

magasinet ejendom

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

Nr. 6 juni 2011 | 4. årgang

**1000vis af
P-pladser på vej**

**Baltiske lande er
igen interessant
investeringsmål**

**Ledighedsgrad
styrtdykker
2 procent**

**Hotel: Marked for
budget og luksus**

Fokus på
regionerne:

AARHUS

i byggeboom



KONFERENCE

STATUS OG FREMTID FOR ERHVERVS- OG BOLIGMARKEDET I AALBORG

Konference om ejendomsmarkedet i Nordjylland
afholdes onsdag d. 25 august i Aalborg

Konferenceprogram:

09.00 Kaffe og registrering

09.30 Velkommen

09.35 Aalborg - Norddanmarks
vækstdynamo

09.50 Overblik mod 2011

10.15 Boligbyggeri i Aalborg

10.50 Kaffepause

11.20 Markedet for kontor-
og industrilokaler

12.00 Butiksmarkedet i Nordjylland

12.30 Aalborg og Nordjylland

13.00 Netværksfrokost

Lokalesponsor:

Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Afholdes i samarbejde med Byggesocietetet

Tilmelding på magasinetejendom.dk eller tlf. 49 25 39 69.
Se det fulde program med talere på vores hjemmeside.
Begrænset antal pladser, tilmeld dig inden sommerferien.

indhold

ARTIKLER

- 4 Leder | God sommer – bevar optimismen
- 12 Indblik | 1000vis af P-pladser på vej
- 20 Reportage | Brug for luksus og budget
- 30 Fokus på regionerne | Aarhus i byggeboom
- 38 Reportage | Udlejning er ved at komme i gang igen
- 42 Hæder | Cubo Arkitekter får Skandinaviens største arkitekturpris
- 44 Overblik | De baltiske lande har genvundet pusten

ORDET ER DIT

- 50 Ordet er dit | EU-regulering af "Fund-managers" er på vej
af Flemming Horn Andersen
- 52 Ordet er dit | Behov for en branchestandard for "afkastkrav"
af Morten Jensen
- 52 Ordet er dit | Byggebranchen skal ryste posen
af Michael Schwartz

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-11, 19, 23, 27-29

Nyheder Norden | 16-18

Marked og transaktioner | 24-26

Nyheder Udland | 33-35

Tal og tendenser | 36-37

Byggesocietetet | 40

Virksomheder og mennesker | 63-67

Læs i Magasinet Ejendom nr. 7 | 67

BRANCHEGUIDE | 56-62

12



Fokus på
regionerne:
AARHUS
i byggeboom



30



44



20



38

50





God sommer – bevar optimismen

Det går faktisk ret godt. Men det går besindigt fremad. Derfor skal man heller ikke lade sig slå ud af, at der er negativ vækst i Danmark i to kvartaler i træk, selvom medietrommerne straks buldrer recession. Men vi skal bruge nogle flere penge på de rigtige ting. I privatøkonomien ville man sige, at der ikke skal købes 4-hjulstrækkere og nye køkkener. Tænk i stedet langsigtet og køb dyrere, men bedre varer – og når man er i ejendomsbranchen, så betyder det: Invester i solceller og indeklima, i gode arbejdspladser og boliger, hvor fremtidssikringen kan forstås og synliggøres overfor de kommende beboere og lejere.

I hotelbranchen er der for eksempel ikke brug for mere ”leverpostej”. Ikke flere af det gennemsnitlige i form af 3- og 4-stjernede hoteller. Super, at vi har dem, men nu har vi nok. Til gengæld er der en god investering i at investere i ejendomme med henblik på budget eller luksus. Det samme gør sig gældende i et helt, helt andet segment af ejendomsbranchen; nemlig på P-området. Hvis der skal tjenes penge her, så skal der noget særligt til. Og det er på vej med anlæg med ekstra service og andre steder i form af fuldautomatik.

Magasinet Ejendom udkommer igen ultimo august. Vi har netop sendt vores program for konferencer og vidensbegivenheder med tilknytning til de emner, vi dækker i bladet, på gaden. Klik ind på www.magasinetejendom.dk/konferencer og se, hvad du ikke skal gå glip af for at være klædt på til efterårets udfordringer.

Rigtig god sommer



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 forlaget SP Business Media ApS.

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.



Skanderborg Business Park Placering med eksponering

Fra mindre lejemål til køb af domicil

S/53 – Skanderborg Business Park er et af de mest ambitiøse erhvervsområder i Danmark. Her kan virksomheder opnå en helt unik placering. På den ene side tilbyder S/53 eksponering mod og adgang til en af landets vigtigste trafikårer, den østjyske motorvej E45. På den anden side har man udsigt til noget af Danmarks smukkeste og mest varierede natur. Masterplanen er tilrettelagt

med fokus på alt inden for liberale erhverv, kontor og administration, showroom, udvikling, tegnestuer samt domiciler af enhver art. Det er muligt at indgå lejemål fra 500 kvadratmeter og opefter. Køb af domicilejendomme er også en mulighed.

Mere information: Ring 7012 2400 eller mail til S53@mth.dk

Læs mere på mth.dk/S53

Habro & Finansgruppen køber Asschenfeldt Administration

KØBENHAVN: Habro & Finansgruppen køber Asschenfeldt Forvaltning & Administration og konsoliderer sig dermed som Danmarks største administrator af ejendomsprojekter. Samtidig får selskabet en platform for yderligere ekspansion på ejendomsprojekter i Tyskland.

Med aftalen overtager H&F et selskab, der forvalter 60 ejendomsprojekter med ejendomme i Tyskland og England for mere end 2,5 mia. kroner. Langt de fleste ejendomme er placeret i Tyskland, og aftalen ligger i

forlængelse af en strategi om at styrke H&Fs position inden for forvaltning af tyske ejendomsprojekter.

H&F sidder i dag på forvaltningen af omkring 30 procent af alle K/S ejendomsprojekter i Danmark.

H&F er ekspanderet kraftigt siden sammenlægning af administrationselskaberne i Habro og Finansgruppen i marts 2009. I sommeren samme år købte selskabet resterne af Landic InvestorService og i december måned

2009 overtog H&F selskabsadministrationen fra det konkursramte Estatum.

I dag administrerer H&F ca. 330 ejendomsprojekter i England, Tyskland, Danmark, Sverige og Finland. Det gør selskabet til Danmarks største forvalter af projektselskaber.

– De seneste år har vi haft en forrygende vækst. Branchen har været inde i en konsolideringsfase. Vi ser fremtiden sådan, at det bliver afgørende, at forvaltere af ejendomsprojekter har en vis størrelse. Det giver mulighed for at have de specialkompetencer, som er helt nødvendige for at drive ejendomsprojekterne professionelt, siger Jesper Tullin.

Habro & Finansgruppen ejes af Jesper Tullin, Jan M. Hansen, Flemming Brokmose og Peter E. Nielsen. Selskabet administrerer 330 ejendomsprojekter for omkring 2.700 danske investorer. Projekterne har en samlet værdi på omkring 25 milliarder kr. Habro & Finansgruppen beskæftiger nu 60 medarbejdere i Danmark og 15 på deres kontorer i London.

I forrige måned overtog Habro & Finansgruppen ejendomsadministrationen af cirka 100 engelske ejendomme. Virksomheden forvalter i forvejen de danske selskaber, som ejer ejendommene. Habro & Finansgruppen overtager ejendomsadministrationen i et joint venture med den nuværende engelske administrator Vector Property Group. De 100 ejendomme kommer fra den portefølje af administrationsaftaler, Habro & Finansgruppen overtog fra det krakkede Estatum i slutningen af 2009. Her er det Sunderland Carehome.



BO ASMUS KJELDGAARD AFLØST AF AYFER BAYKAL

KØBENHAVN: En stor del af de beslutninger, der vedrører bygge- og ejendomsbranchen, har siden valget ligget hos Teknik- og Miljøborgmester Bo Asmus Kjeldgaard. Men efter afsløringerne om hans sovevaner har Bo Asmus Kjeldgaard med kort varsel trukket sig fra borgmesterposten, da han har overnattet for mange nætter hos sin kæreste, der bor på Frederiksberg.

Det bliver den 34-årige Ayfer Baykal, der afløser på teknik- og

miljøborgmesterposten. Hun er uddannet socialrådgiver, har tyrkisk baggrund, og er født, opvokset og bor på Østerbro.

Når det gælder teknik- og miljøområdet har hun primært erfaring via sine bestyrelsesposter i busselskabet Movia og i Metroselskabet.

Ayfer Baykal.



FOTO: © KØBENHAVNS KOMMUNE

Indeklima kan blive den næste guldkalv

SØBORG: Der er stadig flere virksomheder, der har fået øjnene op for, at der ligger et stort marked i de kommende år i at skabe godt indeklima.

Nu viser en ny undersøgelse, at mere end hver 4. dansker klager over dårligt indeklima på deres arbejdsplads og mere end 40 procent mener ikke, at deres chefer prioriterer indeklimaet.

Det viser en ny undersøgelse foretaget af Epinion for Camfil Farr, der opfordrer til lovgivning om, hvor ren luften skal være på arbejdspladser. Vi opholder os indendøre i 90 procent af vores liv.

Af de danskere, der har problemer med indeklimaet på deres arbejde, oplever 38,5 procent træthed, 34,4 procent får irriterede øjne, og en tredjedel nævner hovedpine som en følge af det dårlige indeklima.

Knap en fjerdedel af de adspurgte, der er utilfredse med indeklimaet, nævner koncentrationsbesvær som en gene.

Når danskerne skal tage stilling til, hvad der vil forbedre deres produktivitet på arbejdspladsen, kommer indeklimaet samtidig ind på en tredjeplads.

35,9 procent mener, at bedre ledelse og højere løn vil forbedre deres produktivitet, mens 28,4 pct. nævner et forbedret indeklima. Herefter følger anden fordeling af arbejdsopgaver (22,4 procent), bedre socialt liv på arbejdspladsen (18,7 procent) og bedre mulighed for selv at tilrettelægge arbejdsopgaver (17,4 procent).

Camfil Farr har en interesse i udviklingen, da de er verdens største virksomhed, som udvikler og fremstiller filtre og renluftsløsninger. Virksomheden er verdensomspændende med



FOTO: © SHUTTERSTOCK

23 produktionsanlæg. Camfil Farr har hovedsæde i Stockholm i Sverige og har ca. 3.250 ansatte og et salg på 4,5 milliarder skr.



Betaler du for meget i ejendomsskat?

Vi har med succes hjulpet mange klienter med, at klage over for høje ejendomsvurderinger. Hvor mange penge kan du spare i ejendomsskat?

For et uforpligtigende møde kontakt

Claus Pedersen, Director
clauspedersen@kpmg.dk
Telefon 25 29 64 70

kpmg.dk

OPRYDNING KAN ØGE UDLEJNINGEN

KØBENHAVN: Hele 68 procent af danskerne siger i en ny undersøgelse foretaget af Hold Danmark Rent, at de bliver påvirket negativt, når der ligger affald smidt i nærheden af, hvor de bor.

Derfor sætter organisationen nu projektet "Rent kvarter" i gang med støtte fra blandt andre Realdania og R98. Rent kvarter omfatter tre pilotprojekter i hovedstadsområdet, hvor lokale ildsjæle skal være med til at vise, hvordan man undgår det tilfældigt henkastede affald – og sammen skaber et indbydende og rart nærmiljø i boligområder.

To ud af tre fortæller i den nye undersøgelse, at der ligger affald ved deres hjem, mens kun 13 procent siger, at de selv kan finde på at smide noget fra sig i netop det område. Svineriet kommer altså mest fra forbipasserende, og det rammer beboerne hårdt. Godt 67 procent bliver vrede eller aggressive over det, mens 41 procent bliver kede af det.

Projektpartnerne på Rent kvarter er: Realdania, R98, Cowi A/S, GHB Landskabsarkitekter A/S, Lejerbo, Haraldsgadekvarterets Områdeløft, KAB, Københavns Kommune, Mindet, M.Larsen Vognmandsfirma A/S, Zenzo Group A/S, Nikolaj Bebe, Boligselskabernes Landsforening og Vibekevng Grund ejerforening.



CG Jensen forventer 40 procent højere aktivitet i 2011



FOTO: © CG JENSEN

GLOSTRUP: Entreprenørfirmaet CG Jensen fik i 2010 et overskud før skat på 0,4 millioner kr. efter en omsætning på 305 millioner kr. Resultatet er positivt, bl.a. set i lyset af en investering i opbygning af et nyt forretningsområde inden for bolig- og erhvervsbyggeri.

– CG Jensen kom ud af 2010 på et styrket grundlag. Vi har investeret og står foran at kunne høste frugten af disse investeringer. Vi er med på flere store infrastrukturopgaver, og ordrebeholdningen ultimo 2010 svarede til ni måneder mod 6 måneder året før, siger adm. direktør Michael S. Larsen, CG Jensen.

CG Jensen forventer en vækst i 2011 i omsætningen på 40 procent. CG Jensen beskæftigede i gennemsnit 183 medarbejdere. I årets første fire måneder er funktionærstaben udvidet med 20 procent og vil fremadrettet øges yderligere.

– Bundlinjen på 0,4 mio.kr. er i sagens natur mindre, end vi ønsker, men samtidig er en

På vandbygningsområdet var der bud efter CG Jensen til at anlægge moler og kaj i Esbjerg og Hundested samt højvandsikre langs Limfjorden i Aalborg og langs Strandvejen i Skovshoved, og i Københavns Sydhavn opførte CG Jensen en ny stålklapbro, Teglværksbroen, og for Vejdirektoratet og Banedanmark blev 30 broer og tre tunneler renoveret og fornyet.

række andre nøgletal forbedret: Den kortfristede gæld er nedbragt med 24,6 mio.kr. fra 59,9 mio.kr. til 35,3 mio.kr. og vores soliditet er forbedret fra 34,1 til 36,1 procent. 2010 var regnskabsmæssigt et mellemår med stærkt pres på marginalerne på grund af den hårde konkurrence i markedet. Med de bedre udsigter for 2011 er jeg mere optimistisk nu end for et år siden, siger Michael S. Larsen.

Blandt årets opgaver var råhus- og stålentrepriserne på det nye Tivoli Congress Center med i alt 75.000 kvm. råhus og P-kælder.

NHC er nu Danmarks største forvalter af hotelejendomme

BIRKERØD: NHC Asset Management har fået kontrakt på forvaltningen af Norganis tidligere hotelportefølje i Danmark, der nu ejes af det svenske selskab Pandox. Desuden har NHC Asset Management fået kontrakt på Scandic Hotel Front og First Hotel Kong Frederik på vegne af den islandske Landesbanki. Dermed varetager NHC Asset Management nu rapportering, controlling mv., på i alt 11 hotelejendomme med et samlet antal værelser på 2.100.

Hotellerne er drevet af Scandic Hotel, Choice Hotels, Omena Hotels og First Hotels og er overvejende beliggende i København og omegn.

NHC Asset Management er specialiseret i at varetage ejerne af ejendommenes interesser i samarbejdsaftaler med hoteloperatører.

Blandt de ejendomme, som NHC Asset Management forvalter, er Scandic hotellet her i Vester Søgade i København med 486 værelser.

– Der kræves en høj grad af specialisering for at varetage ejernes kommercielle interesser optimalt, og derfor har Pandox valgt NHC Asset Management, da vi i forvejen er godt inde i markedet via vores rådgiverdel Nordic Hotel Consulting, siger partner Knud Larsen, NHC Asset Management.

NHC Asset Management vil nu koncentrere sig om at servicere kunderne bedst muligt med henblik på at skabe en platform for yderligere ekspansion.

Målet er, at NHC Asset Management skal være Skandinaviens førende forvalter af hotelejendomme.



FOTO: VISITDENMARK / JØRGEN SCHYTTÉ

“NORDIA Advokatfirma, goddag.” Og det er så det eneste, du skal vænne dig til.

a4 Advokatfirma bliver til NORDIA Advokatfirma

Den 1. maj bliver vi en del af NORDIA, og med ét får vi søsterkontorer i Stockholm, Oslo, Göteborg, Vilnius og Kaunas. Det giver nuværende og fremtidige klienter bedre muligheder for at operere i hele Norden. Men ellers er det status quo. Heldigvis. Det er stadig det samme telefonnummer, de dedikerede medarbejdere og det benhårde fokus på, at gode råd skal give god forretning. Læs mere om NORDIA på nordialaw.com.

a4 » **NORDIA**
ADVOKATFIRMA SWEDEN • NORWAY • DENMARK • LAW

HIMMERLAND BOLIGFORENING IGANGSÆTTER 130 UNGDOMSBOLIGER

AALBORG: Ved Langagervej i Aalborg Øst opfører Himmerland Boligforening byggeriet 'Kvadratet' – 130 ungdomsboliger umiddelbart ud til Langagervej til en samlet pris på 140 mio. kr.

Der er tale om et kvadratisk hus med et stort atriumrum i midten, hvorom der opføres 130 lejligheder på ét værelse hver.

– Baggrunden for projektet er, at vi ønsker at kunne tilbyde endnu et antal moderne ungdomsboliger, primært rettet mod studerende, der kommer langvejs fra og prioriterer det tætte fællesskab med andre unge, nærheden til Aalborg Universitet og den korte afstand til motorvejen, siger direktør Ole Nielsen, Himmerland Boligforening.



FOTO: © CRESTOCK

Storfusion inden for bygningsteknik: Kemp & Lauritzen køber Glenco

ALBERTSLUND: Kemp & Lauritzen styrker sig markant på markedet for tekniske installationer med købet af Glenco, der er specialister inden for ventilation. Opkøbet gør Kemp & Lauritzen til landets største aktør inden for tekniske installationer med 2000 ansatte og en forventet omsætning på omkring 2 mia. kr. i indeværende år.

Det er en ambition om at skabe landets stærkeste aktør inden for installation af el, vvs og ventilation, der har fået Kemp & Lauritzen til at overtage Glenco, der udover en stærk position på ventilations-markedet også løser

installationsopgaver inden for el og vvs. Opkøbet skal sikre Kemp & Lauritzen-koncernen en solid platform til at imødekomme kundernes efterspørgsel og bidrage til målet om at skabe ny vækst på installationsmarkedet efter kriseårene.

– Opkøbet er en naturlig udvikling for Kemp & Lauritzen, efter at vi i de seneste tre år har arbejdet intensivt med vores vækstplaner. Overtagelsen af Glenco bringer os i en stærkere position på installationsmarkedet, idet vi dels køber en lang række kompetencer inden for ventilationsområdet, og også sikrer os en

volumen samt en kritisk masse for koncernen, siger adm. direktør Allan Jørgensen fra Kemp & Lauritzen.

Glenco omsatte i 2010 for 650 millioner kr. og har godt 500 ansatte i Danmark og Sverige. Kemp & Lauritzen omsatte i samme periode for 1,11 milliarder kr. og beskæftiger omkring 1300 medarbejdere i de tre forretningsområder inden for el, vvs og ventilation.

Glenco bliver det fortsættende brand i Kemp & Lauritzens ventilationsdivision med Glencos adm. direktør René Lund Rasmussen som ansvarlig for hele forretningsområdet.

Mens det traditionelle byggeri generelt ventes at fortsætte i et lavt tempo i den kommende tid, så har Kemp & Lauritzen store forventninger til markedet for energiforbedringer.

Kemp & Lauritzen-koncernen er en af Danmarks ældste og største aktører inden for tekniske løsninger, og i dag omsætter koncernen for mere end 1,1 milliarder kr. og beskæftiger godt 1300 medarbejdere fordelt på 28 afdelinger i Danmark og Sydsverige.



VISUALISERING. SKANSKA

PensionDanmark vil investere 5-10 milliarder kr. i infrastruktur

KØBENHAVN: PensionDanmark er i stærk vækst. Balancen forventes at vokse fra de nuværende godt 100 mia. kr. til omkring 175 mia. kr. over de næste fem-seks år.

Der investeres i både aktier, obligationer og ejendomme – men også i stigende grad i alternative investeringer som havmølleparker, motorveje, havneanlæg og sygehuse. Først for

nylig skete det store gennembrud på dansk jord.

– Vores investeringer i havmølleparkerne i Nysted og ved Anholt er et gennembrud for investeringer af danske pensionskassemedler i dansk infrastruktur. Der er udviklet en model, som kan og bør genbruges på andre områder. Med den erfaring, vi nu har oparbejdet på

2.000 VANDSØJLER I NYT KØBENHAVNSK SPRINGVAND

KØBENHAVN: Nykredit har indviet en ny plads, Under Krystallen, ved Kalvebod Brygge, der rummer Københavns mest moderne og største springvand. Det nye springvand har mere end 2000 vandsøjler, som skifter højde, rytme og formation i takt med dagen og vejrets gang.

Pladsen er anlagt i sammenhæng med Nykredits nye kontorhus, Krystallen, som blev indviet i marts.

– Med Krystallen og den nye plads har vi ønsket at tænke erhvervsbyggeri på en ny måde. Vi har ønsket at skabe et byggeri, der giver nogle nye og markante kvaliteter til omgivelserne og som er en oplevelse både for dem, der kommer i huset, og for byens borgere, tilføjer Bente Overgaard.



VISUALISERING. © SHL

PensionDanmark vil investere op mod 10 procent af den samlede formue i infrastruktur og Opp-projekter. Her Karolinska-sygehusprojektet i Stockholm, hvor den engelske fond Innisfree sammen med Skanska skal bygge for forventeligt 11 milliarder kr.

området og internt i organisationen, giver det os mod på mere, siger adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark.

PensionDanmark har investeret og givet tilsagn for i alt 8 mia. kr. i infrastruktur. Fra solcelleanlæg i Spanien, energianlæg i USA, motorveje i Storbritannien til superhospitalet Karolinska i Stockholm.

– Min vurdering er, at vi de næste fem år kan investere 5-10 mia. kr. mere i infrastruktur, hvis de rigtige projekter dukker op. Det er derfor positivt, at regeringen med Konkurrencepakken har åbnet for en dialog med investorerne om at skabe bedre muligheder for OPP-projekter i Danmark, siger Torben Möger Pedersen.

