er det også positivt, at der er folk fra Århus som tror på projektet, siger sekretariatsleder Bente Lykke Sørensen, De Bynære Havnearealer.

Udover 3XN står det hollandske arkitektfirma UN Studio samt byarkitekterne Gehl Architects bag projektet. Halvdelen af beløbet for grunden er allerede betalt til Århus Kommune.

4 SHIP: Ship Spa & Health Port er et 20.000 kvm. sundhedskulturhus med aqua-, wellness- og fitnessaktiviteter samt et fem stjernet hotel.

SHiP, som skal ligge på Vestgrunden som nærmeste nabo til lystbådehavnen, er tegnet af Arkitema og opføres af Bygeselskab Olav de Linde. Projektet forventes at få byggetilladelse i løbet af 2010 og derefter gå i jorden i begyndelsen af 2011.



5 MULTIMEDIEHUSET: Multimediehuset kommer til at ligge på De Bynære Havnearealers sydlige bastion netop der, hvor Århus Å flyder ud i havet. Det forudsættes at have et samlet bruttoareal på 21.000 kvm, men der er byggemulighed på op til 28.000 kvm. 10.000 kvm. forventes at blive udlejet til andre lejere med kulturelt islæt. Århus Kommune er bygherre.

Med et budget på 1,7 mia. kroner er der tale om et vidtrækkende byudviklings- og arkitekturprojekt.

Projektet omfatter også åbning af den sidste del af Århus Å samt udformning af havnefronten på strækningen fra Europaplads til Nørreport.



Multimediehuset næste aktive fase er fra den 24. februar, hvor der er frist for at byde på byggeplads-, råhus- og lukningsentreprisen. Århus kommune håber Multimediehuset bliver byens nye indgang, men kritikere har nævnt, at budgetterne ikke er høje nok til at skabe tilstrækkelig arkitektonisk værdi i Schmidt Hammer Lassens vinderprojekt.

Multimediehuset åbner i 2014.

Udover selve Multimediehuset får området også Danmarks mest innovative p-anlæg. Århus Kommune bygger nemlig i samarbejde med Realdania og Realea det første automatiske p-anlæg i Århus med plads til 1000 biler, der dermed bliver Europas største automatiske p-anlæg.

6 NAVITAS PARK: Århus' nye centrum for innovation og energi hedder Navitas Park, og er et undervisningsmæssigt fællesskab bestående af Ingeniørhøjskolen og Århus Måskinmesterskole samt forskerparker Incuba Science Park.

Således vil op mod 2.000 studerende og mere end 300 undervisere, forskere, erhvervsmedarbejdere og iværksættere fra 2013 få deres daglige gang på Den Nordlige Bastion. Byggeriet er på 35.000 kvm. Dermed er grobunden lagt for et unikt videns- og innovationsmiljø til gavn for hele Århus og den midtjyske region.

Opførelsen af det nye byggeri påbegyndes medio 2011 og forventes færdigt i begyndelsen af 2014.

Skolerne og forskerparken får – foruden faglige synergier – glæde af fælles kantine, laboratorier og værksteder.

Århus Kommune er medbygherre med et offentligt parkeringsanlæg på 450 parkeringspladser i bygningskomplekset. Bygherrerådgiver på projektet er KUBEN Management.

Fem konsortier blev i oktober 2009 prækvalificeret til at opføre totalentreprisen på byggeriet, der skal stå færdigt i 2014.

De fem hold af arkitekter, ingeniører og entreprenører er:

- E. Pihl & Søn A/S – Arkitektfirmaet Kjaer & Richter A/S – Christensen & Co Arkitekter a/s – Marianne Levinsen Landskab ApS – Alectia
- MT Højgaard a/s – Henning Larsen Architects A/S – Schøn-herr Landskab KS Landskabsarkitekter MAA MDL - Grontmij Carl Bro A/S
- Hoffmann A/S – Arkitema K/S – Niras A/S
- A. Enggaard A/S – Per Aarsleff A/S – schmidt hammer lassen architects – Lund+Slaato Arkitekter AS – Arkitekt Kristine Jensens Tegnastue – Rambøll Danmark A/S
- NCC Construction Danmark A/S – Arkitektfirmaet C.F. Møller A/S – Metopos ApS – COWI A/S

Den vindende totalentreprenør vælges i maj 2010.

7 BESTSELLER: En af de velbeliggende og attraktive byggegrunde på de bynære havnearealer skal huse tøjkoncernen Bestsellers nye domicil i Århus. Dermed bliver der skabt 500 arbejdspladser på De Bynære Havnearealer. Byggeriet skal rumme administration, kontorarealer, showrooms mv. Byggeriet forventes påbegyndt primo 2011 og færdigt senest 2013.

Den internationale modegigant har tilknyttet den århusianske tegnestue C.F. Møller på projektet, som bliver placeret på den inderste del af Pier 2 med Navitas Park som nærmeste nabo. Byggeriet, som endnu ikke er helt færdigttegnet i detaljen, kommer formentlig til at bestå af en høj slank bygningsdel, der skal fungere som et bymæssigt fikspunkt i forlængelse af Randersvej/Nørreport og den nye Bernhardts Jensens Boulevard på Nordhavnen.

Lokalplanen forventes fremlagt i løbet af de kommende måneder. ■



Byggesocietetet Århus
og Magasinet Ejendom afholder konferencen:

Udvikling af De Bynære Havnearealer

Ejendomsmarkedet og udvikling i Århus. Status og fremtid

Om konferencen

Torsdag d. 25. februar 2010 i København

Færdigudbygget rummer De Bynære Havnearealer i Århus 800.000 kvm. med plads til 7.000 beboere og 12.000 arbejdspladser. Men finanskrisen har været hård ved flere af dem, der skulle udbygge området.

Hvad sker der nu, og hvordan kan De Bynære Havnearealers mange spændende projekter bedst udvikles i det nuværende marked. Er der faktorer, der skal retænkes og hvordan? Målet er en konstruktiv dialog om fremtiden for at få det bedste ud af området, selvom markedet har vendt.

Program:

Del 1: BAGGRUND OG INDSIGT

09.35 De Bynære Havnearealer

Få her overblikket, indsigt i den aktuelle status og den nære og fjernere fremtid for området.
v/ Bente Lykke Sørensen, Sekretariatschef, Udviklingssekretariatet, Århus Kommune.

10.00 Ejendomsmarkedet i Århus

Hvor meget kan markedet absorbere? Aktuel status, fakta, lejepriser, afkast og forventninger.
v/ Carsten Gørtz Petersen, Partner, COO, Direktør, Århus afd., Sadolin & Albæk

10.20 Finansiering og projektudvikling – hvad kan lade sig gøre i dagens marked?

Få et bud på, hvilke ejendomme, der vil kunne finansieres, hvad kravene er.
v/ Jan U. Madsen, Regionsdirektør, Danske Bank

Del 2: UDVIKLING OG DEBAT

10.35 Byplanlægning og De Bynære Havnearealer

Hvordan udvikler Århus sig demografisk og bymæssigt. Potentiale og begrænsninger.
V/ Morten Daugaard, Lektor, cand. phil., Arkitektskolen Aarhus

11.25 Håb og drømme for byskabelsen på De Bynære Havnearealer

Hvordan ser fremtiden ud. Skal planer, kommunale ønsker og politiske ambitioner justeres?
v/Gøsta Knudsen, Stadsarkitekt, Århus Kommune

11.45 Sammenhængskraft og succes - forventninger til fremtiden

Bygherrerne komme med deres bedste bud på områdets fremtidige projektudvikling.
V/ Julian Weyer, Partner, Arkitekt, Arkitektfirmaet C.F. Møller A/S
V/ Ole Byriel, Direktør-udvikling, Byggeselskab Olav de Linde
V/ Peter Kjølby, Underdirektør, Realea

12.10 Debat

Modereret af Kamilla Sevel, Chefredaktør, Partner, Magasinet Ejendom

13.00 Netværks frokost

Se hele programmet og tilmeld dig konferencen på www.magasinetejendom.dk/konferencer

Andre konferencer: Finansiering af ejendomme - konference og debat. 25. februar i København. HotCop 2010. Hotelmarkedet i Norden. Investering, marked og udvikling. 20. maj i København

Afholdes i samarbejde med:



Konferencesponsor:



Svensk boligselskab: 3 år uden husleje i dansktegnet byggeri

GÖTEBORG: Boligselskabet HSB Göteborg tager nu nye midler i brug for at få solgt lejlighederne i boligbyggeriet Halssmycket i Lerum ved Göteborg. Byggeriet er tegnet af den danske tegnestue Vandkunsten. Hvis man vælger at leje en lejlighed med 4 værelser uden at betale månedsafgift har man på 3 år sparet 196.000 skr.

HSB Göteborg håber at få potentielle lejeres øjne op for byggeriet, så de tør købe en "bostadsret", der på flere måder kan sam-

menlignes med det vi i Danmark kalder en andelsbolig. Tilbuddet startede i december, og det har mærkbart forøget interessen for brf Halssmycket og Lerum.

– Nu skal vi have gang i det her byggeri, og derfor satser vi på at give potentielle beboere alle tænkbare incitamenter på hånden. På den måde tror jeg, vi inden længe kan få skabt et meget attraktivt boligområde., siger markedschef Marika Ogrelus, HSB Göteborg.



FOTO: HSB ARKIV

Arkitekt Jens Arnfred fra arkitektfirmaet Vandkunsten har tegnet Halssmycket i Norra Hallsås i Lerum. Husene er prisbelønnede for deres design, der visuelt får dem til at svæve i terrænet på grund af en særlig betonkonstruktion. Halssmycket består af 55 lejligheder.

VALAD SÆLGER SVENSK EJENDOMME

MALMØ: Ejendomsselskabet Valad Property Group har solgt ejendomme i Stockholm og Malmø.

Ejendommene er solgt til priser, som svarer til en ekstern vurdering. Stockholms Kommune har således købt ejendommen på Gjutmästaren i Ulvsunda-Mariehäll, et af Stockholms største industriområder, for 70 millioner skr. I forvejen ejer kommunen flere bygninger i området, som er omfattet af udviklingsplanen "vision Bällstaviken." Gjutmästaren er 6.574 kvm. og består mest af lager.

– Stockholms kommune er en bedre ejer end os, fordi ejendommen ligger i et ud-

viklingsområde. På sigt vil området kunne benyttes til boligejendomme, som ikke er en del af vores strategi. Vi satser udelukkende på blandet erhverv, siger Michael Bruhn, som er Head of Nordic i Valad Property Group.

Valad har også solgt Smedjan 12 i Malmø, ældste industrområde Norra Sorgenfri.

Ligesom Gjutmästaren ligger Smedjan 12 i et udviklingsområde, hvor de gamle industribygninger efter planen skal bevares og blandes med ny bebyggelse – herunder boliger. Ejendommen er på 9.700 kvm. og solgt til 21 millioner svenske kroner. Køberen ejer i forvejen naboejendommen.

VEIDEKKE FÅR NYE KONTRAKTER FOR 230 MIO. KR.

OSLO: Norske Veidekke, der i Danmark ejer Hoffmann, har fået en række større ordrer de seneste to måneder. I Oslo skal Veidekke bygge to kontorbyggerier i centrum på henholdsvis Pilestredet 56 og Rosenkrantz gate 16-18. Byggherre er Olav Thon Gruppen. I alt er der tale om 17.000 kvm. og kontrakter på 209 millioner nkr.

På Kolbotn i Oppegård kommune udenfor Oslo skal Veidekke bygge 106 lejligheder for 230 millioner nkr. Her er byggherren Strandliveien, der ejes af henholdsvis Veidekkes datterselskab, Veidekke Eiendom, med 50 procent og Malthe Winje Eiendom. Lejlighederne skal stå færdige i efteråret 2011 og bliver i alt på 15.000 kvm. Over halvdelen af lejlighederne er solgt på forhånd.

Desuden har Norwegian Outlet i Vestby indgået aftale med Veidekke om at bygge yderligere 3.000 kvm. butikker. Her er Big Box Vestby ordregiver. Den sidste ordre drejer sig om opførelse af to boligblokke med 28 lejligheder i Ås.

Veidekke er med 6.250 ansatte og en omsætning på 19,4 milliarder nkr. en af de største nordiske entreprenører.

TK DEVELOPMENT SÆLGER RETAILPARK I STOCKHOLM FOR 280 MIO. SKR.



DANDERYD: Udviklingsselskabet TK Development har solgt sin 14.300 kvm. store retailpark i Danderyd, Sverige, til Commerz Real på vegne af fonden Haus Invest Europa. Prisen er 280 millioner svenske kr. og er baseret på forward funding, hvor køber betaler i takt med, at byggeriet færdiggøres.

TK Development blev i 2008 udpeget af

Blandt lejerne er solide kæder som Coop Extra, Plantagen og Sportson.

Danderyd Kommune til at opføre retailparken i det købestærke Danderyd. Centret er nu 99 procent udlejet, og byggeriet er påbegyndt i november i år. Projektet åbner i to etaper – sidste etape er planlagt til at åbne i marts 2011.

NY ADM. DIREKTØR FOR DILIGENTIA

Anders Kupsu forlader stillingen som direktør for kommerciel udvikling i entreprenørkoncernen Skanska. I stedet bliver han adm. direktør i et af Sveriges største ejendoms-selskaber, Diligentia, der har cirka 169 ejendomme med i alt 1,4 millioner kvm. svarende til en portefølje på 27 millioner skr. Jan Odelstam er udnævnt til ny direktør for Skanska Kommersiell Utveckling Norden.

Anders Kupsu forlader Skanska i løbet af foråret og starter i sit nye job 1. juli.



Ejendomme for milliarder skifter hænder i Finland

FINLAND: Ejendomme for milliarder skifter i øjeblikket hænder på det finske marked i sale-and-lease-back aftaler. Således har Colliers International i Finland netop bistået angående salget af den 70.000 kvm. store "Rusko Campus" beliggende i Oulu.

Køber er NV Property Fund I Ky. Ejendommen



er lejet af Nokia Siemens Networks Oy på en lang lejeaftale, der er indgået i forbindelse med handelen, og Nokia er glad for at få en solid institutionel investorfond som ejer.

NV Property Fund I Ky er en fond, hvis mål er langsigtede investeringer i alle former for erhvervsejendomme. Fonden har en samlet kapital på 7,5 milliarder kr., og investorerne bag er Nordea Life Assurance Finland med 45 procent, Varma Mutual Pension Insurance Company med 45 procent og The State Pension Fund i Finland med 10 procent.

Nokia Siemens Networks har hidtil ejet ejendommen, der huser produktions- og R&D afdelinger og er beliggende i Rusko distriktet i centrum af Oulu.

Colliers i Finland, der har rådgivet Nokia, er et direkte ejet datterselskab af Colliers Hans Vestergaard i Danmark. Partner i Colliers Hans Vestergaard, Peter Mahony, er adm. direktør i det finske selskab.

Også en anden stor sale-and-lease-back aftale er blevet gennemført i Finland. Det er detailkoncernen Kesko, der har solgt 13 ejendomme på 110.000 kvm. for ialt 1,2 milliarder kr., hvilket gør det til Finlands største ejendomstransaktion i 2009.

Køber her er også institutionel i form af pensionselskabet Varma. Alle ejendomme er lejet til Kesko på 5-15 årige lejeaftaler med mulighed for forlængelse. Kesko har tjent 470 millioner kr. på transaktionen.

Statens lejeaftaler samles i Slots- og Ejendomsstyrelsen



FOTO: STATION 1

Slots- og Ejendomsstyrelsen får ansvar for alle lejeaftaler i staten. Her er det Undervisningsministeriet og Kirkeministeriet på Frederiksholms Kanal 21-23.

KØBENHAVN: Kompetencen til at indgå nye statslige lejeaftaler til kontor- og arkivformål hos private udlejere i hele landet overgår til Slots- og Ejendomsstyrelsen. Ved at samle lejeaftalerne ét sted kan staten opnå bedre lejeaftaler og en billigere administration af lejemålene.

