

magasinet ejendom

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

Nr. 7 september 2010 | 3. årgang | Pris Dkk 85,-

STORT TEMA:
245.000 kvm.
butikker på vej

**Kommunalt
jordsalg:
Ikast-Brande
rydder bordet**

**Revisorer i
ejendom for
fuld kraft**

Fokus på
regionerne:
**NORD-
JYLLAND**

Konferencer

fra Magasinet Ejendom

Kontormarkedet 2011

Udlejning og udvikling i et udfordrende marked
30. september i København

Kontorbyggeri og erhvervsejendomme. Sådan bliver lokalerne lejet ud. Hvordan får vi løst de væsentligste udfordringer i markedet, løsninger og debat om udvikling af nødlidende kontorprojekter og gang i områder med lediggang.

Deltagergebyr kr. 2.995 • Medlemmer af BS kr.1.995

Konferencesponsor:



OPP

Fremtid, status og potentiale fremadrettet
12. oktober i København

Tilbud
Deltag 3
betal for 2

Hvordan får vi gang i projekterne, løst opgaver og samtidig skabt vækst i byggeriet.

Fakta om OPP og debat om udviklingen af markedet. Skal vi for eksempel kun bygge skoler og infrastruktur eller hvad med sygehuse?

Deltagergebyr kr. 1.995 • Medlemmer af BS kr.1.495

Konferencesponsor:



Odense

Udvikling, projekter, fremtid og debat
9. november i Odense

OBS
Ny dato!

Udviklingen i Odense har igen taget fart.

Hvordan sikrer man, at byen får optimal udnyttelse af de store investeringer i både infrastruktur, sygehus, havnefront, byudvikling og universitet.

Gennemgang af projekter og debat om Odenses fremtid.

Deltagergebyr kr. 1.995 • Medlemmer af BS kr.1.495

Årets kvindelige forbillede

Vigtig netværksbegivenhed i branchen
18. november i København

Se hvem der bliver årets kvindelige forbillede.

Hør om branchens megatrends og udviklingen i 2011 fra en række af branchens mest fremtrædende kvindelige ledere

Deltagergebyr kr. 1.200 • Medlemmer af BS kr. 700

Læs mere om alle vores konferencer på www.magasinetejendom.dk/konferencer

Indhold

ARTIKLER

- 4 Leder | Nødvendig planlægning
- 14 Overblik | 245.000 kvm. butikker er på vej
- 20 Indblik | Butikscentre på få hænder
- 28 Bag branchen | Revisorer bliver ved deres læst
- 38 Kommuner og jordsalg | Ikast-Brande rydder bordet
- 50 Fokus på regionerne | Hjørring sætter sig på væksten
- 56 Byggesocietetet | Biler og bygninger

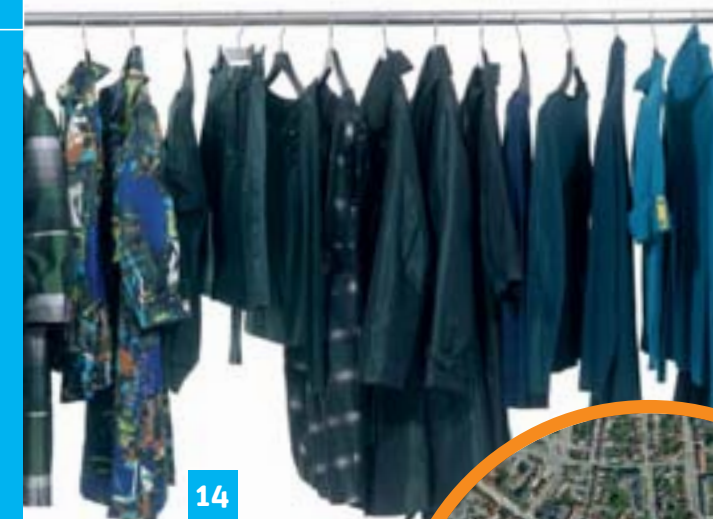
ORDET ER DIT

- 60 Ordet er dit | Når momspligten kommer...
af Susanne Aakjær Holst
- 62 Ordet er dit | Bedre sent end aldrig
af Søren Andreasen

OVERBLIK

- Nyheder Indland | 6-13, 18-19, 58-59, 64
- Nyheder Norden | 44-47
- Nyheder Udland | 48-49
- Marked og transaktioner | 24-27
- Tal og tendenser | 54-55
- Virksomheder og mennesker | 65-66

BRANCHEGUIDEN | 32-37



14

28



Fokus på
regionerne:
**NORD-
JYLLAND**

50

38



56



20



Nødvendig planlægning

I dette nummer stiller vi skarpt på butikker. Der er for mange af dem netop nu og for få interesserede lejere. Samtidig er der andre 245.000 kvm. aktuelle projekter på vej over hele landet. Det er et dilemma, der udspringer af, at placeringen og udformningen af butikker er så utrolig vigtig. Gode butikker kan lejes ud, mens der rundt omkring i landet ligger butikker og centre, der formentlig aldrig kommer i spil igen i deres nuværende udformning.

Et andet dilemma er den evindelige debat om planloven og begrænsningen af byggeriet. I dette nummer kan du blandt andet læse, hvordan ny detailhandel formentlig vil flytte omsætning for over 100 millioner kr. internt i Hjørring. Men også om, hvordan planloven forhindrer, at den succesfulde udbygning kan fortsætte.

Det er altid utrolig frustrerende for den enkelte developer, der både har kunder, projekt og behov at blive begrænset af en generel lov. Omvendt kunne du i Magasinet Ejendom nr. 6 læse et interview med Vejles kommunaldirektør, der set i bakspejlet er taknemmelig over, at det ikke var muligt at få lov til at bygge et butikscenter udenfor Vejle år tilbage. Det betyder, at der i stedet er føjet til i Vejle centrum og koncentrationen har gjort Vejle til en stærk detailhandelsby.

Nogle gange bliver det altså godt, selvom det først virker lidt skidt.

Det gælder om at finde en balance, så vi som forbrugere får optimale muligheder, men uden at ødelægge vores natur og byer. Derfor er det også særlig vigtigt, at regeringen ikke henfalder til en overbudspolitik, og i afmagt over sektorens afmatning og for at please Ud-kantsdanmark, tillader byggeri langs kysterne. Danmark vil aldrig vinde på sigt ved at blive plastret til. Skræmmeeksemplet er de spanske kyster.

Der er brug for, at politikere på alle niveauer tænker både mere langsigtet, men også mindre generelt og mere lokalt indenfor de overordnede rammer. Det ville være oplagt, hvis branchen kunne komme med et fælles udspil til, hvordan man løser den udfordring på en mere kompleks og hensigtsmæssig måde i de kommende år.

Hvis du vil se, hvor der bliver bygget – selv med den nuværende planlov – så læs artiklen på side 38 og se hvilke kommuner, der ligger helt i top med jordsalget.

God læselyst

Magasinet Ejendom

Kamilla Sevel
sevel@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
Tlf. dir. 29 38 74 80
salg@magasinetejendom.dk

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



Direktør
Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout
Wammen Design
www.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 25. oktober
Deadline for indlæg 6. oktober
Deadline for annoncer 8. oktober

Forsiden
Katrine Heiberg, Reteam

Medlem af



Oplaget er kontrolleret af
Specialmediernes Oplagskontrol.
Kontrolleret oplag i 2009:
3.396 pr. udgivelse

Nybolig Erhverv

nyboligerhverv.dk · Online.dk

Kvalitative ejendomsvurderinger

Ejendomsvurderinger med kort og effektiv ekspeditionstid samt sikkerhed for et produkt af højeste kvalitet er et kompetencefelt indenfor hvilket, Nybolig Erhverv København A/S er specialister. Nybolig Erhverv udarbejder årligt mere end 2.000 vurderingsrapporter for revisorer, advokater, virksomheder og investorer. Dette er i det seneste år blevet suppleret af vurderinger af nødlidende ejendomme.

Vi tilbyder forskellige typer af ejendomsvurderinger alt efter dine behov:

- **Vurdering af erhvervsejendomme**
- **Vurdering ved salg**
- **Vurdering af investeringsejendomme**
- **Vurdering af erhvervslejemål**
- **Vurdering for andelsboligforeninger**
- **Vurdering af nødlidende ejendomme**
- **Internationale vurderinger**
- **Vurderingsabonnementer**
- **Syn & skøn rapporter**
- **Kommerciel due diligence**

Kontakt Nybolig Erhverv København A/S for yderligere information om ejendomsvurderinger eller besøg nyboligerhverv.dk/vurderingsrapport

Nybolig Erhverv København A/S

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

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

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



Drift kan nu servicere gælden i Nordicom

KØBENHAVN: Driften kan nu servicere gælden i det børsnoterede ejendomsselskab Nordicom, men den fortsatte usikkerhed i ejendomsmarkedet har medført behov for yderligere nedskrivninger.

Nordicom fik for første halvår 2010 et resultat før værdireguleringer og skat samt justeret for nedskrivning af projektbeholdningen på 3,4 millioner kr. mod -39 millioner kr. i første halvår 2009. Det betyder, at driften dækker renteudgifterne.

Halvårsresultatet blev efter skat -51,6 millioner kr. mod -211,7 millioner kr. i samme periode 2009, fordi resultatet påvirkes af værdiregulering på netto -55,4 millioner kr.

Forventningerne til årets resultat før værdireguleringer og skat nedjusteres til

niveauet -5 til -20 millioner kr. på grund af en ekstraordinær nedskrivning på selskabets projektbeholdning på 13 millioner kr. Projektbeholdningen på 104 millioner kr. består af en grund i Næstved og en række ejerlejligheder i København, hvor det er besluttet at sætte salgspriserne ned, hvilket har resulteret i, at der er kommet gang i salget.

Tomgangsprocenten i koncernens ejendomme er i perioden faldet fra 13,6 procent til 13,3 procent.

– Det første værdiforøgende projekt er netop gennemført med succes. Det gælder ombygning af Rebæk Søpark Butikscenter i Hvidovre, som har givet plads til en ny Lidl butik på 1.000 kvm., og centeret er herefter næsten fuldt udlejet, siger Niels Troen.



FOTO: KONTRAFRAME/THORE ØRN HANSEN

– Det er meget tilfredsstillende, at vi har nået målet om, at det operationelle resultat skal dække renteudgifterne. Det vigtigste er, at vi ikke er tvunget til at sælge strategisk vigtige ejendomme for at betale renter, siger adm. direktør Niels Troen, Nordicom. Her domicilet på Kgs. Nytorv.

NCC ØGER MARGINAL TIL 3,6 PROCENT

NCC Construction Danmark realiserede i første halvår af 2010 en nettoomsætning på 990 millioner kr. og et driftsresultat på 36 millioner kr., hvilket giver en for entreprenørbranchen relativ høj marginal på 3,6 procent.

I samme periode sidste år omsatte NCC for 1,2 milliarder kr. og fik et driftsresultat på 22 millioner kr. svarende til en marginal på 1,9 procent.

– I forhold til samme periode sidste år har vi formået at øge både ordreindgangen og driftsmarginalen. Faldet i omsætningen skyldes primært den lange frostperiode i årets første måneder, som har betydet, at der har været et efterslæb på en række af vores igangværende anlægsprojekter.

Ordreindgangen er i første halvår i 2010 steget med 47 procent – fra 929 millioner kr. i første halvår 2009 til 1.370 millioner kr. i år.

RAMBØLL FIK RESULTAT PÅ 145 MILLIONER KR.

ØRESTAD: Rådgiverkoncernen Rambøll leverede i første halvår 2010 et solidt resultat med et overskud før skat på 145 millioner kroner. Dermed har årets første halvår været tilfredsstillende for Nord-europas ledende tekniske rådgivervirksomhed. Rambølls omsætning voksede i årets to første kvartaler med 7 procent til 3 milliarder kr. 2 procent af væksten kom fra syv mindre opkøb af virksomheder i Danmark, Norge og Finland.

De nordiske lande præsterede pæn vækst



med Norge i front med en omsætningsvækst på 11 procent i lokal valuta. Modsat oplevede Rambøll tofifret negativ vækst inden for byggeri i Storbritannien og Mellemøsten.

Ordrebogen er på 2,7 milliarder kroner, og den pæne ordrebog hænger blandt andet sammen med, at virksomheden har vundet en række nye markante projekter.

Blandt de vundne projekter er Niels Bohr Science Park i København, som er et nyt unikt byggeri inden for naturvidenskabelig forskning og undervisning. I Skt. Petersborg moderniserer og udbygger virksomheden Pulkovo Lufthavn, som bliver et trafikalt knudepunkt i den russiske Østersøregion. Rambøll har desuden indgået en femårig rammeaftale med kinesiske Huawei om telemaster til Vest-, Syd- og Østafrika.

Rambøll har næsten 9.000 medarbejdere i 20 lande. Knap 1.800 af dem sidder i koncernens nye domicil i Ørestad.

Udeklima inde?

En god sommer ude er ikke ensbetydende med en god sommer inde på kontoret. Mange kontorer lider i forvejen af dårligt indeklima og i takt med stadig større udsving i vejret, bliver behovet for behageligt arbejdsmiljø vigtigere end nogensinde. I ældre kontorer er det ofte ensbetydende med stigende omkostninger til varme, ventilation og køling, hvis ikke en omfattende ombygning er mulig.

Skanska har lige nu flere nybyggede kontorer klar med automatisk styring af varme, ventilation og køling. Belysningen justeres i forhold til dagslyset og sensorer sørger for, at der

ikke bruges mere lys end nødvendigt. Dette er blot nogle af de tiltag der optimerer indeklimaet, og dermed sørger for tilfredse og ikke mindst effektive medarbejdere. Skanskas kontorer er derudover bygget miljørigtigt med bl.a. solceller, energiglas og høj isoleringsgrad.

Kort sagt tilbyder **Skanska** nye klimatilpassede og effektivt udnyttede lejemål på de bedste beliggenheder i København.

Ring til **Skanska Øresund** og få en snak om mulighederne for at påvirke jeres lokale miljø på **+45 44 68 05 65**.



www.skanska.dk



SKANSKA

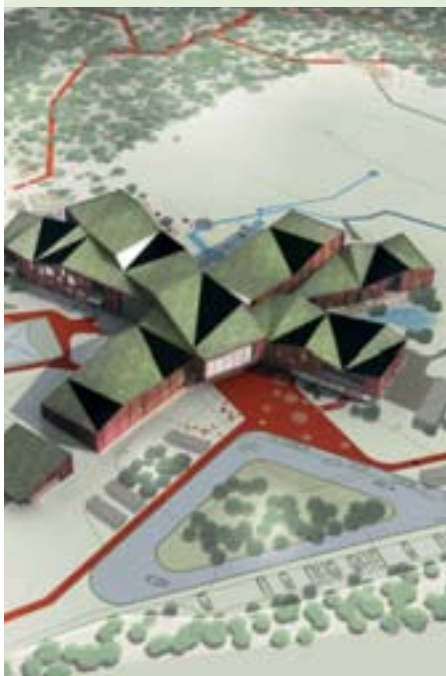
FAXE BYGGER NY SKOLE PÅ 6.430 KVM.

HASLEV: Arkitektfirmaet Arkitema skal tegne en ny skole i Haslev i Faxe kommune på Midt Sjælland på 6.430 kvm. Ingeniør på projektet er Søren Jensen Rådgivende Ingeniører og Cenergia og Malou Juelskjær har været pædagogisk konsulent. Skolen skal stå færdig i 2013.

– Vi har i vores arbejde med projektet forsøgt at leve op til programmets ambitioner ved at designe en bygning, som er tænkt og oplevet indefra og ud og som gennem sit greb favner hele grunden og det omgivende landskab. Snarere end at tænke i form, har vi tænkt i forløb, flow, rumligheder og landskab, siger kreativ leder i Arkitema, Dorte Keis.

Cowi har været bygherrerådgiver på skolen.

Den nye skole i Haslev skal rumme 500 elever på indskoling- og mellemtriniveau og erstatter tre eksisterende skoler i området. Skolen vil blive lavenergi-skole i Energiklasse 1.



VISUALISERING: ARKITEMA

Bascon skal rådgive om anlæg

ÅRHUS: Rådgivningsvirksomheden Bascon har netop indgået aftale om et af de største projekter i virksomhedens historie. Virksomheden skal rådgive det sjællandske affaldsselskab Kara/Noveren om opførelse af en ny forbrændingslinje, der skulle blive et arkitektonisk mesterværk.

Kara/Noveren er ejet af ni sjællandske kommuner og tager imod affald fra knap 400.000 borgere og 20.500 virksomheder. Det nye forbrændingsanlæg bliver en udvidelse af selskabets eksisterende anlæg i Roskilde og kommer til at koste i alt 1,3 milliarder kroner.

– Vi skal stå for projekteringsledelse og ingeniørrådgivning i forbindelse med byggeriet, og det er en både kompleks og stor opgave, vi skal løse sammen med Kara/Noveren. Netop det at lede opgaver med mange aktører og fagligheder er vores varemærke, siger projektleder Niels Winther Hansen fra Bascons kontor i Århus.

Kara/Noverens forbrændingsanlæg producerer på nuværende tidspunkt el til 19.000 husstande og varme til 16.000 husholdninger. Når den nye tilbygning står færdig, kan



Det nye forbrændingsanlæg skal stå færdigt i 2013 og får en facade designet af den anerkendte hollandske arkitekt Erick van Egeraat. Med en skorsten på 100 meter og nyskabende arkitektur bliver anlægget et markant byggeri i Roskilde.

forbrændingsanlægget forsyne mere end 60.000 husstande med CO₂-neutral el og fjernvarme.

BY & HAVN VENTER IKKE SALG FØR 2012

Udviklings- og havneselskabet By & Havn fik i 1. halvår 2010 et resultat før skat og markedsværdiregulering af gælden på 1 million kr. Resultatet er på niveau med det forventede og en væsentlig forbedring i forhold til 2009. Nettoomsætningen er i forhold til 2009 steget med 3 pct.

Selskabet blev i 2007 stiftet med en stor rentebærende gæld. Gælden udgjorde den 30. juni 2010 14,8 milliarder kr. Det faldende renteniveau i 2010 har betydet, at resultatet er blevet belastet med en negativ markedsværdi-regulering af gælden på i alt 424 millioner kr. Markedsværdireguleringen får dog ingen betydning for selskabets cash flow og langsigtede

økonomi, hvis lånene beholdes til udløb.

Der er i 1. halvår af 2010 ikke gennemført konkrete salg, og med de nuværende markedsf forhold ventes der ikke gennemført salg før 2012. For hele 2010 ventes et begrænset positivt resultat før markedsværdireguleringen af gælden. Egenkapitalen udgjorde ved halvårsskiftet -1,6 milliarder kr. Balancen er på godt 13 milliarder kr. og egenkapitalen var på 450 millioner kr. ved selskabets stiftelse i 2007.

Det er stadig By & Havns forventning, at egenkapitalen vil blive genskabt på det oprindelige niveau inden for en kortere årrække.

Vi bygger en grøn fremtid – sammen

Orbicon | Leif Hansen leverer integrerede og bæredygtige løsninger til den danske byggesektor. Den tilgang giver de bedste resultater – miljømæssigt, økonomisk og socialt.

Det handler om at tage ansvar overfor dig som bygherre, de kommende brugere og omgivelserne.

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

Freja: Resultat på 96,7 millioner kr.

Freja Ejendomme har fået et halvårsresultat før skat på 96,7 millioner kr. Det er betydeligt bedre end sidste år, hvor resultatet var 6,9 millioner kr. Især salget af en ejendom i Hambrosgade har været med til at bidrage til det gode resultat.

I løbet af første halvår af 2010 har Freja gennemført ti ejendomssalg. Det drejer sig om

Hambrosgade, København V
Vasegårdsvej 12, Aakirkeby
Rolighedsvej 1, Skagen
Kulsviervej 148 - 150, Lyngby
Hørhusvej 7, København S
Bredgade 19, Roskilde
Bysøstræde 5, Holbæk
Brogade 3, Rudkøbing
Peder Skrams Gade 8, København K.
Korshøjvej, Padborg.

Freja forudser, at momsens på byggejord betyder en vist mæthed af markedet i 2011, fordi mange vil forsøge at sælge jord før 1. januar.

– I salget af udviklingsejendomme mærkes fortsat en tilbageholdenhed. Der er træghed i markedet omkring byggegrunde, der henven-



der sig til projektudviklere. Vi må forvente, at moms på byggegrunde til boliger vil betyde, at priserne presses. I det omfang, at indkøb af byggegrunde fremskyndes og gennemføres i år, før de nye momsregler træder i kraft ved årsskiftet, vil markedet i 2011 være tilsvarende mættet. Freja vil i løbet af efteråret fokusere særligt på at gennemføre salg af byggegrunde med færdige lokalplaner som eksempelvis på Artillerivej, påpeger Freja Ejendomme i halvårsrapporten.

STØRST EFTERSPØRGSEL PÅ LEJEBOLIGER I ÅRHUS

Antallet af boligsøgende på portalen Boligportal.dk er fra 2009-2010 steget markant på nær i Odense. Udbuddet af ledige lejeboliger er stærkt varierende for de enkelte områder, mens huslejerne er stabile, viser en ny analyse fra internetsiden Boligportal.dk.

Fra 2009-2010 er der på landsplan sket en stigning på 22 procent i efterspørgselen på ledige lejeboliger. Kun Odense skiller sig ud med en lav vækst i efterspørgselen på 6 procent.

– Vi har oplevet stor vækst i antallet af boligsøgende i blandt andet København, Ålborg og Århus, men ikke den tilsvarende vækst i annoncerede lejeboliger, siger Henrik Løvig, adm. direktør i Boligportal.dk.



FOTO: CRESTOCK

GRÅKJÆR SKAL BYGGE DOMICIL TIL 147 MILLIONER KR. I LISBJERG

LISBJERG: Gråkjær har sammen med GPP Arkitekter, Midtconsult og Thing & Wainø vundet konkurrencen om et nyt hovedkontor til Kristelig Fagbevægelse i Lisbjerg Erhvervs-park.



– Vi har gjort brug af de nyeste tanker omkring arbejdsmiljø, sat det sammen med et nyskabende design og benyttet materialer, der giver perfekte lys- og lydforhold, så medarbejderne hos Krifa får en arbejdsplads de med glæde kan se frem til, siger projektchef Niels Hansen, Gråkjær.

Når 2 års byggeproces afsluttes i marts 2012, kan medarbejderne i Kristelig Fagbevægelse træde ind i en ny verden af hængende haver, organiske former og svingende lokaler – og her opleve fremtidens innovative arbejdsmiljø.

Krifas kommende domicil.

– Vi ser frem til at give de 300 medarbejdere mulighed for, at samarbejde på tværs i organisationen og skabe synergi mellem afdelingerne, siger adm. direktør Jesper Wengel, Krifa.

Idéen tager udgangspunkt i “de 3 huse”: A-kassen, Kursusafdelingen og Kantinen. De tre huse er “morfet” til en organisk grundflade, med reception og andre fællesfunktioner i arealerne mellem husene.

Gråkjær har ansat medarbejdere til den organisation, der skal gennemføre byggeprocessen og virksomheden oplever, at efterspørgslen på kontor- og industribyg-geri er stigende.

JEUDAN INDGIK LEJEFTALER FOR 58 MILLIONER KR. I 1. HALVÅR

KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Jeudan fik et resultat før finansielle poster på 270 millioner kr. i 1. halvår 2010 mod 200 millioner kr. i første halvår 2009.

Resultatet afspejler koncernens øgede aktivitet og ikke mindst, at der er indgået lejeaftaler for 58 millioner kr. i første halvår mod kun 24 millioner kr. i samme periode sidste år – altså mere end en fordobling.

Halvårstallet ligger også væsentligt over niveauet på godt 40 millioner kr. i hele 2009 og tidligere år. Kontrakternes løbetid er 3-10 år, og de har dermed en trecifret millionværdi.

Jeudan fastholder på den baggrund sine tidligere offentliggjorte forventninger til et resultat før kurs og værdireguleringer i 2010 på niveauet 240-265 millioner kr.



FOTO: SHUTTERSTOCK

– svarende til en stigning på op mod 45 procent i forhold til 2009 – på grundlag af en omsætning på 1 milliard kr.

Ved udgangen af juni var der indgået nye lejeaftaler, svarende til en årlig leje på 58 millioner kr. mod 24 millioner kr. i samme periode sidste år – altså mere end en fordobling. Halvårstallet ligger også væsentligt over niveauet på godt 40 millioner kr. i hele 2009 og tidligere år. Kontrakternes løbetid er 3-10 år, og de har dermed en trecifret millionværdi.

– Efterspørgslen efter gode lejemål i Kø-

Udlejningsprocenten var 95,6 procent i porteføljen ved udgangen af andet kvartal, en fremgang fra 95 procent kvartalet før. For det storkøbenhavnske kontormarked som helhed faldt udlejningsprocenten fra 90,8 procent til 89,8 procent.

benhavns centrum er robust. En placering i City er den naturlige præference for mange virksomheder. Men forhåbentlig vil fremgangen i byen gradvis også kunne mærkes i forstæderne og i de nye områder i Sydhavnen og Ørestad, så der også kan komme lidt mere aktivitet i disse områder, siger adm. direktør Per W. Hallgren, Jeudan.

