

magasinet ejendom

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

Nr. 10 december 2010 | 3. årgang

TREND 2011: Investorer tager store skridt fremad

Gang i
lejemarkedet

De vigtigste
begivenheder
i 2010

Arkitekter
klumper
på
midten

Fokus på
regionerne:
**PROJEKTSALG
ER
TILBAGE**



MIPIM 2011

8. - 11. marts

Skal du på MIPIM?

Bliv sponsor og støt op om Copenhagen Capacity og den store Øresundsstand i samarbejde med Magasinet Ejendom.

Som sponsor bliver du maksimalt eksponeret og får stor rabat både på indgangen til messen og på en annonce i det officielle messemagasin Scandinavian Property Magazine.

Kontakt os og hør mere om mulighederne.

COPENHAGEN
CAPACITY

Copenhagen Capacity
Vivian Tolba
E-mail: vt@copcap.com

magasinet
ejendom

SP Business Media ApS
Nikolaj Pfeiffer
E-mail: pfeiffer@magasinetejendom.dk

indhold

ARTIKLER

- 4 **Leder** | Glædelig jul og innovativt nytår
- 14 **Trend 2011** | Investorerne er på udkig
- 28 **Trend 2011** | Lejere har fået ny appetit
- 32 **Baggrund** | Forårets sigtekorn
- 36 **Trend 2011** | Flere projekter er i salg
- 40 **Året i ejendom** | Pyyha...
- 46 **Analyse** | Arkitekter klumper sammen på midten
- 50 **Prisen uddelt** | Gyrithe Saltorp blev årets kvinde

ORDET ER DIT

- 52 **Ordet er dit** | Vækst og byudvikling i København af Frank Jensen
- 54 **Ordet er dit** | Dansk økonomi i bedre form mod 2011 af Christian Hilligsøe Heinig
- 56 **Ordet er dit** | Forældes kravet nytårsaften? af Anders Baaner Skjærbæk
- 58 **Ordet er dit** | Leasing – nye regler er på vej af Allan Pedersen

OVERBLIK

- Nyheder Indland | 6-12, 20, 24-27
- Nyheder Norden | 22-23
- Byggesocietetet | 33
- Nyheder Udland | 42-43
- Tal og tendenser | 44-45
- Marked og transaktioner | 60-62
- Virksomheder og mennesker | 63-67
- Læs i Magasinet Ejendom nr. 1 – 2011 | 67

58



14



50



46



36



28



32



Glædelig jul og innovativt nytår



Ved indgangen til 2011 går det bedre mange steder i bygge- og ejendomsbranchen. Men der er stadig gode og dårlige meldinger mellem hinanden ikke bare fra måned til måned men fra uge til uge.

Det kan man lige så godt vænne sig til. Krisens begyndelse i 2008 viste for alvor, hvor globaliseret verden er blevet. Engang var der noget, der hed "den 3. verden", der stod langt fra vores virkelighed. Sådan er det ikke længere. Og mens vi i den vestlige verden har kæmpet overlevelseskampe hver for sig og sammen i de seneste to år, så er alle de nye økonomier kommet meget, meget tættere på og er hverken den 2. eller 3. verden. Men lige nu og her. Det er ikke længere kun rutinefunktioner og produktion, der outsources, men også vidensarbejde meget længere oppe i værdikæden.

Derfor er vi her ved indgangen til 2011 nødt til at tænke ud af krisehængedyndet og forene kræfterne i branchen på at tænke innovativt (et efterhånden noget slidt, men ikke desto mindre toprelevant ord). Vi vil på Magasinet Ejendom bidrage så godt vi kan ved at sætte fokus på nogle af de ting, der kommer til at præge branchen, og vil være med til at forme dagligdagen i 2011.

I dette nummer kan du først og fremmest få en mere konkret fornemmelse af, hvordan det går med lejemarkedet, investeringsmarkedet

og boligmarkedet, og hvad der kommer til at præge udviklingen i 2011. I det nye år vil vi naturligtvis fortsætte med at give dig viden om dit marked, men også perspektivere udviklingen til de mange internationale strømninger, der allerede er en del af virkeligheden.

Følg os i 2011, hvor vi udkommer 11 gange i trykt form, på www.magasinetejendom.dk eller bliv opdateret på et af vores kommende debatarrangementer, som du kan se på www.magasinetejendom.dk/konferencer. Hvis du har input til bladet er du altid velkommen til at maile.

Alle de bedste ønsker for en glædelig jul og et rigtig godt nytår



Kamilla Sevel
Chefredaktør
Magasinet Ejendom
sevel@magasinetejendom.dk

Om Magasinet Ejendom

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

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

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 31. januar 2011
Deadline for indlæg 12. januar 2011
Deadline for annoncer 14. januar 2011

Forsiden
Marty McCarthy og Michael Bruhn, Valad.

Medlem af



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

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**

YIT OVERTAGER BYGNINGS-SERVICE HOS DANFOSS

ALS: YIT overtager en håndværkerstab på i alt 34 ansatte fra Danfoss Global Services, Real Estate.

– For Danfoss handler det ikke om at reducere arbejdspladser men om at finde en partner, der har de bygnings-tekniske områder som kernekompetence, siger Torben Christensen, Danfoss Global Services, Real Estate.

YIT er blevet valgt på baggrund af en udbudsrunde, hvor det afgørende blev YIT's kvalitet, fleksibilitet og pris.

– Danske virksomheders stigende fokus på deres kernekompetencer har gjort Teknisk Outsourcing til et interessant forretningsområde for os. Udviklingen i markedet samt en rigtig god efter-spørgsel i hele landet har betydet, at vi i den seneste tid har rustet organisationen til yderligere vækst på området ved at udvikle nye koncepter inden for eksempelvis energibesparelser, hvor kundens investering bliver dækket af besparelserne. På den baggrund har vi opnået bredere kompetencer, der gør Teknisk Outsourcing til et mere attraktivt koncept for kunderne og os, siger sektionschef Michael Kirkegaard, YIT.

Danfoss har indgået en 3-årig aftale med YIT for i højere grad at fokusere på sine egne styrker og kernekompetencer.



Sweco bag Abercrombies nye Købmagergade-butik

KØBENHAVN: Den danske afdeling af Sweco Architects har været bygherrerådgiver på to markante butikker i løbet af de seneste måneder. Den mest højtprofilerede er det amerikanske livsstilsmærke Abercrombie & Fitchs nye københavnske filial på Købmagergade. Kæden er netop flyttet ind i 1.500 kvm. nyindrettede lokaler i Købmagergade 11.

Det er dermed lykkedes København at tiltrække en ny "flagshipstore" fra en stor international kæde efter lanceringen har været på tegnebrættet i adskillige år.

Abercrombie & Fitch er et kendt brand i USA, men er internationalt kun repræsenteret i London, Tokyo og Milano. Valget af placering synliggør København som en international modeby, der tiltrækker både danske og udenlandske kunder.

Der er tale om et gennemdesignet butikskoncept, hvor høj musik, dæmpet lys, dufte og castede medarbejdere bidrager til en særlig stemning.

Sweco Architects har også været bygherre-rådgiver på den 240 kvm. store konceptbutik for North Face på Gammel Mønt i centrum af København, der åbnede i sommer. North Face er specialiseret i friluftstøj og -udstyr. Butikkens indretning afspejler målsætningen om at være verdens førende leverandør af originalt, innovativt og teknisk avanceret tøj, udstyr og fodtøj. Butikken er indrettet med rå materialer og overflader, der bidrager til totaloplevelsen.

Også den danske Bestseller-koncern, der er en af Nordeuropas største tøj- og accessories-producenter, udbygger i disse år og styrker den internationale opmærksomhed. Første spadestik til Bestsellers nye 48.000 kvm. logistikcenter i Haderslev er således taget. Centeret skal fra 2012 forsyne firmaets butikker i hele Europa.

Arkitektfirmaet C. F. Møller har tegnet centret og Sweco Architects er her projekterende. Hele anlægget udføres i energiklasse 1, og der



Abercrombie & Fitch er kendt for et særligt univers med castede modeller i butikkerne. Den stærke parfume, der også er en del af flagshipbutikkerne, kan nu fornemmes på Købmagergade.

er i projektet et stærkt ønske om at løfte det arkitektoniske niveau for logistikbyggeri og samtidig tage hensyn til miljøet.

Sweco Architects i Danmark udspringer af Skaarup & Jespersen og Birk Nielsen med specialer inden for arkitektur, byplanlægning og landskabsplanlægning. Firmaet har hovedkontor i Hellerup og herudover tegnestuer i Århus og Holstebro. For 2010 forventes en omsætning på 30 mio. med ca. 35 ansatte arkitekter, planlæggere og administrativt personale.

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

Gennembrud for solcellebranchen



AALBORG: Danmarks 5. største bank, Spar Nord, har blåstempet det økonomiske rationale i investering i solcelleanlæg, melder selskabet Gaia Solar. Det kommer ovenpå, at et flertal i folkettingen i juni vedtog en lov, som giver ejere af solcelleanlæg lov til at modregne egenproduktion af strøm fra solcelleanlæg i det forbrug som boligen har, den såkaldte nettomålingsordning.

Gaia Solar er et dansk selskab, der siden stiftelsen i 1996 har opbygget en position som det førende cleantech selskab i Skandinavien indenfor bygningsintegration af solcellesystemer.

I praksis betyder det, at husstandens el-måler løber baglæns, og således afregnes med samme pris som el-selskabet opkræver. Gaia Solar, som er Skandinaviens førende selskab

indenfor bygningsintegration af solcelleanlæg, har siden sommeren betegnet nettomålingsordningen som en fremragende ordning, hvor ejeren af et solcelleanlæg fastlåser sin el-pris de næste 25-35 år.

– Vi har det sidste års tid forsøgt at fortælle alle, der gad høre på det, om hvilket fantastisk økonomisk rationale solceller tilbyder, men ofte er det svært at komme igennem med et salgsbudskab, når man selv er producent. Vi er derfor ovenud henrykte over, at en af Danmarks største banker har lyttet til vores budskab og nu bekræfter vores beregninger, siger direktør Michael Stadi, Gaia Solar.

Han roser Spar Nord for at differentiere sig blandt banker og realkreditforeninger, ved at sætte fokus på finansiering af energiforbedringer.

– Banker og realkreditinstitutter bør naturligvis i fremtiden fokusere på at værne om og værdioptimere de aktiver, de har pant i, hvilket er den bestående og kommende boligmasse. For begge segmenter er en af de bedste værdiskabelser at fokusere på energiforbedringer og energioptimering, som en fremtidssikring mod stigende energipriser, siger Michael Stadi.

FREMSKRIDT I RESTRUKTURERING AF SCHAUMANN

HELLERUP: Der er gjort fremskridt i restruktureringen af Schaumann-koncernen, oplyser selskabet i en kvartalsmeddelelse. Det sker på trods af, at der i 3. kvartal 2010 er realiseret et underskud på 180 mio. kr. for koncernen primært på grund af nedskrivning af koncerngoodwill og hensættelser.

Til gengæld har en betydelig gældseftergivelse trukket i modsat retning, og nu er koncernegenkapitalen negativ med 99 mio. kr.

– Likviditeten er fortsat stram. Siden november 2009 er der på baggrund af koncernens likviditetsmangel ført drøftelser med koncernens finansielle kreditorer om ordninger, der kan skabe grundlag for tilførsel af ny kapital og tilførsel af den for driften fornødne likviditet. Tilførsel af ny kapital

fordrer, at kapitalindskyderne kan betrygges i, at indskuddet går til nye investeringer og ikke til betaling af gammel gæld, der ikke er dækket af aktivernes værdi, oplyser Schaumann og fortsætter:

– Schaumann Properties har til opfyldelse af denne forudsætning primært forfulgt en løsning, hvorved de finansielle kreditorer alene fyldestgøres med de pantsatte aktiver.

Restruktureringen indebærer, at organisationen bevares i Schaumann Properties, der fortsat kan varetage drift, udvikling og salg af selskabets ejendomme på en måde, som bedst muligt sikrer værdierne.

6 af koncernens finansielle kreditorer har

tiltrådt aftalen om restrukturering, og der forhandles fortsat med yderligere 2, som er nødvendige for gennemførelsen.

– Det er bestyrelsens forventning, at en restrukturering vil kunne gennemføres, så der åbnes mulighed for en rekapitalisering af selskabet, oplyser selskabet.

Blandt Schaumanns større projekter i de seneste år er udvidelsen af Hundige Centret, der i efteråret 2009 blev solgt til Dades.



FOTO: DIGITAL STUDIO

Sprechen Sie Deutsch? Det gør vi!



Vi er nemlig særligt aktive på det tyske ejendomsmarked, hvor vore 80 lokale medarbejdere varetager Asset Management af en ejendomsportefølje til en værdi af mere end DKK 13 mia. Ejendomsporteføljen udgøres af ca. 14.000 udlejningsboliger og mere end 100 detail- og kontorejendomme.

Investering i tyske ejendomme skal være en god og sikker investering. Men en ejendomsinvestering skal plejes og udvikles, hvilket kræver et professionelt og tæt samarbejde med investeringens interessenter.

Vi deler gerne vores viden og erfaring med dig, så kontakt os for at høre, hvad vi kan gøre for netop din ejendomsinvestering.

Kristensen Properties A/S
Tlf. 70 22 88 80
www.kristensenproperties.com

CALUM IGANGSÆTTER 9.300 KVM. UTZON-BYGGERI I AALBORG

AALBORG: Til foråret begynder udgravningen ved det tidligere havnekontor mellem Limfjordsbroen, Toldbodgade og Strandvejen i Aalborg. Og et års tid senere står et nyt byggeri tegnet af arkitekt Kim Utzon klart som et af de mest markante på Aalborgs havnefront.

Det nye byggeri bygges i flere forskudte plan, og i alt bliver der 5.800 kvm. til kontorer og 3.500 kvm. til lejligheder foruden en



VISUALISERING. UTZON ARKITEKTER

stor parkeringskælder. Mod Toldbodgade bliver det nye byggeri i 5 etager. Mod øst – mod havnefronten – kommer byggeriet op i 10 etager og mod vest – mod broen – i 8 etager. Og i midten laves en stor tagehave, som også bliver i forskudte plan.

– De ydre rammer er på plads, men den indre indretning vil ske i tæt samarbejde med de kommende lejere og ejere, siger direktør Henrik Calum.

Calum købte det nuværende ejendoms-kompleks for et par år siden. Hjørnebygningen Toldbodgade-Limfjordsbroen var Aalborg Havns administrationskontor, og den lille selvstændige bygning tættest ved broen, var i sin oprindelige udgave brokontor helt tilbage fra, da broen blev bygget i 1933. Calum har desuden købt arealerne under selve brolandingen – her er der i dag bl.a. et garageanlæg.

Erhvervsdelen i den kommende ejendom bliver ejendommens nederste etager, mens der i de øverste bliver 20-25 ejerlejligheder, alle med terrasser eller taghaver – og udsigt.

Aalborg Kommune har i lokalplanen lagt vægt på, at facaderne gøres spændende fra terræn til tag for at undgå ”døde” facade-partier.

– Og det synes vi absolut, at arkitekterne har levet op til, siger Henrik Calum.

Erhvervsdelen af det nye byggeri bliver på 5.800 kvm. Det bliver til udlejning – men til virksomheder, som har brug for plads. Planerne er nemlig, at mindste lejemål er cirka 600 kvm.

– Vi vil sikre, at det er ret store virksomheder, som kan se fordelene i at have et flot domicil centralt i Aalborg og med udsigt til Limfjorden, siger direktør Stig Theilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg, der skal stå for udlejningen af erhvervsdelen.

Han betragter det som en spændende opgave på grund af det markante byggeri og den centrale beliggenhed.

– Men også fordi vi er så tidligt ude, at de kommende lejere stort set selv kan bestemme indretningen, siger han.

Steen & Strøm vil investere 14,5 milliarder kr. i Skandinavien

KØBENHAVN: Steen & Strøm har planer om at investere op til 14,5 milliarder nkr. i nye og eksisterende butikcentre i Skandinavien i løbet af de næste 5 år.

Den europæiske koncern har stor tiltro til, at der er et betydeligt vækstpotentiale på det skandinaviske marked.

– Målet for Steen & Strøm er at optimere porteføljen af førende butikcentre og samtidig forbedre lønsomheden, siger CEO Jan Ove Holmen.

Det skal gøres ved at have fokus på langsigtet

vækst og udvikling i Skandinavien.

– Vi skal eje og drive de ledende butikcentre lokaliseret i de mest attraktive handelsområder i Skandinavien, siger Jan Ove Holmen.

Udover at opdyrke en geografisk afbalanceret portefølje, vil Steen & Strøm også have fokus på både at bygge nyt og udvide de eksisterende centre.

I dag har Steen & Strøm 44 butikcentre i Skandinavien og har en stærk markedsposition i Norge, Sverige og Danmark.



FOTO: BRUNN GALLERY

Steen & Strøms ejer, den franske Klépierre-koncern, er Europas ledende butikscenerejer og har solide finansielle muskler. Det giver store muligheder.

Aberdeen forvalter mere end ejendomme



... vi skærmer alle dine aktiver.

Som Aberdeen Asset Management har vi endnu mere at tilbyde.

Under Aberdeen paraplyen finder du kernekompetencer inden for forvaltning af aktier, obligationer, ejendomme og alternative investeringer.

Du kender os måske som Aberdeen Property Investors, ejendomsdivisionen af Aberdeen Asset Management.

Nu hedder vi Aberdeen Asset Management og er en del af Aberdeen Asset Management PLC, en global og uafhængig kapitalforvalter, som er børsnoteret i London.

Vi er 1.800 medarbejdere, fordelt på flere end 30 kontorer i 24 lande – som direkte og gennem distributører udbyder finansielle produkter til private og institutionelle investorer.

For flere oplysninger om Aberdeen i Danmark kontakt Henrik Kruse, Senior Business Development Manager på +45 33 44 40 00 eller aberdeen-asset.dk.

Asset Management is all we do.



HAVNE VIL INVESTERE 5 MILLIARDER KR.



– Rapporten gør op med myten om, at havnene dør, og der bygges boliger alle vegne. Det passer ikke. Havnene lever i bedste velgående. De udvider og er med til at skabe vækst og nye arbejdspladser, siger Uffe Steiner Jensen.

DANMARK: De danske erhvervshavne planlægger investeringer for 5 milliarder kr. og 5 millioner nye kvm. i løbet af de kommende 5 år. Yderligere 7 millioner kvm. planlægges i årene derefter, viser en rapport over 24 større danske havnes udvidelser og planer, som Danske Havne har offentliggjort.

– Det er de største havneudvidelser i Danmarkshistorien, siger Uffe Steiner Jensen, formand i Danske Havne, om de omfattende planer.

Rapporten "Her udvider havnene" er det første samlede overblik over de større danske havnes udvidelsesplaner. Planerne betyder, at havnenes samlede areal udvides med 50 procent.

Til gengæld viser de store udvidelser også, at havnene netop er flyttet fra de citynære beliggenheder til ydre placeringer, hvor der er plads til at udvide kvm.-antallet.

IVÆRKSÆTTERE SKAL IND I TOMME INDUSTRIBYGNINGER

KØBENHAVN: – I stedet for at se tomme bygninger som et problematisk levn fra en svunden tid, opfatter vi i interesseorganisationen Givrum.nu, alle de tomme bygninger, der har overlevet deres oprindelige formål som en ressource, der blot venter på at blive taget i brug. Vores arbejde skulle gerne munde ud i, at flere tomme bygninger finder et midlertidigt formål til gavn for lokalmiljøet, og som yderligere kan give et hint om en fremtidig anvendelse, siger Christian Fumz, Givrum.nu

Han er en af de to ildsjæle bag projektet, der oplever et stort behov for at skabe en samlet platform for erfaringsudveksling blandt både iværksætterne – altså lejerne – og ejerne af de tomme bygninger.

– Vi ser et stort uudnyttet potentiale i den midlertidige brug af tomme bygninger, som kan skabe liv i byen og dermed gøres til en aktiv og positiv del af byudviklingen. Men der mangler helt klart videndeling på området, hvor der i øjeblikket kan være meget langt mellem brugerne og ejerne af bygningerne. Med Givrum.nu får vi et forum, der kan knytte bånd mellem ejere og iværksættere – og dermed fremme de kreative og sociale aktiviteter rundt omkring i byen, siger Anne-Mette Gjæraa, projektleder i Realdania, der støtter projektet økonomisk.



Juul | Frost skal sætte Frank Gehrys Sønderborg-plan i søen

SØNDERBORG: Havbo bliver det første boligprojekt, der opføres indenfor rammerne af Frank Gehrys masterplan for Sønderborg Havn. Boligprojektet er på 1.600 kvm. + p-kælder og indeholder 9 boliger og er tegnet af Juul | Frost Arkitekter, der ligeledes har lavet designguiden for havneområdet.



Visionen med boligprojektet er at skabe en ny og moderne bygning med respekt for det eksisterende havnemiljø, såvel som for masterplanen for havnen i Sønderborg. Havbo skal sætte scenen for de kommende bygninger i den nordlige del af havneområdet, der med tiden kommer til at omfatte Ewers Pakhus, Kulturhuset samt hotel- og kontorbyggeri.

– Vi har lagt stor vægt på, at nybyggeriet både indrammer og understøtter pladsrum, opholdsarealer, havnepromenadens og Nørre Havnegades respektive forløb og anerkender Skipperhusenes betydning for havnenområdet, siger Flemming Frost fra Juul | Frost Arkitekter.

Byggeplanerne er sendt i offentlig høring, og i december gennemgår Juul | Frost Arkitekter projektet på et borgermøde.

Rosenborgannekset

– Det Gamle Soldaterhjem

Udlejning af 1.700 m² kontorer i hjertet af København

"Som erhvervsmæglere er Lintrup & Norgart i mine øjne rigtig gode.

Den opgave, de løste for os, viste sig at være lidt kompliceret, for selvom ejendommen er fantastisk, så blev markedet hårdt ramt af finanskrisen, og det gjorde selvfølgelig udlejningsopgaven sværere. Men opgaven blev løst tilfredsstillende.

Grunden til det lykkedes, tror jeg er, at de var vedholdende og serviceminded, men samtidig professionelle og gode til at holde bolden i spil, både i forhold til lejer og udlejer. Jeg vil i den forbindelse gerne fremhæve samarbejdet med Susan Lintrup. Vi har haft en god dialog under sagsforløbet, og hun har arbejdet utrætteligt og inspirerende undervejs.

Lintrup & Norgart fik vi anbefalet – en anbefaling, som her gives videre..."

Michael Christensen, Partner, COIN Fondsmæglerselskab

Mød os på www.linor.dk

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



Rosenborggade 15–17 ■ 1130 København K



LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE

Bind ikke penge i bygninger

– frigør kapital med ejendomsleasing

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

Danske Leasing

Investorerne er på udkig

I 2010 kom transaktionsmarkedet i gang igen. På trods af en kortvarig nedgang i 3. kvartal er markedet i fremdrift ovenpå lavpunktet i første kvartal 2009.

Af Kamilla Sevel

Efterspørgslen på 1. classes ejendomme er stærk, og investeringerne stiger fortsat støt som de har gjort lige siden det absolutte lavpunkt i 1. kvartal 2009. Geografisk har investorerne blikket rettet mod Europas store økonomier Tyskland, Norden, Central- og Øst-europa. Polen og Tjekkiet trækker især kapital til sig i området.