Før 1. januar 2010 havde Slots- og Ejendomsstyrelsen ansvaret for de private lejeaftaler, som indgås til brug for centraladministrationen i hovedstadsområdet, men ikke for lejeaftaler uden for hovedstadsområdet og uden for centraladministrationen.

– Ved at samle ansvaret for private lejeaftaler til kontor- og arkivformål hos Slots- og Ejendomsstyrelsen kan der høstes en række stordriftsfordele og synergieffekter samt opnås bedre lejevilkår for staten, påpeger Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Blandt fordelene er

- Professionaliseret forhandling af lejevilkår
- Stordriftsfordele gennem Slots- og Ejendomsstyrelsens rolle som statslig ejendomsvirksomhed
- Statsinstitutioner kan fokusere på kerneopgaver
- Statens gennemslagskraft over for private udlejere kan øges, hvilket kan medføre bedre vilkår og/eller mindre huslejudgifter
- Mulighederne for at optimere på sammenlægningen mellem leje og eje, og eventuelt samle flere lejere under samme lejemål, bliver større
- Overblikket over statsligt indgåede lejeaftaler hos private øges betydeligt

Slots- og Ejendomsstyrelsen vil nu gå i gang med at kontakte de enkelte ministerier for at aftale den nærmere proces i forhold til at overdrage lejeaftalerne.

COMWELL VIL BYGGE 4.000 KVM. HOTEL I ROSKILDE

ROSKILDE: Hotelkoncernen Comwell vil gerne udvide hotel- og konferencenteret i Himmelev ved Roskilde. Hotellet mangler dobbeltværelser for at kunne fungere som et tidssvarende turisthotel. Ønsket omfatter 3 nye værelsesfløje med i alt 77 dobbeltværelser og en overdækning

af et indre gårdområde, der skal rumme lokaler til spabad, fitness mv.

Den samlede udvidelse vil blive på cirka 4.000 kvm., og bebyggelsesprocenten for ejendommen vil dermed øges fra cirka 35 til cirka 48.

ERHVERVSEJENDOMME FRÅSER MED ENERGIEN

DANMARK: Mange kontor-, butiks- og offentlige ejendomme fråser med energien. Det viser tal fra Videntcenter for energibesparelser i bygninger, der har indsamlet data for energiforbruget i bygninger, der bliver brugt til detailhandel, administration, serviceerhverv og offentlige formål, herunder skoler.

Tallene viser, at der er store potentielle besparelser at hente – helt op til 25 procent – på el-regningen, og at der er korte tilbagebetalingstider for især forbedring af belysning og ventilation.

For erhvervsejendomme er der så meget at spare, at investeringen i flere tilfælde vil være tjent hjem på kun fire år.

Videntcentrets data viser, at den gennemsnitlige besparelse på ventilation og belysning er på næsten 25 procent, mens besparelsen på varme kan være op til 7 procent ved at modernisere varmeanlæg og 8 procent ved forbedret vægisolering.

– Selv om tallene ser høje ud, er det et gennemsnit, hvilket igen betyder, at mange ejendomme kan opnå endnu større besparelser. Det understreger, at det er en rigtig god ide for ejerne at gennemgå deres bygninger for at gøre dem energieffektive, siger Vagn Holk, Videntcenter for energibesparelser i bygninger.

I Bella Center er energiforbruget på få år nedbragt med 20 procent.



FOTO: BELLA CENTER

BRANCHE GUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

Magasinet Ejendoms brancheguide giver dig en oversigt over virksomheder, organisationer og foreninger i den danske bygge- og ejendomsbranche på tværs af de sædvanlige brancheskel. Det unikke ved guiden er, at du nemt og hurtigt kan orientere dig om, hvem de relevante kontaktpersoner er.

Brancheguiden udkommer som en del af Magasinet Ejendom 5 gange i løbet af 2010. Desuden udkommer den i en engelsksproget version i det skandinaviske magasin Scandinavian Property Magazine, der uddeles fra den danske stand i forbindelse med verdens største ejendomsmesse Mipim i Cannes i marts måned.

Brancheguiden er også tilgængelig døgnet rundt på www.magasinetejendom.dk, hvor du også kan se, hvordan du kommer med.

Der er **deadline 15. februar** for at komme med i dette års internationale udgave.

Skriv til Nikolaj Pfeiffer på pfeiffer@magasinetejendom.dk

ADMINISTRATORER

Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2
8000 Århus C

Tlf.: 70 23 00 78

Kontakt: Michael Salling, Direktør

E-mail: ms@colliers.dk

Web: www.colliersejendomsadministration.dk

Vi løser alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark.



Dansk Administrations Center A/S

Skovbrynet 10
8000 Århus C

Tlf.: 87 34 03 66

Kontakt: Michael Sommer, Direktør & advokat

E-mail: ms@dacas.dk

Web: www.dacas.dk

Tilbyder administration af ejendomme i hele landet, juridisk, teknisk og finansiell rådgivning.



Dan-Ejendomme A/S Dan-Ejendomme as

Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør

E-mail: hdj@dan-ejendomme.dk

Web: www.dan-ejendomme.dk

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

DATEA

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør

E-mail: fbe@datea.dk

Web: www.datea.dk

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



ADVOKATER

Bech-Bruun

Langelinie Alle 35
2100 København Ø

Tlf.: 72 27 00 00

Kontakt: Torben Schøn, Advokat (L)

E-mail: ts@bechbruun.com

Web: www.bechbruun.com

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

BECH-BRUUN

FrølundWinsløw Advokatfirma

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

Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

Lind Cadovius

Østergade 38
1019 København K
Tlf.: 33 33 81 00
Kontakt: Partner Merete Larsen
E-mail: mel@lindcad.dk
Web: www.lindcad.dk

Rådgivning om hele ejendomsområdet, projekter, finansiering, entreprise, lejeret etc.

Nielsen og Thomsen Advokater

Østbanegade 55, 2100 København Ø
Tlf.: 35 44 70 00
Kontakt: Allan Thomsen, Advokat (L), Partner
E-mail: at@ntadvokater.dk
Web: www.ntadvokater.dk

Rådgivning vedr. forhold, knyttet til opførelse, drift og omsætning af fast ejendom.

Rønne & Lundgren

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

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

Vincit Advokater

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

Speciale i fast ejendom i Norden og Tyskland, byggejura, forsikringsret og voldgift.

BYGHERRERÅDGIVERE

emcon A/S

Ordrupvej 60, 2920 Charlottenlund
Tlf.: 39 97 00 00
Kontakt: Niels Anker Jørgensen, Adm. Dir. og Partner
E-mail: naj@emcon.dk
Web: www.emcon.dk/

Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.

EJENDOMSSELSKABER

Aberdeen Property Investors

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

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

Jeudan

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

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

Nordea Ejendomme

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

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

ENTREPRENØRER

C.C. Brun Entreprise A/S

Ravnstrupvej 67
4160 Herlufmagle
Tlf.: 57 64 64 64
Kontakt: Kristian Lind, Direktør
E-mail: kl@ccbrun.dk
Web: www.ccbrun.dk

Siden 1947 – er professionel aktør i byggebranchen, med spidskompetence i råhusbyggeri.

H. Nielsen & søn as

Grimstrupvej 133a
4700 Næstved
Tlf.: 55 72 50 27
Kontakt: Bent Hartmann, Direktør
E-mail: bh@hns-as.dk
Web: hns-as.dk

Renovering, vedligehold og servicearbejde. Murer, kloak og tømrer/snedker arbejde.

E. Pihl & Søn A.S.

Nybrovej 116, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 27 72 00
Kontakt: Halldór P. Ragnarsson, Direktør
E-mail: pihl@pihl-as.dk
Web: www.pihl-inc.us

En af Danmarks ledende bygge- og anlægssentreprenører. Blandt Europas top 100.

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

CB Richard Ellis A/S

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

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

JKE A/S

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

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

Lintrup og Norgart A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø
Tlf.: 70 23 63 30
Kontakt: Stig Lintrup, Partner & statsaut. ejendomsmægler, MDE
E-mail: sl@linor.dk
Web: www.linor.dk

Udlejning og salg af kontor-, lager-, liebhaver-, udviklings- og investeringsejendomme.

Metropol Erhverv I/S

Bådehavnsvej 15, 1. sal
9000 Aalborg
Tlf.: 72 31 20 00
Kontakt: Martin Risager, Partner, Statsaut. ejendomsmægler
E-mail: mr@metropolerhverv.dk
Web: www.metropolerhverv.dk

Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervsrelaterede ejendomme.

Nybolig Erhverv København A/S

Kampmannsgade 1, 4., 1604 København V
Tlf.: 33 64 65 00
Kontakt: John Lindgaard, Adm. direktør, Statsaut. ejd.mægler, MDE, Partner
E-mail: jli@nybolig.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk

Investering - Salg/Udlejning - Vurdering - Rådgivning - Analyse – Capital Markets.

FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Ejendomsvirke

Hirsemarken 3, 3520 Farum
Tlf.: 44 34 21 20
Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør
E-mail: ba@ejendomsvirke.dk
Web: www.ejendomsvirke.dk

28 år med Facility Management, hvor vores kunder trygt har overladt os ansvaret.

Green circle A/S

Lunikvej 5B, 2670 Greve
Tlf.: 46 34 20 99
Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør
E-mail: ej@greencircle.dk
Web: www.greencircle.dk

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

FINANSIERINGSSKABER

Nordea Bank Denmark A/S
– Corporate Banking

Vesterbrogade 8, 900 København

Tlf.: 33 33 15 23

Kontakt: Mogens R. Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendoms-
finansiering

E-mail: mogens.r.jensen@nordea.dk

Web: www.nordea.dk/Erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.



Realkredit Danmark

Parallelsvej 17

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 70 12 53 00

Kontakt: Claus Havn Sørensen, Afdelingschef

E-mail: claus.havn.soerensen@rd.dk

Web: www.rd.dk

Strategisk realkreditrådgivning for seriøse kunder.



FORENINGER OG ORGANISATIONER

Byens Netværk

Strandgade 27B

1401 København K

Tlf.: 32 64 54 53

E-mail: hsl@dac.dk

Web: www.byens-netvaerk.dk

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



Byggesocietetet

Vimmelskiftet 47

1161 København K

Tlf.: 33 13 66 37

E-mail: info@byggesoc.dk

Web: www.byggesocietetet.dk

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



Bygherreforeningen

Borgergade 111

1300 København K

Tlf.: 70 20 00 71

E-mail: info@bygherreforeningen.dk

Web: www.bygherreforeningen.dk

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



Dansk Byggeri

Nørre Voldgade 106

1015 København K

Tlf.: 72 16 00 00

E-mail: info@danskbyggeri.dk

Web: www.danskbyggeri.dk

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



Danske arkitektvirksomheder

Dampfærgevej 27

2100 København Ø

Tlf.: 32 83 05 00

E-mail: info@danskeark.org

Web: www.danskeark.org

Forening med formålet at varetage de rådgivende arkitektvirk-
somheders erhvervsmæssige forhold og styrke deres position, som
professionalisme som rådgivere.



Danske Ejendomsprojekt-
udbyderes Brancheforening

Børsen, 1217 København K

33 74 60 00

info@d-e-b.dk

www.d-e-b.dk

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



Foreningen af
Rådgivende Ingeniører

Sundkrogsvej 20,

2100 København Ø

35 25 37 37

fri@frinet.dk

www.frinet.dk

Brancheforening for danske videnvirksomheder, der yder rådgiv-
ning, planlægning og projektledelse på markedsvilkår.



Ejendomsforeningen
Danmark

Nørre Voldgade 2,

1358 København K

33 12 03 30

info@ejendomsforeningen.dk

www.ejendomsforeningen.dk

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



Ingeniørforeningen

Kalvebod Brygge 31-33, 1780 København V

33 18 48 48

ida@ida.dk

www.ida.dk

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



INGENIØRER

COWI A/S

Parallelsvej 2

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 97 22 11

Kontakt: Bente Andersen, Udviklingsdirektør, Byggeri

E-mail: bean@cowi.com

Web: www.cowi.dk

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



Orbicon | Leif Hansen

Lautrupvang 4B

2750 Ballerup

Tlf.: 4485 8687

Kontakt: Peter Nielsen, Salgs
& Marketingsdirektør

E-mail: PNE@leifhansen.dk

Web: www.orbicon.dk · www.leifhansen.dk



Orbicon | Leif Hansen er en vidensbaseret virksomhed, der arbejder
bredt inden for Miljø, Forsyning og Byggeri.

Rambøll Danmark A/S

Bredevej 2

2830 Virum

Tlf.: 45 98 60 00

Kontakt: Max Karlsson, Markedsdirektør

E-mail: mk@ramboll.dk

Web: www.ramboll.dk

Rambøll er den førende ingeniør-, design- og rådgivervirksomhed i
den danske ejendomsbranche.



ALECTIA A/S

Teknikerbyen 34, 2830 Virum

Tlf.: 88 19 10 00

Kontakt: Henrik Klinge, Direktør

E-mail: hek@alectia.com

Web: www.alectia.com

ALECTIA arbejder tværfagligt med at skabe bæredygtige løsninger
til udvalgte brancher



REVISORER

KPMG

Borups Allé 177, Postboks 250

2000 Frederiksberg

Tlf.: 38 18 30 00

Kontakt: Allan Pedersen, Partner

E-mail: apedersen@kpmg.dk

Web: www.kpmg.dk

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



Bliv optaget i brancheguiden

Kom med i brancheguiden i Magasinet Ejendom.

Ved at vælge en udvidet optagelse i vores branche-
guide på www.magasinetejendom.dk, kommer din
virksomhed med i de trykte udgaver af guiden her i
magasinet 5 gange årligt.

Læs mere på
www.magasinetejendom.dk/brancheguide.



– Vi skal arbejde os ud af krisen

Byggesocietetet og Realkredit Danmarks nytårskur trak mere end 350 deltagere

Af Kamilla Sevel

-Vi tror på, at udviklingen er ved at vende. Ganske vist kan man nogle gange få det indtryk, at der slet ikke bliver lånt penge ud i Danmark. Jeg vil gerne benytte lejligheden til at punktere den myte.

Så selv om det er under langt mere restriktive forhold end tidligere, at der bliver lånt ud til byggeri og ejendom, så var det dog en positiv indgang på Byggesocietetet og Realkredit Danmarks nytårskur i år, da adm. direktør Carsten Nøddebo Rasmussen, Realkredit Danmark, bød velkommen med netop de ord. Han understregede, at på trods af møderesultatet i Bella Center før jul, så stopper fokus på klimaet ikke, og det vil fortsat stå højt på dagsordenen i 2010.

– Vi skal i endnu højere grad have fokus på, at klimaforbedringer giver en økonomisk gevinst, sagde Carsten Nøddebo Rasmussen.

420 havde tilmeldt sig nytårskuren og 350 dukkede op fra hele landet på trods af massivt snefald.

Nytårskuren havde temaet "Hvad nu – hvor ligger fremtiden?". Den fulgte ovenpå sidste års nytårskur, der var præget af chok og uvished i forhold til markedet. I år er de fleste aktører i bygge- og ejendomsbranchen fortsat præget af den alvorlige krise, men chokket har fortaget sig og nu kigges der også fremad.

– Det har været et mærkværdigt år. Og vi får nok et til omend ikke helt så

slem. Men vi skal ikke gå til, men arbejde os ud af krisen, sagde landsformand i Byggesocietetet Lars Heilesen, inden han gav ordet til den nyslåede overborgmester i København Frank Jensen med ordene om, at han altid har været glad for samarbejdet med de skiftende overborgmestre og forvaltningerne i Københavns Kommune, selvom det har været mindre udtalt de sidste 4 år.

Offentlige investeringer skubber os ud af krisen

Frank Jensen kvitterede på sin 3. arbejdsdag for invitationen til fortsat samarbejde med bygge- og ejendomsbranchens største netværksorganisation:

– I dag er vi bedre rustet end vi var da en af mine forgængere, Jens Kramer >>



1



2



3



4

1. – Vi skal bruge de kommunale anlægsbudgetter til at modvirke konsekvensen af krisen. Vi bruger 3 milliarder kr. alene i 2010, sagde overborgmester Frank Jensen.