Specialister i fast ejendom siden 1910



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

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

GANGSTED - RASMUSSEN

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

FOTO: © SHUTTERSTOCK (ARKIVFOTO)

1000vis af P-PLADSER på vej

Når Aarhus Kommune i samarbejde med Realdania Byg anlægger et stort p-anlæg på Aarhus Havn er der tale om jomfruelig grund ikke bare i fysisk forstand. Det er nemlig endnu ikke efterprøvet om den slags anlæg kan gøres rentable i Danmark.

– Erfaringsgrundlaget er meget lille her i landet. Det er faktisk en af grundene til, at vi er gået ind i projektet. Vores kalkulationer viser, at det kan blive rentabelt. Nu vil vi efterprøve det og samtidigt vise nye veje til, hvordan parkeringsproblematikken kan løses. Der vil gå nogle år, før vi kan se resultatet, men ambitionen er, at økonomien skal hænge sammen, siger direktør Peter Kjølbjerg, Realdania Byg.

Der er flere ting, der bliver prøvet af i Multimediehusets P-anlæg.

– Vi forsøger at skabe en oplevelsesmæssigt mere behagelig parkeringsoplevelse, siger Peter Kjølbjerg.

Marked i fremgang

Dermed går Realdania Byg også ind i projektet for at vise vejen mod fremti-

Parkeringspladser kan tilføre værdi både til den enkelte ejendom og til hele bydele. Automatiske anlæg i mange variationer er fremtiden

dens P-anlæg. Og det er i stigende grad nødvendigt, for de fleste større byer har balladen: De vil gerne have bilerne ind, for det giver handel, arbejdspladser og turister. Men de vil ikke have dem parkeret og slet ikke i gaderne. Derfor har næsten alle vestlige byer en parkeringspolitik.

– Generelt ser markedet for parkering ud til at være i fremgang for øjeblikket både i traditionel forstand som vi kender det i dag med fleretagers parkeringshuse og parkeringsdæk. Men også de fuld-automatiske og semi-automatiske parkeringssystemer ser vi en virkelig stor fremtid for. I udlandet har man kendt til automatisk

parkering i over 25 år, og vi vil se, at også Danmark vil komme med på den vogn. I Tokyo er antallet af automatiske parkeringspladser på over 60 procent af den samlede parkeringskapacitet, siger udviklingschef Morten Olafsson, rådgivningsvirksomheden P-Plan, der har analyseret mere end 100 P-muligheder det seneste år og også formidler en række løsningsmodeller.

Der er flere faktorer, der skal være til stede for, at en P-hus investering bliver rentabel. Det er åbenlyst, at der skal være betalt parkering i området. Desuden skal P-anlægget i stigende grad

– Vi hører ofte både bygherrer, arkitekter og ingeniører, der næsten ikke tror deres egne ører, når vi fortæller om løsningerne. Hvorfor har vi ikke hørt om det? siger de. Det er det, vi forsøger at gøre opmærksom på, siger udviklingschef Morten Olafsson, P-Plan.

kunne tilbyde noget andet og bedre end parkering på gaden.

Det er også det, der gør Europarks parkeringsanlæg rentable. På trods af faldende trafiktal i København har selskabet stigende belægning. Det tilsiger adm. direktør Per Moesgaard i høj grad det faktum, at Europark tilbyder en række ekstra serviceydelser som bilvask og reparationer og i øvrigt lyse, venlige P-anlæg med musik og behageligt lys.

EuroPark har 800 pladser lige bag ved Kgs. Nytorv fordelt på P-anlæg i Landgreven og Borgergade. Et nyt er på vej i Adelgade.

Faldende trafiktal og stigende belægning

– Vi investerer i udviklingen af P-husene og desuden tilbyder vi en

OVERBOOKNING ER BLEVET DAGENS ORDEN

En af de fordele, der er ved anlæg, hvor der ikke er navngivne pladser er, at man kan overbooke. I stedet for retten til en bestemt plads får man blot ret til en vilkårlig plads i et anlæg.

række services som videoovervågning og forskellige former for service i selve kælderen. Derfor har vi også stigende belægning på trods af faldende trafiktal, siger Per Moesgaard.

Netop usikkerheden omkring trafikudviklingen, der er afhængig af offentlige transportforbindelser og meget andet, betyder, at et P-anlæg ikke altid er nemt at vurdere som investeringssejendom.

– Det kan være svært at beregne prisen >>

BILLIGSTE OG DYRESTE MODEL

P-pladser kan anlægges i bygninger for helt ned til 100.000-130.000 kr. per plads.

– Vi har blandt andet bygget et P-hus på bar mark i Københavns Lufthavn med gode store pladser på 2,5x5 meter og god plads på ramper og trapper. Uden udgifter til byggegrund og med en optimeret konstruktion kan det godt lade sig gøre, også med respekt for arkitektoniske kvaliteter, siger Jesper Frøbert Jensen, Alectia.

Pt. er Alectia dog også rådgiver på både Navitas med 850 pladser og Multimediehuset med 1.000 pladser i Århus, hvor prisen per plads formentlig ender på op mod 500-600.000 kr. Det skyldes dog også, at projekterne rummer en række fordyrende elementer som for eksempel, at man bygger på kunstige øer ud i havnen.



FOTO: P-PLAN

MANGE UDFORDRINGER I DIALOGEN

Der er store udfordringer i at drive parkeringsanlæg, fordi markedsgrundlaget fastlægges løbende i tæt dialog med de kommunale myndigheder. Især i København er det et problem, og her er Per Moesgaard utilfreds med holdningen overfor bilisterne.

– Hvis man vil udvikle byen, så nytter det ikke, at man prøver at holde bilerne ude. Den seneste disputs drejer sig om de elektroniske skilte, der viste vej til P-anlæg-gene. De er nu pillet ned og kommunen vil ikke betale for genopsætningen. Vi private aktører mener, det er kommunens opgave. Men de mener det er vores. Og derfor er det pt. ikke nemt at finde rundt, hvis man ikke er stedkendt i København. Det har vi så diskuteret i næsten et år nu, siger Per Moesgaard, som et eksempel på, hvad der kan gå galt i Danmark på P-området.

Per Moesgaard.



på et P-anlæg som investeringsejendom, fordi der er større usikkerhedsfaktorer end på for eksempel en kontorejendom udlejet på en lang lejekontrakt. Ligesom et butikscenter med omsætningsbestemt husleje, så er et parkeringsanlæg også præget af større risici end mange andre ejendomsinvesteringer, siger direktør Peter Lassen, Colliers International.

En af dem, der har størst erfaring med byggeri af P-huse i dagens marked er By & Havn. Parkering i Ørestad er plangrundlagt til at foregå i fælles parkeringshuse, og derfor skal By & Havn løbende udbygge P-udbuddet i takt med udbygningen af Ørestad.

– Vi starter med at anlægge p-pladser i terræn, og så snart der er det nødvendige kundegrundlag, så bygger vi et egentligt P-hus. Hvis vi skulle bygge P-huse alene for at tjene penge, så var der nok andre forretningsområder, der ville give et bedre afkast, siger direktør Lars Mortensen, By & Havn.

Billigst på bar mark

I Ørestad er de to eksisterende P-huse bygget sammen med boliger og erhverv af byplanmæssige årsager, og det betyder alt andet lige, at anlægsprisen

stiger. Hvis man kan bygge simple P-huse på bar mark, tyder erfaringer fra København på, at det er muligt at komme helt ned på en pris på 130.000 kr. per P-plads.

Og det står i stor kontrast til parkeringsanlæg etableret i byområder under vanskelige forhold, hvor prisen kan løbe op i 700-800.000 kr., og hvor automatiske parkeringsanlæg kan være interessante. Valget er ikke så let:

– Generelt er der ikke brug for P-pladser der, hvor de er billige at bygge. Til gengæld er der brug for dem i områder, hvor der stort set ikke er ledige arealer, og det betyder, at de fuldautomatiske anlæg bliver fremtiden. De tager meget mindre plads end traditionelle anlæg, siger Jesper Frøbert Jensen, Alectia.

Ifølge Alectia vil virksomheder i indre by gerne have P-pladser til cirka 10 procent af medarbejderne foruden til gæster. Derfor forventer Jesper Frøbert Jensen, at et af de steder, hvor automatiske anlæg får en god position er i forbindelse med private projekter.

– Vi er rådgivere på en række sager i øjeblikket, hvor vi kan se en stor fordel i, at man graver ud og anlægger lidt flere P-pladser end man havde tænkt

EUROPAS STØRSTE AUTOMATISKE P-ANLÆG BLIVER BYGGET I AARHUS

Multimediehusets P-anlæg bliver bygget i forbindelse med det nye Multimediehus (*billedet*) på den sydlige havnebastion ud for Europaplads og åens udløb i Aarhus centrum. P-huset er placeret under Multimediehuset og bliver det første automatiske p-anlæg i Aarhus. Det får plads til ca. 1000 biler og bliver dermed Europas største automatiske p-anlæg.

Et automatisk p-anlæg har en række fordele frem for traditionelle p-anlæg. Først og fremmest slipper man som bilist for at bevæge sig rundt i en mørk parkeringskælder. I stedet afleverer og henter man sin bil i et lyst og venligt miljø med udkig til byen og vandet. Bilen bliver via en elevator transporteret på plads i kælderen. Et automatisk p-anlæg udnytter pladsen optimalt, da etagehøjden kun er cirka det halve af højden i et traditionelt p-anlæg.

Realdania Byg bidrager med ca. 500 mio. kr. til etablering af p-anlægget.

Når anlægget er færdigbygget, overtager Realdania Byg ejerskabet og får herefter ansvaret for driften, som foregår på kommerciel basis. P-anlægget åbner efter planen sammen med det nye Multimediehus i slutningen af 2014.



sig for at opfylde kommunens krav for til gengæld at kunne åbne anlæggene for eksterne brugere. I perioder, hvor der er ferie eller blot færre på arbejde i virksomheden, kan andre så udnytte pladserne. Det giver en langt bedre forrentning af et arbejde, der langt hen ad vejen alligevel skal udføres. Mange investorer synes P-pladser belaster urimelig meget, og hvis man kan tiltrække korttidskunder er det med til at give en indtjening, siger Jesper Frøbert Jensen, der vurderer, at den slags pladser typisk koster 250.000-300.000 kr. per styk.

– På den måde kan man gøre forretning ud af en sur pligt. Det er nyt, at man begynder at arbejde med P-pladser som en delinvestering i sig selv, men jeg tror vi kommer til at se det i langt højere grad i de kommende års byggerier.

For at det overhovedet kan være interessant kræver det selvfølgelig, at ejendommen ligger i et område, hvor det er vanskeligt at skaffe parkering.

– I Skandinavien er der kun 10 kvadratkilometer tilsammen, hvor det giver mening at investere i fuldautomatiske parkeringspladser. Det forbavser mange udlændinge, men vi har ikke været vant til at betale for parkering i samme grad i Danmark som i udlandet. Og i mange provinsbyer eksisterer betalt parkering slet ikke endnu, siger Morten Olafsson fra P-rådgivningsvirksomheden P-Plan, der også formidler P-løsninger.

Mangedobler antallet af P-pladser

Til gengæld kan parkeringspladser virkelig tilføre merværdi i de områder, hvor der er størst pres, hvilket vil sige i centrum af København og til en vis grad Århus.

– Vi forhandler en hel række af løsninger, som vi først nu er ved at opdyrke et marked for. Nogle af vores løsninger kan forvandle en parkeringsplads til tre, og det kan betyde meget både for udlejning, men også for et salg af en investeringsejendom, siger Morten Olafsson. ■

Fra 2 til 30 P-pladser: Det kongelige Musikkonservatorium

Freja Ejendomme har det tidligere Musikkonservatorium til salg. Prisen er 111 millioner kr. for godt 7.000 kvm. Ejendommen har i dag ganske få parkeringspladser i gården.

– P-Plan har udviklet et eksempelprojekt, hvor vi kan skabe 30 p-pladser ved samtidig at give ejendommen et løft med et bedre gårdareal. Der kommer så 22 P-pladser under gårdarealet, siger Morten Olafsson, P-Plan.

I dag er der imellem de to fløje på bygningen en gammel kantine bygning.

– Den passer ikke ind i bygningens stil, så den foreslår vi, at man fjerner og giver ejendommen sit gårdrum tilbage samtidig med,

at vi altså får skabt plads til 22 p-pladser under terræn.

Når først markedet for alvor forstår perspektiverne, forventer Morten Olafsson, at efterspørgslen vil stige markant.

– Det er en win/win situation. I eksemplet med denne ejendom bliver den bragt tilbage til sin oprindelige stil og får en gevinst med ekstra parkeringspladser, hvor der både er plads til direktøren og mange af hans glade medarbejdere, siger Morten Olafsson.

Private P-plads initiativer kan dog kun gennemføres, hvis de passer ind i kommunens overordnede P-strategi.

– Mange steder i indre by kan man tilføre ejendommene betydelig værdi ved at skabe P-pladser i fuldautomatiske anlæg. Det gælder for eksempel denne ejendom på H.C. Andersens Boulevard, hvor der kan anlægges 30 P-pladser i alt, hvoraf de 22 er i kælderplan, siger udviklingschef Morten Olafsson, P-Plan. Anlægget vil dog i givet fald skulle følge den samlede parkeringsstrategi i Københavns Kommune.



ILLUSTRATION: P-PLAN

VASAKRONAN UDLEJER 2.750 KVM TIL ABERDEEN

STOCKHOLM: Det svenske ejendomsselskab Vasakronan har indgået en 6-årig lejeaftale med Aberdeen Asset Management Sweden i ejendommen Sejlaren 7. Aftalen omfatter 2.750 kvm fordelt på to plan i Sejlaren, som ligger i centrum af Stockholms forretningskvarter. Aberdeen flytter ind i april 2012.



Aberdeen forventer at have arbejdspladser til 160 personer i lokalerne.

I lokalerne på Sejlaren 7 sidder konsulentfirmaet Accenture i dag, men de flytter fra funktionsbygningen, der ligger i Stockholms CBD.

ISS SAMLER ALLE YDELSER PÅ EJENDOMSOMRÅDET

SVERIGE: ISS samler alle sine ydelser på ejendomsområdet i Sverige under navnet Fastighetsägare, et nyt segment, der tidligere hed Property Services. Samtidig får området en ny chef. Det bliver Peter Ramstedt, der efterfølger Ola Gunnarsson, som i stedet skal være chef for Facility Management.



Winn Hotel bygger i Göteborg

GÖTEBORG: Skanska har taget første spadestik til et hotel på Lindholmen i Göteborg, Radisson Blu Riverside Hotel.

Hotellet bliver cirka 13.000 kvm. og kommer til at rumme 226 værelser samt conferencefaciliteter. Hotellet skal stå færdigt i foråret 2013.

Byggeriet sigter på at opnå Gold ifølge den internationale miljøcertificering LEED.

Skanska har indgået en 25-årig lejeaftale med Winn Hotel Group. Over 18.000 mennesker arbejder og studerer på det tidligere værftsområde, som skal danne kundeunderlag for hotellet.

Skanska udvikler et hotel, der ligger helt ud til vandet og som samtidig bliver bygget grønt med mål om at leve op til LEED Gold.



VISUALISERING: SKANSKA

CAPMAN KØBER KONTOR- EJENDOM I HELSINKI

HELSINKI: Capman RE II fund har købt en ejendom på Elimäenkatu 15 i Helsinki sammen med en del af den tilhørende P-kælder.

Der er i alt 13.500 kvm. udlejningsareal i ejendommen.

Capman forvalter fire ejendomsfonde: Capman RE I fund, der investerer i erhvervsjendomme i Helsinkiområdet, Capman RE II fund, der investerer i erhvervsjendomme og udviklingsprojekter over hele Finland, Capman Hotels RE fund, der investerer i hotelejendomme – primært i Finland, og Capman's første projekt-specifikke fond, Capman Yrjönkatu 17 Ky, der har købt et hotel i det centrale Helsinki.

C.F. Møller skal tegne 70.000 kvm. i Stockholm

STOCKHOLM: Arkitektfirmaet C. F. Møller | Berg Arkitektkontor har vundet konkurrencen om et nyt, 70.000 kvm. forskningscentrum til Karolinska Institutet i Stockholm, der er et af verdens førende medicinske universiteter. Karolinska Institutet er bl.a. kendt for at udpege modtagerne af Nobel-prisen i medicin eller fysiologi.

Arkitektfirmaet C. F. Møller | Berg Arkitektkontor har eksisteret siden 2007, hvor C. F. Møller overtog det svenske Berg Arkitektkontor med base i Stockholm.

Med sine 70.000 kvm. bliver Biomedicum et af Europas største medicinske forskningscentre og Sveriges største laboratoriebyggeri. Projektet er præcis dobbelt så stort som den 35.000 kvm. udvidelse og ombygning af Pannum-komplekset ved Københavns Universitet.

Byggeriet forventes at gå i gang i løbet af 2013 og stå færdigt i 2017.

med nye laboratoriefaciliteter, som C.F. Møller | Berg Arkitektkontor har vundet konkurrencen om sidste år med et 16 etagers forskertårn i hjertet af København.

Fire hold blev sidste år inviteret til at komme med deres bud på det nye forskningscenter – de andre var tre svenske firmaer: Nyréns Arkitektkontor, AIX og Sweco.



VISUALISERING: ARKITEKTFIRMAET C. F. MØLLER | BERG ARKITEKTKONTOR

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

Arkitema køber svenske DOT Arkitekter

NORDEN: Arkitema har erhvervet aktiemajoriteten i det svenske arkitektfirma Dot Arkitekter. Planen er at fusionere aktiviteterne og dermed styrke Arkitemas ekspansionsambitioner i hele Skandinavien.

Arkitema vil gerne være en af Skandinaviens tre største arkitektfirmaer og opkøbet er en del af den strategiske satsning. Adm. direktør i Arkitema Peter Hartmann Berg ser frem til et nyt og endnu mere skandinavisk styrket Arkitema:

– Med opkøbet sender vi et tydeligt signal om, at vi har store ambitioner om indenfor få år at være i top tre blandt de skandinaviske tegnestuer. Vi opfatter opkøbet som en

udpræget win-win situation, hvor en dansk og en svensk tegnestue tilsammen står endnu stærkere på henholdsvis det danske og svenske marked, siger Peter Hartmann Berg.

Med fusionen af de to virksomheders aktiviteter er Dot Arkitekters 24 medarbejdere og fem indehavere med til at forstærke Arkitemas i forvejen stærke sygehusprofil.

Ledelsen i Arkitema DOT er fremover forretningsområdechef Jørgen Bach, der udelukkende vil arbejde med det svenske og russiske marked. Dot Arkitekters nuværende adm. direktør Urban Blomberg fortsætter som adm. direktør for Arkitema DOT.



Efter opkøbet skifter Dot Arkitekter navn til Arkitema DOT. Her hovedkontoret i Stockholm.

VEIDEKKE SKAL BYGGE HOTEL I BERGEN

BERGEN: Obos Forretningsbygg har indgået kontrakt med Veidekke Entreprenør om at opføre et nyt storhotel i Bergen centrum.

Totalentreprisekontrakten har en værdi på 366 millioner kr.

Hotellet bliver Bergens nye centrale hotel. Det bliver på 19.000 kvm. fordelt over 13 etager. Der bliver i alt 368 værelser samt conferencefaciliteter til 700 personer.

Niels Torp Arkitekter er arkitekt på byggeriet. Hotellet skal drives af Rica Hotels og skal stå færdigt ved nytår 2014.



København får topkarakter som rollemodel

KØBENHAVN: Toppolitikere og topembedsmænd fra 37 metropoler i alle verdensdele peger på Barcelona og København, som verdens mest beundrede metropoler foran London, München og Melbourne, ifølge en undersøgelse fra det globale rådgivningsfirma Ernst & Young.

Undersøgelsen er gennemført med deltagelse af politiske topledere og topembedsmænd fra 37 storbyer, med det formål at tegne et billede af byernes konkurrenceevne. Hovedparten af analysen består af byernes selvevaluering, men Ernst & Young spurgte også hvilke storbyer, som er den mest beundrede rollemodel. Her peger byernes politiske og administrative topledere på København, der kommer ind på en andenplads – kun overgået af Barcelona.

– København bliver fremhævet for sin grønne linje og for dialogen med borgerne, ligesom det langsigtede mål om, at København skal være CO₂-neutral i 2025 også er med til at vække international opmærksomhed. Et godt ry i udlandet giver os et godt afsæt for at tiltrække investeringer og kvalificeret arbejdskraft, og jeg vil gøre mit for at omsætte det til økonomisk vækst, hvor København sakker bagud i forhold til andre byer. Vi er blandt andet i gang med at lave et internationalt katalog over københavnske klimaløsninger som vandrensning og fjernvarme, så verdens storbyer kan lade sig inspirere og efterspørge københavnsk viden, siger overborgmester Frank Jensen.

I top 5 finder man desuden London, Melbourne og München.



FOTO: © SHUTTERSTOCK

København står ikke alene med ønsket om en stærk miljøprofil. Den globale undersøgelse viser, at 41 procent af de adspurgte byer investerer eller giver aktiv støtte til udvikling af industrivirksomheder inden for grøn energi og innovation.

NY FOND VIL INVESTERE I DANMARK, SVERIGE OG FINLAND



NORDEN: Nordika Fastigheter AB er en svensk fond, der nu ekspanderer med svensk institutionel kapital.

I det danske marked vil mange kende initiativtageren til fonden. Det er den tidligere chef for Norden i fonden Doughty Hanson & Co og i Lehman Brothers Real Estate Partners, Jonas Grandér. Han har sammen med Gabriel Cronstedt, der også er tidligere Lehman Brothers Real Estate Partners-mand grundlagt Nordika og indgået partnerskab med Ericsson

Pensionsstiftelse om at investere i Sverige, Danmark och Finland.

Stifterne af fonden har en lang historie af investeringsprojekter i de nordiske markeder bag sig.

– Vi har tidligere deltaget i transaktioner for mere end 30 milliarder kr. på både låne- og investeringssiden. Alene på investeringssiden har vi leveret realiserede gevinster for 4,5 milliarder kr. til vores investorer i vores tidligere virke, oplyser Jonas Grandér.