– Både Tyskland og de nordiske lande nyder godt af, at der er stor usikkerhed i forhold til, hvad og hvor meget de planlagte budgetstramninger kommer til at betyde for de sydeuropæiske lande. Der har ikke været nedskæringer i den størrelsesorden før, og derfor river prognosemagerne sig i håret for at estimere de økonomiske konsekvenser. I forhold til den slags markedsvilkår virker de lande, hvor nedskæringerne forventes at blive mindst, rigtig attraktive som investeringsmål, påpeger mæglerfirmaet CB Richard Ellis i deres investeringsrapport for 3. kvartal.

Både danske og udenlandske fonds-administratører er da også på vej med

nye produkter. En af dem, der er i markedet, er den australsk ejede fund og asset manager Valad, der nu går i gang med endnu en paneuropæisk fond, hvor Norden netop har høj prioritet som mål.

– Vi forventer at købe ind for i alt €600 millioner, heraf 200 i Norden. Målet er, at cirka 50 procent bliver købt i Sverige, 25 procent i Finland og 25 procent i Danmark, sagde CEO for Valad Europe, Marty McCarthy, da han besøgte Danmark for nylig og blandt andet præsenterede Valads nye fond.

Norden ses i højere grad samlet

Marty McCarthy brugte det meste af 2009 på at restrukturere Valad, og nu er selskabet så klar til nye investeringer. Fonden skal være operationel indenfor de næste 12 måneder. >>

– De dage er ovre, hvor investorer blev lovet afkast på 20 procent. Det kommer vi ikke til at se de næste mange år, siger Marty McCarthy.



VALAD FORVALTER EJENDOMME FOR Knap 50 MILLIARDER KR.

Valad Property Group har globalt aktiver for knap 50 milliarder kr. I alt har selskabet 9.000 lejere og cirka 1.000 ejendomme.

Udover selv at forvalte investorernes ejendomme har Valad asset management også ekstern forvaltning. Det gælder for eksempel den svenske Kefren-portefølje med 154 ejendomme på i alt 827.000 kvm. til en samlet værdi på 4,6 milliarder skr. som danske Ole Vagner står i spidsen for.

I det lidt mere brogede marked for ejendomme med blandet erhverv kan soliditeten og størrelsen vise sig at være en god medspiller.

– I forhold til ejendomme, der på den ene eller anden måde er nødlidende, kommer vi i den kommende tid til at se en stigende ledighed som følge af dårlig lejerpleje. I vores segment vil det i endnu højere grad blive tilfældet. Lejerne vil flytte fra de uplejede ejendomme, og vi forventer, at de vil opsøge lokaler i for eksempel vores portefølje i stedet, siger Marty McCarthy, Valad.

Valad har nordiske kontorer i Linköping, Gøteborg, Helsinki, Stockholm, Malmø og København. Det nordiske marked ledes fra København af Head of Nordics Michael Bruhn. CEO Europe Marty McCarthy har



Blandt Valads danske ejendomme er Priorparken i Brøndby.

været i Valad siden 2003. Han har tidligere været blandt andet 6 år i GE Real Estate.

– Vi har et fint forhold til bankerne og har refinansieret vores eksisterende portefølje. Nu er vi klar til at gå i markedet og skaffe investorer til nye projekter, siger Marty McCarthy.

Og de bliver ikke svære at finde. Der er mange investorer i hele Europa, der har siddet på hænderne de sidste 3 år, og nu har store pengetanke, der skal allokere i blandt andet ejendom.

Marty McCarthy ser en væsentlig forskel i det nordiske investeringsmarked i dag i forhold til tidligere.

– Blandt andet fornemmer vi en mere fleksibel tilgang fra investorerne i forhold til, hvor vi lægger de konkrete investeringer indenfor det geografiske område. Norden som region er vigtig for vores investorer, men om det bliver 50/25/25 eller 60/20/20 er ikke så vigtigt som før. Det er ejendommen og beliggenheden, der er afgørende, og vi er tålmodige i forhold til at finde de rigtige ejendomme. Nogle segmenter er tilbage på et urealistisk højt prisniveau. 1. klasses ejendomme er latterligt “hot” lige nu i blandt andet London. På den anden side er bankrenten så

absurd lav, at vi fortsat vil se et flow mod ejendom, og det vil understøtte de stigende priser, siger Marty McCarthy.

Valad går ikke selv efter 1. klasses ejendomme, men efter sekundære erhvervsejendomme med fokus på gode logistiske forhold omkring de større byer.

Priserne stiger ikke

I det danske marked er opfattelsen da også generelt, – at det går meget, meget bedre, – men det har ikke ført til, at priserne på samme måde som i London er tilbage på 2007-niveau.

– Investeringsmarkedet viser flere tegn på liv end det har gjort tidligere. Der er stærk institutionel efterspørgsel på de begrænsede gode ejendomme, der bliver udbudt, og det understøtter et stabilt afkast, påpeger mæglerfirmaet DTZ i deres seneste rapport om det danske marked.

Og hos mæglerfirmaet Sadolin & Albæk er man også enige i, at markedet er i fremgang, selvom det ikke har ført til faldende afkast.

– I England og Sverige ser vi ejendomme handlet helt ned til under 5 procent

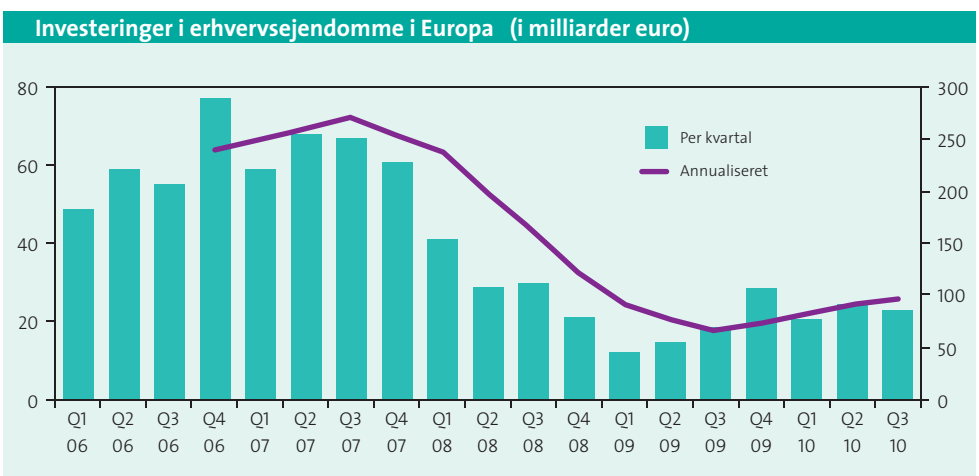
i afkast. Det forventer vi dog ikke på det danske marked, hvor der ikke umiddelbart er udsigt til lejestigninger, påpeger Sadolin & Albæk.

Spørgsmålet er hvor længe efterspørgselen vil arbejde sig opad. Lige nu er der en unik situation i ejendomsmarkedet: Rentespændet er rekordhøjt. Det er blandt andet derfor, at det ikke kun er institutionelle investorer, der er i markedet.

– Vi går i søen med en ny fond inden for de næste måneder, siger Lars Thylander, der tidligere har lanceret og er medinvestor i det børsnoterede ejendomsselskab Victoria Properties. Han har også været initiatør på fonden TG Partners.

Formuende investorer

Den nye fond bliver ligesom TG Partners udbudt til velhavende investorer, der har indskuddet med selv, men



Kilde: CB Richard Ellis

ellers ikke nødvendigvis har særlig indsigt i ejendomme. Typisk formuende investorer, der har tjent deres formue på andet end ejendomme. Ejendommene bliver købt udelukkende med seniorfinansiering og dermed med en tredjedel egenkapital.

– Det kraftigt opadgående marked havde blandt andet den følgevirkning, at nogle investorer mente, at de selv kunne investere i ejendomme i stedet for at lade professionelle ejendomsfolk gøre det. Krisen har betydet, at der sker en professionalisering af markedet, >>

LUND ELMER SANDAGER ER ET ADVOKATKONTOR DER HAR LAVET SIN EGEN LOVBOG



“Jura er kompliceret, men det behøver ikke være et alibi for at gøre det omstændigt.”

Når mange virksomheder har valgt os som deres advokat, så skyldes det ikke mindst, at vi har skabt et regelsæt i eget hus som gør, at vores klienter oplever en mere smidig proces.

Vores interne lovbog forbyder os at stille med partnere, utallige advokater og fuldmægtige med det resultat, at regningen til klienten bliver større end processen kræver.

Den dikterer, at vi altid skal søge den direkte vej gennem problemstillingen og give vores klienter oplevelse af et pragmatisk advokatkontor.

Jura er kompliceret, men det behøver ikke være et alibi for at gøre det omstændigt. I årevis har vi levet op til de uskrevne regler, men nu er de rent faktisk nedfældet i ord. Du er velkommen til at rekvirere bogen via info@lundelmersandager.dk.

- Ansvarlig partner for fast ejendom Steen Raagaard Andersen, tlf.: 33 300 213, e-mail: sra@lundelmersandager.dk.
- Ansvarlig partner for entrepriseret og byggerietsforhold Erik Hovgaard, tlf.: 33 300 202, e-mail: eh@lundelmersandager.dk



Kilde: CB Richard Ellis



– Jeg blev for nylig spurgt af en finansiel rådgiver, hvorfor formuende investorer investerer via fonde og asset managers som os? De kunne jo bare selv købe ejendommene! Den bemærkning viser med en vis tydelighed, at der stadig hersker manglende forståelse for, hvor komplekse ejendomsinvesteringer er, siger Lars Thylander, der for fonden TG Partners netop har købt Onsgaarden i Hellerup, som her ses som den forventes at komme til at se ud efter renoveringen, hvor blandt andet potentialet mod Strandvejen bliver udnyttet.

og jeg tror i højere grad, at vi vil se investorerne foretage investeringer via erfarne aktører i ejendomsmarkedet, siger Lars Thylander.

Trenden er da også, at der efter krisen er poppet stadig flere professionelle forvaltere op.

I takt med, at der generelt ikke kan tjenes på hurtige køb og salg, men på drift og optimering af ejendomme, er der øget behov for, at erfarne ejendomsfolk styrer investeringerne.

Det gælder også for nødlidende ejendomme i banker og konkursboer.

– Jeg tror, der er betydelig forskel på, hvor hurtigt nødlidende aktiver kommer i spil igen afhængigt af, om man trækker på folk fra branchen, der kan se mulighederne, eller om man lader aktiverne ligge til salg, siger Lars Thylander, der lige selv har stået for udlejningen af kontorbygningen kendt som Vandflyverhangaren i København som asset manager for FIH, der overtog den på tvang i januar 2009.

Vinduet er åbent netop nu...

Den nye fond vil også investere i gode klassiske københavnerejendomme. Fonden vil gå efter den type ejendomme som pensionskasserne ikke køber. Minimum 25 millioner kr. pr. enhed og med potentiale for forbedringer.

– Hovedparten af de aktiver, vi ser på, er så forsømte, at almindelig fornuftig forvaltning ofte kan tilføre betydelig merværdi, siger Lars Thylander.

TRANSPARENT ELLER EJ – DEN GODE SAG

Ejendomsmarkederne i lande som Sverige og Tyskland er mere transparente end i Danmark. Mens de aktører i branchen, der gerne vil tiltrække udenlandske investorer og gerne ser en professionalisering af markedet, opfordrer til en større grad af transparens, så er der også fordele og gode handler for de eksisterende markedsaktører ved det non-transparente, og derfor sker udviklingen langsomt på det danske marked.

En god aktuel sag har været overtagelsen af den krakkede EBH-banks ejendom i Frankfurt.

– Den har vi købt for €40 millioner og nu sætter vi den til salg for over 48 millioner. Vi har allerede indikation på, at der er tyske investorer, der er interesserede i den til den pris, siger Lars Thylander.

Et eksempel på det er købet af Onsgaarden i Hellerup for nylig.

– Stort set alle aktører i markedet har set på Onsgaarden, siden BRF overtog den for et par år siden. Det er en fantastisk ejendom med en helt unik beliggenhed. Det er ikke ofte, man har mulighed for at købe en hel karré med knap 16.000 kvm. og mere end 100 løbende meter af det bedste butiksstrøg i Hellerup. Det kraftige fald i den lange rente over de sidste 24 måneder kombineret med betydelige lejerereserver til umiddelbar effektivering var stærkt medvirkende årsager til vores beslutning om at købe Onsgaarden, siger Lars Thylander.

Lars Thylander forventer, at det nuværende investeringsvindue vil være åbent 1-2 år.

– Så vil vi se en rentestigning, der gør markedet mindre interessant, og så går der måske 8-10 år, inden vi får et lige så interessant åbent vindue. Men lige nu er muligheden der... ■



**Glædelig jul og godt nytår...
...ønskes du af KPMG**

KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise vil gerne ønske alle vores kunder og samarbejdspartnere en rigtig glædelig jul samt et godt nytår. Vi ser frem til et fortsat godt samarbejde i det nye år.

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

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

kpmg.dk



Ny partner i Gorrissen Federspiel



Søren Bruun, Peter Sjøgreen, Hans-Peter Jørgensen, Uffe Bøgelund Jensen og Merete Larsen

Merete Larsen er optaget som partner i Gorrissen Federspiel den 1. januar 2011.

Merete Larsen er en kapacitet inden for fast ejendom, og hun fortsætter inden for dette område i Gorrissen Federspiels københavnske afdeling med fokus på særligt projektudvikling, ejendomsret, udbud og erhvervslejeret. Sammen med Peter Sjøgreen, Søren Bruun, Hans-Peter Jørgensen og Uffe Bøgelund Jensen og afdelingens medarbejdere bliver Merete Larsen en del af et stort team af dedikerede specialister inden for fast ejendom.

Afdelingen beskæftiger i alt 32 medarbejdere, hvoraf de 22 er jurister. Med firmaets og afdelingens position i markedet samt Merete Larsens tiltræden forventes afdelingen at vokse yderligere i de kommende år.



Gorrissen Federspiel

600 almene boliger på vej i Horsens

HORSENS: Horsens Kommune sætter det kommende år formentlig uofficiel danmarkrekord i byggeri af almene boliger med byggeriet af i alt cirka 600 nye almene boliger. Flere af bygge-projekterne er allerede sat på skinner i forhold til den kommunale finansiering.

I alt investeres godt 1 milliard kroner i byggeriet af boligerne det kommende år, hvoraf ca. 70 millioner kr. finansieres af Horsens Kommune.

Ved byggeri af almennyttige boliger skal

– Det øgede udbud af almene boliger er med til at give et perfekt miks af ejerboliger, private lejeboliger og almene boliger, og derved kan nybyggeriet være med til at sikre fortsat vækst og udvikling, som er en meget vigtig del af kommunens strategi, siger borgmester Jan Trøjborg, Horsens Kommune. Her er det HusCompagniets Ternelunden, hvor 2. etape er i salg netop nu.

kommunen i 2010 finansiere syv pct. af den samlede byggesum – mod normalt 14 pct. af byggesummen. Den nedsatte kommunale



“takst” skulle i krisetid motivere kommunerne til at arbejde for byggeri af flere almene boliger, – og det er lykkedes i Horsens.

Syv forskellige boligforeninger står bag byggeriet af de almene boliger. Det vil sige såvel de “gamle” som AAB, Beringsgården, Odinsgården, Horsens Andelsboligforening af 1954 og Lejerbo, som de nytilkomne i Horsens, nemlig Midtjysk Boligforening og Domea.

– Det er virkelig dejligt, at boligforeningerne har haft en så positiv tilgang til ønskerne om at få gang i byggeriet af almene boliger. Markedet for ejerboliger er i øjeblikket forholdsvis mættet, mens boligforeningerne har været ivrige efter at få opført nye lejeboliger. Samtidig er der investorer, som har presset på for at få sat gang i nogle byggeprojekter. Det har derfor været oplagt at slå kræfterne sammen, så vi i fællesskab har kunnet udvikle projekter, der både sætter gang i hjulene og opfylder et behov for lejeboliger, siger Horsens Kommunes borgmester, Jan Trøjborg.

FØRSTE SPADESTIK ER TAGET TIL FN-BYEN PÅ MARMORMOLEN

ØSTERBRO: Første spadestik er taget på FN Byen, der i fremtiden skal huse FN i Danmark. Dermed er byggeriet af den stjerneformede kontorbygning på Marmormolen på cirka 28.000 kvm., og det nye fuldautomatiske verdenslager i Nordhavnen på cirka 22.000 kvm. for alvor i gang. FN flytter ind i 2012 og 2013.

Det er FN's strategi at samle alle organisationens aktiviteter i København på den nye adresse. Som en del af FN Byen bygges også et nyt fuldautomatisk verdenslager i Nordhavnen.

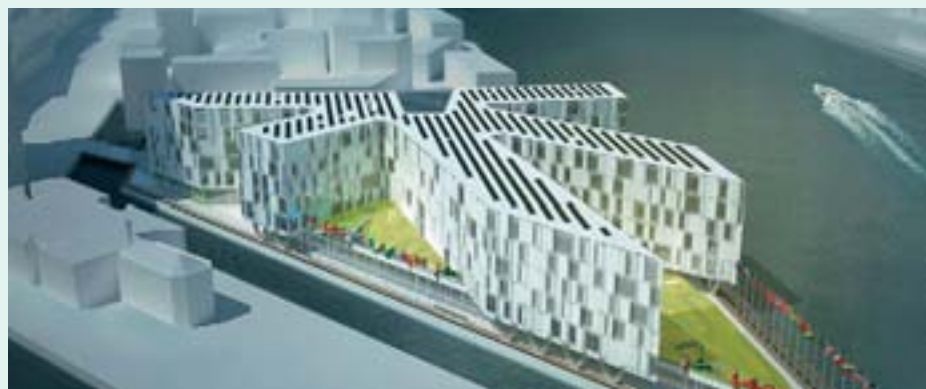
– FN-byen er et udtryk for vores ambitioner om et tæt og gensidigt fordelagtigt samarbejde med FN. Vi har klare fordele af at have FN stærkt repræsenteret i København, mens FN får et nyt, samlet og topmoderne hovedkvarter, der kan fremme samarbejdet på tværs af organisationerne og skabe resultater, siger udviklingsminister Søren Pind.

FN i Danmark består af

- FN's projektstyringsenhed UNOPS' globale kontor
- FN's udviklingsorganisation UNDP's nordiske kontor
- FN's sundhedsorganisation WHO's regionale Europa-kontor
- FN's børnefond UNICEF's globale forsyningsdivision

- FN's befolkningsorganisation UNFPA's nordiske kontor
- FN's fødevareorganisation WFP's nordiske kontor
- Unicefs verdenslager

Det fuldautomatiske verdenslager i Nordhavnen står færdig 1. januar 2012 og det stjerneformede kontorhus på Marmormolen er klar til indflytning 1. januar 2013. Domicilet er tegnet af 3XN.



VISUALISERING: 3XN

Danmarks største markedsplads for lejeboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

- BoligPortal.dk er din adgang til mere end 150.000 boligsøgende hver måned
- Gratis system til annoncering af lejeboliger og optimal udvælgelse af lejere
- Mere end 44.000 lejeboliger blev udlejet via BoligPortal.dk i 2009

Ring på 7020 8868 og hør mere om effektiv udlejning med BoligPortal.dk

BoligPortal.dk's dedikerede medarbejdere yder personlig service til udlejere og sikrer sammen med BoligPortal.dk's system effektiv udlejning. BoligPortal.dk er integreret med ejendomsadministrations-systemet Unik Bolig 4.

BoligPortal.dk har 16 ansatte i Århus og København og er en del af den børsnoterede koncern Søndagsavisen a.s.

Læs mere på www.boligportal.dk



BoligPortal.dk er kåret som Børsen gazelle i 2007, 2008 og 2009.

Lejemål til alle formål



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

Se www.danbyg.dk

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

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

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

Midroc bygger Winn Hotel i Lund

LUND: Ejendomsselskabet Midroc Property Development har indgået en aftale med den internationale hoteloperatør Winn Hotel Group om at opføre et nyt Park Inn by Radisson på 9.000 kvm. i Lund.

– Der er brug for et nyt hotel i Lund, og Park Inn by Radisson bliver det første, der bliver bygget meget længe. Med det nye hotel vil vi være med til at udvikle Lund som et vigtigt konferencested i Skåne, siger Anders Junger, koncerndirektør i Winn Hotel Group.

Hotellet får 192 værelser, reception, lobby, bar, restaurant og konferencefaciliteter. Det skal bygges ved Borgs Park i nærheden af den nye trafikplads Råbylund. Hotellet vil stå færdigt i slutningen af 2012.



– Hotellet bliver en god begyndelse på Borgs Park, der er det nye udviklingsområde i Lund. Vi planlægger yderligere to nye kontorhuse med World Trade Center som lejer samt et nyt parkeringshus med plads til 475 biler, siger Peter Syrén, vice vd i Midroc Property Development.

Midroc Property Development er ejer og byggherre. Byggeriet bliver projekteret med miljøvenlige materialer og kommer til at opfylde kravene til en Green Building. Midroc investerer 220 millioner skr. i projektet.

Midroc Property Development udvikler og forvalter en portefølje på 570.000 kvm. til en samlet værdi på 14 milliarder kr. Hovedkontoret ligger i Malmø og porteføljen er koncentreret i Sydsverige. Midroc Property Development indgår i Midroc Europe, der har en omsætning på 3,9 milliarder kr. og 2.700 ansatte.

Winn Hotel Group har specialiseret sig i at drive hoteller under forskellige brands og koncepter. Winn har 7 centralt beliggende hoteller og 3 herregårdshoteller. Næste projekt bliver i Lund.

HVIDT ARKITEKTER VINDER BROKONKURRENCE I NORGE

BERGEN: Hvidt Arkitekter har sammen med Rambøll Norge vundet konkurrencen om en nye vejbro henover Ulsetstemma nord for Bergen. Broen skal fungere som indgangsport til et nyt byområde, der opføres i det smukt kuperede terræn mellem fjord og fjeld, op mod sø og skov.

Broen konstrueres som en sprængværksbro, hvor sprængværket former to triangler, der placeres parallelt med hinanden på hver sin side af broen. For at fremhæve broens konstruktion farves de store, bærende elementer – tvillingetrianglerne – hvide, mens rækværk og andre mindre elementer holdes i metal.

Bergen tomteselskab er byggherre og Rambøll Norge er rådgiver på projektet.

Med den enkle og skarpe geometri er det tanken, at broen får et både tidløst og signifikant design.



VISUALISERING: HVIDT ARKITEKTER

CASTELLUM INVESTERER FOR 343 MILLIONER SKR.



Ikano Fastighet og Wihlborgs er blandt de øvrige projektudviklere i det stærkt ekspansive Ideon-område i Lund.

STOCKHOLM: Det svenske ejendomsselskab Castellum har via datterselskabet Briggen igangsat 7.400 kvm. kontorer i Ideon-området i Lund. Byggeriet, som er sidste etape i færdiggørelsen af erhvervsparken Edison Park, forventes at koste 150 millioner kr. og skal stå færdigt primo 2012.

I Spånga, nord for Stockholm, har datterselskabet Brostaden købt to lager- ejendomme for 45 millioner skr. og i Botkyrka, nær E4 syd for Stockholm, har Brostaden påbegyndt 5.300 kvm. lager, der forventes at koste 50 millioner skr. og skal stå færdigt i sommeren 2011.