2. – Vi skal helt tilbage til oliekrisen, før vi har set så lav vækst som i 2009. 2010 bliver bedre fordi vi har givet økonomien kunstigt åndedræt. Indtil videre er de fleste virksomheder stadig tilbageholdende, og det betyder, at det indtil videre er et jobløst opsving, men forhåbentlig vil de store indsprøjtninger i økonomierne betyde jobs i 2011, sagde cheføkonom Elisabeth Toftmann Asmussen, Realkredit Danmark.

3. Basis for et godt kommende projekt? Her er det i hvert fald fra venstre projektleder Elo Alsing, Skanska Øresund, projektudviklingsdirektør Christian Lentz, Sjælsø Gruppen, director Nils Thulstrup, CBRE, medlem af bestyrelsen i Byggesocietetet København Peter Nielsen, direktør Lars Kragh, Orbicon, direktør Lau Melchiorson, Sadolin & Albæk corporate solutions og projektudviklingschef Johan Stoustrup, Sjælsø Gruppen.

4. Nytårskuren i Bella Center satte i år rekord med 420 tilmeldte. Massivt snevejr i især Nordjylland betød dog, at der endte med at deltage lidt mere end 350.

Mikkelsen, kom til i 1989. Dengang var der ingen kraner i København. Det er der trods alt nu, og hvad der er vigtigere, så har vi i mellemtiden været igennem et paradigmeskift. Dengang var kommunen næsten insolvent. Det er vi ikke i dag. Derfor kan vi sætte byggerier i gang for over 3 milliarder kr., som vil være med til at udligne konjunkturerne. Vi ved, at byudvikling betaler sig og med de store anlægsbudgetter, vi har mulighed for at have i kommunen skal vi anvende dem som trækraft i krisen. Samtidig giver krisen den fordel, at vi kan få bygget til konkurrencedygtige priser, sagde Frank Jensen og fortsatte:

– Jeg har allerede haft en god begyndelse på et spændende samarbejde med Byggesocietetet København, og det glæder jeg mig til at fortsætte.

Frank Jensen understregede yderligere, hvordan han ser en positiv fremtid for København som vækstdynamo for hele Danmark.

Udnytte vækstpotentialiet

– Vi skal blive gode nok til at udnytte det vækstpotentialt, vi har i København. Det gavner hele Danmark. Hver gang vi skaber 100 arbejdspladser i København, så giver det 20 i resten af landet, siger Frank Jensen.

Han håber og tror derfor på, at de nye udviklingsområder i hovedstaden kommer i gang i de kommende år. Også fordi den demografiske udvikling betyder, at der vil blive brug for flere boliger. Selvom det måske ikke er det indtryk, man får lige nu.

– Carlsberg vil blive en af de spændende nye bydele. Der er allerede en god begyndelse i gang, og jeg glæder mig over, at Carlsberg har vundet en pris for byplanlægning. Også Ørestad og hele Sydhavnen står højt på dagsordenen i den kommende tid. På længere sigt kommer udviklingen til at foregå i Valby og hele det tidligere Grønttorv og i Nordhavnen, som bliver et særligt spændende projekt med opbygningen af en hel CO2-neutral bydel. ■



5. Fra venstre Deputy Fund Manager Mette Seifert, Aberdeen Property Investors, Projektudviklingschef og formand for Byggesocietetet København Tony Chrstrup, Arkitektgruppen, Indehaver Per Plesner-Jacobsen, Markol, Partner, advokat og medlem af bestyrelsen i Byggesocietetet København Iben Winsløw og projektudviklingschef Jann Aune fra MT Højgaard.



6. Københavns Lufthavns ejendomsdirektør Kristian Kongstad, afdelingschef Kristoffer Plenge-Brandt og projektudviklingschef Susanne Schou i snak med adm. direktør Peter Nymann fra Skanska Øresund.

7. Landsformand for Byggesocietetet Lars Heilesen opfordrede til, at branchen arbejder sig ud af krisen og lagde dermed kimen til en positiv og handlekraftigt syn på fremtiden – også selvom mange selskaber stadig kæmper med følgerne af finanskrisen.



8. Statsaut. ejendomsmægler Leif Olsen i snak med afdelingsdirektør Jan Jønsson, Nykredit og storkundechef Svend Dupont Larsen også fra Nykredit.

9. Aareal Bank har fortsat penge at udlåne og deltog talstærkt i nytårskuren: Fra venstre er det First Vice President Per Andersen, Aareal bank, adm. direktør Jakob Dalhoff, DN Erhverv og Per Sørensen og Johnny Jensen, begge fra Aareal.

10. Direktionen fra Rosk Ejendomme, adm. direktør Solveig Rannje, tidl. adm. direktør Poul Hedegaard, der fungerer som konsulent i Roskilde Bank og partner, statsaut. Revisor Allan Pedersen, Kpmg.

11. Fra Århus var erhvervsmægler og medlem af bestyrelsen for Byggesocietetet Århus Niels Oustrup mødt op i Bella Centret. Her i selskab med Johannes Kildeby, Alectia.

12. Her er det fra venstre konsulent Erik Svanemose, Thomas Brandt, der sidder i Byggesocietetets solcelleudvalg i snak med advokat Suzanne Flagstad og Ejendomsforeningen Danmarks cheføkonom Morten Marott.



House of Dreams

fik Kloge m² prisen

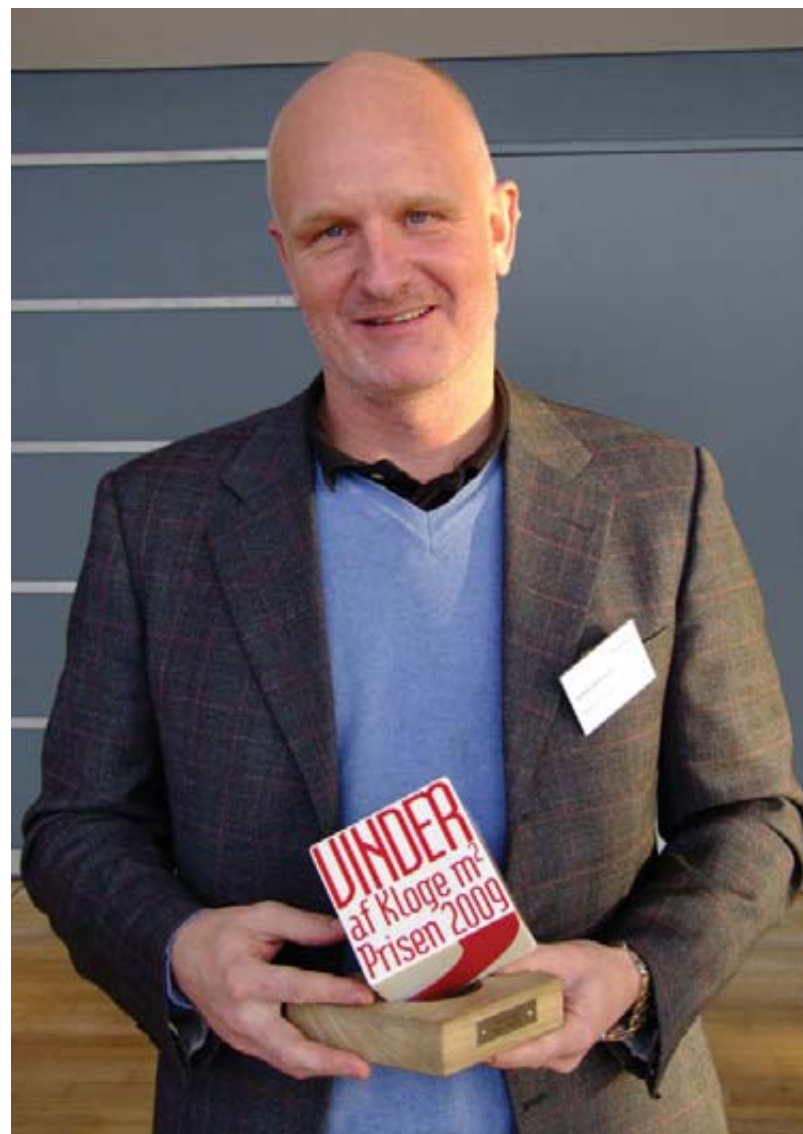
Realkredit Danmark uddeler hvert år priser til projekter over hele landet, der har gjort noget særligt

Vinderen af Kloge m² Prisen 2009 og 100.000 kroner blev House of Dreams i Vallensbæk, som er en innovativ netværkss virksomhed, der har bygget et bæredygtigt livsstilshus. Kernen i huset er et nyt stort anlæg, "Solar Wall", der sammen med et stort aggregat sørger for opvarmning, køling og luftskifte i samme system, som udelukkende anvender solen som energikilde.

Realkredit Danmarks mål med prisen er at støtte læring, samarbejde og idéudvikling. Det gør RD dels gennem Kloge m² puljen, der går til innovative skoleprojekter og dels gennem Kloge m² prisen,

Det var Al Gores film An Inconvenient Truth, der inspirerede adm. direktør Henrik Reenmers til at gøre House of Dreams bæredygtigt i forbindelse med en udbygning.

Af Kamilla Sevel



der går til virksomheder. De seneste to år har temaet her været at belønne en virksomhed, der havde gjort noget ekstra for at reducere CO₂-udslippet.

18 virksomheder fra hele landet vandt de lokale Kloge m² Priser og 30.000 kr. Og blandt de 18 udvalgte en priskomite tre virksomheder, der blev nomineret til den nationale Kloge m² Pris og 100.000 kroner: Ingrediensproducenten Palsgaard, feriecentret Hvidbjerg Strand Feriepark og livsstilsudstillingshuset House of Dreams.

Inspirere andre virksomheder

Realkredit Danmark og vurderingspanelet har i udvælgelsen lagt vægt på brug af alternative energiformer, energibesparende projekter – dvs. besparelser i virksomhedens el og varmeudgifter, og endelig adfærdsændringer i virksomheden.

– Jeg håber, at de 18 vinderprojekter kan inspirere andre virksomheder og offentlige institutioner til at forene hensynet til økonomi med hensynet til CO₂-udslippet. Jo flere Kloge m² i Danmark, jo bedre, siger adm. direktør Carsten Nøddebo Rasmussen, Realkredit Danmark, om baggrunden for prisen.

Prisen blev uddelt i forbindelse med Byggesocietetets Nytårskur og overrakt til de tre finalister af Anne Skare Nielsen fra vurderingspanelet. Adm. direktør Henrik Reenmers indrømmede, at beslutningen om de ekstra investeringer blev taget i en højkonjunktur.

Finanskrisen ikke god for langsigtede investeringer

– Økonomisk havde vi måske set anderledes på merinvesteringen, hvis vi havde vidst, at der kom en finanskris. Så havde vi måske ikke været så langsigtede i vores investering. Men det var vi heldigvis, og jeg bliver meget rørt over at få prisen, for vi har lagt megen energi i projektet. Vi formidler bæredygtig livsstil, og det tror jeg bliver fremtidens danske eksportvare, sagde Henrik Reenmers.

Undervejs i processen er han dog også



House of Dreams fik prisen overrakt ved Byggesocietetet af Realkredit Danmarks nytårskur. Fra venstre ses direktør Jens-Erik Corvinus, Realkredit Danmark, Steen og Lene Slaikjær, Hvidbjerg Strand Feriepark, adm. direktør Henrik Reenmers, House of Dreams, adm. direktør Birger Brix, Palsgaard og partner Anne Skare Nielsen, Future Navigator, der er medlem af vurderingspanelet.

stødt på mange forhindringer af helt lavpraktisk art.

– Vi fandt ud af undervejs, hvor svært det egentlig er at bygge bæredygtigt. Jeg håber, vi kan være med til at udvikle en portal, hvor man kan proppe alle mulighederne ned i halsen på folk på den gode måde. For der mangler altså virkelig et samlet sted, hvor grønne bygge- og indretningsmuligheder bliver vist samlet til forbrugerne.

House of Dreams har valgt en løsning, hvor solen er den eneste kilde til opvarmning. Muligheden opstod, da House of Dreams skulle udbygge med 1.200 kvm. og fordoble antallet af opvarmede kvm. På sydsiden af bygningen sørger et nyt Solar Wall-anlæg for opvarmning, køling og luftskifte i et og samme system. Anlægget leverer cirka 55.000 kWh svarende til minimum 22 procent af bygningens energiforbrug på årsbasis. Desuden har House of Dreams opstillet 2 mindre vindmøller på bygningen. Ejendommen er efterisoleret og beklædt med naturskifer.

Der bruges stort set kun LED-belysning, og endelig er gardinerne klimagardiner, der er koblet på varmestyringen.

Investeringen har været på 4,5 millioner kr. samlet i de 4.500 kvm. Energiforbruget er reduceret med 50,7 procent, og besparelserne beløber sig til 87.722 kr. årligt. ■

I OPLØBET

Udover House of Dreams var fødevarevirksomheden Palsgaard i opløbet for gennem etablering af halmvarmepærk, installation af bevægelsessensorer, udskiftning af kølekondensatorer samt varmegenvinding mv. at kunne spare 5.800.000 kWh i forhold til tidligere år. Palsgaard har investeret 5 millioner kr. i de nye tiltag i den 60.000 kvm. store fabrik.

Hvidbjerg Strand Feriepark har med en investering på 27 millioner kr. i forbindelse med opførelse af en ny wellness-bygning, brugt 2 millioner kr. på jordvarmeanlæg og solfanger, som alternative kilder til bygningens energiforbrug.