Advokat Henning Biil til Nielsen & Thomsen

Advokat Henning Biil (H) er den 20. september 2010 indtrådt som partner i Nielsen & Thomsen Advokater.

Henning Biil er 47 år og har i mange år hos blandt andre Vilttoft, Philip Advokater og det daværende Koch-Nielsen & Grønborg arbejdet med primært entrepriseret, udbudsret samt retssags- og voldgiftsbehandling. Han kompletterer og supplerer dermed kontorets kompetencer.

Nielsen & Thomsen Advokater er et specialistkontor med stærk fokus på fast ejendom. Kontoret beskæftiger 14 jurister og i alt 30 medarbejdere.



NIELSEN & THOMSEN

ADVOKATER

Østbanegade 55 • 2100 København Ø

Læs mere på www.ntadvokater.dk

EDC forventer motorvej vil løfte Kliplev-området

SØNDERJYLLAND: Sønderborg-motorvejen, som skal skabe en bedre vejforbindelse mellem Den Sønderjyske Motorvej og Als-sundområdet vil styrke erhvervsudviklingen i området, forventer EDC Erhverv Poul Erik Bech i Sydjylland allerede nu.

– Projektet vil give et betydeligt løft til erhvervsudviklingen i området. Specielt afkørslen ved Kliplev, hvor man i forvejen finder Kliplev Erhvervspark, bliver et vigtigt knudepunkt. Jeg forestiller mig, at de omkringliggende arealer bliver meget attraktive, siger statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE Børge S. Mensel, som er direktør for EDC Erhverv Poul Erik Bech i Sydjylland.

Motorvejs-projektet kommer til at koste 1,5 milliarder kr. og er det første danske vejprojekt, der gennemføres som et OPP-projekt. Aftalen indebærer, at Vejdirektoratet har overdraget ansvaret for byggeriet til KMG, der efterfølgende skal stå for driften af motorvejen i 26 år.

– Potentialet langs den nye sønderjyske



FOTO: SHUTTERSTOCK / ARKIVFOTO

motorvej er naturligvis ikke så stort som i Trekantområdet, men jeg forventer absolut, at området vil kunne tiltrække især mindre og mellemstore logistik- og transportvirksomheder, siger Børge S. Mensel.

Han forudser, at Padborg vil bevare sin position som førende logistik-placering i området, men han peger samtidig på, at der ikke er meget erhvervsjord tilbage i området.

– Og så kan den nye motorvej være med til at

trække udviklingen mod nord. Jeg tror, man på sigt vil se en styrket erhvervsudvikling, primært på Jyllands-siden af Alssundbroen, men også på Als. Der er allerede foregået en rivende udvikling i Sønderborg Øst.

Det kan også være med til at tiltrække virksomheder, at Sønderjylland kan byde på en betydelig ledig arbejdskraft på grund af masseafskedigelse i virksomheder som Linak og Danfoss.

Esbjerg-firma i salgsoffensiv af frygt for byggemoms

ESBJERG: Varde-firmaet Konstruktøren udbyder 56 grunde og lavenergiboliger i Energiparken Ravnsbjerg til nedsat pris. Konstruktøren anser det ikke for muligt at opnå merprisen på 25 procent efter der kommer moms på byggegrunde 1. januar 2011. Aktuelt udbyder firmaet derfor 56 byggegrunde og CO₂-neutrale boliger mellem Tarp og Sønderis ved Esbjerg.

– I et presset marked kan man ikke med ét slag sætte priserne op med en fjerdedel og stadig forvente efterspørgsel, siger direktør Claus Davidsen.

For at sælge mest muligt, inden momspligten træder i kraft, har han tværtimod valgt at sætte priserne ned i en tidsbegrænset periode.

Husene i Energiparken opføres i bæredygtige materialer og benytter sig udelukkende af

vedvarende energi i form af bl.a. individuelle jordvarme- og solcelleanlæg. Ligeledes anlægges der to søer til opsamling af regnvand og nedgraves beholdere ved hvert enkelt hus, så det opsamlede regnvand kan genbruges til havevanding og toiletskyl.

Boligerne opføres efter filosofien Cradle to Cradle (vugge til vugge), som Esbjerg Kommune søger at implementere i sin fremtidige planlægning og projektering. Derfor hilser man fra kommunens side initiativet velkommen.

– Projektet er aldeles fremragende og passer fint ind i kommunens fremtidsvisioner, siger borgmester Johnny Søttrup.



RUBOW OG ADEPT VINDER RENOVERINGS-PROJEKT TIL 300 MILLIONER KR.

KOKKEDAL: Arkitektfirmaerne Rubow og Adept har med projektet "Den rummelige by" vundet konkurrencen om fremtidssikringen af Egedalsvænges 18 boligblokke i Kokkedal nord for København. Udover totalrådgiver Rubow arkitekter og kreativ partner Adept deltager et rådgivningsteam bestående af Opland landskabsarkitekter, Henrik

Larsen Rådgivende Ingeniørfirma, AFM Rådgivende Ingeniører og Plan & Proces.

Projektet puster nyt liv i det 55.000 kvm. store boligbyggeri og giver plads til fællesskabet såvel som individet. Samtidig skal det være et foregangseksempel på, hvordan Boligforeningen 3B kan løfte bebo-

eres livskvalitet og lokale engagement med bæredygtige tiltag.

Projektet forventes at koste cirka 300 millioner kr. og omfatter facader, friarealer, handikapboliger samt indretning af ejendomskontorer, der anvendes som 'boliglaboratorier'.

– Det har været afgørende for os, at den nye facaderenovering udspringer af den enkelte beboers oplevelse af sin egen bolig, og at der ved hjælp af beboernes valg af rumlige og funktionelle facadeelementer skabes en spændende og naturlig variation i bebyggelsens arkitektoniske udtryk, siger Lars Bo Lindblad, adm. direktør og partner i Rubow arkitekter.

Egedalsvænge er et klassisk eksempel på et 70'er boligbyggeri, der trænger til et løft.



VISUALISERING: ADEPT RUBOW

Din rådgiver i ejendoms- og entreprisebranchen

Allan Pedersen startede sin karriere i KPMG i 1982, og har siden primært beskæftiget sig med kunder i ejendoms- og entreprisebranchen. Han fungerer nu som formand for KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise.

Branchegruppen for Ejendom & Entreprise
Branchegruppen har tilknyttet ca. 140 professionals i Danmark og mere end 5.000 på verdensplan. Vi har samlet både specialister og solid viden igennem

årene, hvilket har gjort os til en af Danmarks førende rådgivere inden for ejendoms- og entreprisebranchen, hvor vi betjener nogle af Danmarks største virksomheder.

Kontakt
Ønsker du et uforpligtigende møde så kontakt mig på 38 18 35 33 eller apedersen@kpmg.dk.

kpmg.dk



245.000 kvm. BUTIKKER ER PÅ VEJ

Af Kamilla Sevel

Alene i større projekter er der 245.000 kvm. butikker på vej på markedet. Dermed adskiller butiksmarkedet sig markant fra kontormarkedet, der stort set er bremset op siden krisen

Ledigheden har været stigende i butiksmarkedet, men flere tendenser tyder på, at bunden er nået. Samtidig er der også adskillige projekter på vej. Faktisk er der netop nu 245.000 kvm. i en eller anden form for realiseringsfase, viser en helt frisk opgørelse fra analysefirmaet CRM-byg-

gefakta, der indsamler informationer om projekter fra hele Danmark. Men selvom det lyder af meget, så behøver det ikke nødvendigvis at være en bombe – yderligere – under markedet.

– Faktisk oplever vi på Storematcher.com, der er en portal kun for søgning

af butikslokaler, at der er rigtig mange, der er i markedet efter lokaler. En enkelt kæde har ønsker til 57 forskellige placeringer i Danmark. 57! Andre ønsker 15, 10 eller 3. Så problemet er ikke manglende efterspørgsel i sig selv, men at lejepriserne ikke matcher den omsætning, som detailhandlerne forventer. Derfor bliver der kun udlejet et begrænset antal lokaler. Lejerne har tid til at vente, siger Katrine Heiberg fra konsulentfirmaet Reteam, der er medejer af Storematcher.

Hun ser lige nu et paradigmeskift i butiksmarkedet.

– Fordelingen af risiko flytter sig. For få år siden kunne man som udlejer slippe af sted med at få underskrift på en 5-årig uopsigelig lejekontrakt. Den går ikke længere. Lejerne vil ikke tage hele risikoen og stiller krav om omsætningsbaseret leje eventuelt med en lav minimumsleje og 6 måneders opsigelse. Og ellers bliver der ikke nogen aftale. Det kan lade sig gøre, fordi kæderne ikke længere har et entydigt

succeskriterie, der hedder ekspansion. I dag får man næsten flere point i bestyrelsen for at have sagt nej end for at sige ja til en ny placering, siger Katrine Heiberg.

Marmorpaladser er for dyre

Dermed er den tid også forbi, hvor et "marmorpalads" kunne lejes ud alene fordi det lignede noget, men ikke havde en klar strategiplan.

– Indtil nu har udviklerne haft en tendens til at booste projektværdierne i forventning om, at lejen kunne sættes derefter. Den går ikke mere. Det kan være svært at forstå for en udvikler, der har brugt for eksempel 200 millioner kr., at der skal pindehugges om en lejekontrakt på 50 kvm. Det er klart, når man kommer fra en situation, hvor man har været vant til at holde to møder, og så kunne der indgås en kontrakt på 500.000 kr. over 5 år. Sådan er der ingen lejere, der gør længere. Og de udlejere, der forstår at være ydmyge, det er dem, der får lejet noget ud i øjeblikket. Den værdi, som en ejendom

havde for 2-3 år siden, den har den bare ikke i dag, siger Katrine Heiberg, der har stor forståelse for, at det kan være hårdt som udlejer at erkende, at man har sat sine penge i noget, der ikke kan udlejes og som derfor mister værdi – måske endda så meget så lånene ikke kan serviceres.

Men selvom nogle projekter ikke kan lejes ud, så kan det godt være, at andre kan udlejes tæt ved.

Afsløres i krisetider

– Det er altafgørende i butiksmarkedet, at man skaber pladser, hvor mennesker trives. I opgangstider eller på markeder med underskud af butikker kan man måske slippe af sted med projekter, der ikke er helt gennemtænkte, men det afsløres i krisetider, siger Katrine Heiberg, der

– Hvis man skal udvikle detail succesfuldt, så skal man ikke se på selve butikkerne, men på hvordan man skaber steder i det offentlige rum, hvor folk trives. Hvis der er rart, så kommer der også mennesker, siger partner Katrine Heiberg, Reteam.





rådgiver investorer og kommuner om, hvor og hvordan man skaber de mest attraktive butikscentre og byområder.

Der er flere måder at finde ud af, om et projekt vil lykkes. Enten kan man beregne sig frem ved at regne på befolkningsunderlag, P-pladser etc. Reteam benytter sig i højere grad af lokale data og analyser af kvalitet og indhold på markedspladserne samt af interview af mennesker på stedet end af de overordnede nationale statistiske observationer.

– Der kom flere mislykkede og kuldsejlede projekter i markedet i forbindelse med krisen. Men det er ikke nødvendigvis det samme som, at man ikke kan få nye projekter til at fungere tæt ved. Det handler i høj grad om, hvor der er rart at være. Jeg har startet en gruppe på det virtuelle netværk LinkedIn for folk over hele Europa, der udvikler butikker. Forleden spurgte jeg i den gruppe, om der er forskel på de kriterier, de benytter, når de selv vælger, hvor de har lyst til at handle og i deres professionelle vurderinger. Og det er der! Det forstår jeg jo slet ikke. Hvis du ikke selv har lyst til at handle et sted, så er chancen da også lille for, at andre har lyst, siger Katrine Heiberg, der blandt andet har været med til at udarbejde en analyse om dagligvaremarkedet og etablering

af nye supermarkeder i Virum nord for København.

475.000 kvm. på tegnebræddet
Udover de 245.000 kvm. som reelt er i projekt, har Institut for Centerplanlægning, nu ICP, næsten dobbelt så mange projekter registreret.

– I alt er der lige nu projekter på 475.000 kvm. på planlægningsstadiet. Andelen af handel, der går gennem

FREMTIDENS BUTIKSCENTRE

Store butikscentre passede godt til den tid, hvor der også blev bygget store parcelhuskvarterer. Men i vidensamfundet er vi godt på vej tilbage til byen og dens værdier med diversitet og fleksibilitet.

– Forskellen på før og nu er, at vi ikke har glemt forstadens værdier, som let adgang til P-pladser, kundetoiletter, der ikke bærer præg af narkomaner, eller fordelen ved, at butikkerne har ens åbningstider. Det bliver fremtidens største udfordring for butiksudviklerne at kombinere de to ting, siger partner Katrine Heiberg, Reteam.

Ejendomsselskabet Dades købte det tidligere Hundige Storcenter, nu Waves, af Schaumann Properties tidligere i år. Centret er endnu ikke fuldt udlejet. – Vi erfarer en stigende interesse og har i løbet af de seneste par måneder nedbragt tomgangen væsentligt. Mit indtryk er, at markedet igen bevæger sig i positiv retning, siger afdelingsdirektør Thomas Beck, Datea.

centrene er fortsat lav i forhold til i Sverige og Norge, så selvom ledighedsgraden har været svagt stigende, så forventer vi, at der er plads til en stor del af de projekter, der er i planlægning. Men det afhænger naturligvis af det enkelte projekts placering og muligheder, siger direktør Jens Christian Petersen, ICP.

ICP tror fortsat på udbygningen af butikscentre i Danmark. Men der er nye tendenser på vej.

– I og med, at centre – blandt andet som følge af Planloven, – skal placeres i bymidterne, er det meget vigtigt, at man udnytter vekselvirkningen mellem ude- og indemiljøerne. Det har vist sig, at det tiltrækker forbrugere, og det er med til at styrke de eksisterende bymidter. En eventuel ændring af Planloven, vurderes på nuværende tidspunkt ikke at ville ændre det forhold, siger Jens Christian Petersen.

I de eksisterende butikscentre har krisen betydet, at ledighedsgraden er steget. I centrene administreret af Danmarks største centeradministratorer Steen & Strøm og Datea er tomgangen steget fra 1-2 procent til cirka 5 procent.

– I størstedelen af vores centre er ledigheden højst 2 procent og flere steder er den 0 procent. En række af vores centre er dog af nyere dato og har i en indkøringsperiode mere tomgang end de velforankrede centre. Det gælder blandt andet den nye del af Waves, det tidligere Hundige Storcenter, som vi overtog for mindre end et år siden, siger afdelingsdirektør for Dateas centermanagement Thomas Beck.

BUTIKSPROJEKTER I DANMARK					
Sagsnavn	By	Mio. kr.	Kvm.	Byggestart	Forventes afsluttet
Citycenter Sønderborg	Sønderborg	500	40.000	10-2010	2013
Galleri A – opførelse af butikscenter	Vanløse	135	36.000	7-2010	2011
Herredscentret – Pladskrævende butikker	Hillerød	200	29.000	1-2010	2011
Renovering og udbygning af Glostrup Storcenter	Glostrup	200	25.000	3-2009	2011
Skanderborg Citycenter	Skanderborg	200	19.600	10-2010	2012
Kulturøen	Odense C	0	12.500	12-2010	2014
Arkaderne Nygårds Plads	Brøndby	140	12.000	4-2010	2011
Opførelse af butikscenter	Hjørring	80	9.400	3-2009	2010
Ålsgårdecenteret – Udbygning	Ålsgårde	48	7.200	10-2010	2011
Opførelse af butikscenter	Horsens	90	7.000	9-2010	2012
Grundsalg: Centerbyggeri – Farum Bytorv	Farum	75	7.000	11-2010	2012
Karlsunde Stationscenter	Karlsunde	60	6.000	12-2010	2011
Opførelse af butikscenter – Biltema	Horsens	50	4.500	8-2010	2011
Opførelse af boliger og erhverv	København N	6	4.080	12-2010	2012
Clemensborg – Ombygning	Århus C	40	4.000	1-2010	2010
Ombygning til butikscenter	Herlev	135	3.150	3-2011	2011
Søarkaden – Nyt butikscenter og boliger	Hvalsø	25	2.625	9-2010	2011
Ombygning af Outlet Fyn	Odense NØ	25	2.500	6-2010	2011
Jyllingecenteret – Netto	Jyllinge	18	2.000	9-2010	2011
Opførelse af butikscenter – Harald Nyborg	Horsens	25	2.000	5-2010	2011
Opførelse af butikscenter	Randers SØ	25	1.750	5-2010	2011
Opførelse af butikscenter – Etape 1	Horsens	25	1.600	1-2010	2010
Opførelse af butikker og boliger	Hjørring	20	1.500	9-2010	2011
Udvidelse af Tune Center - Super Best	Tune	7	1.425	6-2010	2010
Boholtecentret - Renovering og udvidelse	Køge	25	1.421	7-2010	2011
Ombygning Taastrup Stationscenter	Taastrup	2	300	10-2010	2011
City Vest - Nyt indgangsparti	Brabrand	8	200	3-2010	2010

Kilde: CRM-Byggefakta.
Læs mere på www.byggefakta.dk

Men Thomas Beck er generelt optimistisk.

– Særligt i det seneste kvartal har vi oplevet en positiv udvikling. Vi erfarer en stigende interesse og har i løbet af de seneste par måneder nedbragt tomgangen væsentligt. Det er især kæderne, der gerne vil ind. Mit indtryk er, at markedet igen bevæger sig i en positiv retning, siger Thomas Beck.

Det samme oplever Steen & Strøm, der blandt andet administrerer for pensionsselskabet Danica.

– Det går fortsat noget trægt med udlejningen; blandt andet fordi danskernes forbrug jo ikke for alvor er kommet i gang igen, men der bliver da hele tiden udlejet noget. Vi arbejder i øjeblikket med en ledighedsgrad på cirka 5 procent, og det er fordi nogle steder er langt hårdere ramt end andre. Det gælder for eksempel SlotsArkaderne i Hillerød, hvor vi har et stort lejemål, der står tomt efter Kvickly er fraflyttet, siger marketingdirektør Claus Tüchsen, Steen & Strøm.

Nødvendige investeringer
Den stigende ledighedsgrad kræver mere af udlejerne.

– Vi gør selvfølgelig alt, hvad vi kan for at tiltrække nye lejere til vores centre.

Men trægheden afspejler sig blandt andet i et længere forhandlingsforløb med nye lejere for at blive enige om lejevilkårene.

Der bliver også investeret mange penge i ombygning og renovering. Steen & Strøm afsluttede for eksempel sidste år en stor ombygning i Hvidovre C., er ved at færdiggøre en tilsvarende i Glostrup Shoppingcenter og er i fuld gang med en omfattende renovering i City 2.

– Det er nødvendigt for at kunne tiltrække fremtidens kunder, at der bruges penge på at investere i centrene, siger Claus Tüchsen. ■



VICTORIA UDSKYDER EMISSION OG FORLÆNGER BRIDGEFINANSIERING

Ejendomsselskabet Victoria Properties ønsker, at en emission af nye aktier tilrettelægges optimalt i forhold til udnyttelse af markedsmulighederne samt forholdene på de finansielle markeder frem for at skynde processen i gang. Og da forretningen udvikler sig fornuftigt markedet taget i betragtning, og FIH Erhvervsbank er gået med til at forlænge bridgefinansieringen på 162 millioner kr., så har kerneinvestorerne tiltrådt at forlænge tegningsgarantien frem til 1. oktober 2011, så selskabet opnår en større fleksibilitet med hensyn til tilrettelæggelsen af en emission.



Driften af selskabets ejendomme udvikler sig tilfredsstillende og understøtter den forventede fremtidige værdistigning. Forventningen underbygges af udviklingen i den tyske økonomi og det tyske ejendomsmarked.

Resultatet for 1. halvår 2010 700.000 kr. før skat og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter mod 2,5 millioner kr. for samme periode sidste år.

Den gennemsnitlige tomgang for Victoria Properties' ejendomme udgjorde 5,5 procent målt på lejeindtægter og 5,1 procent målt på areal ved udgangen af 1. halvår 2010, hvilket er på niveau med samme tidspunkt sidste år. Her selskabets ejendom i Berlin.

Ledigheden stiger fortsat – 8,2 procent på landsplan

8,2 procent af landets kontorer er nu ledige, svarende til 1,87 millioner kvm. ledige kontorlokaler. I Region Hovedstaden er 9,8 pct. af kontorlokalene tomme, svarende til 1,06 millioner kvm.

– Antallet af ledige kontorlokaler er steget, og

det er tendensen over stort set hele landet. At ledighedsprocenten for kontorlokaler nu er oppe på mere end 8 procent understreger, at mange virksomheder stadig er påvirkede af finanskrisen og fortsat tilpasser sig konjunkturerne, siger økonom Mads Lindegaard fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

Oline-Lokalebørs Statistikken viser nemlig, at ledigheden for kontorer på landsplan i løbet af andet kvartal er steget 0,4 procentpoint. Over det seneste år udgør stigningen 1,5 procentpoint.

For lager- og produktionslokalerne er ledigheden nu 4,1 pct. svarende til 4 millioner kvm. ledige lager- og produktionslokaler i hele landet.

Antallet af ledige detailhandelslokaler

NYKREDIT OVERTOG 218 EJENDOMME

I 1. halvår har der været en stigning i Nykredits beholdning af overtagne ejendomme. Koncernen har overtaget 218 ejendomme og solgt 154. Beholdningen af ejendomme udgjorde dermed 227 ved udgangen af 1. halvår 2010 mod 163 primo året. Af beholdningen ultimo 1. halvår 2010 udgjorde ejerboliger 164.

Siden årets begyndelse er der på erhvervsområdet overtaget 58 ejendomme og solgt 37 ejendomme. Beholdningen af overtagne ejendomme udgjorde 63 ved udgangen af 1. halvår 2010 mod 42 primo året.

Nykredit nedskrev i alt 1.246 millioner kr. i 1. halvår 2010. mod 1.831 millioner kr. i 1. halvår 2009.

Koncernen fik et samlet overskud på 1.680 millioner kr. mod 2.052 millioner kr. i 1. halvår 2009.



udgør ved indgangen til 3. kvartal 5,1 pct. på landsplan, hvilket svarer til, at 617.900 kvm. detailhandelslokaler står ledige.

Dansk Ejendomsmæglerforening udgiver Oline-Lokalebørs Statistikken i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

ATP Ejendomme har fået Breeam-vurderet Grontmij's 15.000 kvm. hovedsæde



FOTO: GRONTMIJ | CARL BRO

Ejeren af Grontmij | Carl Bros domicil, ATP Ejendomme, der ejer 65 ejendomme i Danmark, har med Breeam-certificeringen fået en meget præcis beskrivelse af, hvor bæredygtig ejendommen er, og hvor der ligger potentiale for forbedringer. For Grontmij | Carl Bro har det været vigtigt selv at gå foran på et område, som man rådgiver kunderne på.

GLOSTRUP: Breeam-eksperter fra Grontmij | Carl Bro har lagt ud med at gennemgå virksomhedens eget domicil – et 15.000 kvm. kontorbyggeri fra 1984.

På domicilejendommen i Granskoven i Glostrup har Grontmij | Carl Bros eksperter brugt det engelske system, Breeam. Ud over ejendommens energiforbrug – der i Danmark længe har været bygningsejerens eneste objektive kriterium – omfatter systemet også sundhed, vand, affald, ledelse, materialer, transport, arealanvendelse og forurening.

– Som rådgiver inden for energioptimering og bæredygtig ejendomsdrift vil vi gerne signalere over for omverden, at vi også selv efterlever de råd, vi giver vores kunder. Jeg er glad for, at bygningen kommer ud med karakteren “Good”, for det betyder, at det ikke står så skidt til endda. Omvendt er der stadig et forbedringspotentiale, som vi i samarbejde med ATP Ejendomme vil gå i gang med at realisere til gavn for miljø og økonomi, siger Søren Larsen, adm. direktør hos Grontmij | Carl Bro.

Hos ATP Ejendomme ser man flere interessante perspektiver i at arbejde med bæredygtighed.

– Der er ofte mange penge at spare ved at minimere energiforbruget og optimere indeklimaet i en ejendom. Samtidig er det vigtigt for os at kende vores ejendommers generelle miljøbelastning, så vi har noget at styre efter i vores indsats for at blive mere bæredygtige. Endelig er det jo interessant, at man i USA allerede har set en forøget gensalgsværdi og et øget lejeprisniveau på ejendomme, hvor man har overblik over bygningens reelle bæredygtighedsniveau, siger adm. direktør Michael Nielsen, ATP Ejendomme.

SJÆLSØ FIK UNDERSKUD PÅ 117 MILLIONER KR. I 1. HALVÅR

Udviklingsselskabet Sjælsø realiserede i 1. halvår et underskud efter skat på 117 millioner kr. mod et underskud i samme periode 2009 på 285 millioner kr. Samtidig nedjusterer Sjælsø sit resultat fra cirka 250 millioner kr. til et underskud på 200-300 millioner kr.

– Udsigterne for 2010 er fortsat noget usikre og afhængige af, at den positive udvikling på ejendomsmarkedet fortsætter, herunder en fortsat forbedret adgang til finansiering af ejendomsprojekter for både Sjælsø og koncernens kunder. Med baggrund i færre gennemførte salg i 1. halvår 2010 end forventet og salg til lavere indtjeningsmarginaler end budgetteret forventes for 2010 nu et underskud på kr. 200-300 millioner før skat og eventuelle nedskrivninger og hensættelser, oplyser Sjælsø.