I Huddinge i Stockholm fortsætter Brostaden udviklingen af området Smista Allé og er ved at bygge en 1.450 kvm. ejendom til bådhandel. Endelig har datterselskabet Aspholmen Fastigheter købt en 9.500 kvm. ejendom i Örebro for 71 millioner skr. Ejendommen er fuldt udlejet med kontorer og butikker.

Castellum er et af de største børsnoterede ejendomsselskaber i Sverige. Selskabets portefølje er vurderet til 30 milliarder skr. og består både af kontor/butik og lager/industri med et samlet areal på 3,2 millioner kvm. Ejendommene forvaltes via 6 helejede datterselskaber, der har fokus på hver deres vækstregion: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen og Östra Götaland.

Henning Larsen skal tegne forprojekt til 67.000 kvm. campus

OSLO: Stor erfaring med universitetsbyggeri og højteknologiske forskningsfaciliteter var afgørende, da et team bestående af Henning Larsen Architects, Økaw og en række danske og norske specialister blev valgt til at tegne Norges nye forskningsuniversitet på 67.000 kvm. i Campus Ås lige uden for Oslo.

Universitetet for miljø- og biovidenskab i det naturskønne Ås er i dag Norges førende forskningsinstitution på miljø- og landbrugsområdet. Universitetet skal lægges sammen med Norges Veterinærhøyskole og Veterinærinstituttet, der begge ligger i Oslo. Uddannelsesinstitutionerne skal samles i et stort nybygget universitets- og forskningscampus, der efter planen skal åbne i 2018.

Teamet rummer samarbejdspartnere, der kan forankre projektet lokalt. Henning Larsen



FOTO: HENNING LARSEN ARCHITECTS

Konkurrencen var en tilbudskonkurrence, hvor ni teams blev vurderet på pris, opgaveforståelse og kvalitet. Det vindende team har i første omgang fået tilbudt en kontrakt på skitse- og forprojekt. Planlagt byggestart er i 2015.

Architects har tidligere samarbejdet med Multiconsult, NNE Pharmaplan og de norske arkitekter i Økaw om Norges nationale kræft-hospital og forskningscenter, der åbnede i

henholdsvis 2006 og 2009.

Med i teamet er desuden Hjeltnes Consult og landskabsarkitekterne Link Signatur.

Rønne & Lundgrens dynamiske og erfarne faggruppe for fast ejendom rådgiver danske og udenlandske investorer, ejendomsbesiddere, developere, udbydere, entreprenører, tekniske rådgivere, finansieringsinstitutter, udlejere og lejere om alle aspekter inden for fast ejendom.

Faggruppen består af 12 jurister, heraf 5 partnere.

Rådgivning der gør en forskel!



Steen Puch Holm-Larsen Nicolai Thorning
Niels Gram-Hanssen Niels W. Kjærgaard Stig German Mathiasen



Stig German Mathiasen
Advokat, Partner.

Stig German Mathiasen kom til Rønne & Lundgrens faggruppe for fast ejendom i 2006.

Stig German Mathiasen har beskæftiget sig med rådgivning om erhvervs ejendomme siden 1995. Han rådgiver danske og internationale klienter ved køb, salg, finansiering, drift og projektudvikling af erhvervs ejendomme, og har særlig omfattende erfaring med udvikling, udlejning og investering i butikcentre og andre retalejendomme.

R&L

Virksomhedslokaler.dk vil indgå tættere samarbejde med 60 mæglere

FREDERIKSBERG: 100 mæglere over hele landet bruger i dag ejendomsportalen Virksomhedslokaler.dk, når de søger efter lejere til ledige lokaler og købere til ejendomme. Nu vil portalen indgå et styrket strategisk samarbejde med cirka 60 mæglere over hele landet, som Virksomhedslokaler.dk vil henvise til, hvis kunderne ønsker yderligere rådgivning. Indtil videre er der sat navn på de 25, og en af dem er Henton Erhvervsmægler. En anden er Gaarde Erhverv.

Henton Erhvervsmægler vil hjælpe Virksomhedslokaler.dk's kunder i Århus, Silkeborg og Midtjylland generelt.

– Virksomhedslokaler.dk giver udlejere og sælgere mulighed for at komme direkte i kontakt med lejere og købere. Men mange af

vores udlejere og sælgere ønsker at få hjælp til prissætning, fremvisning, forhandling og kontraktskrivning. De vil nu få muligheden for at blive serviceret direkte og lokalt af Henton Erhvervsmægler, siger Thomas Barfod fra Virksomhedslokaler.dk

Henton Erhvervsmægler og Virksomhedslokaler.dk har allerede på ad hoc basis løst en række sager sammen over de seneste år:

– Henton Erhvervsmægler har hjulpet en række af vores udlejere og sælgere. Til gengæld har vi hjulpet Henton Erhvervsmægler med at finde lejere og købere, siger Thomas Barfod.

Henton Erhvervsmægler ser naturligt nok frem til styrkelsen af samarbejdet:



– Markedet for udlejning og salg af erhvervs-ejendomme er i høj grad rykket på nettet de seneste år med Virksomhedslokaler.dk som en af de væsentligste spillere. Det er derfor en indlysende udvikling for os at kombinere det bedste fra vores egen virksomhed med det bedste fra Virksomhedslokaler.dk, siger Thomas Bay, Henton Erhvervsmægler.

Virksomhedslokaler.dk kalder det nye samarbejde for en full-service ydelse til udlejere og sælgere i hele landet. Virksomhedslokaler.dk blev lanceret 1. januar 2007. Der er årligt cirka 9.000 virksomheder, der søger lokaler igennem Virksomhedslokaler.dk.

JEUDAN I SAMARBEJDE MED FIRSTCLIENTS KONTORHOTELLER

KØBENHAVN: Jeudan indgår samarbejde med kontorhoteludbyderen First Clients, så lejerne får flere valgmuligheder i ejendomsselskabets portefølje.

– Tilbuddet til erhvervskunderne udvides,



og den høje udnyttelse af Jeudans ejendomme styrkes yderligere, oplyser Jeudan.

Den første ejendom står allerede klar, og de næste er under planlægning. De to parter er enige om at udbygge samarbejdet i takt med efterspørgslen. De næste ejendomme i det centrale København er således allerede udpeget, og planlægning af indretningen er i gang.

Sigtet med aftalen er at udvide Jeudans tilbud til erhvervskunderne.

– Jeudan har et stigende antal henvendelser fra kunder, som ønsker mindre eller midlertidige lokaler eller som har behov for gradvis at kunne øge sit areal eller antallet af kontorer. For nogle af disse kunder kan

I København tilbyder First Clients lokaler i Langebrogade, København K., og fremover også i Jeudans ejendom, Herstedøstervej 27-29, i Albertslund.

etablering i et kontorhotel være et attraktivt alternativ til etablering af længerevarende sædvanlige lejekontrakter, siger Per W. Hallgren, adm. direktør for Jeudan.

Aftalen forventes således at medvirke positivt til yderligere at styrke Jeudans høje udlejningsgrad.

– Omvendt kan kunder i kontorhoteller få interesse for mere langsigtet leje af egne kontorlokaler. Den interesse kan vi som regel imødekomme på grundlag af vores store portefølje af velbeliggende ejendomme, siger Per W. Hallgren, der altså på den måde forventer at etablere en intern fødekæde.

FirstClients er en international udbyder af kontorhoteller med hovedkontor i København. First Clients mødefaciliteter ligger typisk på attraktivt beliggende kontorhoteller i København, Budapest, Prag og Warszawa. Desuden tilbydes relaterede ydelser, herunder virtuelle kontorer.

Karlsson og Vilhelm Lauritzen har vundet 44.000 kvm. sygehus

SLAGELSE: Et team bestående af blandt andre Karlsson arkitekter og Vilhelm Lauritzen Arkitekter sammen med Signal Arkitekter, Schønherr Landskab, Moe & Brødsgaard, NNE Pharmaplan, Cenergia Energy Consultants og konsulent Merete Nordentoft har i fællesskab vundet projektkonkurrencen om det nye psykiatrisygehus i Slagelse og skal nu forestå totalrådgivningen for Region Sjælland.

– Vi har i projektet søgt at forene den store skala i forholdet mellem byggeriet, byen, parken og campus med udfordringen i at skabe variation, hensigtsmæssighed og oplevelsesrigdom i rammerne om den enkelte person og den enkelte situation, siger arkitekt Christian Karlsson fra Karlsson arkitekter.

Det nye sygehus samler de nuværende mindre enheder for psykiatrien i Nykøbing

Sjælland, Holbæk, Dianalund og Slagelse i ét samlet byggeri tæt på det eksisterende somatiske sygehus i Slagelse.

Projektet bliver det største psykiatrisygehus i Danmark nogensinde.

Der skal bygges i alt 44.000 kvm. sygehus, som vil kunne rumme i alt 190 patienter.

– Forslaget er et overbevisende svar på den stillede opgave ud fra en såvel funktionel som arkitektonisk synsvinkel. Det er det eneste af de indleverede konkurrenceforslag, som formår at sammenkæde det somatiske sygehus og det nye psykiatriske sygehus til en landskabs- og bygningsmæssig smuk helhed – den fremtidige 'sundhedscampus', hedder det i dommerbetænkningen fra en enig dommerkomité.



VISUALISERING: KARLSSON ARKITEKTER

Første spadestik på det nye sygehus er planlagt til 2012, og sygehuset forventes at stå færdigt i 2014. Projektet er budgetteret til lige over en milliard kroner.

BLUE WATER BYGGER DOMICIL I ESBJERG

ESBJERG: Blue Water Shipping i Esbjerg opfører et nyt kontorhus på samme sted, som firmaet i sin tid flyttede til på Esbjerg Havn i 1973 efter opstarten i Esbjerg Lufthavn.

Det nye kontorhus bliver bygget i 6 etager på i alt 9.800 kvm. – hvoraf Blue Water i første omgang får brug for 4 etager, mens de to øverste etager forventes udlejet. MT Højgaard er gået i gang med byggeriet, der forventes færdigt sommeren 2011.

Blue Waters nuværende hovedkontor på Trafikhavnsvej 11 er fra sommeren 2011 udlejet til DONG på en langvarig lejeaftale. DONG får således samlet sine aktiviteter – kontor, lagerfaciliteter og pipeyard i Esbjerg Trafikhavn, når et nyopført pakhus på 1.300 kvm. er færdigbygget.



Specialister i fast ejendom siden 1910



Erhvervslejeret
Boliglejeret
Lejefastsættelse
Ejendommens retsforhold
Due diligence
Planlov og anden regulering
Entrepriseret

Mediation
Køb og salg af fast ejendom
Finansiering
Andelsboliger
Selskabsretlige forhold
Tvangsauktioner
Insolvensbehandling

GANGSTED - RASMUSSEN

Advokataktieselskab · Gammeltorv 6 · 1457 København K · www.gangsted.dk

Konferencer fra Magasinet Ejendom

Magasinet Ejendoms konferencer indeholder altid relevante indlæg fra spændende talere, kombineret med debatpaneler og panelinterviews. Det gør, at du på vores konferencer både får konkrete informationer og samtidig får belyst de aktuelle emner fra flere vinkler. Vi indlægger altid flere pauser, der giver dig mulighed for at netværke med deltagere og talere. Vores konferencer og netværksarrangementer afholdes i samarbejde med Byggesocietetet og relevante aktører i branchen.

Finansiering og investering 2011

Status, udfordringer og muligheder i det aktuelle marked. Konference og debat.

27. januar 2011 • Deltagergebyr: Standard deltager kr. 2.995,- • Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Trekantområdet og udviklingen i region Syddanmark

Overblik og status. Projekter, planer og udvikling. Konference og debat.

24. marts 2011 • Deltagergebyr: Standard deltager kr. 2.995,- • Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Bæredygtighed og finansiering

Fokus på Esco og andre modeller. Status, muligheder og udfordringer. Konference og debat.

29. marts 2011 • Deltagergebyr: Standard deltager kr. 2.995,- • Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Butiksmarkedet i Danmark

Hvordan udvikler markedet sig for udlejning og salg af butiklokaler. Konference og debat.

14. april 2011 • Deltagergebyr: Standard deltager kr. 2.995,- • Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

HotCop 2011

International konference om investering og udvikling af hotelejendomme i Skandinavien

2-dags konference d. 25. og 26. maj 2011 i København. Læs mere om konferencen på www.hotcop.dk

Tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk/konferencer

På alle konferencer kan I deltage 3 personer fra samme virksomhed og kun betale for 2 personer. Kursusbevis: Vi tilbyder at udstede kursusbevis til alle deltagere og talere på vores konferencer.

ATP Ejendomme har indgået formaliseret samarbejde med 4 mæglere

KØBENHAVN: ATP Ejendomme, der indtil nu selv har stået for udlejning af sine ejendomme, har valgt at samarbejde med en række mæglere.

– Udlejningsmarkedet er udfordret i denne tid og som konsekvens af det ønsker ATP Ejendomme at øge antallet af målrettede indsatser for udlejningsaktiviteterne, oplyser ATP Ejendomme.

Derfor har ejendomsselskabet, der er blandt Danmarks største med ejendomme over det meste af Danmark, valgt at formalisere samarbejdet med en række erhvervsmæglere

i forbindelse med udlejning af ejendomsporteføljen i Østdanmark.

De 4 mæglere, der er valgt pt, er: DTZ Egeskov & Lindqvist, RED Property Advisers, Home Erhvervscenter København og Nybolig Erhverv København.

Men ATP Ejendomme åbner samtidig døren for andre.

– Vi har tidligere haft et godt samarbejde med en bred vifte af erhvervsmæglere om udvalgte lejeremner, og det samarbejde skal naturligvis fortsat bevares og udbyg-



ges. Jeg hilser derfor enhver henvendelse med konkrete lejeremner velkommen, siger kunde- og udlejningschef Kirstine Sand, ATP Ejendomme.

– Forventningen er, at samarbejdet vil etablere en bredere markedsafdækning og samtidig at øge kendskabet til ATP's ejendomme generelt, oplyser ATP Ejendomme om det kommende samarbejde med danske mæglere.

DANSKE MÆGLERFIRMAER OPFORDRES TIL AT BLIVE RICS-CERTIFICERET

KØBENHAVN: For første gang nogensinde giver RICS nu virksomheder over hele Europa muligheden for at blive officielt



“RICS-certificeret” og dermed vise offentligheden, at de i deres daglige virke agerer professionelt og etisk ansvarligt – i hvert fald hvis de overholder kravene for at være RICS-medlemmer.

RICS-organisationen er stadig forholdsvis ukendt i Danmark, når man bevæger sig lige ud over erhvervsmæglernes inderkreds, hvor en lang række af de største firmaer faktisk har en eller flere RICS-uddannede mæglere. Men RICS er verdens førende kvalificeringsordning i forbindelse med professionelle standarder inden for projektud-

Det er gratis at blive registreret, og næsten 30 europæiske virksomheder har allerede tilmeldt sig og udtrykt interesse for at blive RICS-certificeret.

vikling, ejendom og byggeri, og nu vil RICS så give mulighed for, at uddannelsen ikke bare kvalificerer til personligt medlemskab, men også kan betyde, at virksomheden kan RICS-certificeres. Det kræver, at halvdelen af direktionen eller ledelsen er RICS-medlemmer.

Fakta om RICS

Flere end 100.000 fagfolk i bygge- og ejendomsbranchen er i dag medlemmer af RICS.

RICS er et uafhængigt fagligt organ, som oprindeligt blev etableret i Storbritannien ved kongebrev i 1868. RICS er kontrolorgan for både sine enkelte medlemmer og virksomheder.

DSB Ejendomsudvikling har

90.700 etm. Bygninger
4.6 mio. m² Grundarealer

beliggende i hele Danmark og oftest meget stationsnært
se mere på www.dsbejendomsudvikling.dk



Lejere har fået ny appetit

En bølge af udlejninger har brudt dødvandet. Selvom ledighedsgraden forventes at fortsætte på højt niveau, så er der tegn på højere aktivitet i lejemarkedet. Og nye lejere ser muligheder i det danske marked



Af Kamilla Sevel

Vi vil gerne åbne 10 Burger King-restauranter yderligere i København og så mange som der er grundlag for i resten af landet, siger Morgan Jallinder, NSP, der netop nu leder efter udviklere med ledige grunde og egnede ejendomme.

Og hvis de kan finde en samarbejdspartner, så har svenske NSP også

brandet Taco Bar, som de overvejer at introducere på det danske marked.

Umiddelbart lyder NSP som en drøm for de mange ejendomsbesiddere i markedet med ledige lokaler. Men kæden er også typisk for de lejere, der i dag er i markedet både når det gælder kontorer og butikker, for NSP vil naturligvis ikke kaste sig over en

hvilken som helst ledig boksbutik eller for den sags skyld gågadeadresse. Og det er typisk for lejerne anno 2011. De er nemlig blevet kræsne.

– Vi vil gerne ekspandere inden for kort tid. Men vi har meget specifikke krav. I provinsen vil vi for eksempel gerne ligge på gågaden, men ikke midt på gågaden, for der kommer ingen kunder

udenfor forretningstid, og ikke et sted, hvor man ikke både kan komme til om morgenen og om aftenen. Vi vil helt konkret placere os i den ende, hvor der er gående trafik om dagen, og hvor man stadig kan komme til med bil om aftenen. Ellers er vi ikke interesserede. Udenfor byerne skal vi have restauranter ved store adgangsveje. Det behøver ikke være motorveje, men tæt på, siger VD Morgan Jallinder, NSP.

Ekspansion over hele landet

Burger King forestiller sig restauranter i både Århus og Aalborg.

– Vi vil også gerne ud til mindre provinsbyer, men der skal være et ret stort flow af kunder, og det er der ikke så mange steder, siger Morgan Jallinder, der altid ønsker at betale fast leje og ikke er interesseret i for eksempel omkostningsbaseret husleje.

Det er et vilkår som de fleste udlejere gerne vil gå med på, men der er andre forhold, hvor det netop nu er lejerne, der har mulighed for at sætte dagsordenen både når det gælder butikker og kontorer, og hvor ejendomsjerne har haft brug for tid til at vænne sig til de nye vilkår.

Udlejerne har været tøvende i forhold til, hvor langt de ønskede at gå. Men mange i markedet har nu valgt – eller været nødt til – at være meget fleksible, og den tendens, der har bredt sig i markedet er, at prisen kun korrigeres forholdsvis marginalt. Til gengæld er trappeleje, som er en gradvis forøgelse af lejeprisen, tilskud til istandsættelse, lejefri perioder eller betaling af flytningen blevet åbenlyse forhandlingsobjekter. >>

– I Sverige arbejder vi meget sammen med enkelte ejendomsselskaber som Hemfosa Fastighet. På samme måde vil vi gerne i dialog med ejendomsselskaber i Danmark. Det er altid nemmere, hvis man kan forhandle vilkårene én gang med en udlejer og så blot rulle konceptet ud, frem for at skulle starte forfra hver gang, siger VD Morgan Jallinder, NSP.



MODERNE KONTOREJENDOMME (i kr. pr. måned)		
Markedsleje/kvm. (ekskl. drift)		
	Bedste beliggenhed	Standard beliggenhed
København		
City	1.600	–
Brokvarterer og Frederiksberg	1.200	900
Havnefront	1.700	1.250
Ørestaden	1.400	1.200
Amager	900	800
Ring 1–2	1.000	900
Forstæder Nord	1.300	1.000
Forstæder Syd, Vest	900	750
Øvrige byer Sjælland		
Hillerød	1.150	900
Helsingør	1.000	750
Roskilde	1.100	900
Køge	1.200	900
Næstved, Ringsted og Slagelse	800	425
Århus		
City, Nord og havn	1.400	1.200
Omkring ydre Ringvej	1.100	1.000
Midt- og Vestjylland		
Horsens	900	800
Herning	900	650
Randers	950	900
Silkeborg	800	725
Skanderborg	800	725
Skive	800	650
Viborg	900	700
Nordjylland		
Aalborg City	1.100	850
Øvrige Aalborg	875	775
Nørresundby	775	750
Hjørring	775	675
Frederikshavn	775	675
Trekantområdet		
Vejle	950	800
Kolding	950	800
Fredericia	950	800
Sydjylland		
Esbjerg	950	800
Fyn		
Odense City	950	750
Øvrige Odense	900	700
Svendborg	900	675
Middelfart	850	650
Nyborg	800	650

Kilde: Colliers Markedspuls 3. kvartal 2010

– Vi er meget spændte på udviklingen i de kommende måneder. Vi har set en klart voksende interesse henover efteråret blandt lejerne, og vi holder da lidt vejret i frygt for, om der bare er tale om et efterslæb efter den lange stillestående periode i markedet, eller der reelt er kommet mere gang i udlejningen, siger statsaut. ejendomsmægler Jesper Norgart, Lintrup & Norgart, der har oplevet så stor aktivitet i de seneste måneder, at firmaet nu vil gå aktivt i markedet for at få flere emner ind på bøgerne efter blandt andet domicilejendommen Gammeltorv 18 på 3.168 kvm er blevet udlejet (billedet).

– Vi er inde i en god stime netop nu. Der har været flere større kontorbygninger i midtbyen i København i vores portefølje, som vi har kæmpet for at finde nye lejere til, og det er lykkedes i løbet af de sidste måneders tid, siger statsaut. ejendomsmægler og partner Jesper Norgart, Lintrup & Norgart.

Der er så at sige kommet “hul på bylden”.

– Måske har nogle lejere gået og bildt sig ind, at de har kunnet få det hele til den halve pris. Nu begynder de at



indse, at lejeprisniveauet ikke kommer længere ned og samtidig, at det godt kan være ledigheden er høj, men den er også delvis strukturel, siger Jesper Norgart.

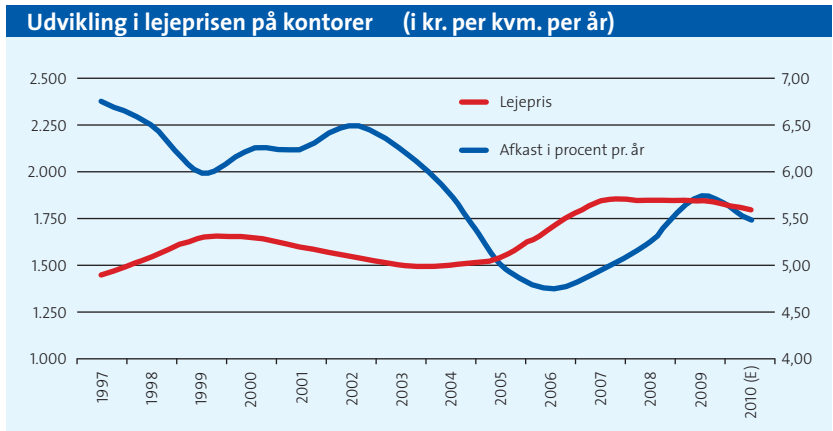
En række store enkeltstående ejendomme ligger nemlig i øjeblikket tomme. Det gælder for eksempel Sydporten i Sydhavnen. Den form for ejendomme tæller med i statistikkerne, men er reelt ikke i markedet, fordi de er ejet af konkursboer eller andre passive ejerkonstruktioner. De er nærmest umulige at få lejet ud, før de bliver overtaget af

ejere, der forvalter dem aktivt. Og det tager tid at få dem gennem systemet.