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 - 31/12-2009		
Januar	2.020	185.544
Februar	1.610	118.410
Marts	2.486	182.075
April	2.906	199.793
Maj	2.428	249.447
Juni	3.088	287.090
Juli	1.573	111.224
August	2.312	155.409
September	1.589	120.531
Oktober	2.069	171.647
November	2.474	218.251
December	1.411	109.783
Total	25.966	2.109.204

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på regioner – fra den 1/1 - 31/12-2009		
Hovedstaden	7.748	598.859
Midtjylland	8.135	618.206
Nordjylland	2.008	214.361
Sjælland	2.814	255.622
Syddanmark	5.261	422.156
Total	25.966	2.109.204

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART FRA D. 1.1.2009 - 31.12.2009					
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
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
Shoppingcenter og boliger - Etape 1 - Karré 2	Odense C	2009-11	2011-06	300	Boliger - huse og lejligheder
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 højlagar	Odense S	2009-02	2009-12	200	Butik, kontor, lager, industri & transport

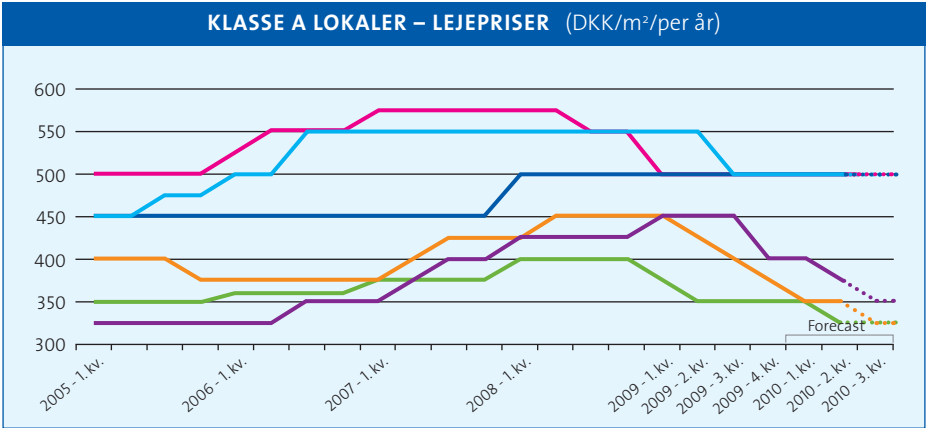
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE INGENIØRER	
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra den 1/1 - 31/12-2009	
Rambøll Danmark A/S	Virum
Niras A/S	Allerød
Grontmij Carl Bro A/S	Glostrup
Moe & Brødsgaard A/S	Århus C
Cowi A/S	Lyngby
EKJ Rådgivende Ingeniører A/S	København Ø
MT Højgaard a/s	Søborg
Alectia A/S	Virum
Stokvad Kerstens, Rådgivende Ingeniører A/S	Risskov
OBH Rådg. Ingeniører A/S	Odense SØ

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på hovedgrupper– fra den 1/1 - 31/12-2009		
Boliger - huse og lejligheder	4.714	395.686
Sport, fritid, kultur & hotel	3.251	218.970
Butik, kontor, lager, industri & transport	7.794	747.391
Skoler, uddannelse & forskning	4.715	369.731
Sundheds- & socialvæset	4.075	271.250
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	1.009	86.277
Energi og renovation	407	19.900
Total	25.966	2.109.204

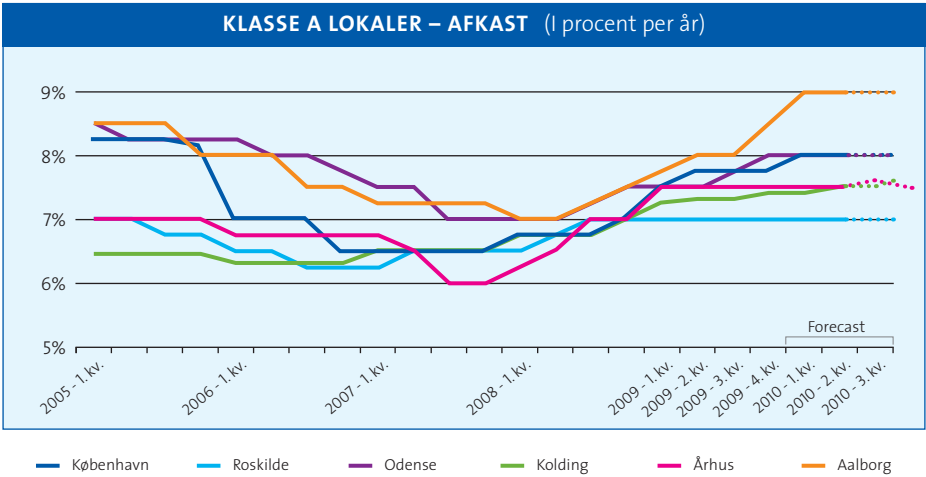


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Lager- og logistikmarkedet i Danmark



– Virksomhederne i lager- og logistiksegmentet har i tråd med andre virksomheder haft svært ved at overskue omfanget af den økonomiske krise. Derfor har de gennem 2009 reageret med en udbredt grad af passivitet i forhold til at søge nye lejemål. I starten af 2010 har flere virksomheder fået overblik over deres økonomiske situation, og det betyder, at lejefterspørgslen er steget. Vi oplever primært, at virksomhederne har justeret deres pladsbehov og efterspørger mindre lejemål end deres nuværende. Den skitserede uligevægt mellem udbud og efterspørgsel har lagt et vist pres på lejeniveauet. På Sjælland og i Midtjylland forventer vi imidlertid at prime lejeniveauet forbliver uforandret i de kommende 6-9 måneder mens der er udsigt til et mindre fald i de øvrige regioner.



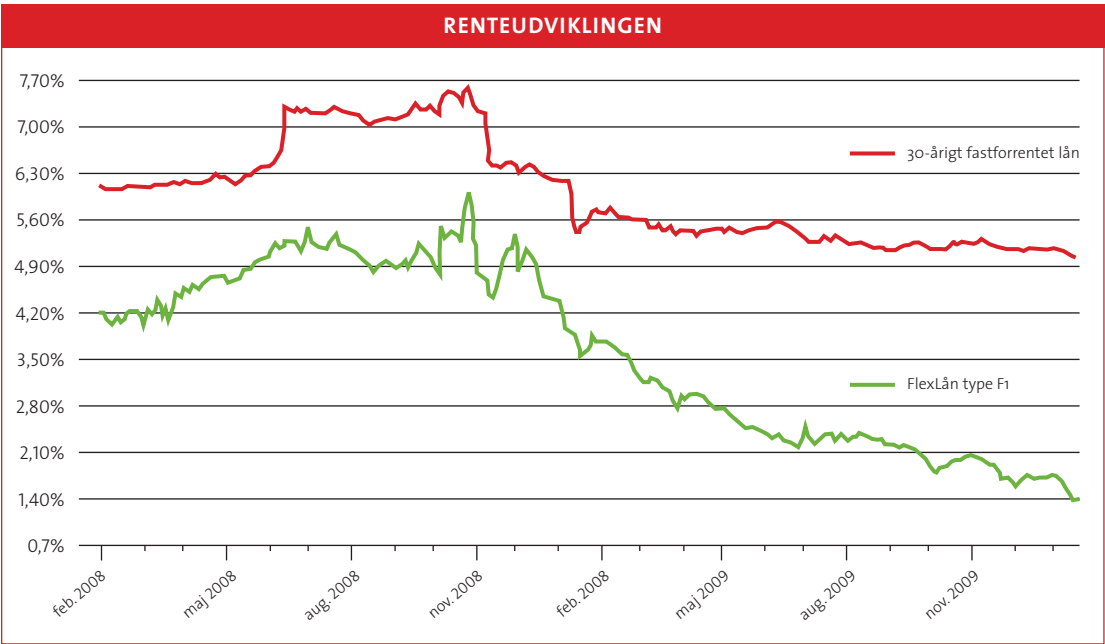
– Udbuddet af lager- og logistikejendomme er overordnet steget i 2. halvår 2009 som konsekvens af virksomhedslukninger og medarbejderreduceringer. Da efterspørgslen primært retter sig mod mindre lejemål, er der flest store lejemål samt utidssvarende lejemål på klasse B og C beliggenheder ledige. Tomgangen er derfor steget fra 2,1 procent til 3,2 procent i løbet af 2009, og det får afkastkravene til at stige.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Renten er faldet markant til et rekordlavt niveau på 1,4 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.



Mellemstore entreprenører

3 danske entreprenører er blandt
de største i Europa. Og de kan
godt blive endnu større i de
kommende år, viser rapport, der
forudser øget konsolidering

klarer krisen bedst



Entreprenørbranchens helt små og allerstørste aktører lider mest efter den bratte opbremsning, mens de mellemstore entreprenører har klaret krisen bedst, viser en ny brancheanalyse fra Deloitte, som omfatter 251 virksomheder.

Der er dog stor variation i branchen. De små virksomheder med under 50 ansatte er hårdest ramt, og de store virksomheder har det også hårdt. Derimod klarer de entreprenører, som har mellem 50 og 100 ansatte sig markant bedre end gennemsnittet.

– De halvstore entreprenører, som er fokuseret geografisk og har en række klare specialer, er meget markant kommet bedst igennem krisen hidtil. Der er stordriftsfordele i branchen, men når virksomhederne når over en vis størrelse, bliver det ædt op af større udgifter til administration, transport og logistik, ligesom de største entreprenører også i mange tilfælde har en stor pengebinding i maskinpark og andet produktionsudstyr, siger partner Jacob Nørmark, Deloitte.

Analysen bygger på 2008-regnskaberne. Her havde 22 pct. af de små entreprenører underskud. Blandt de store entreprenører med over 100 ansatte havde 18 pct. underskud, mens det kun var syv pct. af de mellemstore.

Lav soliditet og lav indtjening

– Op til finanskrisen, var der meget travlt i branchen, nu er billedet vendt, og det kræver endnu mere planlægning og styring. I mange virksomheder vil løbende budgetopfølgning og tilpasning kunne reducere omkostningerne betragteligt. På samme måde vil der være klare gevinster ved en mere systematisk risikostyring, hvor man får bedre styr på sine leverandører og samarbejdsparter og får styr på kundernes betalingsevne, før man går ind i projekterne, siger Jacob Nørmark.

Også geografisk er der stor forskel på, hvordan virksomhederne har klaret sig.

EUROPAS 10 STØRSTE ENTREPRENØRER (omsætning 2008 – byggeaktiviteter)			
Placering	Firma	Land	Omsætning (€ mia)
1.	VINCI SA	Frankrig	29,1
2.	Bouygues SA	Frankrig	24,8
3.	Hochtief AG	Tyskland	21,4
4.	Skanska AB	Sverige	15,2
5.	Strabag SE	Østrig	13,7
6.	Balfour Beatty Plc	UK	12,0
7.	Eiffage SA	Frankrig	11,4
8.	Bilfinger Berger AG	Tyskland	10,7
9.	Koninklijke BAM Group NV	Holland	9,3
10.	Formento de Construcciones y Contratas SA (FCC)	Spanien	7,7

Samlet set omsætter engelske firmaer på Top 100 for mest, men de absolut sværvægtene er franske Vinci og Bouygues. Svenske Skanska er dog også godt med på en 4. plads blandt Europas største entreprenører. /Kilde: Deloitte

Entreprenørvirksomhederne i Hovedstadsområdet klarer sig markant dårligst.

– Det afspejler formentligt, at opbremsningen skete først i det storkøbenhavnske område.

Analysen bygger på 2008-regnskaberne, hvor 15 procent af virksomhederne har faretruende regnskabstal, da de virksomheder både har en lav soliditet (mindre end 15 procent) og et afkast af den investerede kapital på under 10 procent.

Disse virksomheder bør snarest muligt iværksætte tiltag, så de som minimum får forbedret indtjeningen på kort sigt og dermed på længere sigt får en højere soliditetsgrad. Virksomheder med 10-50 ansatte har en væsentlig større andel, der er faretruende. Hele 18 procent af virksomhederne vil kunne gå konkurs i løbet af kort tid, hvis der ikke bliver iværksat tiltag, der kan forbedre indtjeningen, såsom en reduktion af de faste omkostninger.

– Desværre tyder det på, at situationen er mere dystre, når vi ser på 2009-regnskaberne. Vi har allerede nu tal på

antallet af konkurser i branchen frem til efteråret 2009. Antallet af konkurser stiger fra sommeren 2008, og har været stigende siden. Det er klart, at økonomien er presset blandt mange selskaber i branchen, siger Jacob Nørmark.

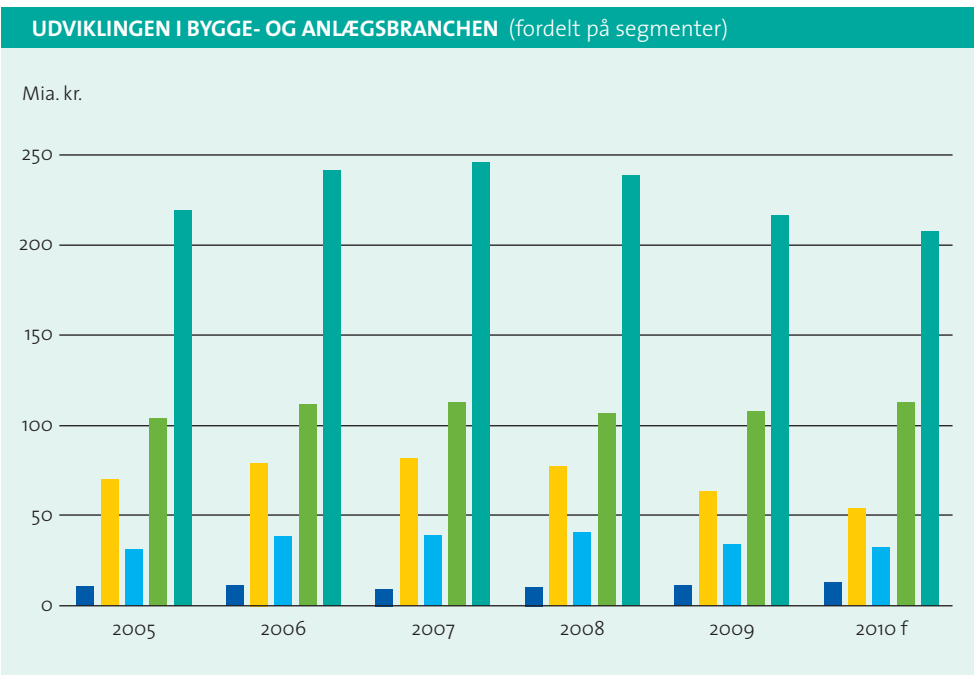
Han peger samtidig på, at virksomhederne med fordel kan sætte ind med bedre økonomistyring og risikostyring.

– Omkring en sjettedel af virksomhederne har både en lav soliditet og en lav indtjening. Det er virksomheder, hvor den umiddelbare dagsorden er overlevelse. Der er mange af de små virksomheder i denne gruppe. Derfor er det oplagt, at der skal ske en konsolidering i branchen, så nogle af de mindste bliver købt op eller fusionerer, siger Jacob Nørmark.

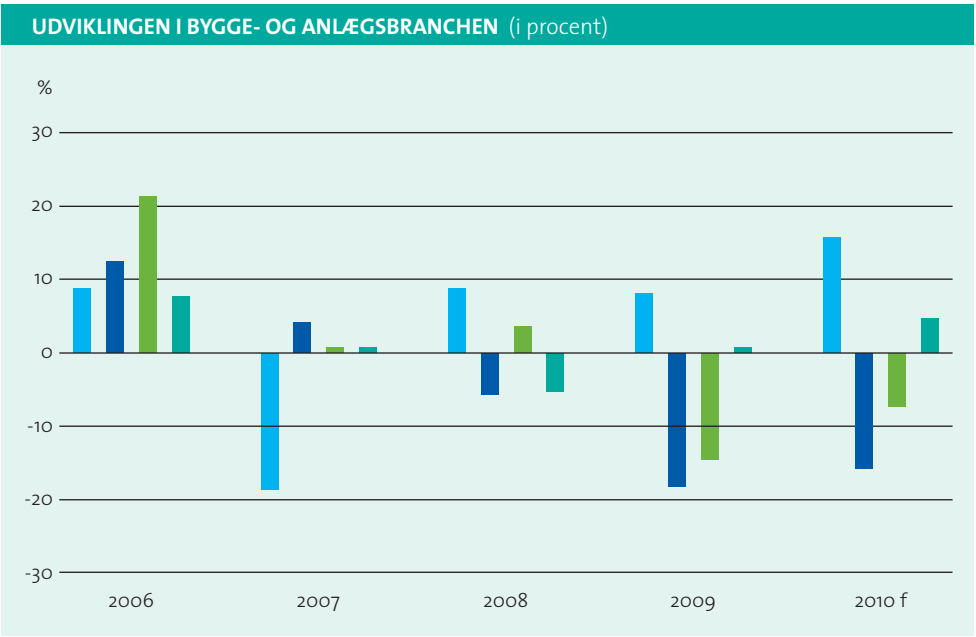
Internationalt betyder krisen også, at der sker omrokeringer i rangfølgen blandt de allerstørste – og det er netop sket ved massive opkøb oveni den organiske vækst.

Franske entreprenører er størst

I dag er franske entreprenører de største i Europa. Det er forholdsvis nyt. >>



Kilde: Dansk Byggeri og Deloitte Clients & Markets



Kilde: Dansk Byggeri og Deloitte Clients & Markets



I 90erne var de største i Europa fra Tyskland eller England.

Franske Vinci har endnu engang slået sin position fast som Europas største entreprenør med en vækst på 10,8 procent i 2008. Vinci har både overtaget engelske Taylor Woodrow Construction og tyske Vossler Infrastructure Services, hvilket har givet Vinci en

stærkere international platform.

Franske Bouygues og tyske Hochtief er ved at hente ind på giganten med vækstrater på 13,6 og 15,3 procent – begge via organisk vækst. Østrigske Strabag har haft størst vækst overhovedet med 27,9 procent både via organisk fremgang, men også fordi selskabet overtog konkurrenten Kirchner i 2008

Aktiviteten i byggeriet er ved at være nede på niveau svarende til 2005. Boligbyggeriet er hårdest ramt og falder markant også i 2010.



