

magasinet ejendom

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

Nr. 4 april 2011 | 4. årgang

**Eksklusivt
indblik:**

**Banker sender
portefølje-
forvaltning
tilbage i
branchen**

**Entrepenører
i Danmark:**

Svær kamp

**Japan efter
jordskælv**

Fokus på
regionerne:
Passiv i

**NORD-
JYLLAND**





International hotelkonference

I 2010 tiltrak HotCop mere end 100 internationale hotelfolk til København. I år kommer konferencen til at fokusere på mulighederne i markedet og ikke mindst efterspørgslen på nye hoteller i de nordiske lande. Vi ser også på ændringerne i kontraktformerne mellem operatører og ejendomsbesiddere, finansiering af hoteller, placering, kædernes villighed i forhold til det nordiske marked og prisudviklingen generelt.

Eksklusive profiler fra hotelbranchen:

Hør indlæg fra følgende eksklusive profiler fra hotelbranchen:

- Sören Hullberg**, General Manager, Partner, Story Hotel
- Jonathan Hubbard**, MD, Jones Lang LaSalle Hotels
- Kamilla Sevel**, Chefredaktør, Magasinet Ejendom
- Preben Nesager**, CEO, Comwell
- Nick Smart**, Vice President Development - UK & Ireland, Hilton
- Lars Kristiansen**, Eiendomssjef Hotell, Vital Eiendom AS
- Michael Bauer**, Director of Operations, Event Holding
- Michael Telling**, Founder, Int. Quality Assurance
- Christian Kielgast**, Partner, Nordic Hotel Consulting
- Wilke See-Tho**, VP Development, Four Seasons Hotels & Resorts
- Peter Syrén**, VD Midroc Real Estate, Midroc Property Development
- Josh Wyatt**, Director of Hospitality and Leisure, Patron Capital Ltd
- Marie-Louise Kjelström**, MD / CEO, Grand Hôtel Stockholm
- Per Lydmar**, Stifter, Lydmar Hotel Stockholm

Læs mere på: www.hotcop.dk

Hør talere fra følgende virksomheder:



Arrangeret af:



Nordic Hotel Consulting
A leading Nordic
Hotel Consultancy



Talere:



Trine Sundt
Senior Vice President
DnB NOR



Martin Creydt
Senior Vice President,
Hotel Operations,
Scandic



Katia Østergaard
Adm. direktør
Horesta



Peter Toftager
Head of Commercial
Real Estate, Denmark,
SEB



Niall Kelly
VP of Development
EAME, Starwood
Hotels & Resorts
Worldwide, Inc.



Gustav C. Bjørn
Vice President
Aareal Bank AG



Christian Ringnes
Adm. direktør
Eiendomsspar



Puneet Chhatwal
Senior Vice President
The Rezidor Hotel
Group

Samarbejdspartnere:

Konferencesponsor:



Mediepartner:



Konferencesponsor:



I samarbejde med:



Tilmelding:

Dato og tid: 25. maj - guidet hoteltur, pandekagereception
på Københavns Rådhus og cocktail party 14-21
26. maj - konference 09-18

Lokation: Marriott Copenhagen, København
Gebyr: Standarddeltager kr. 3.995,-
Medlem af Byggesocietetet kr. 2.995,-

Tilmelding: www.hotcop.dk

Indhold

ARTIKLER

- 4 Leder** | Velkommen tilbage i branchen
- 14 Indblik** | Banker sender ejendomsforvaltning tilbage i branchen
- 22 Entreprenørernes marked** | Det er så svært at tjene penge
- 30 Byggesocietetet** | Stor succes med BS-grupper
- 32 Fokus på regionerne** | Energirigtigt byggeri skal lokke borgere til udkanten
- 40 Asien på bøjgerne** | Jordskælv rystede også ejendomsmarkedet

ORDET ER DIT

- 46 Ordet er dit** | Leasingforpligtelser skal med i balancen fra midt 2011
af Allan Pedersen
- 48 Ordet er dit** | Hvordan bliver Green Building økonomisk bæredygtigt for ejendommejerer?
af Thomas Stampe
- 50 Ordet er dit** | Ejendommejerere får ikke de fradrag, som de er berettigede til
af Mogens Busk

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-13, 19, 31, 34

Nyheder Norden | 27-29

Marked og transaktioner | 36-38

Tal og tendenser | 44-45

Nyheder Udland | 52-54

Virksomheder og mennesker | 62-67

Læs i Magasinet Ejendom nr. 5 | 67

BRANCHEGUIDEN | 55-61

40



Fokus på regionerne:
NORD-JYLLAND
bliver passivt



32



14



22



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 11 gange årligt
685 kr. ex. moms
abonnement@magasinetejendom.dk

ISSN nr. 1903-2110

Tryk

Rosendahls -
Schultz Grafisk a/s



Næste nummer

Udkommer 23. maj
Deadline for indlæg 4. maj
Deadline for annoncer 6. maj

Forsiden

Tonny Nielsen, Aberdeens Head of
investment Management i Norden

Medlem af



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

Velkommen tilbage i branchen

Vel tilbage fra påskeferie, så kan du i dette nummer læse om en lang række af de nødlidende porteføljer, som vi alle har læst om gang på gang i de seneste 3 år. De finansielle institutioner har fået mange ejendomme på bøgerne, og for branchen er det gang på gang blevet efterspurgt, hvor kompetencerne skulle komme fra til at håndtere dem internt i bankerne.

Selvom der stadig ligger meget hos bankerne, så er en del af forvaltningen på vej tilbage til branchens store aktører. Det interessante er, at det styrker netop de største med mest erfaring og dokumenterede kompetencer, fordi det er dem, bankerne helst vil placere deres ting hos. Dermed har krisen endnu en ny branchepåvirkning som følge, når porteføljerne bliver puljet og placeret hos centrale spillere.

På side 32 kan du læse om noget helt andet. Her er Hjørring nemlig ved at placere sig som "passiv-by". Selvom der nok ikke er mange, der ligefrem flytter til Hjørring, blot fordi der ligger passivhuse, så har borgmesteren med sit forsøg på en højprofilering af tiltaget alligevel fat i det rigtige. Vi lever i et højinformations-samfund, og når man skal vælge placering enten faktuel eller af sine forretninger hos et firma for eksempel, så er det i stigende

grad vigtigt, at man kan identificere byen, firmaet, personen eller regionen med noget let genkendeligt.

Branding er langt mere end et logo. Så hvad enten "du" er en kommune, en by, en person eller et firma, så: Tænk over det!

Og læs resten af de spændende artikler, om hvorfor entreprenørbranchen bliver ved med at have svært ved at tjene penge, om jordskælv i Japan, nye leasingregler, hvordan grønne investeringer giver værdi og hvordan nogle ejendomsbesiddere måske snyder sig selv.

God læsning!



Med venlig hilsen
Magasinet Ejendom, Kamilla Sevel
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 det lille forlag SP Business Media ApS ejet af Kamilla Sevel (DJ) og Nikolaj Pfeiffer. Kamilla Sevel har i 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 11 gange om året i 3.500 eksemplarer. Hvert nummer har 10.000 læsere. Finansieringen af Magasinet Ejendom sker via et løbende salg af annoncer.

Sparring om fremtidens ejendoms- finansiering

Har I den optimale realkreditfinansiering af jeres erhvervs-ejendomme? Realkredit Danmark er specialister i erhvervs-ejendomme. Vi tilbyder professionel sparring, så I får en

optimal finansiering af jeres ejendomsinvesteringer. Kontakt os, så vi kan udveksle viden om ejendomme. Ring til os på 70 15 15 21 eller gå ind på www.rk.dk/erhverv.



REALKREDIT
Danmark

Ringgården bygger yderligere 50 boliger på Aarhus Havn



AARHUS: Boligforeningen Ringgårdens nyeste konkurrence om 50 ungdomsboliger på Aarhus Havn er vundet af et konsortium bestående af entreprenørselskabet C.C. Contractor, arkitekterne Cubo Arkitekter og Terroir og ingeniørfirmaet Moe & Brødsgaard.

Det nye ungdomsboligbyggeri bliver nabo til Ringgårdens første 0-energihus med 99 boliger også på Aarhus Havn.

Det meget lave energiforbrug i det nye vinderprojekt opnås gennem en kombination af passive og aktive tiltag. For eksempel bliver taget foldet, så der opnås tagflader, der er

– Det er simpelt hen en genial løsning. Ikke blot opnår vi en energiproduktion, som gør huset energineutralt, men samtidig bliver der skabt en beskyttet 130 kvm. stor tagterrasse med en fantastisk udsigt til lystbådehavnen, Risskov og Aarhus Midtby, siger adm. direktør Palle Jørgensen, Ringgården.

vinklet, så den sparsomme sol på stedet – pga. de høje naboer – udnyttes bedst muligt. På tagfladerne placeres 100 kvm. solfangere og 170 kvm. solceller.

De 50 ungdomsboliger forventes at være klar til indflytning primo 2013.

DANVAS DOMICIL FÅR BÆREDYGTIG BETONPRIS

SKANDERBORG: Aart architects har i samarbejde med A. Enggaard, Cowi og Danva modtaget Bæredygtig Beton Prisen 2011 for Danvas nye hovedsæde, der forener æstetik og social ansvarlighed til en oplevelsesrig helhed.

– Dommerkomiteen har udpeget Danva's nye domicil i Skanderborg, Danva Vandhuset, som modtager af Bæredygtig Beton Prisen 2011, fordi man her har udført et bemærkelsesværdigt demonstrationsprojekt, som viser, at selv på begrænset areal kan der med kreativ brug af beton skabes oplevelser samtidig med, at regnvandet behandles med den respekt, som fremtidens drikkevand fordrer, siger dommerkomiteen om Danva Vandhuset, hvor bl.a. vandbede, vandrender i indkørslen og en regnvandssø sikrer en bæredygtig behandling af regnvandet.

Aart Architects har tegnet Dansk Vand- og Spildevandsforenings nye domicil på 2.600 kvm. til 38 millioner kr.



REALKREDITLÅN TIL ERHVERV STIGER TIL 535 MILLIARDER KR.

KØBENHAVN: Realkreditinstitutternes erhvervsudlån fortsætter med at vokse. Ved udgangen af februar 2011 udgjorde det samlede realkreditudlån til erhvervsvirksomhederne 535 mia. kr.

Det er omkring 78 mia. kr. mere end i oktober 2008, som var præget af den internationale finanskrise med faldet af Lehman Brothers. Udviklingen fremgår af

Nationalbankens MFI-statistik for februar 2011.

Realkreditinstitutternes erhvervsudlån har siden sommeren 2010 været større end erhvervsudlånet fra pengeinstitutterne. Bankfinansieringen til fast ejendom, anlægsinvesteringer og andre kreditter udgjorde 485 mia. kr. ved udgangen af februar 2011.



Kuben Byg i Jylland og på Fyn solgt til SennenGruppen

KØBENHAVN: Dania Capital har solgt alle Kuben Byg's aktiviteter i Jylland og på Fyn til det nystiftede selskab SennenGruppen. Bag SennenGruppen står 3 tidligere Kuben-medarbejdere, direktør Bent Graungaard, projektchef Peter Møller Sørensen og salgschef Kurt Redecker Pedersen.

Alle 3 medarbejdere har været ansat i Kuben Byg gennem en årrække.



I forbindelse med overtagelsen af aktiviteterne i Jylland og på Fyn skifter Kuben Byg navn til SennenBolig. SennenBolig har p.t. byggeprojekter i Skødstrup, Søften, Ringe, Holstebro, Horsens og Aalborg.

– Vi er meget glade for, at købet nu er gennemført, og at alle projekter vest for Storebælt fortsætter som hidtil. Derudover vil vi snarest igangsætte salget af parcelhusgrunde på Sønderlunden i Kolding samt salget af yderligere boligbyggerier i Holstebro og Aalborg, siger direktør Bent Graungaard.

SennenBolig vil som hidtil hovedsageligt arbejde med udvikling, byggeri og salg af nye boliger til "Familien-Danmark", med vægt på boliger til en fornuftig pris med fokus på lave drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

STATSLIG PARKERINGS-AF-TALE TIL 7 MILLIONER KR.

KØBENHAVN: Slots- og Ejendomsstyrelsen har indgået aftale med EuroPark om leje og drift af parkeringskælderen i Adelgade 11-13 i København.

Aftalen indbringer Slots- og Ejendomsstyrelsen en årlig merindtægt og medfører besparelser for styrelsen på drift, vedligehold og administration. Den samlede værdi for staten er mere end 7 mio. kr. over fem år. Aftalen løber i 5 år fra april med en indbygget mulighed for forlængelse på yderligere 5 år.

EuroPark driver i forvejen en række parkeringskældre i området i både Borgergade og Landgreven.



TIL
LEJE



195-428 m² attraktive kontorlejemål i hjertet af København

Store Kongensgade 62, København K

Utrolige flotte kontorlejemål beliggende i mezzaninen og på 1. sal i en charmerende og præsentabel ejendom med masser af unikke detaljer. Ideelt lejemål til dem der ønsker repræsentative og atmosfærefyldte omgivelser kombineret med optimal beliggenhed. Lejemålene er nyistandsat og fremstår særdeles indbydende. Endvidere er der mulighed for 233 m² leje-bolig på 3. sal.

Lokalerne udbydes i samarbejde med: METORION

St. Kongensgade 62, mezz. - 195 m²
Startleje 1.200 kr. pr. m²/år + drift, el og varme

St. Kongensgade 62, 1. - 233 m²
Startleje 1.250 kr. pr. m²/år + drift, el og varme

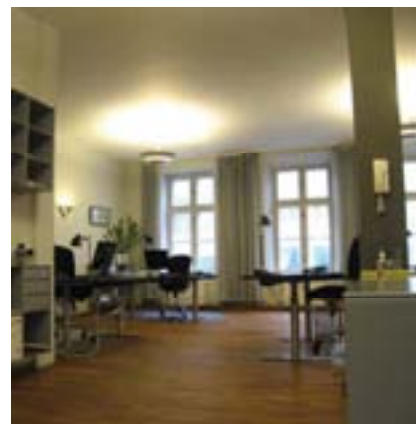
Lejemålene kan sammenlægges, i alt. 428 m²



NAI Danmark
Commercial Real Estate Services, Worldwide.



Kontaktinformation
Tlf.: 70 23 00 26
E-mail: hk@nai.dk
www.nai.dk



RANDERS BOLIG BYGGER 50 ALMENE BOLIGER TIL 70 MIO. KR.

RANDERS: Byggeriet af 50 almene boliger i en hestesko-formet karrébygning på Thors Bakke, på hjørnet af Møllegade og Markedsgade i hjertet af Randers, er gået i gang. Projektet forventes at koste cirka 70 millioner kr.

Totalentreprenøren, Dansk Boligbyg, har lovet bygherren, Randers Bolig, at boligerne vil være klar til indflytning i oktober 2012.

Karrébygningen med et etageareal på i alt ca. 7.300 kvm. opføres i 3-7 etager, og de 50 boliger etableres fra stueplan til 6. etage med et samlet boligareal på næsten 5.200 kvm. Under "huset" bygges der P-kælder, fælles lokale og depotrum til lejerne.

Arkitema er bygherrerådgiver på projektet, KPF Arkitekter er arkitekt og Stokvad Kerstens er ingeniør.



FINANSIEL STABILITET AFVISER SCHAUMANN-LØSNING

HELLERUP: Projektudviklingsselskabet Schaumann har fået svar fra Finansiell Stabilitet, der repræsenterer selskabets gældsforpligtelser i forhold til det tidligere Roskilde Bank og Eik Bank. Svaret indeholdt ikke det forventede tilsagn om Finansiell Stabilitets medvirken til det foreliggende forslag til selskabets restruktureringsplan.

– Finansiell Stabilitets svar var uventet, idet alle øvrige relevante kreditinstitutter har tiltrådt aftale om restruktureringsplan, oplyser Schaumann.

På den baggrund meddelte bestyrelsens formand Hans Chr. Steglich-Petersen, at han ønsker at udtræde af bestyrelsen med det samme. Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Allan Andersen som ny formand indtil generalforsamlingen den 26. april 2011.

Den tilbageværende bestyrelse vurderer, at der fortsat består muligheder for at få en restruktureringsplan på plads, og at det er bestyrelsens pligt af hensyn til de kreditorer, der ellers risikerer yderligere tab, at forfølge disse muligheder.

Schaumann havde i 2010 en negativ totalindkomst på 736 mio. kr., og koncernens egenkapital var negativ med 566 mio. kr.

Realdania fik overskud på 2,3 milliarder kr.

KØBENHAVN: 2010 var i lighed med 2009 et godt år for fonden Realdania.

Årets resultat på 2,3 mia. kr. anses for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør nu 21,2 mia. kr.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af resultatet af investeringsaktiviteterne på 3,6 mia. kr. Aktieposten i Danske Bank, som er historisk betinget, gav et positivt afkast på 1,8 mia. kr. Den gav et positivt afkast i 2009 på 5,6 mia. kr.

De kommercielle investeringsaktiver på i alt 23,4 mia. kr. er ved årets udgang placeret i 46 porteføljer. Årets investeringsafkast svarer til et afkast på 18,2 procent mod et afkast på 45,5 procent året før.

Realdanias filantropiske projektportefølje

udgjorde godt 17 mia. kr. ultimo 2010, mens antallet af igangværende projekter er forøget fra 343 ved årets begyndelse til 386 ved udgangen af året.

Resultatet af Realdanias samlede filantropiske aktiviteter blev et forbrug på 942 mio. kr. i 2010. Forbruget var 575 mio. kr. i 2009. Her et af fondens projekter, Helsingør Ferieby inden renoveringen.



Realdania nævner selv omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade i Odense, Kampagnen Fremtidens Forstæder og istandsættelsen af Helsingør ferieby som eksempler på typiske filantropiske projekter.

FSN Capital køber HusCompagniet af Axcel



HORSENS: Den nordiske kapitalfond FSN Capital har købt HusCompagniet, der er Danmarks absolut førende producent af enfamiliehuse. HusCompagniet er Axcel's tredje virksomhedssalg i 2011. HusCompagniet har under Axcel's ejerskab udviklet sig fra at levere ca. 250 huse og omsætte for 450 mio. kr. årligt til i 2011 at levere ca. 800 huse og omsætte for mere end 1,2 mia. kr. HusCompagniet slår dermed alle konkurrenterne på det danske marked for enfamiliehuse målt på antallet af opførte huse, omsætningsvækst og overskud. Den positive udvikling forventer de nye ejere, FSN Capital, vil fortsætte.

FSN Capital ejer i forvejen blandt andet Lagkagehuset, der har ekspanderet markant under FSN Capitals ejerskab. Axcel investerede oprindeligt i FM Søkjær i 2006, og kort efter blev også Interbyg tilkøbt.

I HusCompagniet er man overbevist om, at succes vil fortsætte.

– Det vedvarende fokus på kunderne og vores stærke koncept gør, at vi kan tilbyde huse til en konkurrencedygtig pris; både på en nyudstyknings og hvis man vil rive sit gamle hus ned og bygge nyt, siger adm. direktør Steffen

– Vores mål er at fastholde markedsandelen på 20-25 procent i et roligt voksende marked og nå en omsætning på over 1,2 mia. kr. Vi forventer desuden, at vores omsætning vil vokse med markedet frem imod 2015, hvor markedet igen vil ramme et gennemsnit på mellem 6.500 og 7.500, understreger HusCompagniet.

Baungaard, HusCompagniet.

I 2010 har ca. 10 procent af salget været til familier med et ældre hus, som skulle rives ned.

– Den andel forventer vi stiger fremover. Det er denne udvikling samt en fortsat ekspansion i Danmark og udlandet, som FSN Capital har tiltro til og vil støtte op om i de kommende år, siger Steffen Baungaard.

Axcel blev rådgivet af PwC Corporate Finance og Gorrisen Federspiel. FSN Capital blev rådgivet af Deloitte, Accura og Quartz og Co.

JDS ARCHITECTS SKAL TEGNE HAVNEBAD I FAABORG

FAABORG: JDS Architects, KLAR – kontor landskab og arkitektur, Sloth Møller, Esbensen og Creo Arkitekter, skal tegne Faaborgs nye havnebad og måske kommende Blå Støttested for Øhavets kajakroere, dykkere og havsvømmere.

Konkurrencen om Faaborg Havnebad blev igangsat i november 2010, hvor Faaborg-Midtfyn Kommune i samarbejde med Realdania og Lokale- og Anlægsfonden prækvalificerede 5 rådgiverteams til at

Faaborg Havnebad finansieres af Realdania med 10 mio. kr. og af Faaborg-Midtfyn Kommune med 5 mio. kr.

komme med forslag i en indbudt projektkonkurrence. I konkurrencen deltog udover vinderteamet:

• Force4 og Niras

• BBP Arkitekter, MASU Planning, Orbicon
• Thing & Wainø landskabsarkitekter, White Arkitekter, Grontmij/Carl Bro
• Spektrum Arkitekter Aps, Hundsbaek og Henriksen, A1 Consult Aps, Aqua-Teknik.



STAMPE, HAUME & HASSELRIS



St. Kongensgade 49
1022 København K
Tlf. 33 15 15 32
www.cphlaw.eu

Vi har stor ekspertise inden for sådanne områder som:

- internationale investering i fast ejendom og virksomheder i Østeuropa, Tyskland og Rusland
- projektfinansiering af større ejendomsprojekter

- beskatning af cross-border investering (DTT)
- rådgiveransvar

Finn Hasselriis, advokat
Hans Henrik Haume, advokat
Hans Henrik Tausen, advokat

Klaus Kastrup-Larsen, advokat
Jan Allan Svendsen, advokat
Terry A. Selzer, advokat

REALKREDIT: KAMPEN ER IKKE VUNDET



Carsten Nøddebo ved Realkreditforeningens årsmøde

KØBENHAVN: Det danske realkreditsystem har stadig en uvis fremtid. Særligt at ratingen af udstederen kommer til at spille en større rolle frem for rating af selve obligationen er en stor udfordring.

Det var et af temaerne på Realkreditforeningens årsmøde, hvor spredning af refinansieringsauktioner og forbrugsinformation var andre vigtige temaer.

– Kommende international regulering fylder fortsat meget for realkreditsektoren. En stor indsats fra dansk side har betydet, at EU Kommissionen nu er fuldt ud klar over den særlige danske situation. Det kan vi kun være tilfredse med. Men der udestår stadig en række væsentlige hurdle som eksempelvis ratingen af udsteder kontra ratingen af selve obligationen, siger Carsten Nøddebo, adm. direktør for Realkredit Danmark og formand for Realkreditforeningen.

ATP Ejendomme fik overskud på 1,3 milliarder kr.