Færre valgmuligheder fremmer beslutningen
– Vi ser nu, at det for alvor bliver et parameter for lejerne, hvem der ejer bygningen. Nogle har for eksempel tidligere været lejere i nødlidende ejendomme; det har de nu forstået konsekvenserne af, og den situation ønsker de ikke at komme i igen.

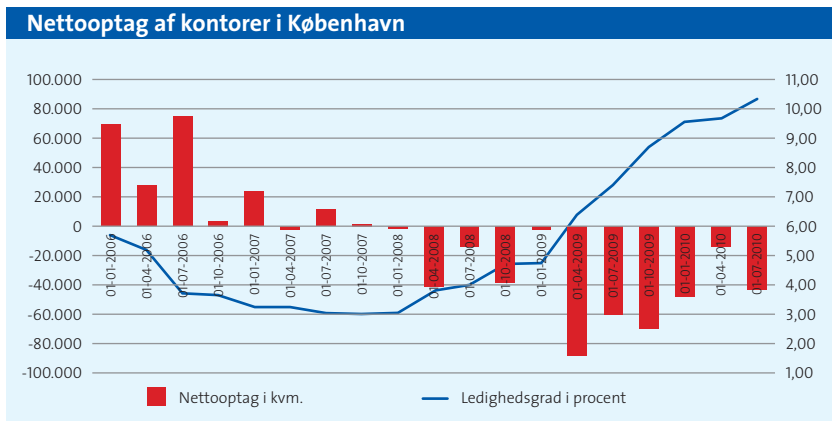
Når lejerne kan se, at der reelt kun er 3-4 alternativer, der opfylder deres betingelser, bliver det også nemmere at tage beslutningen.

– Så mange ledige kontorlejemål på over 2.000 kvm. i indre by er der for eksempel heller ikke, siger Jesper Norgart, hvis virksomhed Lintrup & Norgart igennem de seneste måneder har stået for udlejning af flere “klumper”, der længe har stået tomme på blandt andet H.C. Andersens Boulevard og i Rosenborgkomplekset og på baggrund af stigende interesse snart forventer at se en udvikling i udlejningen af Mikado House i Københavns Universitetskvartier. ■



Lejeprisen er svagt faldende de seneste to år og topprisen ligger nu på 1600-1800 kr. for kontorlokaler i centrum eksklusiv drift.

/Kilde: DTZ Research



Nettooptaget har været negativt siden midten af 2008. /Kilde: DTZ Research/Oline Lokalebørs

Burger Kings vej til de danske maver

Burger King introducerede først fastfood konceptet til Danmark i 70'erne. I 1992 gik ejerselskabet konkurs i Norden og Morgan Jallinder opkøbte restauranterne i blandt andet Odense og Aalborg. I 1993 åbnede han yderligere to restauranter på Vesterbrogade/Rådhuspladsen og på Vester Voldgade.

I 80'erne valgte McDonalds så at gå massivt ind på markedet og rulle konceptet ud nationalt. De to kæder opererer under meget forskellige

forudsætninger. McDonalds er amerikansk styret, kæden køber oftest selv sine ejendomme og udviklingen er ofte centraliseret med enkeltstående franchisetagere. Burger King er et brand, som samlede franchisetagere i de enkelte lande styrer.

I Danmark var det Morgan Jallinder og Jaan Kaber, nuværende bestyrelsesformand i NSP, der overtog brandet. De solgte deres virksomhed til NSP i 2006, og er i dag et af Sveriges største restaurationsdriftsselskaber efter en

turbulent periode, hvor brandsene Sandys og Tasty Thai blev lukket ned. NSP omsætter for 560 millioner kr. årligt og har 1.800 ansatte og 15 millioner kunder årligt. Og som Morgan Jallinder siger: – Vi har den store fordel at alt vores salg foregår kontant! Ulempen er, at forretnin-gen er vejrafhængig – det skal helst ikke hverken være for varmt eller for koldt, hvis man skal have lyst til burgere.

Kæden har 42 Burger King-restauranter i Danmark og Sverige og er Nordens største franchisetager for Burger King Corporation. NSP ejer også rettighederne til Taco Bar, der har 20 salgssteder i Stockholm

drevet på franchisebasis. NSP leder også i Danmark efter nogen, der vil drive Taco Bar frem.

Selskabet er børsnoteret i Stockholm og ejes af cirka 3.800 aktionærer, hvoraf den danske grundlægger af sandwich-kæden Sunset Boulevard, Jeppe Droob, ejer godt 15 procent.

NSP havde en omsætning i de første 9 måneder af 2010 på 476 millioner svenske kr. og et driftsresultat på 11,1 millioner svenske kr.

NSP ønsker ikke selv at eje sine ejendomme, men lejer sig ind. Hver restaurant skaber typisk byggeinvesteringer for cirka 20 millioner kr.



Forårets sigtekorn

Magasinet Ejendom fortsætter med at gå i dybden med særlige dele af branchen i forårets temaer. Det gælder både redaktionelt og på konferencer

Hotelkonferencen HotCop 2010 blev en succes. Derfor sætter Magasinet Ejendom og NHC fokus på hoteller igen i 2011, som en del af de temaer og konferencer, som Magasinet Ejendom tager grundigt fat på i det kommende halvår.

ændre markedet, og der sker interessante ændringer i ejerstrukturen og investeringerne i disse år. Det tog Magasinet Ejendom fat om i juni 2010, hvor mere end 100 aktører fra alle dele af hotelbranchen kom til København for at drøfte og debattere markedets grundvilkår og fremtidige udvikling.

– Flere af deltagerne opfordrede os til at holde konferencen igen i 2011, og det har vi valgt at gøre, siger partner Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom, der holder konferencen sammen med konsulenthuset Nordic Hotel Consulting. Hotelkonferencen får i år temaet “Vejen ud af krisen” og bliver holdt den

26. maj på hotel Marriott i København. Allerede i januar bliver der mulighed for at få mere at vide om hotelmarkedet, for der sætter Magasinet Ejendom redaktionelt fokus på hoteller og ejerskabet med et tema om, hvor investeringerne og markedet udvikler sig mest gunstigt fremadrettet.

Butikkernes udvikling i 2011

Et andet segment, hvor der sker en stor udvikling i øjeblikket er butiksmarkedet. Her er både strukturelle og konjunkturrelle ændringer ved at omorganisere markedet. Mens lejerne søger mod 1. klasses beliggenheder og nøglepengene er raslet ned, ser mange ejendomsejere sig om efter fremtidens løsen for at bevare sine ejendomme attraktive, holde på lejerne og opretholde værdien.

– Derfor har vi som noget nyt i år valgt at arrangere en conference om butiksmarkedet den 14. april, siger Kamilla Sevel.

Konferencer og debat

I foråret arrangerer Magasinet Ejendom 5 arrangementer om vidt forskellige dele af ejendomsbranchen. Det drejer sig om:

Finansiering og investering

– mulighederne i det aktuelle marked

27. januar i København

Udviklingen i Region Syddanmark

– overblik, status og projekter

24. marts i Vejle

Bæredygtighed og finansiering

– fokus på Esco og andre modeller

29. marts i København

Butiksmarkedet i Danmark

– status på udlejning og salg af butikslokaler

14. april i København

HotCop 2011

– hotelmarkedet i Skandinavien

25. & 26. maj i København

I løbet af de kommende uger kan programmerne for arrangementerne læses på hjemmesiden. Desuden kan man allerede nu tilmelde sig eller bede om yderligere oplysninger på www.magasinetejendom.dk/konferencer

I januar løber det første arrangement af stablen med konferencen “Investering og Finansiering 2011”, hvor Magasinet Ejendom vil skabe debat om markedets finansieringsmuligheder og se nærmere på de lommer, der er ved at dukke op i markedet. Men også på de forhindringer, der stadig er virkelighed for mange projektideer. En anden spændende vinkel vil være, hvad de øgede krav til egenfinansiering kommer til at betyde for køb og salg i 2011 samt, hvordan man skaffer kapital bedst muligt.

– Vi står netop nu i en meget spændende men også fortsat udfordrende markedssituation. Krisen er blevet en tilstand, som de dygtige har lært at operere i. Det kommer vi til at afspejle i både Magasinet Ejendom og på vores arrangementer i 2011, siger Kamilla Sevel. ■

SE ÅRETS TEMAER

Du kan downloade Magasinet Ejendoms temaplan på

www.magasinetejendom.dk

Her kan du se, hvad vi sætter fokus på i hvert enkelt nummer i 2011.

Arrangementer og konferencer 2011

6. januar – Nytårskuren

11. januar – Det traditonsrige Torskegilde

18. januar kl. 16.00 - ca. 17.30

BS Gruppe Informationsmøde – kunne du tænke dig at være medlem af en BS gruppe?

27. januar

Konference: Finansiering og investering 2011

– i samarbejde med Magasinet Ejendom

31. januar kl. 16.30

Oplev Skuespilhuset – arrangement i Byggesocietetets miljøudvalg

24. marts

Konference: Trekantområdet og udviklingen i region Syddanmark – i samarbejde med Magasinet Ejendom

29. marts

Konference: Bæredygtighed og finansiering – i samarbejde med Magasinet Ejendom

Aktiviteter i Byggesocietetet

Byggesocietetet arrangerer en række aktiviteter for medlemmerne, så der er flere muligheder for at netværke og deltage aktivt i dette tværgående forum for bygge- og ejendomsbranchen. Du kan altid melde dig ind i Byggesocietetet, men hvis du ønsker at deltage aktivt er der flere måder:

1. Deltag i et udvalg og vær med til at arrangere møder, foredrag og i nogle tilfælde høringsvar og indlæg i medierne. Der er i dag følgende udvalg: Miljøudvalget, Lejeudvalget, Byfornyelsesudvalget, Byplanudvalget, Byggherredvalget, Redaktionsudvalget, IT-udvalget, Københavnsudvalget, Sundhedsudvalget og Forretningsudvalget.
2. Du kan indmelde dig i en BS-gruppe. Grupperne fungerer som pendant til VL-grupper og andre netværk og består af beslutningstagere i bygge- og ejendomsbranchen på tværs af brancheskel. BS-grupperne er forholdsvis nye men er på kort tid blevet populære og består i dag af 7 BS-grupper. Nogle har geografisk fokus, så hvis du bor i Aalborg eller Århus er der også en BS-gruppe for dig.
3. Foredrag og cafe-møder. Byggesocietetet arrangerer løbende konferencer og cafemøder. Til cafe-møderne er der typisk tale om intime møder med toppolitikere eller erhvervsfolk. På konferencerne som i flere tilfælde er arrangeret i samarbejde med Magasinet Ejendom er der mulighed for at indgå i en debat om vigtige, aktuelle emner med betydning for branchen, og endelig er der på Byggesocietetets nytårskur mulighed for at høre indlæg om branchen sammen med cirka 400 andre branchefolk.

Du kan læse mere om de forskellige aktiviteter på www.byggesocietetet.dk

Af Kamilla Sevel

Hotelmarkedet er en særlig del af ejendomsbranchen, fordi den i Danmark har været lidt Wild-West agtig. Set i internationalt perspektiv er ejendomsmarkedet i Danmark ikke så transparent, og det gælder i endnu højere grad for hotelmarkedet. Men de internationale kæders indtog er langsomt ved at

Tak for 2010!

Vi ønsker jer alle en glædelig jul og et godt nytår.

Hilsen Magasinet Ejendom.

Vi vil gerne takke alle de annoncører, der i 2010 valgte at bruge Magasinet Ejendom, til at få deres budskab ud til vores over 10.000 læsere i bygge- og ejendomsbranchen og den offentlige sektor. Jeres annoncering gjorde udgivelsen af Magasinet Ejendom mulig, og vi glæder os til at bringe både jeres og nye annoncørers budskaber i vores medier i 2011.

**LINTRUP
NORGART &**
ERHVERVSMÆGLERE

**REALKREDIT
Danmark**

ArkiTours

**COPENHAGEN
CAPACITY**

hd ejendomme

AAKJÆR
LÅNDESEKSTORER

techem
Focus på ressourcer

HØRSENS KOMMUNE

BY&HAVN

BECH-BRUUN

C.W.OBEL
EST. 1792

Nybolig
sammen med Nibels

**STAMPE
HAUME
HASSELRIIS**
ADVOKATER

home|ERHVERV|
et til væk de foretrukne erhvervsmedier

Lokalebasen.dk
Lokalebasen.dk er et online portal for erhvervsrelateret indhold som kontor, bolig, produktion og lager.

Dedicated to People Flow™ **KONE**

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

**KROMANN
REUMERT**

KPMG

SKANSKA

DTZ

ista

Clorius

MCH
HERNING KONFERENCENTER

*On the pulse of
the property world* **IPD**

**Corporate
dnax**

Aberdeen

DanBolig
ERHVERV

COWI

JKE | ESTATE
AGENTS

ejendomme
freje

**ARKITEKT
ENERGI &
INGENIØR**
RÅDGIVNING

Danske Leasing

DAHL
ENTREPRISE A/S

DEKO

R&L

emcon

CBRE
CB RICHARD ELLIS

NIELSEN & THOMSEN
ADVOKATER

ORBICON
LEIF HANSEN

ejendomme

ALECTIA

BoligPortal.dk

Byggesocietetet
- byggeriets netværk

**expo
real**
IT'S REAL BUSINESS

CANGSTED-RASMUSSEN
Advokatatselskab - Gammelhøj 8 - 1457 København K - www.cangsted.dk

www.zitano.com

Nordea Ejendomme

DN
erhverv

**virksomheds
lokaler.dkaps**

atp ejendomme

EJENDOMSVIRKE

Magasinet Ejendom er bygge- og ejendomsbranchens samlede magasin. Målet er at give troværdig, uafhængig og spændende indsigt i bygge- og ejendomsbranchen og skabe forståelse og danne netværk, så læserne bliver bredt opdateret og får nyheder og overblik på tværs af de traditionelle brancheskel.

Magasinet udkom første gang i maj 2008 og udgives i samarbejde med netværksorganisationen for byggeri og ejendom i Danmark - Byggesocietetet. Magasinet Ejendom udgives af forlaget SP Business Media ApS.

FLERE PROJEKTER ER I SALG

Et af de markeder, der blev først ramt, da krisen ramte, var projektsalget. Nu er det tilbage

Af Kamilla Sevel

Tæppet blev revet væk under projektsalget i 2007. Og det blev spået, at det ville tage mange år, før det kom op igen. Men nu er tilliden til boligmarkedet så genoprettet, at projektsalget er tilbage.

– Markedet var gået helt i stå. Men det betyder også, at der har været et ophobet behov. Masser af mennesker har hele tiden brug for at flytte, når de bliver gift, skilt, får børn og så videre, og det ser vi konsekvensen af nu, hvor helt nye projekter bliver sat i gang som JM Danmarks Kajkanten. Og bliver solgt vel at mærke, siger advokat og partner Merete Larsen, der gennem en årrække har repræsenteret projektudviklere som JM Danmark og MT Højgaard i forbindelse med projektsalg og som pr. januar 2011 indtræder i advokatfirmaet Gorrissen Federspiel.

Selvom de samlede tal for boligmarkedet fortsat levner plads til fortolkning i både den ene og den anden retning i forhold til, hvor markedet er på vej hen, så har 2010 leveret flere gode historier. Det Axcel-ejede HusCompagniet, der sælger færdigsyede villaer, har løbende meldt om brud på egne forventninger, NCC meldte tidligt på året, at de nu gik i jorden med projekter både i Jylland og på Sjælland, og i Ørestad, som mange har udråbt som død i flere omgange,

Et af de projekter, som Nybolig Lillelund Nybyg i øjeblikket har til salg, er Sølyst Strandpark i Nivå. Her har udviklingsselskabet 2L Development mulighed for at bygge i alt 60 rækkehuse og lejligheder designet af arkitektfirmaet Vandkunsten.



FOTO: NYBOLIG LILLELUND

kunne Arkitektgruppen konstatere, at det lod sig fint gøre at sælge rækkehuse fra bar mark.

En anden dommedagsprofeti blev gjort til skamme, da 8-tallet, der også ligger i Ørestad Syd, efter kun 4 måneder i markedet allerede har solgt cirka 100 boliger, hvor der i 2009 blev solgt 125 boliger i hele Ørestad. I alt er der 476 boliger i 8-tallet.

– Projektsalg er bestemt blevet muligt igen. Og hvad angår byggerier i og ved Københavns Havn, så er der kun få grunde tilbage, siger partner Merete Larsen, advokatfirmaet Gorrissen Federspiel, der blandt sine klienter har JM Danmark og MT Højgaard.

– Der er sket en markant ændring, fordi bankerne er med nu og låner ud til boligkøbere på rimelige vilkår. Det har taget tid at finde det rigtige leje for prissætningen, men i de projekter, hvor det er fundet, ser vi også, at lejlighederne bliver solgt, siger Merete Larsen.

Udviklerne skulle sikres mod spekulanter

Da boligboblen var størst var det en stor udfordring at sikre udviklerne.

– Jeg var i høj grad orienteret mod at sikre mine klienter i forhold til private småspekulanter, som købte måske 2 eller 3 lejligheder. Her kunne det blive livsfarligt for mine klienter, hvis markedet vendte og finansieringen faldt fra hinanden. Den situation har vi jo slet ikke i dag, og det gør faktisk det hele lidt nemmere. Samtidig er konkurrencen blevet mindre, fordi vi kun ser de udviklere, der kan bygge på egne bøger, i markedet nu, siger Merete Larsen.

Det er dog kun muligt at gennemføre projektsalg, når ejendommene er velbeliggende. Det behøver ikke nødvendigvis være centralt i København,



men salget i Sjællands yderliggende provinsbyer er stoppet brat op.

Lokalmarkeder har tabt pusten

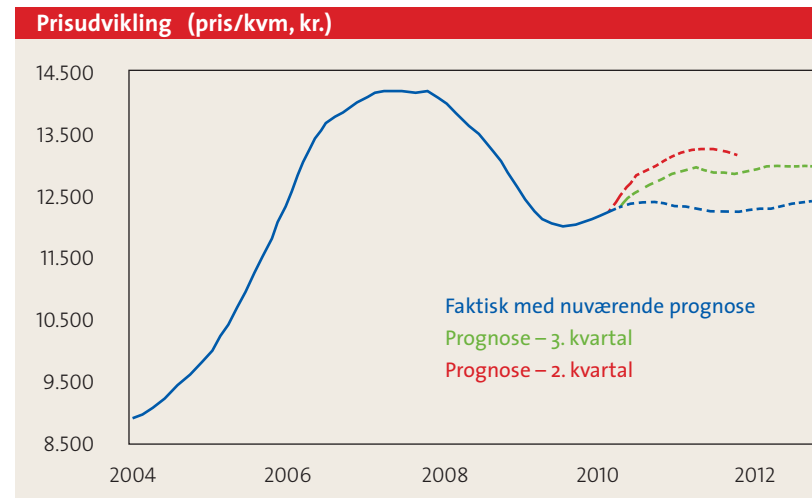
Der var ellers mange projektudviklere, der kastede sig over de sjællandske byer. Mange ved hjælp af finansiering fra Roskilde Bank. Og de grunde og nogle gange halvfærdige boliger er det

svært at komme af med i dag. Dengang så det ud som en god forretning i takt med, at såkaldte almindelige familier med gennemsnitlige indkomster ikke længere kunne finansiere boligkøb i Hovedstadsområdet og derfor rykkede mod Frederikssund, Kalundborg eller Hundested for at kunne betale et hus.

Da priserne faldt var der ikke længere nogen grund til at bo så langt væk. Derfor har de overophedede lokalmarkeder tabt pusten.

– Vi har i øjeblikket projekter i porteføljen i Svogerslev, i Nivå og i Birkerød. Men ret meget længere væk fra København går det ikke at sælge projektboliger. Den opblussen i efterspørgslen som vi ser pt. er markant tydeligere i København end andre steder. Hvis man har råd til at bo tæt på hovedstaden, så vil de fleste familier hellere det og lokalområderne opsluger dermed kun den mængde købere, som der er lokal volumen til. Nogle af de grunde, der

>>



Kilde: Nykredit

magasinet ejendom

Konference 27. januar

Finansiering og investering

Finansieringsmarkedet er stadig stramt, men der er voksende muligheder. Med lav rente og relativt højt afkast er der gode investeringsmuligheder, hvis altså finansieringen spiller med.

Hvad bliver de vigtigste faktorer i markedet i 2011, og hvordan agerer man maksimalt i den nuværende markedssituation?

På denne konference stiller vi skarpt på:

- Nøgleaktørers bud på markedsudviklingen i finansieringsmarkedet 2011
- Sådan bliver finansieringsmulighederne - produkter og sammensætning
- Optimale finansieringsmodeller og investeringstyper i et kompliceret marked

Konference

arrangeret af Magasinet Ejendom

27. januar 2011 i København

kl. 09.00 - 14.00

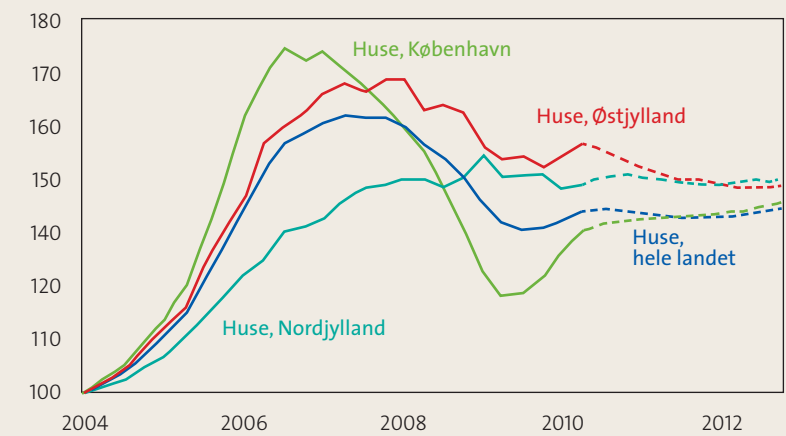
Pris for deltagelse:
Standard deltagere kr. 2.995,-
Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk/konferencer

På alle konferencer kan I deltage 3 personer fra samme virksomhed og kun betale for 2 personer. Kursusbevis: Vi tilbyder at udstede kursusbevis til alle deltagere og talere på vores konferencer.



Prisudvikling (Kr./kvm, indeks 100 = 2004K1)



Kilde: Nykredit

var tænkt som nye bebyggelser, kan man i dag slet ikke få solgt – i nogle tilfælde ikke engang, hvis de var gratis, for der er ingen, der vil bo der!, siger direktør Claus Lillelund, Nybolig Lillelund Nybyg. Nybyg er en selvstændig afdeling under Nybolig Lillelund, der kun beskæftiger sig med projektsalg og udlejning. Afdelingen samarbejder med Nybolig Lillelunds 4 almindelige mæglerafdelinger.

En af årsagerne til, at nogle projekter stadig ligger brak og ikke kommer i spil, er at det har taget grundejerne lang tid at forstå, at deres projekter er

faldet markant i værdi.

– Projektsalg skal sælges til skarpe priser i det nuværende marked. Der er stadigvæk en del projektudviklere, der tænker: Hvad skal jeg have for at projektet hænger sammen? Og så prissætter de efter det. Sådan fungerer markedet ikke. Man er nødt til at tænke: Hvad vil kunderne give?, siger Claus Lillelund.

Af samme grund er der stadig klumper af projekter på bankernes bøger.

– Bankerne er ikke rigtig kommet af med det, for de har sat prisen for højt. En ny køber skal både kunne overtage projektet og have resterende egenkapital til at komme i gang med byggeriet. Det er ofte en nødvendighed, fordi boligkøbernes banker i den anden ende meget gerne ser, at der er et rådhus, før de bevilger lånene, siger Claus Lillelund.

Claus Lillelund tror på, at projektsalget får fat i 2011.

– Udover at have det rigtige produkt til en skarp pris, så er det også et krav, at man kan forstå usikkerheden for kunderne i forbindelse med projektsalg. Tryghed og seriøsitet er vigtigt. En anden ændring er, at man før kunne slippe af sted med at få et godt salg, selvom man dybest set markedsførte det ene projekt på samme måde som

EN TREDJEDEL AF PRISFALDET GENVUNDET

Prisen for et parcel- eller rækkehus i Hovedstadsregionen stiger nu for femte kvartal i træk, og ligger i 3. kvartal næsten 12 pct. over niveauet fra samme kvartal sidste år. Dermed er knap en tredjedel af det samlede prisfald under boligpriskrakket fra 2006-09 nu genvundet.

Prisen på villaer og rækkehuse steg på landsplan med beskedne 0,3 pct. fra 2. til 3. kvartal 2010 efter en samlet prisstigning på 6,7 pct. i forhold til 3. kvartal sidste år, viser ejendomsmæglerkæden Nyboligs kvartalsrapport for 3. kvartal.

Det betyder, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris på de solgte villaer og rækkehuse i 3. kvartal var på 13.713 kr. Det svarer til, at prisen på en gennemsnitlig villa på 135 kvm. aktuelt er 1.851.000 kr.

– Den beskedne prisstigning fra 2. til 3. kvartal tyder på, at stigningen i boligpriserne set på landsplan er ved at flade ud. Boligejerne i København og Nordsjælland, der gennem det seneste år har oplevet de største prisstigninger, mærker endda opbremsningen i form af prisfald og overordnet set vurderer vi, at priserne er ved at stabilisere sig på et mere fast niveau, siger Nyboligs direktør, Flemming Haahr Vesterbrandt.

Nybolig Kvartalsrapport 3. kvartal 2010

det tidligere. Den går ikke mere. Vi oplever, at vi hele tiden skal ramme markedet på en ny måde, men så ser vi bestemt også, at det kan lykkes, siger Claus Lillelund. ■

Salg af boliger stiger

Første 10 måneder af 2009 og 2010, reelle tal, Realmæglerne Holding

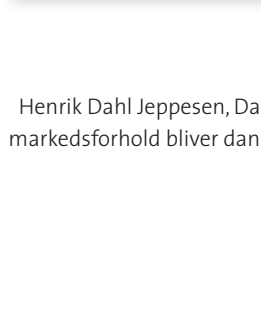
	Jan - Okt 2009	Jan - Okt 2010	Forskel i procent
Hovedstaden	670	614	-8
Nordsjælland	151	309	90
Midtsjælland	195	272	39
Fyn	105	136	29
Nordjylland	175	223	27
Midtjylland	241	273	13
Trekantområdet	150	186	24
Sønderjylland	241	294	22
BoligOne	178	363	104

Kilde: Realmæglerne.



NR. 1 – FEBRUAR

Ingelise Bogason, Alectia. Rådgiverne giver deres bud på, hvordan danske kompetencer skal overleve i et globaliseret og stadig dygtigere verdensmarked



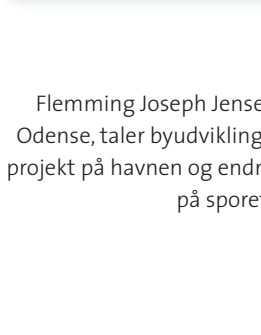
NR. 2 – MARTS

Henrik Dahl Jeppesen, Dan-Ejendomme. En gigant efter danske markedsforhold bliver dannet, da Dan-Ejendomme køber Kuben.



NR. 3 – APRIL

Peter Kofoed, MT Højgaard. Entreprenørerne vil tættere på kunderne for at sikre sig, at de ikke bliver underleverandører til rådgiverne i fremtidens marked. Mipim er tilbage på sporet efter flere år med lidt for mange langbenede blondiner og vidtløftige projekter.



NR. 4 – MAJ

Flemming Joseph Jensen, Sjælsø og Anker Boje, borgmester i Odense, taler byudvikling efter Sjælsø's overtagelse af et boligprojekt på havnen og endnu et projekt dermed kommer tilbage på sporet efter mareridtsårene 2008 og 2009.



NR. 5 – JUNI

ATP Ejendomme ansætter Kirstine Sand som udlejningschef og åbner op for en mere proaktiv tilgang til både kunder og eksisterende lejere. En del af strategien er også at inddrage eksterne mæglere.



Det er nok for tidligt at
ånde helt lettet op,
men de fleste har sænket
skuldrene og puster i
hvert fald lidt ud i 2010

2010 blev året, hvor vi alle holdt vejret og ventede på double dip. Men det lader til, at vi slap for det. Til gengæld kom der lidt gang i lejemarkedet, lidt gang i seriesalget og lidt gang i transaktionerne igen. Tilbage til normale tilstande er vi ikke, men det går meget, meget bedre. Krisen er blevet en markedstilstand, hvor de dygtige klarer sig.

– Man kan få det indtryk, at der slet ikke bliver lånt penge ud i Danmark. Jeg vil gerne benytte lejligheden til at punktere den myte.

Sådan indledte Realkredit Danmarks adm. direktør Carsten Nøddebo Rasmussen året på Byggesocietetets nytårskur i januar. Og der er da også flere, der har fået et bedre forhold til deres bank i løbet af 2010. Men der er stadig også mange, der klager over manglende lånerammer, for store egenkapitalkrav og effektive byggestop på grund af manglende finansiering.

Selvom grønt gav en lidt dårlig smag i munden lige i slutningen af 2009, hvor alle havde tømmermænd efter COP15-fiaskoen, så har byggebranchen taget det grønne til sig og ser ud til at have

grebet bolden inden det var for sent. Et Green Building Council er i søen og certificeringer er blevet strøet ud over det danske landskab med løs hånd.

En anden bold, som ikke helt blev grebet i året var kaoset på den jyske hede, hvor de ansatte i tinglysnings skulle gå gennem mangt og meget før tingene begyndte at fungere.

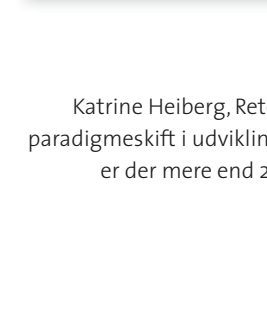
Der var også længe set frem til ministerrokaden og rundt omkring i branchen blev der håbet på en opprioritering af byggeri og bolig. Men den kom ikke. I stedet kom der dog en ny minister nemlig Brian Mikkelsen som efterfølger for Lene Espersen. Den minister der har fået størst bevågenhed i 2010 er nu nok skatteministeren for her lå både sager om nettomålerordning på sol-celler og årets vel nok største sag: Den genindførte moms på byggegrunde.

På tærsklen til 2011 er det bare at gribe fat i de positive takter, spille på de grønne instrumenter, få fat i nye markeder, i nye lejere og nye projekter. Det bliver hårdt arbejde, men det bliver nok lidt sjovere end i 2010 og i hvert fald meget, meget sjovere end i 2008.... ■



NR. 6 – AUGUST

Marks- og udviklingsdirektør Haakon Fløe, Rambøll, viser stolt koncernens nye domicil i Ørestad frem. Domicilet betyder ikke kun noget for Rambøll, men sørger også for, at de mere end 1.600 daglige medarbejdere tilfører bydelen det liv, som den har manglet. Ørestad begynder for alvor at tage form.



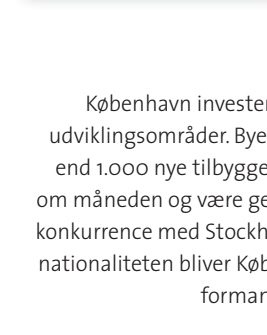
NR. 7 – SEPTEMBER

Katrine Heiberg, Reteam, fortæller om, hvordan hun ser et paradigmeskift i udviklingen af butikscentre. På trods af krisen er der mere end 245.000 kvm. butikker under udvikling i Danmark.



NR. 8 – OKTOBER

Rønne & Lundgrens advokater er nogle af dem, der har rykket rundt ovenpå krisens omfordeling af opgaver og muligheder. Men mange andre har også brudt op, startet selv eller flyttet sammen med andre.



NR. 9 – NOVEMBER

København investerer 9,8 milliarder kr. i udvikling af især 5 udviklingsområder. Byen skal være klar til at modtage de mere end 1.000 nye tilbyggere, der i øjeblikket flytter til København om måneden og være gearret til fremtidens metropoludvikling i konkurrence med Stockholm og Hamburg. For at forankre internationaliteten bliver Københavns overborgmester Frank Jensen formand for borgmestrene i 140 byer i Europa.



NR. 10 – DECEMBER

Investorer og lejere er tilbage i markedet fra et lavt niveau. Double dippet kom ikke, og at sige, at det tegner lyst for 2011, er nok at overdrive. Men det ser i hvert fald ud til at være en bedre indgang til et nyt år end for et år siden...

Danmark renoverer sal i FN for 18 millioner kr.



NEW YORK: I de næste tre år gennemgår hele FN-komplekset i New York en gennemgribende restaurering, og FN anmodede ved restaureringsprocessens begyndelse Danmark om økonomisk støtte til at sikre salen. Det samlede danske bidrag til restaureringen er på 18 mio. kr., hvoraf fonden Realdania bidrager med 10,5 mio. kr.

I forbindelse med restaureringen inviteres 5 designere til at konkurrere om at skabe nye mødeborde og en ny stol til salen.

– Finn Juhl-salen er blandt de mest benyttede

Danmark bidrog oprindelig med Finn Juhl-salen i forbindelse med opførelsen af FN-bygningen tilbage i 50'erne. Finn Juhl-salen blev alene i 2008 brugt til 399 forskellige møder og kulturbegivenheder, og hvert år passerer ca. 400.000 turister igennem salen på deres rundtur i FN.

sale i FN, og er et internationalt udstillingsvindue for dansk design og arkitektur. Det er derfor vigtigt, at vi nu sikrer et unikt stykke dansk arkitektur midt i et af verdens vigtigste centre for internationalt fredsbevarende og humanitært arbejde, siger tidligere kulturminister Per Stig Møller.

KLEPIERRE OG CARREFOUR VIL UDVIDE CENTRE I FRANKRIG

PARIS: Butiksgiganten Klepierre vil udbygge en lang række af sine centre i Frankrig. I byen Toulouse bliver der tilført 8.000 kvm. I Bois de Chalezeule ved Besancon skal der bygges 34.000 kvm.



Endelig skal der i Perpignan i Sydfrankrig renoveres det center, der hedder Claira shopping centre. Det åbnede i 1983 og huser i dag en 10.000 kvm. Carrefour samt 30 butikker. Nu vil centeradministrationen gerne have 40 butikker yderligere.

Europas største butikscenterkoncern Klepierre ekspanderer kraftigt.

MIPIM EFTERLYSER PROJEKTER TIL FREMTIDSPRIS

CANNES: Det plejer som regel at gå godt for de danske tegnestuer, når Mipim og Architectural Review Future Project uddeler priser.

Mipim Architectural Review Future Project Awards skal til at bedømme de indkomne forslag til konkurrencen i 2011 fra tegnestuer, der typisk kommer med projekter fra hele verden med hovedvægt på Europa. Projekterne skal enten ligge på arkitektens bord eller være tegnet, men endnu ikke bygget. Samtidig skal de være innovative og indeholde nye tilgange til design.

Projekterne indgår i et prestigefyldt katalog, der uddeles på messen og består af 8 forskellige kategorier, hvoraf de 7 er åbne for forslag og det 8. er en samlet vinder. I år vil der desuden blive uddelt en særlig bæredygtighedspris.

Mipim er Sydeuropas største ejendomsmesse og den, der trækker absolut flest danskere. Magasinet Ejendom udgiver et særligt engelsksproget magasin på Mipim, Scandinavian Property Magazine. Det bliver uddelt fra Copenhagen Capacity-standen.

Mipim finder sted i år fra 8.-11. marts.



KOMMENTAR

Back to business....

Kommentar af Michael Sehested

De seneste tal over transaktioner af investeringsejendomme i Tyskland bekræfter, at Tyskland er ved at være på vej tilbage til 'normale' standarder. Jones Lang LaSalle spår, at den samlede transaktionsvolumen i 2010 kan nå 18-20 mia. € for investeringsejendomme (erhverv), hvilket vil være en fordobling i forhold til 2009 og altså en tilbagevenden til disse 'normale' standarder svarende til det 10 årige gennemsnit. Alene investeringerne fra januar til september 2010 udgør 13,1 mia. € og er en stigning på mere end 80% i forhold til samme periode sidste år.

Det er stadig de største byer, the Big 7, som står for størstedelen af transaktionerne, og dette falder også godt i tråd med HWWI/Berenberg's 'City Ranking 2010', som netop er offentliggjort. Her fremgår det, at Frankfurt har fastholdt sin 1. plads fra 2008, hvor den sidste ranking fandt sted, mens byer som Berlin, Düsseldorf og Köln – alle en del af 'The big 7' – har forbedret deres placering. Faktorerne, som ligger bag rankingen er blandt andet demografi, internationalitet, uddannelse og transport.

Tysk økonomi er i øjeblikket lokomotiv for den europæiske økonomi, og ventes at vokse med 3,7 procent i 2010, hvilket vil være den største vækst siden 1991. Alle indikatorer tyder på, at den tyske vækst styrkes, og også ZEW-tallet, som måler investorernes og analytikernes fornemmelse for markedet et halvt år ud i fremtiden, viser, at tyske investorer tillid til markedet har det godt. Tallet er steget til 1,8 fra minus 7,2 i oktober.

Bankerne er igen begyndt at låne penge ud, men er dog stadig forbeholdne over lån til investeringer med højere risikofaktor end de såkaldte core-produkter. Skal handelsvolu-

men igen op på fuldt blus er der behov for, at investorerne øger deres villighed til at påtage sig risiko, idet manglen på core-produkter netop forhindrer en højere handelsvolumen. Jones Lang LaSalle mener, at der er indikationer på, at dette er ved at ske. Det forudsætter, at de nye Basel III regler om bankernes kapitalbinding og reserver, der er på vej, modificeres således, at den ekstra kapitalbinding bankerne forventes at få pålagt, bliver af en acceptabel størrelse.

De store hensættelser, som forsikringssektoren vil blive underlagt under solvency II, kan imidlertid betyde, at ejendomme mister deres vigtighed som investeringsobjekt – eller i hvert fald er med til at flytte fokus til ejendomme med højere risiko.

Core-ejendomme har typisk en lav finansiering, og binder således en stor andel egenkapital, hvorimod ejendomme med højere risiko typisk har en langt højere finansiering og dermed binder en ganske lille egenkapital. Solvency II vil overordnet influere på forsikringsselskabernes placering af midler, og da statsobligationer allerede udgør en stor andel af disse selskabers porteføljer – og ikke skal bakkes op af egenkapital – kan det tænkes, at forsikringsselskaberne vil øge denne andel. Solvency II kan derfor betyde dels, at efterspørgslen på core-ejendomme reduceres markant og dels, at (tyske) pensionskasser og forsikringsselskaber vælger at sælge ud, og dermed sender flere core-produkter på markedet, hvilket vil resultere i et pres på priserne.

Dette sammenholdt med en rentestigning vil således kunnesætte ejendomsmarkedet under pres, og selvom boomet i Tyskland fortsætter, minder det seneste dyk i irsk økonomi os om, at krisen endnu ikke er helt ovre....

TYSKLANDS BYER (udvikling i erhvervsliv, demografi, økonomi etc. i sammenligning)

BY	2010	2008	FOR-ANDRING
Frankfurt am Main	1	1	=
München	2	2	=
Düsseldorf	3	11	↑
Bonn	4	9	↑
Köln	5	7	↗

Wiesbaden	6	4	↘
Hamburg	7	7	=
Berlin	8	24	↑
Dresden	9	5	↘
Hannover	10	15	↑

Leipzig	11	25	↑
Aachen	12	14	↗
Karlsruhe	13	6	↓
Nürnberg	14	17	↗
Münster	15	21	↑

Stuttgart	16	3	↓
Duisburg	17	21	↗
Bremen	18	16	↘
Augsburg	19	12	↓
Dortmund	20	10	↓

Essen	21	19	↘
Braunschweig	22	20	↘
Mannheim	23	13	↓
Kiel	24	–	–
Gelsenkirchen	25	28	↗

Mönchengladbach	26	18	↓
Bielefeld	27	23	↘
Wuppertal	28	29	↗
Bochum	29	27	↘
Chemnitz	30	30	=

Kilde: Berechnungen HWWI



Michael Sehested, formand for RICS i Danmark, skriver kommentar om ejendomsmarkedet i Tyskland. Michael Sehested har mere end 10 års erfaring med investeringer i Tyskland. Først som eksklusiv låneformidler for tyske Aareal Bank, dernæst som større investor og fra 2006-2009 som adm. direktør i ejendomsselskabet Victoria Properties.

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	MIO. KR.	KVM.
– hele Danmark – fra 1/12-2009 - 30/11-2010		
December	1.510	123.292
Januar	2.658	222.025
Februar	1.674	146.774
Marts	3.197	248.378
April	3.703	281.661
Maj	2.614	232.453
Juni	2.854	262.237
Juli	2.333	171.318
August	4.158	454.620
September	4.483	500.110
Oktober	3.277	283.154
November	4.499	326.098
Total	36.959	3.252.120

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/12-2009 - 30/11-2010		
Hovedstaden	11.779	1.108.960
Midtjylland	10.887	943.732
Nordjylland	3.695	316.254
Sjælland	3.839	255.765
Syddanmark	6.759	627.409
Total	36.959	3.252.120

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART NOVEMBER 2010					
	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Den Blå Planet	Kastrup	630	201011	201301	Sport, fritid, kultur & hotel
FN-Byen – Etape 1 FN-Hovedkvarter	København Ø	450	201011	201212	Butik, kontor, lager, industri & transport
Isbjerget	Århus C	400	201011	201301	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af logistikpakhus til Aalborg Havn	Aalborg Øst	250	201011	201110	Skoler, uddannelse & forskning
Emiliedalen – Opførelse af boliger	Højbjerg	200	201011	201205	Boliger – huse og lejligheder
Eternitgrunden – Kontor	Aalborg	150	201011	201111	Butik, kontor, lager, industri & transport
Nyt bolig- og butiksområde – etape 1	Holbæk	150	201011	201110	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af ældreboliger	Ballerup	110	201011	201204	Sundheds- & socialvæsn
Ishøj Stationsplads – Boliger	Ishøj	100	201011	201205	Boliger – huse og lejligheder
Light*House, etape 1.1 – Private boliger	Århus C	100	201011	201203	Boliger – huse og lejligheder

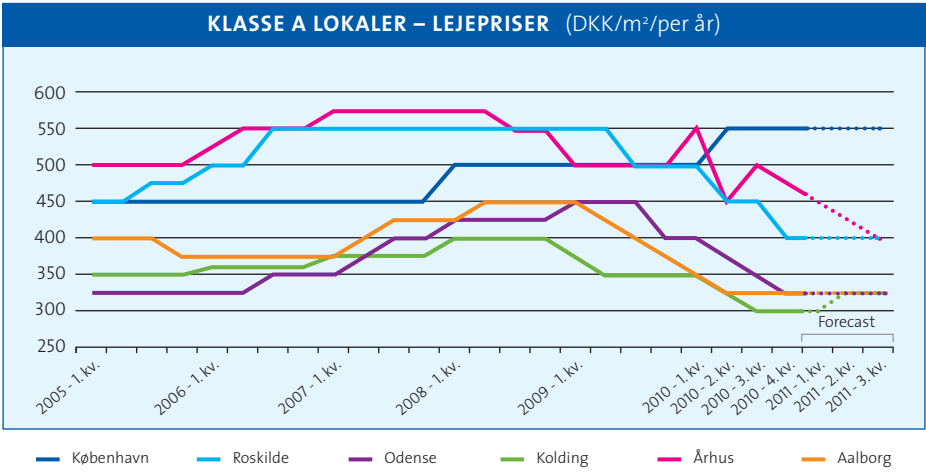
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE BYGHERRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/12-2009 - 30/11-2010
NCC
Universitets- Og Bygningsstyrelsen
Bestseller A/S
Københavns Kommune
Fonden Musikkens Hus i Nordjylland
Bygningsfonden Den Blå Planet
Region Syddanmark
DAB
Fn-Byen P/S
Holberg Fenger Gruppen A/S

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/12-2009 - 30/11-2010		
Boliger – huse og lejligheder	8991,94	782677,5
Sport, fritid, kultur & hotel	6081,55	531011,2
Butik, kontor, lager, industri & transport	10203,95	1049745,45
Skoler, uddannelse & forskning	5923,03	485469,5
Sundheds- & socialvæsn	4935,6	357309
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	307,62	28507,35
Energi og renovation	515,4	17400
Total	36.959	3.252.120

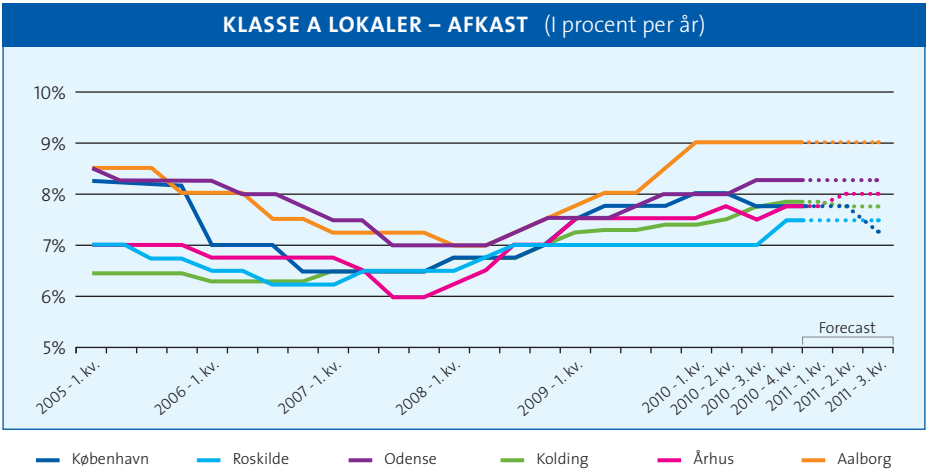


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Lager- og logistikmarkedet i Danmark



Lejeefterspørgslen på lagerlokaler har generelt været opadgående gennem 2010. Størrelsen på lejemål, der efterspørges, er generelt lidt mindre end for 3 år siden. Lejeniveauet på Sjælland, inklusive København, er fortsat i niveauet 450-550 DKK/m²/år, med tillæg på mellem 50-100 DKK/m²/år for højloftede lokaler. Prisniveauet er stabilt, men nyudlejning er forbundet med diverse indtrædelsesrabatter de første år, hvilket er en trend, der vil kunne ses 12-18 måneder frem. En række kommuner udbyder attraktive byggegrunde langs motorvejsnettet, men efterspørgslen er lav, fordi få har været interesseret i at flytte til nybyggede faciliteter, samtidigt med at der stort set ikke bygges i spekulation.



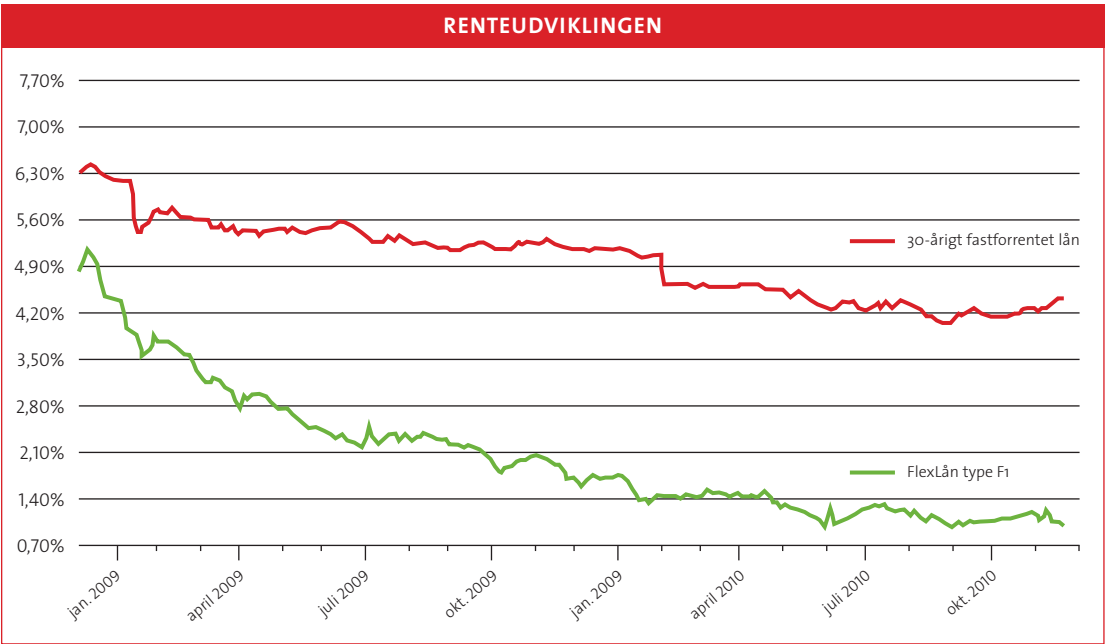
Aktiviteten i investeringsmarkedet for lager- og logistikejendomme har gennem flere år været begrænset, hvilket primært beror på, at sælgere og købere har forskellige prisforventninger. På Sjælland er der gennemført enkelte handler, overvejende med prime ejendomme, der er handlet i afkastspændet mellem 7-8 procent. Afkastet er afhængigt af faciliteternes kvalitet og beliggenhed, samt især hvor sikre lejekontrakterne i den enkelte ejendom tager sig ud.



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 holder sig et godt stykke ind i 2011. En svag stigning har på det seneste kunnet ses i den lange rente.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Arkitekter KLUMPER SAMMEN på midten

Det er svært at tjene penge for danske arkitekter.
Specialisering er en vej ud af krisen, anbefaler ny rapport

Af Kamilla Sevel

Arkitektbranchen er presset fra mange sider. Presset kommer både fra en samfundsøkonomi i opbrud, konjunkturløst, nye krav og forventninger og endelig fra skærpet konkurrence.

Arkitektfirmaerne ved det godt, men de synes primært, at skoen trykker hos de andre i branchen og ikke hos dem selv. Derfor arbejder de for lidt med at forberede sig til fremtidens krav til byggeriet, internationalisering og højere lønsomhed. I stedet spiller de allerfleste "midt på banen". Det betyder, at de kommer til at ligne hinanden, og det bliver sværere for kunder i både ind- og udland at få øje på særlige kompetencer.

Det er nogle af konklusionerne i en rapport, som arkitektfirmaernes

organisation Danske Ark og analysefirmaet Mandag Morgen har udarbejdet i forbindelse med Danske Arks 50 års jubilæum.

– Den danske arkitektbranche er kendetegnet af en betydelig og ukuelig optimisme, der ikke er uden hold i virkeligheden, for der er bestemt også lovende perspektiver for arkitektbranchen. Beklageligvis er branchen også en af sine egne værste modstandere med sin insisteren på, at alle kan levere alt og mestrer det samme på et presset marked, der skriger på fokusering, konkluderer Mandag Morgen og fortsætter:

– Alt for mange arkitektvirksomheder forsøger at levere på alle hylder trods begrænset kapacitet. Det giver uskarpe profiler, unødvendigt meget

konkurrence og tilfældig opgavefordeling. Dertil kommer branchens høje konjunkturfølsomhed og den stigende tendens til kun at konkurrere på prisen – især i de hårde tider. En kortfristet nødløsning, som køber lidt respit på

**– Når kunden savner
indsigt i arkitekt-
virksomheders profil og
specialisering, kan den
ene være lige så god
som den anden.**

*Professor Peter Maskell, CBS,
om arkitekternes vilje til at
kunne levere alt*



Et flertal af de 164 arkitektledere, som Mandag Morgen har interviewet, mener på trods af fald i overskuddet per medarbejder, at deres virksomheds position i markedet er blevet styrket gennem de seneste to år. En af dem, der har nydt godt af det er arkitektfirmaet BIG, der har positioneret sig kraftigt på kort tid, hermed et forslag til et sportscenter i Malmø.

fremtidens bekostning, lyder dommen, der ikke lægger fingrene imellem i forhold til at give branchen et spark bagi.

Kreative frem for købmænd

En anden konklusion er, at arkitektbranchen netop er en af de mest kreative i Danmark, men det sker ofte på bekostning af købmandsskabet. Det har betydet, at hovedparten af arkitektvirksomhederne ikke fik relativ opdel i opsvinget. Det var udviklerne og andre dele af rådgiverbranchen, der tjente mest markant på midt-2000ernes boom i byggebranchen. Derfor var det massive wake-up call i 2008 også ekstra hårdt for mange arkitekter, for der var ikke sparet op til dårlige tider: Således faldt omsætningen blandt de 181 største 12 procent i 2008/2009 og mindst hver 4. i branchen blev afskediget.

Samlet set er arkitekternes vigtigste markedsudfordringer:

- økonomisk smalhals i samfundet generelt
- andre faggrupper rykker ind på deres område
- stigende krav til viden om energi-effektivitet og bæredygtighed generelt
- problemer med købmandskab
- viden om, hvordan man kommunikerer sine kompetencer

Det sidste problem afspejler sig tydeligt i arkitekternes selvforståelse, hvor kun 13 procent af de adspurgte arkitekter i undersøgelsen mener, at bygherrene,

HER LIGGER UDVIKLINGS- POTENTIALET

Mandag Morgen og Danske Ark peger på en række perspektiver for fremtidens arkitektbranche, og hvilke veje danske arkitektvirksomheder kan vælge at gå.

Gennemgående temaer er:

- det stigende behov for specialisering i markedet
- klar kommunikation om den enkelte virksomheds styrkepositioner
- behovet for strategisk markedsanalyse og forretningsudvikling for at polstre branchens ordrebøger i et usikkert og bevægeligt marked
- de store vækstmuligheder, der ligger i energioptimeret nybyggeri og energirenovering.

>>



– der jo er arkitekternes altoverskygende kunde­gruppe, – har god indsigt i, hvad de kan levere. Men samtidig ser flertallet det som en stor fordel, hvis bygherrerne vidste, hvad de kunne. Blandt andet derfor var direktør i bygherreforeningen, Henrik Bang, inviteret til Danske Arks jubilæumskonference, hvor rapporten blev præsenteret.

Svært at skelne den ene fra den anden

– Jeg ser flere udfordringer og oplever også, at bygherrerne har svært ved at orientere sig i arkitektbranchen. Det er

ikke klart, hvilke kompetencer de enkelte arkitektfirmaer er specialister i. Samtidig ser jeg også en klar risiko for domænetab, hvis arkitekterne ikke arbejder sig tilbage på banen. Forstået sådan, at ingeniørerne i øjeblikket har fået en førerposition blandt andet indenfor bygherrerådgivning, mener Henrik Bang.

Arkitekterne har for eksempel koncentreret sig så meget om projekteringen, at de ikke i høj nok grad har fået budt ind på hele den del af byggeprocessen, der handler om planlægning. Der har de rådgivende ingeniører i højere grad

Blandt andet i Sydøsteuropa går det fremad for de danske arkitekter. Henning Larsen Architects har for eksempel vundet førstepræmie for sit konceptdesign til et nyt akvarium i den georgiske havneby Batumi.

fået placeret sig.

– Og når det gælder detailfasen, så er arkitekterne under pres fra den tekniske udvikling og systemleverandørerne, sagde Henrik Bang.

Han understregede, at bygherrerne ikke nødvendigvis er dem, der presser prisen. Faktisk opfordrer Henrik Bang sine medlemmer til at satse på kvalitet frem for pris i bedømmelsen af konkurrenceforslag. Men det kan være svært at se sammenhængen:

– Jeg hører fra mange af vores medlemmer, at kvalitet ikke nødvendigvis hænger sammen med prisen. Derfor bliver man tilbageholdende med at smide ekstra penge efter projekter, fordi man er usikker på, om man får værdi for pengene.

Vinder for få konkurrencer

Kun 18 procent af arkitekterne mener, at de vinder en tilfredsstillende andel af de konkurrencer, de deltager i.

– 8 procent af de adspurgte arkitektvirksomheder foretager strategisk markedsanalyse.

Mandag Morgen og Danske Ark: Fremtidens Arkitektbranche

– Der er flere omkostninger forbundet med at deltage i konkurrencer, så det er langt fra gratis. Og måske kunne medarbejderne bruges til noget andet. Vi siger ikke, at man ikke skal deltage i konkurrencer overhovedet, men måske skulle man bruge sin deltagelse mere strategisk fremover, foreslår chefanalytiker Morten Fisker, Mandag Morgen.

Der er da også bred enighed blandt arkitekterne selv om, at især konkurrencer kan gøres mere effektive.

– Det vil være en stor fordel for branchen, hvis udbuddene blev mindre detaljerede. Nogle arkitektfirmaer stiller med forslag, som en dommer

– Arkitekterne risikerer domænetab i flere faser af byggeprocessen, siger direktør i Bygherreforeningen Henrik Bang.



kan affærdige på 2 minutter. Det er et stort samfundsmæssigt spild at bruge så mange kræfter på ingenting, siger partner Jørgen Beider, Sweco Architects, der også er næstformand i Danske Ark.

Det er Henrik Bang helt enig i.

– For mange bygherrer er det hul i hovedet at starte fra scratch hver gang. På den anden side har vi en del krav, vi skal opfylde, når vi udbyder opgaver, og vi ser faktisk også, at selv når vi beder om lidt, har nogle arkitekter en tendens til at overopfylde kravene.

Sin egen værste fjende

Mandag Morgens rapport om branchen konkluderer da også, at branchen er sin egen værste fjende – især med sin insisteren på at kunne det hele. Og da rapporten blev præsenteret fik det en af medlemmerne af Danske Ark til at protestere voldsomt.

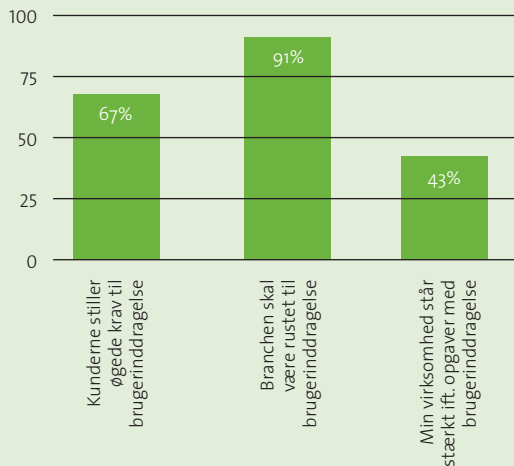
– Vi tegner daginstitutioner det ene øjeblik, hospitaler det næste og skal kunne det, vi bliver bedt om. Jeg har aldrig, og jeg mener aldrig, sagt nej til en opgave.

Og det havde Morten Fisker fuld respekt for, men derfor tror han alligevel ikke, at det er vejen frem:

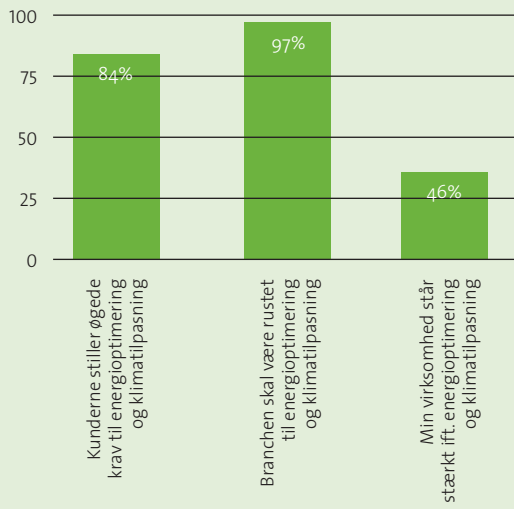
– Man kan ikke skille sig ud i mængden og blive synlig, hvis alle ligner hinanden og giver udtryk for, at de kan alt. Og når branchen samtidig står i en situation, hvor det er svært at holde indtjeningen og de færreste mener, at kunderne kan få øje på, hvad man kan; ja så er det måske tidspunktet, hvor man skal se sig i spejlet og vurdere, om det nu også er en farbar vej i de kommende år. Når kravene vokser, – og det gør de, – så vil man ikke kunne følge med på alle fronter og specialisere sig i tilstrækkelig høj grad, sagde Morten Fisker.

Hele debatoplægget om arkitektbranchen kan ses på www.mm.dk eller på www.danskeark.dk

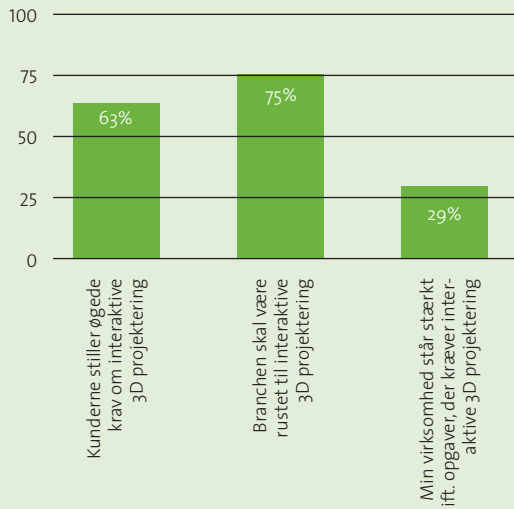
Arkitektlederne om brugerinddragelse



Arkitektlederne om energioptimering og klimatilpasning



Arkitektlederne om interaktiv 3D projektering



Kilde: Mandag Morgen og Danske Ark.

Gyrithe Saltorp blev ÅRETS KVINDE

Københavns Ejendommers direktør blev årets kvindelige
forbillede i bygge- og ejendomsbranchen

Direktør Gyrithe Saltorp er udnævnt til årets kvinde i bygge- og ejendomsbranchen 2010. Prisen uddeles af Magasinet Ejendom til en kvinde i bygge- og ejendomsbranchen, der har markeret sig og gjort en særlig indsats for branchens udvikling.

Gyrithe Saltorp står i spidsen for Københavns Ejendomme, der er en af Danmarks største ejendomsadministratorer og bygherrer. Virksomheden råder over 845 bygninger med i alt 2,3 mio. kvm. fordelt på blandt andet administrationsbygninger, rådhus, kulturhuse, biblioteker, institutioner, skoler og idrætsanlæg. Der er tale om

ejendomme for over 20 milliarder kr.

– Gyrithe Saltorp har en vision om at professionalisere en offentlig virksomhed, så den i højere grad tænker kommercielt til glæde og gavn for såvel forvaltningen som borgerne i kommunen, lød det i en af nomineringerne af Gyrithe Saltorp til prisen.

Mange store udfordringer

Gyrithe Saltorp er ikke kun et kvindeligt forbillede.

– Københavns Ejendomme og Københavns Kommune er en stor organisation at vende rundt, men nogle af de

visioner, Gyrithe Saltorp har for fremtiden i administrationen af den store portefølje, vil blive fulgt rundt omkring i kommuner over hele landet og vil være forbilledlige ikke bare for kvindelige kolleger, men også for mandlige, sagde partner Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom, ved overrækkelsen.

Gyrithe Saltorp har lige fra sin ansættelse haft flere store opgaver at håndtere: Stigende anlægsbudgetter, PCB i kommunens ejendomme, anklager om korruption og et voksende fokus på bæredygtighed på alle planer, der skal implementeres i de kommende år. Hun er god til at smøge ærmerne op uden at kny og tænke løsninger, der effektiviserer.

Det gør hende til et godt kvindeligt forbillede og modtager af prisen.

Stor ære

– Mange tak for prisen som årets kvindelige forbillede. Det er en stor ære – ikke mindst, da jeg kommer med i en perlerække af dygtige kvinder, sagde Gyrithe Saltorp ved overrækkelsen.

Gyrithe Saltorp er uddannet jurist og har tidligere været kontorchef i Slots- og Ejendomsstyrelsen, erhvervsdirektør i Dan-Ejendomme, adm. direktør i PG Property Management og nu altså direktør i Københavns Ejendomme. Hun bor i Jægersborg med sin mand og to børn på 7 og 11 år.

Målet med prisen Årets Kvindelige Forbillede i bygge- og ejendomsbranchen er at sætte fokus på den kvindelige talentmasse i en stærkt mandsdommeret branche. 15 kvinder var nomineret til prisen i år. ■

Prisen Årets Kvindelige Forbillede går i 2010 til direktør Gyrithe Saltorp. Priskomiteen består af kvinder, der tidligere er udnævnt til forbillede. Her er det fra venstre konsulent Anette Krarup, partner Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom, direktør Gyrithe Saltorp, Københavns Ejendomme, adm. direktør Karen Mosbech, Freja Ejendomme, adm. direktør Mette Kynne Frandsen, Henning Larsen Architects, og direktør Gitte Andersen, Signal Arkitekter.

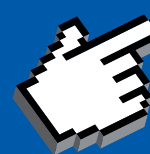


Annoncér i Magasinet Ejendom i 2011



Opnå store rabatter ved tegning af årsaftaler for 2011

magasinet
ejendom



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

Af overborgmester Frank Jensen
Københavns Kommune
overborgmesteren@kk.dk



Vækst og byudvikling i København

Hvis København skal klare sig i den internationale konkurrence fremover er det nu, at fundamentet skal lægges. Derfor er nogle af overskrifterne for det netop vedtagne budget for 2011 “Grøn Vækst”, færdiggørelse af nye byområder som for eksempel Ørestad og Sydhavnen og videreudvikling af grundlaget for den nye bydel i Nordhavn.

Samtidig satser vi på kerneydelserne – først og fremmest en massiv investering i børneinstitutioner: Vi får 3.800 nye institutionspladser inden udgangen af 2012, så antallet af pladser kan følge byens befolkningsudvikling. Byen vokser for tiden med knap 1000 indbyggere om måneden. Københavns historiske høje anlægsbudget med investeringer på 12,9 milliarder kroner fra 2010 – 2014 betyder over titusinde nye arbejdspladser. Siden år 2000 er der skabt ca. 23.000 nye arbejdspladser i København. København holder hjulene i gang.

Men det er selvfølgelig ikke alt sammen lutter lagkage. Når der foretages sammenligninger mellem København og andre skandinaviske og europæiske byer, sakker København bagud i forhold til økonomisk vækst.

Vi ligger stadig i toppen af stort set alle undersøgelser, hvad angår livskvalitet og byliv. Men vi kan ikke leve af vores smukke og gode byrum alene. Livskvalitet og byliv er en vigtig forudsætning for at tiltrække og fastholde internationale virksomheder og arbejdskraft, men det skal i samspil med initiativer, der understøtter, at virksomhederne i første omgang vælger København.

Vi skal investere på en måde, så vi både udvikler byen og får flere skoler og børneinstitutioner – men samtidig skal vi investere smart – det vil sige vækststimulerende og gerne eksportorienteret. Vi skal udvikle og teste byteknologi, når vi byudvikler. København skal være et “grønt

laboratorium for byløsninger”. Det kan tiltrække investeringer og gøre byløsninger fra København attraktive i resten af verden.

Det kræver et stærkere samarbejde mellem det offentlige, virksomheder og uddannelsesinstitutioner. Det kræver, at vi inviterer virksomheder og videninstitutionerne tidligt med i byudviklingsarbejdet. For eksempel til at komme med løsninger på, hvordan vi på den ene side byudvikler og samtidig bliver CO₂-neutral i 2025, som den første by i verden. Men det kræver også, at vi stiller de nødvendige rammebetingelser til rådighed for virksomhederne.

Flere store investeringer er på vej i kommunen. Rigshospitalet, Panum Institut og Nørre Campus udvider. Kommunen understøtter udviklingen med en ny højklasset bus til Nørreport og Vibenshus Runddel, så både arbejds- og studiepladser får nem adgang til den nuværende og kommende metro.

Den overordnede vision for Københavns byudvikling er, at byen skal vokse til en international metropol for grøn vækst og livskvalitet.

Der skal satses på

- Investeringer i kommunale kerneydelser, såsom daginstitutioner, kultur- og fritidstilbud samt basal infrastruktur.
- Grøn vækst
- Fokuseret byudvikling, hvor særlige byudviklingsområder prioriteres færdiggjort inden nye igangsættes.
- Arbejdspladser og beskæftigelse understøttet af kommunale investeringer samt bedre rammer for både videns erhverv og de traditionelle københavnbrancher.
- Sikkerhed og tryghed.

- Regionalt og internationalt samarbejde for at sikre grøn vækst og beskæftigelse i regionen.

Fokuseret byudvikling

Københavns Kommune har med 5 handlingsplaner for 2011 satset på de 5 største byudviklingsområder i byen; Carlsberg, Ørestad, Sydhavn, Valby og Nordhavn.

Handlingsplaner er et nyt værktøj udarbejdet som redskab for politikerne ved budgetforhandlingerne. Jeg er ikke i tvivl om, at handlingsplanerne har været med til at sætte fokus på nødvendigheden af at investere massivt i de 5 byområder. Derfor blev der afsat 217,3 mio. kr. til byområderne med budget 2011. Og jeg er sikker på, at handlingsplaner også i de kommende år vil lægge linien for, hvad der sker i vores byudviklingsområder. Det er ikke kun godt for de nye københavnere, der kommer i områderne – bare i 3. kvartal 2010 kom der 7.000 nye københavnere, men det gavner også de private investorer, der overvejer at investere i København. Med handlingsplanerne får de hurtig og nem adgang til information om, hvad København satser på i de kommende år. Det skaber en sikkerhed som er essentiel i en tid, hvor både banker og entreprenører er usikre på fremtiden.

De årlige handlingsplaner skal være med til at sikre, at serviceinvesteringerne følger med udviklingen af området (institutioner, skoler, kultur- og fritidstilbud, infrastruktur mv.).

Handlingsplanerne har givet et samlet overblik over områdernes baggrund og status, udviklingsprognoser, planer/anlæg, der senest er truffet beslutninger om og hvilke anlægsforslag, forvaltningerne anbefalede inddraget i budgetforhandlingerne.

Carlsberg

Indtil der bygges i Carlsbergområdet, satses også på midlertidige aktiviteter, der bidrager til at integrere Carlsberg med resten af København. Ligeledes er der et fremtidigt behov for at klargøre infrastrukturen til de fremtidige trafikmængder. Disse behov opfyldes gennem udbygningsaftaler mellem Carlsberg og Kommunen.

Kommunens understøtter endvidere kulturlivet i området ved at yde driftsstøtte til en kunsthall.

Ørestad

Trafiksikkerheden vægtes højt i kommunen, også i de nye byområder. Der er derfor bevilget midler til trafiksikkerhedsforanstaltninger i Ørestad. Mangfoldighed og social integration skal indarbejdes i de nye byområder, derfor placeres boliger til psykisk handicappede integreret i området. Byudviklingen i Ørestad understøttes også ved bevilling af midler til klubpladser og kultur- og fritidstilbud.

Sydhavn

I forbindelse med opførelse af en ny skole i Sydhavn prioriteres trafiksikkerheden for skolevejen højt. Endvidere til understøtning af den nye bro bevilges midler til trafikforbedringer samt forbedringer af den kollektive trafik (se også forrige nr. af Magasinet Ejendom).

Valby Syd

I Valby har kommunen prioriteret nye stiforbindelser på tværs af de store trafikårer. Særligt forbindelsen om omgivelserne til Valby Vandkulturhus er prioriteret midler til en aktivitetsplads, nye kunstgræsbaner, undersøgelser af de fremtidige muligheder for Club Danmark hallen og Idrætsparken som helhed, samt en mere sikker og direkte stiadgang fra Ny Ellebjerg station. Disse tiltag skal være med til at opgradere adgangen til Valby Idrætspark og understøtte de mange fritidstilbud placeret der. Endvidere integreres nye boliger til psykisk syge i Valby Syd.

Nordhavn

Overordnet set er det infrastrukturinvesteringerne, som skal sikre god adgang til området med kollektiv trafik og for cyklister og gående. Der arbejdes derfor sammen med By & Havn A/S og staten på et projekt om opgradering af Nordhavn Station med forbedret adgang til Århusgade. Der investeres samtidig i ombygning af to vitale vejkrøds i området.

Handlingsplanerne som redskab er blevet en sådan succes, at vi planlægger at videreudvikle metoden til også at omhandle andre områder, hvor en stor synergieffekt kan opnås.

Jeg glæder mig derfor til at arbejde videre med byudviklingen i København og skabe endnu bedre rammebetingelser for borgerne, investorerne og virksomhederne. ■

Af Christian Hilligsøe Heinig
Cheføkonom
Realkredit Danmark
chei@rd.dk



Dansk økonomi i bedre form mod 2011

– men krisestemningen endnu ikke forduftet

Dansk økonomi har på papiret været i ganske god form det seneste års tid. Den samlede økonomiske aktivitet er steget med godt 3 procent – væsentligt mere end de fleste økonomer ventede og fuldt ud på højde med udviklingen i eksempelvis euroområdet.

Trods den flotte vækst, så er dansk økonomi dog stadig et stykke fra sin gamle styrke, og aktiviteten er cirka 5 procent lavere. Krisestemningen er derfor heller ikke forduftet. Vi ser også, at det danske erhvervsliv fortsat kæmper med et næsten rekordhøjt antal konkurser, og arbejdsmarkedet har i bedste fald stabiliseret sig efter en historisk nedtur på beskæftigelsesfronten.

Midlertidige faktorer pynter på vækstbilledet...

En stor del af fremgangen er drevet af midlertidige faktorer. For det første betød finanskrisen, at virksomhederne trådte kraftigt på produktionsbremsen, og i stedet begyndte at nedbringe deres lagre. Og nu har virksomhederne så i flere kvartaler været tvunget til at skrue op for produktionen for at tilfredsstille den efterspørgsel, der trods alt stadig var til stede. Dertil kommer også, at det offentlige forbrug har været i kraftig fremmarch, og der er et stort behov for en strammere finanspolitik. Meget tyder dermed på, at den store økonomiske medvind fra de to elementer løjer af og formentlig bliver vendt til modvind.

... og det samme gør sig gældende i udlandet

Særligt i flere sydeuropæiske lande truer flere års økonomisk

dødvanne som følge af en større økonomisk hestekur i den offentlige sektor. De finanspolitiske stramninger i de fleste vestlige markedsøkonomier udgør en risiko for, at det igangværende skrøbelige globale opsving kan blive slået ud af kurs. Og det udgør dermed også et lurende faremoment for dansk økonomi, som er meget afhængig af eksportsektoren.

Arbejdsmarkedet er nøglen til et mere varigt opsving

Indtil videre er vores bedste vurdering, at det globale økonomiske opsving er robust nok til at fortsætte de kommende år, men meget afhænger af, om der kommer mere gang i arbejdsmarkedet i USA og Europa. Det vil sikre en stigende købekraft i husholdningerne og et større mod på at bruge penge. I Danmark indtager husholdningernes forbrugslyst også en nøglerolle for opsvingets videre skæbne. Købekraften er blevet styrket betydeligt gennem de seneste år med historisk lave renter og skattelettelser, og selv om der med regeringens genopretningspakke er udsigt til lidt højere skatter i 2011, så burde der være plads til yderligere fremgang i forbruget. Samlet set venter vi i RD en økonomisk vækst i Danmark i omegnen af pæne 1,75 procent til næste år mod godt 2 procent i år.

Boligmarkedet er i bedring ...

På boligmarkedet går tingene i den rigtige retning som følge af den mere gunstige økonomiske udvikling og de historisk lave renter, der er rent guf for et særdeles rentefølsomt boligmarked. Handelsaktiviteten har været i bedring, siden krisen var værst – helt præcist lå handelsaktiviteten i 3. kvartal

2010 hele 40 procent over bundniveauet fra 2. kvartal 2009, men der er stadig tale om relativt lav aktivitet i en historisk kontekst. Prisudviklingen har været i fremgang – nærmest ren prisfest i hovedstadsregionen, hvor parcelhuspriserne i 3. kvartal i år er steget mere end 10 procent i forhold til året før. De seneste indikatorer for boligmarkedet peger imidlertid på, at prisen er ved at være slut for denne omgang, og vi er i skrivende stund ikke så bekymret for, at de rekordlave renter er i gang med at puste liv i en ny prisbølge på boligmarkedet i hovedstaden.

...og det samme kan siges om erhvervsejendomsmarkedet

De lave renter har også hjulpet erhvervsejendomsmarkedet lidt i gang, da ejendomme, der kan sikre et stabilt afkast, er blevet relativt mere attraktive for investorerne. Risikovilligheden er dog fortsat ikke stor, men mere velfungerende finansielle markeder har betydet, at det er blevet en tand lettere at finansiere investeringer i fast ejendom. Det har samlet set ført til stigende investeringsaktivitet på ejendomsmarkedet på trods af, at hverken tomgangen eller lejepriserne på udlejningsmarkedet generelt har udviklet sig til det bedre. Ligesom med boligmarkedet er aktiviteten dog stadig et godt stykke fra mere "normale" tider.

Lave renter holder hånden under ejendoms- og boligmarkedet i 2011

Selv om renterne på det seneste har været svagt stigende, så er der ikke lagt op til større rentestigninger til næste år. Den europæiske centralbank ventes først at komme med den første renteforhøjelse mod slutningen af næste år, og dermed vil både bolig- og erhvervsejendomsmarkedet fortsat nyde godt af et lavt renteniveau. Den økonomiske usikkerhed vil dog over de kommende kvartaler stadig være stor, og det vil være med til at lægge en dæmper på det opadgående prispotentiale. Risikoen for nye prisfald lurer længere ude i horisonten, men meget vil afhænge af det økonomiske opsvings videre skæbne og hvor kraftige rentestigninger, der er i vente. ■



FOTO: SHUTTERSTOCK

Af Anders Baaner Skjærbæk
Advokat, Kromann Reumert
abs@kromannreumert.com



Forældes kravet nytårsaften?

Da det i forvejen kan være forbundet med et vist ubehag at vågne op den 1. januar, bør man søge at undgå, at man næstkommende gang ikke også skal bekymre sig om, hvorvidt en eller flere af ens fordringer måtte være forældet ved overgangen til 2011.

Baggrunden er den “nye” forældelseslov, som faktisk ikke er så ny længere. Loven blev således vedtaget af folketinget allerede tilbage i juni 2007 og har formelt været i kraft siden den 1. januar 2008. Loven omfattede fra starten såvel krav som opstod efter lovens ikrafttræden, som krav der allerede bestod på dette tidspunkt, og de nye regler burde således ikke længere undskyldeligt kunne komme bag på nogen.

At der er særskilt grund til at være opmærksom på en eventuel forældelsesproblematik inden udgangen af 2010 skyldes imidlertid, at forældelsesloven indeholder en overgangsregel, som indtil videre har afbødet de direkte virkninger af de generelt kortere forældelsesfrister, som blev indført med lovens ikrafttræden.

Overgangsreglen

I og med, at loven tillige omfatter krav, som bestod ved lovens ikrafttræden, kunne en umiddelbar overgang til de nye regler have betydet, at krav som ellers ville være forældet på et langt senere tidspunkt pludseligt var forældet allerede den 1. januar 2008, hvilket ikke forekom rimeligt. Derfor blev der i forlængelse af bestemmelsen om, at loven tillige omfattede allerede bestående krav indføjet følgende overgangsregel:

“Forældelse indtræder dog tidligst den 1. januar 2011, medmindre fordringen inden dette tidspunkt ville være forældet såvel efter denne lovs bestemmelser som efter de hidtil gældende bestemmelser. I det sidstnævnte tilfælde anvendes det seneste tidspunkt for forældelsens indtræden”

Overgangsreglen om, at såvel de gamle som de nye forældelsesbetingelser, skulle være opfyldt for, at der indtrådte forældelse, har betydet, at de nye forældelsesregler ikke nødvendigvis har haft den store bevågenhed i praksis. Fra og med årsskiftet er det imidlertid alene de nye regler, som finder anvendelse, og derfor er det vigtigt forinden at være bekendt med disse og samtidig have identificeret eventuelle krav, som efter de nye regler – men ikke de hidtidige – vil være forældet den 1. januar 2011.

De “nye” forældelsesfrister

De velkendte 5- og 20-årige forældelsesfrister i henholdsvis 1908-loven og Danske lov blev ved den nye forældelseslov erstattet af en generel forældelsesfrist på 3 år, som dog suppleres af en række længere forældelsesfrister for visse typer af krav, og således gælder der eksempelvis en 10-årig frist for pengeudlån og krav ifølge gældsbreve.

Ved beregningen af hvornår forældelsesfristen udløber, skal fristen efter loven regnes fra “det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt”. Er der således tale om eksempelvis et fakturakrav, skal fristen regnes fra forfaldstidspunktet. Såfremt kravet derimod udspringer af en misligholdelse af en aftale, skal forældelsesfristen regnes fra tidspunktet for misligholdelsen. Er der i stedet tale om et krav om erstatning eller godtgørelse for skader, som er forvoldt uden for et kontraktforhold, skal forældelsesfristen regnes fra tidspunktet for skadens indtræden.

Har man befundet sig i ukendskab om, at kravet bestod (eksempelvis en skjult mangel) eller hvem skyldneren var (en hidtil ukendt skadevolder), så gælder der fortsat en suspensionsfrist, således at forældelsesfristen først regnes fra det tidspunkt, hvor man blev bekendt med kravets eksistens eller

skyldnerens identitet. Under alle omstændigheder forældes et krav som hovedregel dog senest efter 10 år (30 år for krav som følge af forurenings- og personskaade).

De krav, som man inden årsskiftet bør have særlig fokus på, er de krav, som efter de “gamle” forældelsesregler først ville være forældet på et tidspunkt efter den 1. januar 2011, men som efter de nye regler vil være forældet inden denne dato. Forældelsen af sådanne krav kan – grundet overgangsreglernes hæmmende effekt på at anvende de nye forældelsesfrister i praksis – være i farezonen for at blive overset ved overgangsreglens ophør.

Hvad skal man gøre?

Såfremt man konstaterer at have et eller flere krav, som grundet de nye forældelsesregler og udløbet af overgangsreglen forældes den 1. januar 2011, gælder det om at sikre sig, at forældelsesfristen afbrydes inden denne dato. Det kan ske ved at opnå skyldnerens erkendelse af, at det pågældende krav skyldes eller ved at foretage retslige skridt (stævning, konkursbegæring, udlæg m.v. afhængigt af den konkrete situation) mod skyldneren. Det skal erindres, at det efter forældelseslo-

vens ikrafttræden ikke længere er muligt at afbryde forældelsen ved blot en påmindelse.

Som et alternativ til den egentlige afbrydelse af forældelsesfristen introducerede forældelsesloven muligheden for, at der kan ske en foreløbig afbrydelse. Dette kan ske på flere måder, men bl.a. ved at der udmeldes syn og skøn (udenfor en retssag), hvilket vil være et relevant skridt i eksempelvis en sag om mangler ved fast ejendom. At afbrydelsen er foreløbig betyder, at kreditor inden 1 år efter afslutningen af det tiltag, som foreløbig afbrød forældelsen, skal iværksætte en egentlig afbrydelse af forældelsen.

Sammenfattende er budskabet således, at det er vigtigt at være opmærksom på krav, der som følge af overgangsordningens udløb forældes den 1. januar 2011, da man i så fald skal sørge for, at forældelsesfristen afbrydes med effektiv virkning inden udgangen af 2010.

Afslutningsvis skal der lyde en opfordring til, at man lader det være champagnepropper – og ikke forældelsesfrister – som springer Nytårsaften! ■



FOTO: CRESTOCK

Af Allan Pedersen, statsaut. revisor og partner
KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise
apedersen@kpmg.dk



Leasing – nye regler er på vej

Udkast til nye regler lægger op til markante ændringer i den regnskabsmæssige behandling af leasing. Kort fortalt vil reglerne fjerne muligheden for ikke at aktivere leasede aktiver.

De nye regler vil få betydning for alle virksomheder, der leaser – hvad enten det er bygninger i form af kontorlokaler og butikker, biler og IT-udstyr eller domicilejendomme, skibe, fly mv. Virksomhederne vil ikke som hidtil kunne bogføre operationelle leasingkontrakter "off balance", men vil blive tvunget til at medregne aktiverne og leasingforpligtelsen på balancen.

Med de gældende regler er det alene finansielle leasingkontrakter som indregnes i balancen ved aktivering af de leasede aktiver og opførsel af leasingforpligtelsen under gældsforpligtelser.

Under de gældende regler har leasingselskaber og virksomheder udvist megen opfindsomhed med udvikling af leasingkontrakter, som med mindst mulig margin kunne behandles som operationelle leasingkontrakter. Med de nye regler fjernes behovet for at klassificere leasingaftaler som henholdsvis finansiell og operationel leasing.

Såvel finansielle som operationelle leasingkontrakter vil efter de nye regler medføre at leasingtager under materielle anlægsaktiver skal indregne den brugsret ("right-of-use"), som leasingtager har i medfør af leasingaftalen.

Udkastet til nye regnskabsregler er et fælles udspil fra de internationale og amerikanske organisationer - International Accounting Standards Board (IASB) og US Financial Accounting Standards Board (FASB).

Hidtil har en stor del af virksomhedernes leasingkontrakter ikke været medregnet i balancen i regnskabet. De operationelle leasingkontrakter har derfor i vid udstrækning været anvendt til at holde gæld ude af balancen. For alle virksomheder med operationelle leasingkontrakter vil de nye regnskabsregler medføre ændringer i den måde værdien opgøres på og præsenteres i årsregnskabet.

De nye regler imødekommer en kritik af de nuværende regnskabsstandarder, som mange vurderer i alt for høj grad har givet mulighed for at holde leasingkontrakter uden for balancen og har været præget af for mange komplicerede regler. IASB og FASB har da også tidligere peget på leasing som et område med høj prioritet og med mulighed for at styrke virksomhedernes rapportering.

Med det nye udspil skal leasing ind i balancen for at give et mere retvisende billede af virksomhedernes forpligtelser. Mange analytikere forsøger i dag at indregne selskabers leasingforpligtelser i deres vurderinger, og de vil nu få et klarere billede af aktiver og forpligtelser. Mange virksomheder vil dog opleve de nye regler som mere komplicerede, når værdien af en lang række leasingkontrakter skal gøres op, og særligt overgangen til de nye regler kan blive en stor udfordring.

De nye regler ventes at få endnu større konsekvenser for leasingselskaber - de virksomheder, der lever af at lease ejendomme, udstyr mv. til andre virksomheder. Her er der ikke alene tale om en ændret måde at opgøre og præsentere værdierne på i leasinggivers regnskaber, men tillige om et pres på selve deres forretningsmodel.

Virksomheder har anvendt leasing og været villige til at betale leasingselskaberne, fordi det har holdt gæld ude af balancen.

Når den mulighed forsvinder, så forsvinder også leasingselskabernes væsentligste produkt. Det betyder, at mange leasingselskaber skal præcisere deres ydelser, herunder følgeydelse ved siden af selve finansieringen, f.eks. fleet management, mere fleksible aftaler med indbyggede opsigelses- eller forlængelsesmuligheder m.m.

Reglerne får i første omgang kun effekt for virksomheder, som aflægger årsregnskab efter International Financial Reporting Standards (IFRS). For virksomheder, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven, vil reglerne først få effekt, såfremt – eller når – de implementeres ved en lovændring. Da Årsregnskabsloven blev vedtaget i 2001 blev regelsættet fra de internationale regnskabsstandarder indarbejdet, men efterfølgende ændringer til de internationale regnskabsstandarder er endnu ikke indarbejdet i Årsregnskabsloven.

Udkastet til nye regler forventes således gjort endelige medio 2011 med effekt for regnskabsår som starter 1. juli 2012 eller senere. ■





Projektet er nærmeste nabo til Flintholm Station, og kommer blandt andet til at have direkte adgang fra stationens S-togsperron.

NCC sælger kontorprojekt til PKA for 588 mio. kr.

NCC Property Development har solgt det kontorprojekt ved Flintholm Station som Dan-Ejendomme i sidste måned har offentliggjort, at de flytter ind i. Projektet er solgt for 588 millioner danske kr.

Pensionskassen PKA overtager projektet i takt med, at det bliver færdiggjort.

Det nye kontor- og butiksprojekt består af totalt 29.000 kvm., heraf 21.000 kvm. kontor, 3.000 kvm. butikker og 5.000 kvm. parkeringshuse.

7.643 kvm. af projektet er allerede udlejet til administrations-selskabet Dan-Ejendomme, som flytter ind i maj 2012. Aftalen indebærer, at NCC Property Development er ansvarlig for udlejning af de resterende kvm.

NCC Construction Danmark bygger projektet i totalentreprise. Projektet er netop gået i gang og skal stå klart i sommeren 2012.

Byggeriet bliver det største kontorbyggeri i Danmark, der miljøcertificeres som Breeam "Very Good". Miljøcertificeringen betyder, at byggeriets indfly-

delse på nogle betydningsfulde miljøfaktorer, såsom materialer, vandforbrug, affaldshåndtering, transport, energiforbrug, forurening m.v., er forbedret.

Ejendomschef i PKA, Nikolaj Stampe, påpeger, at der er flere grunde til de skærpede energikrav til byggeriet ved Flintholm:

– Vi mener, at miljøvenlige ejendomme i stigende grad vil blive efterspurgt i fremtiden, og vi er overbevist om, at tiltagene vil tiltrække og fastholde lejerne og medvirke til sikring af ejendommens værdi. PKA har i en del år tænkt klima ind i vores investeringer, og vi ønsker som professionel investor at udvise ansvarlighed i forhold til vores ejendomsinvesteringer. Det er både en god forretning på sigt og helt i tråd med vores medlemmers ønsker.

Byggeriet påbegyndes i november 2010 og forventes at stå færdigt i sommeren 2012.

De 8 pensionskasser i PKA ejer knap 80 procent af Dan-Ejendomme og har dermed indgående kendskab til i hvert fald en af hovedlejerne i det kommende projekt.

Mindre virksomheder køber eget domicil

Hos mæglerfirmaet Lintrup & Norgart ser man blandt mindre virksomheder en stigende interesse for at købe sit eget domicil. Senest har Lintrup & Norgart hjulpet kommunikationshuset Rostra med at finde nyt hjem – en patriciervilla i Ryvangskvarteret i Hellerup. Efter seks år på Nikolaj Plads vælger virksomheden at flytte til helt andre lokaler.

– Der er flere grunde til, at en virksomhed vælger at købe sit domicil. Foruden et fornuftigt afkast på typisk 5-6 procent

slipper virksomheden også for, at huslejen hvert år bliver reguleret i henhold til stigninger i nettoprisindekset, siger partner Jesper Norgart, Lintrup & Norgart.

Udbuddet har dog svært ved at følge med efterspørgslen.

– På trods af den stigende interesse er udbuddet af mindre erhvervsejendomme til salg ikke stort, hvilket gør det svært at finde egnede ejendomme til de mange mulige købere, bemærker Jesper Norgart.

Rostra Kommunikation har købt nyt domicil på Svanemøllevej 58 i Hellerup.



Usædvanlige ejendomme til salg

Normalt skriver vi om aftalerne her på siderne, når de er faldet på plads. Men siden sidst er en særlig ejendom kommet på markedet. Det er Flakfortet som sælges gennem mæglerfirmaet Engel & Völkers Commercial Copenhagen og er på 70.000 kvm. Øen ejes af finansmanden Peter Beck og har været brugt til events og andre udflugter.



Mæglerfirmaet Engel & Völkers forventer, at øen kan indbringe cirka 50 millioner kr.

Toves Galleri på Vesterbro får Københavns største Netto



– Udlejningen fortsætter, og vi har kontakt til en række kædebutikker med blandt andet tøj og legetøj. Vi vil meget gerne have skabt en synergi i centret med børn og babyer som omdrejningspunkt - til gavn for alle lejere. Vi håber også, at vi kan tiltrække nogle af de etniske forretningsdrivende, der i forvejen er på Vesterbro, siger Orla Mortensgaard.

Toves Galleri på Vesterbro får den hidtil største Netto-butik i Københavns-området med et samlet areal på cirka 1.400 kvm., oplyser Home Erhverv København, der har forhandlet aftalen på plads.

Dermed tager det rekonstruerede Toves Galleri på Vesterbro, endnu et skridt væk fra den økonomiske nedtur, der væltede ind med finanskrisen, og som har præget mange andre butikscentre i landet.

Det første vigtige skridt blev taget i august, da den tyske Baby- og børneudstyrs-kæde Versandhaus Walz under kædenavnet Babywalz indgik et stort lejemål i Toves Galleri.

Netto er allerede i centret, men med den nye aftale udvider forretningen med 500 ekstra kvm., og hele butikken bliver nyindrettet i den sammenhæng.

Dermed har centret to vigtige ankerlejere på plads, og Toves

Galleri har indfriet centrale mål i en bevidst strategi.

– Hvis vi skulle genudvikle centret, var det helt grundlæggende at få ankerlejerne på plads. Det er lykket nu, og det er betingelsen for at fylde resten af centret op. Med Netto og Babywalz har vi en rigtig god historie at fortælle andre lejere, og vi kan stille og rolig få centret fyldt op igen, siger udlejningschef Orla Mortensgaard fra Home Erhverv København.

I øjeblikket mangler Toves Galleri at afsætte cirka 2.000 ud af i alt godt 7.500 kvm.

Toves Galleri gik konkurs i foråret 2009 og er siden blevet rekonstrueret. Nu er det kuratlet bag, der står for udlejningen i samarbejde med Home Erhverv København.

Babywalz har netop åbnet sin butik, mens Netto forventer at åbne i større lokaler i starten af 2011.