Bortset fra offentligt byggeri falder aktiviteten i alle dele af byggeriet. Det er med til at gøre situationen ustabil for mange virksomheder i branchen, som dermed ligger på randen af en konkurs.



og således styrkede infrastrukturdivisionen betydeligt.

3 danske firmaer på listen

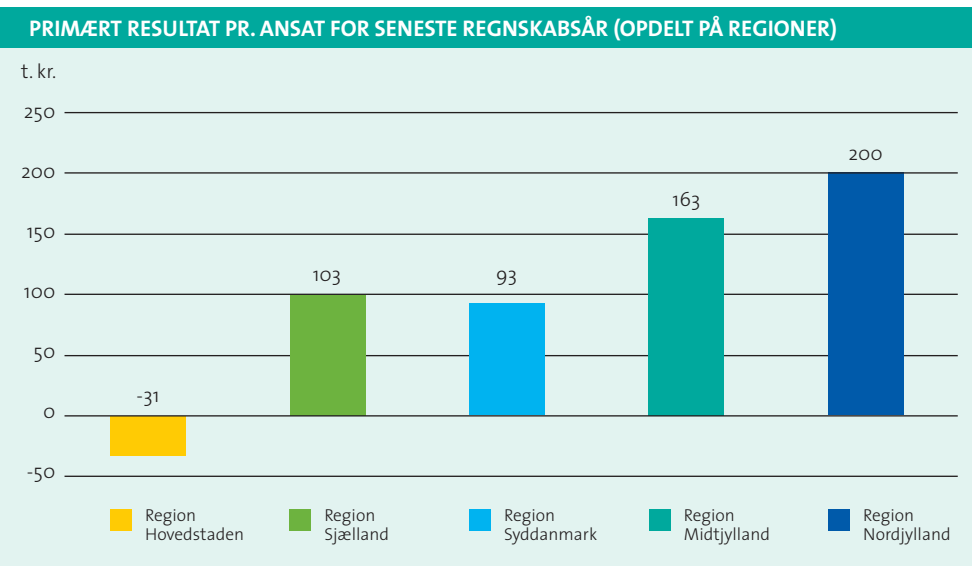
Hele tre danske entreprenører er i dag på den europæiske Top 100. Det er MT Højgaard på en 43. plads, E. Pihl & Søn på en 75. plads og Per Aarsleff på en 89. plads. Men der er et stykke ned fra franske Vincis omsætning på knap €34 mil-

liarder til MT Højgaards €1,5 milliarder.

I Sverige er NCC, Skanska, Peab og JM på listen, mens den eneste norske entreprenør på listen er Veidekke, der ligger på en 36. plads.

Selvom der bliver kæmpet hårdt for at fokusere på bundlinien hos blandt andet MT Højgaard, så har danske entreprenører altid haft svært ved at få overskudsgraden i vejret. Der er da også endnu længere mellem Europas største og de danske entreprenører på resultat-siden. Vinci havde således ifølge Deloitte's rapport et overskud på €1,7 milliarder mod MT Højgaards €35 millioner.

De absolut største entreprenører er franske, men der er flest engelske entreprenører på den samlede liste med 27 placeringer på Top 100 i Europa. Derefter følger Spanien med 11, Holland, med 10, Tyskland med 9, Italien med 8, Frankrig med 5 og Sverige ligeledes med 5. ■



Kilde: Deloitte

Det er generelt de mellemstore virksomheder, der er bedst til at skaffe et afkast over gennemsnittet. Virksomhederne med 10-50 ansatte har gennemsnitligt haft en afkastningsgrad på 24%, hvilket er markant over gennemsnittet og de øvrige virksomheder, der kun har en afkastningsgrad på ca. 5%. Den lave afkastningsgrad for branchen er en konsekvens af, at der er meget lav indgangsbarriere for at opstarte i branchen. Herved vil virksomhederne ikke kunne opnå et afkast væsentligt over gennemsnittet. Igen er Region Hovedstaden markant dårligere end de øvrige regioner.



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

PensionDanmark og NCC lægger mursten til **GRØNT FORSØG**

Et grønt certificeringssystem i Danmark rykker hurtigt fremad. Internationale assessorer flyver i disse uger til Danmark for at øse af deres erfaringer. Nordea er første danske virksomhed til at Leed-certificere alle domiciler

Af Kamilla Sevel

Byggeriets EvalueringsCenter og SBi sætter med støtte fra Realdania nu et stort arbejde i gang, hvor fire forskellige internationale certificeringssystemer bliver prøvet af i praksis. Det hele skal være færdigt inden maj 2010, og blandt andet indgå i beslutningsgrundlaget for et dansk certificeringssystem, som det danske Green Building Council, der er under dannelse, forventes at få gjort operationelt i eftersommeren 2010.

I dag kan man ikke i praksis sammenligne bæredygtigheden i en bygning med en anden, og det får både lejere, udlejere, ejere, projektudviklere og byggherrer til at synes det er for umålbart at investere i bæredygtige tiltag. For selv om der findes en række internationale systemer, er der ingen, der er tilpasset danske forhold. Derfor er formålet med

Realdanias initiativ, og med i det hele taget at få et dansk Green Building Council, at skabe viden og debat om mulighederne for at introducere evaluering og certificering af bæredygtighed i det danske byggeri. Konkret afprøves fire internationale evalueringssystemer på to kontorejendomme.

– Danmark halter bagefter, når det gælder brug af evaluerings- og certificeringssystemer for bæredygtigt byggeri. I for eksempel Storbritannien, Tyskland, Frankrig og USA har man i flere år kunnet bygge efter eksakte bæredygtighedssystemer, påpeger Realdania om baggrunden for at støtte projektet.

Ko nkret gennemføres undersøgelsen via målinger på to danske, nybyggede kontorejendomme og af internationale

assessorer fra de forskellige certificeringssystemer.

Hvad scorer bedst?

Alle systemer tager udgangspunkt i en bred forståelse af bæredygtighed. Men systemerne lægger forskellig vægt på de enkelte delområder. Det betyder, at den samme bygning kan "score" forskelligt fra system til system. Ved at afprøve fire systemer er der mulighed for at få et bredt overblik og et meget kvalificeret bud på, hvordan man kan måle bæredygtighed, og hvordan systemerne fungerer i en dansk sammenhæng.

– Hvis man indfører et fælles bæredygtighedssystem i Danmark, er det vigtigt, at vi allerede nu får testet systemerne i en dansk kontekst. I Danmark har vi en tendens til at reducere bæredygtighed til et spørgsmål om miljø og økologi. Ja, måske endda kun energispørgsmål. Derfor mener vi, at projektets resultater kan være med til at kvalificere den

fremtidige beslutningstagning, siger direktør Peter Hesdorf, BEC.

Der er altså ikke tale om en proces, der konkurrerer med de bestræbelser, der er i gang om at etablere et Green Building Council, men om en kærkommen hjælp til at få testet de fire systemers styrker og svagheder i en dansk sammenhæng.

Ikke skrivebordsanalyser

– Den helt konkrete og virkelighedstro afprøvning med rigtige bygninger og rigtige assessorer giver et langt bedre videngrundlag end "skrivebordsanalyser". Ikke mindst, fordi afprøvningen vil kunne engagere byggeriets parter direkte i debatten om bæredygtighed, og hvordan vi måler det. Derfor kan projektet også medvirke til at hæve vidensniveauet i den danske byggesektor, når det gælder den internationale udvikling, siger projektleder Lennie Clausen, Realdania. >>

Nordea har nu Leed-certificerede ejendomme i Taastrup, København, Oslo, Stockholm og Helsinki. Det er Nordea, der har vedligeholdelses- og indretningsansvaret i koncernens bygninger, men der er individuelle lejeaftaler på alle bygninger. I Danmark drejer det sig om ejendomme på Christiansbro på Christianshavn i København og på Helgeshøj Allé i Taastrup.

4 FORSKELLIGE SYSTEMER

De fire systemer, der afprøves i en dansk kontekst, er:

- det engelske BREEAM, der udover Storbritannien også benyttes i en lang række andre lande
- det amerikanske LEED, som også er internationalt udbredt
- det tyske DGNB
- det franske HQE

Flere danske rådgivere og projektudviklere har medarbejdere, der allerede er certificeret til at gennemføre BREEAM- og LEED-evalueringer. Det er også de to systemer, som danske byggevirksomheder oftest møder i udlandet.



FOTO: KONTRAFRAME



Nordea har samlet fakta om bæredygtighed ind i koncernens bygninger siden 2003. Nu er ejendommene blevet Leed-certificeret og fremadrettet skal de enkelte afdelinger benchmarkes mod hinanden for at optimere energibesparelser, indeklima og på sigt mange andre dele af kontorlivet. Her får bygningschef i Nordea Juha Olkinuora overrakt beviset på, at domicilerne er blevet Leed-certificeret af Senior Vice President Roger Platt fra det amerikanske Green Building Council.

Og der er en god grund til det for byggeriets parter. For det kan faktisk betale sig at investere i grønt byggeri, viser en undersøgelse fra ejendoms-mæglerkoncernen CB Richard Ellis. Også selvom der er meromkostninger. CB Richard Ellis har regnet på, at meromkostningerne til grønt byggeri ligger på en ekstraudgift i intervallet 2-15 procent fordelt på følgende:

- Det koster 2-3 procent ekstra at opnå et basalt niveau for certificering
- Det koster 5-7,5 procent ekstra for

opførelse af en mere grøn bygning end højeste akkreditering

- Det koster 12,5-15 procent ekstra for udvikling af en CO2-neutral bygning

Samtidig findes der analyser, der indikerer, at lejepræmien i procent kan modsvare de ekstra omkostninger. Selve lejepræmien er op til 2 procent højere, mens den effektive leje kan være op til 6 procent højere, fordi tomgangen bliver lavere.

– Det tyder altså på, at lejere både kan

og vil betale for bedre byggeri, selvom det ikke er givet, at lejepræmien i sig selv rummer et tilstrækkeligt økono-

GBC I USA

Indtil videre er 700 millioner kvm. over hele verden blevet Leed-certificeret via det amerikanske Green Building Council, der har 22.000 medlemmer.

Nordeas 14 domicilbygninger i København, Oslo, Stockholm og Helsinki rummer ialt knap 9.700 arbejdspladser svarende til 60 procent af det samlede antal ansatte i Nordeas nordiske kontorer.

Der er ialt 28 Leed-certificerede bygninger i Norden.

Nordea-bygningerne er de første Leed-certificerede eksisterende bygninger.

misk incitament, der modsvarer ejendomsudviklernes ekstra risiko, påpeger CB Richard Ellis.

Største projekt i Europa

En af de virksomheder, der ser en mening med at blive Leed-certificeret er finanskoncernen Nordea. Kort før jul havde Nordea besøg af Senior Vice President for det amerikanske Green Building Council, Roger Platt, der overrakte bankens HR-direktør et bevis på, at domicilerne over hele Norden nu er LEED-certificerede. Projektet er det indtil videre største udenfor USA, og det første for eksisterende bygninger i Europa.

Da det kun er 1 procent af bygningsmassen, der i snit bliver fornyet hvert år er det uhyre vigtigt også at få de allerede opførte byggerier med.

– Alle de undersøgelser, vi har foretaget, viser, at hvis en bygning er Leed-certificeret, så kan man også opnå højere lejepriser. Bygningen bliver associeret med noget af højere værdi, siger Roger Platt.

Bæredygtighed er virksomheds DNA

Nordea har valgt at fokusere på certificeringen selvom bankkoncernen som hovedregel slet ikke ejer sine bygninger. For eksempel er koncernens hovedsæde i København ejet af ATP Ejendomme. Nordea har dog flere andre mål med at fokusere på miljørigtighed end stigende ejendomspriser.

– Bæredygtighed skal være del af vores virksomheds-DNA. Jeg tror, det er vigtigt for vores medarbejdere, for vores kunder og ikke mindst for muligheden for at tiltrække fremtidens arbejdskraft, at vi har fokus på bæredygtighed. Derfor skal vi gøre det til en del af vores kultur. Det betyder også, at vi i stigende grad vil stille krav til vores udlejere. Men vi siger ikke en bygning skal være lige præcis Leed-certificeret. Kun at vi skal kunne klassificere den som bæredygtig, siger Liisa Jauri, Head of Corporate Social Responsibility.

Logo-skilte skal være LED-lys

En stor del af arbejdet bliver at bevidstgøre medarbejderne og bede om nye ideer til mere bæredygtig opførsel. Andre tiltag er at skifte alle bygningernes logo-skilte, – de lyser døgnet rundt, – til LED-lys, og at indkøbe bæredygtig el fra vand- og vindressourcer. Netop Leed-certificeringen tager alt med i betragtning og ikke kun energiforbruget; hos Nordea er der for eksempel oprettet teams, der ser på at skifte til mere miljøvenlige biler, bruge mindre papir, øge graden af videomøder frem for flyvninger etc. etc.

– Vi vil selvfølgelig spare på vores udgifter til energi, hvis vi kan få nedbragt forbruget. Derfor er det vigtigt for os, at budskabet ikke bare udgår fra ledelsen til tekniske afdelinger, men til alle medarbejdere, så skærmene såvel som lyset i loftet for eksempel bliver slukket, og papirkurvene bliver tømt til genbrug, siger Liisa Jauri.

De ting kan ikke ses isoleret.

– Bæredygtighed kommer til at handle om driften af et byggeri i langt bredere omfang end tidligere. Certificeringen kan hjælpe os med at vise, at det er vi bevidst om, supplerer bygningschef Juha Olkinuora.

Magasinet Ejendom følger udviklingen af certificeringsordningen i de kommende numre. ■

Læs også 'Ordet er dit' på side 60.

VALLENSBÆK OG HELLERUP

De to bygninger, der er udvalgt til at blive testet af de forskellige certificeringssystemer er:

- NCC Company House i Vallensbæk er på 6.000 kvm. og har allerede status af et Green Building-byggeri, som er det koncept NCC hidtil har fulgt for egenudviklede erhvervsejendomme. Målet er at mindst 75 procent af de ejendomme, som NCC udvikler, skal bygges som Green Buildings. Ejendommen ejes fortsat af NCC og er udlejet til blandt andet Estee Lauder og Capgemini Danmark. Det er Erik Nobel Arkitekter, der har tegnet og NCC Construction Danmark har bygget. NCC Company House stod færdigt i efteråret 2009.



- PensionDanmarks 8.775 kvm. store domicilejendom på Philip Heymanns Allé i Tuborg Syd i Hellerup nord for København er udlejet til advokatfirmaet Horten. Bygningen er tegnet af arkitektfirmaet 3XN og bygget af Pihl & Søn. Byggherren har været Carlsberg Ejendomme, og der er i processen taget en lang række hensyn til nedsættelse af energiforbruget. Ejendommen stod færdig i 2009.



FOTO: KONTRAFRAME

Mod et positivt 2010

Af formand for Byggesocietetet København Tony Christrup

Byggesocietetet havde i januar en velbesøgt nytårskur med en rigtig god stemning. Jeg ønsker og håber, at vi hver især vil tage den gode stemning fra Nytårskuren med i 2010 og være med til at skabe en positiv og fremadrettet stemning i ejendomsbranchen til gavn og glæde for os alle.

Bestyrelsen i Byggesocietetet København fortsætter i arbejdstøjet med arrangementer og nye tiltag i Byggesocietetet.

Vi har introduceret BS Grupper. Det er et nyt tiltag, der er ved at tage form. Et tiltag som der er taget rigtig godt imod i Byggesocietetet. Iben Winsløv og undertegnede var i december med på konferencen Netværk og Nye forretninger, som vi arrangerede i samarbejde med Magasinet Ejendom, og hvor man kunne henvende sig til os, hvis man var interesseret i grupperne. Der var mange både eksisterende og nye medlemmer, som synes initiativet lød spændende, og vi arbejder nu på at få etableret de første BS-grupper.