Der er i 1. halvår 2010 indgået aftaler om salg af nye projekter for cirka 1,1 milliarder kr.

Egenkapitalen udgør knap 1,8 milliard kr., mens de likvide beholdninger udgør 253 millioner kr.



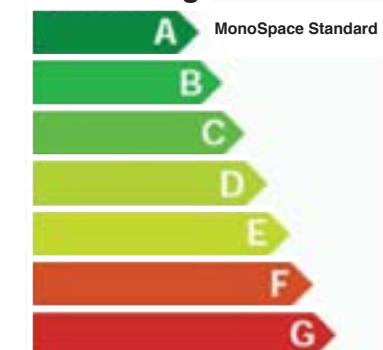
Din miljøvenlige elevator

Energi

Mærke : **KONE**

Model : **MonoSpace Standard**

Lavt forbrug



Højt forbrug

Nu med energiklasse A

www.kone.dk

• denmark@kone.com

BUTIKS- CENTRE på få hænder

Markedet for butikcentre i Danmark er stærkt koncentreret. 3 ejere ejer 43 procent af kvm., mens en stor del af centrene fortsat er ejet af K/S-strukturer



Af Kamilla Sevel

Ejendomsselskaberne Danica Ejendomme, Dades og Steen & Strøm er kongerne i det danske butikscentermarked. Tilsammen ejer de 3 selskaber 47 procent af Danmarks butikcentre målt på omsætning.

Også når det gælder administrationen af centrene er der en markant koncentration. Steen & Strøm er således dominerende med 27 procent fulgt af Datea med 18. Det skyldes, at Steen & Strøm udover egne centre også administrerer centre for Danica Ejendomme, mens Datea administrerer Dades' portefølje, viser rapporten Danmarks Største Shoppingcentre 2010 udgivet af ICP i samarbejde med Stockmann Gruppen.

Efter de tre absolutte hovedaktører følger Dansk Supermarked med 4 procent af markeet, ATP Ejendomme

Pensionsselskabet Danica er Danmarks absolut største investor i butikcentre fulgt af Dades. På grund af planloven er det ikke nemt at komme ind på det danske marked for udlændinge og bortset fra den franske kæde Klepierre, der ejer Steen & Strøm, så er kun den hollandske butiksgigant Unibail-Rodamco inde på butiksmarkedet med direkte ejerskab.

På grund af administrationsaftalen med Danica er Steen & Strøm Danmarks absolut største centeradministration. Oveni Danica-porteføljen administrerer Steen & Strøm nemlig også de egen-ejede centre som for eksempel Danmarks største Fields i Ørestad og Bruuns Galleri i Århus.

med 4 procent, Rødovre Centrum med 3 procent, Unibail-Rodamco, (der ejer Fisketorvet Shoppingcenter) med 3 procent, Aberdeen Property Investors med 2 procent og PDV Ejendomme med 1 procent. Endelig sker 35 procent af omsætningen ifølge ICPs analyse i centre, der ejes af flere og det er på det danske marked oftest lig med K/S selskaber.

Omsætning for 51,7 milliarder kr.
I Danmark er der i alt 109 butikcentre over 5.000 kvm. Langt hovedparten ligger i tilknytning til større byer med flest i Hovedstadsregionen, Århus, Odense og Aalborg. I 2009 blev der omsat for 51,7 milliarder kr. i butikscentrene, og omsætningen udgjorde 24 procent af den samlede detailhandelsomsætning i Danmark.

– Butikscentrenes andel af detailhandelsomsætningen er steget i de seneste år i Danmark, men vi forventer, at

Ejerforhold (andel af omsætning 2009)	Andel af udlejningsareal	Andel af oms. 2009	Antal centre
Danica Ejendomme	21 %	24 %	15
DADES A/S	14 %	15 %	14
Steen & Strøm A/S	7 %	8 %	3
Dansk Supermarked A/S	3 %	4 %	2
ATP Ejendomme	2 %	4 %	1
A/S Rødovre Centrum	2 %	3 %	1
Unibail – Rodamco	2 %	3 %	1
Aberdeen Property Investors A/S	3 %	2 %	4
PDV Ejendomme	2 %	1 %	4
Øvrige	44 %	35 %	64

Kilde: ICP

Administration af centre (andel af omsætning 2009)	Butiksareal, andel	Oms. 2009, andel	Antal centre
Steen & Strøm A/S	27 %	30 %	17
DATEA	18 %	21 %	18
Unibail – Rodamco	2 %	3%	1
Dan-Ejendomme	2 %	3%	2
Aberdeen Property Investors A/S	3 %	2 %	4
Difko	2 %	2 %	2
Nordicom	2 %	2 %	2
Ejendomsinvest A/S	2 %	1 %	4
SL Nordic Holding	2 %	1 %	4
Øvrige	40 %	35 %	55

Kilde: ICP

Top 10 – fordelt efter omsætning		Top 10 – fordelt efter udlejningsareal		
1.	Field’s	2.511 mio. kr.	1. Field’s	74.000 m²
2.	Kolding Storcenter	2.052 mio. kr.	2. Waves	67.000 m²
3.	Rosengårdcentret	2.000 mio. kr.	3. City 2	63.000 m²
4.	Aalborg Storcenter	1.900 mio. kr.	4. Kolding Storcenter	60.000 m²
5.	Waves	1.850 mio. kr	5. Rosengårdcentret	54.000 m²
6.	Lyngby Storcenter	1.797 mio. kr	6. Fisketorvet Shopping Center	39.000 m²
7.	Rødovre Centrum	1.785 mio. kr	7. Rødovre Centrum	38.000 m²
8.	Fisketorvet Shoppingcenter	1.500 mio. kr	8. Aalborg Storcenter	35.000 m²
9.	Næstved Storcenter	1.470 mio. kr.	9. Ro’s Torv	35.000 m²
10.	City 2	1.387 mio. kr.	10. Lyngby Storcenter	34.000 m²

Fields er Danmarks absolut største butikscenter både, når det gælder omsætning og udlejningsareal. I sidstnævnte kategori dog skarpt fulgt af Waves – det tidligere Hundige Storcenter. Omsætningsmæssigt følger Kolding Storcenter og Rosengårdcentret efter Fields med en omsætning hver på lige i omegnen af 2 milliarder kr.

Kilde: ICP

>>



andelen vil være fortsat stigende, siger direktør Jens Christian Petersen, ICP.

Den største koncentration af butikscentre findes i Hovedstadsregionen, hvor 39 procent af det samlede antal butikscentre ligger og 44 procent af det samlede udlejningsareal. Også i forhold til antallet af indbyggere har Hovedstadsregionen flest centre.

I Danmark som helhed er der knap

51.000 indbyggere per center, mens der er 40.000 per center i Hovedstadsregionen. Og om det skyldes bedre centre eller at der bare bliver brugt flere penge, så er faktum i hvert fald, at omsætningen i Hovedstadsregionen er 14.000 kr. per indbygger, mens den kun er 9.000 kr. i landet som helhed. I Nordjylland, hvor der indtil videre kun har været centre i Hjørring og Aalborg, er omsætningen kun 5.700 kr. per indbygger, viser ICPs analyse.

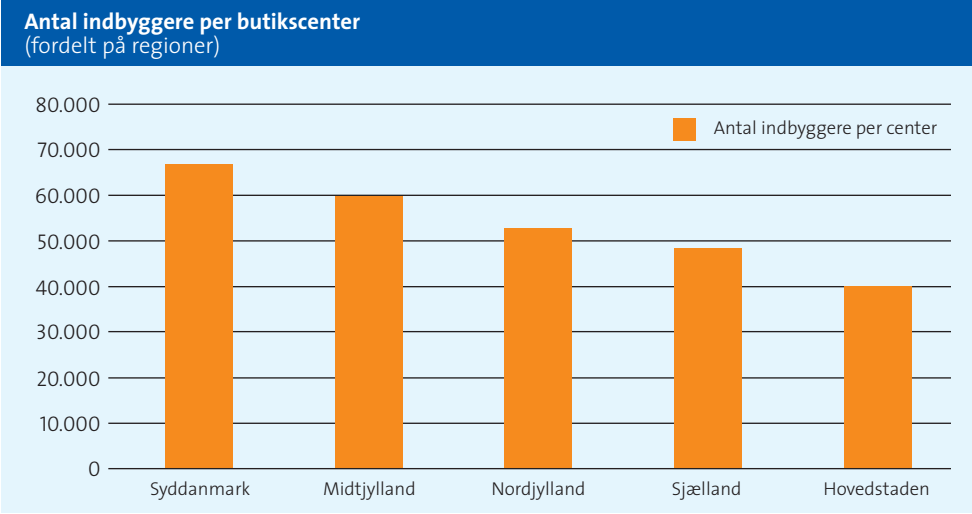
I 2010 er der åbnet to butikscentre: Silkeborg i Frederikssund og Friis i Aalborg, der har sat rekord med kvm. priser på 3.700-4.500 kr., hvilket er væsentligt over niveauet i byens gågade. Centret er udviklet af A. Enggaard med Braaten+Pedersen som rådgivere og C.F. Møller som arkitekt.

Største trækker mest

Der er i alt 55 butikscentre i Danmark med mere end 20 butikker. De 55, der altså udgør cirka 50 procent, står for 79 procent af den samlede omsætning og cirka 69 procent af det samlede udlejningsareal. I alt har Danmarks 109 butikscentre 1,8 millioner kvm. til udlejning.

Kun 6 procent er efter internationale mål kategoriseret som store, hvilket vil sige på 6.000-8.000 kvm. De 6 optager 20 procent af det samlede udlejningsareal og 22 procent af den samlede omsætning. Danmark har ingen hypercentre kategoriseret efter internationale forhold. ■

Hovedstaden har en overvægt af butikscentre i forhold til de øvrige regioner i Danmark.



Kilde: ICP

Fremtiden kan vi bygge sammen



Den økonomiske krise må vi nok leve med et stykke tid endnu. Derfor gælder det om at bruge krisen konstruktivt, for eksempel til at optimere virksomhedens finansielle struktur – og dermed bringe virksomheden i den bedst mulige position til at udnytte et opsving i økonomien.

Vil du være forberedt, når der igen kommer fart over investeringer og nybyggeri, så kontakt os - vi vil gerne høre om dine fremtidsplaner.

Kontakt os på 70 15 15 21 eller gå ind på www.rd.dk/erhverv



REALKREDIT
Danmark

DTZ udlejer Griffins tidligere hovedkontor

Smykkevirksomheden Pandora har lejet sig ind i Griffins tidligere hovedsæde og vil bruge det som fremtidigt domicil.

– Det har været en lang procens. Men trods omstændighederne, er det lykkedes DTZ at fastholde de potentielle lejes interesse og forberede lejeforhandlinger. Efter salget kunne vi derfor på kort tid gennemføre udlejning til en enkelt domicillejer, nemlig smykkevirksomheden Pandora, siger direktør Henrik Lyngskjold, DTZ.

Da Griffin-koncernen i efteråret

2008 gik konkurs havde de blot haft deres nye hovedsæde på Hovedvejen 2 i Glostrup i brug i 8 måneder. Ejendommen er et nyopført domicil på ca. 3.800 kvm. beliggende lige ved Motorring 3 ved af- og tilkørselen til Hovedvejen i Glostrup.

Det er for kuratoren, advokatfiramet KromannReumert, at DTZ har udfærdiget udlejningsoplæg på ejendommen og identificeret potentielle og interesserede lejere. Før en endelig afklaring på tvangsaktion var ingen lejere dog interesseret i at indgå lejekontrakt på ejendommen.

Den tidligere ejendomsprojektudbyder Griffins hovedsæde blev stærkt profileret ved indflytningen. Griffin nåede dog kun at bo 8 måneder i ejendommen, før virksomheden gik konkurs, og derefter er blevet styret af kurator advokatfirmaet KromannReumert.



PFA udlejer 6.000 kvm. til British American Tobacco

PFA Ejendomme har udlejet ejendommen Vester Farimagsgade 19, der er på knap 6.000 kvm. inkl. kælder, til British American Tobacco, BAT. PFA købte ejendommen fra Dansk Erhverv i 2009. BAT har lejet hele ejendommen til nyt domicil, som er under indretning. Kontrakten er 10-årig.

– Vi er glade for at få en solid lejer ind i ejendommen på en lang

lejekontrakt. Udlejningen er med til at fastholde vores gode udlejningstal i PFA. Vi glæder os samtidig over samarbejdet med BAT om indretning af ejendommen til et nyt domicil, siger direktør Michael Willumsen, PFA Ejendomme.

PFA koncernens ejendomsinvesteringer udgjorde ved årsskiftet i alt 13,8 mia. kr., hvoraf 11,7 mia. kr. er danske ejendomsinvesteringer. Koncernens ejendomsinvesteringer

ger, der i 2009 gav et afkast på 6,6 procent, omfatter investeringer i ejendomme for 12,8 mia. kr., og investeringer i kapitalandele i ejendomsfonde for 1 milliarder kr.

CBRE har været lejerrådgiver for BAT. Domicilet blev valgt efter CBRE havde identificeret 36 ejendomme, der opfyldte 75 pct. af de stillede krav, men kun tre ejendomme opfyldte 90 pct. af kravene. Det var især geografi og branding, der afgjorde valget.



Procudans domicil i Kolding.

Procudan forlænger lejeaftale i Kolding

Procudan som er den ledende producent af voks til fødevareindustrien i Danmark har valgt at forlænge deres lejekontrakt på ca. 6.000 kvm. i Kolding.

Det er efter nøje strategiske overvejelser, at Procudan har valgt at indgå en længere lejekontrakt på deres nuværende adresse på Bronzevej i Kolding.

North Property Asset Management har på vegne af Cambridge Place forhandlet lejekontrakten på plads.

– Vi kan tilbyde Procudan den mulighed for udvidelse de lægger stor vægt på. Procudan er en stærk lejer med gode fremtidsudsigter. Vi er derfor glade for, at de har valgt at blive på ejendommen, siger direktør Philip Marker, North.

Ejendommen er en del af en portefølje, som oprindeligt blev bygget op af GPT Halverton for en lux baseret fond ved navn EB8. Cambridge Place er fund manager for fonden og har i Norden valgt at benytte North som partner til lokal asset management. North har overtaget rollen fra GPT Halverton og har i dag ansvaret for alt vedrørende den daglige drift.

North overtog opdraget allerede i april 2009, men har nu også overtaget den almindelige administration. Den tidligere ejendomsadministrator var LEA Ejendomspartner, der er ejet af EDC Poul Erik Bech-koncernen.

EB8 porteføljen er på 160.000 kvm. i Norden, men der er også ejendomme i Tyskland og Holland med total allokeret kapital på € 250 millioner.



Oyster sælger portefølje til engelsk fond

Oyster Estates portefølje i Århus, Helsingør, Aalborg og København er blevet solgt til en britisk fond. Oyster Estate er ejet af investor Peter Warnø. Hans ejendomme i Tyskland og Dubai indgår ikke i salget.

Porteføljen tæller blandt de største enheder Nørreport i Århus og flere ejendomme omkring Søerne i København. Opkøbet er første skridt i opbyggelsen af en portefølje på det danske marked for den britiske fond Meghraj Properties, der indtil videre har offentliggjort, at de vil investere for 1 milliard kr. i Danmark.

Meghraj har ialt 145 ejendomme og har forvaltet ejendomsin-

vesteringsfonde og rådgivning siden 1973. Blandt de senest lancerede fonde er en fond, der vil investere i mindre hotelejerdomme i UK.

I Danmark er forhandlinger og investering blevet gennemført via Borch Invest, og adm. direktør Kim Borch vil også stå for de fremtidige indkøb.

– Vi forventer at investere for 1 milliard kr. Opkøbene afhænger af de muligheder, der er i markedet, for investeringerne skal foregå på markeds-mæssige vilkår med fornuftige afkast, siger Kim Borch.

Salget af Oyster-ejendommene



FOTO: KONTRAFRAME/THORBØRN HANSEN

Blandt de største ejendomme i porteføljen er Nørreport i Århus.

er godkendt af realkreditinstitutterne.

Flere udenlandske fonde sonderer i øjeblikket terrænet i det danske marked, fordi deres hjemlige pengekasser bugner, og Norden er et relativt uopdyrket, men stabilt marked. Ofte er det dog svært for mæglere og rådgivere at finde ejendomme,

der lever op til kravene. De nødlidende ejendomme i markedet – og dermed, dem der er til salg, – lever typisk ikke op til kriterierne om beliggenhed, udlejning etc.

Oyster Invest porteføljen har hidtil været forvaltet af Atlas Management, men den opgave overgår nu til Borch Invest.

NCC sælger logistikprojekt til Nordic Real Estate Partners

NCC Property Development har solgt et logistikprojekt i Greve ved København for 146,5 millioner kr. Køber er Nordic Real Estate Partners, som overtager det færdige logistikprojekt ved forventet færdiggørelse 1. maj 2011.

NCC Property Development har udviklet projektet på ialt 18.990 kvm, som omfatter 17.190 kvm

lager og 1.800 kvm administration. Logistikprojektet er fuldt udlejet til en endnu ikke offentliggjort lejer, der også flytter ind 1. maj 2011, når projektet er færdigopført. Byggestart er 1. september 2010.

Projektet købes af NREP's nye logistik fund (NREP Logistics AB), der blev rejst tidligere på året.



VISUALISERING: NCC

– Vi er meget tilfredse med denne sunde investering samt vores samarbejde med NCC og håber, at investeringen kan blive startskuddet til flere fornuftige logistik investeringer i Danmark, som hidtil har været et svært marked for os grundet opskruede priser, siger Mikkel Bülow-Lehnsby, partner i NREP.

Logistikprojektet på Ventrupvej i Greve skal være terminal og højlager samt administration og kommer til at imødekomme fremtidens krav til en moderne logistikbygning, herunder temperaturstyring ved hjælp af nattekøling.

Logistikejendommen ligger umiddelbart ved motorvejsafkørsel 28 på E20/E47 motorvejen.

Køb, salg og udlejning

Magasinet Ejendom bringer i hver udgave et udpluk af en række af de transaktioner og handler, der har præget markedet siden sidst.

Mail gerne forslag til: sevel@magasinetejendom.dk



Tysk kæde for baby- og børneudstyr går stærkt ind i Danmark



FOTO: HOME ERHVERV

Versandhaus Walz går ind på det danske marked for baby-udstyr. Som det første af flere i landet er et lejemål på plads i Toves Galleri i København. Home Erhverv København har fundet lejemålet og skal nu søge videre i resten af landet.

Butikken i Toves Galleri bliver etableret i samarbejde med det relativt nyetablerede rådgivnings- og ejendomsadministrationsselskab Integrated Property

Solutions – IPS, som administrerer Toves Galleri.

– Vi er begejstrede for, at det er lykkedes at realisere første del af strategien for Toves Galleri. Vi fastholder arkadens oprindelige idé og får Babywalz som en markant ankerlejer. Nu er plattformen på plads til at genoplive Toves Galleri, som et attraktivt sted at handle på Vesterbro, siger direktør i IPS, Louise Herz.

Toves Galleri har siden centerets konkurs i sommeren 2009 haft en svær tilværelse med en del butikslukninger og svigtende kundestrøm, men det forventes, at Babywalz bliver en magnet for centeret som vil tiltrække kunder fra et stort opland til Toves Galleri. Babywalz-butikken bliver med et areal på ca. 1000 kvm, umiddelbart den største ankerlejer i Toves Galleri. Butikken kommer til at ligge med facade mod Vesterbrogade.

Når den første Babywalz butik er åbnet i Danmark med fuldt sortiment inden for babyudstyr i efteråret, vil Versandhaus Walz snarest herefter åbne mindre "satellitbutikker" i udvalgte butikcentre i Københavnsområdet, inden kæden rykker videre ud i landet.

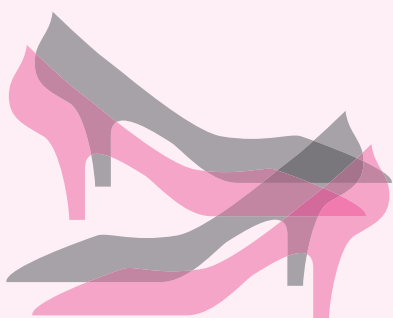
Versandhaus Walz har undersøgt muligheden for at etablere sig i Danmark igennem foråret 2010 sammen med Home Erhvervscen-

ter København, der i første omgang skal finde yderligere 3-4 beliggenheder til Babywalz' satellitbutikker i hovedstaden. Det er ambitionen, at "satellitterne" åbner i veletablerede butikcentre i det storkøbenhavnske område. Satellitbutikkerne får vægten på babytøj, og de skal, ud over at hvile i sig selv, også fungere som fødekanal til den store butik i Toves Galleri, hvor alt fra ergonomiske sutter over babytøj til trippelklapvogne vil findes.

Efterfølgende er det meningen, at Versandhaus Walz fortsætter ekspansionen til de øvrige storbyer i Danmark. Også her får Home København i samarbejde med lokale centre i Home Erhverv opgaven.

Versandhaus Walz har 80 baby- og børneudstysforretninger i Europa og kæden styres fra Versandhaus Walz' hovedkontor ved Constance søen i Sydtykland.

Sko-enklave i Galleri K.



CB Richard Ellis har over sommeren udlejet en række mindre lejemål. Det drejer sig blandt andet om, at Holsøe Arkitekter har lejet den sidste ledige etage på 540 kvm. i det totalt nyrenoverede baghus – Ryesgade 3 på Nørrebro – ejet af C.W. Obel Ejendomme.

Desuden har CB Richard Ellis udlejet 217 kvm. butik til Billing Sko Mode i Galleri K. Butikken placeres i Kristen Bernikows Gade 5 tæt på Strøget og supplerer Galleri K's to øvrige skobutikker – Clarks og Lloyd. Billing Sko Mode, der er et 3. generations skofirma vender tilbage til København City efter nogle års fravær.

Endelig er Pengeinstitutanke-nævnet blevet lejer hos Hempel. Ankenævnet flytter fra Østerbro til lokaler i Amaliegade 8 hos Hempel Fonden. De var vokset ud af deres nuværende lejemål og ønskede samtidig en placering tættere på Finansrådet.

Markant byejeendom i Esbjerg solgt

Colliers Hans Vestergaard har solgt ejendommen Skolegade 81 i Esbjerg. Ejendommen er oprindeligt opført til forsikringsselskabet Codan, men har igennem de senere år fungeret som et kontorhus med flere lejere.

Ejendommen er overtaget med en stor del af lokalerne ledige,

og køberen forventer straks at igangsætte en kraftig modernisering af ejendommen både ind- og udvendigt med det mål, at ejendommen igen bliver et velfungerende kontorhus med en god, central beliggenhed, gode opdelingsmuligheder, elevatoradgang, mv.

Skolegade 81 i Esbjerg.



Den Gamle Smedje i Hørsholm

"Lintrup & Norgart er et lille effektivt firma, hvor der er kort afstand til ejerne.

De har en personlig måde at drive butikken på, som jeg bestemt godt kan lide.

De udmærker sig ved yderst flotte præsentationer, og deres salgsmateriale er en klasse over de fleste konkurrenters.

Samarbejdet er uformelt og behageligt, og kommunikationen fungerer fint.

Vi har ingen klager og et fortsat godt samarbejde".

*Lars-Erik Houmann Christensen
Partner i 2L Development A/S*

Se flere kundeudtalelser på linor.dk

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



SALG AF
KONTORDOMICIL



Gl. Hovedgade 1A ■ Hørsholm



LINTRUP &
NORGART
ERHVERVSMÆGLERE

NorCap Gruppen overtager Hotel Australia i Vejle

Med virkning fra 1. september 2010 har NorCap Gruppen overtaget både ejendom og drift af det markante Hotel Australia i Vejle, der med sine 11 etager med 102 værelser, konferenceafdeling og restaurant er et af Vejle's absolutte vartegn. Hotellet, der for 2 år siden gennemgik en omfattende renovering, har hidtil været drevet under ledelse af det norsk baserede hotelmanagementselskab Care Hotels.

NorCap Gruppen, der virker som ejendomsudvikler og ejendomsinvestor, har i forvejen ejerinteresser i en række hotelejeendomme – og står også bag et større hotelbyggeri i Århus til Scandic.

NorCap Gruppen overtager

hoteldriften samtidig med, at der er indgået betinget aftale om køb af ejendommen, som de seneste år har været ejet af Hans Henrik Palm. Det er imidlertid tanken, at Hotel Australia driftsmæssigt skal tilknyttes en af de større hotelkæder indenfor 1-2 år.

– Care Hotels har gjort en stor indsats med at effektivisere driften og styrke Hotel Australia's markedsposition, men hotellet lider fortsat af eftervirkningerne fra en turbulent periode nogle år tilbage. Vi glæder os til sammen med hotellets medarbejdere og daglige chef at give Hotel Australia en ny fremtid i et stabilt og langsigtet ejerskab. Hotellet er nyrenoveret – kun en tiltrængt udskiftning af elevatorerne mangler. Vi har allerede bestilt de nye

elevatore, og de bliver installeret indenfor kort tid, siger direktør Jens Winther, som er en af de fire ejere bag NorCap Gruppen.

NorCap Gruppen, som blev stiftet i 2005, ejes af Jens Winther, Rune Kilden, Rune Kjældgaard og Thomas Guldborg. Selskabet arbejder indenfor udvikling af og investering i fast ejendom, primært indenfor detailhandel og hoteller.

Selskabet og de fire partnere har ejerinteresser i en række ejendomme i Danmark og Sverige, herunder hotelejeendomme med tilsammen ca. 1.000 værelser.

Hertil kommer over 30.000 kvm. detailhandelsejeendomme. Blandt NorCap's igangværende udviklingsprojekter kan nævnes



Australia har de seneste år haft omskiftelige ejerforhold. Blandt ejerne har været den hollandske kæde Golden Tulip og investor Hans Henrik Palm.

et hotel på 230 værelser under opførelse i Århus centrum samt det markante Light*house projekt på Århus Havn, som NorCap sammen med nogle partnere overtog i starten af 2010.

Revisorer bliver ved deres læst

– foreløbig i hvert fald. For store danske revisionsselskaber arbejder målrettet på at blive stadig mere alsidige spillere i ejendomsmarkedet. Men der er lang vej igen før de kommer til at ligne deres udenlandske kolleger

Af Kamilla Sevel

Tidligere på året fusionerede Englands ældste ejendomsrådgiverfirma, Drivers Jonas, med revisionskoncernen Deloitte. Målet med overtagelsen af Drivers Jonas og selskabets 650 partnere er at skabe en ny model i ejendomsrådgivningsmarkedet, hvor kompetencer omkring skat, finansiering, selskabsøkonomi og ejendom bliver kombineret.

– Vi indgår i en virkelig spændende transaktion, som for alvor vil differentiere os i markedet. Deloitte og Drivers Jonas vil tilsammen tilbyde både rådgivning og konsulentbistand med en hidtil uset bredde og dybde, sagde senior partner og CEO i Deloitte John Connolly i forbindelse med overtagelsen.

– Med nogle af de bedste kompetencer

på ejendomsområdet og exceptionel indsigt i klienternes behov, bliver vi fundamentalt anderledes end nogen anden ejendomsrådgiver, sagde John Connolly videre om fusionen med Drivers Jonas, der indtil videre har leveret alt fra investeringsrådgivning og asset management til vurdering og strategisk ejendomsrådgivning.

BIG 4

Det står dog ikke lige for, at revisionsgiganterne i Danmark står foran en lignende udvikling. Selvom "The Big 4", PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte og Ernst & Young alle har etableret en selvstændig ejendomsbranchegruppe, så er det som udgangspunkt med afsæt i revisionsopgaverne, at der bliver rådgivet om ejendom. Ikke omvendt. Selvom flere af selskaberne arbejder på at sælge flere finansielle

– Krisen har skabt større forståelse for hvor vigtigt det er, at aktiver bliver rigtigt værdisat. Vi skal hele tiden udvikle og opbygge vores kernekompetencer omkring revision, selvom vi udbygger andre dele af vores rådgivning, siger partner Lars Andersen, Deloitte.

10 PROCENT AF OMSÆTTNINGEN PÅ EJENDOM

KPMG Danmark omsætter årligt for cirka 170 millioner kr. på ejendomsområdet svarende til cirka 10 procent af omsætningen. Der er 150 ansatte overvejende beskæftiget med revision af ejendoms- og entreprisevirksomheder. Branchegruppen frontes af 4 medarbejdere med partner Allan Pedersen i spidsen. Et eksempel på en ejendomsrelateret opgave, som ikke direkte knytter sig til selve revisionen er Copenhagen Markets.

– Her kan vi naturligvis ikke bidrage med det rent bygningsmæssige, men vi kan fungere som finansiell rådgiver i forbindelse med struktureringen af transaktionen og bistå ved forhandlinger med potentielle investorer og finansieringskilder, siger Allan Pedersen.

ydelser blandt andet i forbindelse med rekonstruktion af nødlidende ejendomme og internationale transaktioner. Men ejendomsbesidderne i Danmark er endnu ikke klar til mere professionaliserede ydelser, som man gør stort brug af i udlandet.

– I Danmark er der en tendens til, at når det drejer sig om ejendomme, så mener ejerne, at det kan de godt selv. Et oplagt eksempel er vurderingen af ejendommene, som i Sverige bliver langt overvejende udført af eksterne rådgivere. I Danmark er det kun et fåtal, der får deres ejendomme vurderet jævnlige. Man bliver overrasket over, at selv de professionelle ejendomsselskaber ikke bruger eksterne valuarer. Dermed modnes markedet ikke, fordi efterspørgselen ikke er til stede. På længere sigt tror jeg, at markedet vil udvikle sig i mere international retning, men det er ikke lige i morgen, siger partner i Deloitte, Lars Andersen, der dermed ikke forventer, at Deloitte i Danmark foreløbig kunne finde på

– Vi er gode til det, der vedrører de finansielle forhold. Derfor er vores vigtigste konkurrenter i markedet andre store revisionshuse, og ikke advokater, mæglere eller andre rådgivere, selvom vi udvider vores rådgivning, siger partner Henrik Reedtz, Ernst & Young.

at efterligne den engelske afdelings kunstgreb, hvad angår fusionen med Drivers Jonas.

Stort uudnyttet potentiale

Lars Andersen er dog ikke i tvivl om, at der er et marked.

– I Danmark har vi en række store ejendomsbesiddere, som ikke er professionelle ejendomsaktører. Det gælder for eksempel industrivirksomheder. Det kan bestemt ikke udelukkes, at de kunne have brug for en strategi til forvaltningen af deres ejendomme, hvor vores finansielle indgangsvinkel kunne have en berettigelse, siger Lars Andersen.

I de år, hvor ejendomsmarkedet var meget aktivt og transaktionsmængden høj, udviklede flere revisionsselskaber et set-up omkring de segmenter, man gerne ville udvikle. Krisen har betydet, at det igen blev kerneydelserne, der kom i centrum. Men efter "chokket" er de danske revisionsselskaber nu igen på banen og satser alle på at styrke deres ejendomsgrupper. Et af de områder, hvor revisorerne har særlige kompetencer er på skatteområdet.

– Når det gælder investering over grænser, så kan vi være med. Mæglerne kan ikke og kun nogle advokater kan, så der har vi en komparativ fordel, siger Lars Andersen.

Netop de internationale handler er også et område, som de andre store revisionshuse ser et potentiale i. Efter at have frasolgt en række lokale kontorer vil Ernst & Young styrke rådgivningen.

– Vi begyndte en øget satsning >>



PRICEWATERHOUSECOOPERS UDVIDER I DANMARK

Den 1. september overtog PricewaterhouseCoopers Ernst & Youngs kontorer i Odense, Aalborg og Sønderborg. Samtidig overtog PwC "Public" afdelingen fra E&Y i København.

For PwC betyder aftalen en styrkelse af de eksisterende kontorer i Odense og Aalborg, mens Sønderborg bliver nyt lokalt torkested for PwC. Den overtagne afdeling for offentlig revision vil blive sammenlagt med PwC's eksisterende forretningsområde for den offentlige sektor med hovedkontor i København.

Baggrunden for overtagelsen af de nye kontorer er eksekveringen af en vækststrategi, som blev lanceret i oktober 2009. På ejendomsområdet får overtagelsen ikke direkte indflydelse udover den naturlige kundetilgang.

PwC har cirka 1800 medarbejdere fordelt på 16 kontorer over hele Danmark og et 163.000 mands stort globalt netværk i ryggen fordelt på 151 lande.



STRATEGISK EJENDOMS- UDVIKLING OG FYRTÅRNE

Deloitte har som det eneste revisionshus haft et produkt, der hed strategisk ejendomsudvikling. Det var ledet af director Claes Brylle Hallquist, der med en baggrund fra Slots- og Ejendomsstyrelsen oparbejdede segmentet.

Da Claes Brylle Hallquist i foråret blev projektdirektør for det kommende byggeri på Bispebjerg Hospital har Deloitte nedtonet forretningsområdet og bibeholder primært rådgivning til offentlige myndigheder angående aspekter, der knytter sig til ejendom.

Dispositionen er typisk for Deloitte, der lægger stor vægt på markante personer i front. Det har selskabet også, når det gælder revision af for eksempel entreprenørvirksomheder.

- Vi arbejder bevidst på at skabe profiler eller "fyrtårne" i de enkelte brancher i form af personer, der markerer sig, siger Lars Andersen.

Samlet er der i Deloitte 15-20 partnere, der har en overvejende del af deres arbejde i forbindelse med enten ejendom eller entreprise.

Forretningsområdet genererer en omsætning på 200 millioner kr. årligt og frontes af partner Lars Andersen.

– I forhold til vores internationale kolleger, så er der en række ydelser, som vi i henhold til lovgivningen ikke må levere i Danmark, siger partner Allan Pedersen, KPMG.

inden for ejendomsbranchen for cirka 8 år siden, og vi har på internationalt plan haft en kraftig vækst indenfor dette segment. Transaktionerne er steget på tværs af landegrænserne, og branchen er blevet mere professionel og finansielt orienteret. Efter opbremsningen i forbindelse med krisen, ser vi nu igen øget interesse både hvad angår udenlandske investorer, der kommer til Danmark og danske investorer, der ønsker at investere i udlandet, siger partner Henrik Reedtz, Ernst & Young.

Sværere end man skulle tro
Globalt set er Ernst & Young også begyndt at få opgaver ind igen, der vedrører due diligence af ejendomme. Men endnu er der kun få opgaver på det danske marked af den type.

– Til gengæld arbejder vi både globalt og i stigende grad i Danmark med at gennemgå og vurdere de ejendomme, der kommer på bøgerne hos for eksempel banker og ikke mindst, hvad der skal til for at få dem ud igen. Et andet område er en øget interesse for særligt de udenlandske fonde, der ønsker at investere i det nordiske marked, siger Henrik Reedtz.

Det er også med i den palette, som KPMG forsøger at tilbyde fra sin branchegruppe indenfor ejendom og entreprise. Partner Allan Pedersen ser nye forretningsmuligheder:

– Det danske ejendomsmarked er fragmenteret. Derfor er efterspørgselen på rådgivningsydelser også mindre end i for eksempel England, hvor vi har en stor specialistfunktion til at rådgive de store ejendomsselskaber, siger partner Jesper Wiinholt, PriceWaterhouseCoopers.

– Vi arbejder med hele paletten, men vi sælger mindre af visse dele. Det har selvfølgelig fået os til at se på nye segmenter. Transaktioner og muligheden for kapitalfremskaffelse er faldet, og i stedet spottede vi umiddelbart et stort behov for rådgivning omkring gæld, debt advisory. Men vi må erkende, at det er sværere end man skulle tro. Behovet er der, men ganske få, der står i situationen, har lyst til at hente en ny rådgiver på banen samtidig med, at det giver udfordringer at sikre honoraret, siger Allan Pedersen.

De nye regler om rekonstruktion, der blev vedtaget i juni 2010 giver dog nye muligheder.

– Med den nye lov skal der også regnskabskyndige ind over ved rekonstruktion af nødlidende firmaer. Man fokuserer i højere grad på at redde virksomheden frem for manden, og vi forventer, at vi i højere grad kan være med til at bidrage i samarbejde med advokaterne fremadrettet, siger Allan Pedersen.

I for eksempel England kan et revisionshus være likvidator. Det kan det ikke i Danmark, og det er en af grunden til, at revisorerne har fået meget lidt forretningsmæssigt ud af krisen.



Også hos PriceWaterhouseCoopers er der etableret en egentlig ejendomsgruppe, der fremadrettet kommer til at byde mere ind på området.

– Vi kommer til at synliggøre os i meget højere grad på ejendomsområdet fremadrettet og skal samarbejde mere i projektgrupper med både revisorer, skattefolk og konsultentspecialister. Vi skal for alvor have gjort opmærksom på, at i kombinationen af viden om skat, moms og afgifter kan vores kompetence være af afgørende betydning for både finansiering men især også for rekonstruktion, siger partner Jesper Wiinholt, Pwc, der fronter gruppen.

– I Sverige og i Tyskland arbejder vi tæt sammen med kolleger for at kunne tilbyde danske kunder rådgivning omkring køb og salg af ejendomme. Og der ser vi også, at revisorerne tilbyder flere ydelser. I Sverige ligefrem salgsoptag. Det kommer vi nok ikke

GLOBAL KOMPETENCE OG ØJENHØJDE

Ernst & Young har 7.000 medarbejdere globalt beskæftiget med ejendomsrelaterede opgaver. Heraf sidder de 2.500 i Europa. I Danmark fronter 3 partnere ejendomsområdet; nemlig Henrik Reedtz, Peter Hertz og Niels Johnsen. I alt har selskabet 3.500 partnere i Europa. Den årlige omsætning i Danmark var sidste år 866 millioner kr.

Ernst & Young lancerede et strategiskifte tidligere på året, hvor selskabet netop vil forsøge at skrue op for rådgiverydelserne under brandet 'Global competence i øjenhøjde med kunderne'.

Således skal Ernst & Young's konsulentdel, Advisory Services, fremover tegne en væsentlig større del af firmaets samlede forretning.

– Der er ingen tvivl om at Ernst & Young's globale integration er den største styrke fremadrettet. Modsat en række af vores kolleger i Big4 og de danske konsulenthuse, er Ernst & Young i Danmark en direkte del af den globale organisation og kan dermed langt hurtigere implementere nye løsninger og støtte kunderne med integrerede globale teams, siger Poul Hæstrup, der er hentet fra Pwc til at føre den nye strategi ud i livet.

til i Danmark, og jeg tror egentlig også, at mæglerne er meget tættere på markedet end vi nogensinde kommer. Vi har vores største berettigelse i de sammenhænge, hvor vores ydelser

relaterer specifikt til kerneydelsen. Vi kan lave vurderinger af cash-flow og andre matematiske beregninger, og der er vi absolut de bedst kvalificerede, siger Jesper Wiinholt. ■

Lejemål til alle formål

Nordea Ejendomme er en af landets største udbydere af kvalitetslejemål. Vi kan imødekomme de fleste ønsker til lejemålets størrelse, beliggenhed og indretning. Vi har erhvervslejemål over hele landet, og vi er til stede - også efter at du er blevet lejer hos os.

På nordeaejendomme.dk kan du se mere - også hvilke lejemål vi ellers kan tilbyde. Aftal besigtigelse med en af vores udlejningschefer.

Nordea Ejendomme • Ejby Industrivej 38 • 2600 Glostrup • Tlf.: 4333 8100 • Klostergade 18 • 8000 Århus • Tlf.: 8781 8800

Nordea

Nordea Ejendomme

Nordea Ejendomme administrerer erhvervslejemål på et samlet areal af mere end 1,7 mio. m² og til en værdi af 18 mia. kr. Under navnet Danbyg er vi samtidig landets største udbyder af produktions- og lagerlejemål

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 om året samt i det engelsksprogede magasin Scandinavian Property Magazine.

Brancheguiden er også tilgængelig 24/7 på www.magasinetejendom.dk, hvor du også kan se, hvordan du kommer med.

Du kan også skrive til Nikolaj Pfeiffer på pfeiffer@magasinetejendom.dk eller ringe på tlf. 29 3 74 80 og få mere at vide om optagelse i brancheguiden.

ADMINISTRATORER

CB Richard Ellis A/S

Trondhjems Plads 3
2100 København Ø

Tlf.: 70 22 96 01

Kontakt: Henrik Cederholm, Adm. direktør, cand.jur., MRICS, stats-aut. ejendomsmægler, MDE

E-mail: henrik.cederholm@cbre.com

Web: www.cbre.dk

Vi tilbyder totalkoncept for Property og Asset Management.



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

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.



NORTH Property Asset Management A/S

Strandvejen 72, 1. sal, 2900 Hellerup

Tlf.: 39 43 50 30

Kontakt: Philip Marker, CEO

E-mail: pm@northpam.com

Web: www.northpam.com

Fuldt dækkende ejendomsadministration og Asset Management. Bolig og erhverv.



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.



Danders & More

Lautrupsgade 7,

2100 København Ø

Tlf.: 33 12 95 12

Kontakt: Tobias Vieth, Advokat

E-mail: tobias.vieth@dandersmore.com

Web: www.dandersmore.com/

Danders & More yder rådgivning om fast ejendom, entreprise samt finansiering heraf



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.



Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab

Kalvebod Brygge 39-41

1560 København V

Tlf.: 33 30 02 00

Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)

E-mail: sra@lundelmersandager.dk

Web: www.lundelmersandager.dk

Vi yder specialistrådgivning inden for fast ejendom, development og entreprise.



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.ronnellundgren.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.



ARKITEKTER

B. K. Consult aps – Byggesagkyndige, arkitekter og ingeniører

Herlufsholmvej 37, 2720 Vanløse

Tlf.: 38 71 04 55

Kontakt: Egon Christensen, Arkitekt & seniorpartner

E-mail: ark@bkconsult.dk

Web: www.bkconsult.dk

40 års erfaring i vedligehold og renovering, førende certificerede energikonsulenter og byggesagkyndige.



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.

DADES

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 00
Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør
E-mail: bnk@dades.dk
Web: www.dades.dk



DADES' forretningsgrundlag er at købe og udvikle butikscentre og erhvervsejendomme.

Jeudan

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



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

Nordea Ejendomme

Nordea Ejendomme

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

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

ENTREPRENØRER

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 arbejder.

Hoffmann A/S

Fabriksparken 66
2600 Glostrup
Tlf.: 43 29 90 00
Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, Adm. direktør
E-mail: tbn@hoffmann.dk
Web: www.hoffmann.dk



Den løsningsorienterede partner.

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.

DN Erhverv A/S

Strandvejen 171, 1.så, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering &
Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE
E-mail: jd@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk



Erhvervsmægler med speciale i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme.

DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K
Tlf.: 33 14 50 70
Kontakt: Henrik Lyngskjold, Direktør, Partner,
Statsaut. ejendomsmægler, MDE,
Cand.Merc.
E-mail: henrik.lyngskjold@dtz.com
Web: www.dtz.com/dk



Investering, Salg, Udlejning, Lejerrådgivning, Vurdering, Corporate Finance.

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.

Lokalebasen.dk

Strandvejen 171, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 20 08 14
Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning
E-mail: cr@lokalebasen.dk
Web: www.lokalebasen.dk



Udlejning af erhvervslokaler i hele Danmark. Stor synlighed i markedet.

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.

Jeudan Servicepartner

Valhøjs Allé 158
2610 Rødovre
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør
E-mail: psp@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk



Jeudan Servicepartner er en service-, håndværker-, entreprenør- og projektvirksomhed.

ISS Facility Services A/S

Møntmestervej 31, 2100 København NV
Tlf.: 21 14 35 50
Kontakt: Helene Rasmusson, Salgsdirektør
E-mail: helene.rasmusson@iss.dk
Web: www.iss.dk



Sæt kerneforretningen i fokus og få en bedre serviceoplevelse til lavere omkostninger.

FINANSIERINGSSKABER

**Nordea Bank Denmark A/S
– Corporate Banking**

Vesterbrogade 8, 900 København

Tlf.: 33 33 15 23

Kontakt: Mogens R. Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering

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

Web: www.nordea.dk/Erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

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 arkitektvirksomheders erhvervsmæssige forhold og styrke deres position, som professionalisme som rådgivere.

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2,

1358 København K

Tlf.: 33 12 03 30

E-mail: info@ejendomsforeningen.dk

Web: www.ejendomsforeningen.dk



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

Foreningen af Rådgivende Ingeniører

Sundkrogskaj 20,

2100 København Ø

Tlf.: 35 25 37 37

E-mail: fri@frinet.dk

Web: www.frinet.dk



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

Ingeniørforeningen

Kalvebod Brygge 31-33, 1780 København V

Tlf.: 33 18 48 48

E-mail: ida@ida.dk

Web: www.ida.dk



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

MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

**Konstantyner
Communication & Design**

Nordre Strandvej 119 E

3150 Hellebæk

Tlf.: 49 70 70 80

Kontakt: Ole Konstantyner, Bureauleder & kreativ direktør

E-mail: ok@konstantyner.dk

Web: www.konstantyner.dk

Markedsføring, der flytter mennesker og virksomheder.

INGENIØRER

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.

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: Marianne Madsen, områdedirektør

E-mail: mmad@orbicon.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, Direktør – Byggeri og design

E-mail: mk@ramboll.dk

Web: www.ramboll.dk

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

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.



Brancheguide med oversigt over branchens vigtigste virksomheder, og direkte kontakt information til ledende kontaktpersoner. Trykkes i Magasinet Ejendom og i Scandinavian Property Magazine

Få din virksomhed med i brancheguiden for bygge- og ejendomsbranchen.

Guiden udkommer næste gang i Magasinet Ejendom - oktober.

Læs mere om optagelse i guiden på: www.magasinetejendom.dk/brancheguide

Ikast- Brande rydder bordet

Ikast-Brande solgte mest jord i 2009. Slagelse og Lemvig er til gengæld billigst, når det gælder køb af erhvervsjord. Københavnske omegnskommuner ligger prismæssigt i top

Af Kamilla Sevel

Ikke alene er Ikast-Brande netop blevet kåret til Danmarks mest erhvervsvenlige kommune. Ikast-Brande var også den kommune, der solgte mest jord i 2009, viser en analyse udarbejdet af Magasinet Ejendom.

Og i 2010 forventer kommunen at sælge 210.000 kvm. – igen noget, der ligner en topplacering.

– Der er flere forhold der gør, at vi lig-ger så godt placeret. Dels er vi begun-stiget af god infrastruktur med motor-vej, så det er nemt at komme hertil. Vi sikrer også hele tiden, at der er adgang til jord, der kan tages i brug her og nu. Vi har også sikret, at når nogen viser interesse for kommunen, så dukker der nogen op og arbejder proaktivt med dem. Og så agerer vi da også hele tiden og er på dupperne for at få virksomhe-der herud, siger borgmester Carsten Kissmeyer, Ikast-Brande.

Ikast-Brandes gode placering skyldes især en stor grund solgt til beklæd-ningsvirksomheden Mascot. Kom-munen ligger i hård konkurrence med Århus og Trekantområdet.

– Vi har nok den store fordel, at der er adgang til ufaglært og faglært arbejds-kraft i produktionserhverv her i områ-det. Samtidig har vi god infrastruktur, så vi kan tiltrække vidensmedarbejdere fra netop Århus og Trekantområdet. Det er dog ikke kun nye virksomheder, vi tiltrækker. Det er også eksisterende virk-somheder, der vokser og udvikler sig.

Priserne på jord i Ikast-Brande er også et konkurrenceparameter.

– Vi arbejder på, at det skal være konkurrencedygtige priser. Men vi er også fleksible forstået på den måde, at vi arbejder med forskellige løsninger som for eksempel, at jorden kan købes billigere, hvis man selv står for anlæg af infrastruktur. Vores erfaring er dog, at det ikke er prisen, der i sidste ende er afgørende, men at virksomheden tror på, at der er adgang til arbejdskraft, og at der fortsat vil blive arbejdet på at udbygge og forbedre infrastrukturen, siger Carsten Kissmeyer.

Horsens i top igen
Lige efter Ikast-Brande følger Aalborg og dernæst Horsens, som med en meget erhvervsvenlig politik, har været den absolut førende på salg af erhvervs-jord i Midtjylland/Trekantområdet.

Da Magasinet Ejendom gennemførte en tilsvarende undersøgelse i 2009 lå Horsens nr. 2 kun overgået af Århus, der havde solgt hele 1,5 millioner kvm. jord til etablering af et nyt trans- >>

SOLGT JORD (I KVM., 2009)

Ikast-Brande Kommune	487.871	
Aalborg Kommune	259.629	
Horsens Kommune	171.000	
Herning Kommune	155.500	
Aabenraa Kommune	126.793	
Kolding Kommune	120.093	
Jammerbugt Kommune	115.041	
Haderslev Kommune	107.184	
Favrskov	87.290	
Holstebro Kommune	58.540	

Kilde: Magasinet Ejendom

Kommunerne på top 10 over solgt jord i 2009 ligger alle i Jylland eller på Fyn.

SOLGT JORD TIL BOLIG (I KVM., 2009)

Jammerbugt Kommune	111.100	
Herning Kommune	65.700	
Holstebro Kommune	46.922	
Haderslev Kommune	35.184	
Horsens Kommune	32.000	
Favrskov	28.565	
Silkeborg Kommune	26.000	
Hedensted Kommune	24.000	
Vesthimmerlands Komm.	22.499	
Billund Kommune	21.600	

Kilde: Magasinet Ejendom

Bosætningskommuner er ikke nødvendigvis de samme som de kommuner, hvor der placeres virksomheder. Men der er solgt mest jord både til bolig og erhverv i Jylland. Udenfor top 10 ligger Odense på en 12. plads og Holbæk på en 20. plads.

SOLGT JORD TIL ERHVERV (I KVM., 2009)

Ikast-Brande Kommune	469.871	
Aalborg Kommune	246.518	
Horsens Kommune	139.000	
Kolding Kommune	102.756	
Aabenraa Kommune	98.023	
Herning Kommune	89.800	
Haderslev Kommune	72.000	
Billund Kommune	67.200	
Favrskov	58.725	
Næstved Kommune	46.550	

Kilde: Magasinet Ejendom

Udover Ikast – Brande så er den traditionelt erhvervsstærke og erhvervsven- lige Horsens blandt topscorerne, når det gælder salg af erhvervsjord i 2009. Igen er de jyske kommuner absolutte topscorere. På 10. pladsen sniger sjæl- landske Næstved sig dog ind.



LEDIGE AREALER (I KVM., 2010)

Fredericia Kommune	2.500.000	
Høje-Taastrup Kommune	1.975.000	
Aabenraa Kommune	1.959.008	
Vesthimmerlands Kommune	1.284.700	
Ikast-Brande Kommune	1.164.537	
Aalborg Kommune	1.084.736	
Odense Kommune	1.050.000	
Hjørring Kommune	834.000	
Slagelse Kommune	755.396	
Middelfart Kommune	700.000	

Kilde: Magasinet Ejendom

Der er udlagt arealer til salg til mere end 10 års forbrug i de 60 kommuner, der medvirker i undersøgelsen. Fredericia topper listen med 2,5 millioner kvm. parat til investeringer.

DYRESTE ERHVERVSJORD (I KR. PER KVM.)

Frederiksberg Kommune	3000	
Læsø Kommune	3000	
Tårnby Kommune	1000	
Hillerød Kommune	600	
Høje-Taastrup Kommune	550	
Solrød Kommune	550	
Frederikssund Kommune	350	
Ringsted Kommune	300	
Fredericia Kommune	250	
Helsingør Kommune	250	

Kilde: Magasinet Ejendom

Priserne på erhvervsjord fastsættes dels efter udbud og efter-spørgsel, men i endnu højere grad af politiske hensyn. Således har flere kommuner i Jylland valgt at have forholdsvis lave priser på erhvervs-jord for i stedet at tiltrække flere virksomheder og dermed skabe skatteindtægter og omsætning i kommunen. Igen er det kommunerne tættest på København, der er dyrest at etablere sig i.

BILLIGSTE ERHVERVSJORD (I KR. PER KVM.)

Haderslev Kommune	71	
Billund Kommune	70	
Guldborgsund Kommune	67	
Brønderslev Kommune	66,25	
Ærø Kommune	65	
Hjørring Kommune	50	
Jammerbugt Kommune	40	
Vesthimmerlands Kommune	35	
Lemvig Kommune	30	
Slagelse Kommune	30	

Kilde: Magasinet Ejendom

Et af de parametre, der bruges i kampen om virksomhederne, er prisen på erhvervsjord. Samtidig er det et af de få parametre, som udkantsdanmark kan gøre brug af. Kommuner i Nord- og Sønder-jylland har således forholdsvis lave priser på erhvervsjord i håb om at tiltrække flere virksomheder.

portcenter. Pånær Næstved er alle de topsælgende kommuner placeret i Jylland, hvor priserne er forholdsvis lave. Samtidig gælder samme attrak-tive forhold i mere eller mindre grad for alle kommunerne i Midtjylland: Der er tilgængelighed – både logistikmæs-sigt og når det gælder arbejdskraft. Og samtidig er der masser af muligheder på de store arealer.

Selvom der er flere gengangere i top-pen af de kommuner, der sælger mest erhvervsjord i Danmark, så er det også tydeligt, at det generelle niveau er faldet betydeligt.

De 10 kommuner i undersøgelsen, der har solgt mest jord i 2009 har således tilsammen solgt 1,7 millioner kvm. De 10 bedst placerede i 2008 havde solgt i alt 5,9 millioner kvm.

Salget er halveret

Samlet er salget af boligjord halveret i de 60 kommuner, der har deltaget i undersøgelsen til bare 414.000 kvm. mod 890.000 kvm. i 2008. På erhvervs-siden er faldet dog langt større fra hele 4,6 til 1,4 millioner kvm.

Selvom salget er faldet markant, så har flere kommuner valgt at øge arealerne

til salg. Fredericia er den kommune i Danmark, der har flest arealer udlagt til salg fulgt af Høje-Tåstrup, Åbenrå, Vest-Himmerland og Ikast-Brande.

Fredericia har ikke haft succes med salget i 2009, hvor der slet ikke blev solgt jord. Flere andre kommuner har da også oplevet markante fald i salget. I både Randers og Nyborg er salget af jord således faldet med 91 procent.

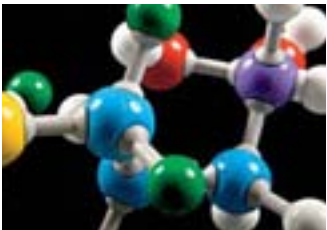
Udover tilgængelighed og masser af arealer er der også en anden grund til at vælge Jylland, hvis man vil bygge en virksomhed. Lige bortset fra Slagelse, >>

Erhvervsområde Horsens Nord:
Din virksomhed direkte ved E45?

Central og
synlig beliggenhed:

– fra 190 til
250 kr/m²

– kan du se perspektivet...



Flere virksomheder vælger Horsens som base, og en syn-lig placering ud til E45 anses for både nyttig og attraktiv hos de virksomheder, der allerede har etableret sig her.

Gennem de seneste 6-8 år har kommunen oplevet en stigning i antallet af tilflyttere. Dette forhold – og Horsens' centrale placering i det østjyske – sikrer erhvervslivet et stort rekrutte-ringsgrundlag. Et forhold der kan være et ekstra incitament til at placere virksomheden eller en filial, netop her?

Det er i hvert fald én af årsagerne til, at flere nye virksomheder er rykket ind i Horsens Nord. Og der er stadig iøjnefaldende arealer til dig og din viksomhed. Hvor meget har du brug for?

I Horsens vil du blive mødt af vækstinitiativer, optimisme og en tro på fremtiden. Og vi har noget at ha' den i:

I følge Danmarks Statistik er kommunen stadig helt i top blandt landets hurtigst voksende kommuner.

Få mere at vide om grundene og virksomhedens
fremtidsudsigter i Horsens Nord hos:

Erhvervskonsulent Helle Laursen: 7629 4216

Mobil: 2260 4158

Mail: hela@horsens.dk

Horsens Kommune
Juridisk Afdeling
Rådhusvej 4
8700 Horsens
Telefon: 76 29 29 29
www.horsenskom.dk



der skiller sig markant ud med en pris på kun 30 kr. per kvm. erhvervsjord, så skal man langt ned ad listen for at finde ikke-jyske kommuner.

Billigste kommune er Slagelse
Den billigste sjællandske kommune

er – udover Slagelse – Vordingborg med en kvm. pris på 77 kr. De dyreste kommuner er – udover Frederiksberg og Læsø – med kvm. priser på helt op til 3.000 kr., alle kommuner i omkredsen af København. Her koster det 300-600 kr. per kvm. jord. Nord for København

er der mange steder slet ikke jord at købe. Her er kommunerne simpelthen fuldt udbygget. København har fortsat store arealer til salg, men de store klumper sælges via udviklingsselskabet By & Havn, som kommunen er medejer af.

DYRESTE BOLIGJORD (I KR. PER KVM.)

Læsø Kommune	4000	
Frederikssund Kommune	1800	
Egedal Kommune	1507	
Solrød Kommune	1500	
Hillerød Kommune	1300	
Glostrup Kommune	1050	
Fredericia Kommune	1000	
Lejre Kommune	1000	
Halsnæs Kommune	994	
Høje-Taastrup Kommune	985	

Kilde: Magasinet Ejendom

Udover Læsø, der adskiller sig med et meget begrænset udbud, så er det dyrest at købe boligjord i kommunerne omkring København. Her koster boligjord over 1.000 kr. per kvm.

BILLIGSTE BOLIGJORD (I KR. PER KVM.)

Guldborgsund Kommune	287	
Lemvig Kommune	286	
Brønderslev Kommune	250	
Vesthimmerlands Kommune	220	
Faaborg-Midtfyn Kommune	210	
Hjørring Kommune	200	
Ærø Kommune	200	
Svendborg Kommune	175	
Jammerbugt Kommune	160	
Varde Kommune	155	

Kilde: Magasinet Ejendom

Kan man leve med, at der er længere til de fleste arbejdspladser end så mange andre steder, så kan der købes billig boligjord i kommuner som Varde, Jammerbugt og Svendborg.

FORVENTET SALG (I KVM. 2010)

Vordingborg Kommune	237000	
Ikast-Brande Kommune	210000	
Odense Kommune	200000	
Hillerød Kommune	172910	
Middelfart Kommune	140000	
Vejle Kommune	88700	
Haderslev Kommune	80000	
Silkeborg Kommune	75000	
Hjørring Kommune	72500	
Horsens Kommune	66000	

Kilde: Magasinet Ejendom

Ikast-Brande ikke bare toppede listen over solgt erhvervsjord i 2009. Kommunen venter også at sælge et stort antal kvm. i 2010 ligesom kommuner som Vordingborg, Hillerød, Odense og Middelfart.

Det markante fald i salget har faktisk fået kommunerne til at justere på prisen. Knap en femtedel af kommunerne i undersøgelsen har således sat prisen ned, mens resten har valgt at holde prisen og “vente på bedre tider”.

I 2010 forventer kommunerne at sælge 2,1 millioner kvm. jord. Med et samlet ledigt areal på over 23 millioner kvm. er der altså jord her og nu klar til mere end 10 års salg. ■

OM UNDERSØGELSEN

Magasinet Ejendom har i august måned spurgt alle kommuner i Danmark om deres salg af kommunal jord. Spørgsmålene er alle formuleret per kvm. for sammenlignelighedens skyld og svarene baseret på gennemsnit.

60 ud af de eksisterende 98 kommuner har medvirket i undersøgelsen. Resultaterne kan gengives med kildehenvisning til Magasinet Ejendom.

Priser er angivet som makspriser.

Se alle de medvirkende kommuners placering på www.magasinetejendom.dk/kommuner

FORSKER & VIDENPARKEN

ODENSE CAMPUS



Freja ejendomme A/S udvikler på Campus

200.000 kvm. byggeret i ny Forsker Videnpark udbydes nu

For mere information kontakt Freja Ejendomme A/S tlf. 3373 0800

VEIDЕККЕSELKAB BYGGER NY
POLITISTATION I SANDNES

SANDNES: Den norske entreprenørkoncern Veidekkes datterselskab Block Berge Bygg skal bygge en ny politistation i Sandnes for det private selskab West Coast Invest. Kontraktsummen er på 75 millioner nkr.

Politistationen kommer til at ligge i Sandnes centrum og bliver på 5.400 kvm. i 4 etager inklusiv P-kælder. PLANK Arkitekter fra Sandnes har tegnet.



FOTO: CRESTOCK

C.F. Møller får Malmø-pris for årets byggeri

MALMØ: Malmø Stad har netop uddelt Årets Stadsbygnadspris. Vinderen af prisen blev i år Akut- og infektionsklinikken ved Skånes Universitetssygehus, SUS, som Arkitektfirmaet C. F. Møller har stået bag i samarbejde med det svenske arkitektfirma SAMARK Arkitektur & Design.

Både bygherre og arkitekt har turdet vælge et spændende formsprog, der afviger helt fra området, lyder det om Akut- og infektions-

klinikken, der føjer sig ind i sygehusområdet, som er blevet løbende udvidet gennem mere end 100 år.

Malmø Stad har uddelt Årets Stadsbygnadspris 37 gange siden 1982.

Arkitektfirmaet C. F. Møller har også designet fast inventar til akut- og infektionsklinikken, der bliver officielt indviet fredag 3. september 2010.

“Et skinnende fyrtårn” bliver det cirkelformede byggeri bl.a. kaldt i priskomiteéns begrundelse for at give C.F. Møller Årets Stadsbygnadspris i Malmø.



FOTO: MALMØ KOMMUNE

STEEN & STRØM HENTER
TOPCHEF HOS RAMBØLL

NORGE: Jan Ove Holmen, der i dag er CEO i Rambøll i Norge, er udnævnt til ny topchef i butikscenterkoncernen Steen & Strøm. Jan Ove Holmen har bygget Rambøll op i Norge siden 1992 og er i dag chef for mere end 1.000 ansatte fordelt på 27 kontorer. I hans tid som topchef har han været ansvarlig for mere end 50 akkvisitioner foruden organisk vækst.

I Danmark er Steen & Strøm blandt de største administratorer og ejer desuden en række centre. Her Fields i Ørestad.



STATOIL BYGGER NYT
HOVEDKONTOR I OSLO

FORNEBU: IT Fornebu, der udvikler det tidligere lufthavnsområde, Fornebu, i det vestlige Oslo, bygger nu et nyt domicil, der på forhånd er udlejet til energikoncernen Statoil.

Det nye domicil bliver på 66.800 kvm. Entreprenørfirmaet Skanska skal bygge det nye domicil. Projektet går i gang i januar 2011 og forventes færdigt i 2012. Det forventes at koste 1,3 milliard nkr.



Udvikling i nordiske ejendomsselskaber

EJENDOMSAKTIER (I PROCENT)		
	Udvikling i 2010, ultimo august	Markedsværdi (SEK)
Sverige		
Allokton	-25.4	23
Atrium Ljungberg	-4.9	8 493
Balder	47.2	2 803
Brinova	5.3	2 192
Castellum	1.7	12 685
Catena	28.5	1 304
Corem	37.5	1 219
Dagon	-8.3	1 233
Diös	1.1	961
Fabege	11.5	8 336
Fast Partner	19.2	2 036
Heba	3.6	2 353
Hufvudstaden	13.2	13 450
Klövern	17.0	4 463
Kungsleden	-2.2	6 566
NCC	6.1	13 612
Peab	-9.6	12 316
Skanska	-3.7	49 394
Wallenstam	10.3	8 378
Wihlborgs	20.8	6 149
Sagax	64.0	1 733
Norge		
BWG Homes	-8.2	1 822
Faktor Eiendom	-61.0	490
Northern Logistics	-5.0	800
Norwegian Property	-31.1	5 511
Olav Thon	-3.9	9 362
Fornebu Utvikling	21.4	1 675
Finland		
Citycon	-9.9	5 561
Sponda	8.1	7 721
Interavanti	-16.3	339
Julius Tallberg-Kiinteistöt	3.5	–
Technopolis	13.2	2 098
Danmark		
Jeudan	4.5	5 627
Nordicom	-6.7	222
Tower Group	-49.0	349

Kilde: Pangea Property Partners

I nordisk sammenhæng er især de svenske børsnoterede ejendomsselskaber betydeligt større end selskaberne i de øvrige nordiske lande.



Der er blevet produceret Volvoer i Torslanda siden 1964. Her et billede fra da Volvo nr. 6 million trillede ud af samlebåndet. Nu er bygningerne solgt.

Doughty Hansen køber Volvos hovedkvarter

GØTEBORG: Investeringsfonden Sveafastigheter har solgt Volvos 49.000 kvm. store produktions og research- and development hovedkvarter i Torslanda i Gøteborg til den internationale investeringsfond Doughty Hanson & Co Real Estate.

Med købet har Doughty Hansons fond European Real Estate II i alt købt 12 ejendomme og dette er nr. 2 i Sverige. Doughty Hanson har investeret i 11 projekter i de nordiske lande i løbet af de sidste 10 år. I Danmark er de nok mest kendt for deres samarbejde med Sjælsø om blandt andet Porcelæns haven på Frederiksberg.

– Det er en god mulighed for os for at overtage en kvalitetsejendom med et stærkt cashflow. Vi glæder os til samarbejdet med Volvo Cars og til at styrke ejendommens værdi yderligere, siger Robert Bongart, Associate responsible, Nordic Activities.

ING KØBER OP
I HELSINKI

HELSINKI: Hollandske ING Real Estate Investment Management har købt kontorejendommen Brondankulma i centrum af Helsinki. Sælger var ligeledes hollandske Bronda Properties. Ejendommen kommer til at indgå i fonden ING Real Estate Nordic Property Fund, der har som mål at investere i Sverige, Finland og Danmark.

– Den nordiske region har fundamentalt stærke økonomier med modne og gennemsigtige ejendomsmarkeder. Vi er en langsigtet investor og denne ejendom bidrager fint til vores samlede portefølje, siger Peter Helfrich, Managing Director i ING Real Estate Investment Management Nordics.

Med købet af Brondankulma har ING Real Estate Nordic Property Fund 155 ejendomme til en samlet værdi af €907 millioner.

Skanska sælger kontorprojekt i Finland for 375 millioner skr.



NORDEN: Projektudviklingsselskabet Skanska sælger et færdigt kontorprojekt i Helsinki til det tyske ejendomsselskab Commerz Real for 375 millioner skr.

Kontorejendommen er på 10.700 kvm. og går under navnet Lintulahti Building. Den er over 90 procent udlejet og stod færdig i 2009. Lintulahti bygningen er Skanskas første erhvervsprojekt i Finland og Skanska går nu

Lintulahti Building. White Architects, der har tegnet byggeriet, er også blandt lejerne.

i gang med selskabets næste projekt i Finland.

Skanska har også solgt Hjälmarekajen i Malmö for 400 millioner skr. Køber her er Svenska Vårdbostäder. Hjälmarekajen består af to bygninger – den ene blev færdiggjort i 1978 og renoveret i 2006 og den anden blev opført i 2006. Største lejere i ejendommen er revisionselskabet KPMG og legetøjsproducenten Brio.

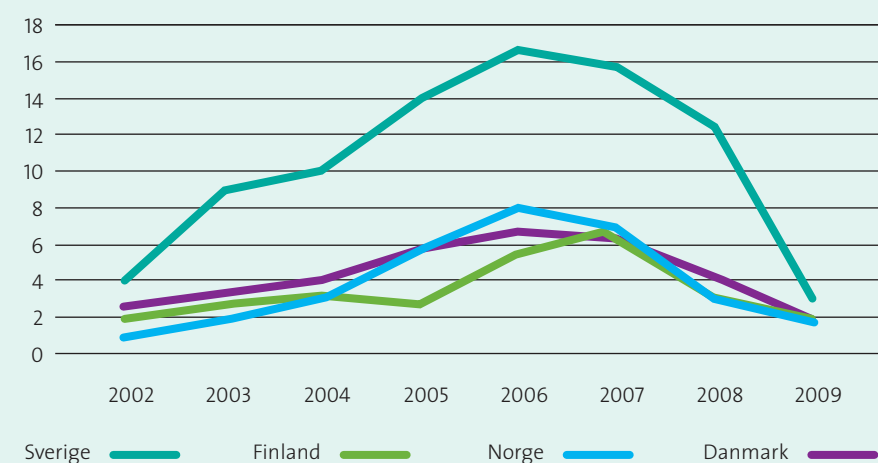
SVENSKERHVERVSEJENDOMME HÅRDT RAMT

SVERIGE: Omsætningen af svenske erhvervs-ejendomme har været hårdt ramt af krisen, og det i en grad, så størrelsen på det svenske marked i 2009 var sammenligneligt med det danske. Faktisk var det svenske marked i 2009 kun 50 procent større end det danske, når der ses på omsætningen af erhvervs-ejendomme, viser en opgørelse fra rådgivningsfirmaet North Property Asset Management.

Det svarer stort set til forskellen i landenes indbyggertal. Til sammenligning kunne Sverige på toppen af konjunkturerne prale af en omsætning, der var næsten 3 gange så høj som Danmarks. Med et fald i omsætningen på det svenske marked på over 80 procent fra top til bund blev investeringerne i Sverige stoppet hurtigere end i resten af Norden, hvor omsætningen kun faldt med 70 procent.

Der har traditionelt altid været langt større omsætning i ejendomsmarkedet i Sverige end i Danmark, men i forbindelse med krisen faldt den relative margin betydeligt.

OMSÆTNING AF ERHVERVSEJENDOMME I NORDEN



Kilde: North Property Asset Management

STEVEN HOLL ARCHITECTS FÅR PRIS I NORGE

NORGE: Den amerikanske arkitekt Steven Holl Architects får North Norwegian Architecture Prize for Knut Hamsun Centret in Hamarøy, Norway. Prisen gives til projekter, der i særlig grad refererer og bevarer de norske kulturværdier.

Centret ligger over polarcirklen tæt på der, hvor Knut Hamsun voksede op og huser bibliotek, auditorium og udstillingsfaciliteter.

TRÆKKER ÅKERHUS FRA MARKEDET

FORNEBU: Norwegian Property har opgivet at komme af med sin ejendom Aker Hus ved Fornebu, som Pangea Property Partners igennem et stykke tid har forsøgt at få solgt via en struktureret proces. Der har været stor interesse, men der er ikke kommet konkrete bud på ejendommen.

Ejendommen er på 58.343 kvm. og er hovedkontor for byggekoncernen Aker. Den er tegnet af arkitekt Niels Torp.

Pandex køber 73 hoteller for 7,8 milliarder kr.

NORDEN: Det nordiske hotelselskab Pandox har indgået en ftale med Norwegian Property om salget af selskabet Norgani Hotels. Norgani har 73 hoteller i Norden samt et konferencecenter – 3 hoteller ligger i Danmark.

Prisen er aftalt til 7,8 milliarder danske kr. Køberne har allerede færdiggjort due diligence.

– Salget er et vigtigt skridt i retning af at gøre vores forretning mere fokuseret med en stærkere operationel og finansiell platform, der ruster os til fremtidig vækst. Vi er meget tilfredse med prisen i det nuværende marked, og salget af Norgani vil betyde, at vi får bedre muligheder for at styrke vores investeringer i kontormarkedet i Norden, siger CEO Olav Line, Norwegian Property.

Ud af de i alt 73 hoteller ligger 41 ejendomme

Pandex har i forvejen Scandic Hotel Copenhagen og Clarion Hotel 27 i København, mens købet af Norgani nu tilføjer blandt andet Comfort Hotel i Colbjørnsensgade og Clarion Hotel i Helgolandsgade.

i Sverige, 14 i Norge, 16 i Finland og 3 i Danmark.

Hotellerne har i alt 12.884 værelser og et areal på 671.000 kvm. Der er både city hoteller, konferencehoteller, lufthavnshoteller, moteller og resort & spa hoteller i porteføljen.

Med købet af Norgani rykker Pandox helt op blandt de europæiske førende hotelinvestorer. Porteføljen kommer til at bestå af 119 hoteller med 24.000 værelser i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Belgien, Schweiz, Bahamas og Canada.

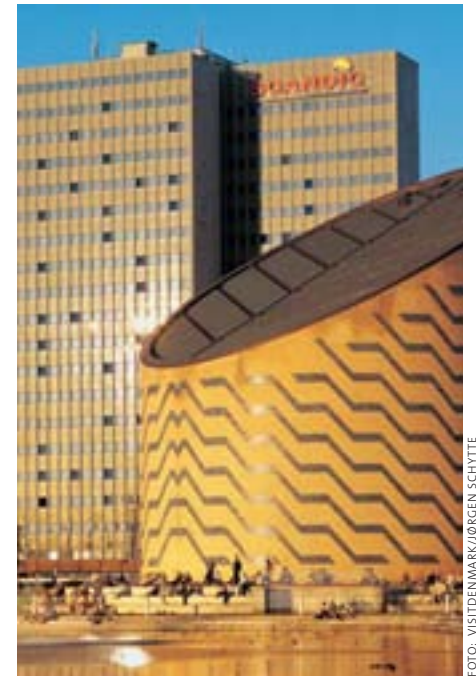


FOTO: VISITDENMARK/JØRGEN SCHYTTE

Pandex er ejet af de norske selskaber Eienomsspar AS og Sundt AS.

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



Amerikansk marked i fremgang



FOTO: SHUTTERSTOCK

USA: Det amerikanske erhvervsejendoms-marked har det seneste kvartal for første gang igen leveret en positiv værditilvækst. Med en stigning på 2,2 procent blev det samlede afkast 4 procent, ifølge IPD US Quarterly Property Index.

Men samlet set har IPD svært ved at være uforbeholdent positive.

– På den ene side får en række fonde store indskud i øjeblikket. På den anden side skulle man tro, at investorerne ville strømme tilbage til ejendomsmarkedet på det her tidspunkt i krisen, hvor aktiverne er faldet med mere end en tredjedel. Men der er ingen ændringer i investeringsinteressen, siger Simon Fairchild, Managing Director at IPD North America om de blandede signaler.

UJÆVN VÆKST I INVESTERINGERNE

EUROPA: De samlede direkte ejendomsinvesteringer i Europa udgjorde i 2. kvartal 2010 € 21,4 mia., hvilket er en stigning på 11 procent i forhold til € 19,3 mia. i 1. kvartal. Dermed fortsætter væksten i markedet siden lavpunktet i begyndelsen af 2009, rapporterer den globale ejendomsrådgiver DTZ.

Væksten er dog ujævn fordelt: Investeringerne steg i Storbritannien med cirka 29 procent til € 7,9 milliarder og i Frankrig med 23 procent til 2,2 milliarder i løbet af kvartalet. Derimod faldt investeringsvolumen i Tyskland med 19 procent til € 3,8 milliarder kr.

CBRE SKAL PASSE ALLE UNIVERSALS EJENDOMME

CB Richard Ellis har fået kontrakt på rådgivning og drift af alle ejendomme i det globalt førende pladeselskab, Universal Music Group.

Universal har både højt specialiserede kontorejendomme samt en række lagerejendomme. Alt i alt drejer det sig om 140 ejendomme i 46 lande.



FOTO: SHUTTERSTOCK

5,6 MILLIONER LEDS

LEVERKUSEN: Den tyske medicin-koncern Bayers domicil er et eksempel på media facade. Bygningen har gennem de sidste 40 år været Bayers hovedkontor, og i forbindelse med en gennemgående renovering har Bayer valgt at bruge facaden som en stor reklame. Den bliver nu brugt som eksempel på, hvad firmaet Jakob Inxline, der netop er gået ind i Danmark, kan levere.

Bayer-bygningen er Tysklands højeste, og den 17.500 kvm. store facade er i dag beklædt med 5,6 millioner LEDs, der oplyser og indrammer hele bygningen.

Bayer-bygningen i Leverkusen har fået hele facaden til at agere reklame.



FOTO: BAYER

ALLIANZ KØBER 80 ALDI-BUTIKKER

TYSKLAND: Forsikringskoncernen Aldi har købt 80 Aldi-butikker i de økonomisk stærke sydlige tyske delstater som Bayern, Hessen, Baden-Württemberg og Rhineland-Pfalz.

Ejendommene har i gennemsnit et salgsareal på 90 kvm. og er udlejet på lange kontrakter til Aldi Süd.

Allianz Real Estate blev rådgivet af CB Richard Ellis.



MT Højgaard udvikler 25.000 kvm. butikscenter i Nuuk

NUUK: Efter flere års projektudvikling er startskuddet gået til opførelsen af Grønlands største butiks- og kontorbyggeri. MT Højgaard skal i de næste knapt to år opføre sammenlagt 25.000 kvm. til et overdækket butikscenter med tilhørende kontortårn.

Kontortårnet skal til sin tid huse det grønlandske selvstyres administration, og der etableres i den forbindelse en tunnel mellem centret og den gamle administration, som ligger lige ved siden af, så medarbejdere og politikere kan gå tørskoet mellem de to bygninger.

Den anden store aktør i centret bliver Pisiffik, der er Grønlands største privatejede virksomhed og et datterselskab af Dagrofa i Danmark. Pisiffik indretter supermarked og tøjbutikker i centret og flytter sin administration dertil. De øvrige købere og lejere er blandt andre Matas, Iglo Sport, Baby Sam og Legeland. Desuden indrettes der reception i centret i forbindelse med selvstyrets kontortårn.

Centret kommer til at bestå af fuld kælder på 6000 kvm. og en butiksdel på 12.000 kvm. i to etager. Ovenpå opføres et otte etager højt tårn med ca. 7000 kvm til kontorer, så byggeriet bliver sammenlagt ti etager højt. MT Højgaard har selv udviklet projektet og konstruktioner-



FOTO: MT HØJGAARD

Koncerndirektør Jens Nyhus fra MT Højgaard svinger spaden ved den officielle start på opførelsen af Grønlands største butikscenter. Fra venstre er det borgmester Asii Chemnitz Narup, landsstyremedlem for boliger, infrastruktur og trafik, Jens B. Frederiksen, samt projektchef Jørgen Johansen, MT Højgaard.

ne. Centret er tegnet af KHR Arkitekter, mens Rambøll står for projekteringen af samtlige installationer.

Sprængningsarbejderne i klippegrunden til fuld kælder og fundamenter begynder i star-

ten af september, og 1. maj 2012 skal Nuuk Center stå færdig til indflytning. Butiks- og kontorbyggeriet skal i øvrigt ligge lige ved siden af kulturhuset Katuaq, som MT Højgaard leverede råhuset til i 1995.

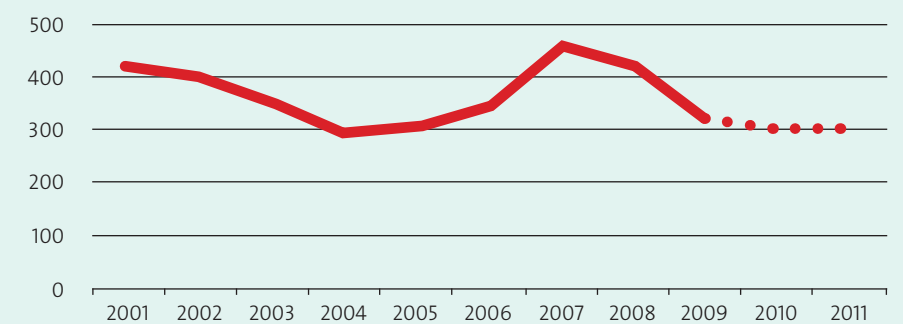
KONTORMARKEDET I MADRID HAR NÅET VENDEPUNKT

MADRID: Optaget i Madrid's kontormarked er steget med 88 procent i løbet af det seneste kvartal især på grund af en række store udlejninger.

Det giver fornyet håb om, at der er en ændring på vej i det hårdt ramte spanske marked. Især fordi der kun er få projekter på vej og udbuddet dermed ikke bliver øget.

Lejepriserne i Madrid er faldet kontinuerligt siden krisen startede, men ser nu også ud til at stabilisere sig særligt hvad angår 1. classes lokaler.

UDVIKLING I LEJEPRISER I MADRID
€/kvm./per år



Kilde: DTZ

HJØRRING sætter sig på VÆKSTEN

Massiv udbygning af detailhandlen og en række læringsinstitutioner gør Hjørring til Nordjyllands metropol

Af Kamilla Sevel

Aalborg er uovertruffet den by, de fleste tænker på, når der bliver sagt Nordjylland. Men nord for Limfjorden ligger en række byer, der har forsøgt at tiltrække vækst i de senere år. Krisen har indtil videre efterladt Hjørring som den nye metropol "Nordenfjords".

– Frederikshavn, som er den anden store by, har mistet mange store arbejdspladser indenfor de seneste år, siger Hans Skovgaard, der er indehaver af Nybolig Erhverv Vendsyssel i Frederikshavn og en af de få erhvervsmæglere med kontor nord for Aalborg.

Frederikshavn har områdets største

ledighed med 5,4 procent. Siden ledigheden nåede bunden i sommeren 2008, har der i kølvandet på krisen været en mærkbar stigning i antallet af arbejdsløse i Nordjylland, og det går ud over efterspørgslen inden for både kontorer og industrilokaler.

Ser man på Nordjylland som helhed, så er det ingen tilfældighed, at Aalborg markerer sig så klart som Nordjyllands hovedstad. Især den aktivitet som Aalborg Universitet med sit forskermiljø genererer er med til at føde erhvervslivet i området, og kommunen har de seneste år formået at understøtte udviklingen ved at skubbe på en udvikling af bymiljøet med kunst og kultur og på den måde understøtte forvandlingen fra industriby til vidensby. Væksten i Aalborg skubber hele regionen.

– Derfor er det heller ikke helt så galt i regionen som helhed, som det var ventet, selvom landsdelen er udfordret

på en række parametre, skriver Nykredit i en ny analyse.

Ejendomme til 5-7 millioner kr. kan sælges

Nybolig Erhverv oplever stigende interesse, selvom faktiske udlejninger stadig er relativt begrænset.

– Vi forventer en mere positiv udvikling fremadrettet. Men vi har det jo ikke anderledes end andre steder – det er meget svært at skaffe finansiering til nye projekter og køb af større ejendomme. For slet ikke at tale om køb af restaurationsvirksomheder – det er helt umuligt i vores område. Derfor står der også en del lokaler tomme både i Frederikshavn og i Hjørring, siger Hans Skovgaard.

Det samme oplever erhvervsmæglerfirmaet Colliers.

– Investeringsmarkedet i Nordjylland er fulgt med det øvrige Danmark i de seneste år. Men der er stadig et stort

internt marked for mindre investeringsejendomme. Op til 5-7 millioner kan både handles og finansieres. Men det er overvejende et spørgsmål om intern rotation blandt købere og sælgere i regionen, siger direktør for Colliers i Aalborg, Torben Nielsen.

Selvom kontorefterspørgslen er relativt svag, så er der en voksende efterspørgsel.

– Blandt andet oplever vi, at den stigende arbejdsløshed giver mere tid til uddannelse, og dermed stiger antallet af studerende markant på blandt andet VUC, der har brug for yderligere lokaler. Samtidig har betydelige ændringer i forbindelse med omdannelsen af de mellemlange uddannelser til professionshøjskoler betydet et større behov

Grafen er en konjunkturindikator på baggrund af spørgsmål til produktion, ordreindgang og beskæftigelse. Det ser altså bedre ud fremadrettet, men stemningen er stadig under nulpunktet i byggebranchen. (Kilde: Jysk Analyse A/S, Nykredit Markets)



FOTOS: HP PROJEKTUDVIKLING

– Efter Frederikshavn har oplevet så mange arbejdspladsnedlæggelser, så tør jeg godt udråbe Hjørring til Vendsyssels hovedstad, siger projektudviklingschef Brian Svart, HP Gruppen, der sammen med Ejendomselskabet Wenbovej har udviklet Bispetorv Bycenter i Hjørring.

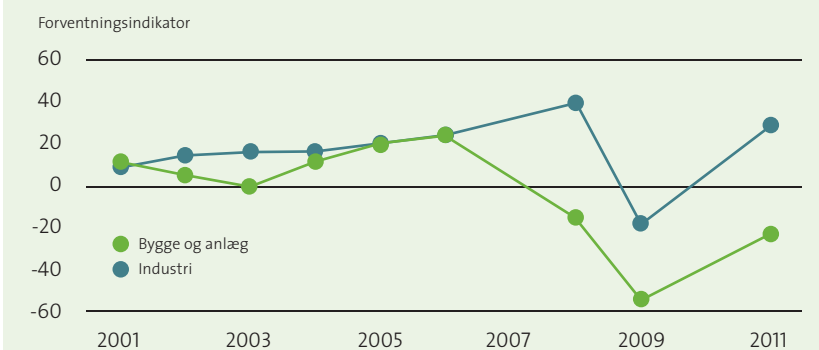
for lokaler hos en række offentlige institutioner, siger Torben Nielsen.

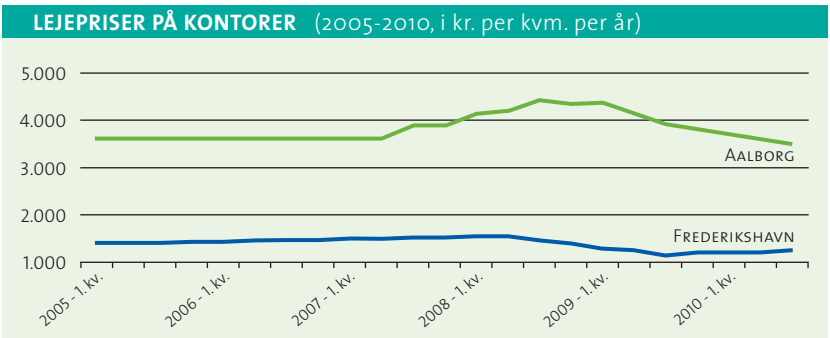
Efterspørgselsforskydninger

De efterspørgselsforskydninger, der sker i det nordjyske marked, sker

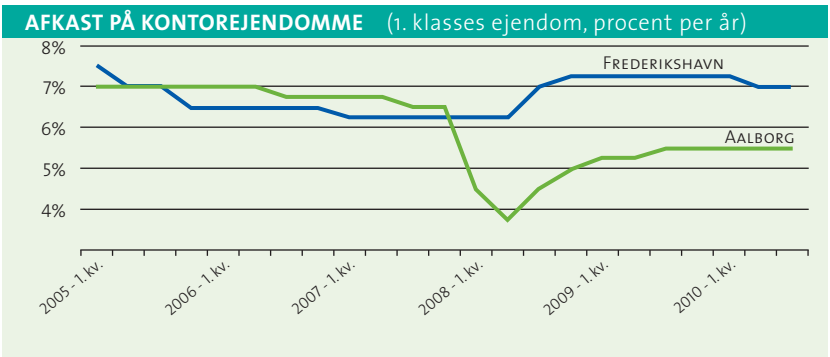
blandt andet på kontor-/letindustriiden i små bysamfund som Pandrup, der i sidste årti havde flere overbevisende vindertendenser som, at byen var billig at bygge i, havde nem adgang til ledig arbejdskraft og samtidig lå >>

UDVIKLINGEN I BYGGEBRANCHEN OG INDUSTRIEN





(Kilde: Nybolig Erhverv Vendsyssel)



Mens lejepriserne fortsat er under pres, så er afkastet ved at stabilisere sig i Nordjylland. (Kilde: Nybolig Erhverv Vendsyssel)

relativt tæt på Aalborg. Her var i 1995-2000 en gevaldig opblomstring med IT-virksomheder, der flyttede til og dermed et markant byggeri. Men ledigheden har været voksende, og dermed er udviklingen også gået i stå.

Andre byer har formået at markere sig

som turistpejlemærker som Løkken og Blokhus, men her blev der også overbygget i opgangsårerne frem til 2008, og i dag står en del især kommercielle boligudlejningsprojekter tomme.

I nordvest har Hirtshals formået at skabe ny opmærksomhed med sin storstilede akvarieattraktion Oceanarieret, der kan kombineres med en tur i forlystelsesparken Faarup Sommerland. Samtidig er byen Nordjyllands fiskeerhvervsby nr. 1, men det betyder ikke meget i forhold til erhvervsmæssig efterspørgsel.

– Der omsættes da ejendomme i Hirtshals. Men det er meget lidt, siger Hans Skovgaard, Nybolig Erhverv, og vil dermed heller ikke komme med noget bud på priser og afkast, for det er markedet for lille til.

Endelig er der Skagen, som har en magnetisk tiltrækningskraft på jetsettere i sommerperioden.

Vendsyssels hovedstad
På detailsiden er Aalborg et trækplaster for hele Nordjylland, men med ankerbutikker som Elgiganten og ToysR’Us er der nu mulighed for, at nordjyderne vil køre til Hjørring i stedet for Aalborg.

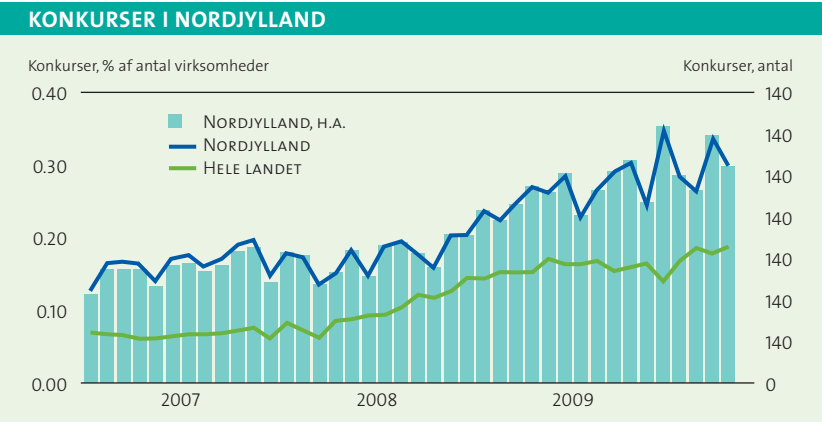
– Vi synes jo, at vi har udlejet flere store ankerbutikker i den seneste tid. Faktisk er vi sikre på, at vi kunne bygge og udleje endnu mere, hvis altså ikke planloven forbød os det, siger projektudviklingschef Brian Svart, HP Gruppen, der sammen med Ejendomselskabet Wenbovej, har udviklet Bispetorv Bycenter i Hjørring i løbet af de seneste år og dermed tegner en stor del af detailudviklingen sammen med centret Metropol.

Brian Svart er overbevist om, at åbningen af det nye center betyder, at man beholder en del af de handlende Nordenfjords.

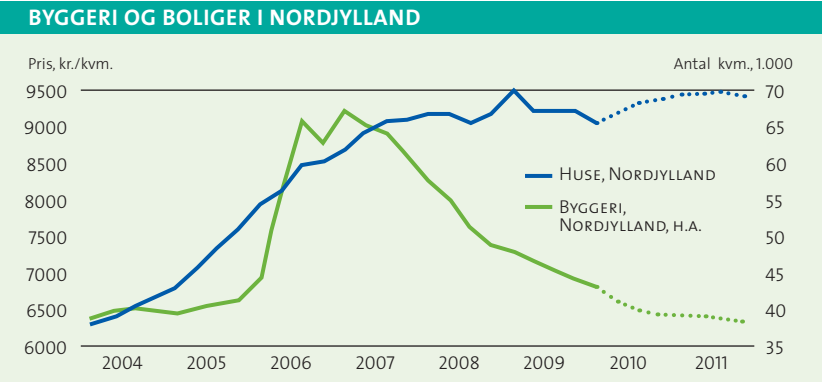
– Før i tiden kørte folk fra Aalborg til Århus for at gå i Ikea, men nu har vi fået en Ikea i Aalborg, og så bliver de der. De

kørte også fra Hjørring, Frederikshavn, Brønderslev og Hirtshals for at handle i

de store boksbutikker. Nu kan den del af handlen foregå i Hjørring, og så kommer



Antallet af konkurser i Nordjylland er mere end fordoblet de seneste 3 år ligesom i Danmark generelt. (Kilde: Danmarks Statistik, Nykredit Markets)



Boligmarkedet vil klare sig bedre end ventet frem mod 2011. Priserne vil formentlig stige svagt, mens byggeriet fortsat vil slæbe sig langsomt af sted. (Kilde: NORAH – Nykredits Officielle Regionale Analysemodel for Huspriserne).

LEJEPRISER OG AFKAST						
	Markedsleje (kr. pr. m² pr. år ekskl. drift)			Afkastkrav		
	Bedste	Standard	Under middel	Bedste	Standard	Under middel
Moderne kontorejendomme						
Aalborg City	1.100	850	700	6,00 %	6,75 %	7,25 %
Hjørring	775	675	550	7,00 %	7,75 %	8,50 %
Frederikshavn	775	675	550	7,25 %	7,75 %	8,50 %
Retailejendomme						
Aalborg City	4.000	2.400	1.475	5,50 %	5,75 %	6,50 %
Hjørring	1.750	1.000	600	6,75 %	7,25 %	7,75 %
Frederikshavn	1.750	1.000	575	6,75 %	7,25 %	7,75 %
Boksbutikker						
Øvrige Aalborg	1.100	775	575	7,00 %	7,25 %	7,50 %
Hjørring	750	650	500	7,25 %	7,50 %	8,00 %
Frederikshavn	725	650	500	7,25 %	7,50 %	8,00 %

Kilde: Colliers/Markedspuls

de selvfølgelig her. Det har givet os et naturligt kundegrundlag fra hele Nordjylland, siger Brian Svart, der snart også forventer at kunne annoncere åbningen af cafe, sportsbutikker og flere andre butikker på Bispetorvet.

Når det er sagt, så er både Brian Svart og asset manager Lars Slynghborg fra Aberdeen Property Investors, der administrerer butikscentret Metropol, bevidste om, at de nye butikker ikke kun trækker nye kunder.

Føtex flytter
Føtex har for eksempel ligget i flere tiår ved Springvandspladsen, men har nu valgt at flytte ned i Bispetorv Bycenter. Også H&M flytter fra gågaden men til Metropol. Metropol har nu 40 lejere og centret rummer den største koncentration af butikker nord for Limfjorden. H&M åbnede 9. september på 2.000 kvm.

– Der sker nogle markante forskydninger i markedet i øjeblikket, hvor der bliver rykket rundt på omsætning for et 3-cifret millionbeløb, siger Lars Slynghborg, som står for udlejningen i Metropol.

– Det sker blandt andet, fordi konceptet simpelthen har ændret sig for en række af de store aktører. De har brug for blandt andet P-pladser, og det vil naturligvis forskyde byens naturlige centrum. Jeg tror, der skal satses på andre ting i byer som Brønderslev, Hirtshals og Frederikshavn, for detailhandlen dør ud og flytter til samlende centre som vores. Det afspejler sig naturligvis også i, at vi ikke ser væsentlige udviklingsplaner i de øvrige byer og dermed ikke yderligere konkurrence til Hjørring som centrum i området, siger Lars Slynghborg.

Han skønner, at der lige nu står 1000-1200 kvm. butikker tomme i Hjørring.

– Det kan selvfølgelig lyde af meget, men det skal ses i forhold til, at der er kommet 12.000 ekstra kvm. på markedet, siger Lars Slynghborg. ■



FOTOS: OSKAR KONSTANTYNER

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 1/8-2009 - 31/7-2010		
September	1.736	129.651
Oktober	2.029	173.842
November	2.093	195.872
December	1.563	127.292
Januar	2.558	207.025
Februar	1.687	147.218
Marts	3.182	245.878
April	3.784	285.495
Maj	2.764	243.709
Juni	2.517	224.570
Juli	2.264	163.745
August	3.767	418.758
Total	29.944	2.563.055

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på regioner – fra 1/8-2009 - 31/7-2010		
Hovedstaden	8.403	863.928
Midtjylland	9.414	795.230
Nordjylland	3.396	290.266
Sjælland	3.473	219.577
Syddanmark	5.258	394.054
Total	29.944	2.563.055

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART fra 1/8-2009 - 31/7-2010					
	Sagsnavn	By	Mill kr	Start	Slut Hovedgruppe
	Musikkens Hus	Aalborg	750	2010-08	2013-03 Boliger – huse og lejligheder,
	Hørbygaard - Ombygning	Holbæk	300	2010-08	2011-08 Sport, fritid, kultur & hotel
	Etablering af Maabjerg Bioenergianlæg	Holstebro	200	2010-08	2012-05 Energi og renovation
	Reimarparken - Opførelse af lejligheder	Silkeborg	150	2010-08	2015-08 Boliger – huse og lejligheder
	Opførelse af ny logistikbygning – terminal og højlager samt administration	Greve	147	2010-08	201105 Butik, kontor, lager, industri & transport
	Renovering af Ringgården afd. 1	Århus C	135	2010-08	2012-03 Boliger – huse og lejligheder
	Lyngby Søpark – Nye boliger, etape 2	Kongens Lyngby	130	2010-08	2011-10 Boliger – huse og lejligheder
	ESCO-projekt på kommunale ejendomme	Frederiksværk	100	2010-08	2012-06 Boliger – huse og lejligheder
	Opførelse af parkeringshus	København S	100	2010-08	2012-02 Butik, kontor, lager, industri & transport
	Renovering af boliger	Hjørring	100	2010-08	2012-02 Boliger – huse og lejligheder

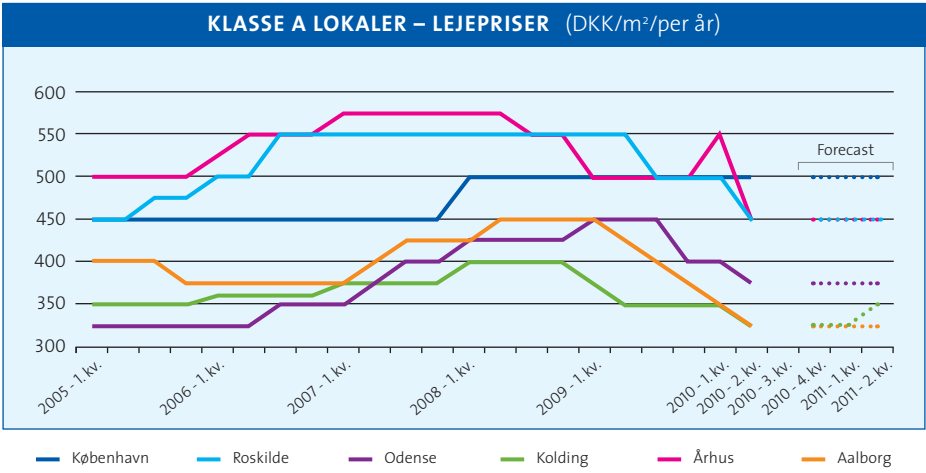
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE ARKITEKTER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/8-2009 - 31/7-2010
Arkitema K/S
Friis & Moltke A/S
Mangor & Nagel Arkitektfirma A/S
Designgroup Architects ApS
Arkitektfirmaet C. F. Møller A/S
Arkitektfirmaet Kjær & Richter A/S
Årstiderne Arkitekter A/S
Aarhus Arkitekterne A/S
White Arkitekter A/S
ONV Arkitekter ApS

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/8-2009 - 31/7-2010		
Boliger	6.757	627.056
Sport, fritid, kultur & hotel	4.411	439.654
Butik, kontor, lager, industri & transport	6.752	646.618
Skoler, uddannelse & forskning	5.987	462.151
Sundheds- & socialvæsenet	5.202	359.173
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	353	15.253
Energi og renovation	482	13.150
Total	29.944	2.563.055

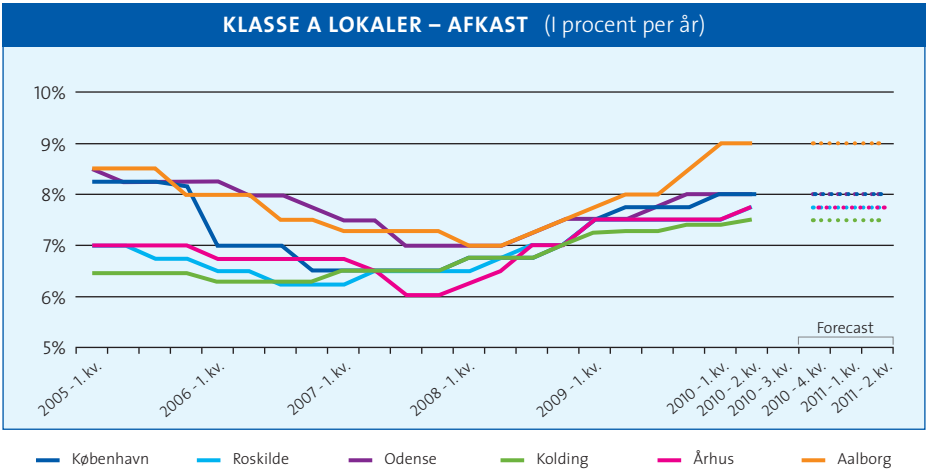


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Lager- og logistikmarkedet i Danmark



På udbudssiden er der i Nordjylland en tendens til, at virksomheder vælger at leje nye faciliteter, der bliver bygget særligt til deres formål. I resten af landet er denne tendens ikke synlig endnu, men Nybolig Erhverv påpeger, at det bliver spændende at følge, om det vil brede sig til resten af landet. Udbuddet er koncentreret i erhvervsparkerne med forbindelse til motorvejsnettet, som opfylder virksomhedernes krav omkring logistik og infrastruktur. Lejeniveauet i Københavnsområdet, inklusiv Roskilde samt omkring Århus fastholder et niveau på 450-550 kr. per kvm. per år eller mere.



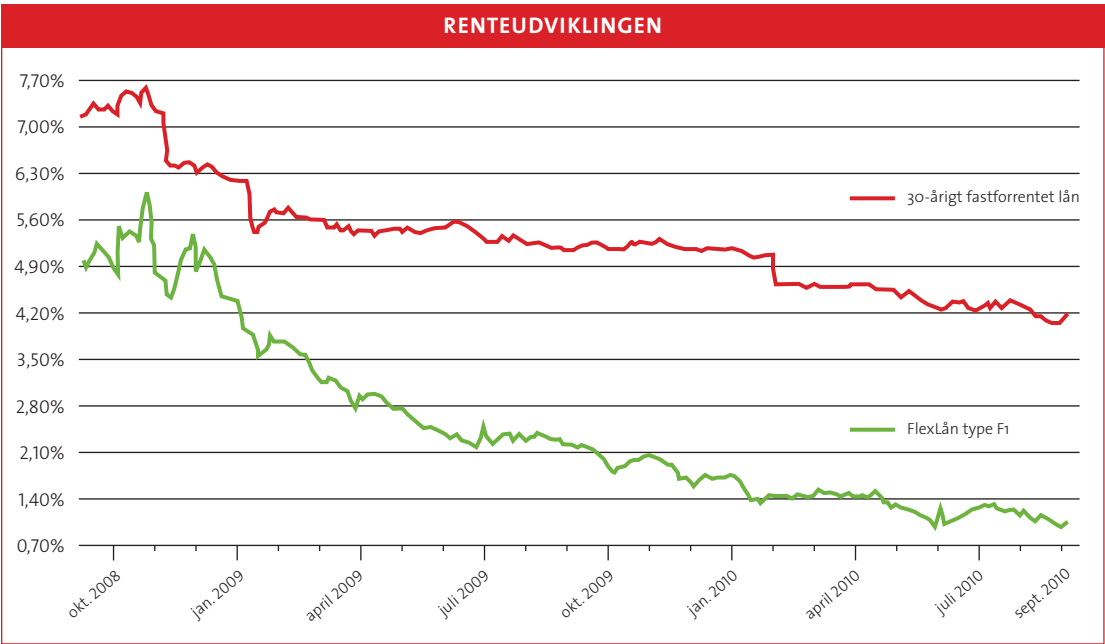
Aktiviteten i investeringsmarkedet for lager- og logistikejendomme, har de senere år været relativt begrænset. Kun ganske få ejendomme udbydes til salg. Ejendomme med solide lejere på lange lejekontrakter er der interesserede købere til ligesom til sale-and-leaseback investeringer. Prisniveauet spænder fra 7,5 procent til 9 procent. Blandt lager- og logistik ejendomme er der kun få nødlidende ejendomme, så der står ikke en større mængde ejendomme klar som skal tvangssælges i markedet inden for relativ kort tid.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

På trods af de mange forudsigelser i begyndelsen af året, er det lave renteniveau fortsat. Flere økonomer taler nu om, at den lave rente måske holder sig et godt stykke ind i 2011.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Biler og bygninger

Når der skal tages beslutninger i millionklassen kan det være en unik mulighed at kunne sparre med andre på tværs af branchen. Det kan man i BS Gruppe 1

Der bliver både drøftet store, brede og dybe emner, når medlemmerne af netværksgruppen BS Gruppe 1, der tæller nogle af bygge- og ejendomsbranchens største aktører, mødes.

– Dialogen med gruppens medlemmer bruges til at få en uafhængig ‘second opinion’ i forskellige sammenhænge. Netværkets medlemmer er meget engagerede og strukturerede, og det er min oplevelse, at vi alle kommer fra møderne med nye perspektiver, vi kan bruge i vores respektive forretninger, siger adm. direktør Søren Larsen, Grontmij Carl Bro.

BS Grupperne er et nyt initiativ fra Byggesocietetet.

Målet med BS Grupperne for Byggesocietetet er at styrke organisationen og sætte netværket i centrum. Styregruppen for BS 1 består af tre medlemmer. Advokat og partner Iben Winsløw er en af dem.

FAKTA OM BS-GRUPPERNE

De fleste kender VL-grupper. Med dannelsen af BS-grupper bliver en lang række af de samme kriterier opfyldt, men i stedet for at gå bredt på tværs af brancher, så er BS-grupperne på tværs af brancher med relation til bygge- og ejendomsbranchen. BS-grupperne dannes af medlemmerne selv og medlemmerne har i stort omfang frihed til selv at fastsætte omfanget og indholdet af gruppen. Dog er følgende rammer fastsat for hver gruppe:

- 15 - 20 antal medlemmer i grupperne
- Styregruppe i spidsen for gruppen
- Formål kan være netværk i sig selv, men også andre emner såsom globalisering,

– BS 1 blev dannet i december 2009 og er reelt en fortsættelse af en faggruppe, som har eksisteret i mange år. Den internationale faggruppe, blev for nogle år siden omdannet fra en faggruppe til et netværk og i den forbindelse skiftede gruppen navn til Den Internationale Erfagruppe. Gruppen havde over årene udviklet sig til et netværk, hvor medlemmerne i højere grad mødtes for netværkets skyld, siger Iben Winsløw.

I de seneste par år er gruppen langsomt, men sikkert vokset sig større og består i dag af cirka 25 medlemmer. Gruppens fokus er fortsat internationale forhold, men mange andre emner bliver drøftet. Hovedparten af gruppens medlemmer har igennem netværket kendt hinanden i mange år og udbyttet af videndeling, deling af kontakter og relationer udover de fastsatte møder bliver derfor stadig større.

– Gruppen er fyldt med spændende engage-

- klima, byudvikling, lejeforhold mv.
- 4 -6 antal årlige møder

Der er ikke pligt til diversitet på alder, branche, køn eller lignende, men dette bør tilstræbes til fordel for alle medlemmerne.

Dannes en BS-gruppe af Byggesocietetet, indkalder societetet gruppen første gang og sætter den i gang på dette opstarts-møde med en standard dagsorden.

Opstarter gruppen selv, kan Byggesocietet tilbyde, at deltage ved første møde med samme standard dagsorden som ovenfor.



– *For mig er netværket i BS Gruppe 1 et rigtig godt forum at have en overordnet dialog i om de rammebetingelser, der gælder for eksport af dansk know how – og en diskussion af, hvad virker, og hvad kunne være bedre, siger adm. direktør Søren Larsen, Grontmij | Carl Bro.*

rede og vidende mennesker, og jeg er altid inspireret og har følt, at jeg blev mere vidende, når jeg har været til et møde. I hverdagen har det ofte været en hjælp, at jeg har kendt gruppens medlemmer, både når jeg har brug for viden, jeg ikke selv har, men også når jeg via de andre medlemmers netværk kommer hurtigere igennem forskellige relationer, siger Iben Winsløw.

Bæredygtighed som eksportvare
Gruppen mødes cirka 4-6 gange om året. Et typisk møde starter på en af medlemmernes virksomhed, hvor der er et indlæg om et aktuelt emne af cirka 45-60 minutters varighed. På de seneste møder har temaerne blandt andet været, om byggebranchen kan lære af bilbranchen og hvordan og om bæredygtighed kan blive en eksportvare. Men et andet møde har også været en drøftelse af finanskrisen og hvordan den tackles bedst. Emnet kan præsenteres af medlemmet selv, et andet medlem, gæster fra virksomheden eller gæster udefra, og derefter er der debat og generelle drøftelser, hvor alle er velkomne til at tage et emne op som netop dette medlem har behov for at vende i gruppen.

Mødet slutter efter 2 timer.

– Det har vi besluttet, for alle har travle hverdage og vil i øvrigt gerne hjem til familien, siger Iben Winsløw.

Møderne er af samme årsag placeret fra kl.

16.00-18.00. Ved møderne deltager oftest cirka 12-15 personer. Desuden afholder gruppen julefrokost en gang om året og alle medlemmer er enige om, at det sociale element er yderst vigtigt for, at netværket fungerer optimalt.

Claes Brylle Hallquist, der netop er blevet udnævnt til vicedirektør på Bispebjerg Hospital er et af medlemmerne.

Råt for usødet
– Som bygherre og opdragsgiver bliver den daglige dialog med for eksempel rådgivere og entreprenører nogle gange meget fokuseret på løsningen af den givne opgave. I BS 1 netværket er vi der ikke for at løse en opgave eller gennemføre et salg. Så det bliver for mig stedet, hvor jeg råt for usødet kan høre de andre medlemmers mening om en idé. Og så er medlemmer både hver for sig og sammen spændende og inspirerende mennesker at være sammen med.

Byggesocietetet – og dermed BS-grupperne – er enestående, fordi det er et fagligt netværk på tværs af branchen, der ikke varetager enkelte gruppers særinteresser. Og som derfor også favner på tværs.

– Medlemskabet af BS 1 giver mig en unik mulighed for at udveksle idéer og synspunkter med en bred vifte af beslutningstagere i ejendomsbranchen. Som bygherre og driftsherre er jeg også aktiv i for eksempel Bygherreforeningen og Dansk Facilities Management Netværk. Det er begge stærke net-

– *Personligt synes jeg, netværket er spændende, fordi jeg møder andre mennesker end dem, jeg sædvanligvis møder i mit arbejde. Og når jeg møder dem, er det i forbindelse med andre emner, end dem vi drøfter på netværksmøderne, siger advokat Iben Winsløw, FrølundWinsløw.*



– *BS Gruppe 1 er et sted, hvor jeg får ny inspiration inden for andre fagligheder end min egen, siger vicedirektør Claes Brylle Hallquist, Bispebjerg Hospital.*

værk i kraft af deres fokus på udvalgte dele af ejendomsbranchen. Men styrken ved BS 1 er netop bredden, siger Claes Brylle Hallquist.

Medlemmernes erfaring også med internationale forhold er vigtigt, når man selv arbejder internationalt. Det gør adm. direktør Søren Larsen, Grontmij | Carl Bro.

– Ved at indgå i et professionelt netværk som BS 1 om internationale forhold får jeg viden og sparring fra personer med en anden dagligdag og andre indfaldsvinkler. Som leder i en virksomhed med mange internationale aktiviteter er det værdifuldt for mig at have en dialog om nye perspektiver i det internationale marked, nye muligheder for eksport og nye trends i global sammenhæng. ■

Arrangementer og konferencer 2010

22.september
Byggesocietetets Landskonference i Aalborg

28. - 29. september
Junior-tur til Stockholm

29. september
Besøg i Middelfart Sparekasses nye spektakulære hovedsæde

30. september
Konference: Kontormarkedet 2011 – udlejning og udvikling i et udfordrende marked

7. - 10. oktober
Inspirationstur til Berlin

12. oktober
Konference: OPP – fremtid, status og potentiale i de kommende år

4. november
Konference: Odense – udvikling, projekter, fremtid og debat

4. november kl. 14
Besøg hos Tåsinge Træ

18. november
Konference: Årets kvindelige forbillede i bygge- og ejendomsbranchen – med uddeling af prisen: Årets kvindelige forbillede

6. januar
Nytårskuren

11. januar 2011
Det traditionsrige Torskegilde

Byggesocietetet er et netværk i den danske bygge- og ejendomsbranche på tværs af brancheskel og særinteresser. Organisationen har cirka 1.300 medlemmer over hele landet.

Se mere om aktiviteter og medlemskab på **www.byggesocietetet.dk**

DANMARKS FØRSTE PASSIVSKOLE STÅR KLAR I HJØRRING

HJØRRING: Nord og Bjerg Arkitektur har tegnet en ny passivhuskole på EUC Nord i Hjørring.

– Den nye passivhuskole er udviklet i et forbilledligt samarbejde med skolen og Hjørring Kommune, der viser vejen med en ambitiøs grøn klimastrategi, siger arkitekt og civilingeniør Marie Mølgaard Vinter, Bjerg Arkitektur, der dermed har designet og udviklet landets første certificerede passivhuskole.

Byggeriet er projekteret digitalt og opført af lokale håndværkere – blandt andet med afsæt i præcise modeller af alle detaljøsninger, som blev produceret af skolens tømrerlærlinge.

– På den måde har byggeriet været med til at afmystificere og udbrede kendskabet til



FOTO: BJERG ARKITEKTER

Den nye passivhuskole omfatter foruden ny hovedindgang samt nyindretning og forvandling af de eksisterende lokaler til passivhusstandard et helt nyt passivhus på 1.200 kvm.

passivhuskonceptet, ligesom projektet har banet vej for en større forståelse af mulighederne i Det Digitale Byggeri blandt både

den nuværende og kommende generation af håndværkere.

Cowi bliver bygherrerådgiver på Odense bymidte

ODENSE: Cowi er valgt som bygherrerådgiver på omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade i Odense. Gaden er ifølge Odense Kommune selv “et af de mest radikale indgreb i Odenses struktur” og udgør “en trafikal og mental barriere i Odense bymidte”.

I 2017 vil antallet af gennemkørende biler i området omkring gaden være nul. For her vil vejen nemlig være nedlagt til fordel for

en bymidte, der forbinder det kommercielle centrum med Odenses museumskvarter – H.C. Andersens hus – og hermed udgør “en sammenhængende midtby med fokus på det gode byliv og bæredygtighed”.

Sådan lyder visionen fra Odense Kommune, der får 225 millioner kr. fra Realdania ud af de 750 millioner kr., det vil koste at virkeliggøre projektet.

Cowi er ud af fem prækvalificerede blevet valgt som gennemgående bygherrerådgiver, der bl.a. skal bistå med rådgivning om byplanlægning, trafik, etablering af parkeringsanlæg, byggeri og interessentinddragelse. Den første opgave bliver at arrangere en international konkurrence om en helheds-

I dag skærer Thomas B. Thriges gade Odenses bymidte over i to. Men sådan bliver det ikke i fremtiden.

Indblik i Odenses projekter for milliarder

Den 9. november stiller Magasinet Ejendom og Byggesocietetet skarpt på udviklingen i Odense og de kommende års mange investeringer. Se hele programmet på www.magasinetejendom.dk/konferencer

plan for det 48.000 kvm. store område.

– Vi skal være med til at finde frem til seks internationale teams, der hver især præsenterer en helhedsplan for området, som skal indeholde skitsering af, hvordan bebyggelse, pladsdannelser og stisystemer kan hænge sammen med den kollektive trafik, siger projektleder i COWI Ann-Pia Puggaard.

Konkurrencen er todelt, sådan at COWI i samarbejde med bygherren herefter udvælger tre teams, der arbejder videre med en mere detaljeret helhedsplan, hvorefter en vinder vil blive udpeget i november 2011.

Tillykke til København

ØRESTAD: Nordens største hotel med 814 værelser, Bella Sky Comwell Copenhagen, har holdt rejsegilde. Med de mange håndværkere kom der flere hundrede besøgende til begivenheden.

– Tillykke – ikke bare til Bella Sky Comwell Copenhagen, men også et stort tillykke til København. Bella Centret er en krumtap i vores arbejde med at tiltrække kongresser til København, og det bliver nu styrket med det nye hotel, sagde overborgmester Frank Jensen, København, da han sammen med Økonomi- og Erhvervsminister Brian Mikkelsen holdt tale til rejsegildet på Bella Sky Comwell Copenhagen.



Bella Sky bliver Nordens største hotel med 814 værelser.

Hotellet, der er tegnet af arkitektfirmaet 3XN, er spektakulært – blandt andet fordi bygningskroppen kommer til at hælde mere end det skæve tårn i Pisa.

– Jeg løber ofte herude om morgenen og glæder mig over, at vi nu får et så smukt byggeri i København, sagde Frank Jensen.

Også Økonomi- og Erhvervsminister Brian Mikkelsen glædede sig:

– Bella Sky er ikke bare et hotel. Det bliver

Adm. direktør Arne Bang Mikkelsen, Bella Center, holder tale ved rejsegildet på Bella Sky Comwell Copenhagen. Fra venstre er det desuden økonomi- og erhvervsminister Brian Mikkelsen, overborgmester Frank Jensen, København og direktør Bo Boye Nielsen, arkitektfirmaet 3XN, der har tegnet Bella Sky.



også et vartegn for hele København. Der er ingen tvivl om, at det er i disse tider, man skal sætte gang i projekter, der kan ruste os til fremtiden. Når udlændinge bliver spurgt, hvad der kendetegner Danmark, svarer mange: Dansk design og dansk arkitektur. Bella Sky føjer endnu et kapitel til den opfattelse, sagde Brian Mikkelsen.

SÅ ER DANMARKS STØRSTE DOMICILBYGGERI I GANG

GLADSAXE: Grundstenen er lagt til Danmarks pt. største domicilbyggeri. Gladsaxe's borgmester Karin Søjberg Holst, adm.direktør for PFA Ejendomme Michael Willumsen, adm.direktør for NCC Property Development Nikolaj Hertel og direktør Per Kogut, NNIT afslørede i slutningen af august, grundstenen. Selve grundstensafsløringen sagde ikke så meget, for da NNIT er en IT-virksomhed var teksten på stenen skrevet med binære tal.

Det 35.000 kvm store kontorhus, der skal stå klar til indflytning omkring årsskiftet 2011/2012 skal huse op til 2.000 medarbejdere.

– Det er en glædelig dag for NCC. Det er en af de største byggesager, vi har gennemført de seneste år, og vi er stolte af, at være med til at skabe rammerne for én af danmarks mest fremtrædende og moderne virksomheder, siger adm. direktør Nikolaj Hertel, NCC Property Development.

Forberedelserne til byggeriet har stået på siden foråret. Der er bl.a. nedrevet gamle bygninger på grunden og oprenset forurening. Nu tager opførelsen for alvor fart og byggeriet vil i løbet af de næste måneder rejse sig i 5 etagers højde på grunden.

Investor på byggeriet er PFA. Huset er tegnet af DesignGroup Architects.

NNIT-byggeriet bliver Danmarks største GreenBuilding certificerede kontorbyggeri til dato. Det betyder, at husets beregnede energiforbrug kommer til at ligge mindst 25 procent under rammen i lovgivningen.



FOTO: ODENSE KOMMUNE

Susanne Aakjær Holst
Director, KPMG
sholst@kpmg.dk



Når momspligten kommer...

Der er nu ikke længe til, at momspligten på salg af visse former for fast ejendom indtræder. Det gælder

- Byggegrunde
- Bebyggede grunde, hvor bygningerne ikke sælges med
- Nye bygninger
- Nye bygninger med tilhørende grundstykke
- Tingslige rettigheder, som giver indehaveren heraf brugsret til en ny bygning eller til en byggegrund
- Salg af andele og aktier, når besiddelsen heraf sikrer rettigheder som ejer eller bruger over en ny bygning med eventuel tilhørende jord eller over en byggegrund

Grundsalg

For byggegrunde og bebyggede grunde indtræder momspligten på aftaler, der indgås fra og med 1. januar 2011. Salg af byggeretter er normalt blot en måde at fastsætte prisen på grunde på. Disse er derfor også momspligtige.

Da det i det nuværende marked er svært at øge prisen på grundsalg til private med 25 procent, forventes det, at momsen på disse i første omgang bliver en omkostning for sælgerne. Ved en grundsalgspris i det nuværende marked på 1.000.000 kr., kommer der således kun en reel indtægt på 800.000 kr. Det har resulteret i, at det i flere salgsannoncer for parcelhusgrunde har været anført, at der fra 2011 er momspligt på grunde. Et ganske nyttigt signal for sælgerne – ikke mindst da det i flere tilfælde har betydet et øget salg af grunde.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at et salg i 2010 betyder afkald på muligheden for at få godtgjort momsen på de byggemodningsomkostninger, der er knyttet til disse grunde. Den mulighed findes kun for grunde, som sælges efter 2010. I mange tilfælde vil denne godtgørelse ikke stå mål med den salgsmoms, der skal afregnes til SKAT ved salg efter 2010, men det er ikke desto mindre en nyttig øvelse at regne på, hvad der bedst kan betale sig.

Forventer sælger ikke et salg i 2010 eller i anden nær fremtid, kan det overvejes at sælge grundene over i et koncernforbundet selskab primo 2011 med fakturering straks derefter. Herved opnås en omgående godtgørelse af momsen på byggemodningsomkostningerne i det sælgende selskab uden en momsbelastning i det erhvervende selskab,. Det skal ses i lyset af, at det erhvervende selskab straks vil få momsfradrag for den salgsmoms, der er inkluderet i salgsprisen gennem sin momsregistrering, da grunden skal anvendes til en momspligtig aktivitet (salg af byggegrunde). På den måde skabes arbejdslividitet i det sælgende selskab.

Mange forhold kan dog påvirke fordelene ved denne fremgangsmåde, så det er i sidste ende ikke altid en fordel at anvende denne mulighed. Det gælder ikke mindst forhold som ejendomsavancebeskatning og tinglysningsafgift. Overvejes fremgangsmåden, bør disse og andre relevante forhold inddrages i beregningerne, så der ikke kommer ubehagelige overvejelser undervejs.

En anden nyttig detalje at bemærke sig er, at salg af grunde ganske vist bliver momspligtige, men at bebyggede grunde kun er momspligtige, hvis disse sælges sammen med en ny bygning på grunden. Sælges grunden sammen med en "gammel" bygning, vil den samlede salgssum være momsfri.

Skal køber ikke anvende grunden til momspligtigt formål, kan det altså overvejes at lade den gamle bygning forblive på grunden og derigennem undgå momspligt. Herved minimeres momsbelastningen umiddelbart hos køber. En momsbelastning, der naturligvis kun vil eksistere, hvis sælger overvælter salgsmomsen på køber.

Ved at lade bygninger forblive på grunden fortaber sælger ganske vist muligheden for at udnytte et skattemæssigt nedrivningsfradrag, ligesom bortfald af dækningsafgift ikke længere er en realitet, men det vil ofte være en begrænset ulempe i forhold til den momsmæssige fordel. I regnestykket bør herudover indgå, hvad køber skal anvende grund + bygning til, herunder om denne selv vil nedrive. Det bemær-

kes i tilknytning hertil, at det er overordentligt vigtigt, at der er realitet i købers erhvervelse af bygningen fra sælger - ellers risikerer man, at SKAT i sidste ende statuerer, at der alligevel var tale om et grundsalg uden bygninger.

Nye bygninger

En bygning defineres fra 2011 som ny i følgende situationer:

- Salg inden første indflytning (ibrugtagning)
- Første gang bygningen sælges, hvis det sker inden for fem år efter dagen for bygningens færdiggørelse (hvilket senest er dagen for første indflytning)
- Hvis en "gammel" bygning til- eller ombygges, og værdien af ombygningsarbejdet overstiger 50 procent af salgssummen ved første-gangssalg uden grund
- Hvis en "gammel" bygning til- eller ombygges, og værdien af ombygningsarbejdet overstiger 25 procent af salgssummen ved første-gangssalg inkl. grund
- Hvis en nyopført tilbygning sælges separat

Der er faste retningslinjer for, hvordan værdien af til- og ombygningsarbejde fastsættes. Værdien nedskrives årligt i de tilfælde, hvor den til-/ombyggede bygning ikke sælges straks.

Momspligten på nye bygninger omfatter ikke kun bygningen men også det grundareal, som følger med den nye bygning. Momspligten omfatter både hele bygninger og ejerlejligheder.

Med momspligten følger retten til momsfradrag for de tilknyttede opførelsesomkostninger m.v.

Momspligten kommer til at ramme de byggerier, som opføres som byggeri for egen regning, hårdt. Salg af bygninger og ejerlejligheder, som sælges efter disse regler, er i dag momsfrit. Den kommende momspligt har i en række byer betydet, at en række ellers stillestående projekter pludselig har fået nyt liv. Ved at støbe fundamentet inden årsskiftet omfattes byggeriet nemlig af de regler, som gælder for 2010.

For byggerier, som er sket som byggeri for fremmed regning, gælder i dag allerede momspligt på salgssummen - fraregnet prisen på

grunden, som efter gældende regler er momsfri.

Alt det, der ikke blev nævnt

Som eksemplerne ovenfor har illustreret, betyder momspligten fra 2011 ikke et enklere regelsæt for moms og handel med fast ejendom – tværtimod. Der vil stadig være masser af faldgruber og muligheder i momsloven.

Momspligten omfatter alle, også kommuner. Selv virksomheder, som ikke sælger fast ejendom i egentlig næringsøjemed omfattes af momspligten. Salg af lagerbygninger, domicilejendomme m.v. kan eksempelvis blive momspligtigt, hvis disse defineres som "nye" bygninger. Et enkeltstående salg af en grund fra et holdingselskab kan også omfattes af momspligten. Salg fra privatpersoner vil normalt ikke være momspligtigt, men køb og salg uden "private" hensigter kan i yderste konsekvens betyde, at man omfattes af momspligten.

Det er heller ikke slut med momsreguleringsforpligtelser på fast ejendom. I en lang række tilfælde vil disse fortsat være aktuelle – og især i nyopførte ejerlejlighedskomplekser kan det blive en udfordring at opgøre disse korrekt.

På den positive side kan nævnes muligheden for kompenserende momsregulering i de tilfælde, hvor der ikke er momsfradrag ved opførelsen af fast ejendom, men denne sidenhen omfattes af momspligten.

Mange af disse udfordringer kendes allerede, men det bliver spændende at se, om SKAT i bekendtgørelsen skaber klarhed over nogle af de udestående, som ikke er afklaret. Det være sig eksempelvis en klarere definition på en byggegrund, eller hvilke typer salg af andele og aktier, der reelt bliver momspligtige. Det vil formentlig omfatte salg af nye andelslejligheder og time-share lejligheder – men det må vise sig.

Bekendtgørelsen forventedes i høring i uge 35, men her primo uge 36, hvor denne artikel er skrevet, afventes den fortsat. ■



FOTO: SHUTTERSTOCK

Af partner Søren Andreasen
Advokatfirmaet Kromann Reumert
SAN@kromannreumert.com



Bedre sent end aldrig

Nye regler for rekonstruktion af virksomheder

Efter en årrække med stigende omsætning og vækst indenfor ejendomssegmentet ramte finanskrisen for alvor branchen i 2008. Dette medførte for mange ejendomsinvestorer/-selskaber et umiddelbart pres på indtjeningen, likviditeten samt ikke mindst på kapitalberedskabet. Mange ejendomsselskaber måtte med et relativt kort varsel sande, at adgangen til ny kapital, kreditter og belåningsmuligheder med ét blev ændret, samtidig med at prisen på bestående finansiering for manges vedkommende blev (væsentlig) højere.

En række ejendomsselskaber, store som små, blev alene som følge af disse ændrede markedsbetingelser udsat for en væsentlig risiko for at bukke under, medmindre der blev gjort en hurtig indsats for at afværge den uholdbare situation, som man var kommet i.

En virksomheds konkurs indebærer alt andet lige ofte store værditab for alle implicerede parter, herunder aktionærer og kreditorer, og det vil derfor i de fleste tilfælde være til gavn for alle interessenter, at der findes løsninger af frivillighedens vej (uden for retssystemet) således at en konkurs dermed undgås. *Løsninger af frivillighedens vej* forudsætter en dialog med og samarbejdsvilje hos et selskabs finansielle kreditorer. Det har i mange tilfælde vist sig at være en ikke ukompliceret proces, der navnlig kan tilskrives, at mange selskaber har benyttet sig af et *større antal finansielle samarbejdspartnere*, der med hver deres forskellige positioner ikke nødvendigvis har haft fælles interesser i alle forhold. Endvidere skal løsninger findes under et for alle involverede parter voldsomt *tidspres*. Der er endelig ofte tale om relativt *komplekse selskabskonstruktioner*, der igen gør, at grundlaget for en frivillig aftale vil være tilsvarende kompleks.

I de tilfælde, hvor det ikke har været muligt at finde løsninger af frivillighedens vej, har der hidtil ikke været andre muligheder at operere med end de kendte insolvensretlige regler indenfor rammerne af betalingsstandsning og konkurs eller tvangsakkord. De har efter manges opfattelse i praksis vist sig lidet anvendelige, hvis formålet har været at redde flest mulige værdier for alle involverede parter.

I slutningen af 2009 offentliggjorde Konkursrådet (der har til formål løbende at komme med forslag til reformering af insolvensretlige regler) imidlertid et nyt forslag til nye regler for *rekonstruktion af insolvente, men levedygtige virksomheder*. Forslaget, der nu er vedtaget som lov, indebærer, at konkurslovens regler om betalingsstandsning og tvangsakkord ophæves, og erstattes af et nyt samlet kapitel om rekonstruktioner. Her skal blot anføres nogle af de væsentligste ændringer i forhold til det bestående regelsæt:

Såvel virksomheden som en kreditor skal kunne tage *initiativ* til en rekonstruktion – i dag kan en betalingsstandsning alene ske på initiativ af virksomheden. Dette betyder, at en kreditor således får et alternativ til indgivelse af en konkursbegæring og dermed i højere grad mulighed for at påvirke en rekonstruktionsproces. I det hele taget er det meningen, at kreditorerne skal inddrages mere i beslutningerne om, hvorledes en rekonstruktion skal gennemføres.

Der udpeges et *rekonstruktionsteam* bestående af en rekonstruktør (typisk en advokat) og en tillidsmand (typisk en revisor). Rekonstruktøren får udvidede beføjelser og har blandt andet mulighed for at overtage ledelsen af virksomheden (i modsætning til reglerne om betalingsstandsning, hvor

tilsynet alene fører tilsyn med ledelsen/skyldneren, mens den hidtidige ledelse fortsætter).

Allerede *4 uger* efter at rekonstruktionen er indledt, skal der præsenteres et forslag til en *rekonstruktionsløsning* – en såkaldt "Rekonstruktionsplan" – dette understreger og understøtter det tidspres, der altid er ved en rekonstruktion, og som savnes under de gældende regler.

Optimering af rekonstruktionsprocessen underbygges yderligere af, at der som udgangspunkt skal vedtages en rekonstruktion (om muligt) allerede efter 6 måneder og senest (og alene hvis kreditorerne bakker op) efter 11 måneder – under de gældende regler kan en betalingsstandsning strækkes til 12 måneder og i praksis forlænges yderligere ved åbning af en tvangsakkord i forlængelse af udløb af betalingsstandsningen.

Sidst men ikke mindst – og ud fra et *kommercielt og værdibevarelsessynspunkt* måske det væsentligste – indebærer den nye lov, at en rekonstruktion ikke alene kan munde ud i en løsning i form af en tvangsakkord, afvikling eller lign. men tillige kan bestå i en *virksomhedsoverdragelse*.

Er det nye regelsæt en forbedring? Ja, det bør det alt andet lige være. Er det ikke muligt at finde en løsning af frivillighedens vej, og er en proces i mere faste rammer eneste udvej, understøtter loven det forhold, at en rekonstruktion af en virksomhed ofte er en vanskelig proces, der skal løses under et voldsomt tidspres – men som, hvad der er nok så væsentligt, sker i virksomhedens og dens kreditors interesser. Det nye regelsæt indebærer, at alle interessenter sættes i en position hvor de i højere grad er tvunget til at arbejde tæt sammen, hvilket har været savnet under de nuværende regler.

Ville det have gavnet ejendomsbranchen hvis vi allerede havde haft det nye regelsæt for år tilbage?

Det er naturligvis altid let at dømme i bagklogskabens ulideligt klare lys – men det er en nærliggende tanke, at de nye regler om rekonstruktion i bestræbelserne på at bevare flest

mulige værdier for alle implicerede parter, kunne have været et værdifuldt værktøj allerede i 2008, da finanskrisen kom bragende. Under alle omstændigheder har formålet med den nye lov fra lovgivers side været klar: *Formålet med loven er at forbedre mulighederne for, at virksomheder, der har økonomiske vanskeligheder, kan videreføres i stedet for at blive erklæret konkurs og dermed effektivt understøtte bestræbelser på at videreføre levedygtige virksomheder, samtidig med at fordringshavernes interesser tilgodeses.*

Man kan håbe, at der på grund af en ændring i markedsforholdene, ikke bliver behov for anvendelse af insolvensretlige regler i samme omfang som set de seneste år. Men alt andet lige bør det nye regelsæt betyde, at der fremover vil være bedre muligheder for at finde smidigere løsninger (end konkurs) på i øvrigt komplekse problemstillinger. Loven forventes i øvrigt at træde i kraft 1. marts 2011. ■



FOTO: CRESTOCK

NCC GENOPTAGER BYGGERIET AF 250 LEJLIGHEDER I VEJLE

VEJLE: NCC Bolig er klar til at fortsætte byggeriet af boligprojektet "Fem søstre" i Vejle. Arbejdet går i gang i slutningen af september med NCC Construction som entreprenør.

Bebyggelsen "Fem søstre" er tegnet af det danske arkitektfirma Arkitema for NCC. Byggeriet er et led i NCC's satsning på energirigtigt byggeri og bæredygtighed og er et Energiklasse 2 byggeri.



FOTO/VISUALISERING: NCC

Beslutningen om at fortsætte byggeriet er taget med baggrund i den store efterspørgsel på lejlighederne og et boligmarked som er ved at komme i omdrejninger igen. Adm. direktør i NCC Bolig Torben Modvig glæder sig over byggestarten:

– Jeg er meget tilfreds med, at vi nu kan fortsætte byggeriet af de næste 48 lejligheder. Interessen omkring projektet har været høj, siden vi startede salget i påsken. Det viser, at vi har læst markedet rigtigt, og at vi er i stand til at levere den type boliger, som folk efterspørger, og til den rigtige pris.

Arbejdet på byggepladsen ved åen i Vejle går i gang i slutningen af september, og derefter vil den genlyde af håndværkere, der bygger frem til 1. december 2011, hvor NCC forventer, at tårnet står klar til indflytning.

De fem runde boligårne opføres på et 35.000 kvm. stort tidligere erhvervsområde i Vejle midtby langs Vejle Å. Hvert af de fem tårne indeholder 48 lejligheder.

MT HØJGAARD FÅR BESKEDENT HALVÅRSRESULTAT

Danmarks største entreprenør-koncern MT Højgaard fik i første halvår en omsætning på 3,9 milliarder kr., hvilket er 11 procent mindre end samme periode sidste år.

– Markedet var i 2. kvartal vanskeligt og præget af en dæmpet efterspørgsel, intens konkurrence om ordrerne og pres på priserne. Desuden er enkelte større projekter blevet udskudt, oplyser MT Højgaard.

Den realiserede resultatgrad er blandt andet påvirket af mindre omsætning end forventet og er styrtet til bare 0,6 procent mod 3,8 procent i samme periode i 2009. Det skyldes, at resultatet før skat blev et overskud på i alt 25 millioner kr. Ordreindgangen i første halvår har været 4,4 milliarder kr. i forhold til 4,6 mia. kr. i samme periode i 2009. For 2010 forventes omsætningen at blive på ca. 8,5 milliarder kr. mod tidligere udmeldt cirka 9 milliarder kr.

gionen har aktuelt 7 millioner kvm. erhvervsprojekter, som Catalonien godt kunne tænke sig investorer til.

Expo Real finder sted fra den 4.-6. oktober i messehalerne i München.



Expo Real forventer 1.600 udstillere fra hele Europa

Europas største ejendomsmesse Expo Real ser ud til at få samme antal udstillere som i 2009. 1.600 firmaer har indtil nu tilmeldt sig messen på udstillersiden, og det er samme antal som i 2009.

– Vi modtager stadig tilmeldinger fra firmaer, der gerne vil udstille, og der er mulighed for, at der endda kommer til at deltage flere firmaer end sidste år, siger Eugen Egetenmeir, Managing Director of Messe München.

Expo Real havde netop udviklet sig fra at være overvejende en messe for de tysktalende lande til for alvor at blive en international begivenhed, da krisen kom. Derfor er der særlig stor glæde hos Expo Real over, at der fortsat ser ud til at være stor bredde i deltagernes nationalitet.

For eksempel bliver den franske pavillon betydeligt større i år, og nye firmaer kommer til. Det gælder for eksempel ejendomsgruppen Nexity, der udstiller for første gang sammen med stande for Paris, Lyon og La Défense.

Andre nyheder er en fælles stand for en række central- og østeuropæiske lande som Makedonien og Montenegro ligesom et af Europas største byudviklingsprojekter Wien 3420 Aspern vil blive præsenteret.

Polen udstiller flere forskellige ting. Ikke mindst i takt med, at en række byer har store projekter på vej i forbindelse med EM i 2012 som afholdes i Polen. Og selvom krisen fortsat hærger i Spanien, så har Barcelona-regionen Catalonien alligevel valgt at forsøge at tiltrække opmærksomhed på Expo Real. Re-

Vagn Risby Mortensen til Bispebjerg Hospital

Vagn Risby Mortensen er ansat som byggechef på Bispebjerg Hospital, hvor der de næste 12-15 år skal renoveres og bygges nyt for cirka 5 milliarder kr. Bispebjerg Hospital får bliver et nyt områdehospital, der skal servicere 400.000 borgere.

Vagn Risby Mortensen kommer fra en stilling som markedschef hos Orbicon Leif Hansen og har tidligere været blandt andet markedsdirektør i Kuben samt sektionsdirektør i MT Højgaard.

Claes Brylle Hallquist, der i foråret kom fra en stilling i revisionskoncernen Deloitte, er udnævnt til vicedirektør på Bispebjerg Hospital og projektdirektør for byggeriet, og ansættelsen af Vagn Risby er en del af opgaven med at opbygge en organisation til at varetage den store opgave.

Herudover er følgende medarbejdere ansat i den nye organisation, der skal stå i spidsen for byggeriet:

Berit Steenstrup Damm er ansat som proceschef. Berit kommer fra en stilling som senior manager og statsautoriseret revisor i Deloitte. Hun har blandt andet arbejdet med

forandringsledelse i den interne afdeling, Revregn, der sætter standarden for kvalitet i revisionen.

Lisbeth Blak-Lunddahl er ansat som PA. Hun har en baggrund som HR- og udviklingschef i Gjensidige Forsikring og har blandt andet arbejdet med fusioner af virksomheder.

Isabelle Bossen Nielsen er ansat som projektleder. Hun er nyuddannet civilingeniør og skal på Bispebjergprojektet blandt andet være ansvarlig for at kortlægge logistikken på hospitalet.

Pernille Slej er ansat som projektleder og skal blandt andet analysere de administrative lokaler på hospitalet. Hun var også før ansat på Bispebjerg Hospital som leder af den medicinske sekretærfunktion.

Karen Grønkjær Kjeldsen er ansat som kommunikationskonsulent. Hun kommer fra en stilling som seniorkonsulent i Kragelund Kommunikation og har blandt andet rådgivet virksomheder inden for byggesektoren om PR og kommunikation.



Vagn Risby Mortensen.

PERNILLE WEISS TERKILDSEN I BESTYRELSEN FOR NORSK FIRMA



Det norske bygherrerådgiverfirma, Hospitalitet, som er et af Skandinaviens førende inden for især hospitalsprojekter, har udpeget Pernille Weiss Terkildsen til sin bestyrelse.

Pernille er ejer og direktør af ArchiMed, et analyse- og rådgiverfirma, der er specialiseret i evidensbaseret design og optimering af sundhedsvæsnets bygninger.

Hospitalitet fremhæver i sin beslutning Pernilles stærke evner som tovholder og brobygger i komplekse, tværfaglige sammenhænge, hendes store og internationale netværk, samt hendes stærke og kontante analytiske tilgang til forretningsudvikling.

Pernille Weiss Terkildsen.

VIKRSOMHEDSLOKALER OMROKERER I LEDELSEN

Direktionen hos internetportalen Virksomhedslokaler er blevet ændret. De to medejere har valgt at ændre ansvarsområderne. Således tiltræder Morten Nilsson som adm. direktør for Virksomhedslokaler.dk.

Morten Nilsson var med til at grundlægge Virksomhedslokaler.dk i 2007 og har siden været ansvarlig for økonomi og administration i virksomheden, men skal nu stå i spidsen for at implementere en strategi om at blive den ledende på markedet for erhvervsjendomme i løbet af det næste halvandet år.

Thomas Barfod, der er medejer sammen med Morten Nilsson, er i den forbindelse ikke længere adm. direktør for Virksomhedslokaler. I stedet har han valgt at bruge sin fulde tid på investeringsselskabet Red Planet Invest. Her skal Thomas Barfod stå i spidsen for den videre udvikling af Red Planet Invest, udviklingen af en række nye virksomheder og partnerskaber og en kommende international ekspansion af udvalgte porteføljeselskaber.

Målet for det kommende 1,5 år er at blive en af de ledende privatejede internetkoncerner i Norden. Udover Virksomhedslokaler.dk har Red Planet Invest også ejerandele i boligønsker.dk og storematcher.com.

Virksomhedslokaler.dk bruges i dag fast af cirka 4000 udlejere og sælgere af erhvervsjendom.



Thomas Barfod.

Ændret ejerkreds og ledelse hos Hundsæk & Henriksen

41-årige Flemming Hoff Jakobsen er indtrådt som partner i ingeniørfirmaet Hundsæk & Henriksen, der med afdelinger i fem syddanske byer er blandt provinsens største selvstændige ingeniørfirmaer.

Tidligere partner Jesper Madsen har grundet sygdom måttet forlade virksomheden, som han sammen med Niels Lerbech Sørensen købte i 2000 af Jens Hundsæk Pedersen. Flemming Hoff Jakobsen udgør nu virksomhedens ejerkreds og direktion sammen med Niels Lerbech, der fortsætter som adm. direktør og hovedaktionær.

Oprindelig er Flemming Hoff håndværker-uddannet, men efter et par år i forsvaret i midten af 80'erne valgte han at uddanne sig til ingeniør.

– Den håndværksmæssige uddannelse er en god ballast og giver værdifuld indsigt i praktiske sammenhænge, som ofte kan gøre en forskel i byggeprocessen, siger Flemming Hoff.

Hundsæk & Henriksen beskæftiger godt 60 medarbejdere – fordelt på kontorerne i Billund, Horsens, Kolding, Middelfart og Vejle.

BJARNE JENSEN NY FORMAND FOR OLINE

Partner i erhvervsmæglerfirmaet RED, Bjarne Jensen, er blevet valgt til ny formand for bestyrelsen i erhvervsmæglerlernes fælles forening, Oline, der står bag databasen med erhvervslokaler af samme navn. Samtidig er Jens Lindquist gået af som formand og trådt helt ud af bestyrelsen. Jens Lindquist har ønsket at træde ud, da han ikke længere er aktiv mægler, men alene bestyrelsesformand i DTZ.

Bjarne Jensen er statsaut. ejendomsmægler,

Bjarne Jensen.



Chartered Surveyor MRICS, og senior partner i RED, som han startede i 2004 sammen med blandt andet Dansk Ejendomsmæglerforenings formand Steen Winther-Petersen. Før den tid drev de to Home Erhverv København. RED er en del af den internationale mæglerkæde Cushman & Wakefield.

Adm. direktør og partner i DTZ, Mikael Hartmann, der også sidder i bestyrelsen for Dansk Ejendomsmæglerforenings Kreds 1, indtræder i bestyrelsen i stedet for Jens Lindquist.

Oline er på grund af ledigheden i markedet netop nu som base historisk "stor", med mere end 10.000.000 kvm. i udbud. I alt er der 7.755 emner i databasen.

HØR MERE

På konferencen "Kontormarkedet – udlejning og udvikling" den 30. september er Bjarne Jensen blandt debattørerne, når der bliver sat fokus på, hvordan kontormarkedet udvikler sig og hvad der kan gøres for at øge udlejningen. Se mere www.magasinetejendom.dk/konferencer

NIKOLAJ JENSEN MEDLEM AF DIREKTIONEN I SES

Fremover vil Nikolaj Jensen skulle stå i spidsen for et sammenhængende forretningsområde for statens kontorlokaler og samtidig indgå som det femte medlem i direktionen Slots- og Ejendomsstyrelsen. Nikolaj Jensen har siden december 2009 fungeret som ekstern konsulent og projektchef på styrelsens projekt om energioptimering.

Nikolaj Jensen er 55 år og har en baggrund som blandt andet adm. direktør i Kuben Management, teknisk direktør ved Det Kongelige Teater i 13 år, leder af Plan og miljøafdelingen i Hørsholm Kommune og som souschef og projektleder på en række tegnestuer.

Nikolaj Jensen.



FOTO: STIG STASIG

MARIANNE KJÆR STOLT TIL LEVRING & LEVRING

Marianne Kjær Stolt er tiltrådt som adm. direktør i Levring & Levring, hvor hun skal styre, tilse og udvikle selskabets portefølje af erhvervs- og boligejendomme.

Marianne Kjær Stolt er advokat og kommer fra Nielsen Nørager Advokatfirma, hvor hun i mere end 10 år har arbejdet med fast ejendom som sit specialområde.

Marianne Kjær Stolt har desuden tidligere virket som advokat hos Gorrissen Federspiel og i Nykredit Mægler som mæglerfaglig chef.

Marianne Kjær Stolt.



Ny General Manager i Aareal Bank København

Maarit Nordmark har igennem de seneste 2 år været ansvarlig for Aareal Bank AG's repræsentationskontor i København. Maarit Nordmark vender tilbage til Stockholm og vil i den forbindelse forlade banken og etablere egen rådgivningsvirksomhed inden for finansiering og administration af fast ejendom.

Per Andersen er udpeget som ny general manager for Aareal Bank Copenhagen Representative Office. Per Andersen har været ansat i Aareal Bank siden februar 2007 og har senest fungeret som Maarit Nordmark's stedfortræder.

Aareal Bank AG's strategi er fortsat at være repræsenteret på det danske marked og medvirke til finansiering af ejendomsprojekter.

Aareal Bank afholder reception for at sige farvel til Maarit Nordmark og byde velkommen til Per Andersen den 25. november 2010, hvor også Aareal Bank's Direktion vil være repræsenteret.



Per Andersen.

Erik Møller Arkitekter får ny direktør



Kirsten Anker Sørensen.

Kirsten Anker Sørensen tiltræder som adm. direktør for Erik Møller Arkitekter, hvor hun skal styrke tegnestuens strategiske udvikling og internationale fokus. Kirsten Anker Sørensen kommer til EMA fra en stilling som adm. direktør i Polfoto, som gennem det seneste årti har bevæget sig fra en position som klassisk fotoarkiv til markedsførende billedbureau med stærke internationale alliancer.

Erfaringen med opbygning af en stærk international profil bliver et vigtigt aktiv i Kirsten Anker Sørensens engagement hos EMA. Tegnestuen har de seneste år indledt en række strategiske samarbejder i de nordiske lande; herunder større rådgivningsprojekter for Nationalmuseet i Stockholm og Universitetet i Oslo samt byggeriet af det stærkt roste Halden Fængsel i Norge, der senest i TIME Magazine er fremhævet som nyskabende inden for sikrede institutionsbyggerier.

EMA's nye direktion består udover Kirsten Anker Sørensen af Kgl. Bygningsinspektør og faglig direktør Peder Elgaard. Tegnestuen tæller i dag 70 medarbejdere og varetager med sine tre kgl. bygningsinspektorater en stor del af Danmarks arkitektoniske kulturarv; herunder Amalienborg, Rosenborg, Kronborg, Det Kgl. Teater og Statens Museum for Kunst.

læs i næste nummer

I nr. 8 sætter vi fokus på

Advokater – stort branchetema

Læs om:

- Hvad sker der i advokathusene? Fusioner og nye partnere
- Hvem sætter dagsordenen hos ejendomsadvokaterne?
- Fremtidens ejendomsadvokater. Hvem har hvilke kompetencer?

Ny teknik

- Læs om nye produkter og løsninger til bygge- og ejendomsbranchen

København

- København ændrer sig markant med nye kvarterer. Hvordan kommer fremtidens by til at se ud, og hvad bliver de vigtigste elementer i ejendomsmarkedet?

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan bestilles ved at kontakte Magasinet Ejendom, att. Nikolaj Pfeiffer på tlf. 29 38 74 80. Deadline for annoncereservation er 8. oktober.



GODT KØBMANDSSKAB OG HELHJERTET ENGAGEMENT



DANMARK

PP

UMM

ID-nr. 42621

Personlig betjening

Hos Lintrup & Norgart er du altid i direkte kontakt med en af indehaverne.

Det er også indehaverne selv, der viser frem, udlejer eller sælger de enkelte ejendomme.

Vi har selv hænderne nede i bolledejen, og derfor kan det ikke lade sig gøre at skubbe ansvaret fra sig. En aftale er en aftale.

Resultaterne er vores eksistensberettigelse

Vi tager ikke bare sager ind for at fylde op på hylderne. Til gengæld yder vi samspil og modspil i form af konstruktiv rådgivning; og vi fortæller ærligt, hvad vi mener, der skal til for at løse den enkelte opgave.

Effektiv kommunikation

Vi følger op på alle henvendelser og som kunde modtager du kontinuerligt mails eller personligt opkald, som fortæller, hvem vi er i forhandlinger med og hvordan status er på sagen.

I et svært marked er tæt dialog mellem mægler og kunde altafgørende for, at sælge eller udleje en ejendom. Nye tiltag skal drøftes og igangsættes og indvendinger fra potentielle emner til ejendommene skal behandles, så der omgående findes en løsning fremadrettet.

Prospekter skal være perfekte

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

Markedets skarpeste profilering

Din ejendom får markedets skarpeste profilering i landets største dagblade, der synligt gør en forskel og aktivt finder den direkte vej til beslutningstagere, brancher og investorer.

Vi skiller os ud fra mængden.

Fleksible samarbejdsaftaler

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

Kontakt os

Ingenting kommer af sig selv, så hvis du ikke vil nøjes med standardløsninger og simple internetannonceringer uden personlige salgsindsatser, så kontakt os for et uforpligtende møde.



Læs mere på linor.dk

LINTRUP
& NORGART
E R H V E R V S M Æ G L E R E