Barfoed køber Pilestræde-ejendom for 150 millioner kr.

Det Odense-baserede ejendomsselskab Barfoed Group har indgået 2 store handler i Storkøbenhavn. Koncernen har solgt en ejendom på Kongevejen i Holte til Ejendoms-selskabet Norden og købt en ejendom i Pilestræde. Sidstnævnte ejendom er formidlet af mæglerfirmaet Colliers Hans Vestergård.

I Holte er ejendommen oprindeligt opført som domicil for ISS og blev erhvervet af Barfoed Group i 2006 og gennemgik gennemgribende renovering.

Ejendommen i Pilestræde/Sværtegade vil blive totalrenoveret og efterfølgende genudlejet til en række førende detail- og restaurationsvirksomheder. De første nye lejekontrakter forventes at være på plads inden for meget kort tid, hvorefter ombygningerne går i gang. Den samlede pris for ejendommen inkl. den gennemgribende renovering kommer til at beløbe sig til mere end 150 mio.kr.

Den nyerhvervede ejendom er beliggende som nabo til Galleri K og Berlinske Karreen og er derfor en del af det nye stærke shopping område, der i dag fremstår som et af Københavns mest spændende områder med førende detailbutikker, cafeer og restauranter.

Ejendommen er beliggende i samme nærområde som en lang række af Barfoeds øvrige cityejendomme på Købmagergade, Kronprinsensgade, Ny Østergade og Østergade.

– Der kan specielt i dette område konstateres en mærkbar

stigende efterspørgsel efter gode kontor- og forretningslejemål, og der er ved de fleste genudlejninger i området flere interesserede lejeemner, oplyser Barfoed som baggrund for købet.

Salget af det tidligere ISS hovedkvarter og købet af ejendommen i Pilestræde/Sværtegade skal ses i sammenhæng med Barfoed-koncernens overordnede strategi om en ejendomsportefølje bestående af boligudlejningsejendomme samt velbeliggende kontor- og forretningsejendomme i det absolutte centrum af København. Der er tale om ejendomstyper med en høj grad af prisstabilitet og lejesikkerhed.

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



Gorrissen & Federspiel udvider på H.C. Andersens Boulevard

Advokatfirmaet Gorrissen & Federspiel udvider med 1680 kvm. på H.C. Andersens Boulevard.

Advokatfirmaet, der er blandt Danmarks største, har oplevet vækst i den senere tid og behovet for mere plads betyder nu, at Gorrissen & Federspiel slår væggen ind til nabobygningen - en kendt domicilejendom i hjertet af København på H.C. Andersens Boulevard 10, også kaldet Tegneskolen for Kvinder.

Dermed går advokatkontoret imod den trend, der har betydet, at en række af de store advokatkontorer igennem de senere år har valgt at bygge nyt og flytte til området omkring Nordhavnen lige nord for centrum. Og det er helt bevidst:

– Når vi vælger at blive boende på H.C. Andersens Boulevard og



udvide til naboejendommen, er det fordi vi traditionsmæssigt har ligget centralt i København og Århus. Med en central placering bliver vi en del af byens miljø med gode adgangsforhold til og fra arbejde for vores medarbejdere, der også kan få glæde af byens mange sociale og kulturelle tilbud. Skal man have det bedste ud af de folk, man har, skal man også tilbyde folk nogle perfekte rammer. Og det føler vi, at en placering på H.C. Andersens Boulevard er, siger COO Allan Tolbøll, Gorrissen & Federspiel.

Udlejningen af den fredede domicilejendom i fem etager er formidlet af Lintrup & Norgart, og blandt de øvrige udlejninger i den senere tid er 1.700 kvm. i ejendommen Rosenborgkomplekset overfor Kongens Have tæt ved Nørreport i København til to virksomheder indenfor filmproduktion samt 476 kvm. i St. Kongsgade til Adhoc Translatører for Danica Pension.

– Vi ser i øjeblikket en stigende efterspørgsel efter større cityejendomme med god beliggenhed, oplyser Lintrup & Norgart i forbindelse med udlejningen.

1.000 kvm. til rådgivningscenter i centrum

Den sociale hjælpeorganisation Unge & Sorg fusionerer med Løvehjerte og danner et nyt, nationalt rådgivnings- og forskningscenter kaldet Børn, Unge & Sorg. DTZ Egeskov & Lindquist har udlejet 1.000 kvm. på 1. og 2. sal i Dansk Byggeris tidligere domicil i Kejsergade 2 ved Gråbrødre Torv,

til det nye rådgivningscenter.

Den nye organisations mission er at bidrage til et godt liv for børn og unge op til 28 år på trods af alvorlig fysisk sygdom eller død hos forældre eller søskende.

Da mange brugere af rådgiv-



McDonalds ejendommen på Nørrebro Runddel rummer boliger på de øvre etager.

McDonalds sælger ejendom på Nørrebrogade

Colliers Hans Vestergaard i København har netop formidlet salget af en ejendom beliggende direkte på Nørrebro Runddel. Ejendommen huser McDonalds, men burgerkæden har valgt ikke længere at have butik på adressen og sælger dermed også ejendommen.

Ejendommen, der er velkendt i det københavnske gadebillede, har et samlet etageareal på ca. 1.350 kvm. Der er erhvervsarealer i kælder, stueetage samt på 1. sal, mens øvrige etager er indrettet med beboelseslejligheder i størrelsen 100-120 kvm. I og med, at McDonalds fraflytter vil stueetagen komme til at stå tom.

– Vi arbejder med udlejningen i øjeblikket af lejemålet, siger teamleder for Investeringsgruppen, statsaut. ejendomsmægler & valuar Lars Rasmussen.

Den kommende ejer er dermed ikke en butikskæde. Tendensen de seneste år har da også været, at kædebutikkerne i stadig større grad ønsker at leje og ikke eje deres lokaler.

Efter ønske fra sælger, blev transaktionen gennemført i en off market-proces. I forvejen identificerede investorer fik således ejendommen præsenteret diskret og fortroligt.

– Her kun cirka 2 måneder senere er transaktionen konfirmeret endeligt, siger Lars Rasmussen, som samtidig bemærker, at transaktionen understøtter og bekræfter Colliers’ opfattelse af, at erhvervsejendomsmarkedet er i klar bedring.

Ejendommen er offentligt vurderet til 25 millioner kr.

elevator til syge forældre og søskende. Unge & Sorgs nuværende kontor ligger på Knabrostræde, mens Løvehjerte har kontor på Møntergade.

Børn, Unge & Sorg finansieres af Socialministeriet, fonde og af de store kommuner, hvor organisationen har rådgivninger: København, Frederiksberg, Århus og Odense.

Anette Grotum Sørensen partner i Sehested Group

Anette Grotum Sørensen er indtrådt som partner i Sehested Group per 1. december. Sehested Group beskæftiger sig primært med investering i ejendomme i Tyskland og med rådgivning til danske aktører på det tyske marked.

For så vidt angår investeringer på det tyske marked, har Sehested Group etableret sig i Tyskland med tre tyske partnere i selskabet Habeco. Habeco etablerer dansk-tyske investeringsfonde og tilbyder investorer at deltage i fondene med indskud fra 1 million kr.

– Der vil typisk være 10-20 ejere pr. fond, og Habeco selv investerer med. Habeco står for indkøb af ejendommene samt asset management, men til forskel fra ‘sædvanlige’ fonde er der her ikke tale om, at investorerne binder kapital i begyndelsen, hvorefter der købes ind efter en foruddefineret investeringsstrategi. I Habeco vil investorerne i stedet få tilbudt at deltage i investeringen case-by-case, og har dermed mulighed for at vælge den enkelte

ejendom til – eller fra. Fondene vil opnå en 80 procent belåning i tyske banker, og kan derfor tilbyde særdeles attraktive afkast på den investerede kapital, påpeger Anette Grotum Sørensen.

De tyske partnere i Habeco er advokat Frank Hansen, ejendomsmægler Kjeld Christensen og Jörg Meier, som senest har været ansat i Allianz med ansvar for afvikling af ejendomsporteføljen. Alle har mange års erfaring fra det tyske ejendomsmarked som henholdsvis som mægler, advokat, investor.

– Hvad angår rådgivningsdelen tilbyder vi vores erfaring fra det tyske marked, samt vores erfaring som mæglere og investorer til danske aktører i Tyskland. Det kan være i forbindelse med salg, asset management, finansiering eller lignende, oplyser Anette Grotum Sørensen.

Anette Grotum kommer fra en stilling i det børsnoterede selskab Victoria Properties, hvor



Anette Grotum Sørensen.

hun har været international direktør. Hun har tidligere været i mæglerfirmaet Sehested Consulting og i Eriksen Erhverv og har arbejdet sammen med Michael Sehested igennem en længere årrække.

RUM ARKITEKTER ETABLERER BY- OG LANDSKABSAFDELING

En stigende efterspørgsel på by- og landskabsarkitektur har ført til oprettelsen af en ny afdeling hos Rum Arkitekter. Afdelingen “RUM – by og landskab” skal fremover arbejde med byplanudvikling af lokal- og boligområder samt bæredygtig byudvikling bl.a. i udkantsområderne.



– Den øgede efterspørgsel skyldes blandt andet kommunesammenlægningen. De nye storkommuner har brug for at få skabt en ny identitet og at have en fælles strategi- og udviklingsplan som politisk styringsredskab, siger Anders Johansen, arkitekt og partner i RUMarkitekter.

RUMarkitekter har bl.a. arbejdet med byarkitektur i Horsens, hvor virksomheden var en del af holdet bag vinderprojektet om udvikling af Horsens midtby i 2009, som fremover skal få bymidten til at hænge bedre sammen og udnytte byens potentiale.

– Men også helt generelt oplever vi, at der er et øget fokus på at gøre byer og landskaber mere attraktive og spændende. Byer gør meget ud af at profilere sig og har øget opmærksomhed på at skabe indbydende byrum og nye boformer for at kunne tiltrække tilflyttere og klare sig i konkurrencen fra andre byer. Her er by- og landskabsarkitekturen et meget virksomt middel.

I spidsen for den nye afdeling står de to landskabsarkitekter, Line Toft og Søren Kristensen. Begge kommer fra stillinger som projektledere hos Metopos By- og Landskabsdesign – en del af Bascon i Århus. Her partner Anders Johansen.

RENÉ MARTIN LARSEN CHEF FOR UCN

University College Nordjylland har ansat konstruktør og MBA René Martin Larsen, 33 år, i en nyoprettet stilling som centerchef med ansvar for opbygning og udvikling af Center for Byggeri & Business.

René Martin larsen – oprindelig uddannet tømrer – blev umiddelbart efter at have afsluttet uddannelse til bygningskonstruktør i 2006 ansat hos Bjerg arkitektur, hvor han parallelt med videreuddannelse til executive MBA på Aalborg Universitet stod i spidsen for udvikling af virksomhedens organisation og implementering af Det Digitale Byggeri.

I 2009 blev René Martin Larsen – ikke mindst som anerkendelse for arbejdet med som spydspids at udbrede Det Digitale Byggeri – hædret som “Årets Bygningskonstruktør”, og efterfølgende blev han i foråret 2010 af Dansk Byggeri udvalgt som rollemodel for morgendagens ledere i byggeriet.

Inspireret af blandt andet dette gav University College Nordjylland bolden op til etablering af Center for Byggeri og Business med fokus på opkvalificering og forandringsledelse i dansk byggeri, hvor René Martin Larsen nu – efter skarp konkurrence med et bredt felt af kvalificerede ansøgere – er ansat som chef med ansvar for opbygning og udvikling af det nye center, der fra starten bemandes med otte erfarne konsulenter og undervisere.



René Martin
Larsen.

BO BENDIXEN TIL YIT

Bo Bendixen er tiltrådt stillingen som økonomidirektør i YIT.

Bo Bendixen har tidligere været ansat i YIT som controller og senere økonomichef – men kommer senest fra en stilling som økonomidirektør hos Amcor Flexibles.

YIT leverer integrerede tekniske løsninger og serviceydelser indenfor el, vvs og ventilation. Kunderne er byggeriet, industrien, liberale erhverv, energisektoren, infrastrukturen, marine og offshore samt den offentlige sektor. YIT i Danmark har ca. 1.500 ansatte fordelt på 15 servicecentre placeret i de større danske byer.

Bo Bendixen.



Advokat Merete Larsen indtræder som partner i Gorrissen Federspiel

Den 1. januar 2011 tiltræder advokat Merete Larsen som partner i Gorrissen Federspiel. Merete Larsen er 43 år og har tidligere været partner i hhv. Nielsen & Thomsen og senest i Lind Cadovius.

Merete Larsen har gennem en årrække ydet

specialistrådgivning inden for adskillige områder vedrørende fast ejendom, herunder alle aspekter i forbindelse med projektudvikling af fast ejendom. Hun har rådgivet i et betydeligt antal transaktioner vedrørende fast ejendom, og hun har kontraktforhandlinger som en væsentlig del af sit arbejdsområde.

Merete Larsen får hos Gorrissen Federspiel særlig fokus på projektudvikling, ejendomsret, udbud og erhvervslejeret.

Merete Larsen indtræder i Gorrissen Federspiels afdeling for fast ejendom i København, hvor hun skal arbejde sammen med Peter Sjøgreen, Hans-Peter Jørgensen og Uffe Bøgelund Jensen.

Firmaets samlede afdeling for fast ejendom i København og Århus består udover ovennævnte tillige af partner Søren Bruun, og afdelingen beskæftiger i alt 32 medarbejdere, heraf 22 jurister. Med firmaets nuværende position og generelle vækst samt Merete Larsens tiltræden er planen, at afdelingen skal vokse yderligere i de kommende år.

Merete Larsen.



Lars Heilesen, Thomas Færch og Jakob Dalhoff i bestyrelsen for Lokalebasen.dk

Søgedatabasen Lokalebasen.dk har i løbet af 2010 gennemlevet en rivende udvikling og er gået fra at være en mindre markedsplads for udlejning af erhvervslejemål til at blive en af de store spillere på markedet med over 250 udlejninger i løbet af året.

Det har medført et behov for yderligere fokus på strategi og virksomhedsudvikling. Lokalebasen.dk har derfor besluttet at etablere en professionel bestyrelse. Bestyrelsen skal være medvirkende til at fortsætte væksten og videreudvikle virksomhedens forretningsområder.

Bestyrelsen kommer til at bestå af følgende medlemmer:

- Formand:** Advokat Lars Heilesen
– Sankt Petri Advokaterne
- Medlem:** Advokat Thomas W. Færch
– a4 Advokatfirma
- Medlem:** Cand. Merc. FIR Jakob Dalhoff
– DN Erhverv A/S

– Vi har hele tiden haft store forventninger til Lokalebasen.dk og jeg er utrolig glad for, at branchen og brugerne har taget godt imod

den. Nu er det igen blevet tid til at sætte nye mål, og jeg er sikker på, at vi med den nye bestyrelse har fået sat det helt rigtige hold sammen til fortsat udvikling og fornyelse af Lokalebasen.dk, siger bestyrelsesmedlem Jakob Dalhoff, DN Erhverv.

Lars Heilesen, der indtræder som bestyrelsesformand, glæder sig til arbejdet i den nye bestyrelse.

– Lokalebasen.dk er en utrolig interessant virksomhed, der på kort tid har vist sin berettigelse på markedet for erhvervsudlejning.



Lars Heilesen.



Thomas Færch.



Jakob Dalhoff.

ANETTE GALSKJØT BESTYRELSES- FORMAND I ALEX POULSEN

Anette Galskjøt er tiltrådt som ny bestyrelsesformand hos Alex Poulsen Arkitekter, hvor hendes primære opgave bliver at styrke tegnestuens strategiske forretningsudvikling.

Jurist og adm. dir. Anette Galskjøt er ejer og grundlægger af konsulentvirksomheden KonQrant, der rådgiver mindre og mellemstore børsnoterede virksomheder i finansiel og strategisk kommunikation. Desuden er Galskjøt medstifter og arbejdende bestyrelsesformand i ThinkTankTalents, som arbejder for fastholdelse og tiltrækning af talenter i og til Danmark. Anette Galskjøt afløser nuværende bestyrelsesformand i APA, arkitekt og partner Henrik Jespersen.

– Tegnestuen har nået et udviklingstrin, hvor der er brug for en styrket professionalisering af ledelsen. Anette Galskjøts faglige og personlige profil matcher vores ønske om at få tilført en kapacitet, der kan bidrage med at udvikle og fastholde en stærk vækstplan for virksomheden i overensstemmelse med vores faglige ambitioner og værdier, siger arkitekt og adm. dir. Sten Ostenfeld.

Anette Galskjøt ser mange styrker og udviklingsmuligheder i arkitektfirmaet, som har en særlig stærk position inden for byggeri og vedligehold af sikrede bygninger, særinstitutioner og fængselsplanlægning.

– Alex Poulsen Arkitekter befinder sig i en

professionel udviklingsfase, der bygger på tegnestuens solide faglige platform. Min opgave bliver at anvende min erfaring inden for virksomhedsopbygning og strategiuudvikling til at styrke tegnestuens strategiske fokus og sikre, at det fortsat store potentiale forløses inden for flere kundesegmenter og ydelsestyper, siger Anette Galskjøt.

APA's nye bestyrelse
består udover Anette
Galskjøt (billedet)
af tegnestuens
partnerkreds.



HENRIETTE SOFIE LARSEN FYLDTE 50 ÅR

Byens Netværk blev etableret i 1995 under navnet Center for Byrenovering. Det var den store aktivitet inden for



byfornyelse i København, der afslørede et behov for et forum for erfaringsudveksling på tværs af faggrænser. Derfor stiftede foreningen med

deltagelse af private og offentlige bygherrer, den finansielle sektor, ingeniør- og arkitektfirmaer, entreprenører og håndværksinstitutioner.

Foreningen ændrede navn i 2004 til Byens Netværk og har oplevet en tredobling af medlemstallet over de

Henriette Sofie Larsen

seneste tre år. I dag støttes den af DAC og efter Henriette Sofie Larsen har taget over som aktivt midtpunkt er der kommet mere end 200 medlemsvirksomheder.

Den indsats høstede da også ros ved Henriette Sofie Larsens 50-års dag for nylig.

– Vi kunne blive ved med opremsningen af dine kvaliteter, men jeg vil nøjes med at konstatere, at du har betydet utroligt meget for foreningens virke, og vi håber, det vil fortsætte, sagde formand for bestyrelsen i Byens Netværk, Erik Jæger, da Henriette Sofie Larsen holdt en velbesøgt reception i anledning af dagen.

Christian Hilligsøe Heinig cheføkonom i RD

Realkredit Danmark har udnævnt Christian Hilligsøe Heinig, 31 år, som cheføkonom. Han efterfølger Elisabeth Toftmann Klintholm, der tiltræder en stilling som

chefanalytiker i Danske Bank-koncernens Investor Relations afdeling.

Christian Hilligsøe Heinig kommer fra en stilling som seniorøkonom i Danske Bank, hvor han har analyseret dansk økonomi. Fra 2007 til 2010 var han ansat i Sydbanks analyseafdeling, senest som chefanalytiker. Forud for det var Christian Hilligsøe Heinig analytiker i Danske Bank. Han er uddannet cand. polit. fra Københavns Universitet.

– Christian Hilligsøe Heinig har gjort et flot stykke arbejde hos Danske Bank. Han har opbygget stor analytisk kompetence inden for dansk økonomi og ejendomsmarkedet, blandt andet har han været med til at udvikle Danske Banks boligmarkedsmodel. Christians viden om boligmarkedet og hans indsigt i makroøkonomisk analyse giver ham et særdeles godt udgangspunkt for stillingen som cheføkonom i Realkredit Danmark, siger adm. direktør Carsten Nøddebo, Realkredit Danmark.

Christian Hilligsøe Heinig.

HOME I HILLERØD UDVIDER

Per Lyster Kondrup, 41 år, er ansat som erhvervsmægler hos Home i Hillerød. Han har de seneste 17 år blandt andet beskæftiget sig med salg, udlejning, ejendomsudvikling og ejendomsadministration.

Per Lyster Kondrup (billedet) kommer senest fra en stilling som Porteføljemanager hos ATP-Ejendomme og har før det været ansat i Oskar Jensen Gruppen, Datea, Ejendomsselskabet Norden og Thor Stevnss Erhvervsmæglere.

– De fleste kunder forventer og ønsker i dag en bredere og mere omfattende rådgivning end tidligere. Den er vi her på kontoret nu fuldt ud i stand til at give dem, siger erhvervscentrets indehaver Stephen Berthelsen.



Per Andersen og Maarit Nordmark.

Goddag til Per Andersen

Det er vigtigt at være gode venner med de stærke finansielle partnere. Det var tydeligt at se, da Aareal Bank holdt velkomstreception for Per Andersen, der tiltræder som ny General Manager for Aareal Bank AGs repræsentationskontor i København. Der var både mulighed for at møde repræsentanter fra Aareal Banks nordiske kontorer og fra bankens hovedsæde i Wiesbaden. Desuden var der mulighed for at sige farvel til Maarit Nordmark.

Maarit Nordmark er ked af at forlade København, som hun har været utrolig glad for at bo og arbejde i.

– København er en virkelig smuk by med en flot arkitektur og mange smukke bygninger, – ikke bare dem, som Aareal har finansieret, sagde Maarit Nordmark blandt andet i sin afskedstale.

Lars Kragh går selvstændig

Lars Kragh har etableret ny rådgivende ingeniørvirksomhed, Lars Kragh Consult. Virksomheden beskæftiger sig med strategisk rådgivning / strategisk projektledelse inden for udvikling og igangsætning af større bygge- og anlægsprojekter og har mangeårig erfaring med realisering af store projekter for offentlige og private koncerner, såvel i Danmark som internationalt. Lars Kragh har indledt et tæt samarbejde med udenlandske rådgiverkoncerner, så virksomheden har et bredt kompetent fagligt bagland.

Lars Kragh stoppede som direktør i Orbicon | Leif Hansen i september. Tidligere har han været adm. direktør i Leif Hansen Engineering fra 2004-2010 og koncerndirektør i det daværende Carl Bro fra 1997-2004. Lars Kragh har i en længere årrække været næstformand i Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI, ligesom han arbejder i udvalgte bestyrelser for private virksomheder.



Lars Kragh.

læs i næste nummer

I det kommende nummer kan du blandt andet læse:

Rådgivernes største udfordringer

– Ingeniører og bæredygtighed

Hotelmarkedet

– Hotelmarkedet har oplevet et voldsomt dyk. Hvornår er det en god ide at investere i hoteller og hvilke?

Sikkerhed

– Vi sætter skarpt på sikkerhed på flere måder. Både på byggepladsen og i de færdige bebyggelser. Nye tiltag og modeller for højere sikkerhed

Fokus på regionerne:

– Udviklingen i Midtjylland. Projekter, aktører og segmenter.

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 14. januar 2011.



Kære kunder & samarbejdspartnere

Året 2010 er snart forbi. Vi vil gerne takke jer for den tillid, som er blevet vist os i det svundne år.

Sammen har vi etableret aftaler om nye kontorer for mere end 70 virksomheder, med et samlet areal på 59.000 m².

Vi glæder os til nye opgaver i 2011 og ønsker alle en rigtig glædelig jul samt et godt og lykkebringende nytår.

Med venlig hilsen
Lintrup & Norgart



Mød os på www.linor.dk

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

LINTRUP
NORGART &
ERHVERVSMÆGLERE