Vi forventer, at vi i samarbejde med Charlotte Theibel, der er ny i Byggesocietetets sekretariat, og Grethe Kyed vil kunne udsende oplæg medio februar.

Udover BS-grupperne har vi igangsat en række nye initiativer i 2009, som vi vil arbejde videre på i 2010. Det gælder blandt

andet en mere aktiv og slagkraftig netværksopbygning på nettet via LinkedIn.

Vi har også igangsat en række debatkonferencer sammen med Magasinet Ejendom. I oktober handlede det om Ørestad, og det blev en god konference, hvor der kom flere forslag frem, som der er blevet arbejdet videre med. Det samarbejde fortsætter og i de kommende måneder tager vi andre aktuelle udfordringer i bygge- og ejendomsbranchen op. "Finansiering" er temaet i februar.

For at blive endnu mere slagkraftige, så Byggesocietetet i højere grad kan præge dagsordenen for bygge- og ejendomssektoren og ikke mindst kan få flere kræfter ind, der har lyst til at deltage i netværk og udvalgsarbejde, arbejder vi også på en kampagne for nye medlemmer. Jeg håber naturligvis på, at I allerede nu vil anbefale kolleger og samarbejdspartnere et medlemskab i Byggesocietetet.

Miljø- og Solenergiudvalgene har i 2009 haft et højt aktivitetsniveau, udvalg som har formået at præge debatten frem mod klimatopmødet. De to udvalg yder et stort stykke arbejde, og det håber vi fortsætter. Derfor har vi også et fællesmøde mellem bestyrelsen i Byggesocietetet København og Miljøudvalget på vej primo februar for at vi bedst muligt kan underbygge hinandens arbejde.

Arrangementer og konferencer 2010

Århus – 24. februar
Udviklingen af De Bynære Havnearealer

København – 25. februar
Finansiering af byggeri og ejendom

Fyn – 4. marts
Besøg hos gartneriet Alfred Petersen & Søn

København – 25. marts
Kredsmøde med besøg af Nykredits Peter Engberg

Fyn – 15. april
Årsmøde

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

Yderligere oplysninger om Byggesocietetet på www.byggesocietetet.dk

Af nye eksterne samarbejder skal nævnes Dansk Byggeri og Arkitektforeningen AA. Byggesocietetet er en unik netværksorganisation, fordi vi har en branchemæssig spændvidde og vi vil arbejde på at knytte bånd til organisationer, der repræsenterer de enkelte dele af netværket.

Jeg tror på, at tiltaget med BS Grupperne, et øget antal arrangementer, en styrket debat, og en endnu tydeligere dagsorden vil styrke vores fælles netværk i Byggesocietetet i 2010.

De bedste ønsker for 2010
Tony Christrup

Søgaard Ejendomme fik resultat på 24 millioner kr.

ÅRHUS: Det århusianske ejendomsselskab Søgaard Ejendomme fik et resultat på 24 millioner kr. i 2008/09.

Søgaard Ejendomme beskæftiger sig med udlejning og drift af investeringsejendomme med primært fokus på attraktivt beliggende erhvervs- og boligudlejningsejendomme samt udvikling af byggeprojekter.

– Til trods for et finans- og ejendomsmarked i stor turbulens, har vi med sunde traditionelle og enkle dyder indenfor ejendomsdrift formået at skabe et tilfredsstillende resultat på 24 mio. kr., siger direktør Claus Søgaard Poulsen, Søgaard Ejendomme.

– I et normalt år ville de stigende afkastkrav på ejendomsmarkedet betyde en negativ dagsværdiregulering af koncernens ejendomme. Til trods for det, er det lykkedes os at skabe så positive driftsoptimeringer, at det mere end opvejer den nedskrivning, vi ellers ville have foretaget.

Bruttofortjenesten for året udgjorde 85,2 mio. kr. mod 55,9 mio. kr. sidste år. Dagsværdireguleringer af ejendomme og gæld samt kursregulering af finansielle instrumenter og aktier påvirker resultatet overordnet positivt med 15,6 millioner kr., og det giver samlet resultatet på 24 millioner kr. efter skat.

Ejendomsporteføljen udgør 1,06 mia. kr. og egenkapitalen udgør 402,3 mio. kr. Soliditeten er opgjort til 32,8 procent. Men Søgaard Ejendomme har også udfordringer som det meste af branchen pt.



Z-huset på De Bynære Havnearealer er sat på standby indtil videre.

– Vores største byggeprojekt, Z-Huset på Århus Havn, er sat "på standby". Beslutningen er truffet ud fra markedsforholdene og i overensstemmelse med vores risk-management internt i organisationen. De øgede finansieringsomkostninger er til fulde inddækket af besparelser på opførelsessummen på kælderentreprisen, ligesom vi fortsat forventer at opføre byggeriet med et positivt resultat til følge, både for byen, men også for bygherrer, siger Claus Søgaard Poulsen.

Søgaard Ejendomme opfører Z-Huset i samarbejde med Marselis Ejendomme.

– Til trods for de store bølgeskulp på ejendomsmarkedet, mærker vi nu igen en

stigende interesse for velbeliggende bolig- og erhvervslejemål. Det styrker vores overbevisning om, at de fundamentale faktorer for ejendomsinvestering er attraktive i øjeblikket, siger Claus Søgaard Poulsen.

Hvordan videreudvikles De Bynære Havnearealer optimalt? Og hvad sker der lige nu med milliardprojekterne på havnen i Århus. Magasinet Ejendom og Byggesocietetet Århus holder konference om De Bynære Havnearealer og Ejendomsmarkedet i Århus. Se hele programmet på www.magasinetejendom.dk



Kursus | ekskursion
2010

Offentligt byggeri til fremtiden.
Bland funktioner og få god synergi.

Mød bygherren, arkitekten og brugerne sammen med dine kolleger på kursus/ekskursion
Tirsdag den 23. marts kl. 9-17.

Formiddag
Rødovre Kommune: Danmarks første kombinerede **skøjtehal** og bæredygtig **daginstitution** opført med præfabrikerede elementer, ONV Arkitekter.

Eftermiddag
Gentofte Kommune: **Munkegårdsskolen**, ny traditionel udvidelse under jorden med nye faglokaler og **pædagogisk udviklingscenter**. Dorte Mandrup Arkitekter. **Ordrup Multihal og Bibliotek**, Nord Arkitekter, SLR Arkitekter, Mangor & Nagel.

Tilmelding
Arkitekt Dorte Augustenborg · www.arkitours.dk

Af advokat og partner Holger Schöer,
Kromann Reumert
HSC@kromannreumert.com



Tinglysningsskaos – myndigheders erstatningsansvar

Tinglysning er en meget central bestanddel af enhver handel med fast ejendom på grund af princippet om tingbogens troværdighed. Et effektivt og brugervenligt tinglysningssystem er endvidere afgørende for investeringslysten i fast ejendom i Danmark, herunder fra internationale aktører.

I 2003 fik et udvalg til opgave at komme med forslag til en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen. Tidligere undersøgelser har vist, at tinglysningsekspeditioner før reformen havde en gennemsnitlig ekspeditionstid på ca. 4 dage, og at ca. 94% af alle ekspeditioner overholdt fristen i Tinglysningsskoven § 16, stk. 4 om en sagsbehandlingstid på maksimalt 10 dage.

Kaos og stigning i papirforbrug

De sidste måneder har vi efter reformen desværre været vidne til kaos omkring tinglysningen, navnlig de (mange) ekspeditioner som udtages til såkaldt "manuel behandling". Jeg har oplevet, at sagsbehandlingstiden for tinglysning af skøder samt tinglysning/aflysning af pantebrev i såvel privathandler som erhvervshandler i sådanne tilfælde udgør ca. 5,5 måneder. Før reformen var sagsbehandlingstiden ca. 3-4 uger. Såfremt sælger er et dødsbo – så der forinden skal tinglyses skifte- retsattest som adkomst for boet – betyder det en forlænget ekspeditionstid på 2 måneder, det vil sige i alt ca. 7,5 måned!

Jeg har konkrete eksempler på, at det tager mere end 4 måneder at få konverteret et simpelt pantebrev, så det bliver

digitalt. Som "sidegevinst" er papirforbruget vokset. En tingbogsattest er vokset fra 1-2 sider til minimum 5. Ofte skal man printe 100 sider fra en indscannet akt for at finde en servitut på 3 sider. Det er fuldstændigt tilfældigt, om man finder servitutten i første hug. Det er scannet ind "hulter til bulter" – gamle skøder, pantebrev, servitutter i en skøn forvirring.

De lange ekspeditionstider aktualiserer meget naturligt spørgsmålet om myndigheders erstatningsansvar.

De almindelige betingelser for erstatningsansvar gælder også i relation til myndigheder. Og det vil ikke volde de store vanskeligheder at bevise, at der foreligger et økonomisk tab. I for eksempel ejendomshandler medfører de lange ekspeditionstider store udgifter til mellemfinansiering for køber. Køber skal f.eks. betale garantiprovision til banken, da pantebrevet ikke er tinglyst. For sælger er det et "likviditetstab", da pengene er bundet i mange måneder uden at sælger kan disponere. I nogle tilfælde er det konkurstruende for sælger. Disse tab har andre vurderet til at udgøre en halv milliard kroner på samfundsbasis (indtil videre).

Fristen har vægt

Det vil være naturligt at tage udgangspunkt i den 10 dages frist for tinglysningsekspedition, der også efter reformen er lovfæstet i Tinglysningsskoven § 16, stk. 4. Ud fra ordlyden i loven er der intet der tilsiger, at myndigheden ikke skulle kunne holdes ansvarlig for – i flere tilfælde markante - overskridelser

af fristen. Tværtimod fastlægger Tinglysningsskoven § 34 et erstatningsansvar for tab, hvis dokumentet ved forsømmelse ikke er blevet indført i tingbogen.

Retspraksis har før reformen været utilbøjelig til at pålægge myndigheden erstatningsansvar som følge af overskridelser af 10 dages fristen i forbindelse med konkrete forsinkede tinglysningsekspeditioner. Domme fra 1953 og 1995 har afvist at idømme erstatning for ekspeditionstider på henholdsvis 15 og 55 dage. Som begrundelse for afvisningen blev det udtalt, at overskridelserne skulle være "urimelige", og at der skulle foreligge ansvarspådragende forhold mht. "tinglysningsekspeditionens organisation, arbejdets tilrettelæggelse eller dets udførelse" for at der kunne pålægges erstatningsansvar.

Efter reformen er 10 dages fristen i § 16, stk. 4 fastholdt, og dette må antyde, at fristen må kunne tillægges vægt. Det findes, som anført af Folketingets Ombudsmand i hans beretning fra 1967, "principielt betænkeligt, at der i en lovbestemmelse indeholdes en tilsyneladende ubetinget frist, som ikke kan påregnes overholdt..."

Det bliver spændende at følge om domstolene fortsat vil tage afsæt i den eksisterende restriktive retspraksis. Særligt nu hvor hele tinglysningssystemet er blevet omlagt og det ikke kun drejer sig om konkrete forsinkede ekspeditioner, men et helt system som ikke fungerer. Mulighederne for at kunne statuere erstatningsansvar er efter min opfattelse gode.

Under alle omstændigheder vil domstolene skulle forholde sig til, om opstarten af den digitale tinglysning er blevet organiseret og tilrettelagt, som man bør kunne forvente ud fra en reform, der har været undervejs i 6 år og hvis igangsætning tilmed er blevet udskudt i 9 måneder. Det vil i den forbindelse komme frem, at man efter 3 ugers lukketid har været uforberedt på de sager, der har ophobet sig og at man indtil videre er ude af stand til at klare denne pukkel, der er blevet oparbejdet i et marked med følelig lavkonjunktur. Dertil kommer de organisatoriske indikatorer. Tinglysningsskoven har siden opstarten udvidet sit personale markant og Tinglysningsskoven præsidenten har til pressen udtalt, at såfremt man havde specialiseret medarbejderne fra begyndelsen, så kunne deres indsats have været intensiveret. Det bliver også spændende at følge myndighedernes argumentation for, at man har fravalgt en prøveordning i en retskreds, hvor man kunne have testet systemet og lavet omfattende erfaringsopsamling med efterfølgende justeringsmuligheder inden den generelle implementering i hele Danmark.

Samme Justitsministerium har i øvrigt lige besluttet at indføre digital teoriprøve for motoriserede trafikanter. Den bliver dog i første omgang kun indført i Nordsjælland, men efter en testperiode skal digitaliseringen udbredes til resten af landet... ■

Af senior manager Morten Jensen
KPMG
E-mail: mojensen@kpmg.dk



DCF-modellen på vej mod større udbredelse

Det seneste års tid har anvendelsen af eksterne vurderinger til brug for dokumentation af værdien af fast ejendom været drøftet i forskellige regi. Eksterne vurderinger er relevant i de tilfælde, hvor egenkapitalen helt eller delvist kommer fra eksterne investorer, og ejendomme udgør en væsentlig del af virksomhedens balancesum. Men Danmark er i forhold til udlandet og de øvrige nordiske lande langt bagud med hensyn til anvendelse af eksterne vurderinger og anvendelse af DCF-modellen.

Hvad er årsagen? Historisk har vi i Danmark haft tradition for værdiansættelse af ejendomme baseret på kapitalisering af første års afkast (afkastmodellen). Denne model er i branchen anerkendt selvom der ofte kan sås tvivl om gennemsigtheden i modellens anvendelse. Modellen anvendes ikke i alle tilfælde korrekt, og derfor kan det være svært at gennemskue, hvilke forudsætninger der er lagt til grund og hvordan forudsætningerne er indregnet i værdiansættelsen. Det forhold har måske medført, at der ikke i alle tilfælde har været tillid til eksterne vurderinger.

Er DCF-modellen løsningen?

I 2006 udgav Ejendomsforeningen Danmark publikationen "Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF-modellen", med henblik på at udbrede kendskabet til DCF-modellen.

Siden har såvel mæglerbranchen som en lang række professionelle investorer arbejdet med DCF-modellen, og der er nu opnået en vis erfaring med anvendelse af modellen. Baseret på de erfaringer er det konstateret, at der er behov for en

ensretning af anvendelsen af DCF-modellen for at skabe tillid til, at eksterne vurderinger udarbejdes på et ensartet og sammenligneligt grundlag.

Såfremt det i branchen lykkes at skabe en ensartet måde at anvende DCF-modellen på, kan DCF-modellen være løsningen, da modellen giver mulighed for, at en stor del af de forudsætninger, der er lagt til grund for værdiansættelsen kan præsenteres i ejendommens fremadrettede pengestrømme, hvormed der sker en synliggørelse, der øger gennemsigtheden i værdiansættelsen. Det er forudsætninger, der ofte har indgået i et vægtet afkastkrav på den enkelte ejendom i den afkastbaserede model.

DCF-modellen er dog ikke i alle tilfælde den eneste oplagte model at anvende. Ved vurdering af for eksempel nyopførte ejendomme på lange kontrakter, vil den afkastbaserede model ofte være den mest oplagte model.

Er der øvrige forhold branchen bør tage stilling til?

Herudover er det min opfattelse, at der eksisterer et generelt behov for dokumentation af anvendt afkastkrav. Det anvendte afkastkrav bør forklares ud fra et "entydigt" grundlag som fx offentligt tilgængelige data som fx rente, sammenlignelige transaktioner, branchens benchmark mv.