Nordika sigter i første omgang på at nå en investeringsvolumen på 1,5 milliarder kr.

Nordikas struktur er en hybrid mellem et traditionelt ejendomsselskab og en fondsstruktur. Modellen er valgt for at tilbyde de institutionelle investorer optimal gennemsigthed og transparens.

Fondens fokus kommer til at ligge på ejendomme med løbende afkast og med en mulighed for at tilføre merværdi gennem aktiv forvaltning.

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

BRUG FOR LUKSUS OG BUDGET

Hotelmarkedet er i fremdrift. Især er der en potentiel efterspørgsel på budget- og luksushoteller, som ikke bliver imødekommet i øjeblikket

Der var en overvejende positiv stemning på HotCop 2011, der i slutningen af maj samlede 130 topfolk inden for hotelindustrien og ejendomsmarkedet. Nordic Hotel Consulting står bag HotCop sammen med Magasinet Ejendom. Konferencen blev i år afviklet for anden gang og har nu for alvor slået sit navn fast med deltagere og talere fra flere kontinenter. Og der var enighed på konferencen i år om, at der er potentiale i det nordiske marked. I Danmark mangler der for eksempel både budget- og luksushoteller.

– Det var interessant at høre, at aktører

fra mange sider af branchen vurderede, at der var mulighed for at udvikle både i bunden og i toppen af markedet. I hele Skandinavien har vi kun få hoteller i luksusklassen, og de segmenter kan give muligheder i de kommende år. På samme måde giver budgethoteller i Norden stadig ofte associationer til vandrehjem og lignende, fordi der endnu kun er ganske få konceptuelle budgethoteller. Sådan er det ikke i udlandet, hvor budgetsegmentet er i kraftig udvikling, siger Christian Kielgast, Nordic Hotel Consulting, der samlede trådene ved konferencens slutning.



HotCop 2011 satte fokus på budget- og luksussegmentet. Her er det fra venstre Director Business Development Michael Bauer fra tyske Event Holding, Partner Søren Hullberg fra stockholmske Story Hotel, Vice President Development Wilke See-Tho fra Four Seasons og stifter Michael Telling fra International Quality Assurance.



FOTO: MALENE W. NIELSEN

HotCop blev skudt i gang med en hotelrundtur i bus. Ikke mindst til Bella Sky, der netop åbnede i ugen før med en officiel indvielse af erhvervs- og økonomiminister Brian Mikelsen og Københavns overborgmester Frank Jensen. Hotel Bella Sky har 42.000 kvm., 814 værelser og 23 etager.

timeret på koncernplan ved at have brands i forskellige segmenter er den nordiske hotelgigant, Scandic. Scandic har nu 160 hoteller i 9 lande med hovedvægt på Skandinavien og er så tæt på at "kannibalisere" sig selv i tilfælde af nyetableringer, at kæden faktisk alligevel overvejer at subbrande sig for at kunne øge sin markedsandel yderligere.

Drøfter gerne nyetableringer

– Vi er fortsat interesseret i at ekspandere og er altid åbne for at drøfte nyetableringer med ejendomsbesiddere, sagde CDO Martin Creydt, Scandic.

Ekspansionsstrategien betyder, at alene i 2011 åbner Scandic 2.608 værelser blandt andet i 14 helt nybyggede projekter, og kæden har plan om yderligere ekspansion. Scandic er Nordens største hoteloperatør målt på antal værelser fulgt af Rezidor (Radisson mfl.), Choice, First (der pt. er størst i København), InterContinental, Hilton >>

Christian Kielgast understreger samtidig, at det også er nyttigt for investorerne at holde øje med, hvor udviklingen kommer. Både i forhold til hvem, man godt kunne tænke sig som lejere eller operatører i sine ejendomme, men også i forhold til hvem, man allerede huser, da markedet mange steder i Danmark er mættet, hvad angår 3- og 4-stjernede hoteller.

En af de kæder, der kunne være en potentiel aktør i Skandinavien i de kommende år er Four Seasons Hotels & Resorts.

– Vi har meget ambitiøse ekspansionsplaner, og vi ser bestemt også på Skandinavien, sagde Vice President Development Wilke See-Tho, der var

– Nok er Bella Sky Nordens største hotel, men vi har gjort alt for at sikre, at hotellet ikke har den upersonlige og formelle stemning, der ofte præger store hoteller. Vi har valgt at fortolke det overordnede indretningstema New Nordic Cool i en hjemlig retning, siger 3XNs grundlægger, Kim Herforth Nielsen. Her er det Head of International Markets Jack Renteria fra 3XN, der fortæller nogle af HotCop-deltagerne om tankerne bag.

rejst fra hovedkontoret i Toronto i Canada for at tale om kæden, der udelukkende driver hoteller i den absolutte luksusklasser. I øvrigt i modsætning til hovedparten af talerne, der kommer fra overordnede driftsselskaber med mange forskellige brands i alle prisklasser.

En af de få, der heller ikke har subop-



Niall Kelly, Vice President Development i Starwood, (tv) forvalter et utal af brands som Sheraton og Elements og flere af dem kan være potentielle på de nordiske markeder. I midten CDO Martin Creydt, Scandic, og Vice President Development Nick Smart, Hilton, der godt kunne tænke sig flere hoteller ikke mindst i Danmark, hvor kæden kun har et enkelt ved Københavns Lufthavn.



HotCop 2011 lagde ud med en velbesøgt reception på First Hotel Skt. Petri aftenen før selve konferencen. Her er det blandt andet partner Christian Kielgast, Nordic Hotel Consulting, i samtale med Tuomas Laksoo fra Marriott Hotels. Selve konferencen blev holdt på Marriotts – indtil videre – eneste danske hotel på Kalvebod Brygge.

og Marriott. Og selvom flere kæder står på spring, så ændrer det ikke billedet lige med det samme. Scandic har alene i de skandinaviske hovedstæder næsten 9.500 værelser og Rezidor over 6.000. Og at de erfarne nordiske operatører klarer sig godt nok i markedet til at ekspandere, får netop nogle af de brands og investorer, der ikke er her, til at overveje mulighederne for at gå ind i markedet nu.

– Generelt var der en positiv stemning blandt alle deltagere. Det står i kontrast til markedsstemningen for blot et år siden, hvor mange var nervøse for den økonomiske udvikling, og usikre på mulighederne for yderligere ekspansion. Men den pessimistiske tilgang er væk nu, siger Christian Kielgast. Det var tydeligt på konferencen, at krisen har fået de forskellige parter i branchen til at få fokus på, at samarbejde skaber øget værdi.

– Selvom der stadig er et stykke vej, så er der ingen tvivl om, at ejendoms-



FOTO: EMIL BLOMSTERBERG

besiddere, hoteloperatører og finansieringskilder har forstået, at det er nødvendigt at trække i samme retning og indgå i et aktivt samarbejde for at skabe en optimal markedsposition, siger Christian Kielgast.

Det blev også understreget af konferencens finansieringspanel, der inkluderede norske Trine Sundt fra DnbNor, danske Peter Toftager fra SEB og Gustav Bjørn fra den tyske bank Aareal Bank.

– Tæt samarbejde er nødvendigt. Min egen baggrund er for eksempel blandt andet en eksamen fra hotelskolen i Lausanne, og det giver mig en indsigt i hoteldrift, som grundlag for, hvilke projekter vi yder udlån til, sagde Gustav Bjørn.

Flere udlændinge til Norden

Managing Director Northern Europe Jonathan Hubbard fra den internationale mæglerkæde Jones Lang Lasalle Hotels ser et stort potentielt marked for flere besøgende i Norden generelt.

– Der er dog også store forskelle. I Stockholm er 67 procent af de overnattende svenskere, og det giver et stort

potentiale, hvis man kan tiltrække flere udlændinge. I København har man allerede mange udenlandske gæster. Her handler det i højere grad om at tiltrække flere forretningsrejsende via for eksempel kongresser såvel som turister, sagde Jonathan Hubbard.

En af de ting, der kan gøre branchen bedre rustet i de kommende år, er, at der sker en professionalisering på ejendomssiden – ikke bare i det skandinaviske marked, men på europæisk plan. Og den er i gang. Hotelejendomme bliver i stigende grad solgt af operatørerne. Køberne har i de seneste kvartaler hovedsageligt været professionelle ejendomsinvestorer i form af institutionelle investorer, private fonde og ejendomsselskaber.

– Det er positivt, at hoteller er ved at blive en aktiv investeringsklasse og markedet i stigende grad bliver professionaliseret. Det vil give værdi for alle led i kæden lige fra operatører til udviklere, banker og investorer og skabe muligheder for alle aktører, påpeger Christian Kielgast. ■

HotCop 2012 finder sted fra 23.-24. maj 2012.

– Det er vanskeligt at få øgede priser for at have fokus på bæredygtighed. Men vi oplever i stigende grad, at det er et parameter, når der bliver booket møder og konferencer, sagde hoteldirektør Allan A. Agerholm til HotCop-deltagerne, da de besøgte hotellet Crowne Plaza i Ørestad.



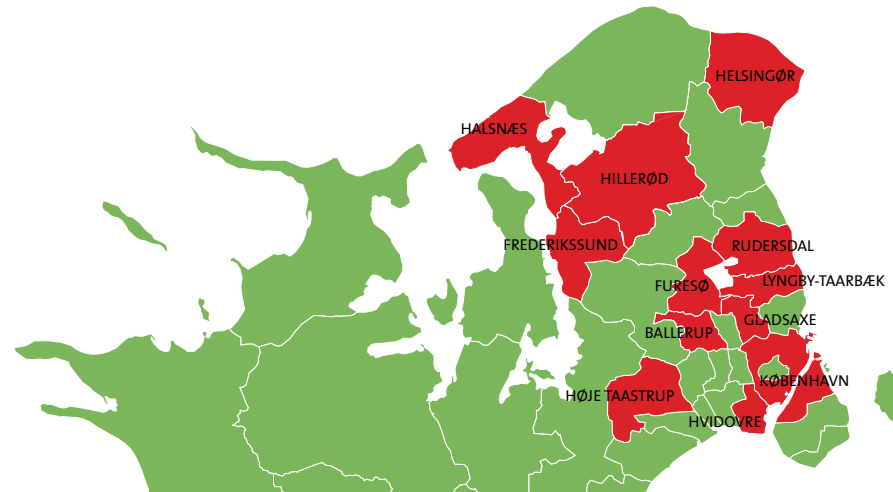
nyheder indland

NYKREDITS OMSÆTNING FALDT MEN FORVENTNINGER FASTHOLDES

KØBENHAVN: Nykredit Realkredit koncernens resultat før skat blev 1.004 mio. kr. mod samlet 1.131 mio. kr. i 1. kvartal 2010. Resultatet efter skat blev til gengæld 899 mio. kr. mod 742 mio. kr. i 1. kvartal 2010.

Nykredit forventer fortsat et resultat før skat i niveauet 3,0-3,5 mia. kr., hvilket er uændret i forhold til det tidligere udmeldte niveau. Forventninger til nedskrivninger på udlån på 1,5 mia. kr. fastholdes ligeledes på uændret niveau.

12 kommuner på vej i kødet på internationale investorer



KØBENHAVN: Investeringsfremmeorganisationen Copenhagen Capacity er i gang med et projekt, hvor indtil videre 12 københavnske og nordsjællandske kommuner samarbejder om at opbygge kompetencer i kommunen samt brander sig selv og erhvervslivets styrker over for udenlandske virksomheder og investorer.

Projektet betyder, at kommunerne i fællesskab kortlægger deres erhvervsstyrker på virksomhedsklynger, værdikæder og state-of-the-art forskningsinstitutioner.

– Før var der måske en tendens til at vente på, at virksomheder selv henvendte sig, hvorefter kommunerne kiggede på, hvad de kunne tilbyde. Det nye bliver, at vi kortlægger, hvad de enkelte kommuner kan, og derefter ”sælger” det til relevante virksomheder og potentielle investorer, siger Kim Bek.

Ballerup, Frederikssund, Furesø, Gladsaxe, Halsnæs, Helsingør, Hillerød, Hvidovre, Høje Taastrup, København, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal kommuner er indtil videre med i projektet, mens Hørsholm deltager fra januar 2012.

NY FREMGANG I NCC I 1. KVARTAL



FOTO: NCC

Ordreindgangen hos NCC i 1. kvartal 2011 beløb sig til 884 millioner kr, som sammenlignet med 1. kvartal 2010 er en stigning på 126 millioner kr, svarende til ca. 17 procent.

HELLERUP: NCC Construction Danmark fik i 1. kvartal 2011 en nettoomsætning på 579 millioner kr. og et driftsresultat på 28 millioner kr. mod en omsætning i samme periode sidste år på 431 millioner kr. og et driftsresultat EBIT på 16 millioner kr.

– Vi oplever en stigende ordreindgang og en sund indtjening i 1. kvartal. Dermed fortsætter vi den positive udvikling fra 2010, siger adm. direktør for NCC Construction Danmark, Torben Biilmann, der også glæder sig over, at det fortsatte fokus på at sikre bygbarheden og risikostyringen i projekterne bærer frugt.

NCC oplever stadig markedet som svært.

– Det er positivt, at stadig flere kunder vælger at lægge vægt på mere end blot prisen, når de udbyder projekter. Samtidig noterer vi os med tilfredshed, at der er god aktivitet på en række områder. Eksempelvis inden for energi-renovering af ejendomme, projekter inden for sundhedssektoren samt på anlægs- og infrastrukturområdet.

STAMPE, HAUME & HASSELRIIS

Vi har stor ekspertise inden for sådanne områder som:

- internationale investering i fast ejendom og virksomheder i Østeuropa, Tyskland og Rusland
- projektf finansiering 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



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

Nordea, SAB og Københavns Kommune køber Amager-projekt

AMAGER: Sophienberg Ejendomsudvikling har netop solgt den sidste del af et butiks- og boligkompleks på Strandlodsvej 59 på Amager, der dermed kan gå i gang.

Projektet udgør i alt ca. 20.800 kvm.

Ejendommen indeholder en parkeringskælder, butikker i stueplan, en 5-gruppers daginstitution samt familie- og plejeboliger i de øvre etager.

SAB, de Samvirkende Boligselskaber, køber de cirka 11.000 kvm. til 95 familieboliger og 26 plejeboliger. Desuden har Københavns Kommune købt arealet på 900 kvm., der skal rumme en daginstitution med både vuggestue og børnehave.

Ejendommen omfatter desuden 5.000 kvm. butikslokaler med tilhørende p-kælder, som er solgt til Nordea Ejendomme, og som

bliver indrettet til Kvickly- og Fakta-butikker samt mindre butikker og café/restauranter.

Dermed er finansieringen på plads for den 20.800 kvm. store ejendom til en samlet værdi af cirka 400 millioner kr. Det første spadestik til byggeriet bliver taget umiddelbart efter sommerferien.

–Vi glæder os til, at byggeriet kommer i gang. Siden vi fremlagde vores planer for området for Københavns kommune tilbage i 2004 har vi haft et glimrende samarbejde med Stadsarkitekten og de kommunale forvaltninger omkring kommuneplanen og lokalplanen. Vi oplever en kommune med visioner og vilje til at tænke nyt, siger adm. direktør Lars Bigom, Sophienberg Ejendomsudvikling.

Sophienberg Ejendomsudvikling har indgået en større finansierungsaftale med Handelsbanken,



Den nye bebyggelse skal være en nytænkning af den traditionelle karrébebyggelse, så bebyggelsen bevarer det private og intime gårdrum samtidig med, at det åbner sig mod omgivelserne. Bebyggelsen, der er udviklet i samarbejde med Holscher Arkitekter, er desuden kendetegnet ved en stor diversitet i anvendelsen og med en relativ høj udnyttelsesgrad.

som udover at finansiere byggeriet på Strandlodsvej, også står bag finansieringen af selskabets byggeri ved Buddinge Station.

Byggeriet igangsættes august/

september 2011. Ejendommen forventes taget i brug i foråret 2013.

Sophienberg Ejendomsudvikling blev etableret i 2007 og har i dag projekter til en værdi på over en milliard kroner under udvikling.

Energi Danmark flytter ind i 40 procent af Skejby kontordomicil

AARHUS: Energivirksomheden Energi Danmark flytter ind i Skejby Company House, der som

landets første kontorhus bliver miljøcertificeret efter Breeam-modellen. Energi Danmark, der



flytter ind i det grønne kontorhus den 1. oktober, har planer om at opstille ladestandere til elbiler og forsyne huset med strøm fra egne vindmøller.

Energi Danmark, der i dag har til huse i Viby ved Aarhus, overtager hele øverste etage på det 6.000 kvm. store Skejby

Skejby Company House er det 8. af sin art i Danmark og er klar til indflytning den 1. oktober.

Company House. Kontorhuset skal rumme hovedkontorets 100 medarbejdere.

Skejby Company House, der er udviklet af NCC Property Development, er under opførelse og kunne fejre rejsegilde den 28. april. Målet er, at kontorhuset som det første i landet vil opnå Breeam-ratingen 'Very Good'. Kontorhuset får samtidig status af EU Green Building i kraft af et lavt energiforbrug.

NCC har solgt såvel Skejby Company House I, II og senest III til C.W. Obel Ejendomme.

Hennes & Mauritz rykker ind i Københavns Lufthavn

Hennes & Mauritz åbner ny butik i to plan i Københavns Lufthavn. Butikken er den første H&M-butik af sin art, der er placeret efter security check i en lufthavn. Butikken er specialdesignet med særligt fremstillede lamper og grafik på indersiden af den store glasfacade, der udgør butikkens runde indgangsparti.

H&M's danske direktør Christel Friis-Mikkelsen er begejstret for åbningen i Skandinaviens største lufthavn og fremhæver forretningsudvikling og den internationale lokation som den primære årsag til, at H&M har valgt at åbne en butik i lufthavnen:

–Vi kigger altid på nye mu-

ligheder for at udvikle vores virksomhed, og passagererne i Københavns Lufthavn udgør en interessant kundegruppe. Vi har mange loyale kunder, der lægger vejen forbi vores butikker over hele verden, og samtidig er det en fantastisk mulighed for at møde nye kunder, der ikke er vant til at shoppe i H&M. I Danmark er vi stolte af at kunne præsentere denne nye type butik, som er et godt billede på vores måde at udvikle os på som brand, siger Christel Friis-Mikkelsen.

Med lufthavnsbutikken er der 72 H&M-butikker i Danmark. Den første åbnede i 1967, og virksomheden beskæftiger i dag over 2.500 medarbejdere i hele landet.



Hennes & Mauritz nye butik i lufthavnen henvender sig både til ferie- og forretningsrejsende og tilbyder alt fra basics og badetøj til klassiske damekollektioner og habitter til herrer.

Shell og Secunia flytter ind i Mikado House

IT-firmaet Secunia har indgået lejekontrakt på 1.761 kvm. kontorlejemål og Dansk Shell har indgået en lejekontrakt på 2.770 kvm. kontorlejemål i Mikado House i Universitets kvarteret i Ørestad Nord.

–Vi forhandler med yderligere 2 store virksomheder, og hvis det falder på plads, vil der kun være 2.500 kvm. ledigt kontorareal

tilbage i bygningen, hvoraf de 1.000 kvm. er reserveret til en eksisterende lejer, siger erhvervs-mægler Jesper Norgart, Lintrup & Norgart, der står for udlejningen i den C.W. Obel-ejede ejendom.

Mikado House samlede kontorareal udgør 17.638 kvm. Ejendommen er tegnet af Arkitema som et flerbrugerhus. Husets



kontorplaner åbner sig mod et atrium, der giver fysisk og visuel kontakt mellem etagerne og adgang til atriets alternative arbejds- og opholdssteder.

– Det imponerende atrium med højt til loftet samler og skaber samhørighed, og det sender et signal om udadvendt og ambitiøs nytænkning. Desuden ligger huset klos op af IT-universitetet, hvilket understreger vores brand og giver os mulighed for at rekruttere nye medarbejdere og

Mæglerfirmaet Lintrup & Norgart ser, at der nu er stigende efterspørgsel på Mikado House (billedet), som et af en række eksempler på en stigende tendens blandt virksomheder til at vælge funktionalitet, fleksibilitet og fællesskab i flerbrugerhuse.

udvikle et samarbejde med de studerende, siger Niels Henrik Rasmussen, adm. direktør i Secunia.

Det dynamiske miljø i Mikado House er blevet optimeret af professionelle space plannere igennem hele processen.

– I et kontorfællesskab deler man omkostninger. Det gælder både fællesfaciliteter i huset og i området. Med IT-universitetet som nabo får vi adgang til conferencefaciliteter, så vi slipper for selv at have et stort lokale stående tomt det meste af tiden, siger adm. direktør Søren Greve, Dansk Shell.

Dansk Shell er rådgivet af Sado-lin & Albæk Corporate Solutions i forbindelse med flytningen fra deres tidligere domicil i Nærum.

Coop åbner i Ørestad Nord

ØRESTAD: Ørestad Nord får endnu en dagligvarebutik, når Coop åbner sin anden C butik i København. En C butik er koncernens nyeste butikskoncept. C'et står blandt andet for Convenience (bekvemme indkøb), Care (omtanke) og Coop. C er anderledes end andre dagligvarebutikker, da butikken, udover almindelige dagligvarer, også har specialiseret sig i at lave take-away.

– Coop har haft stor succes med butikken på Falkoner Allé på Frederiksberg, og vi har derfor mod på at gøre C til en kæde, siger Coops kædedirektør, Jesper Faurholdt.

Derudover fremhæver han placeringen i Ørestad Nord som ideelt i forhold til C-konceptet.

– Vi synes, at vi har fundet en rigtig god placering i Ørestad Nord, som egner sig godt til C's koncept. Butikken kommer til at ligge centralt i forhold til universitetet, politistationen og erhverv, og yderligere er det tæt ved Metroen. Det er et knudepunkt. Hos C er åbningstiderne længere end i normale supermarkeder, og derfor har folk på farten, som arbejder længe, mulighed for at handle på skæve tidspunkter eller tage et sundt og lækkert måltid med hjem fra vores take-away afdeling og dermed få et alternativ til hotdogs eller pizza, siger Jesper Faurholdt.

Den nye C butik kommer til at ligge i kontorejendommen Metropolen og kombinerer take-away med dagligvarer til supermarkedspriser og lange åbningstider. Metropolen er udviklet af Arkitektgruppen, købt af Pension-Danmark og er tegnet af Arkitektfirmaet C.F. Møller.



– Vi er i en fase, hvor vi har taget hul på egentlige forhandlinger med investorer med det mål at sikre finansiering til at påbegynde opførelsen af Copenhagen Markets i år, siger direktør Torben Flinch, Copenhagen Markets.

Copenhagen Markets har udlejet 21.000 kvm.

KØBENHAVN: Københavns nye grønttorv, Copenhagen Markets, har taget en række vigtige skridt i retning af realisering. Der er nu klar byggetilladelse i Høje Taastrup Kommune. Her har kommunen for nylig givet tilladelse til, at Copenhagen Markets opfører Nordeuropas største markedsplads og distributionscenter for fødevarer og blomster med 90.000 kvm. fordelt på 9 sekskantede haller.

For at det kan gennemføres skal der skaffes investorer. Her har KPMG Corporate Finance gennem en længere periode bistået Copenhagen Markets' ledelse med at screene det danske og udenlandske investormarked og har været i dialog med flere interesserede investorer med forskellige investeringsprofiler.

Copenhagen Markets har på nuværende tidspunkt indgået lejekontrakt om udlejning af 21.000 kvm. – og yderligere 10.000 kvm. er tæt på. Herudover har flere potentielle lejere tilsammen reserveret arealer svarende til yderligere 15.000 kvm.

En anden vigtig brik er, at Copenhagen Markets er kommet tættere på en unik position: Københavns Kommune har nemlig vedtaget en lokalplan, der udlægger Grønttorvsområdet til et nyt boligområde, hvor ingen af de nuværende bygninger bevares.

– Det betyder, at vi kan lukke det gamle Grønttorv i Valby i samlet flok, når vi slår dørene op for Copenhagen Markets. Det sikrer, at Copenhagen Markets fra første dag får en stor tyngde uden konkurrence fra lignende grossisttorve, siger bestyrelsesformand for Copenhagen Markets, Jørgen Glistrup.

Køb, salg og udlejning

Magasinet Ejendom bringer i hver udgave et udpluk af en række af de transaktioner og handler, der har præget markedet siden sidst. Mail gerne forslag til: sevel@magasinetejendom.dk



10 projekter skal knytte Esbjerg by og havn sammen

ESBJERG: En flot, ny havnepromenade og en helt ny lystbådehavn med et stort rekreativt område med kunstig anlagt badestrand er nogle af de projekter, som nu skydes i gang for at binde Esbjerg by og havn tættere sammen. Der er tale om en fælles vision mellem Esbjerg Havn og Esbjerg By, som skal realiseres i løbet af de næste ti år.

Planen indeholder 10 forskellige projekter, som vil forandre oplevelsen af havn og by. Erhvervslivet og herunder offshore- og vindmølleindustrien vil få bedre vilkår, samtidig med at den nordlige del af havnen gøres tilgængelig for kommunens borgere og gæster udefra.

Esbjerg Havn er meget stolt af den fælles, nye udviklingsplan.

– Esbjerg Havn er en af Danmarks største



havne, og det er afgørende, at vi beholder førertrøjen, som en af de mest dynamiske havne i Danmark. Esbjerg Havn er allerede i fuld gang med at gennemføre store investeringer i nye anlæg, som giver optimale udviklingsbetingelser for havnens forretningsområder. Sammenlagt er der tale om anlægsinvesteringer i milliardklassen. Investeringer der vil være med til at sikre vores position som Danmarks førende

De 10 projekter, der skal binde Esbjerg by og havn sammen, vil blive gennemført gradvist de kommende 10 år for at fremtidssikre både byens attraktivitet og havnens nuværende position.

havn indenfor offshore olie og gas, havvindmøller og godstransport, siger havnedirektør Ole Ingrisch.



MAXGRUPPEN er specialist i print & montering af Reklameprojekter for ejendomsbranchen. **MAXGRUPPEN** er det nye navn for Maxtension Danmark. **MAXGRUPPEN** består af de samme mennesker, med samme service, samme telefonnumre, samme kontonummer og samme CVR-nummer som Maxtension Danmark. Det eneste vi ændrer er navnet, hjemmesiden, udseendet og e-mail adresserne. Se vores nye hjemmeside og bliv inspireret eller kontakt

MAXGRUPPEN | 70 27 77 28
maxgruppen.dk

PensionDanmark får europæisk pris som årets bedste investor

KØBENHAVN: PensionDanmark har fået prisen som årets bedste europæiske investor 2011 i ejendomme og infrastruktur. De direkte investeringer i Nysted og Anholt Havmøllepark for samlet 4,5 mia. kr. blev udslagsgivende.

Prisen blev overrakt i Amsterdam på "IP Real Estate Investor Forum & Awards 2011" med deltagelse af de største institutionelle investorer fra bl.a. Tyskland, Storbritannien og Sverige.

PensionDanmark blev samtidigt vinder af

kategorierne "Bedste bæredygtige investering", "Mest innovative investering", "Bedste europæiske storinvestor" og "Bedste nordiske investor".

– Det er en anerkendelse af den strategi, det team og den ekspertise, vi har stræbt efter at få bygget op på området for investeringer i ejendomme og infrastruktur de seneste to år. Det store konkrete gennembrud oplevede vi med investeringerne på samlet 4,5 mia. kr. i Nysted og Anholt Havmøllepark, siger adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark.



VISUALISERING © SHL ARCHITECTS

En af PensionDanmarks seneste investeringer er denne ejendom i Buddinge.

HIMMERLAND BOLIGFORENING RENOVERER FOR 370 MILLIONER KR.

AALBORG: To afdelinger af Himmerland Boligforening i Aalborg Øst gennemgår i perioden 2012-2015 en omfattende ind- og udvendig renovering for cirka 370 mio. kr.

– I årenes løb er der blevet slidt meget på de i alt 38 beboelsesbygninger. Der er opstået en del byggetekniske skader, boligerne er ikke længere alle lige tidssvarende, friarealerne er slidte, der er for høje udgifter til opvarmning, der er en højere fraflytningsgrad end i flertallet af vores øvrige byggerier og de mange fraflytninger belaster afdelingernes økonomi, siger direktør Ole Nielsen, Himmerland Boligforening.

På den baggrund har afdelingernes beboere besluttet at gennemføre en omfattende renovering, der blandt andet består af ændring i bygningernes facadeudtryk og boligernes størrelse, så der bliver flere store boliger.

– Vi vil forbedre afdelingernes friarealer og adgangsforhold. I den forbindelse vil vi rive en boligblok med 11 boliger ned og opføre et aktivitetshus, der skal være fælles for de to afdelinger, ligesom naboafdelingerne på Hvalpsundvej, Næssundvej, Vilsundvej og Oddesundvej naturligvis kan gøre brug af huset, siger Ole Nielsen.



Himmerland Boligforenings afdelinger på Sallingsundvej og Tambosundvej er opført omkring 1980 og nu er tiden kommet, hvor de skal renoveres.

TOWER HAR UNDERVURDERET TAB

KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Tower Group, der har en stor ejendomsportefølje i Tyskland, bliver nødt til at nedjustere markant.

Porteføljen tæller mere end 10.000 lejemål og var tidligere vurderet til cirka 4,6 milliarder kr.

–145 til -155 millioner kr., må justeres i negativ retning, så selskabet nu forventer at måtte præsentere et resultat før værdireguleringer, skat og effekten af rekonstruktionen i størrelsesordenen -235 til -245 millioner kr., oplyser Tower Group.

Tower Group blev i 2010 solgt til den østeuropæiske/tyske BXR Real Estate Group. Årsregnskabet har været udskudt en række gange på grund af verserende sager om brugen af DCF-modellen og opgørelsen af værdien af koncernens ejendomme.



Danske arkitekter vinder Riba Awards

KØBENHAVN: Royal Institute of British Architect's (RIBA) har annonceret vinderne af deres RIBA European Award. Flere danske arkitekter er blandt prismodtagerne.

Projekter fra hele Europa var nomineret, og prisen er en af de mest prestigefyldte Internationale arkitekturpriser i Europa.

3XN har vundet prisen for deres design af Middelfart Sparekasse. Bygningen har tidligere vundet arkitekturpriser og er af Politikens arkitekturkritiker Karsten Ifversen blevet kaldt 'Danmarks bedste kontorhus'. Bygningen omfatter nemlig ikke blot bank- og kontorfunktioner men er en virkeliggørelse af visionen om Sparekassen som en social aktør i lokalsamfundet.

Udover 3XN har Lundgaard & Tranberg fået tildelt to RIBA EUROPEAN AWARDS 2011 for henholdsvis boligbebyggelsen Havneholmen udviklet af Sjælsø Gruppen og for SEB's nye domicil på Kalvebod Brygge, der allerede har

været indstillet til adskillige priser.

I London-regionen har Schmidt hammer lassen architects fået en RIBA-award for City of Westminster College, der blev vundet i en konkurrence i 2006 og taget i brug i januar 2011. Projektet er Schmidt hammer lassen architects' første færdigbyggede projekt i Storbritannien. Senere på året efterfølges det af biblioteket The Learning Zone – Library and Learning Centre i Sheffield og af Aberdeens nye universitetsbibliotek, University of Aberdeen New Library, i Skotland.

– Vi er stolte af at modtage denne hæder. For ikke kun regnes RIBA Award som verdens mest grundigt bedømte hædersbevisning inden for arkitektur; prisen viser også, at den skandinaviske måde at tænke arkitektur på er værdiskabende i udlandet, siger partner Morten Schmidt, Shl.

SEBs domicil.



FOTO © ADAM MØRK

BYRUM SKAL UDVIKLES TIL MOTION TIL ÆLDRE



FOTO: DANIELLE JØRGENSEN

KØBENHAVN: I 2050 vil hver fjerde dansker være over 65 år. Mange af disse ældre vil stille nye krav til, at deres byer fremmer muligheden for at opretholde en sund og aktiv livsstil.

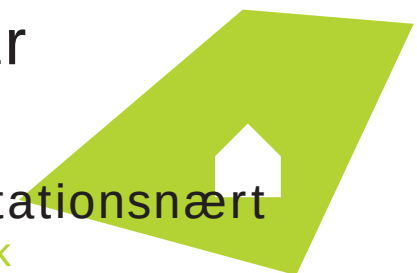
– De fleste kommuner ønsker at tiltrække unge borgere og familier. Derfor har vi haft nogle år, hvor byudvikling i høj grad har været rettet mod de unge. Men i mange byer er virkeligheden den, at 20 procent af indbyggerne er over 65 år. Derfor skal arkitekter og kommunale planlæggere have øje for, hvordan bydesign både kan fremme muligheden for at leve sundt og aktivt hele livet, – og hvordan det omvendt kan få livet tilbage i byerne, siger Kent Martinussen, adm. direktør i Dansk Arkitektur Center.

De lokale programmer er skabt i samarbejde med Aalborg Kommune, Horsens Kommune, Fåborg – Midtfyn Kommune, Halsnæs Kommune og Albertslund Kommune på tværs af fag-forvaltninger inden for sundhed, kultur/fritid og planlægning.

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



Aarhus i byggeboom

En gedigen blanding af offentlige og private projekter betyder, at der inden for de kommende 5 år skal bygges for næsten 59 milliarder kr. godt fordelt mellem bolig, erhverv og anlæg



Ultimo maj gik den flere tusinde kvm. store udgravning i det centrale havnebassin i Aarhus i gang, og om tre år står der en færdig, stjerneformet ikonbygning. Det er første gang i byens historie, at den udvides mod øst og, at et byggeri etableres i havnebassinet.

– Nu begynder havnefronten for alvor at ændre sig. Med Navitas vokser Aarhus ud i vandet, og bygningen kommer til at blive et vigtigt bindeled mellem den eksisterende bymidte og det nye havneområde, siger Niels Christian Sidenius, formand for styregruppen for Navitas.

Blandt de spektakulære projekter i øjeblikket i Aarhus er Norcaps 230 værelser store hotelprojekt i Østergade, hvor hotelkæden Scandic rykker ind til foråret.

Fokus på regionerne:
AARHUS
i byggeboom

Det er Ingeniørhøjskolen i Aarhus, Aarhus Maskinmesterskole og INCUBA Science Park, der står bag opførelsen af Navitas. I 2014 vil mere end 2.500 studerende, undervisere, forskere og en række virksomheder få deres daglige gang her og sætte sit præg på livet i den nye bydel.

Århus mere aktiv end København

Og de 38.000 kvm. i Navitas-byggeriet står langt fra alene. Onsdag den 8. blev Navitas nemlig fulgt af 1. spadestik på Aarhus kommunes største byggeri nogensinde, Multimediehuset.

Planerne for at udvikle infrastrukturen og øge bygningsmassen i landets næststørste by betyder, at der sker mere i Aarhus end i København, når man måler på byggeaktiviteten pr. indbygger. Og det får flere af mæglerfirmaerne i byen til at glæde sig. Selvom den øgede byggeaktivitet også kan føre til højere tomgang.

– Derfor er Aarhus også p.t. et af de bedste steder i ejendomsbranchen. Der sættes gang i mange nye byggerier, og der kommer mange tilflyttere til byen. I Skejby bygges Nordens største hospital for godt 6,5 milliarder kr., og oveni kommer udviklingen af havnearealerne, og mange andre markante centralt beliggende steder i Aarhus by, som er i støbeskeen eller allerede sat i gang, siger direktør Søren Leth Pedersen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aarhus.

Stor tomgang

Aarhus har fortsat en relativt stor kontorledighed og den falder ikke nær så markant som i København.

– Vi begynder at se enkelte større kunder, som efterspørger lejemål på 5.000

Hvis man ser på de fastlagte byggerier er der næsten lige så mange projekter i gang i Aarhus som i København. Boligområdet trækker mest, mens erhverv, sundhed og især anlæg betyder, at Aarhus ligger højt på disse områder.



For at realisere Navitas og udbygningen i vandet skal der etableres en ø i havnebassinet. I løbet af de næste 4-5 måneder vil en 700 meter lang spunsvæg blive etableret i op til 18 meters dybde. Den skal danne en vandtæt afgrænsning af den Nordlige Bastion, som øen hedder, og fyldes op med 60.000 m3 jord. Først derefter kan byggeriet over havets overflade gå i gang. Arkitekturen stiller også særlige krav til udførelsesteknikkerne. Der skal anvendes 33.000 m3 in situ støbt beton og ca. 4.000 betonelementer til de bærende konstruktioner for at skabe de nødvendige kvadratmeter.

kvm. og opefter, men den største del af efterspørgslen gælder fortsat kontorlejemål på 500-750 kvm., siger Søren Leth Pedersen.

Der er en række projekter undervejs, der bidrager til udbuddet fremadrettet.

– I 2011 bliver Vestas nye hovedsæde færdigt i Skejby på 29.000 kvm. samt Zenit Company House på 10.000 kvm. Fra 2012 til 2014 vil der også blive opført byggerier som Bestsellerhuset på 20.000 kvm., Navitas med 35.000 kvm. og Centralværkstederne med 25.000 kvm. Desuden bliver der i øjeblikket udbudt en række udviklingsprojekter, som venter på, at ankerlejere underskriver den centrale lejeaftale.

I lejemarkedet er der aktuelt en solid efterspørgsel, så vi anser det egentlig for sandsynligt, at flere af de udbudte projekter kan finde den nødvendige ankerlejer og blive igangsat indenfor de kommende 12-24 måneder, siger partner Erik Andresen, Nybolig Aarhus.

Nybolig Erhverv forventer ikke, at det københavnske fald i tomgangen forplanter sig i det østjyske før i 4. kvartal 2011. Tomgangen har til gengæld ikke ført til væsentligt fald i lejepriserne.

– Tomgangen vedrører i stigende grad 2. classes lokaler, mens 1. classes lokaler har holdt priserne eller ligefrem set små stigninger. >>

PLANLAGTE BYGGE- OG ANLÆGSProjekter (i millioner kr.) – 2010-2014		
Hovedgruppe	København – 5 år	Aarhus – 5 år
Bolig	13.254	14.495
Sport	8.714	3.251
Erhverv	16.027	7.551
Skoler	5.591	5.814
Sundhed	11.372	7.932
Offentlig	57	1.116
Energi	92	1.353
Anlæg	5.754	17.247
Total	60.860	58.760

Kilde: CRM-Byggefakta.

Byggeprojekter i Aarhus

NORD FOR CENTRUM

UNIVERSITETSHOSPITAL I SKEJBY | Midt i 2012 starter byggeriet af Danmarks største sygehus på området omkring Skejby Sygehus. Byggeriet forventes at koste 6,5 mia. kr. Forventes færdigt i 2019.

AARHUS UNIVERSITET | Bygger på Lille Barnow-grunden med start i sommeren 2014. Projekter til samlet op imod 1,5 mio. kr. inklusiv planer om et 22 etager højhus.

AGRO FOOD PARK SKEJBY | Omkring det gamle Landbrugets Rådgivningscenter i Skejby er planen at bygge en agro food-park over de næste 10 år, der samler virksomheder og vidensinstitutioner inden for fødevareresektoren. Visionen er, at parken skal huse 3000 arbejdspladser i 2020. Byggeriet af den første, mindre etape er gået i gang.

SKY TOWER | På den såkaldte Citroen-grund ved Ikea-rundkørslen blev et højhus under stor virak lanceret før finanskrisen satte ind. Tilladelserne er på plads til det 115 meter høje hus med 30 etager. Udlejningen af lokalerne går via Colliers International, og der er tale om både et hotel og kontorer. Byggeriet går ikke i gang før lejeaftalerne er på plads.

HAVNEOMRÅDET

LIGHT*HOUSE | Selskabet Havneinvest Århus er et joint venture mellem investeringsselskabet NorCap og 3 århusianske forretningsmænd med Claus Hommelhoff i spidsen. Havneinvest Århus har indtil nu igangsat 8.600 kvm., omfattende 85 lejligheder og 4 byhuse – og en tilhørende parkeringskælder. Samtidig opfører Havneinvest Århus fundamenterne til Arbejdernes Andels Boligforenings kommende boligblok på 5.000 kvm. på grunden.

RINGGÅRDEN M.FL. | Her kommer 4 byggerier med ungdomsboliger, der kan afhjælpe noget af den kroniske mangel på ungdomsboliger, der har præget Århus de sidste 30 år. Det selvejende Teknisk Kollegium II bygger en blok i 12 etager med 159 ét-, to- og treværelseslejligheder til 206 studerende. Boligselskabet Ringgården to blokke med hhv. 99 og 50 ungdomsboliger i 12 og 6 etager. Endelig bygger et privat investorkonsortie Marina House med 45 ungdomsboliger i 8 etager.

SHIP | Ship Spa & Health Port er et 21.700 kvm. erhvervsbyggeri med et ca. 3.500 kvm. stort aqua-, wellness- og fitnesssafnit. SHIP, som skal ligge på Vestgrunden som nærmeste nabo til lystbådehavnen, er tegnet af Arkitema og opføres af Byggeselskab Olav de Linde. Projektet forventes tidligst klar i 2013.

NAVITAS PARK | 35.000 kvm. stort undervisningsbyggeri og parkeringsanlæg til 700 biler under jorden. Skal stå færdigt i foråret 2014 og kommer til at huse 2.300 studerende, undervisere, forskere og iværksættere.

BESTSELLER | Modekoncernen Bestseller bygger 20.000 kvm. til 500 medarbejdere på Pier 2 ved Nørreport. Byggeriet forventes færdigt primo 2013. Arkitektfirmaet C.F. Møller tegner.

MULTIMEDIEHUSET | 26.500 kvm. nyt hovedbibliotek med P-anlæg til 1.000 biler. Skal stå færdigt i 2014. Pris: 500 millioner kr. Schmidt Hammer Lassen er arkitekt.

CENTRUM

CERESGRUNDEN | Helhedsplanen for Ceresgrunden lægger op til, at der kan bygges 140.000 kvm. med 65 procent til erhverv og uddannelse og 35 procent boliger.

SØREN FRICHS VEJ | Domis er i gang med at bygge ni punkthuse med i alt 432 lejligheder langs Søren Frichs Vej indenfor Ringgaden. Det første hus i 10 etager er nået op i fuld højde og står færdigt til september. Det næste er skudt mere end halvvejs op. Hele projektet forventes at stå færdigt i løbet af 2014.

HØJHUS SPANIEN | Bag Bruuns Galleri ud mod Spanien kan KPC-Byg og Hans Lorenzen bygge et højhus i 22-25 etager. Arbejdet med at lave lokalplan for projektet er i gang. Projektet kan indeholde et Comwell-hotel, dels til revisionsfirmaet Deloitte og advokatfirmaet Bech-Bruun. Forventet byggestart omkring årsskiftet, hvorefter højhuset kan stå færdigt i slutningen af 2013.

HOTEL I ØSTERGADE | Det gamle hotel er revet ned - bortset fra facaden mod Østergade – og et nyt, stort hotel er ved at blive bygget. Det er selskabet Norcap og entreprenørfirmaet A. Enggaard, der bygger hotel med 230 værelser og conferencefaciliteter til Scandic-kæden. Byggeriet forventes færdigt omkring 1. marts næste år.

KOMPONENTVÆRKSTEDET | Ejendomsselskabet Bricks har købt DSBs komponentværksted i Jægergårdsgade/Spanien. Her skal efter planen bygges omkring 50.000 kvm. blandet bolig, butikker og erhverv. Planerne er ikke endelige endnu.

SYD FOR CENTRUM

MOESGAARD MUSEUM | Moesgaard Museum bygger ny museumsbygning på 15.000 kvm. til 345 mio. kr. Færdig ultimo 2013. ■

nyheder udland

BIG vinder 27.000 kvm. moskebyggeri i Tirana



ALBANIEN: Det danske arkitektfirma BIG, Martha Schwartz Landscape, Buro Happold, Speirs & Major, Lutzenberger & Lutzenberger, og Global Cultural Asset Management har vundet et 27.000 kvm. kulturkompleks i Albanien bestående af en moske, et islamisk center og et museum for religiøs harmoni.

Hovedstaden Tirana gennemgår i øjeblikket en urban transformation, der inkluderer renovering af den eksisterende bykerne og byggeri af en ny række byggerier samt rekonceptualisering af torvet Scanderbeg, hvor der skal bygges en moske, et islamisk center og

Moskeen kommer til at kunne rumme 1.000 mennesker, men med det særlige design kan der være op til 5.000 udendørs om fredagen og op til 10.000 under særlige begivenheder.

et museum for “Religious Harmony”.

BIG blev valgt blandt det spanske arkitektfirma Andreas Perea Ortega, Architecture Studio fra Frankrig, hollandske SeARCH og det London-baserede Zaha Hadid.

Bygherre er kommunalrådet i Tirana og det albanske muslimske samfund.

JONES LANG LASALLE KØBER KING STURGE FOR 1,6 MILLIARDER KR.

To af de markedsdominerende internationale mæglerkæde Jones Lang Lasalle og King Sturge fusionerer.

Jones Lang Lasalle betaler 1,6 milliarder kr. til partnerne i King Sturge for mæglerkæden.

Alle 43 kontorer i King Sturge-kæden, herunder de 24 i UK, bliver en del af Jones Lang Lasalle og kommer til at arbejde under Jones Lang Lasalle brandet, og integrationen af de to brands og implementationen vil begynde med det samme. Tilsammen får de to kæder 5.300 ansatte i 30 lande.

De to kæder får selv med den nye pondus dog stadig et stykke op til verdensledende CB Richard Ellis med 31.000 ansatte i 438 kontorer verden over.

Vælger man at måle specifikt, så kommer det nye selskab dog i størrelse op over CB Richard Ellis. JLL har nemlig valgt at se på transaktionsvolumen i Europa baseret på handler på over €20 millioner. Og så har det nye firma en omsætning på €21,4 milliarder, og dermed bliver de større end CB Richard Ellis, der på dette felt ligger på €16,4 milliarder, mens Cushman & Wakefield ligger på €9,8 milliarder og Savills på 6,4 milliarder.

VERDENS STØRSTE KØBERE OG SÆLGERE

Mest aktive sælgere

Name	Vol. (bil)	#props
1. Centro Property	\$10.4	627
2. Lightstone Group	\$6.4	704
3. Urban Redevelop.	\$6.1	28
4. ING Group	\$5.2	337
5. Morgan Stanley	\$4.9	40
6. Housing & Dev.	\$4.8	24
7. Arbor Realty	\$4.5	681
8. Chetrit Group	\$4.3	683
9. Polar Trust	\$3.9	680
10. Prudential	\$3.7	98

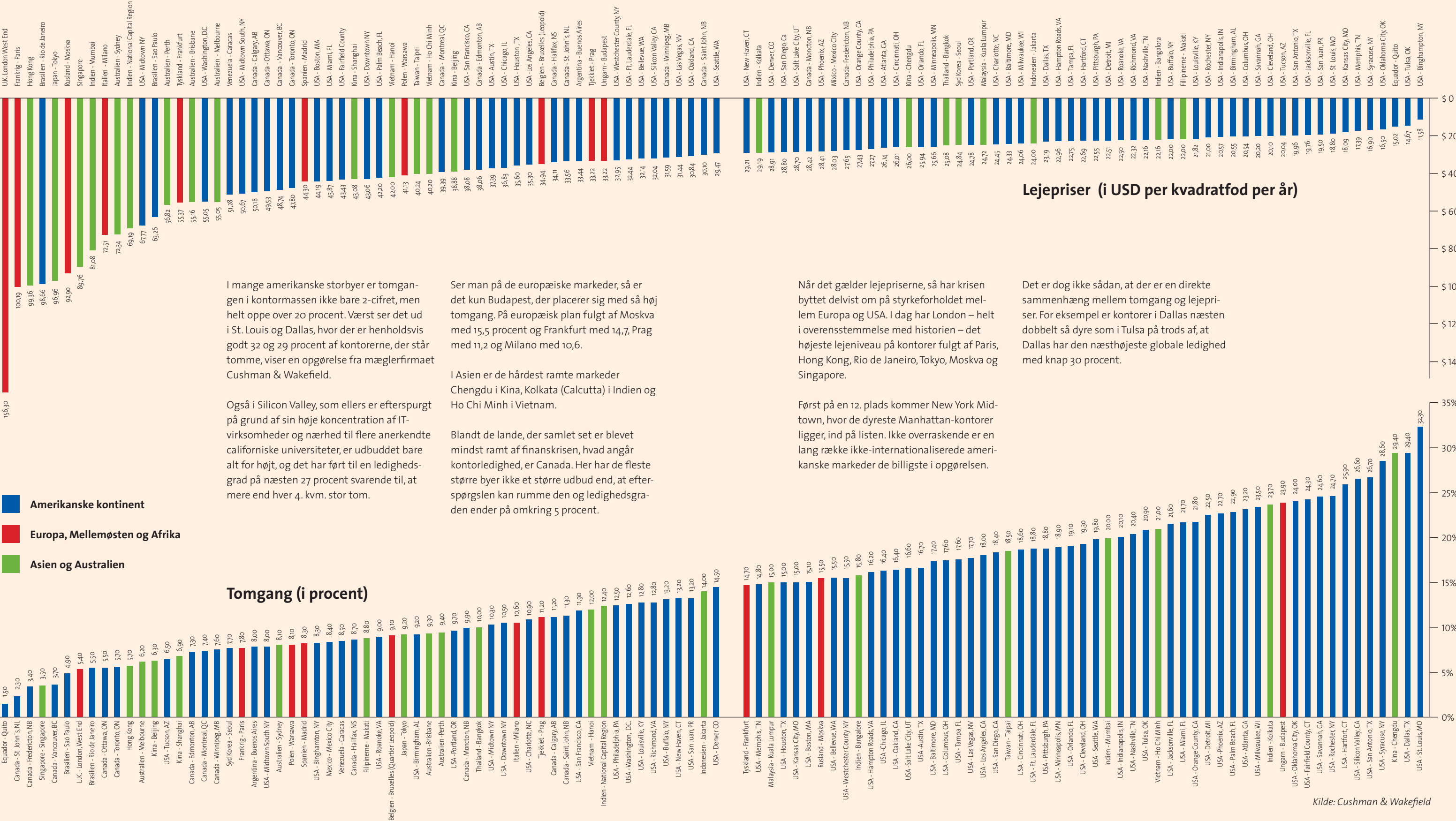
Mest aktive købere

Name	Vol. (bil)	#props
1. Blackstone	\$16.6	1.489
2. China Vanke	\$7.8	63
3. CPP Investment	\$7.3	63
4. Poly Real Estate	\$6.5	48
5. JP Morgan	\$6.1	72
6. Wheelock & Co	\$4.4	18
7. Sun Hung Kai	\$4.2	8
8. Capital and Lim.	\$4.1	17
9. Paulson & Co.	\$3.9	680
10. Centerbridge P.	\$3.9	680

Kilde: Real Capital Analytics

Blackstone er en af verdens absolut største købere af ejendomme med en investeringsvolumen på 16,6 milliarder USD i løbet af de sidste 12 måneder. Blandt de største sælgere i markedet i det forløbne år er australske Centro Property Group, der netop har solgt sine amerikanske butikcentre til Blackstone i et forsøg på at rekonstruere firmaet. Centro har 123 butikcentre i Australien.

Det globale kontormarked – Tomgang og lejepriser fra hele verden (1. classes kontorer, Q1 - 2011)



Lejepriser (i USD per kvadratfod per år)

29,21

29,19

28,91

28,80

28,70

28,42

28,41

28,03

27,65

27,43

27,27

26,14

26,01

26,00

25,94

25,66

25,08

24,84

24,78

24,72

24,45

24,33

24,06

24,00

23,19

22,96

22,75

22,69

22,55

22,51

22,50

22,32

22,16

22,16

22,00

22,00

21,82

21,00

20,57

20,55

20,54

20,20

20,10

20,04

19,96

19,76

19,50

18,80

18,09

17,39

16,90

16,50

15,02

14,67

11,58

29,21

29,19

28,91

28,80

28,70

28,42

28,41

28,03

27,65

27,43

27,27

26,14

26,01

26,00

25,94

25,66

25,08

24,84

24,78

24,72

24,45

24,33

24,06

24,00

23,19

22,96

22,75

22,69

22,55

22,51

22,50

22,32

22,16

22,16

22,00

22,00

21,82

21,00

20,57

20,55

20,54

20,20

20,10

20,04

19,96

19,76

19,50

18,80

18,09

17,39

16,90

16,50

15,02

14,67

11,58

USA - New Haven, CT

Indien - Kolkata

USA - Denver, CO

USA - San Diego, CA

USA - Salt Lake City, UT

Canada - Moncton, NB

USA - Phoenix, AZ

Mexico - Mexico City

Canada - Fredericton, NB

USA - Orange County, CA

USA - Philadelphia, PA

USA - Atlanta, GA

USA - Cincinnati, OH

Kina - Chengdu

USA - Orlando, FL

USA - Minneapolis, MN

Thailand - Bangkok

Syd Korea - Seoul

Malaysia - Kuala Lumpur

USA - Portland, OR

USA - Charlotte, NC

USA - Baltimore, MD

USA - Milwaukee, WI

Indonesien - Jakarta

USA - Dallas, TX

USA - Hampton Roads, VA

USA - Tampa, FL

USA - Hartford, CT

USA - Pittsburgh, PA

USA - Detroit, MI

USA - Roanoke, VA

USA - Richmond, VA

Indien - Nashville, TN

USA - Buffalo, NY

Filipinerne - Makati

USA - Louisville, KY

USA - Rochester, NY

USA - Indianapolis, IN

USA - Birmingham, AL

USA - Columbus, OH

USA - Savannah, GA

USA - Cleveland, OH

USA - Tucson, AZ

USA - San Antonio, TX

USA - Jacksonville, FL

USA - St. Louis, MO

USA - Kansas City, MO

USA - Memphis, TN

USA - Syracuse, NY

USA - Oklahoma City, OK

USA - Fairfield County, CT

USA - Savannah, GA

USA - Rochester, NY

USA - Phoenix, AZ

USA - Palm Beach, FL

USA - Atlanta, GA

USA - Milwaukee, WI

Indien - Kolkata

Ungarn - Budapest

USA - Oklahoma City, OK

USA - Fairfield County, CT

USA - Savannah, GA

USA - Rochester, NY

USA - Silicon Valley, CA

USA - San Antonio, TX

USA - Syracuse, NY

Kina - Chengdu

USA - Dallas, TX

USA - St. Louis, MO

Kilde: Cushman & Wakefield

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 1/6-2010 - 31/5-2011		
Juni	2.882	267.565
Juli	2.267	134.897
August	3.393	434.620
September	4.055	400.541
Oktober	3.587	340.957
November	4.575	325.553
December	4.344	258.415
Januar	4.242	293.554
Februar	1.681	123.122
Marts	2.854	191.778
April	3.784	241.378
Maj	5.439	420.661
Total	43.102	3.433.041

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/6-2010 - 31/5-2011		
Hovedstaden	13.829	1.116.091
Sjælland	5.993	349.636
Syddanmark	8.308	691.115
Midtjylland	10.828	901.620
Nordjylland	4.144	374.579
Total	43.102	3.433.041

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART MAJ 2011					
Projektnavn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Almenbolig+ - Amagerfælledvej	København S	150	2010-06	2011-08	Boliger – huse og lejligheder
Nyt Campus Randers og erhverv	Randers C	150	2010-06	2011-06	Skoler, uddannelse & forskning
Renovering af boliger	Skælskør	150	2010-06	2012-06	Boliger – huse og lejligheder
Boliger Sericolgrund	Slagelse	100	2010-06	2011-12	Boliger – huse og lejligheder
Vejlby Vænge - Renovering	Risskov	93	2010-06	2012-03	Boliger – huse og lejligheder
Lager og kontor til JN Spedition	Køge	80	2010-06	2011-04	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af rækkehuse og villaer	Silkeborg	73	2010-06	2013-02	Boliger – huse og lejligheder
Tårup Strandpark- Opførelse af boliger	Kerteminde	70	2010-06	2011-12	Boliger – huse og lejligheder
Kolding Sygehus - Fase 1 - ”Mor-Barn-Center”	Kolding	68	2010-06	2011-12	Sundheds- & socialvæsn
Opførelse af boliger	Faxe Ladeplads	54	2010-06	2011-10	Boliger – huse og lejligheder

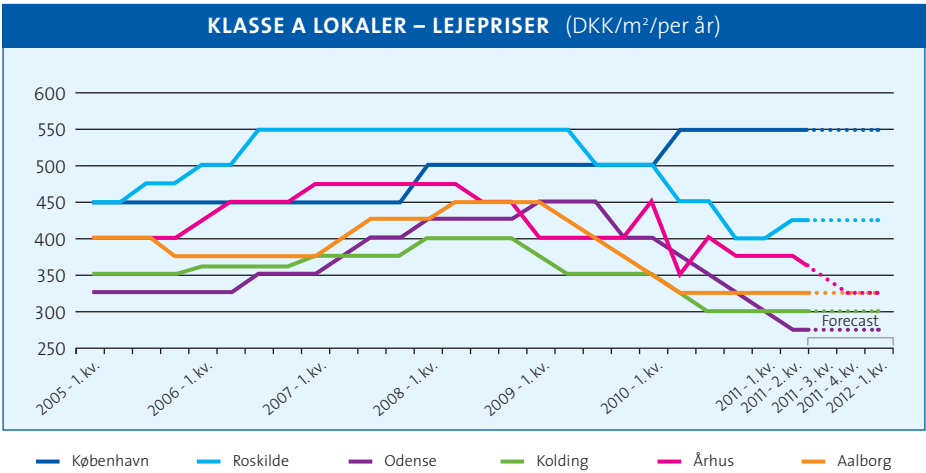
DE TI STØRSTE ARKITEKTER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/6-2010 - 31/5-2011
Arkitema K/S
Arkitektfirmaet C. F. Møller A/S
Mangor & Nagel A/S
Vilhelm Lauritzen A/S
3xN A/S
Årstiderne Arkitekter A/S
Bjarke Ingels Group ApS
KPF Arkitekter A/S
Aarhus Arkitekterne A/S
JJW Arkitekter A/S

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/6-2010 - 31/5-2011		
Boliger – huse og lejligheder	12.200	860.421
Sport, fritid, kultur & hotel	5.737	526.514
Butik, kontor, lager, industri & transport	10.159	1.024.325
Skoler, uddannelse & forskning	6.186	519.475
Sundheds- & socialvæsn	5.296	377.427
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	907	73.977
Energi og renovation	2.618	50.903
Total	43.102	3.433.041

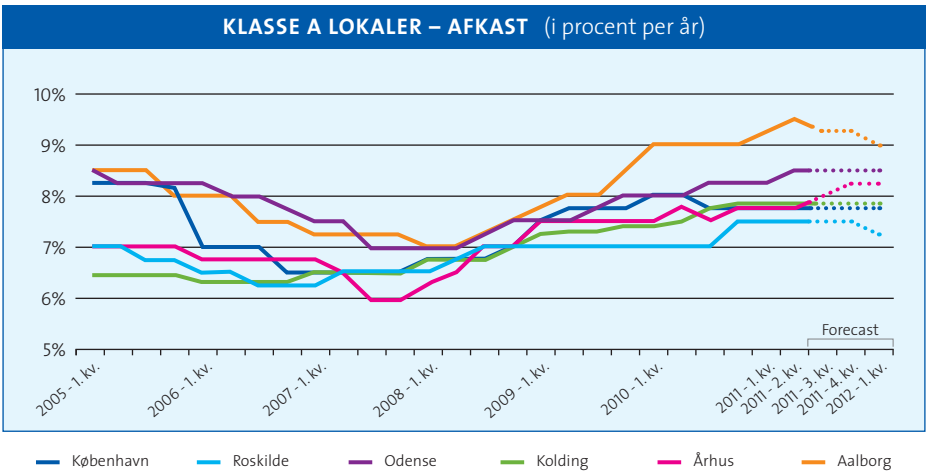


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Lager og logistik i Danmark



Udbuddet af lagerlokaler i Danmark har stabiliseret sig. Nye faciliteter med gode logistiske forhold er eftertragtede af lejerne. Tomgangsraterne på landsplan har lagt sig fast lige over 4 procent, hvor Midtjylland dog i det seneste år har oplevet tomgangen stige fra 4,7 procent til det nuværende niveau på 5,8 procent. Tomgangen i sidste kvartal er i regionen faldet 0,1 procentpoint, hvilket vidner om en grad af stabilisering. Aktiviteten på lejemarkedet vil den kommende periode afspejle de beskedne, men stabile, vækstrater som præger den generelle danske økonomi, hvor lejerne ikke umiddelbart står overfor markante udvidelser af deres aktiviteter.



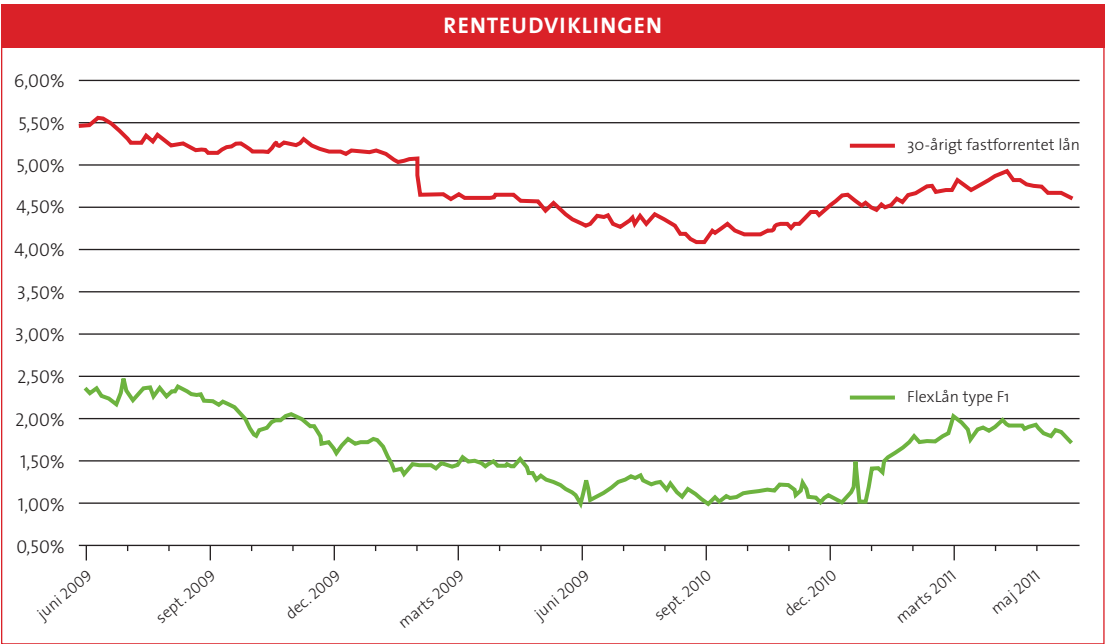
Trods både sælger- og køberinteresse er investeringsaktiviteten i lager- og logistikejendomme på et lavt niveau. Forklaringen er især et ofte stort spænd mellem køber og sælgers prisforventninger, med baggrund i, at parterne opererer med forskellige risikovurderinger af særligt tomgangsrisikoen. Det er også årsagen til, at de handler, der gennemføres, primært er med prime ejendomme med lange lejeaftaler. Prime ejendomme i København handles ned til et afkast på 7,75 procent.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Renten er steget markant de seneste måneder. For FlexLån med cirka 100 procentpoint. 30-årige fastforrentede lån har fulgt lige efter, men er nu igen i faldende tendens. Renteniveauet er dog stadig forholdsvis lavt set i historisk perspektiv.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



UDLEJNING

er ved at komme i gang igen

Med en fokuseret indsats kan der igen lejes erhvervslokaler ud, og det får ledighedsgraden til at falde

De første tegn på stabilitet i markedet for erhvervslokaler viste sig allerede ved udgangen af 2010, og den positive udvikling synes at fortsætte ind i det nye år. 1. kvartal af 2011 har nemlig vist et mindre fald i kontorledigheden på 0,4 procentpoint, og dermed er kurven for ledige kontorlokaler, der de seneste tre år har været kraftigt opadgående, ved at vende. Det viser den seneste Oline-Lokalebørs Statistik.

– Allerede i efteråret 2010 begyndte kurven over ledige kontorer at flade ud, og nu ser vi til og med for 2. kvartal i træk, at kontorledigheden er faldet en smule. Tendensen dækker over, at kontorledigheden er faldet i hovedstadsområdet, mens ledigheden flere

Ledighedsprocenten i København er faldet markant i løbet af de sidste to kvartaler. Derimod stiger tomgangen i Sønderjylland og på Fyn. Men da hovedparten af kontor-massen ligger i Københavnsområdet giver det dog samlet en nedgang på landsplan til 7,7 procent fra topniveauet på 8,3 procent i eftersommeren 2010.

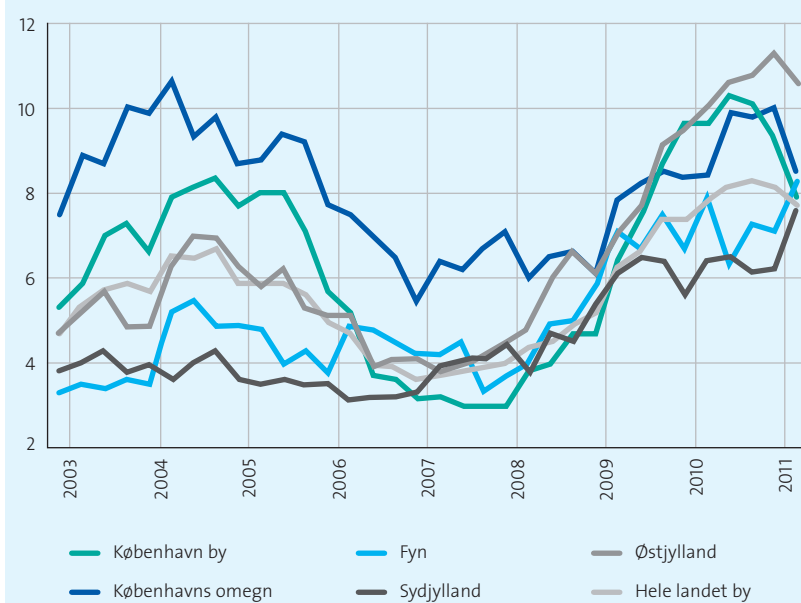
steder i provinsen er steget marginalt, siger økonom Mads Lindegaard, Dansk Ejendomsrådgiverforening.

Ledigheden for kontor- og erhvervslokaler ligger på landsplan på 7,7 pct.,

hvilket svarer til 1,76 millioner kvm. ledige kontorlokaler.

I Region Hovedstaden ligger ledigheden på 8,1 pct., hvilket svarer til, at 879.300 kvm. kontorlokaler står ledige i

LEDIGE KONTORLOKALER (I PROCENT)



– Der er ingen tvivl om, at vi har gjort mere og vi har gjort mere af det rigtige. Samtidig har vi sat ind på det rigtige tidspunkt i forhold til markedsudviklingen, siger udløjningschef Kirstine Sand, ATP Ejendomme, om baggrunden for, at selskabet har sænket ledighedsgraden i porteføljen med 2 procent i løbet af de seneste 9 måneder.

øjeblikket. Det er 1,1 procentpoint mindre end i forrige kvartal. I København er udviklingen ret dramatisk med et fald på 2,4 procent fra topniveauet på over 10 procent.

Udviklingen smitter af i markedet. Således har søgedatabasen Lokalebasen.dk noteret, at 133 lejere har underskrevet en lejekontrakt på et erhvervslokale, de har fundet via Lokalebasen.dk i 1. kvartal. Det svarer til en stigning på næsten 52 procent i forhold til 4. kvartal 2010.

Antallet af unikke besøgende, der hver måned søger erhvervslokaler på Lokalebasen.dk er nu oppe på 40.000, hvilket svarer til en stigning på ca. 25 pct. fra 4. kvartal 2010 til 1. kvartal 2011.

De voksende trafiktal er alt sammen indikatorer på, at den positive udvikling vil fortsætte også i månederne fremover. Typisk regner man med en procesperiode på omkring 3-6 måneder fra en virksomhed påbegynder sin søgen efter nye erhvervslokaler til en underskrevet lejekontrakt foreligger. Derfor forventer Jakob Dalhoff, der sidder i bestyrelsen for Lokalebasen, en fortsat kraftig stigning i antallet af udlejninger i løbet af de kommende måneder.

– Den markante stigning i antallet af underskrevne lejeaftaler er en naturlig følge af de højere trafiktal i det foregående kvartal. Da trafikken på siden lige for tiden sætter ny rekord uge for uge er det vores klare forventning, at vi vil udleje endnu flere erhvervslokaler i 2. kvartal 2011, siger Jakob Dalhoff.

En af dem, der konkret har oplevet, at der sker noget i markedet er ATP Ejendomme. I 2010 lancerede ATP



Ejendomme en ny strategi for hele udlejningsafdelingen. Fra primært at have benyttet sig af intern udlejning, indgik ATP Ejendomme et struktureret mæglersamarbejde med henblik på at få en bredere markedsafdækning og øge kendskabsgraden til ATP Ejendomme. Samtidig blev der udarbejdet en ny plan for håndtering af opfølgning på alle potentielle kundeemner. De nye initiativer viser sig nu faktisk at have båret frugt.

– I år har vi udlejet i alt ca. 11.500 kvm fordelt på 18 kontrakter foruden gen-

forhandlinger af lejemål, afståelser m.v. De 11.500 kvm. indeholder altså alene nyudlejninger, siger udløjningschef Kirstine Sand, ATP Ejendomme.

ATP Ejendomme lukkede alene i marts måned 4 kontrakter på i alt ca. 5.500 kvm og i april måned er der lukket yderligere 4 kontrakter på i alt ca. 3.200 kvm.

– I en virksomhed som vores har vi hele tiden et vist flow – også af opsigelser. Til sammenligning har vi modtaget 9 opsigelser. Vi har altså lukket dobbelt så mange kontrakter i antal, som vi har >>



modtaget opsigelser på. I forhold til antallet af kvm, så har vi tilsvarende udlejet 2,5 gange så mange kvm., som vi har fået opsigelser på, siger Kirstine Sand.

Blandt de største nye lejere er en bred vifte af virksomheder som for eksempel Kammeradvokaten, advokatfirmaet

Selvom ledighedsgraden for kontorer fortsat er på 7,9 procent i København og på 7,7 procent på landsplan, så bliver der længere mellem "Til leje"-skiltene.

Eversheds, der er verdens 5. største og en af Nordens førende investeringsforeninger, Skagen. Hovedparten af de nye lejere kommer fra den finansielle sektor og rådgivningsbranchen, men tæller også offentlige lejere.

– Vores pipeline er fortsat god, så vi forventer også at lukke et par kontrakter i næste måned, siger Kirstine Sand.

Alle kontrakterne drejer sig om lejemål i Storkøbenhavn, og for Kirstine Sand beviser succesen, at det har været rigtigt at bruge eksterne mæglere.

– Vores statistik siger, at 45 procent af de nye kunder er henvist gennem sam-

arbejdspartnere. Det bekræfter vores strategi om at øge aktivitetsniveauet og opnå en bredere markedsafdækning gennem et struktureret samarbejde med markedet. Samtidig har vi også meget bevidst helt skematisk fulgt op, fulgt op og fulgt op. Både på de henvendelser, vi selv får, men også på dem, vi er stødt på via eksterne kontakter. Vi har været flere, der arbejder proaktivt på forskellige platform, og det har virket. Samtidig skaber systematikken også en historik for os selv, som vi kan bruge fremadrettet, når vi tilrettelægger udlejningsinitiativer, siger Kirstine Sand.

I forhold til ATP Ejendommens samlede portefølje udgør de nye udlejninger på 11.500 kvm cirka 2 procent.

– Dermed har vi også forbedret vores samlede udlejningsprocent væsentligt, siger Kirstine Sand. ■

bygge societetet

Aktiviteter i Byggesocietetet

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

1. Deltag i et udvalg og vær med til at arrangere møder, foredrag og i nogle tilfælde høringssvar og indlæg i medierne. Der er i dag følgende udvalg: Miljøudvalget, Lejeudvalget, Byfornyelsesudvalget, Byplanudvalget, Bygherreudvalget, IT-udvalget, Københavnsudvalget, Sundhedsudvalget og Forretningsudvalget.
2. Du kan indmelde dig i en BS-gruppe. Grupperne fungerer som pendant til VL-grupper og andre netværk og består af beslutningstagere i bygge- og ejendomsbranchen på tværs af brancheskel. BS-grupperne er forholdsvis nye men er

på kort tid blevet populære og består i dag af 7 BS-grupper. Nogle har geografisk fokus, så hvis du bor i Aalborg eller Aarhus er der også en BS-gruppe for dig.

3. Foredrag og cafe-møder. Byggesocietetet arrangerer løbende konferencer og cafe-møder. Til cafe-møderne er der typisk tale om intime møder med toppolitikere eller erhvervsfolk. På konferencerne som i flere tilfælde er arrangeret i samarbejde med Magasinet Ejendom er der mulighed for at indgå i en debat om vigtige, aktuelle emner med betydning for branchen, og endelig er der på Byggesocietetets nytårskur mulighed for at høre indlæg om branchen sammen med cirka 400 andre branchefolk.

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

Arrangementer og konferencer 2011

Tirsdag den 14. juni på Frederiksberg
Konference: Udlejning af erhvervslokaler.
Arrangør: Magasinet Ejendom

Tirsdag den 28. juni
Besøg i FredericiaC.
Arrangør: Byggesocietetet Trekantområdet.

Onsdag den 14. september
Byggesocietetets årlige landsmøde.
Arrangør: Byggesocietetet København.

Onsdag 12.-15. oktober
Efterårs – inspirationstur til Barcelona med Byggesocietetet.
Arrangør: Landsarrangement.

Ny viden?

Nye input?

Århus

Logistik og Lager

Odense

Finansiering

Netværk og branding

Aalborg



Se efterårets konferenceprogram på www.magasinetejendom.dk

Cubo Arkitekter får Skandinaviens største arkitekturpris



VISUALISERING: © CUBO ARKITEKTER

Cubo Arkitekter får Skandinaviens største arkitekturpris, Nykredits Arkitekturpris 2011. Cubo er især kendt for Egaa Gymnasium ved Århus og kulturcentret Nordkraft i Ålborg, der ifølge dommerkomiteen begge fremstår som nogle af de fornemste eksempler på dansk arkitektur. Men Cubo har også vundet Handicaporganisationernes Hus, hvor der netop er taget første spadestik.

Arkitektfirmaet Jaja Architects modtager samtidig Nykredits Motivationspris 2011 på 100.000 kr. Jaja er en ung og forholdsvis nyetableret tegnestue,

Fra overrækkelsen ses bagest fra venstre departementschef i Kulturministeriet Karoline Prien Kjeldsen, arkitekterne Peter Dalsgaard, Ib Valdemar Nielsen, Lars Juel Thiis og Bo Lautrup fra Cubo samt bestyrelsesformand Steen E. Christensen. Forrest ses arkitekterne Kathrin Susanna Gimmel, Jan Yoshiyuki Tanaka og Jakob Steen Christensen fra Jaja Architects.

der ofte har arbejdet med projekter på tværs af landegrænser. I 2007 fik tegnestuen sin første internationale anerkendelse i konkurrencen om Stockholms Hovedbibliotek, hvor de i et deltagerfelt på 1176 fik en fornem 4. plads.

Får en halv million kr.

– De to modtagere af Nykredits arkitekturpriser har det til fælles, at begge betragter det at deltage i konkurrencer som en væsentlig krumtap for deres virke og strategi. Begge kombinerer ekspertise med nye kreative måder

Cubo Arkitekter får Nykredits arkitekturpris for blandt andet Nordkraft i Aalborg og Egaa Gymnasium i Århus. Jaja Architects får samtidig Nykredits Motivationspris som “upcoming star”

Handicaporganisationernes Hus skal bygges af et hold bestående af NCC, Cubo Arkitekter, Force4 Arkitekter og Niras. Huset skal vise, at man kan kombinere arkitektur i topkvalitet med tilgængelighed for alle.

at tænke arkitektur ind i forskellige samfundssammenhænge – uanset om det er herhjemme eller i udlandet, siger arkitekt Klaus Toustrup, formand for Nykredits prisudvalg.

Nykredits Arkitekturpris er Skandinaviens største med 500.000 kr. og er blandt førende arkitekturpriser som The Pritzker Architecture Prize og den prestigefyldte Mies van der Rohe Pris. Nykredits arkitekturpris er siden 1987 uddelt af Nykredits Fond til profiler som Jørn Utzon, Henning Larsen og Olafur Eliasson. I 2010 fik SLA Arkitekter prisen og året før Entasis.

– Århusianske Cubo har de sidste mange år markeret sig på den danske arkitekturscene og hører hjemme i toppen af dansk arkitektur, så derfor er de et naturligt valg til årets arkitekturpris, siger koncernchef i Nykredit, Peter Engberg. ■



EIENDOMS- INVESTERINGER 2011

8. september 2011, Kl. 09.00 – Ca.15.50, Grand Hotel, Oslo

Den 5. årlige investeringskonferancen indenfor eiendom

Meld
dig på
NU!

Hvor går de smarte penge hen?

Ekspertene svarer dig på Estate Medias årlige investeringskonference.

Investeringsappetiten er tilbage, transaktionsmarkedet har løst sig og bankernes udlånsappetit er tilbage. På denne konference vil eksperterne dele deres syn på de bedste investeringsmuligheder i dagens marked og hvilke investeringer som giver den bedste afkastning. Hovedfokus er i år på mulighederne i det Nordiske eiendomsmarked.

For komplet program og påmelding:

www.estatekonferanse.no

Arrangører:

ESTATE MEDIA
Kunnskaps- og markedspladsen for eiendom

REIB REAL ESTATE
INVESTMENT
BANKERS

Partners:

SIPA
THE NORDIC PAN EUROPEAN
PROPERTY INVESTORS

On the pulse of
the property world

IPD

**magasinet
ejendom**

Med foredrag fra blandt andre:



Urban Edenström
CEO
Stronghold Group



Truls Nergaard
CEO
Storebrand Bank



Torben Nielsen
Nordisk salgs-
direktør/partner
Colliers International



Tore Borthen
Partner
REIB



Trond V. Thomson
CEO
Edge Capital Asset
Management



Håvard Bjørå
Director
IPD Norden

De baltiske lande har genvundet pusten

Økonomien er igen på vej op i Baltikum, der er danske investorers mest nærliggende bud på et spirende ejendomsmarked med høje afkast

Efter en årrække med markante to-cifrede fald i vækstratene, der gjorde Baltikum usikker som investeringsmål, er landene nu igen interessante.

Danmark har en historisk tilknytning til Baltikum og var nogle af de første til at rykke ind sammen med finnerne, da muren faldt. Og nu er der sandsynlighed for, at anden bølge er på vej. Vækstratene er igen på vej opad, og det kan skabe potentiale for stigende efterspørgsel på både kontorer og butikker.

– Hvor bæredygtigt er opsvinget i de baltiske lande? Hvor stærke er de nuværende økonomiske vækstbærere? Det er nogle af de spørgsmål, vi oftest bliver stillet af projektudviklere, investorer, lejere og banker. Der er

mange "hvis'er" i markedet. De baltiske markeder er i dag fulde af muligheder, men man skal være realistisk og passe på ikke selv at være den, der skaber mulighederne, men aflæse og følge markedsudviklingen, påpeger Newsec i deres seneste markedsrapport om de tre baltiske lande.

Letland og Litauen følger efter i 2012
De baltiske lande følger ofte den samme overordnede tendens, og der har været en tendens til, at de er blevet vurderet under en hat. Men nu mener flere analytikere, at Estland vil skille sig ud og stikke af med lidt højere vækst i de kommende år. Ikke mindst efter, at landet trådte ind i eurozonen i januar. Letland og Litauen forventes ikke at følge efter før i 2012.

– Vi er så små, og vi bliver ofte bedømt

sammen, men vi er faktisk forskellige. Generelt trækker økonomien i samme retning, men i forskellig takt. Estland er kommet sig hurtigst ovenpå krisen. Landet har kun en gæld på 7 procent af BNP, og selvom faldet var markant på hele 13,9 procent i 2009, så er væksten også pæn nu med en forventet vækst i 2011 på 4,2 procent og yderligere 4 procent i 2012, siger cheføkonom Tõnu Palm, Nordea Markets, der er en af de store banker i området med en markedsandel på 21 procent i de baltiske lande.

Der er flere positive tegn. På den sidste liste over "Global Competitiveness" var Estland for eksempel nr. 33 mod Letlands 70. plads og Litauens 47. plads.

Der er dog også jokere i det generelt positive billede. En af dem er inflationen, der er på 3,5 procent og en for-



Fund manager Tarmo Karotam (tv) og partner Algis Vaitiekunas skal ud og købe ejendomme til Baltic Opportunity Fund, så snart midlerne er i hus. I alt forventer de at komme til at købe for 1,5 milliarder kr. Algis Vaitiekunas har været med til at stifte BPT og ejer 11 procent af selskabet.

holdsvis høj arbejdsløshed, der ganske vist er faldende, men alligevel ligger på 14,5 procent. Men her er der også et uudnyttet potentiale. Arbejdslønnen er kun en tredjedel af, hvad den er i Skandinavien og en række firmaer har allerede flyttet deres produktion og administration til de baltiske lande, hvor uddannelsesniveaue generelt er højt.

Øget efterspørgsel på kontorer
Så samlet set er der mange faktorer, der peger imod, at der bliver øget >>

ØKONOMISK UDVIKLING (PROCENT VÆKST PER ÅR)

	2008	2009	2010E	Change	2011E	Change	2012E	Change
Estland	-5,1	-13,9	2,4	0,6	4,2	0,0	4,0	-0,6
Letlan	-4,2	-18,0	-0,1	1,7	3,2	0,0	4,2	-0,1
Litauen	2,9	-14,7	1,2	0,8	3,0	-0,2	3,8	-0,2
Rusland	5,6	-7,9	4,1	-0,7	5,4	0,0	5,7	0,2
Polen	5,0	1,7	3,9	0,4	3,8	0,9	4,1	0,4
USA	0,0	-2,6	2,9	0,4	3,3	1,3	3,3	0,3
Euroarea	0,3	-4,0	1,7	0,1	1,6	0,2	2,0	0,2
Finland	0,9	-8,0	3,0	-0,5	3,0	0,0	3,4	-0,1
Sverige	-0,6	-5,3	5,5	1,3	4,5	1,7	2,8	-0,3
Danmark	-1,1	-5,2	2,2	0,8	1,8	0,0	1,9	-0,1
Norge	1,8	-1,3	2,0	0,5	3,0	0,7	3,1	-0,1

Kilde: Nordea Markets.
Vækstratene i økonomien i de baltiske lande ligger langt over resten af Skandinavien. De tre lande har tendens til at følges ad og bortset fra Rusland præsterer de nogle af de højeste vækstrater i Europa i de kommende år.

efterspørgsel på kontorer i de kommende år, og et øget forbrug, der kan understøtte butiksmarkedet. På mange måder viser ejendomsmarkedet da også positive tegn.

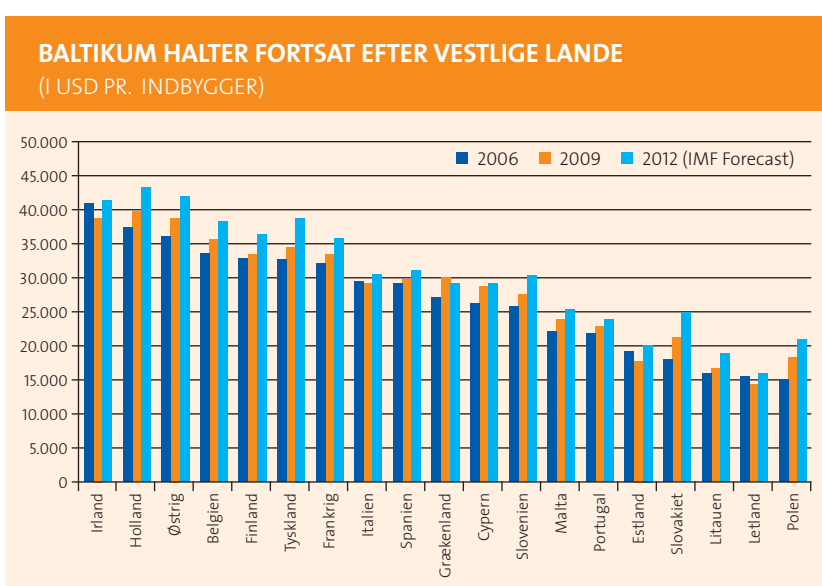
Ledighedsgraden i kontormarkedet er ifølge Newsec faldet til 11 procent i foråret 2011 generelt og ligger på kun 5 procent i CBD. Samtidig har lejepriserne stabiliseret sig i 2010, så der nu igen er kommet pres på de gode lokaler og det fører til en forventning om, at priserne kan stige.

– I Tallinn begyndte udlejningen at gå bedre i anden halvdel af 2010. Udlejerne holdt op med at tilbyde trappeleje eller andre nedslag i prisen for at skaffe nye lejere. Den største efterspørgsel ligger på lokaler under 50 kvm. eller over 300 kvm. Og det er svært overhovedet at finde lokaler på mere end 1.000 kvm. i CBD. Til gengæld venter udlejerne udenfor centrum stadigvæk på lejere i månedsvis, påpeger Newsec.

Der er kun blevet udviklet meget få nye ejendomme de seneste år, og det er med til at øge presset på de eksisterende lokaler. Det betyder også, at der kun er få ejendomme til salg, og i 2010 skete der kun 3 større transaktioner. Men i 2011 købte finske Citycon det estiske butikscenter Kristiine for 800 millioner kr. af det italienske udviklingssselskab Pro Kapital, og Newsec forventer yderligere omsætning for mellem 750 millioner og 1,25 milliarder kr. i 2011.

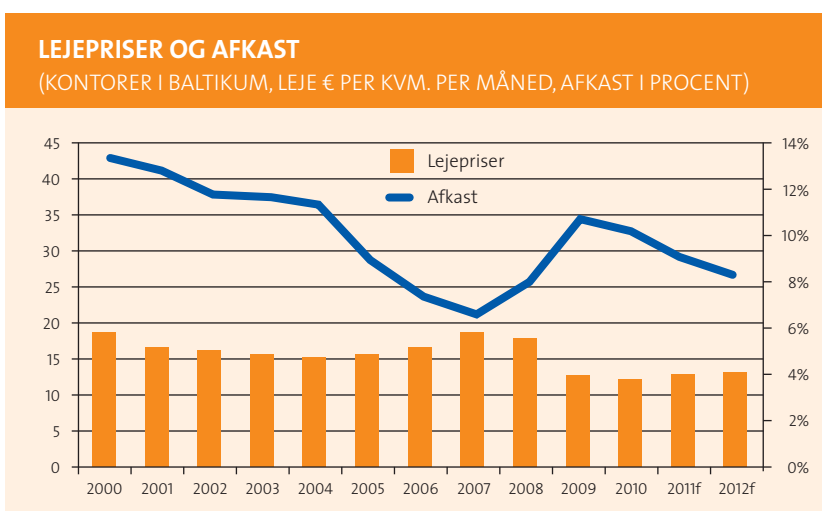
Optimering for at skabe afkast

Blandt de største investorer i Estland er finske Citycon og danske BPT, der netop har lanceret en ny fond, der skal investere i erhvervsejendomme. BPT er allerede godt repræsenteret i markedet via sine tidligere fonde og forvalter efter egne opgørelser 1/6 af alle "landmark"-ejendomme i Tallinn, Riga og Vilnius svarende til mere end 200.000 kvm. Den nye fond går efter ejendomme, der kan arbejdes med uden at være egentlige udviklingsejendomme. Fondens mål er få midler fra



Kilde: Nordea Markets.

De baltiske lande ligger fortsat i den lave ende, hvad angår BNP per indbygger. For alle tre lande gælder det dog, at BNP per indbygger vil vokse i 2012, selvom niveauet fortsat kun er 2/3 af indkomsten i Italien eller Spanien.



Kilde: Newsec, BPT.

Afkastet er igen på vej ned efter at have nået et topniveau i 2009 på 11 procent. Samtidig er lejepriserne svagt stigende igen.

både skandinaviske, globale og også gerne lokale baltiske investorer i en Reits-lignende konstruktion.

– Optimering betyder mere og mere, fordi afkastet er faldende. I takt med, at økonomien bliver yderligere stabilise-

ret, vil afkastet fortsat være faldende. Indtil videre er Baltikum dog en god mulighed for attraktive afkast, men uden de risikofaktorer, man ellers oplever i emerging markets, siger partner og fund manager Algis Vaitiekunas. Fonden har en begrænset levetid og

>>



Østersø-lande leverer alt fra høj til lav risiko

I 2001 lancerede Baltic Property Trust den første fond med et mål om at investere i ejendomme i Baltikum. Dengang var der endnu ikke for alvor institutionelle investorer i de baltiske lande, men med de tætte relationer mellem Danmark og de tre små lande – som blandt andet tog imod Dannebrog for over 1.000 år siden, og dermed har en stor historisk indbyrdes tilknytning – så danske Lars Ohnemus en mulighed for at skabe en formaliseret ejendomsinvesteringsstruktur. IØ-fonden, den danske stats udviklingsfond for Østeuropa, var blandt andet med i den første fond, der købte 7 ejendomme for 200 millioner kr.

I dag hedder selskabet bag fondene BPT Asset Management, BPT, og står bag 5 fonde foruden forvaltning af ejendomme for finansielle institutioner for 1,1 milliarder euro – i alt over 8,2 milliarder kr.

BPT fortsatte, da den første fond klarede sig godt, og stiftede i 2003 BPT Secura med en investeringskapital på 750 millioner kr. I 2005 kom yderligere BPT Optima, der som den første fond også opkøbte ejendomme udenfor Baltikum. Fonden, der havde en investeringskapacitet på 3,7 milliarder kr., har i dag cirka 60 procent af sine aktiver i Polen.

I 2006 fulgte så BPT Arista, der som en af

de få internationale fonde investerer i russiske ejendomme. BPT Arista ejer i dag tre ejendomme i Moskva, en kontorejendom, et butikscenter og en retailpark. Investorerne udgøres primært af 5 store institutionelle indskydere.

Den 5. fond, Hansa, blev lanceret i 2008 og fokuserer på Nordtyskland, og BPT lancerer med opsvinget i Baltikum nu sin 6. fond, der igen skal fokusere 100 procent på erhvervsejendomme i Estland, Letland og Litauen. Fondsforvalterne har allerede udpeget en række ejendomme i særligt Tallinn, som kunne være potentielt interessante til fonden.

– Vi holder os til landene omkring Østersøen (Baltic Sea, red). Og faktisk kan landene her levere alle risiko-scenarier. Derfor har vi skabt Arista, der har høj risiko, men også højt afkast, mens Hansa har lav risiko og lave afkast. Fondene i Baltikum ligger midt

Blandt de ejendomme, som BPT har opkøbt, er den 19.500 kvm. store Valge Maja kontor-ejendom, der ligger mellem Tallinns CBD og lufthavnen. Her betaler man omkring 55 kr. per kvm. per md. For de bedste beliggenheder ligger kontorlejen i Tallinn typisk omkring 90-110 kr. per kvm. per md.

– De baltiske lande er små, og derfor bliver de ofte set som et samlet marked. Men der er store forskelligheder, og Estland valgte tidligt at linke til D-marken. Det har betydet, at der blev arbejdet meget med økonomien, siger cheføkonom Tõnu Palm, Nordea Markets, der understreger, at der generelt er et positivt erhvervsklima i alle tre lande. Her er det Estlands hovedstad Tallinn med sin karakteristiske historiske bykerne.

imellem, siger partner Algis Vaitiekunas, BPT Asset Management.

BPT Baltic Opportunity Fund har en forventet gearing på 50/50 og en samlet forventet investeringsvolumen på 1,5 milliarder kr., hvilket formentlig kommer til at svare til mindst 10 større ejendomme.

Traditionelt er investorerne i BPTs fonde kommet primært fra Danmark, Finland og Schweiz. Senest har BPT dog allieret sig med ejendomsfirmaet Savills i Asien for at skaffe nye investorer til Østersø-regionen. ■



FLERE MÆGLERE OPRUSTER I BALTIKUM

Et marked, der ser ud til at være i vækst i de kommende år med selskaber, der udvider og har brug for at etablere sig, og flere interesserede investorer, får nu flere af erhvervsmæglerfirmaerne til at opruste på markedet. Det gælder for eksempel DTZ, der netop har overtaget Baltic Property Expert, BPE, som nu skifter navn til DTZ Baltics.

– BPE er et af de førende ejendomsselskaber i Baltikum. Virksomheden blev grundlagt i 1993 og beskæftiger i dag 50 medarbejdere. Virksomheden er velrenommeret og stifterne har længe været en del af de internationale organisationer, som eksempelvis RICS, oplyser DTZ som baggrund for optagelsen af BPE.

Samarbejdet mellem BPE og DTZ, især i de nordiske lande, har stået på i mange år og virksomhederne har allerede gennemført flere projekter sammen herunder vurderinger.

– Det har længe været et ønske i DTZ at få en stærk lokal partner i de baltiske lande, specielt da mange nordiske investorer og virksomheder allerede er aktive eller ønsker en global ejendomsrådgiver. DTZ i de nordiske lande er for eksempel blevet brugt af banker og investorer under den finansielle krise for at sikre investorernes ejendomsværdier i Baltikum. BPE er en stærk partner, som kan være med til at styrke DTZs position i området omkring Østersøen og i Norden, siger Henrik Lyngskjold, direktør og partner i DTZ Egeskov & Lindquist.

Også Newsec, der er Nordens største lokale mægler, opruster i det baltiske marked med udnævnelsen af Roul Tutt til adm. direktør for Newsec i Estland. Målet med at diversificere og udnævne en direktør udelukkende for Estland er at signalere en stærkere lokal tilstedeværelse.

– I sammenligning med de nordiske lande er ejendomsmarkedet i Baltikum ungt og markedets “track-record” er kort. Vi ser tegn på, at Estland nu lægger sig i en førerposition i forhold til de øvrige to baltiske lande, og derfor vil vi gerne opbygge et lokalt team for at kunne understøtte vores nordiske og europæiske investorer bedst muligt. Både for at undgå de dyre fejltagelser, der blev begået i de seneste år, men også for at kunne rådgive om en bæredygtig opbygning af porteføljer fremadrettet, siger Ričardas Čepas, CEO af Newsec Baltics.

Roul Tutt’s kommer fra en stilling som direktør for Retail og Corporate Banking i Marfin Pank Eesti AS.

kan enten sælges samlet, børsnote-res eller sælges bid for bid. BPT har identificeret en række ejendomme, der kan være interessante opkøb. Blandt de interessante ejendomme er en række muligheder for Private-Public-Partnerships, hvor ejendommene er udlejet til staten, lokale myndigheder, skoler eller lignende på lange lejekontrakter.

– Vores største udfordring er at få investorerne til at forstå Baltikum. Og ikke mindst hvor god en investeringsmulighed, det egentlig er, siger Algis Vaitiekunas. ■

	Centrale placeringer	Tallinn	Riga	Vilnius
KONTOR	Lejeniveau (per kvm. per år)	€ 150-180	€ 130-150	€ 130-170
	Afkast (i procent)	8,0-9,0%	9,0-10,0%	8,5-9,0%
BUTIK	Lejeniveau (per kvm. per år)	€ 150-190	€ 150-190	€ 150-190
	Afkast (i procent)	8,0-9,0%	9,0-10,0%	8,5-9,0%
Total kontorer, i kvm.		0,5 million	0,5 million	0,3 million

Kilde: Newsec, BPT.

Supermarkeds kæden Selver har 35 super- og hypermarkeder i Estland. Ejendommen her er et eksempel på den type ejendomme, der med solide lejere på lange indekserede lejekontrakter har reddet de største investorer som BPT gennem krisen. Lijekontrakterne fastlægger typisk en fast leje i Estland, men i forbindelse med krisen kom der mange steder pres på udlejerne, så omsætningsbaseret husleje har vundet indpas. Denne ejendom købte BPT i 2004 til et årligt afkast før finansiering på 10 procent.



Kampagnerabat på annoncering



Gør klar til annoncering i efterårets magasiner allerede nu!

Få dit budskab ud til vores mere end 10.000 læsere blandt beslutningstagere i bygge og ejendomsbranchen.

Book efterårets annoncer allerede nu og opnå store rabatter - priser fra 3.995,-

Kontakt os på annoncering@magasinetejendom.dk eller tlf. 29 38 74 80 og hør mere.

Af partner og advokat **Flemming Horn Andersen**
Kromann Reumert
fha@kromannreumert.com



EU-regulering af “Fund-managers” er på vej

Danske Fund-Managers må indstille sig på i fremtiden at blive underlagt EU-regulering! Den 11. november 2010 vedtog EU-Kommissionen således et direktiv om regulering af AIFM.

AIFM står for “Alternative Investment Fund Managers” (eller på dansk: Forvaltere af alternative investeringsfonde) og regulerer ikke blot forvaltere af kapitalfonde og hedgefonde, men også forvaltere af alle andre former for fællesskaber, hvor flere foretager investeringer i fællesskab, eksempelvis ejendomsfonde og strukturfonde. Det er således ikke en regulering af den enkelte fond, men derimod af forvalteren/administrator/manager af den enkelte fond.

Det er underordnet, hvilken juridisk form, der anvendes, herunder om det er i form af aktieselskab, kommanditselskab, interessentskab eller forening.

Direktivet er endnu en udløber af finanskrisen. Det tilsigtede formål med direktivet er således at få mere kontrol med de nævnte investeringsformer ved at øge gennemsigtigheden og styrke investorbeskyttelsen, samtidigt med ønsket om at styrke det indre marked gennem et fælles regelsæt.

Med direktivet ønsker Kommissionen nemlig at indføre harmoniserede krav til administrationsselskaber, der har til formål at forvalte og administrere investeringsfonde inden for EU. Disse administrationsselskaber er ikke i forvejen underkastet EU-regulering, så der er tale om en udvidelse af EU-reguleringen.

Direktivet sonderer ikke mellem fonde, der allerede er under administration, når direktivet træder i kraft, og fonde, som først kommer under administration efterfølgende. Der vil derfor også skulle indhentes tilladelse som igangværende forvalter for at kunne opretholde administrationen af eksisterende fonde.

I henhold til direktivet er forvalteren underlagt et krav om registrering og autorisation af det enkelte medlemslands myndigheder – i Danmark forventeligt Finanstilsynet.

Direktivet indeholder ikke detaljerede regler for, hvornår der skal meddeles autorisation. Dette fastlægges derimod af det enkelte medlemsland. Dog skal de kompetente myndigheder være overbevist om, at en forvalter er i stand til at opfylde direktivets løbende betingelser. Har forvalteren først opnået autorisation, er forvalteren berettiget til at administrere fonde i et hvilket som helst EU-land.

Derudover stilles en række løbende betingelser, der blandt andet omfatter følgende:

- Sandsynliggørelse af, at forvalteren er tilstrækkeligt kvalificeret til at tilbyde de relevante management-services til fonden.
- Tilstedeværelse af en egenkapital på mindst 300.000 Euro, hvis der er tale om administration af forvalters egen fond, og ellers mindst 125.000 Euro med tillæg af 0,02 procent af den del af værdien af den administrerede portefølje, der overstiger 250.000.000 Euro.

- Afgivelse af detaljeret information om forvalterens aktiviteter og identiteten på den fond, den pågældende forvalter skal administrere mv.
- Regelmæssig rapportering vedrørende eksponering og risiko mv. til den kompetente myndighed (Finanstilsynet?) på de vigtigste markeder, hvor forvalteren er aktiv.
- Opfyldelse af visse minimumskrav i relation til åbenhed/transparens.
- Udpegning af en depositar, der varetager visse opgaver i relation til modtagne midler og finansielle instrumenter.
- Foretagelse af vurdering af visse aktiver af en uafhængig part.
- Opfyldelse af forskellige krav i relation til fonde, investorer, håndtering af interessekonflikter og risikostyring samt godtgøre, at disse krav er opfyldt.

Der er dog indsat en såkaldt “bagatelgrænse”, idet direktivet ikke finder anvendelse på investeringsporteføljer, hvis samlede aktiver under forvaltning er under 100.000.000 Euro, eller – hvis fonde ikke er lånefinansierede, eller ejerne ikke kan kræve sig indløst i en periode på mindst fem år efter stiftelsen – når porteføljeværdien er under 500.000.000 Euro.

Man kan diskutere rimeligheden i, at selv relativt små og mellemstore managementselskaber pålægges forpligtelser i det omfang, der følger af direktivet, og Danish Venture Capital and Private Equity Association er gået så langt som til at kalde direktivet for “Vækststop-direktivet” med henvisning til, at direktivet vil medvirke til at føre vækstkapital væk fra Danmark og hen til asiatiske og amerikanske vækstvirksomheder.

Det ændrer imidlertid ikke ved, at direktivet er en realitet, og medlemsstaterne har nu to år til at få gennemført implementeringen af direktivet i den nationale lovgivning. Danske Fund-Managers kan derfor allerede nu lige så godt forberede sig på i en ikke alt for fjern fremtid at skulle efterleve dette nye regulatoriske regime. ■



FOTO: © SHUTTERSTOCK

Af Morten Jensen
Statsaut. revisor, MRICS, KPMG
mojensen@kpmg.dk



Behov for en branche-standard for “afkastkrav”

En erhvervsejendoms markedsværdi måles som udgangspunkt ved fastsættelse af en værdi målt i en monetær enhed. Da erhvervsejendomme ofte er meget forskelligartede i form af ejendomstype, størrelse, beliggenhed, lejersammensætning, vedligeholdelsesmæssig stand mv., kan det ofte være vanskeligt at sammenholde erhvervsejendommens værdi. Derfor måles en ejendomsværdi også i form af et afkast (pct.) også kaldet afkastkrav. Men kan afkast bruges som måleparameter til sammenholdelse af erhvervsejendommens værdi?

Afkastkrav som måleparameter

En erhvervsejendoms afkast er udtryk for den forrentning før skat og før finansiering, som en investor vil opnå ved en given investering. Et afkast er dog ikke nødvendigvis et entydigt begreb, da afkast ofte er et begreb, der omtales i forskellige sammenhænge, herunder udtrykt i form af første års afkast, forrentningskrav, diskonteringsfaktor, exit afkast mv. og som alle helt eller delvist er udtryk for en investors forrentning af en given investering. En forkert anvendelse af begreberne kan dog medføre en væsentlig indvirkning på værdiansættelsen.

Et første års afkast er udtryk for en ejendoms lejeindtægt/ markedsleje fratrukket første års driftsomkostninger sat i forhold til ejendommen forventede markedsværdi. Forhold som tomgang, vedligeholdelsesmæssig stand, uopsigelighed, behov for større investeringer mv. vil således blive indarbejdet som en korrektion til ejendommens afkast. Et forrentningskrav, der anvendes i DCF-modellen, vil derimod håndtere disse forhold i ejendommens pengestrømme, hvormed disse to afkast-begreber langt fra er sammenlignelige. En diskon-

teringsfaktor er ejendommens forrentningskrav inklusiv inflation og vil heller ikke kunne sammenholdes med hverken første års afkast eller forrentningskravet.

Markedsinformation og anvendelsen heraf

En lang række aktører giver information til markedet om afkast. En række toneangivende erhvervsmæglere udgiver markedsrapporter med angivelse af afkast for forskellige typer af ejendomme med forskellige beliggenheder. Ligeledes oplyser investorerne om afkast til markedet i forbindelse med handler eller i forbindelse med offentliggørelse af anden information til markedet, herunder årsrapporter.

Denne markedsinformation anvendes i bredt omfang af en lang række professionelle aktører i branchen, fra investorer til rådgivere, kreditinstitutter, offentlige institutioner som styrelser, råd o.l., og som tillægger denne information høj værdi og anvender den som beslutningsgrundlag. Det er derfor af afgørende betydning, at det er entydigt, hvad et afkast er udtryk for.

Risikoen ved anvendelse af markedsinformationen

Ud fra en forudsætning om et effektivt og transparent marked er det derfor helt centralt, at afkastkravet er entydigt defineret. Det kan medføre meget væsentlige fejl, hvis et ikke-defineret afkastkrav anvendes til fastsættelse af en ejendoms værdi, da en forkert anvendelse vil kunne medføre meget væsentlige fejl i værdiansættelsen.

Kobling til DCF-modellen

Idet markedsinformation om afkast anvendes i bredt omfang i markedet og tillægges høj værdi, er det af afgørende betyd-

ning, at der etableres en fælles branchestandard for begrebet afkast, som der vil kunne refereres til. En sådan branchestandard vil ligeledes kunne udarbejdes, så det kan anvendes direkte i forlængelse af publikationen ”Værdiansættelse af investeringsejendomme - anbefalinger til DCF-modellen” som Ejendomsforeningen Danmark og RICS i efteråret 2010 udarbejdede i samarbejde med en række markedsaktører.

Diskonteringsfaktoren, som er det afkast, der skal ligges til grund for en vurdering udarbejdet efter DCF-modellen, er renset for en række forhold, som er behandlet i ejendommens pengestrømme og vil dermed i højere grad end første års afkast kunne anvendes til sammenholdelse af erhvervsejendomme imellem. Dette forudsætter dog ensartet indregning af inflation, som også er beskrevet i publikationen udgivet af Ejendomsforeningen Danmark og RICS.

Fordele og ulemper ved en fælles branchestandard

En fælles branchestandard vil give øget transparens i markedet og vil øge troværdigheden af den markedsinformation, der er tilgængelig. Ligeledes vil afkast i højere grad end i dag kunne anvendes som sammenligningsgrundlag, idet eksempelvis et forrentningskrav vil være renset for mange af de faktorer, der giver støj i første års afkast.

Set fra et vurderingsmæssigt perspektiv vil det øge nøjagtigheden i vurderingerne, idet det bliver muligt at sammenholde en ejendoms afkast med markedet og øvrige sammenlignelige ejendomme. En øget nøjagtighed vil ligeledes øge troværdigheden af de vurderinger, der udarbejdes, hvilket er en grundlæggende forudsætning for et effektivt ejendomsfinansieringsmarked.

Implementering af en branchestandard vil næppe få Danmark til at rykke voldsomt frem på mæglerfirmaet Jones Lang LaSalle's transparens-indeks, men det vil være et skridt på vejen til at gøre markedet mere gennemsigtigt og vil måske endda åbne for interesse fra nye investorer. En øget gennemsigtighed forudsætter dog, at den markedsinformation om afkast, der offentliggøres af mæglere og investorer udarbejdes i overensstemmelse med branchestandarden.

RICS Danmark arbejder for øget transparens

RICS Danmark arbejder for en øget transparens på det danske marked for erhvervsejendomme og vil i samarbejde med øvrige toneangivende organisationer og markedsaktører arbejde på at få etableret en fælles branchestandard for afkast-definition med en bred opbakning fra foreningens medlemmer og øvrige markedsaktører. ■



FOTO: © SHUTTERSTOCK

Af Michael Schwartz
Autodesk Building Solutions Division
michael.schwartz@autodesk.com



Byggebranchen skal ryste posen

Partnering som kontraktmodel har mange steder været udråbt til byggebranchens frelsende engel, der kan smidiggøre byggeprocessen og højne kvaliteten af byggeriet. Det har bare vist sig ikke at holde stik i praksis, for selvom parterne sætter sig for at skulle arbejde sammen og dele både ansvar, risiko og belønning, aflønnes de projekterende stadigvæk efter de gamle kontraktmodeller. Parterne arbejder således ikke FOR projektet, men for egen vindings skyld, og dermed har branchen og bygherrerne ikke vundet noget.

Flere og flere tager samtidig BIM (Building Information Modeling) og 3D-modellering til sig som primære værktøjer. Ifølge en undersøgelse udført af McGraw-Hill Construction i 2010 har 49 pct. af de nordamerikanske og 36 pct. af de vesteuropæiske respondenter i byggebranchen adopteret BIM-metoderne. Og raten ventes ifølge McGraw-Hill Construction at stige til 76 pct. i løbet af de næste to år.

Derfor har vi brug for et paradigmeskifte hen imod IPD, Integrated Project Delivery. IPD minder meget om partnering, men den helt store forskel er, at de projekterende også i praksis og kontraktuelt deler ansvar, risiko og belønning.

Bygherren og parterne opstiller i fællesskab belønningskrav til budget, tidsplan, kvalitet, certificeringskrav og miljøhensyn, og entreprenør, arkitekt og ingeniør arbejder sammen med bygherren for projektet og ikke for sig selv. IPD er konsensus-baseret på alle vigtige beslutninger, og man får ikke udbetalt det forventede honorar, hvis man ikke når i mål. Man deler således ansvaret og enes om, hvad man gør.

Ifølge AIA, American Institute of Architects, er der betydelige fordele ved IPD, kraftigt hjulpet af brugen af BIM, og slutresultatet er højere kvalitet i byggeriet, højere værdi for bygnings-ejeren, reduceret spild og højere effektivitet i alle faser af byggeprocessen. Alt sammen fordi kombinationen af IPD og BIM er så stærk. Og i takt med, at kompleksiteten af byggerierne de seneste 30 år har været markant opadgående, er der således et udtalt behov for, at vi overgår til en kontraktmodel, hvor parterne i højere grad taler sammen og i fællesskab sikrer de mest optimale løsninger. Det gælder alt lige fra den indledende beslutningsproces til dokumentation, prækonstruktionsestimater, procurement, løbende koordinering og kostoptymering.

HVAD ER AUTODESK?

Autodesk er en af verdens førende udviklere af 2D- og 3D-software til arkitekter, ingeniører og konstruktører. Siden introduktionen af AutoCAD i 1982 har Autodesk udviklet en meget bred produktportefølje, og især BIM-løsningerne med Revit i spidsen har været med til at sætte fokus på brugen af 3D i byggebranchen.

Michael Schwartz er salgsansvarlig i Norden og arbejder til daglig med udbredelsen af kendskabet til blandt andet BIM og 3D-modellering.

Herhjemme er det helt store problem bare, at bygherrerådgiverne ikke formår at rådgive bygherrerne om IPD. Der mangler ganske enkelt uddannelse, viden og sparringsmuligheder. Og hvis vi vil realisere ønsket om byggerier af en højere kvalitet uden fejl og mangler, er det nu, vi skal i gang. Det handler ikke en snus om tegninger længere. Det handler om forandringsparathed og ændring af nogle urgamle arbejdsmetoder og kontraktmodeller.

I Autodesk har vi taget IPD til os, fordi vi kan se, at den nye arbejds- og kontraktrelation højner udbyttet af vores BIM-løsninger. Men bygherrerådgiverne er nødt til at komme på banen, så de danske bygherrer får den rådgivning og den kvalitet i byggeriet, de med rette kan forvente. Og ikke mindst så arkitekter og ingeniører kan høste det reelle udbytte af deres BIM-investeringer. ■



FOTO: © NIKONAF/SHUTTERSTOCK

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

Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S
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 finansiell rådgivning.



Dan-Ejendomme A/S

Tuborg Boulevard 12

2900 Hellerup

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør

E-mail: hdj@dan-ejendomme.dk

Web: www.dan-ejendomme.dk

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



DATEA

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør

E-mail: fbe@datea.dk

Web: www.datea.dk

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



Difko Administration A/S

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

Tlf.: 70 11 75 00

Kontakt: Thomas Birkedal, IR Manager

E-mail: tbi@difko.dk

Web: www.difko.dk

Professionel administration af ejendomme baseret på 35 års erfaring



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.



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.



FrølundWinsløw

FRØLUND WINSLØW

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

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 inden for alle områder af fast ejendom.



Gorrissen Federspiel

H.C. Andersens Boulevard 12

1553 København V

Tlf.: 33 41 41 41

Kontakt: Merete Larsen, Advokat, Partner

E-mail: mel@gorrissenfederspiel.com

Web: www.gorrissenfederspiel.com

Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom, finansiering, udbud, projekter m.v.

Gorrissen Federspiel

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

LIND CADUVIUS

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 erhvervs-byggeri og byudvikling.

Lund Elmer Sandager
Advokatpartnerselskab

LUND ELMER
SANDAGER

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

NIELSEN 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.

NORDIA Advokatfirma

NORDIA
SWEDEN • NORWAY • DENMARK • LAW

Østergade 16
1100 København K
Tlf.: 70 20 18 10
Kontakt: Søren Sloth, Advokat (L), Partner
E-mail: ssn(at)nordialaw.com
Web: www.nordialaw.com

NORDIA yder specialiseret fast ejendomsrådgivning inden for bl.a. projektudvikling, transaktioner og lejeret.

Rønne & Lundgren

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

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

Vincit Advokater

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

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

BYGHERRERÅDGIVERE

Emcon A/S

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

Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.

EJENDOMSSELSKABER

DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER
AKTIESELSKAB

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 butikcentre og erhvervsjendomme.

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 spids-kompetence 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

Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S
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 erhvervsjendomme.

DAL Erhvervsmægler

Østerbrogade 39, 2100 København Ø

Tlf.: 70 300 555

Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut.

Ejendomsrådgiver & 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 erhvervsjendomme 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. ejendomsrådgiver, 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. Ejendomsrådgiver 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. ejendomsrådgiver, 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. ejendomsrådgiver

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.

ejendomsrådgiver, 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. ejendomsrådgiver

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. Ejendomsrådgiver & 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 erhvervsjendomme i Danmark, drevet af Erhvervsmæglerbasen som består af over 120 erhvervsmægler i landet.

**RED Property Advisers**

Palægade 6, 4.

1261 København K

Tlf.: 33 13 13 99

Kontakt: Bjarne Jensen, Statsaut. Ejd. 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.

**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.

**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 forbrugsmåling.

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

Vesterbrogade 8, 900 København

Tlf.: 33 33 15 23

Kontakt: Mogens R. Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering

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

Web: www.nordea.dk/Erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

**FORENINGER OG ORGANISATIONER****Byggesocietetet**

Vimmelskaftet 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.

**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 professionalisme som rådgivere.



Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2,
1358 København K
Tlf.: 33 12 03 30
E-mail: info@ejendomsforeningen.dk
Web: www.ejendomsforeningen.dk

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



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.

Kontraframe ApS

Flæsketorvet 77-79
1711 København V
Tlf.: 33 25 10 02
Kontakt: Tobias Wensien Dinesen, Fotograf & Partner
E-mail: tw@kontraframe.dk
Web: www.kontraframe.dk



Kontraframe er et billedbureau med speciale i identitetsbærende fotografi.

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.

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.

virksomheder
og mennesker

Dansk Boligbyg styrker organisationen med 5 nye medarbejdere

Dansk Boligbyg har ansat 5 nye medarbejdere.

Peter Sommer Nielsen, 43 år, er ansat som projektleder, og han har fra starten ansvaret for færdiggørelsen af 16 boliger i Årslev med Domea som bygherre. Han er uddannet bygningskonstruktør i 1995, og har solid erfaring med byggeledelse som projekteringsledelse.

Lau Zaar, 52 år, er ansat som projektleder. Han er udlært tømrer og bygningskonstruktør, og har flere års erfaring som bygge- og projektleder, hvor han har været med til at bygge og renovere mange typer af byggerier i totalentreprise.

Ulrik Bisgaard Matthesen, 36 år, er ansat som projektleder. Han er uddannet bygningskonstruktør, og skal fra starten arbejde med opførelsen af 151 almene boliger som rækkehuse i 2 plan i en ny boligudstyknig i Stavtrup

vest for Århus med ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus, som bygherre.

Ole Simonsen, 36 år, er ansat som byggeleder. Han er uddannet bygningskonstruktør i 2010 og for Brabrand Boligforening skal han arbejde sammen med en projektleder om opførelsen af 43 lavenergi boliger i 2 plan i Solbjerg ved Århus med et samlet areal på 4.400 kvm.

Martin Bendix Eriksen, 33 år, er ansat som projektleder. Han er uddannet maskinsnedker og bygningskonstruktør, og har flere års erfaring som byggeleder og projektleder – senest hos Bastian Gruppen i Horsens.



Martin Bendix Eriksen.

GERT JOHANNESSEN STARTER EGEN ARKITEKTVIRKSOMHED



Arkitekt Gert Johannesen, Odense, har startet egen arkitektvirksomhed. Hans plan med den nye tegnestue er klar: Han vil have flere bæredygtige løsninger ind i byggeriet.

Gert Johannesen blev uddannet på Arkitektskolen i Aarhus i 1993, og har altid haft en stor interesse for bæredygtig arkitektur. Afgangsprojektet på Arkitektskolen var en økologisk landbrugsskole i Polen.

– Jeg var den første herhjemme, der lavede et økologisk projekt på Arkitektskolen. Det blev der smilet lidt af, for dengang

Gert Johannesen er født i 1960 i Herning og er uddannet på Arkitektskolen i Århus i 1992.

STEEN WINTH-PETERSEN GENVALGT SOM FORMAND

Formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening, Steen Winther-Petersen, er genvalgt som formand for Dansk Ejendomsmæglerforening. Steen Winther-Petersen fortsætter dermed yderligere to år på posten som politisk leder for de danske ejendomsmægleres brancheorganisation.

Statsaut. ejendomsmægler og valuar Steen Winther-Petersen blev første gang valgt som formand for Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) i 2003 og har altså indtil videre siddet otte år på posten. Steen Winther-Petersen er til daglig partner i erhvervsmæglerfirmaet RED.



Steen Winther-Petersen.

tog man til New York og lavede sit projekt på Times Square, fordi det var trenden. Jeg synes, at det er spændende at arbejde med mennesket og det helhedsorienterede. Bæredygtighed er også det, jeg fokuserer på i dag, siger Gert Johannesen, der allerede er i gang med flere projekter, hvor bæredygtighed er omdrejningspunktet.

Gert Johannesen er tidligere ansat hos arkitektfirmaet Borchert + Hendel i Berlin og blev senere partner og miljøchef i Creo Arkitekter i Odense. Han har også været partner i byggerådgivningsfirmaet Spectras og formand for MiljøForum Fyn, som er en forening for virksomheder, der arbejder med bæredygtigt byggeri, og formand for Sel-MA, der er selskabet for miljørigtig arkitektur.

KENNETH JACOBSEN INVESTERINGS- RÅDGIVER I DTZ

Som følge af øget tilgang af sager hos DTZ og aktivitet i markedet generelt har DTZ ansat Kenneth Jakobsen som investeringsrådgiver på kontoret i København.

Kenneth Jakobsen (billedet) kommer fra en stilling i en finansiel koncern, hvor han har arbejdet med erhvervsejendomsområdet.

Kenneth Jakobsen har en cand.merc. i International Business & Finance med fokus på finansiering og økonomi fra London Metropolitan University, ligesom han har boet og arbejdet i USA i en årrække.

– Kenneth er den ideelle kandidat til stillingen i vores Capital Markets team, der både

kræver tung teoretisk indsigt, men også villighed til at investere læretid i fremtiden med henblik på at blive senior investeringsrådgiver på sigt, siger direktør og partner hos DTZ, Henrik Lyngskjold.



BASE ERHVERV ØST ANSÆTTER PROJEKTLEDER

Morten Ljungberg Pedersen, 38 år, er ansat som projektleder i entreprenør-virksomheden BASE Erhverv Øst i Roskilde. Virksomheden blev 1. marts etableret som søsterselskab til BASE Erhverv, Horsens med ingeniør Niels Blom som medejer og direktør.

Morten Ljungberg Pedersen er bygningsingeniør fra Odense Teknikum, og civilingeniør fra Danmarks Tekniske Universitet. Han har flere års erfaring som projektleder, byggeleder og entrepriseleder på en række private byggeprojekter.

BASE Erhverv Øst opfører erhvervsbyggerier i både totalentrepriser og hovedentrepriser for investorer, developere og erhvervskunder. Til hvert byggeprojekt samarbejder virksomheden altid med fagentreprenører, ingeniører og arkitekter.



Morten Ljungberg Pedersen.

Alireza Afshari er udnævnt til professor ved SBI

Civilingeniør, ph.d., docent Alireza Afshari er udnævnt til professor MSO på Statens Byggeforskningsinstitut ved Aalborg Universitet inden for forskningsområdet naturlig, mekanisk og hybrid ventilation, passiv og aktiv køling samt luftrensning.

– Vi har brug for at videreudvikle højeffektivt lavenergibyggeri, nul- og plusenergibyggeri samt energireoveringsløsninger med godt indeklima. Med Alireza Afsharis kapacitet inden for energieffektiv ventilationsteknik har vi store forventninger om at se nye, originale løsninger, siger forskningschef Søren Aggerholm fra SBI.

Alireza Afshari stammer oprindeligt fra Iran. Som gæstestuderende kom han til Sverige i 1978, hvor han senere afsluttede sit studium som civilingeniør fra Chalmers Tekniska Högskola.

Efter nogle år som rådgivende ingeniør og entreprenør i bygge- og ventilationsbranchen blev Alireza Afshari teknisk doktor fra Chalmers i 1999. Her begyndte interessen for indeklimaforskningen, som han har holdt ved og udviklet lige siden. Samme år kom Alireza Afshari til SBI som seniorforsker på indeklimaområdet.

Det vakte stor offentlig interesse, da Alireza Afshari, som den første forsker i Danmark, offentliggjorde forskningsresultater om nabørøg, som mange beboere i etageejendomme er plaget af. Han har påvist, at i en lejlighed,



Alireza Afshari bor dels i Helsingborg, dels i Göteborg.

hvor der ryges to cigaretter, udledes der ca. 200.000 partikler. I ældre etageejendomme trænger ca. 20.000 af partiklerne gennem etageadskillelsen og andre utætheder. Det svarer til en partikelforurening, der forekommer på en stærk trafikeret vej, som f.eks. Jagtvej i København.

I anledning af udnævnelsen holder Alireza Afshari tiltrædelsesforelæsning med titlen 'Energieffektiv ventilationsteknik for bedre komfort og luftkvalitet' fredag 17. juni 2011 kl. 15.00 på SBI, hvor alle interesserede er velkomne.

Thomas Jakobsgaard til KPMG

Thomas Jakobsgaard er tiltrådt som Head of Real Estate Corporate Finance i KPMG. Han har gennem mere end 15 år beskæftiget sig med corporate finance rådgivning, herunder kapital-fremskaffelse og M&A hos bl.a. Nordea og som ansvarlig for corporate finance hos henholdsvis Arthur Andersen og Catella i Danmark.



Hos Catella havde han fokus på finansiel rådgivning overfor aktører inden for fast ejendom samt øvrige virksomheder eksponeret mod fast ejendom. Thomas Jakobsgaard bliver en del af KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise.

– Efter en række svære år forventer vi fremover et øget antal transaktioner i branchen. Blandt ejendomsselskaber, entreprenører og andre af branchens aktører oplever vi et stigende krav til konsolidering, og der vil være

– I KPMG får jeg mulighed for at have særligt fokus på ejendomme og ejendomsbranchen og udnytte mine spidskompetencer inden for finansiel rådgivning - i tæt samarbejde med yderligere ressourcer og kompetencer inden for bl.a. corporate finance, virksomhedstransaktioner og skatterådgivning samt med adgangen til KPMG's internationale netværk, siger Head of Real Estate Corporate Finance, Thomas Jakobsgaard.

fokus på vækstmuligheder gennem opkøb og frasalg. Med Thomas Jakobsgaard får vi koblet kompetencen inden for finansiel rådgivning med solid viden om ejendomsbranchen, siger Kenneth Hofman, leder af KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise.

Det er dog ikke kun i ejendomsbranchen, der kan forventes et voksende behov for finansiel rådgivning relateret til fast ejendom.

– De nuværende vanskelige finansieringsvilkår vil skubbe yderligere til den udvikling, vi har set gennem de seneste 10-15 år på europæisk plan, hvor der er stigende løbende fokus på at maksimere kapitalafkastet gennem balanceændringer i form af bl.a. afhændelse af fast ejendom via sale lease back aftaler, indgå strategiske partnerskaber med ejendomsselskaber eller ændre finansieringsstrukturer som nedbringer de samlede kapitalomkostninger. Sammenlignet med eksempelvis Sverige, har danske virksomheder ikke i samme omfang udnyttet mulighederne for at anvende ejendomsaktiver til eksempelvis at frigøre kapital til fornyet vækst, siger Thomas Jakobsgaard.

NILLE JUUL-SØRENSEN I BESTYRELSEN FOR SHL

Nille Juul-Sørensen indtræder i bestyrelsen for Schmidt hammer lassen architects.

Arkitektvirksomheden vil dermed styrke den internationale profil og fokus på innovativ forretningsudvikling. Nille Juul-Sørensen er arkitekt, designer og Associate Director i Arup, et af verdens største rådgivningsfirmaer inden for arkitektur, ingeniørdiscipliner, planlægning og design.

– Nille Juul-Sørensens styrke ligger i en holistisk tankegang med international horisont, kombineret med en indgående viden om arkitekt- og ingeniørfagets facetter og potentialer, siger partner hos Schmidt hammer lassen architects, Bjarne Hammer.

Nille Juul-Sørensen skal bidrage til at videreudvikle arkitektvirksomheden på det internationale marked.

Schmidt hammer lassen architects' bestyrelse består desuden af bestyrelsesformand Michael Christiansen, der bl.a. også er bestyrelsesformand for DR, og eksternt bestyrelsesmedlem Martin Lumbye sammen med to af Schmidt hammer lassen architects' stiftende partnere Bjarne Hammer og Morten Schmidt.

Filmproducenten Vibeke Windeløv træder efter fem års virke ud af bestyrelsen.

Nille Juul-Sørensen.



Uffe Bay-Schmidt udnævnt til partner i Kant Arkitekter

Kant Arkitekter har udnævnt arkitekt Uffe Bay-Smidt til ny partner for at styrke den positive udvikling, som virksomheden er inde i.

Uffe Bay-Smidt har været en del af kontoret hos Kant Arkitekter siden 2009, hvor han har været primus motor på en række projekter. Gennem sine to år i virksomheden har han haft stor fokus på virksomhedens udviklingsmuligheder, og han har formået at åbne nye døre i markedet bl.a. gennem sit store netværk og engagement.

– Udnævnelsen af Uffe Bay-Smidt som partner i Kant Arkitekter understreger, at vi er i konstant udvikling, og at vi fortsat har fokus på at udvikle nogle af virksomhedens vigtigste strategiske områder. Uffe har de sidste par år bevist sit talent for at drive arkitektvirksomhed og tænke i nye baner. Derfor glæder det os, at han nu er med på holdet som partner, siger kreativ direktør og partner Anders Bay Holm.

Uffe Bay-Smidt er uddannet på Arkitektskolen i Århus og er også bygningskonstruktør fra BTH, Horsens. Han har en baggrund hos 3XN og LWDDesign Group LLC, Dubai, hvor

hans fokus har været rettet mod design og udvikling af hoteller, hotelapartments og luksusboliger. Senest kommer Uffe fra en stilling som afdelingsleder hos AART arkitekter, hvor hovedfokus har været på konkurrencer og udviklingsprojekter.

Kant Arkitekter har i mere end 30 år skabt arkitektur i Danmark.

Fra venstre udviklingschef Uffe Bay-Smidt, kreativ direktør Anders Bay Holm og adm. direktør Klaus Holm Jensen.



SKANDINAVIENS STØRSTE ARKITEKTFIRMA FEJRRER 60 ÅRS FØDSELSDAG

White Arkitekter har fejret 60 års jubilæum. Arkitektfirmaet har etableret sig som en virksomhed, der har klaret sig godt gennem flere årtier, samt i den seneste finanskriser.



– En af hovedårsagerne til, at White har kunnet fejre sin 60 års fødselsdag som succesfuld virksomhed med 550 ansatte er en sjælden medarbejderejet forretningsstruktur. Flere studier i USA har, ifølge National Center for Employee Ownership, tidligere vist, at når virksomhederne er medarbejderejet, så klarer de sig omkring 20 procent bedre end virksomheder, der

White består af 11 tegnestuer i Danmark og Sverige med i alt over 550 ansatte og er det største arkitektfirma i Skandinavien. Her Kastrup Søbad, som White har tegnet

har andre ejerforhold. I Danmark er der imidlertid meget få virksomheder, som er medarbejderejet, men her er White et lysende eksempel på strukturens fordele, påpeger White.

I Danmark har White kontorer i København og Næstved og et mindre kontor på Lolland med i alt 45 ansatte. White er oprindeligt et svensk arkitektfirma, grundlagt i 1951. Firmaet er opkaldt efter stifteren Sidney White. Der er omkring 100 partnere i firmaet med yderligere 364 aktieejere blandt medarbejderne.

Receptioner og arrangementer

Erhvervslejerer betaler ikke | Og hvad gør man så? Det var der mange, der gerne ville vide, da Lokalebasen.dk i samarbejde med Nordia Advokatfirma holdt fyraftensmøde på Gentofte hotel.



– Vi havde håbet på, at der ville komme 30-40 deltagere til arrangementet, men allerede efter en uge havde vi over 100 tilmeldinger, og vi var nødt til at afvise adskillige, da der ikke var plads til flere i lokalerne på Gentofte Hotel, siger direktør for Lokalebasen.dk cand.merc. Jakob Dalhoff.

Advokat og ph.d. Jakob Juul-Sandberg, Nordia Advokatfirma, gav en række råd til, hvordan man som udlejer kan håndtere en lejers krav om lejenedsættelse eller hvad man stiller op, når en lejer er ophørt med at betale husleje.

After-Mipim party hos Bech-Bruun | Bech-Bruun og Realkredit Danmark inviterede d. 25. maj til After Mipim reception, hvor deltagerne på årets Mipim havde



mulighed for at netværke. Adm. direktør fra Rosk Ejendomme, Solveig Rannje, fortalte om "Fremtidens Rosk Ejendomme – FS Ejendomme" - om den nye struktur samt håndtering og salg af ejendomme. Der var 105 deltagere til forsommer-arrangementet hos Bech-Bruun, som planlægger at fortsætte traditionen.

Drees & Sommer har etableret sig | Det tyske rådgiverfirma Drees og Sommer har indviet kontoret i Danmark. I den anledning var der besøg af ledelsen fra Tyskland.



Her er det adm. direktør Dierk Mutschler fra Drees & Sommer i Stuttgart (tv), og adm. direktør Phillip Goltermann fra Drees & Sommer GmbH i Hamburg, der også er adm. direktør for Drees & Sommer Nordic, som det danske kontor hører under.

læs i næste nummer

Læs i næste nummer

Asset management – en ny branche er opstået i løbet af de seneste år. Hvem og hvad bliver der tilbudt i forvaltningsmarkedet. Marked og aktører.

I Fokus på regionerne sætter vi fokus på **Esbjerg** og **Sønderborg** og ser på nye projekter og udviklingen generelt

Banker og finansieringsselskaber – hvem er tilbage i markedet og hvorfor?

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 12. august 2011.



FOTO: © SHUTTERSTOCK

Business Class i Tuborg Havn

–glæd dine medarbejdere med den daglige udsigt til Øresund



Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup

- 2.958 m² stilsikkert kontorlejemål i ét plan på Tuborg Havnevej
- Eksklusivt atrium med indbydende lounge, personalerestaurant, mødelokaler og café
- Topmoderne ejendom med køl, ventilation og udsigt til lystbådehavn
- Gode parkeringsforhold med pladser på både terræn og i p-kælder
- Kombination af åbne miljøer samt kontorer, mødelokaler og studies
- Indiskutabelt Københavns mest eftertragtede business-miljø
- Mulighed for mindre lejemål i stueetagen

Sagsnr. 4560



Kontakt os på 7023 6330 eller besøg www.linor.dk

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

**LINTRUP &
NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE



Magasinpost MMP
ID-nr. 42621