KØBENHAVN: Med et overskud på 1,3 mia. kr. svarende til et afkast på 8,3 pct. betød 2010 et godt og solidt år for ATP Ejendomme og ATP Real Estate.

– Årets resultat er meget tilfredsstillende, og er forhåbentligt starten på en periode med mere stabile afkast på vores ejendomsinvesteringer efter to år med betydelige nedjusteringer af ejendommenes markedsværdier både nationalt og internationalt, siger direktør i ATP Ejendomme og ATP Real Estate Michael Nielsen.

Afkastet fra de direkte danske ejendomsinvesteringer udgjorde 0,9 mia. kr., svarende til 9,5 pct. 2010 beviste også, at det kontinuerlige arbejde med udlejningen bærer frugt: Der blev i årets løb indgået 28 nye lejekontrakter og de udlejede arealer er på 16.500 kvm.

Det er mere end en fordobling i forhold til 2009. Tomgangen i porteføljen blev reduceret.

Afkastet fra de indirekte - primært internationale – ejendomsinvesteringer udgjorde 0,4 mia. kr. svarende til 6,6 pct.

ret i løbet af 2010 og ligger betydeligt lavere end den generelle tomgang for kontor- og detailhandelsejendomme.

Markedsværdien af de direkte ejede ejendomme i Danmark steg til 11,3 mia. kr. Det skyldes blandt andet fire markante investeringer i 2010: I efteråret blev ejendommen på H.C. Andersens Boulevard 2 købt og i slutningen af året blev tre Magasin-ejendomme i henholdsvis Lyngby, Odense og Aarhus overtaget i fællesskab med PensionDanmark, hvilket var årets største ejendomshandel i Danmark.



KPC SKAL BYGGE 2 ARKITEMA-TEGNEDE FØTEX

KOLDING: Med KPC som projektleder er grundlaget nu på plads for to nye Føtex-warehuse. Lokalplaner er vedtaget i henholdsvis Jyske Kolding og Egedal Kommune på Sjælland, hvor de to moderne lavenergi-byggerier ventes at være klar til åbning i 2012.

Med energi blandt andet baseret på solceller kommer begge varehuse til at leve op til de nye skærpede energikrav, som først er gældende fra 2015.

Begge Føtex-warehuse bliver tegnet af Arkitema Architects.

150 almene boliger er gået i jorden i Stavtrup

STAVTRUP: Alboa, Almen Boligorganisation Aarhus, bygger 151 almene boliger som rækkehus i en ny boligudstyknings i Stavtrup, vest for Århus.

Byggeriet sker i to etaper, og første spadestik til 1. etape, er netop taget. De første boliger tages i brug i april 2012.

Opførelsen af de 91 almene boliger i 1. etape er lagt i hænderne på totalentreprenøren, Dansk Boligbyg, Horsens.

De 151 familieboliger opføres som lavenergi byggeri efter BR 10. Byggeriet er fremtidssikret til de energikrav, der bliver stillet i 2015. Af de 60 almene boliger i 2. etape opføres de 20 som "455 boliger" i ét plan – og som "passivhuse". Det vil sige, at de energimæssigt

opfylder de krav, der forventes at gælde fra 2020 – altså om ni år.

Byggeriet af de 151 almene familieboliger og tilhørende fælleshus adskiller sig ikke kun på energi-området fra de fleste almene byggerier. Renovationen sker således efter den såkaldte Model Århus med centralt nedgravede affaldssystemer.

Dansk Boligbyg samarbejder med arkitektfirmaet Luplau & Poulsen og ingeniørfirmaet Tri-Consult, mens bygherren Alboa som rådgivere har tilknyttet Årstiderne Arkitekter og Grøntmij / Carl Bro.



DECENTRALIZATION • CONVERGENCE OF STANDARDS
CAPITALISM 2.0
FAIR VALUE • REVENUE RECOGNITION • GLOBAL TILT
STAKEHOLDER MANAGEMENT • HTML 5 • ON/OFF BALANCE SHEET
INCREASING SCRUTINY
SECURITY OF SUPPLY • AUSTERITY BUDGETS • CULTURAL
SOCIAL NETWORKS • REMUNERATION • HIGH-SPEED RAIL • EMPLOYMENT LEGISLATION
CPA • PUBLIC v PRIVATE • INTELLECTUAL PROPERTY
FINANCIAL REFORM
OFFSHORE/ONSHORE • TAX RATES IN MOTION • DOUBLE DIPPING
PENSION GAP • INFRASTRUCTURE • FRONTIER
CHINA • INVESTMENT
SHAREHOLDER ACTIVISM • IFRS
DEBT OVERHANG • DOLLAR/YUAN • OIL PRICE • CREDIT RATING DOWN
POLITICAL INSTABILITY • EUROZONE
TECHNOLOGY
SUSTAINABLE ENERGY
THE COST BOOMERANG • INFLATION • ECONOMIC
EMERGING MARKETS
PARADOX • US RECOVERY
LEVERAGING • RESEARCH AND DEVELOPMENT
CURRENCY VOLATILITY
INDIA • CSF
RADICAL TRANSPARENCY

Forstår du de udenlandske investorer?

Som international rådgiver kender vi markedet, og forstår at skære gennem kompleksiteten til fordel for dig og din virksomhed.

For et uforpligtigende møde kontakt
Kenneth Hofman, partner
Telefon 25 29 30 22

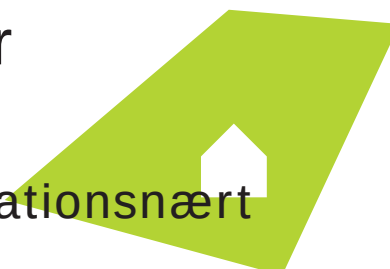
kpmg.dk

KPMG
cutting through complexity™

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



DN Erhverv fik overskud på 6,1 million kr.



HELLERUP: Mæglerfirmaet DN Erhverv afsluttede 2010 med to handel og fik et pænt årsresultat på 2,5 millioner kr. før skat.

Det har været med til at skabe overskud, at det i december lykkedes DN Erhverv at formidle en stor logistikejendom ved Køge og en boligudlejningsejendom på Østerbro.

Logistikejendommen fra 2007 er beliggende på Mimersvej i Køge Logistikcenter. Det 15.000 kvm. store lagerhotel, der er opført af DKL Logistic, blev solgt til NREP for 92 millioner kr.

Derudover har DN Erhverv solgt en boligudlejningsejendom beliggende på Stockholmsgade på Østerbro i København (billedet øverst). Ejendommen blev solgt af en privat investor til en dansk ejendomsinvesteringsselskab.

Også DN Erhvervs søstervirksomheder MatchOffice og Lokalebasen.dk sluttede 2010 af med overskud – henholdsvis 2,6 millioner kr. og 1 million kr. Den øgede indtjening kommer især fra de nye markeder i Asien, mens det europæiske marked, med undtagelse af Tyskland, har haft et svært år med faldende omsætning.



– Vi er meget tilfredse med resultaterne for alle tre virksomheder. På trods af, at det igen har været et svært år for mæglerbranchen, er alle virksomhederne kommet ud af 2010 i en styrket position. At vi ydermere kan se, at den positive tendens fra den sidste halvdel af 2010 er fortsat ind i 2011 gør blot, at vi er endnu mere optimistiske i forhold til 2011, siger direktør Jakob Dalhoff, DN Erhverv.

PIHL & SØN OVERTAGER P-HUS ENTREPRISE I ØRESTAD

ØRESTAD: Det bliver E. Pihl & Søn som skal færdiggøre parkeringshuset, der er under opførelse på Edvard Thomsens Vej i Ørestad. Entreprenørfirmaet overtager byggeriet efter David-sen Partners konkursbegæring i forrige måned. Takket være et lynudbud holder tidsplanen fortsat, og p-huset forventes færdigt sidst på året.

– Til trods for den oprindelige entreprenørs konkursbegæring forventer vi stadig at kunne åbne p-huset sidst på året. Det er resultatet af en usædvanlig hurtig proces efter opsigelsen af kontrakten, og vi kan nu fortsætte opførelsen, siger Hans Vasehus Madsen, havnebygmester og anlægsschef i By & Havn og ansvarlig for bygningen af det nye p-hus.

P-huset kommer til at ligge i det tættest befolkede område i Ørestad City, klos op ad det nye 50+-byggeri, byggeriet Golf Park 2 og lige ved siden af kollegiet Signalhuset på Arne Jacobsens Allé.



VISUALISERING: BY & HAVN

AARSLEFF FÅR KONTRAKT PÅ 125 MIO. KR. PÅ AARHUS HAVN

AARHUS: Per Aarsleff har indgået kontrakt med Aarhus Kommune om udførelse af byggegruben til Multimediehuset og en ny kajfront i projektområdet på Aarhus Havn.

Kontrakten er på 125 millioner kroner.

De første arbejder begynder i juni 2011, og de sidste arbejder skal være afsluttet ved udgangen af 2014.



Realdania overtager 25 procent af Carlsberg-området

VALBY: Byudviklingsprojektet på Carlsbergs tidligere bryggerigrund i Valby, er kommet tættere på en videreudvikling.



Realdania og Carlsberg er blevet enige om i fællesskab at udvikle området. Samarbejdet er betinget af, at der kan findes investorer til 50 procent af et nyt selskab, som Realdania og Carlsberg hver får en ejerandel på 25 procent af.

Der er derfor iværksat en proces med at finde investorer til de resterende 50 procent med Handelsbanken som rådgiver.

Carlsberg området er på 33 hektar, og der er en godkendt rammelokalplan for området, hvor der er byggeretter på i alt 570.000 kvm.

De eksisterende bygninger er i dag lejet ud til en række små og store virksomheder. Desuden har en række spektakulære byprojekter været med til at sætte fokus på området.

Carlsberg vil efter forvandlingen af det tidligere industriområde til en moderne bydel fortsat have hovedsæde på området, ligesom fredede bygninger og arealer fortsat vil tilhøre Carlsberg og blandt andet blive brugt til besøgscenter og husbryggeri.

CRADLE HUS PÅ BORNHOLM

BORNHOLM: 3XN skal tegne et nyt Demonstratorium – Green Solution House – på Bornholm. Huset bliver et af de første Cradle to Cradle projekter i Europa. Byggeriet skal skabe optimale rammer for international udvikling, demonstrationer og tests af nye grønne teknologier og bliver samtidig en showcase i sig selv.

Udover 3XN består teamet af William McDonough & Partners samt Esbensen Rådgivende Ingeniører.



Binder du 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

Banker sender EJENDOMS- FORVALTNING tilbage i branchen

Kan banker og realkredit-institutter drive ejendomme? Det har mange i ejendomsbranchen spurgt sig selv om igennem de seneste 3 år. Nu er svaret på vej for porteføljer for adskillige milliarder lander nu igen på de professionelle forvalteres borde

I marts overtog Aberdeen Asset Management forvaltningsselskabet Property Group fra ALMC, det tidligere islandske Straumur-gruppen. Aberdeen overtager dermed forvaltningen af overvejende butiks- og boligejendomme for 4 milliarder kr. i Danmark, Sverige og Finland. En del af ejendommene er nødlidende, og Aberdeen skal forvalte og optimere porteføljen, indtil ejendommene er modne til salg.

Overtagelsen sker umiddelbart efter, at Aberdeen i Sverige netop er blevet valgt som forvalter af nødlidende ejendomme for 2,3 milliarder kr. på vegne af et konsortium af danske finansielle institutioner.

Aberdeen har dermed samlet forøget sin ejendomsforvaltning i Norden med 6,3 milliarder kr. til i alt 73,4 milliarder kr.

Og Aberdeen er ikke de eneste forvaltere i markedet, der nu får ejendomme til forvaltning, som banker og andre finansieringsselskaber har fået på bøgerne.

– Der er stadig stor uvilje mod at offentliggøre, hvad man har fået på bøgerne

Jens Erik Gravengaard

– Bankerne er kommet sig over det første granatchok, der ramte dem, da krisen rullede ind over landet. Jeg ser nu en begyndende forståelse hos bankerne for, at

den forbedring i markedet, som de har ventet på, har længere afsæt end først forventet. Derfor søger de mere langsigtede løsninger, siger partner Jens

Erik Gravengaard, MagniPartners, der med 30 års erfaring fra den finansielle branche – blandt andet som nordisk direktør for HSH Nordbank – nu arbejder i selvstændigt regi som rådgiver for blandt andet finansielle aktører.

Ikke til at slippe af med igen

Erkendelsen af, at porteføljerne ikke bare er til at slippe af med igen, har betydet, at der er yderligere aktivitet i markedet i øjeblikket. >>

– I en periode har bankerne ikke haft overskud til andet end at slukke ildebrande. Nu er der en opfattelse af, at vi skal et skridt videre og håndtere situationen mere aktivt, siger Head of Investment Management i Norden hos Aberdeen Asset Management, Tonny Nielsen. Her hjørneejendommen Frederiksberggade/ Mikkels Brøgers Gade, som Aberdeen i forvejen forvalter. Den blev købt i april 2010 på vegne af fonden Aberdeen Property Nordic Fund 1.



FOTO: ABERDEEN ASSET MANAGEMENT

ABERDEEN ASSET MANAGEMENT

Aberdeen Asset Management Denmark forvalter ejendomsinvesteringer på vegne af institutionelle og finansielle investorer til en værdi af cirka € 1,2 mia.

Selskabet er en del af globale Aberdeen Asset Management, der er noteret på børsen i London, og forvalter aktier, obligationer og ejendomme til en værdi af ca. €213 mia.

– De største porteføljer har nok været nemmest at placere, fordi der generelt er substans i dem. Nu kommer vi i højere grad til enkelte ejendomme, hvor der skal samles flere sammen, fordi det ellers er for dyrt at håndtere, og det kan være lidt mere udfordrende, siger Jens Erik Gravengaard.

En anden grund til, at der nu bliver taget hul på at optimere og drive ejendommene, er, at bankerne har fået ”styr på sig selv” og fået 1,5-2 års indtjening til at rette op på problemerne. Dermed er der skabt et fundament for at kunne arbejde mere proaktivt.

Aberdeen Asset Management er som nævnt en af dem, der har fået ejendomme under forvaltning, og Aberdeens Head of Investment Management i Norden, Tonny Nielsen, ser det også som, at bankerne nu igen kan overskue at handle fremadrettet.

– Jeg er meget tilfreds med skiftet blandt finansielle institutioner mod at outsource ejendomsforvaltning til et specialiseret ejendomsforvaltningsselskab – og derved optimere porteføljen – fremfor alternativet; nemlig at par-

kere ejendommene i passive selskaber. De finansielle institutioner har fået kræfterne nu til at kunne gøre det, for de har jo helt reelt stået og manglet pengene, siger Tonny Nielsen.

Modningsfase på 3-4 år

Han ser det også som et tegn på, at markedet er kommet over de fleste konkurser nu.

– Nu bliver de næste skridt taget i retning af, hvordan man optimalt exiter de her ejendomme. Det kommer til at dreje sig om en modningsfase, der sandsynligvis vil komme til at tage op til 3-4 år. I nogle tilfælde står vi for eksempel ligefrem med et projekt, der skal bygges færdigt, før det kan komme på markedet, siger Tonny Nielsen.

Målet er ikke, at Aberdeen skal forvalte

ejendommene på længere sigt.

– Alt er til salg. Og jeg har overhovedet ingen forventning om, at vi på længere sigt kommer til at sidde med de her ejendomme. Til gengæld arbejder vi på at få flere af denne type kunder i forretningen, siger Tonny Nielsen.

I takt med, at pengeinstitutterne er begyndt at outsource driften bliver konkurrencen dog også skærpet. Det gælder også i udlandet, hvor flere nordiske banker er endt med at eje ejendomme. Nordjyske Kristensen Properties har lige nu ejendomme under forvaltning for 22 pengeinstitutter. I alt forvalter Kristensen Properties ejendomme og deres ejerselskaber i Tyskland for 13 milliarder kr. og for 3 milliarder kr. på det engelske marked.

– For at kunne agere i markedet er det vigtigt ærligt og åbent at kunne sige om en ejendom skal på hylden i 3-5 år. Og det er der nogle, der skal, for at have en chance for salg, siger stifter Lars Ohnemus, Baltic Asset Management.

– Vi har fået en lang række ejendomme i forvaltning. Ikke nødvendigvis, fordi de er nødlidende, men fordi pengeinstitutterne ikke længere vil finansiere den tidligere ejer, siger adm. direktør Kent Hoeg Sørensen, Kristensen Properties.

Retning mod større outsourcing

Selvom outsourcingen af selskaber og ejendomme kommer på baggrund af, at mange ejendomsbesiddere er endt i en ulykkelig situationen, så ser Kent Hoeg Sørensen også fordele.



– Man har ikke haft tradition i Danmark for at outsource fuld administration i så høj grad. Jeg tror, en af lektierne i forbindelse med krisen er, at administration ikke skal ligge hos nogle, der lige er smuttet over grænsen og mente, at de kunne administrere ejendomme i Tyskland. Den erkendelse vil også på længere sigt give de seriøse og erfarne forvaltningsselskaber mere forretning, siger Kent Hoeg Sørensen.

Alt hvad Kristensen Properties får ind i forvaltning fra pengeinstitutter er også til salg.

– Men lige nu vækster vi hurtigere, end vi afvikler. I de fleste af de sager, vi får ind, skal der først ryddes op. Der kan godt gå 2-3 år, før sagen overhovedet er transparent og moden, og de ejendomme, hvor tingene er gået skævt er typisk ikke de bedste ejendomme. Så der skal være et bedre marked end vi ser pt. for at få dem ud af porteføljerne, siger Kent Hoeg Sørensen.

Har overtaget forvaltning af 400 ejendomme i Baltikum

I Baltikum har BPT Asset Management overtaget forvaltningen af 400 ejendomme fra en bank, der har haft porteføljen i udbud.

– Jeg tror mange banker har været ude i overvejelserne om, hvorvidt de skulle bygge deres egen ejendomsafdeling op eller om de skulle outsource området, siger stifter Lars Ohnemus, BPT Asset Management, der forventer at få flere opgaver af samme slags de næste 2-4



Dan-Ejendomme vækster på flere fronter

Ejendomsadministrations-selskabet Dan-Ejendomme har overtaget management af butikscentrene ‘City2’ ved Høje Taastrup vest for København og ‘Amager Centret’ på Amager fra Steen & Strøm Danmark.

De to butikscentre er ejet af Danica Pension.

City2, der er opført i 1974/1975 og senest udbygget og moderniseret i 2000, har 63.000 kvm. salgsareal og rummer

– Vi har ikke oplevet, at der er så stor samling på de nødlidende porteføljer endnu, men der er ingen tvivl om, at der er meget på vej i markedet. Derfor er vi også inde at byde på den relevante del, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, Dan-Ejendomme.

i alt cirka 95 butikker. Amager Centret har et samlet salgsareal på cirka 16.000 kvm. og er senest i 2002/2003 blevet opgraderet.

– Baggrunden for skiftet skyldes en strategisk beslutning om at arbejde med flere operatører på selskabets investeringsområder, siger underdirektør Jens Dalskov, Danica Pension.

I forbindelse med overgangen overtager Dan-Ejendomme cirka 20 medarbejdere.

Dan-Ejendomme overtager desuden 1. juli forvaltningen af en ejendomsportefølje med i alt 21 ejendomme indeholdende cirka 450 lejemål. Porteføljen har en værdi på cirka 500 mio. kr. og er ejet af Pensionskassen for Farmakono-



mer og Danmarks Apotekerforenings Jubilæumsfond. Opgaven har hidtil været varetaget af LEA Ejendomsparter.

Udover de traditionelle administrationsopgaver, så er Dan-Ejendomme ligesom de øvrige store forvaltere også aktiv aktør i den mere ”diskrete” del af markedet.

– Vi har allerede et godt samarbejde

med både Rosk Ejendomme og BRF om administration af nødlidende ejendomme. Derudover er vi også inde at byde på en række af de porteføljer, som vi ser rent faktisk kommer i markedet nu, men hele processen foregår jo meget diskret, fordi bankerne ikke ønsker at eksponere sig. Der er stadig masser, der skal ryddes op, og vi er stærke på optimering, så vi forventer en del opgaver den vej, siger Henrik Dahl Jeppesen. ■

Det er helt centralt både af konkurrencemæssige og aktionærmæssige årsager, at vi kan love pengeinstitutterne fuld diskretion.

Lars Ohnemus

KRISTENSEN ADMINISTRERER FOR 16 MILLIARDER KR.

Kristensen Properties er et fund & asset management selskab, der tilbyder ydelser som selskabsadministration, ejendomsadministration og -udvikling samt rekonstruktion af ejendomsporteføljer.

Selskabet er særligt aktivt i Tyskland, hvor Kristensen Properties administrerer en ejendomsportefølje for cirka 13 milliarder kr., samt i England, Danmark og Finland med en ejendomsportefølje på cirka 3 milliarder kr.

Kunderne er institutionelle, finansielle og private investorer, der er organiseret i mere end 200 inden- og udenlandske kommanditselskaber, aktie- og anpartsselskaber.

år og en afvikling i år 5-6 fra nu.

For Baltic Property Trust kommer forvaltningen af eksterne porteføljer som et kærkomment forretningssupplement.

– For os er det en god måde at sikre vækst i et marked, hvor de traditionelle investeringsprodukter, som vi formidler, har været sværere at omsætte, siger Lars Ohnemus, der har 15 medarbejdere ekstra til at arbejde med de nye porteføljer i de baltiske lande.

Lars Ohnemus forventer ligesom de øvrige i branchen, at der kommer flere ejendomme ud i ekstern forvaltning.

– Når statsgarantien udløber i 2013, så vil der være flere banker, der skal revurdere deres strategi. Nogle af de porteføljer, de har troet, kunne reddes, vil efter min overbevisning uvægerligt komme på bankernes bøger. Derfor er der fortsat opgaver at byde på i de kommende år. Marginalerne er ikke specielt høje, men det er volumen, der tæller, siger Lars Ohnemus. ■

– I de sager, vi har modtaget går der ikke et bestyrelsesmøde uden, at vi bliver stillet overfor spørgsmålet: Hvad har I solgt og hvad har I tænkt jer at sælge? Men ofte handler det bare om at holde porteføljen flydende indtil markedet bliver bedre, fordi prisen ved et salg på kort sigt ikke vil kunne dække gælden, siger adm. direktør Kent Hoeg Sørensen, Kristensen Properties.



Rambøll øger bundlinjen med 40 procent ovenpå rekordomsætning

ØRESTAD: Rådgivervirksomheden Rambøll opnåede i 2010 et nettoresultat på 175 millioner kroner. Det er en stigning på 40 procent sammenlignet med 2009.

Resultatet før skat steg med 30 procent til 276 millioner. Resultatet blev genereret med baggrund i en rekordomsætning på 6 mia. kroner og en øget driftsmarginal.

Rambølls omsætning voksede i 2010 med 10 procent fra et niveau på 5,5 milliarder kr. i 2009. 3 procent af væksten kom fra organisk vækst, mens 2 procent kom fra opkøb af virksomheder i primært Norge og Danmark.

Rusland, Norge og Danmark præsterede pæn vækst i lokal valuta, og Rambøll leverede desuden solide vækstrater inden for energi, olie/gas og it. Modsat oplevede virksomheden negativ vækst inden for byggeri i Storbritannien og Mellemøsten og inden for telekommunikation.

Driftsmarginalen steg til 6,5 procent mod 5,8 procent i 2009.

I 2011 vil Rambøll have fokus på at udbygge sin position inden for infrastruktur, olie/gas og energi, mens Rambøll geografisk vil fokusere på konsolidering af hjemmemarkederne i Norden, Storbritannien, Indien og Mellemøsten samt undersøge mulighederne i attraktive markeder.



Hvor tæt er du på din ejendom?

- vi giver dig nemmere adgang til fordelingsregnskaber og forbrugsanalyser

Med en brugervenlig netløsning, der tager udgangspunkt i dine ejendomme og indberetning af data, letter vi din administration.

Du kan hurtigt tilegne dig viden og downloade forbrugsopgørelser, samt fordelingsregnskaber m.m. Find dine ejendomme i Techem Portalen. Kontakt os på tlf.: 87 44 77 05.

- Online fjernaflæsning - stiller skarpt på ejendommens energiforbrug.
- Hurtigere behandling af lejer henvendelser.
- Forbrugsanalyser online for både ejer og lejer.

Udnyt mulighederne i din ejendom

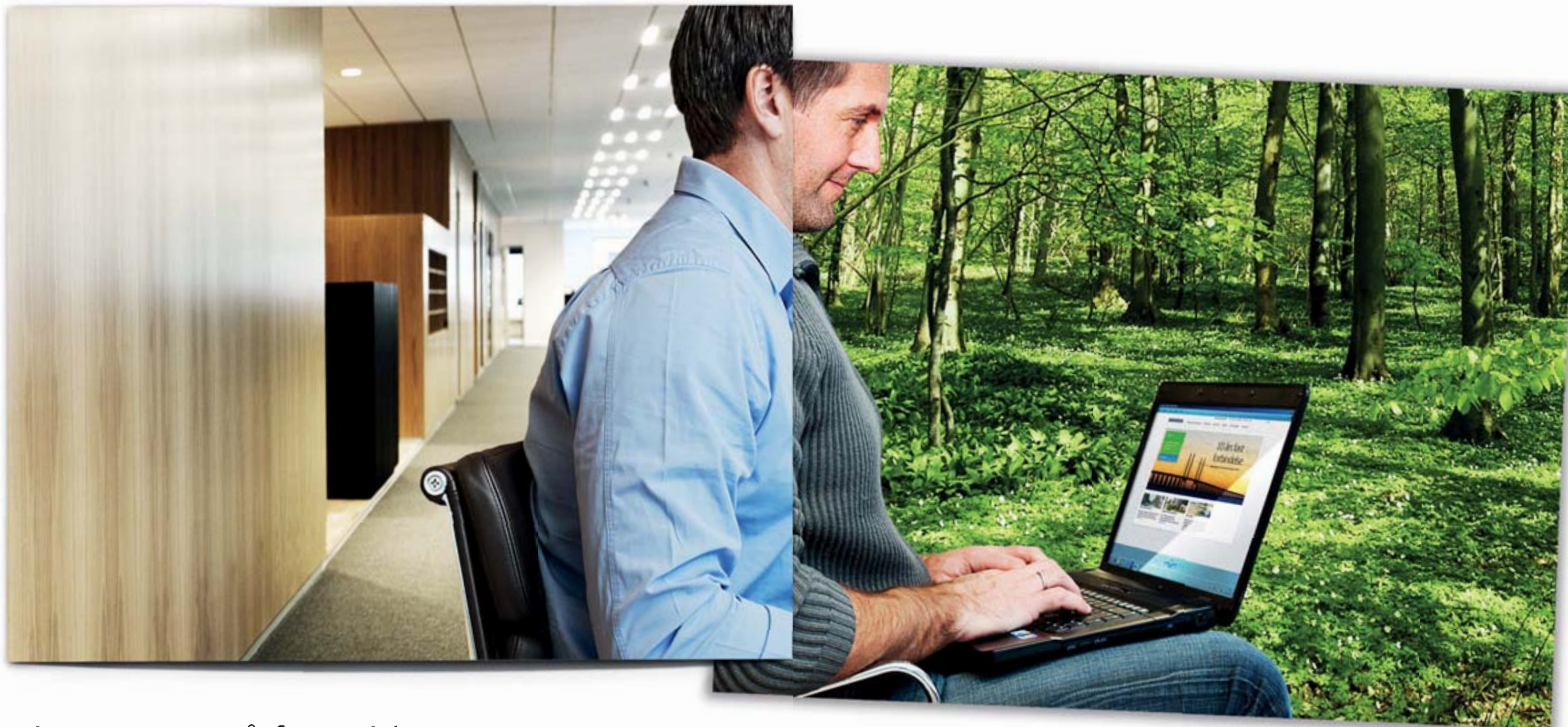
techem



Focus på ressourcer

www.techem.dk

Branchens eneste fordelingsmålere, der via adapterm kan optimere varmesystemets fremløbstemperatur



Vi ser grønt på fremtiden!

Skanska har i dag over 52.000 ansatte beskæftiget med 10.000 igangværende projekter over hele verden. I Danmark har vi nu samlet udviklingen af bolig, erhverv og logistik under ét tag i Skanska Øresund.

Her genbruger vi vores mange grønne erfaringer fra projekter i ind- og udland, så vi hele tiden kan være med til at sætte nye, holdbare og effektive standarder for morgendagens byggeri. Både i forhold til miljøteknologi, medarbejdertrivsel og energibesparende tiltag.

Se mere på www.skanska.dk eller ring til os på 44 68 05 65.

SKANSKA

Det er så svært at tjene penge

Bunden er nået i entreprenørbranchen er de fleste enige om. Nu kan det kun blive bedre. Det er dog meget svært at tjene nok penge i entreprenørbranchen i Danmark, og der er ikke umiddelbart udsigt til hurtige løsninger

Markedet stiger for hurtigt. Markedet falder for hurtigt. Underleverandørerne krakker. Underleverandørerne hæver priserne. Vinteren er for kold. Sommeren er for varm....ja, der er mange – og for det meste også rigtig gode – grunde til, at det er rigtig svært for entreprenører at tjene penge i Danmark. Men det ændrer desværre ikke det faktum, at det er svært – hvis ikke umuligt – at udvikle branchen for alvor, så længe der ikke er bedre bundlinier hos de største entreprenører.

De enkelte entreprenører tackler dog udfordringerne forskellige: Principielt prioriterer alle vækst og overskud, men i praksis bliver det ofte et enten/eller.

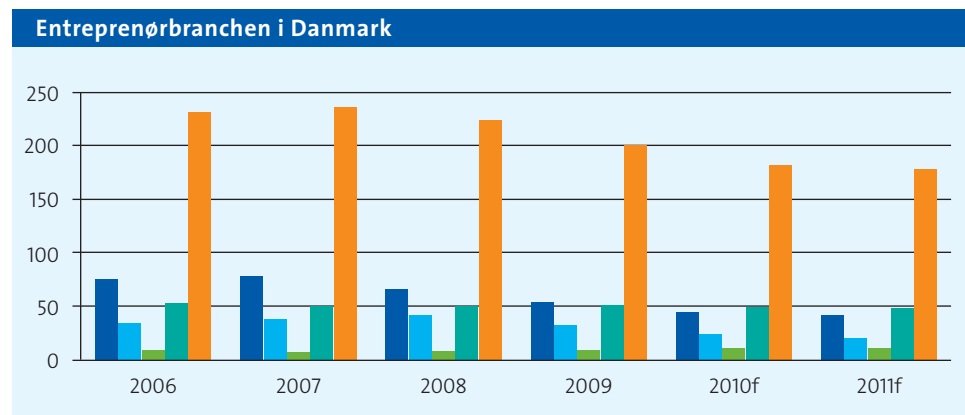
I 2010 lykkedes det for både Hoffmann og NCC at bevare indtjeningen, men så faldt omsætningen. Og hos Danmarks absolut største entreprenør, MT Højgaard, var 2010 et vanskeligt år med et ganske vist positivt resultat, men som kun førte til en resultatgrad på bare knap 1,2 procent.

– 2010 var et hårdt og udfordrende år for bygge- og anlægsbranchen. Året var kendetegnet af en dæmpet efterspørgsel, øgede tilbudsomkostninger, intens konkurrence om ordrene og dermed pres på priserne. Oveni havde vi en usædvanlig hård vinter i de første tre måneder, som MT Højgaard påpeger.

Springende punkt

I 2009 var resultatet 307 mio. kr., og resultatgraden var oppe på 3,4 procent, hvilket var et pænt stykke i retning af målet på 5 procent. Men i 2010 tabte MT Højgaard altså marked for 800 millioner kr. og omsætningen gik dermed tilbage til 8,3 milliarder kr. mod 9,1 milliard kr. året før. Samtidig med, at resultatgraden faldt.

Omsætningen faldt også hos NCC, men resultatet gik frem, og det medførte en for danske entreprenører bemærkelsesværdig høj overskudsgrad på 4,3 procent i 2010:



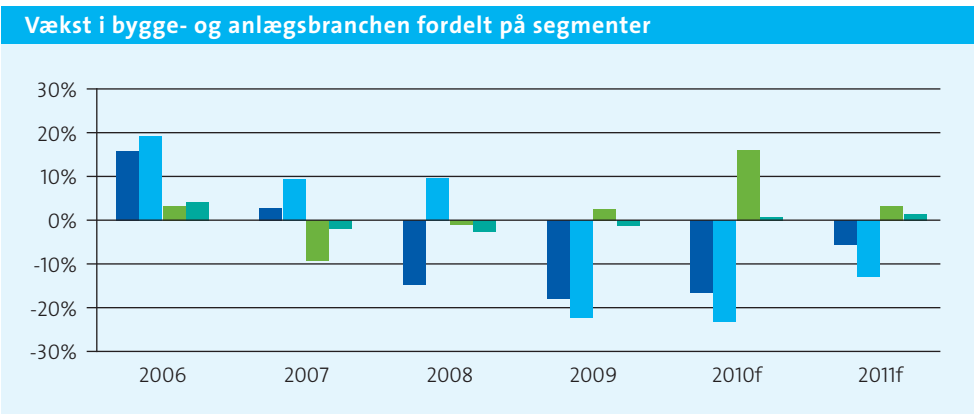
Kilde: Dansk Byggeri og Deloitte Clients and Markets.

– 2010 var et godt år for NCC Construction, og jeg synes, det er et stærkt regnskab, vi kan præsentere. Med stigende ordreindgang og en fordobling af resultatet i forhold til året før – og på en mindre omsætning – sender vi et særdeles solidt signal i en branche med stor ledighed, og som alene i 2010 rundede 1000 konkurser, sagde adm. direktør for NCC Construction Danmark Torben Biilmann, da han præsenterede regnskabet.

Det springende punkt for flere af de store entreprenører er balancen mellem at bevare synlighed og markedsandel i forhold til fokuseringen på overskuddet. Et lignende dilemma, som mange ejendomsinvestorer står i i et marked med høj ledighed: Skal man sænke priserne for at skaffe flere kunder i butikken eller skal man i udtalt kollektiv solidaritet forsøge at holde et niveau, hvor overskudsgraden og afkastet bliver bevaret. Det er der – helt naturligt – ikke fælles fodslag omkring, >>

– Vi driver vores forretning ud fra en forudsætning om, at den skal være lønsom. Men vi er også nødt til at justere vores prisniveau til den verden, der er, for ikke at miste marked og kompetencer indenfor visse segmenter, siger adm. direktør Kristian May, MT Højgaard.





Kilde: Dansk Byggeri og Deloitte Clients and Markets.



for beslutningerne træffes på de individuelle direktionsgange. Og det bliver fortsat en udfordring i de kommende år, for ifølge Dansk Byggeri er der ikke nogen egentlig lysning på vej lige med det samme.

– Konjunkturerne har ramt bunden, men vi forventer, at vi kommer til at befinde os på bunden længe. Antallet af konkurser har en klar tendens nedad, men vi arbejder med et prisniveau i øjeblikket, hvor der stadig er nogle, der taber penge, når de byder på en opgave. De ødelægger det for sig selv – og ikke mindst for de andre i branchen, siger adm. direktør Lars Storr Hansen, Dansk Byggeri.

Når Lars Storr Hansen er pessimistisk, hvad angår entreprenørernes markedsmuligheder skyldes det især de traditionelle byggeopgaver som boliger.

Selvom der i de kommende år ser ud til at blive bygget mange boliger i både København og Århus, så falder antallet udenfor de største byer. Samlet vil det betyde, at vi er nede på et niveau som under recessionen i 1930erne.

Dystert uden at være helt sort

– Der er selvfølgelig andre segmenter, der ser mere positive ud. Det gælder ikke mindst anlæg og også renovering, men samlet set er perspektivet ret dystert uden at være helt sort, siger

Lars Storr Hansen, der ser en af de store udfordringer i, at det er alt for nemt at komme ind på markedet. De lave barrierer giver ublu konkurrence fra blandt andet nystartede firmaer, der underbyder opgaverne for at få fat.

Netop de mange små nye firmaer overrasker partner Jacob Nørmark fra Deloitte, der står for revisionselskabets årlige analyse af entreprenørbranchen.

– Vi havde forudsat, at der ville ske en vis konsolidering i takt med det stigende antal konkurser i branchen. Men det er ikke sket. I stedet er flere af de ledende medarbejdere i de forskellige ramte selskaber startet for sig selv, siger Jacob Nørmark, der dog fornemmer en klar bedring i branchen.

Det er blandt andet de store kommunale og statslige opgaver, der trækker branchen fremad, mens den lange vinter omvendt igen har givet branchen udfordringer.

– Vores opfattelse er, at den kolde vinter har betydet, at nogle af dem, der var på randen af konkurs, mistede fodfæstet. Dermed er der nu rensset ud, og branchen kan begynde at rejse sig. Mange af de projekter, der bliver sat i gang, bliver i modsætning til for et par år siden, rent faktisk også til noget, siger Jacob Nørmark.

I entreprenørfirmaet Hoffmann er strategien netop at satse 100 procent på at gå efter de opgaver, der bliver til noget – og giver penge. Det har betydet, at selskabets fik sit bedste resultat i 20 år i 2010, selvom omsætningen gik tilbage.

– Vi har sat os for at konkurrere i langt højere grad på designprocesser og ikke kun på pris. Og det synes jeg lykkes, siger adm. direktør Torben Bjørk Hansen, Hoffmann.

Har valgt mellemløsning

Indtil videre har MT Højgaard valgt en form for mellemløsning, der både

bevarer markedsposition, men også skaber bundlinie. Ledelsen forventer på den baggrund, at omsætningen i 2011 bliver ca. 9,5 mia. kr., en fremgang i størrelsesordenen 15 procent fra 2010, og en resultatgrad i niveauet 1 procent.

– Vi går kun ind i opgaver, som vi forventer, vil give en fornuftig indtjening, men samtidig er det også vigtigt for os at bevare særlige kompetencer. Derfor er det vores strategi at følge markedets bud indenfor specifikke dele af vores virksomhed, siger Kristian May, der på længere sigt forventer, at løsningen på entreprenørernes krise – udover

de ting, der ofte diskuteres som større digitalisering og optimering - ligger i tilgangen til kunderne:

– Vi skal naturligvis være bedre teknisk, men jeg tror fremtiden for alvor ligger i at optimere den kommercielle forankring. Vi skal være bedre til dialogen med kunderne, og så skal vi satse på vores nicheområder også internationalt, der for os blandt andet er vindmøllefundamenter, arbejder i

>>

En af MT Højgaards betydelige opgaver netop nu er udviklingen af et nyt domicil ved Flintholm Station til revisionsfirmaet KPMG. Det bliver 33.400 kvm. og er tegnet af 3XN.



>>



Blandt Enemærke & Petersens største renoveringsopgaver har været Urbanplanen, der var en opgave på 80.000 kvm. facader. Bebyggelsen er opført i perioden 1965 - 1971 og har cirka 7.000 beboere. Urbanplanen ligger tæt op ad Ørestad på Amager. Renoveringsarbejderne blev afsluttet i sommeren 2010 efter en byggetid på 3,5 år og en byggesum på 370 mio. kr.

forbindelse med minedrift og stålbroer, siger Kristian May.

Selvstændigt datterselskab klarer sig fremragende
Og det er måske netop en af hemmelighederne, at entreprenørerne på sigt skal blive bedre til at oparbejde ekspertise og gennemslagskraft indenfor enkelte områder.

En af dem, der har været oppe at ramme overskudsgrader på 7,2 og 7,3 i 2008 og 2009 – ganske vist fulgt af 3,4 i 2010, – er det 100 procent MT Højgaard-ejede datterselskab Enemærke & Petersen,

der på trods af ejerskabet opererer helt autonomt.

Og det er netop et sats på særlige segmenter, der har fået Enemærke & Petersen frem mod de gode resultater.

– Jeg tror en del af vores succes er, at vi er meget stærke på bestemte områder som for eksempel byggeri af almene boliger og klimaskærmsrenoveringer. En anden ting er, at vi har udviklet ydelser omkring vores produkt, der gør, at vi kan varetage hele kontakten til kunden. Det gælder for eksempel beboerdemokrati og efterfølgende vedligeholdelse, som vi leverer via selskabet E & P Service.

SJÆLLANDSK ENTREPRENØR MED VOKSEVÆRK

Enemærke & Petersen beskæftiger ca. 450 medarbejdere, fordelt på håndværkere og funktionærer.

Samtidig har vi en meget stor egenproduktionsandel, så vi ikke er afhængige af, hvad underentreprenører vil tage for deres ydelser, siger markedschef Søren Faebo Larsen, Enemærke & Petersen, der stræbte efter at blive blandt de største af de mellemstore, men nu nærmest er den mindste af de store med en omsætning på omkring 1 milliard kr.

Successen har fået ambitionerne til at vokse, og Enemærke & Petersen lader sig ikke kue af brancheforudsigelserne om flad vækst i årene, der kommer.

– Vores mål er at fordoble vores omsætning fra 1 til 2 milliarder kr. inden for de næste 5 år. Det kræver, at vi får en langt større omsætning udenfor det almene marked, og det spændende er naturligvis om vi kan overføre vores succes til andre segmenter. Det tror vi på, at vi formår, samtidig med, at vi fastholder vores eksisterende kunder, og det vil give os en markant vækst, siger Søren Faebo Larsen. ■

Unibail-Rodamco sælger for 2 milliarder kr. svenske butikker



SVERIGE: Det internationale ejendomsselskab Unibail-Rodamco, der har specialiseret sig i butikcentre, har solgt en portefølje på 3 svenske butikcentre og en enkeltstående

butik til et konsortium ledet af Grosvenor Fund Management. Den samlede pris er 2 milliarder kr.

Porteføljen er ialt på 98.000 kvm. og ligger i Haninge, Väsby og Bålsta Centrum. Mens det selvstændige ICA-hypermarked ligger i Helsingborg.

Målet med frasalget er at fokusere yderligere på Unibail-Rodamcos mål om kun at have meget store butikcentre.

Unibail-Rodamco er Europas største børsnoterede ejendomsselskab. Det blev grundlagt i 1968 og har ejendomme i 12 lande og en samlet portefølje på 185 milliarder kr.

Selskabet har 1.600 ansatte og er specialiseret i større butikcentre, store kontorejendomme og messe- og udstillingsejendomme. I Danmark ejer Unibail-Rodamco Fisketorvet i København.

ENTASIS OG RAMBØLL I OPLØB OM NORSK BYDEL

OSLO: Det danske arkitektfirma Entasis har sammen med Rambøll afleveret et visionært forslag til udviklingen af over 1 million kvm. på Lierstranda udenfor Oslo. Forslaget følger for Entasis tæt efter at have være med til afleveringen af en CO2 neutral bydel på Brøset i Trondheim.

De to parallelopdrag indeholder tilsammen planer for 7.300 nye boliger og 22.000 arbejdspladser, der skal opsamle den vækst, der forventes i og omkring de norske byer.

Som platform for de mange udviklingsprojekter ligger miljøverndepartementets initiativ til et samarbejdsprogram mellem 13 norske byer, erhvervslivet og staten, kaldet Framtidens Byer. Målet er at byerne, som huser halvdelen af Norges befolkning, skal stå for betydelige skridt på vejen mod at nå Norges store ambitioner for reduktion af klimagasudslip: Hver nordmand skal inden 2030 reducere sit forbrug fra over 14.000

kg CO2 om året til under 3000 kg.

Konkurrencen Lierstranda er gennemført som et parallelopdrag, hvor tre arkitektfirmaer blev valgt ud blandt mere end 20 nationale og internationale team. Udover Entasis drejer det sig om norske Asplan Viak og LPO Arkitekter.

Entasis' har senest vundet konkurrencen

om bydelen Sørtorvet i Silkeborg, og arbejder i øjeblikket på to indbudte konkurrencer i Tyskland.

Entasis er især kendt for at have vundet masterplanen for omdannelsen af Carlsberg i Valby med sit bud på en ny bystruktur.

Entasis forslag til en ny helhedsplan for Lierstranda.



BIG skal skabe hængende sfære ved indkørslen til Stockholm

STOCKHOLDM: BIG + Grontmij + Spacescape er vinderholdet bag masterplan-konkurrencen om Stockholmsporten, der skal skabe en smuk og indbydende ankomst til Stockholm ved den kommende super-motorvej 15 km nord for hovedstaden.

Konkurrencens hovedformål er at finde det bedste forslag til den landskabelige bearbejdning af området omkring vejarealerne ved Stockholmsporten, hvor de europæiske motorveje E14 og E4 snart flettes sammen til Sveriges hidtil største infrastrukturprojekt.

BIG blev udvalgt som vinder af den inviterede konkurrence blandt forslag fra norske Snøhetta, den danske Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue og svenske Erik Giudice Arkitekter.

Den kommende sammenfletning af motorvejene skaber en fysisk og visuel barriere ved at opdele området i fire kvarterer på i alt 580.000 kvm. 30 procent af sfæren er dækket af solvendt fotovoltaisk film og producerer hermed tilstrækkelig energi til at svæve, samt forsyne 235 huse i nærområdet med elektricitet.



ILLUSTRATION: © BIG

Den svævende sfære er et foranderligt pejlemærke, som markerer ankomsten til byen og reflekterer de skiftende årstider og bylivet, der tager form omkring den.

BIG har samtidig vundet en konkurrence om et nyt byggesystem til træhuse sammen med schweiziske Pirmin Jung, finske AOA Anttinen Oiva Architects, Vahanen Engineers og Stora Enso. Systemet skal opføres som pilotprojekt i Kouvola, Finland.

Træhusbyggeriet i Kouvola på 15 000 kvm.

skal tjene som et eksempel på bæredygtige, fleksible og lokalt tilpasningsdygtige etageboliger. BIGs forslag, PUU-BO har fået en delt førsteplads i den inviterede konkurrence blandt i alt 26 internationale forslag, herunder den østrigske specialist i trækonstruktioner Hermann Kaufmann og træproducenten Finnforest.

FOKUS BANK FLYTTER TIL AKER BRYGGE

OSLO: Fokus Bank har valgt at flytte til Aker Brygge, hvor banken rykker ind i den ejendom, der tidligere husede Dnb Nor.

Norwegian Property, der ejer bygningen, vil dog først sætte den gennemgribende i stand.

Fokus Bank lejer 6.400 kvm. på en 10-årig lejekontrakt fra og med januar 2014.

Norske Fokus Bank er ejet af Danske Bank.

SCHAUMANN SÆLGER HOTELLER I FINLAND

FINLAND: Schaumann Properties-koncernen har solgt sine hoteller i hhv. Lahti og Iisalmi i Finland og et stykke byggejord i Svogerslev til nærtstående parter for i alt 109 mio. kr.

– Bestyrelsen har konstateret, at refinansiering af de solgte aktiver ikke har været muligt i Schaumann Properties-regi, og at salg til eksterne parter heller ikke har været gennemførligt på rimelige vilkår. Salg til nærtstående parter, til en pris som væsentligt overstiger de fra uafhængige 3. mænd indkomne bud, fremstod dermed som det bedste alternativ. De nærtstående parter har været at bidrage til restruktureringen af Schaumann Properties-koncernen, oplyser selskabet.

Det er Gribskov-koncernen, der har købt hotellet i Lahti, Finland og jorden i Svogerslev. For så vidt angår hotellet, sker købet i forening med en ekstern lokal partner. Hotellet i Iisalmi, Finland er solgt til bestyrelsesmedlemmerne Jens Erik Høst og Erik K. Skjøtt for 11 mio. kr.

Salget af de finske hoteller udløser en regnskabsmæssig gevinst på 15 mio. kr.

VISUALISERING: © ARKITEMA



Et eksempel på danske arkitekters byggerier: Her er det den 6.340 kvm. store Vibeengskolen i Haslev tegnet af Arkitema.

Danske arkitekter er mest innovative i Norden

NORDEN: Danmark er det land i Norden, der er bedst til at skabe innovativ arkitektur. Det fremgår af en nylig svensk undersøgelse blandt 100 svenske arkitekter, hvor overbevisende 91 pct. af de adspurgte giver Danmark topplacering i Norden. Efter Danmark følger Finland og Norge, mens Sverige får bundplacering. Rundspørgen er gennemført af analysebureauet PFM Research for cementproducenten Cembrit i Sverige.

I Danmarks største arkitektfirma Arkitema er man ikke overrasket over resultatet af den svenske undersøgelse.

– Danske arkitekturtraditioner er anerkendt over hele Norden, og det er medvirkende årsag til, at Arkitema i dag har stor succes på det svenske og norske marked, siger kommunikationschef Holger Dahl, Arkitema.

– Resultatet af den svenske undersøgelse er markant, men det flugter helt og aldeles med vores egne analyser og erfaringer. Dansk arkitektur har et stærkt omdømme, og vi venter også i de kommende år at have mange aktiviteter på det skandinaviske marked. Vi har siden 2007 haft kontor i Stockholm, og i Norge, hvor vi lige nu arbejder på tre sygehusprojekter, og vi har oprettet et projektkontor i Sarpsborg, forklarer Holger Dahl.

Heller ikke innovationschef Magnus Sommer i Cembrit Danmark er overrasket over resultatet af den svenske undersøgelse.

– Uanset om vi taler arkitektur, materialer eller processer, så er innovation blevet et allestedsnærværende mål i byggebranchen. Og det har naturligvis en positiv afsmittende effekt på det færdige byggeri, siger Magnus Sommer, der har fokus på at forfine Cembrits produkter i fibercement.

Mens Danmark kåres som det bedste land til at skabe innovativ arkitektur, kåres de svenske arkitekter Sverige som det dårligste land i Norden og et af de dårligste lande i Europa. Som forklaring på bundplaceringen peger arkitekterne primært på, at projektoekonomien i mange byggerier er for snæver samt, at manglende visioner hos bygherrerne og en generel konservatisme i byggebranchen bremser udviklingen af den gode arkitektur.

De svenske arkitekter har også vurderet hvilke af de nordiske lande, der er bedst til at drive udviklingen inden for bæredygtigt byggeri, og her får Sverige til gengæld førstepladsen, mens Danmark må nøjes med andenpladsen efterfulgt af Norge og Finland.

NREP KØBER TO LOGISTIKEJENDOMME

GÖTEBORG: NREP Logistics har købt to logistikejendomme fra Kilenkryset i Sverige for en samlet pris på 445 millioner skr. Ejendommene ligger i Strängnäs syd for Stockholm og i Härnäs i Göteborg.

De to bygninger er bygget med høj standard og fleksibilitet og blev færdiggjort i henholdsvis 2009 og 2005.

Det 27.500 kvm store distributionscenter i Strängnäs er udlejet til Menigo Food Service på en længere lejekontrakt. Anlægget er dels temperaturkontrolleret for at muliggøre en ubrudt kølekæde for friske fødevarer og frosne varer. Størstedelen af rummet er dog beregnet til normal tøropbevaring.

Den 12.900 kvm store terminalbygning i Härnäs er udlejet til Svenska Posten på en lang lejekontrakt. Sælger blev repræsenteret af CBRE.

NREP Logistics AB er et niche investeringselskab med speciale i investeringer i vigtige logistik ejendomme på strategiske beliggenheder i Norden.



FOTO: © SHUTTERSTOCK (ARKIVFOTO)

Stor succes med BS-grupper

Byggesocietetet København har netop holdt det årlige kreds-møde. Og det går godt. Cafemøder er blevet en tradition og nu skal der dannes nye BS-grupper. Men der mangler stadig større vidensdeling og åbenhed

Det har været et fantastisk spændende år i Byggesocietetet København. Vi har fået fasttømret vores tradition med cafemøder for medlemmerne med beslutningstagere med relation til branchen. Og de første BS-grupper er allerede lukket, fordi tilgangen har været så stor, siger formand for Byggesocietetet København, Tony Christrup.



Landsmødet 2010 blev holdt i Aalborg med guidet tur på fjorden.

BS-grupperne blev etableret i 2009 som en form for bygge- og ejendomsbranchens pendant til VL-grupper. Grupperne er på cirka 30 medlemmer hver, og det tilstræbes, at der kun sidder en fra hver branche og firma i hver enkelt gruppe.

– Vi har haft så stor succes, at BS-gruppe 1 og 2 allerede er lukket. BS-gruppe 3 er tæt på at være fyldt op, og nu går vi så i gang med at stifte BS-gruppe 5, siger Tony Christrup.

BS-gruppe 4 er hjemmehørende i Aalborg, ligesom BS-gruppe 6 og endelig er nr. 7 århusiansk.

– Og så skal jeg med vores erfaring fra København til Trekantområdet i maj og give nogle input til opstart af endnu en BS-gruppe der, siger Tony Christrup.

Byggesocietetet København får også generelt travlt i det kommende år.

– Vi skal fastholde cafe-møde traditionen, som giver medlemmerne rigtig god mulighed for at komme tæt på personer som for eksempel Frank Jensen og Peter Engberg, som var blandt indlægsholderne i 2010, i en uformel og ligetil atmosfære. Og vi skal også være værter for landsmødet, så det går vi snart i gang med for at være sikre på at skabe en god landsbegivenhed, siger Tony Christrup.

Byggesocietetets landsmøde bliver hvert andet år holdt i København. I 2011 skal Byggesocietetet København med formand Tony Christrup derfor være vært.

Øverst på ønskesedlen for det kommende år i Byggesocietetet København er større videndeling:

– Jeg kunne godt tænke mig større åbenhed og videndeling medlemmerne imellem. Den aktive stillingtagen til udviklingen i branchen er lidt svær at få gang i. Jeg opfordrer på ingen måde til, at det skal blive politisk, men blot, at man aktivt deler konkrete emner. Det kan være, at man lige tipper på LinkedIn om, at der er kommet en ny regel, lokalplan eller lignende. Hvis vi kan tilføre den dimension generelt mellem medlemmerne, så bliver det endnu bedre at være medlem af Byggesocietetet, siger Tony Christrup. ■

Arrangementer og konferencer 2011

Søndag d. 8. - tirsdag d. 10. maj
Landsarrangement: Studietur til Hamburg – med knap 2 mio. indbyggere, en charmerende midtby og en aktiv havn er Hamburg virkelig et besøg værd.

Torsdag den 12. maj, kl. 17-19
Er det muligt at bygge hus der er 100% CO2 neutralt?
Arrangør: Solenergiudvalget

Onsdag og torsdag den 25. & 26. maj i København
Konference: HotCop 2011 – next Step in a Crisis-changed Hotel Business – i samarbejde med Magasinet Ejendom

NRGi køber Kuben Management

KØBENHAVN: NRGi Rådgivning har købt Kuben Management og får dermed tilført 65 medarbejdere som besidder kompetencer inden for administrativ og teknisk bygherrerådgivning samt analyse, strategi og planlægning. Det nye set up giver en enhed med i alt ca. 200 ansatte, som skal sætte standarden for bæredygtige rådgivningsløsninger til både nye og eksisterende bygninger i hele Danmark.

– For NRGi er købet af Kuben Management et vigtigt strategisk skridt til at skabe en bred kunderettet rådgivningsplatform. Det betyder også, at begge virksomheder bliver løftet med stærke, faglige kompetencer, som sammen gør os i stand at blive førende på markedet for bæredygtige rådgivningsløsninger til den almene boligsektor og byggeriet som helhed, siger Ulf Christensen, adm. direktør i NRGi Rådgivning.

Forventningerne til den nye samlede enhed, som fortsat vil køre videre under de eksisterende brands, er store.

– De strategiske muligheder for Kuben Management og NRGi Rådgivning ser rigtig interessante ud både for kunder og medarbejdere. Vi er derfor glade for, at salget netop sker til NRGi, siger bestyrelsesformand i Kuben Management, Thomas Dywremose.

Nu tidligere adm. direktør Henrik Rossen, Kuben Management, der tidligere har ledelseserfaring fra blandt andet Proark og Cowi, fratræder som direktør og er nu på udkig efter nye udfordringer. Ulf Christensen overtager posten som direktør i Kuben Management samtidig med, at han fortsat varetager posten som adm. direktør i NRGi Rådgivning.



Lejemål til alle formål



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

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



Nordea Ejendomme • Ejby Industrivej 38 • 2600 Glostrup • Tel.: +45 4333 8100 • Klostergade 18 • 8000 Århus • Tel.: +45 8781 8800

Nordea

Nordea Ejendomme

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

ENERGI- RIGTIGT BYGGERI skal lokke borgere til udkanten

Arkitektfirmaet Bjerg og borgmester Arne Boelt har i samarbejde fået sat Hjørring på landkortet som dansk spydspids for passivhusbyggeri

To haller, en skoletilbygning og et plejecenter. Hjørring kommune investerer samlet 150 millioner kr. i projekter efter passivbyggeri-konceptet, og det har givet genlyd langt ud over kommunens egne rækker.

Der var ellers ingen, der tænkte smarte ord som brandingstrategi, og spydspidsposition, da 48 lokale aktører fra Hjørring tog til Darmstadt i marts 2010 for at se på passivbyggeri.

Men den unikke tur, som Arkitektfirmaet Bjerg havde arrangeret og som endte med at tiltrække alle slags aktører fra branchen fra advokater til håndværksmestre og byrådspolitikere satte en lavine i gang, der indtil videre har resulteret i, at Hjørring nu bygger konsekvent passivt både, når det gælder boliger og offentlige institutioner.



– Det er i vidt omfang lykkedes at forene alle kræfter om en fælles indsats i relation til de grønne passivhusstrategier i både nybyggeri og renovering, siger borgmester Arne Boelt, Hjørring.

Og det brander nu byen langt udover Nordjyllands grænser – og også selvom andre nu også bygger passivt andre steder i landet.

– Vi bruger visionerne bag passivhuset som en proaktiv dynamo, der skal sikre arbejdspladser i nordjysk håndværk og byggeri, siger Hjørrings borgmester Arne Boelt.

Har lokket ministre til Hjørring

Han har netop været vært for en kreds af Europas førende passivhuseksperter og vist, hvordan Hjørring og Nordjylland har sat handling bag ordene i en gennemgribende miljøstrategi, der tager afsæt i konceptet for udvikling af superenergieffektive passivhuse. Og passivsatsningen har lokket både daværende erhvervsminister Lene Espersen, daværende undervisningsminister Tina Nedergaard og klimaminister Lykke Friis til Hjørring.

En af grundene til, at det lykkes er samarbejde på tværs af brancher og segmenter – noget, der på papiret lyder nemt, men som



ILLUSTRATION: BJERG ARKITEKTUR

sjældent fungerer i praksis. Men det gør det i Hjørring.

– Hele vejen fra kommunens tekniske forvaltning over banker og boligselskaber til byggeuddannelser, byggeriets aktører og de store erhvervsvirksomheder er passivhuset i fokus. Derudover så vi både i byrådet og i kommunens tekniske forvaltning muligheder i at bruge passivhuset som dynamo i en proaktiv indsats for at sikre, at nordjyske håndværksfirmaer, entreprenører og rådgivere samt byggeriets leverandører blev gearret til en position som spydspids i fremtidens superenergieffektive byggerier, siger Arne Boelt.

Unikt samarbejde

For arkitektfirmaet Bjerg Arkitektur var det ansættelsen af arkitekt Søren Riis Dietz, der var certificeret passivhusudvikler fra Tyskland, der satte passivbyggeriet på dagsordenen.

Alene ville arkitektfirmaets huse dog ikke have skabt så stor opmærk-

somhed. Det gør de til gengæld, fordi kommunen har fulgt op, og Hjørring dermed bliver et kraftcenter inden for passivhusbyggeri: For eksempel blev det nye EUC Nord den første danske skole, der som certificeret passivhus kan opvarmes med 12 kWh pr kvadratmeter om året svarende til et varmebudget på cirka 5000 kr. om året, siger stifter Kjeld Bjerg, Bjerg arkitektur, der sammen med passivhusdesignerne Søren Riis Dietz og Mark Krebs, har designet den nye skole.

Projektet, der stod klart til indvielse i september 2010, omfattede, – foruden ny hovedindgang samt nyindretning og forvandling af de eksisterende lokaler til passivhusstandard, – opførsel af et helt nyt passivhus på 1.200 kvm.

Næste skud på stammen bliver Skandinavien's første passive ældreboligcenter med 45 boliger på Svane-lundsbakken i Hjørring, og nu er 100 ungdomsboliger så på vej i udbud samt to kommende sportshaller. Bjerg

Æblehaven, der kommer til at bestå af 14 passivhuse, hvoraf to indtil videre er under opførelse, kommer til at bestå af huse på 105 kvm. Prisen for det halve dobbelthus bliver på 2.195.000 kr.

Arkitektur er gået videre med renoveringsdelen. Udover at have renoveret en række parcelhuse til passivhusstandard, er arkitektfirmaet nu ved at se mulighederne, når det gælder boligblokke.

– I modsætning til for eksempel konventionelle Esco-projekter, der typisk optimerer de tekniske dele i en bygning, så kan facaderenovering være med til at nedbringe energiforbruget med op til 90 procent. Indtil nu har problemet været, at de arkitektoniske løsninger ikke var spændende. Men det er det, vi har fået mulighed for at udvikle, og typisk med en tilbagebetalingstid på 15-20 år. Der ligger et meget stort marked i de kommende år, siger Kjeld Bjerg, der indtil nu har været arkitekt på ombygningen af 60 lejligheder til passivboliger. ■



DANMARKS BILLIGSTE PASSIVHUS I HJØRRING

Et nyt passivhus, som opføres i Hjørring og kaldes Nordic Living, overholder energinormen for 2020 og er banebrydende med sine lave byggeomkostninger på 11.000,- kr. pr. kvm. inkl. moms.

Huset bliver opført som et etplanshus på 172 indvendige kvm og er et resultat af et projekt-samarbejde mellem Fjordbak Byg, Bygma og Bjerg Arkitektur. Projektet har fået navnet "Nordic Living", og firmaerne bag har selv skudt penge i projektet med det håb at kunne skabe interesse for opførslen af flere lignende huse i fremtiden.



First Hotels overtager driften af 12 danske hoteller

KØBENHAVN: First Hotels overtager driften af de 12 danske Nordic Choice-hoteller. Nordic Choice videreføres i Danmark som franchise-virksomhed. Aftalen skal danne et godt grundlag for at udvikle den danske hoteldrift yderligere.

– Vi har ikke opnået de stordriftsfordele, der skal til, for at vi kan udvikle vores danske hoteller, siger Torgeir Silseth, adm. direktør i Nordic Choice Hotels.

First Hotels har siden etableringen i 1993 udvidet virksomheden gennem opkøb og ny-

SALGET VEDRØRER FØLGENDE HOTELLER		
Hotel	Hvor	Værelser
Clarion Collection Hotel Twentyseven	København	200
Clarion Collection Hotel Mayfair	København	106
Clarion Collection Hotel Neptun	København	133
Clarion Hotel Copenhagen	København	170
Comfort Hotel Atlantic	Aarhus	102
Comfort Hotel Excelsior	København	100
Comfort Hotel Esplanaden	København	117
Comfort Hotel G	København	80
Comfort Hotel Xpress	København	170
Quality Hotel Høje Taastrup	København	154
Quality Hotel Marina	København	126
Quality Hotel Aalborg	Aalborg	168

etablering, og kæden omfatter nu 46 hoteller i Skandinavien. Seks af disse ligger i Danmark.

Den aftale, der nu indgås med Nordic Choice Hotels, omfatter i alt 12 hoteller, hvoraf de 10 er lokaliseret i Storkøbenhavn. Dermed bliver First Hotels den største hoteloperatør i den danske hovedstad.

Nordic Choice trådte for alvor ind på det danske marked i 2000 med opkøbet af de hoteller, der lå under Nordisk Hotel Group. Ef-

Følg udviklingen på hotelmarkedet

Den 25/26. maj er der konference om hotelmarkedet.
Se mere på www.HotCop.dk

ter 11 års tilstedeværelse vil Nordic Choice nu koncentrere sig om det svenske og det norske marked, som udgør næsten 95 procent af selskabets omsætning.

– Vi tog først initiativ til at købe First Hotels' virksomhed i Danmark. Da det ikke kunne lade sig gøre, besluttede vi os for at sælge den operative del af vores danske virksomhed til First Hotels. I de kommende år vil vi koncentrere os om at skabe Nordeuropas største og mest spektakulære hoteller i Trondheim, Stockholm, Malmø og Gøteborg, siger Petter A. Stordalen, ejer og bestyrelsesformand i Nordic Choice Hotels.

NYT FORUM SKAL DELE VIDEN OM HOSPITALSBYGGERI

MIDDELFART: Repræsentanter fra hospitaler i hele Danmark vil sammen med arkitekter, ingeniører og andre fagfolk stifte netværket Forum for Sygehusteknik og -Arkitektur (FSTA). Målet er at dele viden og erfaringer til gavn for fremtidens hospitalsdrift og de nye byggerier.

Det nye samarbejde kommer til at hedde

Forum for Sygehusteknik og -Arkitektur (FSTA) og vil også inkludere blandt andet leverandører af medicoteknik samt ingeniører og arkitekter fra Danmarks førende byggevirksomheder. På den måde kan deltagerne udveksle erfaringer fra og viden om samtlige områder inden for hospitalsdriften, som for eksempel placering af afdelinger, arbejdsmetoder og patientbehandling.



VISUALISERING: ARKITEMA (ARKIV - GENTOFTE HOSPITAL)

Er du med, når markedet går opad?

Tilmeld dig Magasinet Ejendoms nyhedsmail og modtag 2 gange om ugen udvalgte nyheder. Så er du opdateret om udviklingen - det er gratis!

Tilmeld dig på magasinetejendom.dk eller send mail til info@magasinetejendom.dk



PFA Ejendomme udlejer 15.000 kvm. i Glostrup til Slots- og Ejendomsstyrelsen

PFA Ejendomme har udlejet knap 15.000 kvm. i Stationsparken i Glostrup til Slots- og Ejendomsstyrelsen. Kontorerne skal huse Fødevarestyrelsen.

Det betyder nu, at vi undgår tomgang udover en istandsættelsesperiode. Det er naturligvis særdeles tilfredsstillende, siger Janne Hauskov.

– Vi er meget tilfredse med, at vi har fået endnu en god stor og solid lejer til ejendommen, som i forvejen har staten som lejer. Det tilføjer i sig selv ejendommen værdi, siger Janne Hauskov, der er kundechef for ejendommen i Glostrup.

Fødevarestyrelsen flytter ind i sit nye lejemål den 1.april 2012 efter en omfattende ombygning og energioptimering, der opfylder de statslige krav til energieffektivisering i statens institutioner. Lejemålets bindingsperiode løber til 31. maj 2018.

Lejemålet har været udlejet til KPMG og til Center for Undervisningsmidler, der begge fraflytter ultimo oktober 2011.

– Vi har lagt vægt på, at der står en professionel udlejer som PFA Ejendomme bag lejemålet, og at ejendommen energioptimeres. Vi har derfor strakt os lidt længere med hensyn til uopsigelighed. Samtidig opfyldes også en anden væsentlig parameter

– Vi indledte forhandlinger med Slots- og Ejendomsstyrelsen allerede i efteråret 2010.



Ejendommen, der er på i alt 31.610 kvm., er i forvejen udlejet til to andre statslige institutioner, Retten i Glostrup og Kriminalforsorgen, og når Fødevarestyrelsen flytter ind, vil hele ejendommen på nær ca. 2.500 kvm. være udlejet til staten.

i den statslige lokaliseringsstrategi, nemlig at samle flere statslige brugere i én ejendom. Det giver fleksibilitet i forhold

til ændringer i lokalbehovet hos de statslige brugere, siger Bente Nørregård, Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Hummel flytter hovedsæde til Århus Havn

Sports- og modekoncernen Hummel flytter ind med over 100 medarbejdere i et nyt hovedsæde ved havnefronten i Aarhus. Det nye hovedsæde bliver arbejdsplads for 100 medarbejdere. Bygningen ejes

af Byggeselskab Olav de Linde, der står bag ide og udvikling af det nye hovedsæde. Og med udlejningen er klyngeprojektet DOK8000, der omfatter hele det tidligere Århus Flydedok på mellemarmen, mere end godt i gang



med at lokke fremtrædende danske designere og modevirksomheder til kajen i Århus.

Hummel, som i dag har hovedsæde i Viby, har behov for at udvide rammerne og flytter derfor med virkning fra ultimo september/primo oktober til de 3.000 kvm. på havnen, der skal huse administration, design, marketing, salg og eksport.

Hummels ejer og bestyrelsesformand Christian Stadil lægger stor vægt på, at en attraktiv placering i Aarhus er af vital betydning for Hummel.

Med placeringen har virksomheden valgt at lægge sig i et område, som i disse år udvikler sig markant med det kommende Multimediehus og nye, åbne havnepladser, som vil binde byen, åen og bugten sammen. Samtidig får Hummel en nærhed til erhvervshavnen med de muligheder, det giver virksomheden.

– Vi lever i høj grad af medarbejdernes evne til at folde sig ud og tænke kreativt og har derfor fundet en attraktiv placering, der netop afspejler det. For os er Aarhus en by i øjenhøjde med nærhed og åbenhed, der understøtter essensen af vores brand som det unikke, kreative og innovative, siger Christian Stadil.

Ved den nye havnefront er det internationale modefirma Bestseller i forvejen ved at opføre et nybyggeri, der skal huse administration, kontorarealer, showrooms mv. med ca. 500 arbejdspladser.

Rosk Ejendomme sætter to porteføljer til salg



Rosk Ejendomme har sat de første porteføljer til salg siden selskabet blev dannet ovenpå Roskilde Banks krak i 2008. Ejendomsselskabet udbyder nu 8 færdiggjorte ejendomme sammensat i to porteføljer henholdsvis en bolig- og en erhvervsportefølje.

– Vi vurderer løbende timing for salg af af den enkelte ejendom ligesom vi konkret vurderer formen. Salget af den aktuelle portefølje af ejendomme er vurderet ud fra, at det er en homogen portefølje i et afgrænset geografisk område, siger adm. direktør Solveig Rannje, Rosk Ejendomme.

Siden overtagelsen af ejendommene i løbet af de sidste to år har Rosk Ejendomme gjort en fokuseret indsats for at få udlejet og skabt cashflow

i ejendommene. Forinden er ejendommene blevet renoveret, så de opfylder bygnings- og brandregulativer mv.

– Vi arbejder med de enkelte ejendomme, vi får ind, og vurderer løbende om de skal udbydes som enkelte ejendomme, eller som mindre porteføljer som i dette tilfælde. Det vigtige er, at de er gjort optimalt salgsklare, så vi rammer en fornuftig markedspris, siger adm. direktør Solveig Rannje, Rosk Ejendomme.

Blandt de ejendomme, der nu er sat til salg, er blandt andet den kendte ejendom Enigheden, det tidligere mejeri i nordvest, som Oskar Jensen Gruppen startede udviklingen af.

Steen & Strøm køber slagterigrunden i Odense for 230 mio kr.

Steen & Strøm har indgået en aftale med Odense Projektudviklingsselskab om at købe en del af grunden i centrum af Odense, der er kendt som Slagterigrunden. Købet indeholder byggerettigheder på i alt 58.000 kvm, hvoraf 45.000 kvm er handelsareal.



Grunden ligger lige ved stationen og i direkte forbindelse til centrum. Købsprisen er 230 millioner kr.

Planen med købet for Steen & Strøm er at udvikle et moderne og fremtidsrettet indkøbscenter. Centret er beregnet til at få et



Med udlejningerne skabes der også mange nye arbejdspladser i Hillerød idet ingen af de nye virksomheder tidligere har været repræsenteret i Hillerød.

3.200 kvm. udlejet i Hillerød centrum

I løbet af 1. kvartal 2011 er TDC's bygninger i Hillerød blevet udlejet. Bygningerne har en synlig beliggenhed i Hillerød og er genbo til Retten. De ligger tæt på stationen, og det har været en væsentlig faktor for de nye lejeres valg af lejemål. Hovedparten af de nye lejere arbejder med rådgivning, undervisning og genplacering af lønmodtagere.

– Det har været en utrolig spændende og positiv opgave at løse sammen med TDC. Fak-

tisk havde vi så meget succes, at TDC måtte omrokere for at efterkomme den store efterspørgsel, siger DanBilog Erhverv Johnny Hallas.

De nye lejere i bygningen er følgende virksomheder:

- Sputnik STU
- Jobdk
- Contra
- Markman Rekruttering og Genplacering
- Hillerød køreskole
- Intoint

Fredericia Vandrerhjem solgt til VET Invest A/S

Fredericia Kommune har solgt Fredericia Vandrerhjem til VET Invest med overtagelse senest den 1. januar 2012.

Fredericia Vandrerhjem videreføres som 5-stjernet vandrerhjem. Det nye ejerskab giver ikke anledning til ændringer i forhold til driften i dag, bortset fra, at der ansættes en ny forpagter.

Fredericia Vandrerhjems nye ejer, VET Invest, er et ejendoms-selskab med base i Fredericia, der siden juli 2009 har opkøbt velbeliggende ejendomme i Tre-

kantsområdet og på Fyn. Selskabets daglige ledelse varetages af advokat Jesper Steen Tastesen.

Det var i forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 2009, at det blev besluttet, at der skulle sælges ejendomme for et tocifret million beløb i henholdsvis 2009 og 2010. På byrådsmødet den 31. januar i år besluttede et enigt byråd at sælge vandrerhjemmet. Salget indbringer Fredericia Kommune 11,5 mio. kr.

Fredericia Vandrehjem indeholder 30 familieværelser, hvor



Fredericia Vandrehjem rummer mødefaciliteter op til 80 personer og spisesal op til 86 personer i de 2.072 kvm. bygninger på den 9.050 kvm. store grund.

det er muligt at sove op til 4 personer pr. værelse – i alt 120 sengepladser. Alle værelser har bad og toilet samt adgang til terrasse eller have.

Colliers International Danmark med teamleder for hotel og leisure, Martin Dyrholm, i front har stået for udbuddet.

NREP køber 12.500 kvm. logistikejendom i København

Nordic Real Estate Partners har underskrevet en købsaftale på en 12.500 kvm logistikejendom fra Det Frederiksbergske Ejendoms Societet og Freja Transport & Logistics med en samlet købssum på 107 millioner kr.

Ejendommen er beliggende i Høje Taastrup Transport Center som ligger langs motorring O4 samt E47 og motorvej 21.

Ejendommen blev bygget i 2004 og udgør den regionale hub for Freja Transport & Logistics som lejer hele bygnin-

gen på en lang lejekontrakt. Bygningen indeholder 6.200 kvm distributionscenter, 3.000 kvm terminalbygning og 3.300 kvm kontorlokaler af meget høj standard. Ydermere har ejendommen et betydeligt antal uudnyttede byggeretter.

– Vi er glade for at kunne styrke vores position yderligere indenfor det københavnske logistikmarked ved at tilføje denne moderne kvalitetsejendom til vores portefølje, siger Mikkel Bülow-Lehnsby.

Det Frederiksbergske Ejendoms Societet A/S blev repræsenteret af Stampe, Haume & Hasselriis Advokater.

NREP Logistics er et niche investeringselskab med speciale i investeringer i vigtige logistikejendomme på strategiske beliggenheder i Norden.



North skal administrere Briggens 8.500 kvm. ejendom i Danmark

North skal for det svenske ejendomsselskab Briggen i Danmark varetage asset management af en ny erhvervet ejendom på Roskildevej i Albertslund.

Ejendommen består af 8.500 kvm. kontor og lager, som er købt for 52 millioner kr. Den er udlejet på en kort lejekontrakt.

Ejendommen vil inden for en kortere periode være ryddet for lejere. En stor del af opgaven vil derfor bestå i, at finde nye lejere til ejendommen i samarbejde med en ejendomsmægler.

– Udlejningsmarkedet i Albertslund er som alle steder svært i øjeblikket, men denne ejendom har en beliggenhed og en kvalitet som giver den en fordel i sammenligning med mange andre ejendomme i området. Vi har gang på gang set, hvordan kombinationen af et godt ud-

lejningsprodukt og en proaktiv udlejningsindsats kan skaffe lejere til ejendomme, siger partner Morten Schultz, North.

Briggens interesse for det danske marked kan muligvis varsle en højere grad af professionalisme i det ejendomssegment som Briggen fokuserer på.

– Vi er meget stolte af, at Briggen har valgt North som partner på denne ejendom. Vi forventer os meget af samarbejdet og føler at markedet i almindelighed har stor gavn af, at en så stor svensk aktør træder ind i markedet, siger Morten Schultz.

Briggen er datterselskab af den svenske ejendomskoncern Castellum, der i alt har ejendomme for 32 milliarder skr. ejet via 6 geografisk fokuserede datterselskaber, hvoraf Briggen er det Øresundsregionsbaserede.



Mangler du også lejere i dine lokaler?

Magasinet Ejendom sætter fokus på situationen for ejendomsselskaber i det aktuelle marked.

Tirsdag d. 14. juni holder vi konferencen ”Udlejning af erhvervslokaler” med fokus på håndtering af ejendomme og tiltrækning af lejere i et marked med høj tomgang.

Konferencen henvender sig til små og store ejendomsselskaber og mæglere, og vi ser på: Hvordan får man kontakt til lejerne, og hvordan bruger man sit annoncebudget optimalt? Hvordan undgår man værdiforringelser, og hvordan påvirkes skatteregnskabet af høj tomgang? Skal man forbedre sine ejendomme for at tiltrække lejere, og hvad giver mest på bundlinien? Hvordan lærer man at leve med høj tomgang, og hvad gør man i andre lande i Norden?

Læs mere om konferencen, se programmet og tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk

JORDSKÆLVET RUSTEDE også ejendoms- markedet

For mange europæiske investorer er det svært at holde fingrene fra de asiatiske markeder. Dels fordi der er store afkast at tjene, og dels fordi konjunkturerne ikke automatisk følger Vesten. Japan er på trods af skælvet stadig attraktivt

Nu gik det lige så godt i Japan. Mens der var kinesisk nytår i februar måned, og de fleste markeder tog en pause, var der i Japan pæn aktivitet indenfor alle sektorer, og samlet set var der stor omsætning i markedet både, hvad angår nationale og internationale investorer.

– Selvom vi endnu ikke kender det fulde omfang af katastrofen, står det helt klart, at der vil gå en længere periode, hvor hele nationen bliver påvirket. På kort sigt er der fokus på katastrofehjælp og genopbygning til de ramte områder, men det er helt tydeligt, at de fleste japanske medarbejdere har væ-

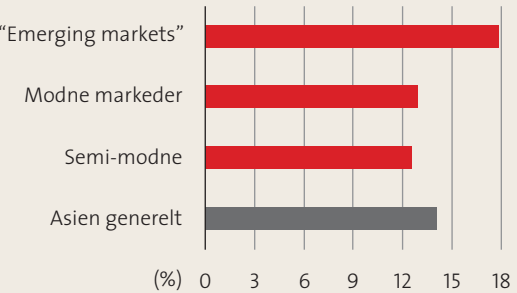
ret hurtige til at genoptage deres job. Samlet set forventer vi, at tragedien vil have begrænset effekt i forhold til de japanske investorers aktivitet, når man altså ser bort fra de direkte berørte områder, siger Associate Director Tom Moffat, CBRE Tokyo. >>

Selvom der ikke skete nogen skade på kontorbygninger i Tokyo, så har et så voldsomt jordskælv betydet, at mange lejere er blevet mere opmærksomme på, hvor godt sikrede deres ejendom er. Det kan få indflydelse på den fremtidige efterspørgsel på kontorer.



SAMLET FORVENTET AFKAST

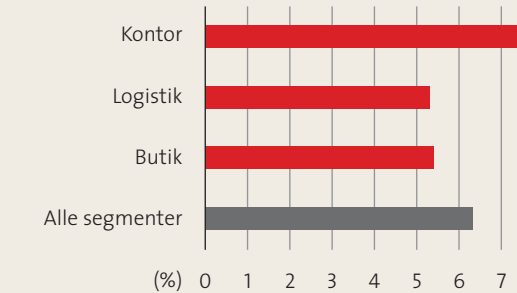
(1.klasses ejendomme, 2011-2015, alle segmenter, i procent)



Kilde: Aberdeen Asset Management

LEJEPRISUDVIKLING I ASIEN

(1.klasses ejendomme, 2011-2015, i procent, gennemsnit)



Kilde: Aberdeen Asset Management

I nogle dele af Asien, hvor markederne er overophedede, forsøger man nu at dæmpe udviklingen med offentlige indgreb.



De fleste større ejendomsbesiddere har ikke oplevet, at der kom skader på deres ejendomme.

– Men jeg tror alligevel, at især internationale investorer vil være mere forsigtige på kort sigt, indtil der kommer fuldt overblik over, jordskælvets samlede følger, siger Tom Moffat.

Det samme konkluderer mæglerfirmaet DTZ.

– Jordskælvet vil betyde noget for udviklingen af markedet. Men baseret på vores tidligere analyser af lignende situationer, så vil betydningen for kontormarkedet i Tokyo kun være begrænset og ret kortvarig, påpeger DTZ.

Langstrakt effekt

En af de internationale investorer, der opererer konkret på det asiatiske marked er Aberdeen Asset Management.

– Det er altid svært at forudsige følgerne af en naturkatastrofe, men netop i Japan har problemet været, at katastrofen ikke var et øjebliksbillede fulgt af oprydning, men en proces, som man ikke ved, hvornår stopper på grund af de efterfølgende forhold omkring

radioaktivt udslip. Vores erfaring er, at naturkatastrofer normalt ikke har længevarende indvirkning på et ellers velfungerende marked, fordi hovedparten af lejerne har længerevarende kontrakter, og dermed ikke forsvinder fra dag til dag. Ser man isoleret på byggeriets udvikling, så vil genopbygningen desuden have en positiv effekt på antallet af opgaver, siger Head of Research Asia, Glyn Nelson, Aberdeen Asset Management.

Kræver risikopræmie

Investorerne var inden katastrofen tiltrukket af, at den japanske BNP-vækst så ud til at blive 1 procent mod 1,3 procent før jordskælvet. Andre analytikere mener dog, at der vil komme 0-vækst i år. På den anden side vil renovering og genopbygning booste væksten i 2012.

Allerede før jordskælvet var forventningen, at lejepriserne ville falde 6,5 procent i 2011 og kun stige ubetydeligt i 2012.

– Nu tror vi mere på et fald på 9,1 procent i 2011, en stabilisering i 2012 og vækst i 2013, påpeger DTZ. På afkastsiden var der lagt op til et lille fald i 2011 til 4 procent.

– Vi kan ikke forudse om et stigende antal investorer vil fravælge Japan i forhold til andre markeder, hvor der ikke er samme risiko. Eller måske nærmere, at nogle investorer vil kræve en vis form for risikopræmie for at investere i markeder, hvor der er større risiko for naturkatastrofer.

Modent og likvidt marked

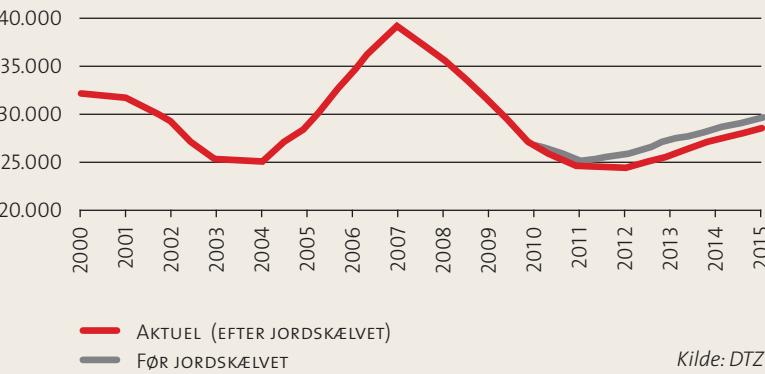
Umiddelbart har jordskælvet dog ikke rystet Glyn Nelson og Aberdeen Asset Management.

– Tokyo er et meget modent og likvidt marked. Hvis man investerer i 1. klasses ejendomme globalt, så mener jeg, at Tokyo bør være inkluderet i porteføljen.

Asien er nemlig ofte mindre påvirket af den vestlige konjunkturelle cyklus. Dermed er der også mange større inve-

LEJEPRISER I TOKYO

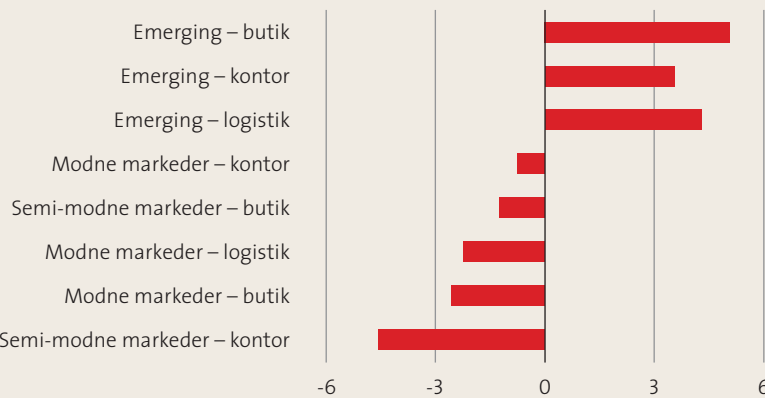
(1.klasses kontorer i JPY per kvm. per år)



Kilde: DTZ

AFKAST UDOVER GENEREL FORVENTNING

(1.klasses ejendomme, 2011-2015, i procent)



Kilde: Aberdeen Asset Management

storer, der gerne vil inkludere asiatiske markeder i deres portefølje. Det har fået konkurrencen om de gode ejendomme til at blive skærpet betydeligt.

– Der er stadig flere lokale penge, der kan placeres uden at tage hensyn til en “cross-border-risikopræmie” Det øger kampen om de gode ejendomme, siger Glyn Nelson.

Flere forsøg på nedkøling

Det fører også til en vis grad af overophedning, og det har fået enkelte lande til at forsøge at nedkøle ejendomsmarkedet. I kinesiske Beijing er der lige indført regler for, hvor mange boliger en familie må købe, mens Hong Kong har lovet at øge grundudbuddet, og Taiwan

vil indføre en skat på 10-15 procent af fortjenesten på ejendomme, der bliver gensolgt inden for 2 år.

Hvis man ikke er til de store risici, der er i “emerging markets” som Kina og Taiwan, så er Japan og Australien de mest attraktive markeder i Asien med stor efterspørgsel og både transparente og likvide ejendomsmarkeder.

– Vi forventer generelt, at en løs økonomisk politik og robust vækst vil gøre ejendomme i Asien mere værd på kort sigt. Når vi når til 2012 ser vi til gengæld, at stigende renter for at modvirke inflation, vil dæmpe værditilvæksten, siger Glyn Nelson. ■

STRATEGIEN ER FUND-OF-FUNDS

Aberdeen Asset Management investerer via fund-of-funds på det asiatiske marked. Og Glyn Nelson, der for nylig gæstede Danmark for at fortælle potentielle investorer om markedet, ser ikke nogen vej udenom at inkludere Asien i en afbalanceret global portefølje.

Asien har to interessante aspekter: Dels en række såkaldte “emerging markets” med høje afkast og dels modne og meget transparente markeder med høj konstant efterspørgsel som Tokyo og Australien.

– Emerging markets giver høje afkast. Også sat i forhold til risikoen, men det er langsigtede investeringer og med mindre transparens, så du skal være relativ lokal for at forstå markedet optimalt. Derfor vælger vi at investere via lokale managers, som også selv har økonomisk interesse i ejendommenes udvikling, siger Glyn Nelson, der især nævner Indien som et interessant marked.

Aberdeen Asset Management ser konkret på butikker i blandt andet Australien og Kina.

– I begge markeder er efterspørgselen stigende, så det virker som et godt tidspunkt at gå i butikker på, mens vi generelt går efter kontorer i de mere modne markeder, siger Glyn Nelson.

– Når man som investor når en vis størrelse, bør man bevæge sig ud fra sit eget område for at diversificere sig. Det er vores baggrund for at være i Østen, siger Head of Property Research Asia Pacific Glyn Nelson, Aberdeen Asset Management.



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 1/4-2010 - 31/3-2011		
April	3.629	276.003
Maj	3.390	257.553
Juni	2.882	266.437
Juli	2.267	134.897
August	3.393	434.620
September	4.555	502.207
Oktober	3.629	345.457
November	4.625	330.053
December	4.311	256.165
Januar	4.261	295.254
Februar	1.618	117.472
Marts	2.590	171.973
Total	41.150	3.388.091

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/4-2010 - 31/3-2011		
Hovedstaden	12.772	1.080.279
Sjælland	5.731	314.149
Syddanmark	7.173	653.413
Midtjylland	11.236	953.431
Nordjylland	4.237	386.819
Total	41.150	3.388.091

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART MARTS 2011					
	By	Mio. kr.	Kvm.	Slut	Hovedgruppe
Retten på Frederiksberg	Frederiksberg	120	5400	2012-03	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.
Egmont Højskolen – Nyt rehabiliteringscenter	Odder	111	5440	2012-09	Sport, fritid, kultur & hotel
Renovering af Scandic Copenhagen	København V	100	3640	2012-09	Sport, fritid, kultur & hotel
Facaderenovering – Ulsøparken, Hallingparken & Dyringsparken	Brøndby	100	0	2012-01	Boliger – huse og lejligheder,
Ny kedelcentral	Sønderborg	100	3500	2012-10	Energi og renovation
Skimmelrenovering – Charlotttegården	Hedehusene	72	0	2013-05	Boliger – huse og lejligheder,
Renovering og ombygning af boliger	Skagen	69	9000	2013-06	Boliger – huse og lejligheder,
Ny bygning 328 til DTU Space	Kongens Lyngby	65	3400	2012-05	Skoler, uddannelse & forskning
Tåstrupgård – Etape 2	Taastrup	60	0	2013-09	Boliger – huse og lejligheder,
Udbygning af Hedensted Renseanlæg	Daugård	60	500	2012-09	Energi og renovation

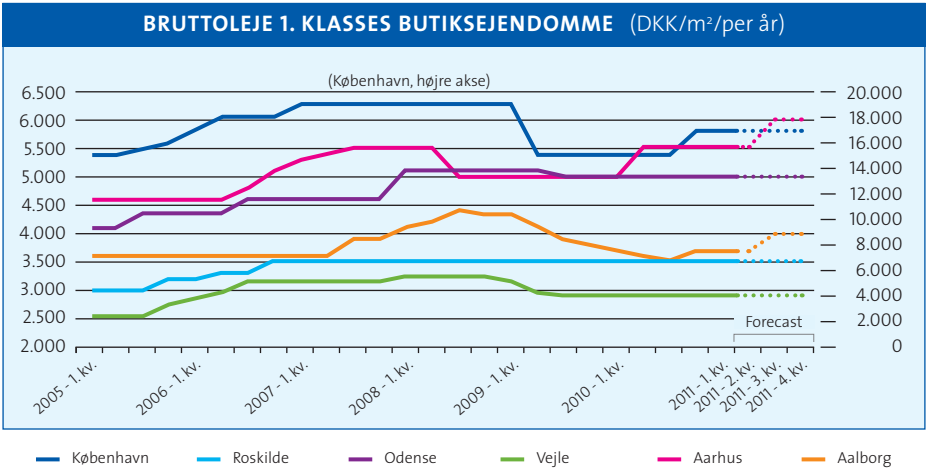
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE HOVED OG TOTALENTREPRENØRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/4-2010 - 31/3-2011
MT Højgaard a/s
NCC Construction Danmark A/S
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma
E. Pihl & Søn A.S.
Züblin A/S
KPC-Byg A/S
Enemærke & Petersen A/S
Myhlenberg - Søren Vangsted Entreprise A/S
Dansk Boligbyg A/S
Hoffmann A/S

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/4-2010 - 31/3-2011		
Boliger – huse og lejligheder	11.375	885.924
Sport, fritid, kultur & hotel	6.332	546.847
Butik, kontor, lager, industri & transport	9.811	1.036.777
Skoler, uddannelse & forskning	5.634	476.935
Sundheds- & socialvæsnet	5.126	352.341
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	783	64.535
Energi og renovation	2.088	24.733
Total	41.150	3.388.091

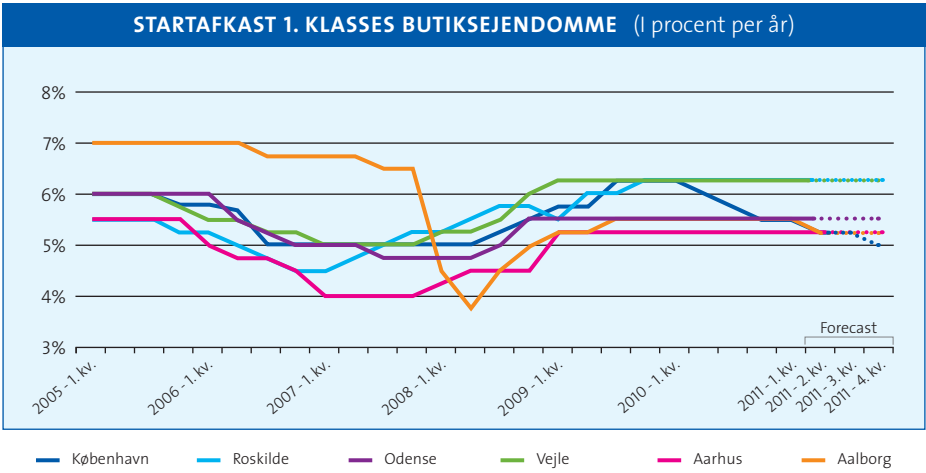


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Butiksmarkedet i Danmark



Opsvinget i detailsalget fortsætter igennem 2011 og 2012, men i et mere beskedent tempo. Prime lejeniveauet har generelt i landet stabiliseret sig de seneste kvartaler, endda med enkelte stigninger. Lejeniveauet for Nordjylland har således stabiliseret sig på 3.400 – 3.600 kr. per kvm. per år, mens prime lejeniveauet for København er steget til 17.000 kr. per kvm. per år, hvilket imidlertid stadig er 2.000 kr. under niveauet før krisen.



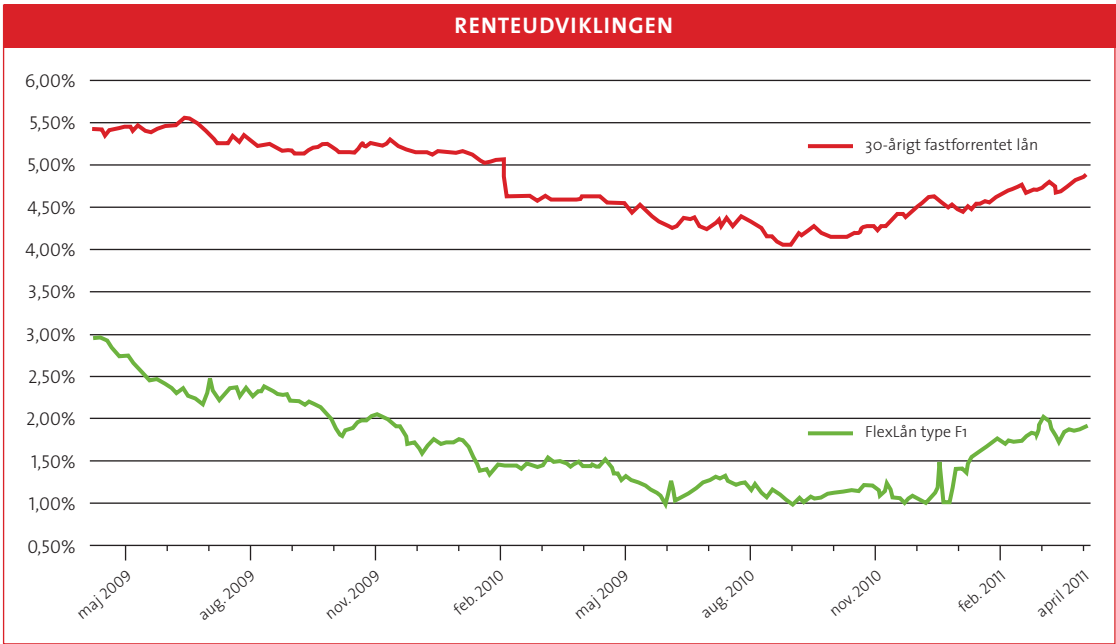
Transaktionsvolumen i markedet for butiksejendomme befinder sig fortsat på et lavt niveau. Nybolig Erhverv forventer, at stabiliseringen af butiksmarkedet vil fremme handlen, og det er forventningen, at investeringsmarkedet i 2011 vil byde på øget aktivitet i forhold til 2010. Investorinteressen er påvirket af udviklingen i lejemarkedet, og vil hovedsagelig være rettet mod prime ejendomme. I andet kvartal af 2011 handles der til nettoafkast ned til 5,25-6,25 procent for absolutte prime ejendomme afhængig af beliggenheden.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Den korte rente er i starten af 2011 steget ca. 1 procent, mens den lange rente også følger med op – dog ikke i helt så høj grad.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Af Allan Pedersen
KPMG
apedersen@kpmg.dk



Leasingforpligtelser skal med i balancen fra midt 2011

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 på leasingområdet 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. Efterfølgende ændringer til de internationale regnskabsstandarder er endnu ikke indarbejdet i Årsregnskabsloven.

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 medhør 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 og dermed at forbedre virksomhedernes finansielle nøgletal. 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. Organisationerne 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

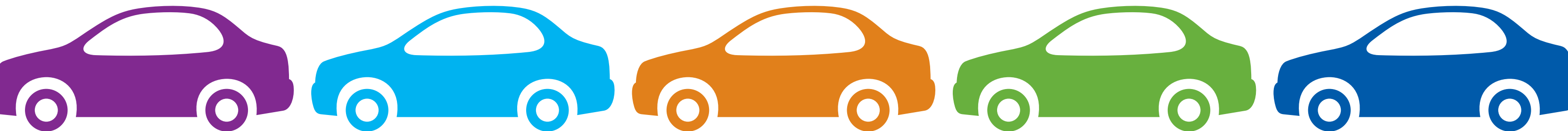
de nye regler som mere komplicerede, når værdien af en lang række leasingkontrakter skal gøres op, og særligt overgangen til de nye regler kan blive en stor udfordring.

Det skal endvidere påpeges, at reglerne gælder såvel leje- som leasingaftaler. Afhængigt af antallet af aktiver, som bliver omfattet af de nye regler, kan det administrative besvær derfor blive meget omfattende.

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 leasinggiverens 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.

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



Af Thomas Stampe
Partner, BechBruun
thst@bechbruun.com



Hvordan bliver Green Building økonomisk bæredygtigt for ejendomsejeren?

Adskillige undersøgelser har påvist, at bygninger, som lever op til internationalt anerkendte green building-standarder så som LEED, BREEAM eller DGNB på flere punkter udmærker sig frem for “konventionelle bygninger”. Udover, at de ud fra en miljømæssig synsvinkel er bedre end de konventionelle bygninger, udmærker de sig også på en række økonomiske faktorer, eksempelvis i relation til drifts- og energiodgifter.

I Danmark er der tradition for, at erhvervslejekontrakter udformes som nettoglejekontrakter, hvilket vil sige, at det lejerer betaler til udlejeren, alene er selve lejen, hvorimod udgifter til den løbende drift betales udover lejen efter forbrug. Dette princip medfører med andre ord, at det er lejerer, som må bøde for eksempelvis stigende udgifter til el, vand og varme, mens det tilsvarende er lejerer, som oppebærer fordelen ved, at ejendommens løbende forbrugsudgifter og driftsudgifter falder.

Paradokset for green buildings er derfor, at det som udgangspunkt er udlejeren, som afholder de ekstra udgifter, der er forbundet med at gøre bygningen “grøn” så den kan certificeres under eksempelvis DGNB, hvorimod det er lejerer, som oppebærer de fremadrettede driftsfordele. Selvom en green building altså giver gevinster i form af blandt andet lavere drifts- og forbrugsudgifter, er det altså som udgangspunkt ikke ejendomsejeren, som får andel i denne fortjeneste.

Hvis begrebet green building for alvor skal vinde indpas forudsætter det derfor, at de fremadrettede driftsfordele også kommer udlejeren til gode i form af en højere leje eller anden form for betaling fra ejendommenes brugere.

Eksisterende bygninger

Om 20-30 år vil langt den overvejende del af den samlede bygningsmasse være ejendomme, som allerede er opført i dag, og det største potentiale for at etablere green buildings, vil derfor primært ligge i den eksisterende bygningsmasse.

Hvis en bygningsejer vil konvertere en eksisterende konventionel bygning til en green building og i den forbindelse investere i forskellige former for energibesparende foranstaltninger i ejendommen, støder han på det “problem”, at ejendommen allerede er udlejet til en eller flere brugere, som måske ikke frivilligt vil gå med til at betale mere i leje, fordi udlejeren ønsker at bruge udgifter på at gøre ejendommen mere bæredygtig.

Der er naturligvis intet til hinder for, at parterne i et leje forhold kan aftale en forbedring af ejendommen og en samtidig leje for højelse. For at sige det lidt firkantet, vil en udlejer imidlertid kun for alvor kunne få held til at konvertere sine eksisterende bygninger til green buildings, hvis han med enten erhvervslejeloven eller lejekontrakten i hånden har mulighed for at gennemtvinge en gren building certificering.

Erhvervslejeloven giver et langt stykke ad vejen ejendomsejer-

ren mulighed for at udføre bæredygtige bygningsforbedringer i ejendommen og kræve disse betalt af lejerne via en såkaldt forbedringsfor højelse. Efter erhvervslejeloven har en udlejer således ret til at foretage ændringer af ejendommen, såfremt “ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet”. Har udlejeren foretaget sådanne tiltag og dermed “forbedret det lejede”, kan han endvidere efter erhvervslejeloven forlange lejen forhøjet med et beløb, der “modsvare forøgelsen i det lejedes brugsværdi”.

Hvis bygningsændringerne retter sig mod at optimere ejendommens energiforbrug og dermed reducere lejerens fremadrettede energiodgifter er der næppe tvivl om, at udlejeren vil kunne gennemføre de nødvendige ændringer og derefter varsle en forbedringsfor højelse. For andre typer af bæredygtige bygningsændringer kan det derimod være mere tvivlsomt, om der er basis for en leje for højelse. Det gælder eksempelvis, hvis der sker udskiftning af en bestemt type materialer med mere bæredygtige materialer, hvis dette ikke samtidig medfører et lavere energiforbrug eller andre “synbare” forbedringer for lejerer.

Den leje for højelse, som udlejer kan forlange på grundlag af en gennemført forbedring skal efter erhvervslejeloven give ham en rimelig forrentning af den afholdte forbedringsudgift. Efter praksis fastsættes en rimelig forrentning sædvanligvis til et beløb svarende til ydelsesprocenten på et 20-årigt realkreditlån – hvilket p.t. vil sige ca. 8,2 procent.

Afkastet ved at ændre eksisterende bygninger til grønne bygninger burde være af en sådan størrelse, at udlejeren har et fornuftigt incitament til at gennemføre en “grøn” modernisering af sine ejendomme. Problemet med det gældende regelsæt er imidlertid, at det ikke på forhånd er givet, at alle de udgifter, som er forbundet med at opnå en certificering efter eksempelvis DGNB, vil berettige til en forbedringsfor højelse.

En bygningsejer, som overvejer i fremtiden at konvertere sine bygninger til green buildings bør derfor overveje at ændre sine lejekontrakter, så de kommer til at indeholde vilkår, som

sikrer, at lejerer har en kontraktligt forpligtelse til at acceptere en beslutning hos bygningsejerer om at konvertere bygningen til en green building og at acceptere, at de hermed forbundne udgifter finansieres over lejen som en forbedringsfor højelse.

Nye bygninger

For green buildings gælder der andre problemstillinger. Den merudgift, som bygningsejerer skal have finansieret, kan i disse tilfælde “bare” aftales som en højere nettogleje eller anden form for “green building fee”.

Hvis bygningsejerer vil sikre, at han fastholder den merværdi, som skyldes de ekstraomkostninger han har afholdt til at “bygge grøn” frem for at bygge en konventionel ejendom, er det imidlertid ikke nok bare at aftale en højere nettogleje (eller anden form for merbetaling). Hvis ejendommen fremadrettet skal kunne bevare sin status som green building – og dermed en højere værdi – er der behov for en række særlige vilkår i kontrakten. Eksempler herpå kan være vilkår om begrænsninger i lejerens energiforbrug, vilkår om vedligeholdelse og lejerens ret til at foretage ændringer i det lejede, udførlig definition af hvilke driftsudgifter, lejerer skal betale (herunder driftsudgifter, som er forårsaget af, at vi har at gøre med en green building) osv.

I mange af de lande, hvor green building-ordninger har været fremme i en årrække, har man for længst anerkendt behovet for “green-building-lejekontrakter”. Som eksempel kan nævnes, at den amerikanske organisation BOMA (Building Owners Managers) Organisation” i 2008 udgav en revideret udgave af foreningens standardlejeaftale, denne gang med “green lease language”. Tilsvarende udgav den canadiske ejendomsforening REALpac (“Real Property Association of Canada”) i 2008 en standard green lease contract, som i relation til “green building language” går endnu videre end BOMA-kontrakten.

Hvis green building for alvor skal vinde indpas i Danmark er der derfor behov for, at der også her i landet skabes en tradition for “green lease contracts”. ■

Af Mogens Busk
Statsautoriseret revisor, Tax Manager, Deloitte
mbusk@deloitte.dk



Ejendomsejere får ikke de fradrag, som de er berettigede til

De skattemæssige regler for fradrag for vedligeholdelse og forbedring af boligudlejnings-ejendomme er så komplicerede, at kun de færreste ejendomsejere får optimeret deres skattemæssige situation. Reglerne blev indført i begyndelsen af 1980'erne, men de anvendes sjældent optimalt.

Med henblik på at forbedre boligstandarden i ældre udlejningsbyggeri, gennemførte den daværende regering i begyndelsen af 1980'erne et regelsæt, der skulle forbedre udlejers økonomiske muligheder for at foretage vedligeholdelse mv. Det var med afsæt heri, at boligreguleringslovens (BRL) § 18 og § 18 B samt lejelovens (LL) § 63 a blev indført. Reglerne administreres af Grundejernes Investeringsfond (GI). Samtidig indførtes en regel vedrørende den skattemæssige behandling af vedligeholdelse og forbedring. Der er tale om en gunstig skatteregel – indført med henblik på at tilskynde til at forbedre boligstandarden. Problemet er, at mange ejendoms-ejere og rådgivere ikke er opmærksomme på reglen.

Regelsættet i ligningslovens § 14 G giver – korrekt anvendt – mulighed for at opnå løbende skattemæssigt fradrag for forbedringsudgifter. Udgifter, der medfører lejeforhøjelser, er dog ikke omfattet af regelsættet.

Ifølge BRL § 18 og 18 B / LL § 63 a er ejere af ældre boligudlejnings-ejendomme pligtig til at hensætte et årligt beløb til udvendig vedligeholdelse/forbedring af ejendommen. Ejendomme beliggende i kommuner med omkostningsbestemt husleje er omfattet af BRL § 18 og 18 B, mens ejendomme i øvrige kommuner er omfattet af LL § 63

a. I det følgende gennemgås kun ejendomme omfattet af BRL § 18 og 18 B, men de skattemæssige muligheder gælder også for ejendomme omfattet af LL § 63 a.

Hensættelse efter BRL § 18 og 18 B

For disse ejendomme opereres der med 2 hensættelseskonti (registrering i GI).

- En ubunden konto § 18
- En bindingspligtig konto § 18 B

Der føres løbende regnskab med disse konti, så kontiene forøges med de årlige hensættelser og reduceres, når der afholdes udgifter til vedligeholdelse/forbedring. Så længe § 18 saldoen er positiv skal udgifter til vedligeholdelse/forbedring afholdes af ”midler” på denne konto. Når der ikke er flere ”midler” på § 18 kontoen, kan udgifter til vedligeholdelse/forbedring afholdes af § 18 B kontoen. § 18 kontoen kan som udgangspunkt ikke blive negativ, hvorimod § 18 B kontoen kan blive negativ. En negativ § 18 B konto er udtryk for, at der er afholdt flere udgifter til vedligeholdelse og forbedring, end ejerne er forpligtet til ifølge lovgivningen. Hvis § 18 B kontoen er positiv, skal der bindes et tilsvarende beløb på en konto i GI.

Generelle skatteregler

Udgangspunktet i dansk skatteret er, at vedligeholdelsesudgifter er fradragsberettigede, hvorimod forbedringsudgifter ikke er fradragsberettigede.

En skattemæssig forbedringsudgift er defineret som en udgift, der sætter ejendommen i bedre stand end på det tidspunkt, hvor ejendommen blev erhvervet. Vedligeholdelsesudgifter er udgifter, der skyldes slid og ælde i ejertiden. Dette er en noget anden afgrænsning end den lejeretslige afgrænsning mellem vedligeholdelse og forbedring, hvor hovedparten af udgifterne normalt vil blive anset for vedligeholdelsesudgifter. En lejeretlig vedligeholdelsesudgift kan derfor ofte have karakter af en skattemæssig forbedringsudgift.

Skatteregler efter ligningslovens § 14 G

Ifølge denne bestemmelse skal en ejer ikke medregne den del af lejeindtægten, der svarer til det beløb, der hensættes efter § 18 B. En andel af lejeindtægten er således skattefri.

§ 18 B konto er positiv

Så længe § 18 B kontoen er positiv skal der indestå et tilsvarende beløb på en konto i GI. De penge, der indestår på en § 18 B konto, består således af lejeindtægter, der ikke tidligere er blevet beskattet.

Pengene på en § 18 B konto kan i skattemæssig henseende frigives til

- Skattemæssige vedligeholdelsesudgifter
- Skattemæssige forbedringsudgifter

Frigives pengene til dækning af skattemæssige vedligeholdelsesudgifter mistes fradraget for disse udgifter (vedligeholdelsesudgifterne er jo som udgangspunkt fradragsberettigede, så hvis disse udgifter tillige kunne dækkes af de skattefrie beløb, der står på § 18 B kontoen, ville der opnås dobbeltfradrag).

Hvis pengene derimod frigives til dækning af skattemæssige forbedringsudgifter vil der ikke ske beskatning hos ejeren (forbedringsudgifter er jo i forvejen ikke fradragsberettigede).

§ 18 B konto er negativ

Hvis § 18 B kontoen er negativ, skal der holdes styr på, hvordan saldoen

er blevet negativ (saldo er blevet negativ, fordi der er afholdt flere udgifter til vedligeholdelse og forbedring, end der har skullet hensættes).

Det er dog vigtigt, at den negative § 18 B saldo kan specificeres, så det er muligt at opgøre om § 18 B saldoen er blevet negativ som følge af, at der er afholdt skattemæssige vedligeholdelsesudgifter (fratrullet) eller skattemæssige forbedringsudgifter (ikke fratrullet) eller begge dele.

Hvis en § 18 B saldo er blevet negativ som følge af, at der har været afholdt skattemæssige vedligeholdelsesudgifter, vil de årlige lejeindtægter, der svarer til det beløb, der skal hensættes efter § 18 B, blive efterbeskattet.

Hvis § 18 B saldoen derimod er blevet negativ som følge af, at der har været afholdt skattemæssige forbedringsudgifter, kan skattefriheden af disse lejeindtægter opretholdes.

Derfor...

De skattemæssige regler giver mulighed for løbende at opnå skattemæssigt fradrag for forbedringsudgifter. Det er et kompliceret regelsæt, idet bl.a. samspillet til § 18 kontoen også skal iagttages. Beløb hensat på § 18 kontoen skal anvendes først, og dette uanset om det er vedligeholdelsesudgifter eller forbedringsudgifter. Hvis forbedringsudgifter bliver afholdt af § 18 kontoen vil forbedringsudgiften senere kunne modregnes i forbindelse med en efterbeskatningssituation, men hvis vedligeholdelsesudgiften bliver afholdt af § 18 B kontoen vil fradraget blive tabt.

Kunsten består i at planlægge vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen, således at vedligeholdelsesudgifter løbende afholdes af § 18 kontoen, mens forbedringsudgifter løbende afholdes af § 18 B kontoen.

En fejl, vi ofte ser, er, at man blot fratrækker de årlige indbetalinger til GI og indtægtsfører beløb, der frigives fra GI, uden at foretage andre reguleringer ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Konsekvensen er, at man især ved en negativ § 18 B saldo ikke får det fradrag, som man er berettiget til.

Reglerne er komplicerede, så spørg jeres rådgivere. Vær dog opmærksom på, at det langt fra er alle rådgivere, der har kendskab til disse regler. ■

Grontmij bliver rådgiver på 8 entreprisekontrakter



FOTO: GRONTMIJ CARL BRO A/S

Rådgivervirksomheden Grontmij | Carl Bro etablerer nu en projektstyringsenhed i landet og skal assistere med en række tiltag til forbedring af infrastrukturen. Helt konkret skal 430 km. hovedveje på fastlandet og 35 km. landeveje på øen Pemba - som er en del af Zanzibar - opgraderes med asfaltbelægning. Slutteligt skal lufthavnen på øen Mafia renoveres og opgraderes.

procent. Kigger vi på hovedvejene er kun cirka halvdelen asfalteret. Til sammenligning kan vi kigge på Danmark, der arealmæssigt er 22 gange mindre end Tanzania. Herhjemme har vi et vejnet på 72.362 kilometer, altså næsten den samme længde, siger teamleder Tonny Bæk, Grontmij | Carl Bro.

Det er også vigtigt, at de nye veje bliver vedligeholdt efter projektet afsluttes.

– En del af vores opgave i Tanzania er at træne lokalbefolkningen inden for vejadministration og vejvedligehold og at forbedre vejvedligeholdelsesfaciliteterne i byerne. Man regner nemlig kun med en levetid på 15 til 20 år, hvis asfalterede veje ikke vedligeholdes, siger projektdirektør Jan Lorange

TANZANIA: Over de næste tre år skal eksperter fra Grontmij | Carl Bro bistå Tanzanias transportsektor med forbedring af store dele af vejnettet samt en lufthavn for at styrke landets handelsmuligheder og lokalsamfundenes adgang til uddannelse og sundhedsydelser.

ren, som er Tanzanias regering, med at styre 8 entreprisekontrakter og 5 rådgiverkontrakter over en treårig periode.

– Generelt er det et stort problem, at så få veje er asfalterede, fordi grusvejene bliver ufremkommelige i regntiden. Kun godt 5.000 kilometer ud af Tanzanias totale vejnet på 85.000 kilometer er asfalteret – altså blot 6

I alt skal Grontmij | Carl Bro hjælpe bygher-

SKANSKA FÅR ORDRE PÅ 1,1 MILLIARD KR. I NEW YORK

NEW YORK: Det svenske entreprenørfirma Skanska har fået stålentreprisen på "Oculus" bygningen ved World Trade Center Transportation Hub i New York. Port Authority of New York og New Jersey er bygherre og kontrakten er på 1,1 milliard kr.

"Oculus" bliver hovedindgangen til PATH pendlerstationen ved det nye knudepunkt ved World Trade Center. Bygningen er tegnet af Santiago Calatrava og får form som en vinge. I praksis kommer selskabet Skanska Koch til at udføre arbejdet.



MARRIOTT VIL ÅBNE 6 HOTELLER I RUSLAND

RUSLAND: Marriott er i gang med at åbne 6 hoteller mere i Rusland. Det tyske rådgiverfirma Drees & Sommer er netop nu ved at rådgive både det østrigske finansieringsinstitut, der skal finansiere ekspansionen og investoren, udviklingsselskabet CH-Group og sikrer den økonomiske styring.

De første to hoteller står færdige i St. Petersburg og i Kazan og er kommet i god drift på trods af finanskrisen. Derfor fortsætter Marriott nu i Irkutsk, Nizhny Novgorod, Ufa og andre byer med over 1 million indbyggere.

Det første Marriott hotel, Marriott Courtyard Pushkin Hotel, åbnede i juni 2010 i det historiske St. Petersburg og rummer ialt 273 værelser. Det næste bliver opført i Irkutsk og får 208 værelser, mens blandt andet Marriott Hotel i Nizhny Novgorod forventes at starte op i løbet af de kommende måneder og et hotel i Omsk vil blive påbegyndt inden sommer.



FOTO: © CRESTOCK

FRANSK REFINANSIERING PÅ 1 MILLIARD KR. ER POSITIV MILEPÆL

PARIS: Kapitalforvaltningsselskabet Benson Elliot Capital Management og Générale Continentale Investissements er lykkedes med at få refinansieret deres lån i det 36.000 kvm. store ejendomskompleks Opéra i Paris.

Refinansieringen af den knap 1 milliard kr. store gæld i ejendommen er gået gennem et syndikat af tre banker bestående af Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen),

Aareal og Credit Foncier de France. Transaktionen er den første efter krisen, der bliver gennemført under begrebet Securitisation, der groft sagt betyder, at lånene kan knyttes direkte til udviklingen i aktiverne.

Den vigtigste ejendom i porteføljen er den kendte Opéra Italiens i Paris' CBD. Ejendommen var tidligere hovedkvarter for Le Monde, men er i dag udlejet til Justitsministeriet. Desuden er der en ejendom i 13.

arr., L'Olympique, og to kontorejendomme i forstaden Issy Les Moulineaux. Siden købet af ejendommen i 2007 er optaget øget fra 65 til 99 procent.

– Finansieringen er en milepæl for det franske marked og for Benson Elliot. Den viser, at bankerne igen har tiltro til gode ejendomme i større markeder med stærke selskaber bag, siger Joseph De Leo, Partner & Head of Portfolio Management hos Benson Elliot.

Benson Elliot Capital Management har indgået i transaktioner i flere forskellige europæiske lande herunder Danmark. Udover Opéra Italiens i Paris, ejer Benson Elliott blandt andet også det 5-stjernede Nikko Hotel i Dusseldorf og Novotel Edinburgh Park.

Der er stor spænding i markederne over alt i Europa angående den kommende tids refinansieringer.



FOTO: © SHUTTERSTOCK

Rambøll køber britisk rådgiver med 550 medarbejdere

LONDON: Rambøll køber den britiske rådgivervirksomhed Gifford og fordobler sin størrelse i UK. Virksomheden bliver dermed en af de stærkeste multi-disciplinære rådgivningsvirksomheder på det britiske marked med tæt på 1000 medarbejdere.

– Med denne aftale øger vi diversiteten i vores rådgivningsydelser, og vi styrker samlet set vores position på det britiske marked. Samtidig sikrer vi os i højere grad mulighed for at få del i de internationale projekter og muligheder, som udgår fra Storbritannien, siger Rambølls koncernchef Flemming Bligaard Pedersen.

Rambøll UK's kunder er overvejende fra den private sektor inden for byggeri- og design-

rådgivning, mens Gifford har del i mange offentlige anlægsprojekter og stor ekspertise inden for infrastruktur, byggeri, miljø og energi.

Ud over sine 9 kontorer i UK har Gifford kontorer i Abu Dhabi, Dubai og Delhi, hvor Rambøll allerede i dag driver virksomhed. Gifford har desuden kontorer på Cypern og Gibraltar. I 2010 havde Gifford en omsætning på €42 millioner.

Offentliggørelsen af akquisitionen kommer kort tid efter Rambøll Gruppens årsresultat, som viste en stigning i nettoresultatet på 40 procent på baggrund af en rekordomsætning på 6 milliarder kr.



FOTO: RAMBØLL

Rambøll er grundlagt i Danmark i 1945 og beskæftiger 9.000 medarbejdere. Selskabet har en betydelig tilstedeværelse i Nordeuropa, Rusland, Indien og Mellemøsten og har 200 kontorer i 20 lande.

La Defense tårn fik Mipim-pris

PARIS: Arkitektfirmaet Kohn Pedersen Fox Associates var indstillet til flere priser på sidste måneds ejendomsmesse, Mipim, i Cannes og KPF vandt da faktisk også i en af kategorierne. KPF har blandt andet specialiseret sig i at designe store, mixed-use projekter i finansielle hovedstadskvarterer.

Projektet, der vandt en af ejendomsbranchens "Oscars" ligger på en eksklusiv grund nær Neuilly Bridge ved indgangen til La

Défense. Projektet har både inkluderet en kvalitetsforøgelse af lejearealet, et bedre indgangsparti og en stærk arkitektonisk profil foruden en bedre integration af bygningen med byområdet omkring den.

Arkitektfirmaet KPF vandt en Mipim-award i sidste måned i kategorien "renovering" for deres komplette fornyelse af et højhus i parisiske La Defense bygget i 70'erne.



FOTO: © KOHN PEDERSEN FOX ASSOCIATES

GOODMAN SKAL BYGGE FOR AMAZON

TYSKLAND: Goodman Group skal udvikle et 110.000 kvm. logistikcenter for online-boghandlen Amazon i Graben, syd for Augsburg i Tyskland.

Samtidig påbegynder Goodman andre 110.000 kvm. til Amazon i Rheinberg og er dermed i gang med sit 6. projekt.

Australske Goodman har mere end 345.000 kvm. logistikejendomme fordelt på 5 projekter under udvikling i Tyskland. Det svarer til investeringer for omkring €190 millioner.

Amazons placering af sit lager i Augsburg forventes at skabe 1.000 arbejdspladser og er derfor værdifuldt for området i Bayern-regionen.



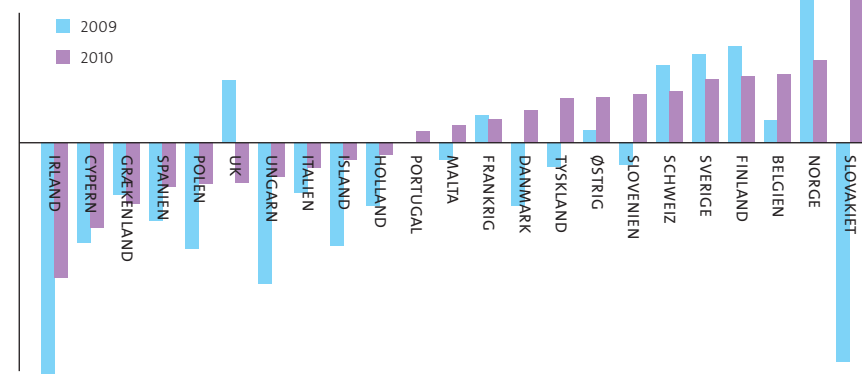
BOLIGMARKEDER STABILISERER SIG

EUROPA: Over hele Europa er boligmarkederne ved at stabilisere sig, men der er stadigvæk store forskelle fra land til land, viser den seneste opgørelse fra RICS European Housing Review.

I lande som Belgien, Frankrig, Tyskland og de nordiske lande stiger priserne svagt, mens de stadigvæk viser faldende eller stagnerende tendens i lande som henholdsvis Irland, Ungarn og på Cypern og UK, Holland, Polen og Italien.

I Spanien, Grækenland og Polen var nedgangen kun moderat i 2010 og i de baltiske stater er markedet stærkt på vej tilbage.

Forskelle i huspriser i 2009 og 2010 (i procent)



Selvom det europæiske boligmarked klarer sig langt bedre end for eksempel det amerikanske, så har flere lande fortsat prisfald.

BRANCHE GUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

Magasinet Ejendoms brancheguide giver dig en oversigt over virksomheder, organisationer og foreninger i den danske bygge- og ejendomsbranche på tværs af de sædvanlige brancheskel.

Det unikke ved guiden er, at du nemt og hurtigt kan orientere dig om, hvem de relevante kontaktpersoner er.

Brancheguiden udkommer som en del af Magasinet Ejendom 6 gange om året samt i det engelsksprogede magasin Scandinavian Property Magazine.

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

Du kan skrive til Nikolaj Pfeiffer på pfeiffer@magasinetejendom.dk eller ringe på tlf. 29 38 74 80 og få mere at vide om optagelse i brancheguiden.

ADMINISTRATORER

CB Richard Ellis A/S

Trondhjems Plads 3
2100 København Ø
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Niels Cederholm, Adm. direktør
E-mail: niels.cederholm@cbre.com
Web: www.cbre.dk



Vi tilbyder totalkoncept for Property og Asset Management.

Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Tlf.: 70 23 00 78
Kontakt: Michael Salling, Direktør
E-mail: ms@colliers.dk
Web: www.colliersejendomsadministration.dk



Vi løser alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark.

Dansk Administrations Center A/S

Skovbrynet 10, 8000 Aarhus C
Tlf.: 87 34 03 66
Kontakt: Michael Sommer, Direktør & advokat
E-mail: ms@dacas.dk
Web: www.dacas.dk



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

Dan-Ejendomme A/S

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

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

DATEA

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



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

DRACHMANN
EJENDOMSADMINISTRATION

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 01 79
Kontakt: Steffen Boesdal, direktør
E-mail: sb@drachmann-ejendomsadministration.dk
Web: www.drachmann-ejendomsadministration.dk

Vi administrerer ejendomme på hele Sjælland og yder juridisk og finansiell rådgivning.

EJENDOMSADMINISTRATION

NORTH Property Asset
Management A/S

Strandvejen 72, 1. sal, 2900 Hellerup
Tlf.: 39 43 50 30
Kontakt: Philip Marker, CEO
E-mail: pm@northpam.com
Web: www.northpam.com



Fuldt dækkende ejendomsadministration og Asset Management. Bolig og erhverv.

ADVOKATER

Bech-Bruun

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



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

Danders & More

Lautrupsgade 7,
2100 København Ø
Tlf.: 33 12 95 12
Kontakt: Tobias Vieth, Advokat
E-mail: tobias.vieth@dandersmore.com
Web: www.dandersmore.com/



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

DRACHMANN
ADVOKATER

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 01 80
Kontakt: Anders Drachmann, advokat (H), partner
E-mail: ad@drachmann-advokater.dk
Web: www.drachmann-advokater.dk

Advokatfirmaets filosofi er at tilbyde en rådgivning på et højt fagligt niveau.

DRACHMANN ADVOKATER

FrølundWinsløw
Advokatfirma

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

Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.



Gangsted-Rasmussen

Gammeltorv 6
1457 København K
Tlf.: 33 14 70 70
Kontakt: Christian Gangsted-Rasmussen, Advokat (L), partner
E-mail: cgr@gangsted.dk advo@gangsted.dk
Web: www.gangsted.dk



Juridisk/kommerciel specialistrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

KLAR Advokater P/S

Ny Vestergade 7D
1471 København K
Tlf.: 72 28 91 00
Kontakt: Søren Plomgaard
E-mail: sp@klaradvokater.dk
Web: www.klaradvokater.dk



Kort og klar rådgivning om køb, salg og leje af fast ejendom, planret og entreprise.

Lind Cadovius

Østergade 38
1019 København K
Tlf.: 33 33 81 00
Kontakt: Mads Berendt, Advokat (H), Partner
E-mail: mb@lindcad.dk
Web: www.lindcad.dk



Rådgivning om fast ejendom, entrepriser, bolig- og erhvervsbyggeri og byudvikling.

Lund Elmer Sandager
Advokatpartnerselskab

Kalvebod Brygge 39-41
1560 København V
Tlf.: 33 30 02 00
Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)
E-mail: sra@lundelmersandager.dk
Web: www.lundelmersandager.dk



Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development og entreprise.

Nielsen og Thomsen
Advokater

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



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

Rønne & Lundgren

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



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

Vincit Advokater

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



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

ARKITEKTER

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

Herlufsholmvej 37, 2720 Vanløse
Tlf.: 38 71 04 55
Kontakt: Egon Christensen, Arkitekt & seniorpartner
E-mail: ark@bkconsult.dk
Web: www.bkconsult.dk



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

BYGHERRERÅDGIVERE

Emcon A/S

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



Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.

EJENDOMSSSELSKABER



De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København Ø
Tlf.: 39 29 56 56
Kontakt: Henrik Jensen, Adm. direktør
E-mail: hj@dfе.dk
Web: www.dfe.dk

DFE er et privatejet ejendomsselskab, som investerer i kontor- og boligejendomme.

Aberdeen Asset Management

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



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

Calum A/S

Vestre Havnepromenade 21
9000 Ålborg
Tlf.: 98 12 67 00
Kontakt: Henrik Calum, Direktør
E-mail: henrik@calum.dk
Web: www.calum.dk



CALUM udvikler fast ejendom med fokus på god arkitektur, kvalitet og beliggenhed.

DADES

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



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

Jeudan A/S

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



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

Nordea Ejendomme

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

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

Nordicom A/S

Kgs. Nytorv 26
1050 København K
Tlf.: 33 33 93 03
Kontakt: Ole Steensbro, Adm. direktør
E-mail: nordicom@nordicom.dk
Web: www.nordicom.dk

Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.

ENTREPRENØRER**C.C. Brun Entreprise A/S**

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

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

Dahl Entreprise A/S

Islevdalvej 208
2610 Rødovre
Tlf.: 39 77 02 02
Kontakt: Claus Skovsø, Salgs-og marketingchef
E-mail: cs@ahbyg.dk
Web: www.dahl-as.dk

Alle typer byggeopgaver, total- og fagentrepriser samt service og vedligehold udføres.

H. Nielsen & Søn A/S

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

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

Hoffmann A/S

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

Den løsningsorienterede partner.

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE**CB Richard Ellis A/S**

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

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

Chr. Hjorth Erhverv

Nyhavn 16, st.th.,
1051 København K
Tlf.: 36 41 12 00
Kontakt: Carsten Højer, Statsaut. ejendomsmægler, M.D.E.,
indehaver
E-mail: hojer@chrhjorth.com
Web: www.chrhjorth.com

Vurdering, syn- og skøn, udlejning samt salg af erhvervsejendomme.

DAL Erhvervsmægler

Østerbrogade 39, 2100 København Ø
Tlf.: 70 300 555
Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut.
Ejendomsmægler & Valuar MDE
E-mail: hans.dal.pedersen@dal.dk
Web: www.dal.dk

DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervslejemål og erhvervsejendomme i København og hovedstadsområdet.

**DanBolig Erhverv
Johnny Hallas P/S**

Helsingørgade 41 A, 3400 Hillerød
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Johnny Hallas, HD, Partner/Direktør, statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE
E-mail: johnny.hallas@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk

Salg, vurdering og udlejning med den enkelte kunde i centrum.

DN Erhverv A/S

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

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

DTZ Egeskov & Lindquist A/S

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

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

JKE A/S

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

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

Lintrup og Norgart A/S

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

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

Lokalebasen.dk A/S

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

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

Metropol Erhverv I/S

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

Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervsrelaterede ejendomme.

NAI Danmark A/S

Njalsgade 21 E, 2. sal
2300 København S
Tlf.: 70 23 00 26
Kontakt: Lars Engel, Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar, MDE,
Partner
E-mail: le@nai.dk
Web: www.nai.dk

NAI Danmark – Erhvervsmægler med høj kompetence, nationalt og globalt.

Nybolig Erhverv København A/S

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

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

Oline

Islands Brygge 43, 2300 København S
Tlf.: 40 89 64 30
Kontakt: Jesper Storm Hansen, Adm. direktør
E-mail: jesper.storm.hansen@oline.dk
Web: www.oline.dk

Oline.dk er den største aktive internetdatabase over erhvervsejendomme i Danmark, drevet af Erhvervsmæglerbasen som består af over 120 erhvervsmæglere i landet.

RED Property Advisers

Palægade 6, 4.
1261 København K
Tlf.: 33 13 13 99
Kontakt: Bjarne Jensen, Statsaut. Ej. Mægler, MRICS
E-mail: bj@red.dk
Web: www.red.dk

Specialister i salg af investeringsejendomme og udlejning af kontorejendomme.

FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Ejendomsvirke A/S

Hirsemarken 3, 3520 Farum

Tlf.: 44 34 21 20

Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør

E-mail: ba@ejendomsvirke.dk

Web: www.ejendomsvirke.dk

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



EJENDOMSVIRKE %

Green circle A/S

Lunikvej 5B, 2670 Greve

Tlf.: 46 34 20 99

Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør

E-mail: ej@greencircle.dk

Web: www.greencircle.dk

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

**Jeudan Servicepartner A/S**

Valhøjs Allé 158

2610 Rødovre

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør

E-mail: psp@jeudan.dk

Web: www.jeudan.dk

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



jeudan

ISS Facility Services A/S

Møntmestervej 31, 2100 København NV

Tlf.: 21 14 35 50

Kontakt: Helene Rasmusson, Salgsdirektør

E-mail: helene.rasmusson@iss.dk

Web: www.iss.dk

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

**Techem Danmark A/S**

Trindsøvej 7A-B

8000 Aarhus

Tlf.: 87 44 77 00

Kontakt: Per Sahl-Madsen, Salgs- og Servicechef

E-mail: per.sahl-madsen@techem.dk

Web: www.techem.dk

Techem er et af de førende firmaer indenfor radiobaseret forbrugs-måling.



Focus på ressourcer

FINANSIERINGSSKABER

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

Vesterbrogade 8, 900 København

Tlf.: 33 33 15 23

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

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

Web: www.nordea.dk/Erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.



FORENINGER OG ORGANISATIONER

Byens Netværk

Strandgade 27B, 1401 København K

Tlf.: 32 64 54 53

E-mail: hsl@dac.dk

Web: www.byens-netvaerk.dk

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

**Byggesocietetet**

Vimmelskaft 47

1161 København K

Tlf.: 33 13 66 37

E-mail: info@byggesoc.dk

Web: www.byggesocietetet.dk

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



Byggesocietetet
- byggeriets netværk

Bygherreforeningen

Borgergade 111

1300 København K

Tlf.: 70 20 00 71

E-mail: info@bygherreforeningen.dk

Web: www.bygherreforeningen.dk

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

**Dansk Byggeri**

Nørre Voldgade 106

1015 København K

Tlf.: 72 16 00 00

E-mail: info@danskbyggeri.dk

Web: www.danskbyggeri.dk

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

**Danske arkitektvirksomheder**

Dampfærgevej 27

2100 København Ø

Tlf.: 32 83 05 00

E-mail: info@danskeark.org

Web: www.danskeark.org

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

**Ejendomsforeningen Danmark**

Nørre Voldgade 2,

1358 København K

Tlf.: 33 12 03 30

E-mail: info@ejendomsforeningen.dk

Web: www.ejendomsforeningen.dk

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



MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

**Konstantyner
Communication & Design**

Nordre Strandvej 119 E

3150 Hellebæk

Tlf.: 49 70 70 80

Kontakt: Ole Konstantyner, Bureauleder & kreativ direktør

E-mail: ok@konstantyner.dk

Web: www.konstantyner.dk

Markedsføring, der flytter mennesker og virksomheder.



INGENIØRER

ALECTIA A/S

Teknikerbyen 34, 2830 Virum

Tlf.: 88 19 10 00

Kontakt: Henrik Klinge, Direktør

E-mail: hek@alectia.com

Web: www.alectia.com

ALECTIA arbejder tværfagligt med at skabe bæredygtige løsninger til udvalgte brancher.

**COWI A/S**

Parallelvej 2, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 97 22 11

Kontakt: Bente Andersen, Udviklingsdirektør – Byggeri og drift

E-mail: bean@cowi.com

Web: www.cowi.dk

COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for design, ingeniør-teknik og bæredygtighed.

**LogistikCenteret A/S**

Dam Holme 14-16

3660 Stenløse

Tlf.: 46 19 07 07

Kontakt: Kim Karhof, Partner

E-mail: Info@logistikcenteret.dk

Web: www.LogistikCenteret.dk

25 års professionel logistikrådgivning, intern logistik og produktion i ind og udland.

**Orbicon | Leif Hansen**

Lautrupvang 4B, 2750 Ballerup

Tlf.: 4485 8687

Kontakt: Marianne Madsen, områdedirektør

E-mail: mmad@orbicon.dk

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

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



ORBICON
LEIF HANSEN

Rambøll Danmark A/S

Hannemanns Allé 53,

2300 København S

Tlf.: 45 98 60 00

Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri og design

E-mail: mk@ramboll.dk

Web: www.ramboll.dk

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



REVISORER

KPMG

Borups Allé 177, Postboks 250

2000 Frederiksberg

Tlf.: 38 18 30 00

Kontakt: Allan Pedersen, Partner

E-mail: apedersen@kpmg.dk

Web: www.kpmg.dk

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

**Athos Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab**

Nimbusparken 24, 2.sal

2000 Frederiksberg C

Tlf.: 3345 1000

Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor

E-mail: rtu@athos.dk

Web: www.athos.dk

Et ungt og dynamisk rådgivningsfirma i København med fokus på ejendomsbranchen.



CBRE udvider med 2 nye medarbejdere

CB Richard Ellis har netop ansat yderligere to medarbejdere til kontoret i København for at understøtte det voksende antal opgaver i henholdsvis udlejningsafdelingen og i afdelingen for Global Corporate Services.

Dorthe Mills, 45 år, er ansat som erhvervsmægler og skal primært arbejde med udlejninger indenfor kontorområdet. Dorthe Mills er uddannet statsaut. ejendomsmægler og har næsten 20 års erfaring fra ejendomsbranchen, hvor hun har arbejdet for home Erhverv, Nordsjælland, samt senest fungeret som udlejningschef hos Rosk Ejendomme.

Christian de Bretteville Baess, 29 år, er nyuddannet bygningskonstruktør fra Københavns Erhvervsakademi. Christian de Bretteville Baess har desuden stor finansiell indsigt, idet han tillige er bankuddannet. Hos CB Richard Ellis er han ansat som projektleder i afdelingen for Global Corporate Services, hvor han blandt andet skal arbejde med relokeringsopgaver, indretning af lejemål samt 1 og 5- års gennemgang af nybyggerier.



Christian de Bretteville Baess og Dorthe Mills.

KENNETH HANSEN DAGLIG LEDER AF NYBOLIG I ROSKILDE

Kenneth Hansen, statsaut. ejendomsmægler, er tiltrådt som daglig leder af Nybolig Erhverv Roskilde. Kenneth Hansen har været i firmaet i de sidste 6 år.

– Kenneth er en dygtig erhvervsmægler med et stort lokalt netværk. Jeg er sikker på, at han løser opgaven perfekt, siger direktør Jørgen Klode, der udover forretningen i Roskilde ejer Nybolig Erhvervs forretninger i Slagelse og Næstved.

Kenneth Hansen har netop ansat ejendomsmægler Laura Heideby, der har arbejdet 17 år i ejendomsmæglerbranchen, 13 af dem i Roskildeområdet.

– Vi er stærke lokalt og befinder os midt i en meget spændende akse i Region Sjælland. Derfor er det oplagt, at vi fortsat ekspanderer og udbygger vores førerposition i området, siger Kenneth Hansen.

Nybolig Erhverv Jørgen Klode Roskilde er en del af Nybolig Erhverv, der har 25 forretninger i Danmark.

Kenneth Hansen.



SØREN STOUSTRUP AFDELINGSLEDER FOR MANGOR OG NAGEL

Arkitektfirmaet Mangor & Nagel har udnævnt arkitekt Søren Stoustrup til afdelingsleder med ansvar for virksomhedens afdeling i Helsingør.

Søren Stoustrup er 34 år og tog i 2002 eksamen fra Kunstakademiet Arkitektskole. Han havde allerede i studietiden tilknytning til sin nuværende arbejdsplads og har desuden været ansat hos Nøhr & Sigsgaard Arkitektfirma og B+ arkitekter og designere, inden han i 2005 vendte tilbage til Mangor & Nagel.

Søren Stoustrup har fra 2008 fungeret som en af teamlederne i virksomhedens afdeling i København. Han var endvidere koordinator i forbindelse med Mangor & Nagels fusion i april 2010 med arkitektfirmaet Blad & Thygesen i Helsingør, og det er også her, han fremover skal fungere som afdelingsleder.

Søren Stoustrups udnævnelse til afdelingsleder falder sammen med et planlagt og glidende generationsskifte med den hidtidige afdelingsleder Peter Thygesen.

Søren Stoustrup.



Ulrik Beske divisionsdirektør i MT Højgaard

Ulrik Beske er tiltrådt som ny divisionsdirektør for Division Nordjylland i MT Højgaard.

Med undtagelse af nogle få, korte afstikere har Ulrik Beske været ansat i Skanska Danmark siden 1985, hvor han begyndte som projektleder og sluttede som operationel direktør.

– Med Ulriks brede erfaring opretholder vi en stærk ledelse i vores forretning i Nordjyl-

land og styrker vores generelle ledelse i MT Højgaard. Vi ser frem til et udbytterigt samarbejde, og jeg er sikker på, at vores kunder og samarbejdspartnere i Nord- og Midtjylland vil få stor glæde af Ulriks kompetencer, siger koncerndirektør Jens Nyhus, MT Højgaard.

Selv har Ulrik Beske også store forventninger til det kommende samarbejde.

– MT Højgaard har en ambitiøs målsætning, spreder sig over hele paletten fra projektudvikling over byggeri til ejendomsdrift, og så betragter de kunderne som langsigtede samarbejdspartnere. Jeg glæder mig meget til at komme ud og være med til at styrke relationerne til vores midt- og nordjyske kunder, og jeg håber, at mine erfaringer kan bidrage til at indfri nogle af de ambitiøse mål, siger Ulrik Beske.

John Funch, der hidtil har stået i spidsen for Division Nordjylland, fortsætter som divisionsdirektør i MT Højgaard og skal nu koncentrere sig om det nordiske marked inklusiv Grønland og Færøerne, hvor virksomheden i øjeblikket udvider forretningen.

Ulrik Beske.



Jens Winther adm. direktør i STB

Jens Winther tiltræder som adm. direktør i entreprenørfirmaet STB Byg. 52-årige Jens Winther kommer fra en stilling som direktør i Velfac, hvor han siden 1992 har været med til at udvikle vinduesproducenten.

Jens Winther træder samtidig ind i STB's ejerkreds, hvor han sammen med Henrik Nielsen og Jan Olesen ligeligt ejer holdingselskabet bag koncernen.

En af Jens Winthers primære opgaver bliver at konsolidere og udbygge STB's aktiviteter på de indre linjer og sikre, at den 110 mand store medarbejderstab hele tiden er vidende om virksomhedens mål, mission og visioner. Herudover skal den nye adm. direktør og medejer arbejde på at etablere endnu tættere partnerskaber med eksisterende og nye kunder.

Jens Winther.



GRO BAKKE AHLMANN TIL DANBOLIG ERHVERV

Gro Bakke Ahlmann er blevet ansat i Danbolig Erhverv Hillerød for at styrke organisationen og teamet. Gro Bakke Ahlmann er statsaut. ejendomsmægler og valuar og har arbejdet i ejendomsbranchen i hele sin erhvervsmæssige karriere heraf de sidste 14 år med speciale indenfor erhvervsejendomme.

Hun startede sin erhvervsmæglerkarriere hos det der engang hed Scheel & Orloff, senere blev det til Nybolig Erhverv. Herudover har hun været hos Sadolin og Albæk samt Jeudan som udlejningschef.

– Vi er meget glade for ansættelsen af Gro og ser frem til et godt samarbejde om udvikling af vores firma i vores primære markedsområde, som omfatter Storkøbenhavn og Nordsjælland, siger partner Johnny Hallas, Danbolig Erhverv.

Samtidig forlader Finn Hartung firmaet.

– Finn har i mere end 15 år arbejdet som erhvervsmægler i Nordsjælland. Han ønsker nu at påbegynde en ny karriere som partner i en organisation, som arbejder med etablering af professionelle netværk over hele Danmark. Vi ønsker Finn held og lykke med de nye udfordringer, siger Johnny Hallas.

Gro Bakke Ahlmann.



C.F. Møller får pris for Darwin Center

Darwin Centret, udvidelsen af det berømte Natural History Museum i London tegnet af Arkitektfirmaet C. F. Møller, er udpeget som vinder af den prestigefyldte 2011 Civic Trust Award.

Civic Trust prisen blev stiftet i 1959 for at hædre det allerbedste inden for arkitektur, design, planlægning, landskab og offentlig kunst. Prisen gives til projekter af højeste designkvalitet, men kun hvis de samtidigt vurderes at udgøre et særlig positivt kulturelt, socialt eller økonomisk bidrag til lokalsamfundet.

Arkitektfirmaet C. F. Møller blev udvalgt til

opgaven blandt 59 internationale arkitektfirmaer i en konkurrence i 2001. Darwin Centret blev indviet i efteråret 2009, og har siden vundet en lang række priser for sin opsigtsvækkende og anderledes arkitektur.

Udover Civic Trust Award har C. F. Møller i de foregående måneder blandt andet vundet

Darwin Centret i London.

de internationale priser Residential of the Year WAN AWARDS 2010 for Siloetten, Malmö Stadsbyggnadspriset for Akut- og Infektionsklinikken SUS, samt RIBA International Award og Worldwide Brick Award for A. P. Møller Skolen i Slesvig.



FOTO: © ARKITEKTFIRMAET C. F. MØLLER SAMT FOTOGRAF TORBEN

ERLING SØRENSEN TIL COFACE

Erling Sørensen er tiltrådt som ny country manager, CEO, hos den finansielle virksomhed Coface Danmark i Ikast.

Erling Sørensen har erfaring fra BG Bank og fra Handelsbanken, men i ejendomsbranchen er Erling Sørensen mest kendt fra perioden 2002 til 2008, hvor han var direktør for EBH Ejendomme i Horsens

Erling Sørensen.



OLE STEENSBRO ADM. DIREKTØR I NORDICOM



Ole Steensbro er udnævnt til adm. direktør for Nordicom efter Niels Troen valgte at forlade selskabet i forbindelse med udskiftninger i bestyrelsen.

Ole Steensbro har været ansat i Nordicom siden starten af 2008, først som underdirektør og siden som direktør. Han har bistået direktionen, haft tæt samspil med bestyrelsen og haft det daglige ansvar for Nordicoms ejendomsportefølje.

Ole Steensbro.

MAJA HESSELBERG CFO I NORTH

Asset Management firmaet North har ansat Maja Hesselberg som ny CFO. Maja Hesselberg har en baggrund som økonomichef og konsulent og skal bidrage til at styrke Norths fokus på økonomistyring og controlling af kundernes porteføljer.

— Vi skal konstant sikre en pertentlig økonomisk kontrol med vores ejendomme og den økonomiske analyse gør os i stand til hele tiden, at pejle os ind på de områder, hvor vi skal fokusere for at optimere driften på de ejendomme, vi har ansvaret for, siger Philip Marker, direktør i North.

Maja Hesselberg.



Erik Møller Arkitekter fejrer 75 års jubilæum

Tegnestuene Erik Møller Arkitekter fejrer 75 års jubilæum.

Tegnestuens grundlægger, Erik Møller, der døde som 92-årig i 2002, blev født ind i modernismen og slog for alvor sit navn fast som banebrydende arkitekt i tredivernes slutning med opgaver som for eksempel Nyborg Folkebibliotek og Aarhus Rådhus, tegnet sammen med hhv. Flemming Lassen og Arne Jacobsen. Moderne bygninger, der begge var milepæle i dansk arkitektur og som blev udtryk for det, der siden er blevet kaldt dansk funktionel tradition.

Aarhus Rådhus er blevet berømt som kunstværk, og Nyborg Folkebibliotek betegnes af kendere som en af perlerne i den danske modernisme og et mønstereksempel på en offentlig bygning, der i demokratiets tjeneste var lagt an på venlighed og mådehold i udtrykket i et tæt samspil med omgivelserne.

Erik Møller Arkitekter arbejder med både restaurering og nybyggeri i hele Skandinavien, og varetager gennem sine tre Kgl. Bygningsinspektører en stor del af Danmarks bygningsmæssige kulturarv, herunder bl.a. Amalienborg, Kronborg, Rosenborg, Det Kgl. Teater og Statens Museum for Kunst.

Tegnestuene er i øjeblikket rådgiver på restaureringen af Stockholm Slot, og står også bag det stærkt roste Halden Fængsel i Norge, som i 2010 blev kåret af TIME Magazine som verdens mest humane fængsel.

Erik Møller Arkitekter er blandt andet kendt for Aarhus Rådhus, som er tegnet sammen med Arne Jacobsen.



FOTO: VISITDENMARK / ANDERS HEDE

CLAUS SCHOVGAARD RASMUSSEN TIL CASA ENTREPRISE

Claus Schovgaard Rasmussen er tiltrådt som senior developer hos den Horsensbaserede ejendoms- og byggekoncern Casa.

Casa Entreprise arbejder inden for en lang række segmenter lige fra domicilejendomme, lager- og produktionsejendomme, bilhuse og til større boligprojekter mv. og geografisk har Casa Entreprise som udgangspunkt ingen begrænsninger. Der bygges i øjeblikket i det meste af Danmark som for eksempel VIA Uddannelsescenter i Horsens, Elgiganten i Viborg og kontorhus til bl.a. Krüger i Aarhus for Danica Ejendomme.

Claus Schovgaard Rasmussen har de seneste 15 år professionelt beskæftiget sig med ejendomsmarkedet hos blandt andet NCC Property Development og Nordicom.

Claus Schovgaard Rasmussen.

NIELS BLOM DIREKTØR I NYSTIFTET ENTREPRENØRVIRKSOMHED

Niels Blom, 41 år, er ansat som direktør for den nyetablerede entreprenør-virksomhed Base Erhverv Øst i Roskilde, hvor han desuden er partner.

Virksomheden er et søsterselskab til Base Erhverv i Horsens, der blev etableret i 2003.

Niels Blom er uddannet bygningsingeniør i 1995, og han har mere end 15 års erfaring indenfor byggeri – både fra byggeindustrien og entreprenørbranchen. De seneste 10 år har han arbejdet som projektchef og bygherre for flere større ejendomsudviklingsselskaber i Danmark.

Som direktør for Base Erhverv Øst får han ansvaret for opførelsen af erhvervsbyggerier i både totalentrepriser og hovedentrepriser øst for Storebælt.

Niels Blom.



CARSTEN GREGERSEN DIREKTØR
I OBH-GRUPPEN

Carsten Gregersen, 45, er udnævnt til ny direktør i OBH Rådg. Ingeniører, der udgør det ene af OBH-Gruppens to driftsselskaber. Carsten Gregersen har indtil nu været salgs- og regionschef for OBHR på Fyn. Carsten Gregersen er uddannet konstruktionsingeniør fra Odense Teknikum i 1993.

I sine 17 år i OBH-Gruppen har Carsten Gregersen bl.a. stået bag projekt og udførelse af Realeas hovedsæde i den fredede Oluf Bagers Mødrene Gaard i Nørregade i Odense. Senest har han været tovholder på tre store byggerier for Ikea – opførelsen af Skandinaviens største varehus Ikea Odense, Ikea Aalborg og renoveringen og udbygningen af Ikea Taastrup.



Den øvrige direktion – Børge Danielsen, adm. direktør i OBH-Gruppen, Steen Hansen, direktør for OBHI og økonomidirektør Lisbeth Aalund – fortsætter uændret. OBH-Gruppen beskæftiger 180 medarbejdere. Hovedsædet ligger i Odense, og der er kontorer i Hillerød, Aarhus og Kolding.

Carsten Gregersen.

NY BRANDAFDELING MED
MASSER AF ERFARING

Berit Johnsen (*billedet tv*) og John Rasmussen (*billedet th*) er skiftet fra Adi-Alarmsystem til Teletec Connect, der hermed kan starte en helt ny brandafdeling op uden begyndervanskeligheder. Berit Johnsen, der er en af branchens markante profiler gennem de sidste 22 år, tiltræder som salgs- og produktchef. Hun assisteres af John Rasmussen, der med sin tekniske erfaring inden for ABA-anlæg varetager posten som salgs- og projektkonsulent.

Med den nye brandafdeling vil Teletec Connect dække brand-sikringsområdet bredt og blandt andet tilbyde anlæg, udstyr og service inden for ABA- og ABV-anlæg samt detektorer.

I Danmark står den adm. direktør Michael Anthonsen bag forretningen. Han er tidligere stifter af Antech.



Aalborgensiske Metropol Erhverv
opruster med ny partner

Erhvervsdirektør Kim Christensen, Danske Bank, skifter spor og fortsætter som ny partner i erhvervsmæglervirksomheden Metropol Erhverv i Aalborg.

Det er et godt første år og pæn vækst, der har fået den kun 18 måneder gamle erhvervsmæglervirksomhed Metropol Erhverv til at styrke partnerkredsen med 45-årige Kim Christensen som partner i selskabet. Han har siden efteråret 2008 beklædt en stilling som erhvervsdirektør i Danske Bank, Region Jylland Nord, hvor han har været en del af regionsledelsen.

Kim Christensen er opvokset i Nordjylland. Skiftet fra jobbet som lønmodtager til medejerskab er et længe næreret ønske, der går i opfyldelse.

– Jeg har primært beskæftiget mig med erhvervskunder – og herigennem også erhvervsejendomme – gennem årene. Desuden kender jeg mine fire nye partnere særdeles godt, så jeg er sikker på, at jeg har truffet det rigtige valg – og på det rigtige tidspunkt, siger den kommende Metropol Erhverv partner.

Kim Christensen har en stor berøringsflade i landsdelen, hvor han blandt andet gennem en længere periode har været aktiv i en netværksgruppe for erhvervsledere. Desuden er han i øjeblikket medinitiativtager til at starte en ny netværksgruppe for nordjyske ledere.

Metropol Erhverv blev stiftet i 2009 af Martin Risager, Mads Justesen, Henrik Stage og Henrik Nørmølle.

Kim Christensen.



Mod Vejlbj Ringvej placeres erhvervsvirksomheder som samtidig kan udgøre skærm mod trafikstøjen, og i det nordlige hjørne over for Veri-Centeret kan der etableres detailhandel, herunder dagligvare-handel. Der placeres en daginstitution i tilknytning til det grønne område. Fra 2. sal i beboelsesejendommene vil der være udsigt over Århus Bugten.

Aarhus planlægger ny
bydel med 900 boliger

AARHUS: En ny stor bydel med plads til 900 boliger og op til 35.000 kvm. erhverv er på vej i Risskov nord for Aarhus.

Bydelen vil indeholde en park, og der skal etableres vandbassiner og andre rekreative indslag i området.

– Det er hensigten, at det nye byområde bliver mangfoldigt og såvel miljømæssigt som socialt bæredygtigt. Derfor er der også tænkt i varierende boligtyper, der henvender sig til mange forskellige befolkningsgrupper, samtidig med at det grønne spiller en central rolle i området. Jeg tror på, at den nye bydel vil blive et attraktivt sted at bo, og det vil give også de omkringliggende kvarterer et løft med nye rekreative muligheder, siger rådmanden for Teknik og Miljø, Laura Hay, Aarhus Kommune.

Området er beliggende ved Vejlbj Ringvej og Gustav Holms Vej og har en størrelse på ca. 129.000 kvm.

Området fremstår i dag med en uensartet erhvervsbebyggelse, der er etableret siden 1950'erne. I samarbejde med Domis Ejendomme, der ejer en del af området, er der udarbejdet en helhedsplan for området, der er bygget op omkring en central hovedgade med høj bebyggelse og sidegader med boliger og grønne park- og havestrøg imellem.

læs i
næste
nummer

Læs i kommende nummer

Undervisningsbyggeri

– få overblik over projekter for milliarder

Facility management

– aktører og marked

Sjælland

– fokus på Køge og Hillerød

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 6. maj 2011.



Virksomheder søger nyt hjem

Har du ledige kontorlokaler, som kan opfylde nedenstående virksomheders behov, ser vi frem til at høre fra dig.

Distributionsvirksomhed søger 1.500–1.800 m² (Ballerup/Herlev/Glostrup)

Virksomheden leder efter et kontorlejemål med plads til ca. 70 medarbejdere. Der ønskes en placering ved motorring 3 og tæt på en togstation. Lejemålet skal primært kunne indrettes med individuelle kontorer samt 2 kontorområder til hver ca. 10 personer. Forventet indflytning april 2012.

Kommunikationsbureau søger 1.400–2.000 m² (City/Vesterbro/Østerbro/Holmen)

Der efterspørges kontorlokaler med plads til mindst 80 medarbejdere. Lejemålet skal placeres på så få plan som muligt og være indrettet med et stort kontorlandskab. Endvidere ønskes 2 store mødelokaler med plads til 12 personer og 6 små mødelokaler med plads til 4 personer. Derudover skal der være en kantine med plads til ca. 30 spisende ad gangen. Forventet indflytning inden for 6 måneder.

Forskningsvirksomhed søger 4.000–5.000 m² (Glostrup/Taastrup/Rødovre)

Virksomheden efterspørger et kontormiljø til ca. 150 medarbejdere med behov for hver deres individuelle kontor på 13–18 m². Lejemålet skal helst være placeret i så få plan som muligt og indeholde en stor kantine med mulighed for at tilberede varmt mad. Hvis der i tilknytning til kontorbygningen er højloftede lagerfaciliteter på ca. 1.500–2.000 m², vil det være at foretrække. Forventet indflytning inden for 12 måneder.

Boligforening søger 4.500–6.000 m² (City/Vesterbro/Islands Brygge)

Foreningen ønsker at købe en kontorejendom med et ledigt kontorareal på ca. 4.500 m². En ejendom uden en momsreguleringsforpligtigelse vil være klart at foretrække, da man ikke kan trække momsen fra. Afhængig af stand og indretning skal prisen maksimalt være kr. 20.000–25.000 pr. m². Forventet indflytning inden for 6–18 måneder.

Kontakt os på 7023 6330

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

**LINTRUP &
NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE



DANMARK

PP

Magasinpost MMP
ID-nr. 42621

Ovenstående virksomheder er blot et lille udsnit af vores emnedatabase med oplysninger om mere end 1.000 virksomheders ønsker til nye erhvervslokaler. Har du en erhvervs-ejendom til leje eller salg, er du velkommen til at kontakte os og se, om vi kan hjælpe dig. Eller du kan møde os på www.linor.dk.