Anvendes fx branchens benchmark bør benchmark pr. ejendomstype defineres og den enkelte vurderingsrapport bør indeholde en forklaring på, hvilke faktorer der har medført, at den anvendte afkastprocent afviger fra benchmark. Denne afvigelsesbeskrivelse kan forklares med tillæg/fradrag i af-

kastprocenten med angivelse af en procentsats eller den kan forklares med tekst uden angivelse af procentsatser. Pointen er, at vurderingsmanden bør præcisere hvilke forhold, der har haft indflydelse på fastsættelsen af afkastprocenten.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har i foråret 2009 præciseret, at investeringsejendommens dagsværdi (til brug for regnskabsaflæggelsen) ikke må omfatte effekten af fremtidige anlægsinvesteringer, moderniseringer mv., hvilket dog er praksis i eksterne vurderinger. Her giver DCF-modellen gode muligheder for, at synliggøre, hvorvidt vurderingen har taget højde for fremtidige anlægsinvesteringer mv. Det er min opfattelse, at branchen bør drøfte og tage stilling til, hvilke forhold, der kan indregnes i vurderingen og hvilke der bør udelades. Der skal præciseres, at der ikke er tale om nye regler for værdiansættelser men alene en præcisering af de nuværende regler i årsregnskabslovens § 38 samt IAS 40.

Er eksterne vurderinger det eneste rigtige?

Kritikerne af anvendelsen af eksterne vurderinger argumenterer for, at ingen kender ejendommene bedre end ejendomsbesidderne selv. Hvis ejendomsbesidderen tillige følger markedsudviklingen tæt, vil behovet for eksterne vurderinger kunne begrænses til oplysninger om benchmark alene, da vurderingerne herefter kan gennemføres internt.

Risikoen ved anvendelse af interne vurderinger er imidlertid, at virksomhedens års- og perioderegnskaber er baseret på interne oplysninger og dermed intern dokumentation, hvilket kan medføre en usikkerhed eller mistillid omkring virksomhedens reelle værdier.

Såfremt ejendomsbesidderen giver tilstrækkelige og fyldestgørende oplysninger til brug for vurderingen, herunder om ejendommens stærke og svage sider samt oplysninger omkring lejerforhold og driftsresultat, vil en ekstern vurderingsmand med anvendelse af DCF-modellen og en beskrivelse af forudsætningerne for vurderingen kunne udarbejde en fyldestgørende værdiansættelse.

Ved revisionen af årsregnskabet skal revisor sikre sig, at der foreligger tilstrækkelig dokumentation for posterne i årsregnskabet, herunder værdiansættelsen af virksomhedens ejendomme og grundlaget for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Dette vil i langt de fleste tilfælde foregå ved indhentelse af ekstern dokumentation i form af egentlige vurderingsrapporter eller dokumentation af afkastprocenter mv. anvendt ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi.

Ejendomsforeningen Danmark udgav i 2009 publikationen "Best practice for selskabsledelse og investorinformation i ejendomsselskaber". Her er en af anbefalingerne, at ejendomme bør mindst hvert tredje år vurderes af en ekstern vurderingsmand. Prisen for at øge tilliden til investorinformation i ejendomsselskaber vil naturligvis være øgede omkostninger, som ejendomsselskaberne vil forsøge minimeret.

Hvordan kommer vi videre herfra?

Ejendomsforeningen Danmark har taget initiativ til nedsættelse af en arbejdsgruppe til udarbejdelse af en efterfølger til publikationen "Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF-modellen". Målsætningen er at udarbejde en praktisk guide til anvendelse af DCF-modellen, der sigter mod en ensretning af anvendelsen af DCF-modellen. Fordelen er, at der opnås konsensus omkring modellens anvendelse, og at der skabes et grundlag for, at eksterne vurderinger baseret på DCF-modellen kan udarbejdes på et sammenligneligt og ensartet grundlag. Arbejdsgruppen forventes nedsat med et bredt udsnit af repræsentanter fra såvel mæglerbranchen som brugere af eksterne vurderinger. Publikationen forventes udsendt i efteråret 2010.

Det forventes, at dette arbejde vil give en øget udbredelse af kendskabet til DCF-modellen og medvirke til en drøftelse i branchen om modellens styrker og svagheder. Dette forventes at ville medvirke til en øget gennemsigthed i værdiansættelserne og en øget tillid til investeringsmarkedet i Danmark – også i forhold til udenlandske investorer. ■

Af Thomas Wenzell Olesen, cand.polit.
Colliers Hans Vestergaard
two@colliers.dk



Den grønne investor kan minimere sin risiko - så hvorfor ikke?

Bæredygtighed er et tema, der for alvor er kommet på dagsordenen igennem de seneste år – også i den kommercielle ejendomsbranche, hvor flere og flere internationale investorer tilslutter sig den “grønne bevægelse”, idet der kan være en blanding af god økonomi, social ansvarlighed og branding i at gøre det.

Cirka 40 % af al CO₂-udledning stammer fra eksisterende bygninger, hvorfor det er helt afgørende, at man tænker energioptimering ind i relation til den eksisterende bygningsmasse – og ikke blot i nybyggeri, hvor det er betragteligt nemmere og billigere at håndtere grønne tiltag. Dog er der i dansk sammenhæng visse incitamentsmæssige problemstillinger for en investor i forhold til at energioptimere en eksisterende ejendom i drift (med lejekontrakter osv), idet det som udgangspunkt er udlejer, der skal forestå de energioptimerende investeringer, mens lejer som udgangspunkt vil høste gevinsten i form af lavere energiudgifter til varme, el, vand osv.

Eftersom det er lejerne, der skal sikre, at udlejer får sin energioptimerende investering forrentet, er det relevant at afdække lejernes efterspørgsel og betalingsvillighed i forhold til at bo i grønne ejendomme. Det har Colliers International undersøgt i bl.a. Canada og Australien, og resultaterne er ganske entydige.

I Canada fremgår det af undersøgelsen, at 91 % af de adspurgte lejere alt andet lige foretrækker at bo i en grøn ejendom.

Mere overraskende er det måske, at 63 % af lejerne vil være villige til at betale en højere leje for at bo i en grøn ejendom – og 14 % af de adspurgte lejere vil endda betale mere end 10 % mere i leje.

I Australien viser en tilsvarende undersøgelse fra Colliers International, at 91 % af alle adspurgte lejere helst vil have til huse i grønne ejendomme. Undersøgelsen påpeger, at der er sket en markant ændring i lejernes efterspørgsel af bæredygtige ejendomme i forhold til en tilsvarende undersøgelse fra 2005. Dette skyldes, at virksomhederne i højere grad end tidligere aktivt indarbejder CSR (Corporate Social Responsibility) i virksomhedens strategi og drift, således at der aktivt tages stilling til bl.a. klima og samfund, idet dette er stigende betydning for at tiltrække medarbejdere, kunder, investorer osv.

For internationale investorer er bæredygtighed også et tema, der i stigende omfang prioriteres og satses meget målrettet på. Unibail-Rodamco, der i Danmark er kendt for at eje shopping centret Fisketorvet, er én af de store internationale spillere, der igennem de seneste år har iværksat en målrettet strategi for at implementere en mere grøn tilgang til deres ejendomsportefølje, der på europæisk plan udgør mere end EUR 20 mia. Baggrunden er, at selskabet udover at gavne miljøet også opnår en lavere risiko for selskabet med lavere udgifter, og ultimativt genererer dette en højere langsigtet værdi af selskabets ejendomsportefølje, og påvirker således selskabets aktiekurs i en positiv retning.

ProLogis, en markant investor og udvikler indenfor lager- og logistiksegmentet, er en anden toneangivende aktør, der har en målrettet grøn strategi – ikke mindst fordi selskabet har konstateret, at der rent faktisk er god økonomi i at udvikle grønne logistikanlæg. Således konstaterer selskabet, at de ekstra byggeomkostninger på ca. 3-4 % ved at bygge bæredygtigt, nu mere end opvejes, idet selskabet kan opnå lejepræmier på grønne ejendomme på 3-6 % samt en udlejningsgrad, der er 2-3 % højere.

Selvom eksemplet med ProLogis viser, at der kan være god økonomisk fornuft i at tænke grønt på kort sigt, så har langt flere internationale investorer et mere mellemlangt sigte, idet de selv driver deres respektive selskaber ud fra nogle CSR-betragtninger, som kan tiltrække investorer, aktionærer, medarbejdere og kunder (lejerne). En generel betragtning er, at et ejendoms-selskab på langt sigt vil skille sig ud, hvis ikke selskabet har en holdning til miljøet – så på sigt vil der formentlig ikke være en lejepræmie på en grøn ejendom, men derimod en lejerabat på en ejendom, der ikke er grøn.

Herhjemme har vi imidlertid det tidligere skitserede incitamentsproblem for udlejerne. Men som eksemplerne fra Canada og Australien viser, så vil der helt givet være et stort antal lejere i Danmark, der vil være interesserede i at indgå forpligtende aftaler med udlejer – for også i Danmark er antallet af virksomheder med fokus på CSR stigende. Et tænkt eksempel kunne være, at lejer forrenter udlejers energinvestering med den energibesparelse, som lejer opnår på baggrund af udlejers energioptimerende tiltag (her tages så endda ikke hensyn til, at lejer potentielt kan være interesseret i at betale en marginalt højere leje). Således vil energitiltaget være omkostningsneutralt for lejer, og udlejer vil få sin investering forrentet. Det er sandsynligt, at tilbagebetalingstiden kan være

i niveauet 10-20 år, hvilket formentlig vil overstige lejerens kontraktlige uopsigelsesperiode – men til gengæld skal udlejer se det som en fremtidssikring af ejendommen samt en optimering af muligheden for at få ejendommen genudlejet på sigt, så den langsigtede risiko minimeres. En anden bonus er i øvrigt, at de grønne tiltag sikrer, at ejendommen til dels fremtidssikres mod fremtidige stigninger i energipriser, så udlejer og lejer minimerer deres fælles risiko på denne front også.

Givet de mange fordele, generelle internationale tendenser samt forventninger til fremtiden, kan det undre, at der ikke er flere af de toneangivende aktører på markedet for erhvervs-ejendomme i Danmark, der har taget den grønne tanke til sig og implementeret den i den daglige drift.

Selve tanken om at drive et ejendomsselskab ud fra en grøn filosofi behøver ikke indebære en gennemgribende renovering af selskabets portefølje, men kan initieres ud fra et udgangspunkt om, at nyindretning af alle lejemål skal ske med en grøn tilgang, og at alt nybyggeri vil blive miljøcertificeret ud fra en anerkendt standard. Man skal starte et sted, og det er de største ejendomsselskaber, der skal vise vejen, hvorefter de mindre af slagsen vil følge efter.

Man kan håbe, at det er en tendens, vi vil se i den danske ejendomsbranche i årene fremover. ■



TK Development vil bygge 26.000 kvm. center i Esbjerg

ESBJERG: Projektudviklingsselskabet TK Development og DSB Ejendomsudvikling er langt med udviklingen af et nyt centerbyggeri på banearealerne ved Esbjerg station. TK Development planlægger at opføre et shoppingcenter på ca. 26.000 kvm. og lokalplansarbejdet er igangsat.

Det er et af de nye projekter, som TK-koncernen arbejder på ud af en række projekter, der skal sikre koncernen indtjening i de kommende år. Et andet område er fortsat fokus på at videreudvikle allerede igangsatte, men nødstedte projekter.

– Udover fokus på konsolidering og gennemførelse af de eksisterende projekter i porteføljen arbejder koncernen med alternative ind-

tjeningsmuligheder og sikring af fremtidige projektmuligheder blandt andet via langsigtede optionsaftaler. Som et led i arbejdet med at opnå alternative indtjeningsmuligheder og udnytte TK Developments kernekompetencer er koncernen i dialog med bl.a. kreditinstitutter som i kraft af markedsforholdene ligger inde med projekter, der endnu ikke er færdigjorte. Dialogen vedrører særligt projekter, der i udviklingsfasen er så fremskredne, at de kan gennemføres inden for en relativt kort tidshorisont, påpeger TK Development.

For at sikre det langsigtede indtjeningspotentiale i koncernen arbejder TK Development desuden med fremtidige projektmuligheder, bl.a. via indgåelse af langsigtede optionsaftaler på jord, der kan igangsættes om 1-3 år og

giver mulighed for at arbejde i god tid med myndighedsforhold, udlejning og investorer.

– TK Development har for eksempel indgået en langvarig optionsaftale på et areal i den tjekkiske by Frýdek Mistek, hvor vi påtænker at opføre et shoppingcenter på ca. 19.000 kvm., oplyser TK Development.

TK Development har stadig flere store danske ejendomsbesiddere i ejerkredsen, der inkluderer Flemming Holberg Fenger og Kurt Daell med aktieposter på over 5 procent. Nu har også den aalborgensiske storinvestor Carl Ejler Rasmussen over julen meddelt, at han er blevet storaktionær via et af sine svenske selskaber.

Efter 4 års uvished droppede politiets afdeling for særlig økonomisk kriminalitet desuden lige før jul sigtelsen mod TK Development som selskab, ledelse og selskabets revisorer angående urigtig indtægtsførelse, og selskabet fik således en ekstra julegave.

TK Development realiserede i årets første ni måneder 2009/10 et resultat efter skat på DKK 49,4 mio. mod DKK 41,7 mio. for samme periode 2008/09. Koncernen forventer for 2009/10 et resultat efter skat i niveauet DKK 50 mio.



Ole Stilling fra Hillerød til Cowi

Direktør for Teknik og Ejendomscenteret i Hillerød kommune, Ole Stilling, har valgt at sige sit job som direktør med ansvar for teknik og ejendom i Hillerød kommune op for at blive en del af chefgruppen i Cowi.

Ole Stilling har været i Hillerød Kommune i 14 år. Først som Plan- og miljøchef, dernæst projektchef for biotek-projektet og siden 2001 som direktør. Ole Stilling kom dengang fra en stilling som projektchef i Cowi.



Ole Stillings nye opgaver i Cowi som del af chefgruppen bliver blandt andet plan- og byudviklingsopgaver i det østlige Danmark, samt at være bindeled til COWI's miljødivision.

HEART KÅRET SOM "ÅRETS BYGGERI 2009"

Hearth, Herning Museum of Contemporary Art, er blevet kåret til årets byggeri af bladet Byggeri. Steven Holls karismatiske bygning blev kåret foran blandt andet DR's flotte koncertsal.

Arkitektfirmaet Kjaer & Richter har fungeret som dansk arkitekturrådgiver på opgaven, og Niras har varetaget de ingeniørmæssige discipliner. Hovedentreprenør har været c.c. contractor fra Herning.



FOTO: ROLAND HALBE

Steen Kodahl fra DTZ til Søgaard Ejendomme



Iforbindelse med en ændret strategi med mere fokus på udvikling og optimering af koncernens ejendomme, har Søgaard Ejendomme valgt at ansætte en udviklingschef.

Valget er faldet på statsaut. ejendomsmægler Steen Kodahl Ledet, som senest har siddet som afdelingschef hos DTZ Egeskov & Lindquist i Århus. Steen Kodahl Ledet har 12 års erfaring som erhvervsejendomsmægler i Århus, og har derfor fingeren på pulsen i området, hvor firmaet har deres base og en stor del af deres store ejendomsportefølje.

– Udover køb og salg af ejendomme, er udlejning af ledige lokaler også en vigtig brik i en optimeringssituation, måske specielt i en "finanskrisetid" som denne, hvor der er meget fokus på likviditet og nøgletal hos virksomhederne, siger Steen Kodahl Ledet.

KAREN MOSBECH FORMAND FOR PANEL

Adm. direktør i Freja Ejendomme Karen Mosbech er udnævnt til formand for Arkitektskolens aftagerpanel. Selvom det ikke er et navn, der umiddelbart ringer klokker, så har aftagerpanelerne faktisk et både meget konkret og praktisk formål. Det er nemlig at understøtte Kunstakademiets Arkitektskoles udvikling og sikre, at den ikke lukker sig om sig selv. Panelet består simpelthen af repræsentanter for aftagerne af de studerende.

Som formand for aftagerpanelet skal Karen Mosbech sammen med panelets medlemmer rådgive rektor Sven Felding om uddannelsens kvalitet og relevans for samfundet. Herunder skal de rådgive om udvikling af nye og eksisterende uddannelser og udvikling af nye undervisnings- og prøveformer.

De øvrige medlemmer af aftagerpanelet er:

- Dorte Mandrup Poulsen, Dorte Mandrup Arkitekter
- Nille Juul-Sørensen, Ingeniørfirmaet Arup
- Jacob Fischer, GHB Landskabsarkitekter A/S
- Johan Celsing, Johan Celsing Arkitekt-kontor AB
- Tore I. Haugen, NTNU, Norges Teknisk-Naturvidenskabelige Universitet
- Anne Skovbro, Københavns Kommunes Økonomiforvaltning, Center for Byudvikling

Karen Mosbech.



Den endelige lokalplan for et nyt center i Esbjerg forventes at foreligge medio 2010.



FREJA SKAL SÆLGE 930.000 KVM. I RUDERSDAL

RUDERSDAL: Freja har indgået en aftale om nu også at få indskud af ejendomme fra Forsvarets Bygningstjeneste. Dermed får det statslige ejendomsselskab en række spændende projekter på bøgerne. Helt markant er Vedbæk Kaserne, der består af over 930.000 kvm. ejendom med mulighed for at bygge op mod 150 parcelhuse.

– Der er tale om en helt unik ejendom med mange kvaliteter og mange muligheder. Jeg glæder mig meget til at udvikle området sammen med interessenter og

investorer. Det er en god masterplan, der ligger for området, så vi glæder os til at komme i gang, siger adm. direktør Karen Mosbech, Freja ejendomme.

Det er arkitektfirmaet Juul Frost, der har tegnet masterplanen.

– Vi glæder os meget til samarbejdet og er godt tilpas med, at Freja nu skal stå for udviklingen. Vi har ellers ikke mere boligjord i kommunen, så området giver en god mulighed for fremtidig udvikling med

en meget spændende masterplan, siger bygningschef Mogens Kornbo, Rudersdal Kommune.

Vedbæk Kaserne, der ligger på Henriksholm Alle er en del af 10 ejendomme over hele landet, som regeringens finansudvalg den 10. december vedtog kunne overdrages til Freja ejendomme. To af ejendommene kommer fra Forsvarets Bygningstjeneste, mens de resterende tidligere har været anvendt til politi- og domstole.

Tidligere Eyecadcher-folk har dannet Kavaleriet

Tre af de mest produktive og erfarne kræfter fra det banebrydende men nu konkursramte 3D-firma Eyecadcher Media rider nu videre mod nye opgaver inden for visuel kommunikation i det nyopstartede firma "Kavaleriet.com".

De tre partnere i Kavaleriet er

- Dorte Hey, der er uddannet cand. comm. fra RUC og har arbejdet med pr, markedsføring og projektledelse. Har tidligere slået sine folder i den danske pladebranche, Dansk Design Center og diverse pr-bureauer og senest som kreativ chef i medieafdelingen hos Eyecadcher Media.
- Bo Drenov, der er uddannet på Arkitektskolen Aarhus i 2001 med speciale i Kommunikationsdesign og Industrielt design. Har tidligere været partner i århusfirmaet 3Part, drevet firmaet Monomind, og senest ansat som 3D Kreativ Chef i Eyecadcher Media, hvor han var i over fem år indtil firmaets lukning i august i år. Har arbejdet professionelt med 3D i over 12 år.
- Kim Kostecki, der er uddannet bygningskonstruktør fra BTH i København. Har været ansat hos KHRAS arkitekter 12 år og de sidste 5 1/2 år hos Eyecadcher Media som



Kavaleriet har etableret sig i Kødbyen på Vesterbro i København og vil satse på mange af de samme ting, som Eyecadcher gjorde som for eksempel visualisering, produktvisualisering, animation og markedsføringmateriale ved boligudvikling og -salg.

3D chef. Har arbejdet professionelt med 3D i over 10 år.

KENNETH HOFMAN FORLADER COLLIERS

Colliers Hans Vestergaard har suspenderet partner Kenneth Hofman fra stillingen som direktør for selskabets afdeling i København som følge af en uenighed, der pt. pågår mellem parterne.

– Der er opstået uenighed mellem parterne som afstedkom en suspension, siger indehaver Hans Vestergaard, Colliers Hans Vestergaard, til Magasinet Ejendom. Han ønsker ikke at udtale sig yderligere om situationen.

Kenneth Hofman kom til Colliers Hans Vestergaard i sommeren 2007 fra en stilling som leder af revisionselskabet KPMGs branchegruppe for fast ejendom og entreprise. Han havde været i KPMG i 22 år. Men samarbejdet holdt altså kun i 2,5 år, der i første omgang bød på kraftig opgang, men hovedsageligt har bestået af massive markeds-mæssige udfordringer.

Kenneth Hofman efterfulgte i 2007 Henrik Lyngskjold, der i dag er direktør hos mæglerkæden DTZ. Colliers' direktør i Aalborg, Torben Nielsen, er midlertidig indsat som direktør i Københavns-afdelingen.

MARTIN VENNING KJÆR MARKEDSDIREKTØR I ÅRHUS



Martin Venning Kjær, 33 år, tiltræder som afdelingschef for Byggeri, som kontorleder og som markedsdirektør på Grøntmij | Carl Bros Århus-kontor.

Martin Venning Kjær bliver ansvarlig for den fortsatte udvikling af afdelingen for Byggeri og for hele Århus-kontoret.

Martin Venning Kjær.

Martin Venning Kjær er markedsorienteret, har en stærk fornemmelse for kundernes behov og formår at tænke hele vejen rundt om problemstillingerne for at skabe de mest ideelle løsninger for kunderne.

Han er uddannet ingeniør fra ingeniørhøjskolen i Århus og har været ansat i Grøntmij | Carl Bro siden 2002.

THOMAS ENGSTRØM OG PER R. LUNDBERG TIL ROSK EJENDOMME



Thomas Engstrøm har tidligere blandt andet været i NCC og i det daværende Ørestadsselskabet.



Per Robert Lundberg har blandt andet erfaring fra NCC Property Development, Keops og Frederiksborg Gruppen.

Det statslige ejendomsselskab, Rosk Ejendomme, er i fuld gang med at opbygge en organisation til at varetage drift og udvikling af de ejendomme, som selskabet overtager fra Roskilde Bank efter konkursen sidste efterår.

Per Robert Lundberg er i den forbindelse blevet ansat som Økonomichef. Han er uddannet HA, HD samt E-MBA og har 12 års brancheerfaring fra ejendomsbranchen.

Et andet kendt ejendomsansigt, nemlig Thomas Engstrøm, er blevet ansat som Udlejningschef. Thomas Engstrøm er 45 år og har 19 års erfaring fra ejendomsbranchen. Han er uddannet Bygningsingeniør, Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Thomas Engstrøm kommer senest fra en stilling hos Schaumann Development, hvor han også har arbejdet med projektudvikling og udlejning. Desuden har han bred erfaring med salg og udlejning af kontor, butik og boliger i hele hovedstadsregionen.

KOKON FÅR INTERNATIONAL BETONPRIS

Udvidelsen af det Naturhistoriske Museum i London, Darwin Centeret tegnet af Arkitektfirmaet C. F. Møller, er blevet udnævnt som samlet vinder af den prestigefulde betonpris 2009 Concrete Society Awards for Excellence in Concrete.

Det er bygningens ikoniske indre kokon, formet af sprøjtestøbt beton, som overbeviste dommerpanelet. Det har krævet en høj grad af innovation og tværfagligt samarbejde at projektere og udføre den ekstremt krævende form.

NY BESTYRELSE I COPENHAGEN CAPACITY

Direktør Niels Boserup og rektor på Copenhagen Business School, Finn Junge-Jensen, er efter 15 år udtrådt af bestyrelsen i Copenhagen Capacity. Det er adm. direktør Ingelise Bogason, Alecia og direktør Sine Sunesen, Kommunernes Landsforening, også. De har siddet i bestyrelsen siden henholdsvis 2007 og 2008.

De er blevet afløst af direktør Jukka Pertola, Siemens, adm. direktør Jørgen Bardenfleth, Microsoft Danmark og Managing Partner Oscar Mosgaard, FIH Partners. Og kombinationen af de tre nyes kompetencer og indsigter, har stor betydning for de områder, som Copenhagen Capacity arbejder med, mener adm. direktør i Copenhagen Capacity, Steen Donner.

– Med Jukka Pertola, Jørgen Bardenfleth og Oscar Mosgaard får vi tilført international viden fra nogle af verdens førende virksomheder på deres område. Fælles for de tre er, at de fra hvert sit udgangspunkt understøtter vores centrale arbejde, samt har indgående kendskab til, hvad udenlandske virksomheder søger i Danmark, siger Steen Donner.

COLLIERS

Ny mægler hos Colliers Hans Vestergaard i Aalborg



Klaus Flensted Jensen
Statsaut. ejendomsmægler
Valuar

Vi har netop ansat Klaus Flensted Jensen som er statsaut. ejendomsmægler og valuar.

Klaus har flere års erfaring inden for branchen og skal primært arbejde med løsning af opgaver i Aalborg. Du kan kontakte Klaus på telefon 70 23 00 20.

FØDSELSDAGE

Sektionsdirektør **Niels Jørn Vedel**, MT Højgaard i Helsingør, er fyldt 60 år.

Niels Jørn Vedel har igennem 14 år været ansat i MT Højgaard som sektionsdirektør og har i dag ansvaret for gennemførende tilbud i division Construction Øresund, der udfører nybyggeri, erhvervsbyggeri og renoveringsopgaver øst for Storebælt.



Niels Jørn Vedel.



Niels Laursen, direktør og medejer af Adserballe & Knudsen, fylder fredag den 15. januar 50 år.

Niels Laursen er uddannet snedker og bygningskonstruktør og arbejdede blandt andet som tilbudsmedarbejder i Højgård & Schultz inden han i 1996 kom til Skanska som byggeleder og senere sektionschef. I 2006 købte han sammen med Karsten Hjørnsø Adserballe & Knudsen.

Niels Laursen.

Klaus Kaae, NCC Construction Danmarks viceadm. direktør, er fyldt 50 år. Klaus Kaae er uddannet civilingeniør og i 2006 gennemførte Klaus Kaae desuden det ét-årige General Management Programme 81 fra CEDEP på INSEAD.

Klaus Kaae har været i NCC gennem hele sin karriere. Som nyuddannet civilingeniør blev Klaus Kaae i 1985 ansat som produktionsleder i det daværende Rasmussen & Schiøtz. I 2001 blev Klaus Kaae direktør i NCC for enheden Byg Øst og i 2002 koncerndirektør. I 2009 blev Klaus Kaae viceadm. direktør. Klaus Kaae blev i 2009 medlem af Dansk Byggeris bestyrelse.



Klaus Kaae.



Claus Møller, der siden 1998 har drevet århusianske Actus Ejendomme, er fyldt 50 år. I de forløbne 11 år har Actus været involveret i en lang række ejendomsprojekter i især Århus og København. Projekterne omfatter alle typer ejendomme, når bare der er sund jysk fornuft i investeringerne. Den 50-årige direktør er oprindeligt bankuddannet, og den ballast har givet ham analytiske evner, som er kommet ham til gode i ejendomsbranchen.

Claus Møller.

Advokat og partner **Niels Gram-Hanssen**, advokatfirmaet Rønne & Lundgren, er fyldt 50. Niels Gram-Hanssen har været hos Rønne & Lundgren de seneste 7 år. Han har tidligere været hos advokatfirmaet Kromann Reumert.

FRANK JENSEN TIL EDC

Danmarks største ejendomsmæglervirksomhed EDC Poul Erik Bech styrker indsatsen i det nordjyske med ansættelsen af Frank Jensen som direktør. Frank Jensen kommer fra den anden stærke mægler i det nordjyske, Colliers Hans Vestergaard.

Frank Jensen er i det hele taget i forvejen et kendt ansigt i det nordjyske erhvervsliv, og har tidligere været ansat hos bl.a. Spar Nord Bank og hos Realkredit Danmark, hvor han var erhvervscenterdirektør. Hos Colliers Hans Vestergaard Aalborg har han været erhvervsmægler og teamleder.

– Vi glæder os meget til at gøre brug af Franks store kendskab til det nordjyske ejendomsmarked, samt af hans meget stærke netværk, som strækker sig over mange forskellige brancher og grupper, siger Stig Theilmann, direktør i EDC Poul Erik Bech i Aalborg.

Frank Jensen er bosiddende i Aabybro, og er aktiv håndbold- og golfspiller. Han deltager i udvalgs- og bestyrelsesarbejde i Aabybro Håndboldklub, og træner her nogle af Nordjyllands bedste håndboldpigener. Frank er med i Aalborg Vestre Rotary Klub og har tidligere været præsident for klubben. Han er tillige medlem af Bankrådet i Spar Nord Storkundeafdeling.



**magasinet
ejendom**

Få de seneste nyheder på mail.
Se mere på
www.magasinetejendom.dk

Magasinet Ejendom afholder konferencen:

FINANSIERING AF EJENDOMME

Debat om fremtidens finansieringsmarked

og hvilke projekter, der kan finansieres i dag. Hvordan får vi likviditeten tilbage?

Torsdag d. 25. februar 2010 i København

Om konferencen

Finansiering i en forandret tid, hvordan løses opgaverne, mød bankerne og pengeskasserne, hør om mulighederne i markedet netop nu og vær med til at debattere, hvordan udbydere af kapital kan mødes med ejendomsbesiddere og projektudviklere

Program:

9.30 Velkomst

v/ Kamilla Sevel, Chefredaktør, Partner, Magasinet Ejendom

09.35 Ejendomsmarkedet i Danmark – pengestrømme og finansiering i 2010

v/Peter Winther, Partner, CEO, MRICS, Sadolin & Albæk A/S

10.00 Efterspørgsel og udbud – finansieringsmodeller og fleksibilitet
v/Merete Larsen, Partner, Advokat, Lind Cadovius Advokataktieselskab

10.25 Vi vil gerne investere, men hvor er projektet?

v/Thomas Lindstrøm, Managing Director, The Carlyle Group.

10.50 Kaffepause

11.20 De kapitalstærke selskaber og investering i ejendomme og projekter

v/ Lars Winther, Underdirektør, Atp Ejendomme

11.45 VI ER TILBAGE - eller er vi.

Hvornår og hvordan kommer der penge i systemet?

Fremtidens pengemarked

v/ Peter Toftager, Head of Commercial Real Estate, SEB

v/ Bjarne Jørgensen, Vicedirektør, Realkredit Danmark

v/ Steen Munk, Vicedirektør, Nykredit

12.10 Debat

Modereret af Kamilla Sevel, Chefredaktør, Partner, Magasinet Ejendom

13.00 Stående netværks frokost - speeddating

- **Konference**
- **Debat forum**
- **Netværks frokost**

Hør indlæg fra:

Sadolin & Albæk A/S
Peter Winther

Lind Cadovius Advokataktieselskab
Merete Larsen

The Carlyle Group
Thomas Lindstrøm

Atp Ejendomme
Lars Winther

SEB
Peter Toftager

Realkredit Danmark
Bjarne Jørgensen

Nykredit
Steen Munk

Se hele programmet og tilmeld dig konferencen på www.magasinetejendom.dk/konferencer

Andre konferencer: Udvikling af De Bynære Havnearealer i Århus. Status og fremtid. 24. februar i Århus.

Afholdes i samarbejde med:



ROSENBORGANNEKSET

– Det gamle soldaterhjem



DANMARK

PP

UMM

ID-nr. 42621



TIL LEJE

Rosenborggade 15 – 17, 1130 København K



- Historisk og arkitektonisk perle med sjæl og charme.
- Kontorlejemål på f.eks. 411 m², 761 m², eller 1.289 m².
- Gårdhave, balkoner og tagterrasse.
- 1 min. gang fra Nørreport Station og Metro.
- Fantastisk beliggenhed i Københavns hjerte.
- Åbne miljøer og separate kontorer i rammer, som de færreste har oplevet.
- Unik og prestigefyldt ejendom for den innovative virksomhed.

KONTAKT

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



online.dk

Se flere ejendomme på linor.dk



LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE