

magasinet ejendom

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

Nr. 10 november 2011 | 4. årgang

Fokus på
regionerne:
**SEGMENTERING
PÅ
SJÆLLAND**

Få sand-
heden om
det blå
hotel

Eksklusivt
interview:
Derfor købte
MGPA Illum

Blandede
bolsjer. Se den
store Expo
Real reportage

Branchens
glemte
helte

INDRE BY ER DØD!

KONTORLOKALER UDEN FOR CITY UDLEJES
– BIP STEEN PÅ 61 67 10 19



- 400–8.000 m²**
Ellebjergervej 52, 2450 SV
- Elevator
 - Særdeles synlig eksponering
 - Optimal trafik beliggenhed med 2 S-togstationer inden for 500 m
 - 5 min. til Københavns city
 - 5 min. til motorvejsnet
 - 10 min. til lufthavnen
 - Mange p-pladser



- 450–1.618 m²**
Åmarkvej 1, 2650 Hvidovre
- Direkte ved S-togsstation
 - 2 km til motorvej ved Folehaven
 - Lyse kontorer på 2. og 3. sal
 - Fleksible og åbne lokaler
 - Ventilation
 - Markant og synlig ejendom
 - Gode tilkørselsforhold
 - Mange parkeringspladser
- Årlig leje kr. 850 pr. m²



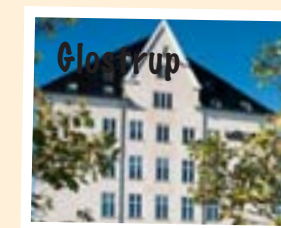
- 780 m²**
Strandboulevarden 122, 5. sal, 2100 København Ø
- Fantastisk lysindfald og udsigt over Nordhavnen
 - Moderne kontorejendom med stor solrig tagterrasse
 - Mulighed for leje af parkeringspladser
 - Særdeles synlig skilteplads
 - Tæt på Nordhavn S-station og kun 5 min. til Lyngbyvej med forbindelse til det københavnske motorvejsnet
- Årlig leje kr. 1.100 pr. m²



- 639 m²**
Dirch Passers Allé 27, 2000 Frederiksberg
- 639 m² kontor i ny ejendom
 - Optimal beliggenhed ved Metro- og S-togsstation og hovedindfaldsveje
 - Fælles servicecenter med reception, mødelokaler og fælles kantine
 - Stor parkeringskælder
 - Køl og ventilation
- Årlig leje kr. 1.300 pr. m²



- 727 m²**
Middelfartgade 15, 2100 København Ø
- 727 m² på 2. og 3. sal lejes samlet eller hver for sig
 - Egne faciliteter på hver etage
 - Overtages nyistandsat
 - Fælles tagterrasse
 - Nabo til Østre Gasværks fodboldarealer
 - Teknik- og serverrum
 - Elevator
 - Tæt på offentlig transport
- Årlig leje kr. 1.150 pr. m²



- 659 m²**
Stationsparken 37, 2600 Glostrup
- Markant og velkendt ejendom
 - Flotte kontorer
 - Rustik og moderne etage med synlige bjælker
 - Fælles kantine med udgang til hyggelig gårdhave
 - Mange parkeringspladser til fri afbenyttelse
 - Direkte ved Ring 3 og tæt ved Glostrup station
- Årlig leje kr. 1.050 pr. m²



- 592 m²**
Masnedøgade 20, 2100 Kbh Ø
- 592 m² på 1. sal
 - Flot klassisk ejendom på Østerbro
 - Lejemålets indretning tilpasses lejers behov
 - Hyggelig fælles gårdhave
 - Tekøkken
 - Teknik- og serverrum
 - Elevator
- Årlig leje kr. 1.150 pr. m²



- 328–2.013 m²**
Omøgade 8, 2100 København Ø
- Elevator
 - Moderne indretning med en kombination af storrums- og enkeltmandskontorer
 - Fantastisk lysindfald
 - Tæt på Lyngbyvejen og motorvejsnet
 - Leje af P-pladser i kælder
 - Videoovervågning af hall
- Årlig leje fra kr. 975 pr. m²

Scan QR koden med din SmartPhone



Leder du efter et drømmelejemål uden om myldretid, ensrettede gader og kommende betalingsring, har Aberdeen det du søger. Som en af Danmarks førende forvaltere af ejendomme og ejendomsinvesteringer, har vi godt styr på fremtiden, og det giver dig tryghed på den lange bane. Ring til Aberdeen i dag for en individuel lejeaftale. Du får direkte kontakt med udlejningschef, Steen Kjelstrup, for vi udlejer selv vores ejendomme. Hos Aberdeen gør vi alt for, at du skal være tilfreds. Og så kan du roligt regne med, at en aftale er en aftale.

ARTIKLER

- 4 **Leder** | Første nordiske ejendomsmagasin
- 10 **Indblik** | De glemte helte
- 20 **Reportage** | Blandede bolscher på ExpoReal
- 20 **Reportage** | En verden udenfor New York og Chicago
- 28 **Marked og transaktioner** | Mega K/S solgt til norsk storinvestor
- 34 **Paradoks** | Tvivlen vinder – endnu – over de gode intentioner
- 38 **Bag om transaktionen** | Derfor købte de Illum: – Vi kan gøre det bedre end markedet
- 48 **Lejepriser** | Flugt mod high-street presser priserne op
- 48 **Fokus på regionerne** | Segmentering på Sjælland
- 56 **Byggesocietetet** | Vemodig formand sagde farvel

ORDET ER DIT

- 62 **Ordet er dit** | God ide med kritisk syn på SKATs klageafgørelse på ejendomsvurderingerne af Claus Petersen

OVERBLIK

- Nyheder Indland** | 6-8, 14-17, 32-33, 44, 52
- Nyheder Udland** | 46-47
- Tal og tendenser** | 58-60
- Virksomheder og mennesker** | 64-66
- Kalenderen** | 67
- Læs i Magasinet Ejendom nr. 11** | 67



LEDER

Første nordiske ejendomsmagasin udkommer 1. marts

Rundt om i verden er der stadig flere, der gerne vil vide noget om det nordiske ejendomsmarked. De har hidtil været henvist til spredt nyhedsformidling. Det bliver anderledes fra 1. marts, for nu er Nordens første ejendomsmagasin på engelsk på vej på gaden.

Det første pannordiske, engelsksprogede ejendomsmagasin vil gøre det lettere for investorer og rådgivere i England, Tyskland, USA, Dubai eller Asien at få et samlet overblik over markedet med masser af statistik, jura, økonomi, nyheder, trends, tendenser og spændende interaktive artikler om aktuelle projekter og aktører i Norden.

I Danmark kommer Magasinet Ejendom til at stå for det redaktionelle bidrag, og vi glæder os utroligt til at være med til at sende dette helt nye produkt på markedet, som den danske ejendomsbranche kan bruge som referencegrundlag, når markedet skal præsenteres og investorer og samarbejdspartnere skal overbevises om, hvorfor Danmark er attraktivt.

Estate Nordic Magazine kommer det nye magasin til at hedde og parterne bag er udover Magasinet Ejendom det norske Estate Media AS og svenske Estate Media AB.

Magasinet udkommer på såvel Ipad som andre tablets og kommer til at vedrøre alt, hvad der er relevant at vide om det nordiske marked.

Vi kommer til at sammensætte magasinet i den kommende tid, og du er meget velkommen til at ringe og høre mere i de kommende måneder og til at komme med forslag til, hvad du mener det bør indeholde.

I den kommende tid kommer du også til at se os informere om mulighederne for at annoncere i magasinet – der bliver mange nye muligheder for budskaber på flere forskellige sprog med ganske få klik.

Vi er sikre på, at markedet mangler det – og vi glæder os meget til at være med til at lancere dette nye ben i rækken af vidensprodukter om dansk byggeri og ejendom, som Magasinet Ejendom hele tiden bygger videre på.

Med venlig hilsen
Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel
sevel@magasinetejendom.dk



Ejendomme til salg i Valby, Fredensborg og Roskilde

FS Ejendomsselskab

FS Ejendomsselskab A/S blev stiftet i 2009 og er 100 % ejet af Finansiell Stabilitet A/S.

FS Ejendomsselskab skal medvirke til at håndtere og afhænde ejendomme med henblik på afvikling af nødlidende pengeinstitutter overtaget af Finansiell Stabilitet.

4 ejendomme klar til salg

Nu er 4 ejendomme klar til at blive solgt. Præsentationer og billeder kan ses på www.fsejendomsselskab.dk.

Adgang til datarum

Adgang til datarummet fordrer et password, som kan rekvireres via mail til salg@fsejendomsselskab.dk.

Dokumenter om ejendommene

Det er muligt at se ejendomsdokumenter med mere i datarum etableret for den enkelte ejendom.



Valby, København
Højsager Plads 1-5

Fuldt udlejet, centralt beliggende ejendom på 1.355 m² med 11 bolig- og 5 erhvervslejemål. Boliglejemål fra 35 m² til 99 m² - i alt 727 m². Erhvervslejemål fra 68 m² til 300 m² - i alt 628 m².

Bolig

Erhverv



Fredensborg
Ravnsbjerggårdsvej

27 ens, nybyggede kvalitetsboliger fordelt på 6 blokke. Hver bolig er et udmatrikuleret rækkehus på 140 m² med egen, ugeneret have og altan på 1. sal. Husene er primært udlejede på tidsbegrænsede lejekontrakter. Bebyggelsen udgør i alt 3.780 m².

Bolig



Trekroner, Roskilde
Linkøbingvej

35 restelejligheder i 'Den Hvide Diamant' i Roskildes nye bydel, Trekroner. I alt 4.040 m² boligareal fra 72 m² til 171 m² pr. bolig. Eftertragtet beliggenhed kun få hundrede meter fra skov, mose, skole og Roskilde Universitetscenter.

Bolig



Roskilde
Kristiansminde

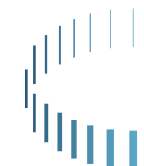
20 nyopførte rækkehuse i Roskildes eftertragtede vestkvarter. Rækkehusene har arealer fra 105 m² til 127 m². Bebyggelsen er opdelt i ejerlejligheder og udgør i alt 2.167 m². God beliggenhed i forhold til indkøb, skoler, natur og offentlig transport.

Bolig

FS Ejendomsselskab A/S
Store Gråbrødrestgade 1A
4000 Roskilde

Telefon 46 34 88 75
salg@fsejendomsselskab.dk
www.fsejendomsselskab.dk

FS Ejendomsselskab



W.P. Carey vil ind på det danske marked



FOTO: © KONTRAFRAME

KØBENHAVN: Amerikanske W.P. Carey har igangsat tiltag for at komme ind på det danske marked. Målet er at finansiere virksomheders byggeplaner eller ejendoms køb i sale-and-lease-back lignende aftaler.

Dermed tilbyder den amerikanske koncern sig som partner, hvis danske virksomheder vil bygge nyt domicil eller hvis man har mulighed for at udvikle eller købe ejendom og har slutbrugerne, men ikke kan finde finansieringen.

– Vi er absolut interesseret i at investere i Danmark. Vi har endnu ikke sat penge i erhvervsejendomme på det danske marked, men vi har gennem flere år været aktive i nabolande som Tyskland, Holland, Polen, Sverige og Finland. Samlet har vi investeret i 18 lande siden 1973, siger vice president Arvi A. Luomi, der er ansvarlig for det danske marked. Han er finne og arbejder fra London.

W.P. Careys mål er at forsyne investorer med langsigtede, sikre og inflationssikrede ind-

Amerikanske W.P. Carey vil finansiere danske virksomheders domiciler på sale-and-lease back vilkår.

tægter via sale-and-leaseback aftaler

– Vi er ikke en aktiv transaktionspartner, for vi sælger sjældent ejendomme. I stedet forsøger vi at etablere langsigtede relationer med lejerne, så de får en finansiel partner. Derfor er vores investeringer også helt afhængige af lejerne. Vi har i dag en lang række ejendomme indenfor alt fra industri og logistik til 1. klasses kontorer og detailejendomme. Lejerne inkluderer Plantagen, Nurminen Logistics, C1000, Tesco, OBI, Hellweg, JP Morgan og Google, siger Arvi A. Luomi.

I den anden ende af W.P. Careys forretning sidder der amerikanske investorer.

– Vi skaffer kapital via investorer i USA, der skyder penge i vores fonde. Indtil videre har vi rejst i alt 480 millioner USD i vores seneste fond CPA: 17 – Global, Inc. Vi har investeret i Europa i over 10 år og har aktiver for 3,8 milliarder USD ud af vores samlede portefølje på 11,8 milliarder USD i det europæiske marked, siger Arvi A. Luoma.

MONBERG & THORSEN NEDJUSTERER KRAFTIGT EFTER DYRUP-SALG

KØBENHAVN: Monberg & Thorsen, der er den ene af de to majoritetsaktionærer i MT Højgaard, sænker forventninger.

Udbyttet fra MT Højgaard har ikke ændret sig – det forventes at blive en resultatgrad i niveauet 1 procent på baggrund af en forholdsmæssig andel af omsætningen i niveauet 4,4 mia. kr. Men ændringer i salget af malingkoncernen Dyrup betyder til gengæld, at Monberg & Thorsen nu forventer et underskud efter skat i niveauet 250 mio. kr. mod tidligere et nul resultat.

Køberen PPG har gennemført den aftalte

verifikations due diligence, og dermed blev købsprisen justeret til cirka 850 millioner kr. og udsat til januar 2012 primært som følge af en række negative konsekvenser i forbindelse med implementeringen af Dyrups nye lagerfacilitet i Frankrig.

Monberg & Thorsen oplyser, at closing af aftalen vil finde sted med mindre, der opstår ekstraordinære forhold, der indebærer en værdiforringelse på minimum €30 millioner direkte relateret til Dyrup.



FOTO: © DYRUP

Legoland udvider med 12.500 kvm. til 75 mio. kr.

BILLUND: Legoland i Billund udvider forlystelsesparken med et 12.500 kvm. stort Polar Land. Hovedattraktionen bliver verdens første rutschebane, der kombinerer et frit fald på 5 meter med en udflugt blandt levende pingviner.

Polar Land kommer desuden til at bestå af et pingvinanlæg, en restaurant og den nuværende Power Builder, som bliver omdannet til en flyvesimulator. Udvidelsen er den største i Legoland Billunds historie og kræver en rekordhøj investering på 75 mio. kr.

Centralt for det nye land bliver pingvinanlægget, som skal huse 15 Gentoo pingviner, også kaldet æselpingviner.

– Gentoo pingvinerne er nogle meget aktive dyr, som elsker at svømme, og vi har indrettet anlægget, så det minder om deres naturlige levested. Anlægget er lydisoleret og ruderne



Der findes blot to rutschebaner med frit fald i verden i forvejen, men ingen som kombinerer oplevelsen med et zoologisk element. Polar X-Plorer bliver den hurtigste rutschebane i Legoland og fører gæsterne op i 20 meters højde.

mørklagt indefra, så pingvinerne ikke bliver stressede, når parken er fuld af glade gæster på en højsæson dag, fortæller biolog Lars Nørholm Jensen fra Legoland, der er ansvarlig for pingvinernes nye hjem.

Ved siden af pingvin-området bygges en restaurant med polartema og plads til 350 spisende gæster.

Området forventes at åbne i maj 2012.

KPMG
cutting through complexity

Har du behov for en uafhængig vurdering af din erhvervsejendom?

Vi er certificerede til at udarbejde vurderinger efter internationale vurderingsstandarder og vores vurderingsteam har til dato vurderet over 200 ejendomme til en værdi af over 25 mia. kr.

For et uforpligtigende møde kontakt:

Morten Jensen, Senior Manager, MRICS
mojensen@kpmg.dk
25 29 32 28

kpmg.dk

Banker er blevet mere restriktive



Dansk Byggeris undersøgelse viser, at knap en tredjedel af virksomhederne oplever, at banken er afvisende over for deres anmodning om kreditfaciliteter, fordi de driver virksomhed i bygge- og anlægsbranchen. Dermed er bankerne med til at sende sunde og velfungerende virksomheder i knæ, blot fordi de tilhører en bestemt branche, påpeger Dansk Byggeri.

Noget tyder desuden på, at virksomhederne i bygge- og anlægsbranchen dømmes efter en hårdere skala end virksomheder fra andre brancher.

– Mange virksomheder oplever, at deres tilhørsforhold til byggeriet dømmes dem ude i banken. Bankerne giver pr. automatik et afslag i stedet for at tage en individuel vurdering af de konkrete projekter. Derfor er det vigtigt for os at pointere, at bankerne skal vurdere projekterne hver for sig, uanset om virksomheden kommer fra byggeriet eller en anden branche, understreger Torben Liborius.

– Når bankerne er restriktive, er der stor risiko for, at de siger nej til de projekter, de selv og virksomhederne skal leve af. Dermed bidrager de til at holde liv i krisen, siger Torben Liborius, erhvervs-politisk chef i Dansk Byggeri.

DANMARK: Bankerne var hurtige til at smække kassen i, da krisen satte ind. Siden lempede de en anelse på låget, men nu er de restriktive tider tilbage, viser en undersøgelse fra Dansk Byggeri, om virksomhedernes adgang til kreditfaciliteter som kassekredit, lån og andre kreditmuligheder. Det bekymrer byggebranchen, da bankerne derved er en del af krisens problem frem for at være en del af løsningen.

Dansk Byggeris undersøgelse viser, at over 25 procent af de virksomheder, som har søgt om kredit, har fået afslag, og lige under 30 procent har fået delvist afslag. Dermed er afslagsprocenten den højeste, Dansk Byggeri har konstateret, siden undersøgelsen blev lavet for første gang i 2009.

Undersøgelsen viser desuden, at bankerne for alvor har sat tommelskruerne på i løbet af de seneste to måneder, hvor virksomheder-nes adgang til kredit er blevet indskrænket betydeligt.

Ifølge erhvervspolitisk chef i Dansk Byggeri, Torben Liborius er virksomhederne udmærket klar over, at de skal have dokumentationen i orden, når de går i banken. Men mange oplever, at bankerne ikke sætter sig ordentligt ind i deres projekt og muligheder. Dermed er risikoen for afslag stor – og det kan være dødsstødet for de små og mellemstore virksomheder.



DSB Ejendomsudvikling har

90.700 etm. Bygninger

4.6 mio. m² Grundarealer

beliggende i hele Danmark og oftest meget stationsnært

se mere på www.dsbejendomsudvikling.dk hvis I ønsker at erhverve eller leje bygninger eller grundarealer



Grønne kontorer med internationalt perspektiv

Skanska udvikler de grønneste kontorer på unikke beliggenheder. God beliggenhed har betydning for medarbejderes trivsel, tilfredshed og dermed produktivitet. Kort transporttid til arbejde og rekreative muligheder lige uden for døren skaber den rigtige balance mellem arbejdsliv og fritid. Alt dette bidrager positivt til virksomheders image og dermed evne til at tiltrække de dygtigste medarbejdere. Samlet set bliver den rigtige beliggenhed en god forretning.

Kontorlejemål på Scanport har Skandinavien mest internationale beliggenhed. Her bygger Skanska 95.000 m² miljøvenlige og bæredygtige kontorlokaler med Amager Strand, Øresund og Sverige på den ene side og Københavns Lufthavne Kastrup på den anden.

Vil du vide mere om Scanport, så kontakt Majbritt på telefon 44 68 05 65.

SKANSKA

DE GLEMTE HELTE

Der er mange højtprofilerede branchegrupper i bygge- og ejendomsbranchen lige fra arkitekter til advokater. Landinspektørerne er nok nogle af dem, der oftest bliver overset. Så oversete, at de er truet af udryddelse

Landinspektører er de eneste, der har ret til at gennemføre matrikulære ændringer i Danmark. De er helt nødvendige i stort set alle bygge- og udviklingssager og kombinerer udover opmålingen, som de fleste forbinder dem med, også kompetencer inden for både jura, teknik og arkitektur.

– Vi arbejder med mennesker, siger de selv.

Men sådan er der ikke mange, der opfatter dem. Mange både i og uden-

– Vi har en usynlig profil. Og hvis man endelig spotter os, så virker vi lidt gamle og støvede. Det er vi slet ikke, og den historie skal vi have fortalt både branchen og unge over hele landet, siger landinspektør Lars Gjøg Petersen, Mølbak Landinspektører.

for bygge- og ejendomsbranchen forbinder ordet landinspektør med støvede opmålingsopgaver, der bare skal overstås. Det giver nu bagslag. I 2011 blev der kun optaget 23 elever på den 5-årige landinspektøruddannelse under Aalborg Universitet i enten Aalborg eller Ballerup.

Udgift eller værdiskaber

– Med de opgaver, der er i branchen lige nu, er det formodentlig nok til at supplere de privatpraktiserende landinspektører. Men det kræver, at alle vælger at blive ansat i vores firmaer og ingen i private rådgivningsvirksomheder eller i det offentlige, siger formand for de Privatpraktiserende Landinspektørers Forening, Torben Juulsager, der selv er partner i landinspektørfirmaet Geopartner.

Landinspektørerne opmåler lejemål, rådgiver om matrikulering, begrænsninger og udviklingsmuligheder og foreslår arealbehov og grænser. Og det er netop der, landinspektørerne kan være værdiskabende på lige fod med advokater og andre rådgivere i stedet for at blive betragtet som en nødvendig udgift.

– Landinspektører spiller faktisk en rolle hele vejen igennem et udviklingsprojekt. Vores ideelle placering er at komme tidligt ind i processen, så vi kan være med til at påvirke den på et tidspunkt, hvor vi kan skabe værdi og være med til at rådgive inden vi rent praktisk i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet afsætter nogle linier til at bygge efter, siger Torben Juulsager.

Opsøgende arbejde er nødvendigt

Landinspektørbranchens manglende profilering udspringer af, at branchen har været kendetegnet af mange små virksomheder forankret i lokalområder. Alle vidste – lidt ligesom præsten – hvor landinspektøren, boede, hvis noget skulle måles op. Det er ved at ændre sig med større og mere profi- >>



FOTO: SHUTTERSTOCK

Før i tiden var det ærefuldt i sig selv at være beskikket landinspektør. Men i dag vælger unge uddannelse efter, hvad der er synligt og dermed smart, og det falder tilbage på landinspektørerne.

lerede firmaer, men udviklingen går ikke hurtigt nok til, at det smitter af på unges opfattelse af embedet.

– I dag er vi 66 virksomheder i Danmark, hvoraf nogle de seneste år er blevet meget store. Ovenpå krisen ikke mindst er vi blevet nødt til at opsøge opgaverne, og det er med til at profilere

virksomhederne mere. Samtidig er der en konsolidering i gang. Fremtiden er at blive stærkere som involverede rådgivere frem for bare at levere en delydelse, og det kan vi kun, hvis branchen fortsat udvikler sig i retning af større enheder, siger Torben Juulsager.

En af dem, der netop er i gang med det, er Mølbak Landinspektører. Mølbak har fusioneret sig frem til en position på top 3 på Sjælland og blandt de 10 største i Danmark igennem de seneste 10 år.

– Vi ser ikke længere nogen panik. De

firmaer, der stadig er her ovenpå krisen, har fundet en balance og tilpasset ressourcerne til opgavemængden, som i høj grad er skiftet fra nybyggeri til infrastruktur. Nu balancerer mængden af mennesker og opgaver, siger Lars Gjøg Petersen, Mølbak Landinspektører.

Store igangsættelser giver arbejde

Mølbak Landinspektører arbejder blandt andet på motorvejsudvidelser rundt om København og på det kommende baneprojekt mellem København og Ringsted.

– Der bliver jo faktisk igangsat ret meget i øjeblikket. Vi opretter kontor i Køge nu, så vi forhåbentlig også kan få vores del af de mange kommende opgaver i Køge og specielt Køge Kyst projektet. Selvfølgelig skal der kæmpes om tingene, men opgaverne er igen oppe på et fornuftigt niveau, siger Lars Gjøg Petersen

Lars Gjøg Petersen oplever også, at landinspektørerne er en lille del i en meget stor branche, hvor arkitekter, advokater og bygherrerådgivere fylder meget mere. Og landinspektørerne får ikke fortalt historien om, hvor værdiskabende landinspektørernes arbejde kan være.

10 PROCENT FÆRRE LANDINSPEKTØRFIRMAER PÅ TO ÅR

En landinspektør har flere forskellige opgaver. Det kan bl.a. være kortlægning eller opmåling af grunde og arealer og udvikling af IT til opmåling og styring.

Som landinspektør skal man beherske matematik, teknik, geografi og jura og kende alle regler for byplanlægning og arealudnyttelse. Det er desuden vigtigt at være præcis og nøjagtig, og netop den egenskab kan bruges i andre sammenhænge i forbindelse med stedfæstelse af data.

Landinspektørernes primære funktion er dog udstykning i bredeste forstand, – for eksempel i forbindelse med nye bygge grunde. Landinspektører har eneret på udstykning. Landinspektørerne arbejder ihærdigt for at

komme tidligt ind i processen. Jo mere værdi kan de være med til at skabe, og jo bedre bliver deres ydelse og berettigelse. Når der så er indhentet oplysninger om ejendommen fra arkiver og navnlig fra forskellige ejendomsdatabaser, kommer selve opmålingen, som er den del, der foretages i gummistøvler og målekikkert.

I den efterfølgende matrikulære sag redegør landinspektøren for de informationer om ejendommen, som skal registreres i matrikelregistret, for eksempel arealstørrelser. Det foregår digitalt. Landinspektøren afklarer også forholdet til servitutter og pantehæftelser og indhenter offentlige myndigheds godkendelse til de ønskede forandringer.

Der er cirka 66 landinspektørfirmaer i

Danmark – branchen har været igennem en løbende konsolidering og antallet er faldet cirka 10 procent i løbet af de seneste to år.

Landinspektørfirmaerne i Danmark er kendetegnet ved at være personligt ejet – typisk i interessentskabsform. Først indenfor de seneste år er opstået større firmaer – primært gennem fusioner af små firmaer ejet af stifteren. Dermed er der kommet firmaer med flere partnere i ejerkredsen.

Det er et erklæret mål for Praktiserende Landinspektørers Forening at søge indflydelse på, at reglerne bliver ændret, så privatpraktiserende landinspektører fremover udover at kunne etablere sig i Aps- eller A/S-form også kan etablere sig i partner- og holdingselskabsform.

– Det kan have store økonomiske konsekvenser, hvis man ikke får tænkt sig om fra starten. Det kan for eksempel være, når man skal sælge noget som nye ejendomme med ejerlejligheder, – hvor det kan være afgørende at tænke bygningskonstruktionen ind i forhold til en mulig opdeling i ejerlejlighederne. Det er også uhyre vigtigt, at man får disponeret rigtigt i forhold til ejendomsretlige forhold både i relation til den samlede projekt-økonomi, og et muligt løbende salg. Det er det, vi er rigtig gode til som rådgivere, hvor vi har en helt unik position. Min fornemmelse er, at vi er en række virksomheder i branchen, som vil bruge de kommende år på at gøre meget mere opmærksom på vores kompetencer i den sammenhæng. Og som branche skal vi også samlet arbejde mere med det, så vi sikrer branchens overlevelse også om 10, 20 og 30 år, siger Lars Gjøg Petersen. ■

LANDINSPEKTØRER VIL VÆRE MED I KØBENHAVNERMARKED

I 2010 blev Stadskonduktørembedet nedlagt i København. Det betyder, at de praktiserende landinspektører herefter overtager opgaverne med ejerlejlighedsopdelinger og ejerlejlighedsændringer samt

- udstykninger og arealoverførsler
- skelfastlæggelser og andre matrikulære opgaver
- udfærdigelse af matrikelkort mm.

Det har fået flere private landinspektører til at opprioritere tilstedeværelsen netop for at kunne komme ind i sagerne på et tidligere tidspunkt. Det gælder for eksempel Mølbak Landinspektører, og det gælder det helsingoranske Nielsen, Baatrup og Thomsen, der har valgt at udvide med et kontor i København på Nørre Voldgade.

– Vi har gennem mange år arbejdet dagligt med både tekniske, matrikulære og ejerlejlighedsrelaterede opgaver i hele hovedstadsområdet. Og efter Stadskonduktørembedet er nedlagt i København og på Frederiksberg er det nu også muligt for os - til alles fordel - selv at gennemføre og afslutte sager vedrørende matrikulære forandringer og ejerlejlighedsopdelinger, siger partner Kristian Baatrup.

Landinspektørkontoret har 12 medarbejdere, hvoraf 2 forventes overvejende at komme til at arbejde med det københavnske marked.

– Vi føler, at den fysiske tilstedeværelse i København er nødvendig for en effektiv sagsbehandling og optimal rådgivning, og det er baggrunden for, at vi endelig har taget os sammen til at etablere os i kontorfaciliteter i hjertet af hovedstaden, siger Kristian Baatrup.

EKSKLUSIV BOLIGUDLEJNINGSEJENDOM SÆLGES



Til salg - Carit Ellars Vej 5, 1814 Frederiksberg C

- Ejendommen andrager 1.634 m² og fremstår meget velholdt.
- Centralt beliggende på en sidevej til Frederiksberg Allé.
- Herskabelig opgang, nyere vinduer, dørtelefon og cykelkælder samt hyggeligt gårdmiljø.
- 5 af boligerne er totalmoderniserede. De resterende 5 boliger er umoderniserede og vil udløse lejerreserve ved modernisering.
- Salgspris kontant: kr. 26.000.000.
- Begyndelsesafkast ca. 3,5 %.

Sag 2200-13463 (NC)

KLASSISK BOLIGUDLEJNINGSEJENDOM SÆLGES



Til salg – Vangeledet 3 - 21, 2830 Virum

- Beliggende ved siden af Virum Station og Virum Torv.
- Ejendommen andrager 4.252 m² og omfatter 59 boliger, hvoraf 32 boliger er umoderniserede og 27 er delvist moderniserede.
- Til ejendommen hører stort grønt areal med legeplads m.v., ligesom der er gode rekreative muligheder i nærheden.
- Salgspris kontant: kr. 36.000.000.
- Pris kr. 8.500 pr. m².
- Begyndelsesafkast ca. 3,4 %.

Sag 2200-13464 (NC)



Statsaut. ejendomsmæglere, MDE, valuarer og chartered surveyors
København: 7022 9601 Aarhus: 7022 9602 **www.cbre.dk**

CBRE

KPC skal bygge 23 etagers højhus midt i Aarhus



VISUALISERING: ARKITEMA

AARHUS: Projektudviklingsselskabet KPC har udviklet og opfører et højhus midt i Aarhus, som netop er blevet lokalplangodkendt. Byggeriet var fuldt udlejet og finansieret allerede inden lokalplanarbejdet blev igangsat.

Fra november 2011 opføres projektet, som er et hotel- og kontorbyggeri til brug for Comwell Hotel, Bech Bruun Advokatfirma og Deloitte på en grund tæt ved banegården i Aarhus. Bygherre på det samlede projekt er

Det nye højhus midt i Aarhus bliver 92 meter højt og skal opfylde energikravene, der vil være gældende fra 2015. Der integreres solceller i hele bygningens sydfacade samt på taget af bygningen. Den resterende del af facaden bliver beklædt med mørkt glas.

Hans Lorenzen fra Aarhus, som også får bolig øverst i huset.

Højhuset bliver 23 etager, der indeholder et hotel med 240 værelser og conferencefaciliteter til 1.000 mennesker samt kontorlejemål. Højhuset er udformet som to slanke skiver sammenbygget omkring en let og transparent mellembygning.

Den samlede projektsum er på cirka 600 mio. kr.

Samlet areal inklusive parkering bliver på 34.000 kvm. og bygningen skal tegnes af Arkitema Architects med Rambøll Danmark som ingeniør. Byggeriet går i gang i år og skal stå færdigt i 2014.

COBE OG MVRDV SKAL TEGNE FØRSTE DEL AF ROSKILDES NYE BYDEL

ROSKILDE: Hollandske arkitekter fra firmaet MVRDV har i samarbejde med danske Cobe Arkitekter vundet arkitektkonkurrencen om Danmarks Rockmuseum, Roskilde Festival Højskole og Roskildeguppen. Alle tre byggerier er del af Roskildes nye bydel, Musicon.

MVRDV og Cobe ser Rockmagneten som en powertrio med medlemmer, der med hver sin unikke identitet, udseende og energi er sammen om at skabe oplevelser. Byggerierne er udformet som tre ikoner, der visuelt tiltrækker besøgende fra Musicons hovedgade, Rabalderstræde, ad en markant 'rød løber'.

– Med Rockmagneten får Roskildes nye bydel et projekt i international klasse, og jeg glæder mig over, at byggerierne fanger Musicons vision om at bruge mangfoldigheden til at skabe rum til eksperimenter.

De gamle industrihaller bliver draget ind i projektet, og dermed holder vi fast i, at Musicons fortid som betonvarefabrik er

Arkitektfirmaet Cobe gør sig for alvor bemærket for tiden på vestegnen, hvor de både har vundet konkurrencer i Høje Taastrup og som her i Roskilde, hvor Danmarks Rockmuseum, Roskilde Festival Højskole og Roskildeguppen kommer til at udgøre Musicon, Roskildes nye kreative byområde. Rockmuseet er den første, der bygger, og har forventet åbning i 2014.



VISUALISERING: MVRDV & COBE ARKITEKTER

INVESTERINGSEJENDOMME KØBES

Vi køber alle former for investeringsejendomme i Storkøbenhavn

THYLANDER
70 22 99 22

FIND dit næste LEJEMÅL på Lokalebasen.dk

- ✓ **VÆLG MELLEM MERE END 3000 LEJEMÅL**
- inden for kontor, butik, lager og produktion
- ✓ **100% GRATIS**
- ✓ **NEM OG OVERSKUELIG BRUGERFLADE**
- ✓ **FÅ DIREKTE KONTAKT TIL UDLEJER**



Scan til www.lokalebasen.dk via smartphone

På Lokalebasen.dk kan du i ro og mag søge efter erhvervslokaler i hele Danmark. eller du kan oprette en søgeagent og løbende få tilsendt information om lejemål, der matcher dine søgekriterier.

Lokalebasen.dk har Danmarks største udvalg af ledige lejemål inden for kontor-, butik-, lager- og produktionslokaler.

Serviceen er naturligvis 100% gratis.

Gå ind på www.lokalebasen.dk og find dit nye lejemål allerede i dag.

Lokalebasen.dk

Portal for erhvervslejemål inden for kontor, butik, produktion og lager.

Lokalebasen.dk A/S
Strandvejen 171
2900 Hellerup

www.lokalebasen.dk
info@lokalebasen.dk
Tlf. 70 200 814



Er du UDLEJER? ... SÅ VIL VI GERNE LEJE DINE LOKALER UD

- ✓ **STOR SYNLIGHED I MARKEDET**
- Over 40.000 brugere hver måned
- ✓ **STOR LEJERDATABASE**
- med mere end 15.000 aktive søgeagenter
- ✓ **UDLEJET ELLER GRATIS**
- ✓ **HURTIG OG NEM OPRETTELSE**
- ✓ **INGEN BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER**

LOKALEBASEN.DK ER DANMARKS FØRENDE PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk repræsenterer allerede mere end 400 større og mindre udlejere, men vi har plads til mange flere. Derfor vil vi gerne samarbejde med jer.

Vores model er meget enkel. Vi markedsfører jeres lejemål og sætter jer i direkte kontakt med de kundeemner, der har vist interesse for jeres lokaler. Herefter tager I over og står for den videre fremvisning og forhandling.

Resultater vores henvisning i en udlejning, tager vi en provision på 8,5% af første års basisleje. Lejer vi ikke jeres lokaler ud, er det 100% gratis.

Se mere på www.lokalebasen.dk eller ring **70 200 814**.



København får international arena i 2015

ØRESTAD: København får en arena, som kan rumme nationale og internationale musik-, kultur- og sportsarrangementer. Arenaen skal ligge i Ørestad Syd.

Arenaen bliver finansieret ved kapitalindskud fra Københavns Kommune og Realdania samt ved låntagelse i selskabet. By & Havn stiller byggegrund til rådighed. Herudover bidrager bl.a. Elitefacilitetsudvalget og Danmarks Idrætsforbund på forskellig vis til etablering og drift.

– Jeg er glad for, at Danmarks hovedstad får en arena, så København kan spille op imod byer som London, Berlin, Stockholm og Hamburg. Samtidig kan en arena trække vækst til København og hovedstadsregionen og tiltrække endnu flere investeringer til Ørestad, siger overborgmester i København, Frank Jensen.

De to parter bag arenaen – Københavns



FOTO: REALDANIA / JAN CHRISTENSEN

Arenaen får en kapacitet, der gør det muligt at have op til 12.500 tilskuere til sportsbegivenheder og 15.000 siddende og stående tilskuere. Arenaen er ikke designet endnu, men der er på grundlag af arenaens forretningsplan og i dialog med de potentielt kommende operatører udformet et overordnet layout. Arenaen forventes at være klar til brug i efteråret 2015.

Kommune og Realdania – får begge part i selskabet Arena CPHX P/S, der skal stå for projekteringen, opførelsen og ejerskabet af arenaen.

Selve driften af arenaen skal varetages af en

ekstern operatør efter et igangværende betinget udbud af operatørrollen. Tre operatører har afgivet tilbud, to af de bydende parter – AEG og Live Nation – er udvalgt til næste runde, og der arbejdes nu videre med de to bud frem til det endelige valg af operatør.

10,4 MILLIARDER KR. TIL VÆKST I KØBENHAVN DE NÆSTE 3 ÅR

KØBENHAVN: Københavns Kommune fastholder det høje anlægsniveau i budgettet for 2012. Samtidig vil kommunen gerne fortsætte de klare signaler om, at der er vilje til vækst ved at sørge for én indgang for erhvervslivet, reduktion af dækningsbidraget, klare planer for de kommunale investeringer og strømlinet sagsbehandling.

Hovedstaden planlægger i alt at bruge 10,4 mia. kr. på anlæg i perioden 2012-2015. Knap halvdelen af beløbet, 5,1 milliarder kr., er reserveret til 2012.

– Med Budget 12 lægger vi rammerne for en ny ambitiøs vækst- og erhvervspolitik i København. Vi har lagt de langsigtede planer, der sikrer plads til 100.000 nye københavnere, som gør det attraktivt at investere i byens udvikling og for at sikre fremtidens arbejdspladser, siger overborgmester Frank Jensen.



GOTTLIEB PALUDAN KØBER PUBLIC ARKITEKTER

AARHUS: Gottlieb Paludan har købt Public Arkitekter og skaber dermed et nyt, landsdækkende arkitekt-firma med en markant profil på infrastruktur, energi og erhverv.

Ved sammenlægningen får det nye firma 80 medarbejdere fordelt i København og Aarhus.

– Gottlieb Paludan og Public er det ideelle match. Det er to ligeværdige parter – med et fælles strategisk sigte og beslægtede opgaver – som nu bliver til én virksomhed, siger Jesper Gottlieb, partner i Gottlieb Paludan.

Gottlieb Paludan og Public Arkitekter har sideløbende undergået en meget positiv udvikling, og begge tegnestuer har med markante byggerier på tegnebrættet trods den generelle afmatning i byggebranchen. Sammenlægningen er et led i begge firmaers strategi for yderligere vækst og udvikling.

– Både i Danmark og i resten af verden står vi over for en vigtig opgave med at forny vores byer. Vi vil som arkitekter og specialister inden for transport og energi sætte dagsordenen og bidrage til en grøn og fremtidssikret udvikling, siger adm. direktør Gunnar Sørensen, Public.

Udlændinge har købt ejendomme i Danmark for 3,8 mia. kr. i 2011

KØBENHAVN: Udenlandske investorer har købt ejendomme for 3,8 milliarder kr. i de første 8 måneder af 2011. Dermed er en ny rekord slået i og med, at der blev solgt flere ejendomme til udenlandske investorer end til danske.

Mæglerfirmaet Sadolin & Albæk har således i årets første 8 måneder registreret et samlet transaktionsniveau på 6,3 milliarder kr., når man ser på ejendomme, der er handlet til en pris på over 100 millioner kr.

– Det danske ejendomsmarked har traditionelt været anset som et relativt lukket og illikvidt marked, domineret af nationale investorer. Det er imidlertid værd at notere, at vi i den forløbne del af 2011 for første gang nogensinde har oplevet et større transaktionsvolumen med udenlandske end med

danske investorer, påpeger Sadolin & Albæk.

De udenlandske investorer tiltrækkes af flere forhold: Dansk økonomi er i nogenlunde stabil gænge med en i forhold til de fleste andre europæiske lande relativt lav statsgæld og lav rente.

Desuden er det attraktivt at finansiere ejendomme i Danmark på grund af realkreditsystemet, der sikrer, at marginalerne i en international sammenhæng er konkurrencedygtige.

I august købte den engelske investeringsfond MGPA Illum-bygningen på Strøget i København og bidrog med 1,65 milliarder kr. dermed til de udenlandske investeringer.

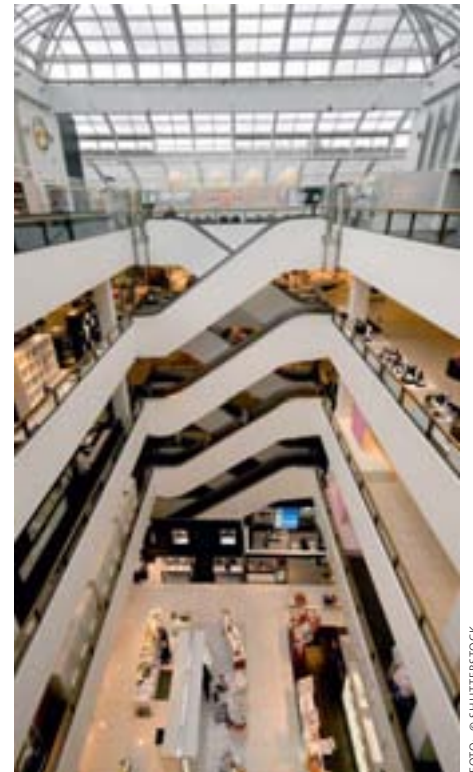


FOTO: © SHUTTERSTOCK



MØLBÆK
Landinspektører A/S

Vi kan tilbyde:

- ✓ Rådgivning om ejendomsretlige forhold
- ✓ Gennemførelse af matrikulære forandringer
- ✓ Opmåling til huslejearealer og ejerlejlighedsopdelinger
- ✓ Teknisk opmåling og afsætning

Ring eller mail for en aftale!

MØLBÆK
Landinspektører A/S

Telefon 702 00 883 · Fax 702 00 884
E-mail molbak@molbak.dk · www.molbak.dk

DANSK GOLFBANE NR. 15 I EUROPA

ALLERØD: Golfmarkedet har det svært i Danmark, og salget af golfbaner som investering går trægt. Men at det kan betale sig at investere i design og arkitektur alligevel er golfbanen The Scandinavian i Allerød et eksempel på. Den er designet af den kendte golfbanedesigner Robert Trent Jones II, mens klubhuset er designet af Henning Larsen Architects, og den er netop placeret som nr. 15. i hele det kontinentale Europa.

Det er Storbritanniens største og mest indflydelsesrige golfmagasin, Golf World, der har placeret The Scandinavian Golf Clubs to golfbaner helt i top på den nyeste liste over Europas 100 bedste golfbaner. The Scandinavian Old Course spurter forbi stribevis af etablerede golfbaner til en fornem 15. plads, ligesom The Scandinavian New Course går ind på listen som nummer 34.

Foruden The Scandinavian Golf Clubs to baner, er tre andre danske golfbaner med på Top 100 listen. Det er Lübker Sky-Sand (nr. 16 mod tidligere 14), Esbjerg (nr. 60 mod tidligere 75) og Skovbanen i Holstebro, der

debuterer som nr. 89. Rungsted (tidligere 77) og Trent Jones Course på Skjoldenæsholm (tidligere 98), er ikke med på den nye liste. Helt i top er det fortsat franske Les Bordes og Morfontaine, der indtager henholdsvis 1. og 2. pladsen, mens hollandske Royal Hague på 3. pladsen overraskende har sendt Ryder Cup-banen fra 1997, span-

Klubhuset på The Scandinavian Golf Club har tidligere modtaget Tømrerprisen 2009 og får Årets Naturstenspris, der tildeles Anders Park fra Henning Larsen Architects for den basale brug af 400 millioner år gamle natursten af skifer.



FOTO: © HENNING LARSEN ARCHITECTS

ske Valderrama, ned på 6. pladsen. Belgiske Royal Zoute som nr. 4 har byttet plads med Golf Nationale, som nu er nr. 5.

Bedømmelserne af golfbanerne på The Scandinavian og de andre 98 golfbaner kan ses i et særtillæg til Golf World, der udkommer her i november 2011.

CuraVita vinder konkurrence om 4 mia. kr. supersygehus i Gødstrup



VISUALISERING: CURA VITA

HERNING: Region Midtjylland har udpeget CuraVita som vinder af konkurrencen om det nye supersygehus i Gødstrup nord for Herning, der med en anlægssum på 4 mia. kr. bliver blandt Danmarks største nybyggerier inden for sundhedssektoren.

CuraVita består i konkurrencen af Arkitema Architects, norske NSW Arkitekter & Planlæggere, AART architects, Grontmij, Moe & Brødsgaard og norske Arup og Hospitalitet. Konsortiet har gennem hele projektførløbet

Seks konsortier var prækvalificeret til projektkonkurrencen, hvoraf to konsortier gik til finalen, hvor projekterne skulle testes og raffineres, og CuraVita blev udpeget som vinder.

fokuseret på at lave et projekt, der på den ene side tilbyder behandlingsmæssig og driftsmæssig effektivitet i den absolutte topklasse og på den anden side opleves som poetisk og imødekommende af både patienter, pårørende og personale.

CuraVita-samarbejdet blev startet i 2007 og konsortiet arbejder tværfagligt med hospitalsdesign og forener arkitekt- og ingeniørkompetencer med antropologi, logistik og hospitalsplanlægning. Konsortiet er også prækvalificeret til det nye universitetshospital i Aalborg.

DNV-Gødstrup, Det Nye hospital i Vest, bliver på ca. 135.000 kvm.



Trine Bøgelund-Kjær



Finn Träff



Iben Mai Winsløw



Claudia S. Mathiasen

Specialer:
 Entrepriseret
 Erhvervslejeret
 Ejerforeningsforhold
 Rets-, voldgifts- og klagenævnssager
 Regulering af fast ejendom, herunder planret
 Køb, salg og udvikling af fast ejendom
 Erhvervslejeret i praksis
 Kommanditselskaber
 Andelsboligforhold
 Udbud

FRØLUND WINSLØW

ADVOKATFIRMA • GAMMEL STRAND 34 • 1202 KØBENHAVN K • TLF: 33 32 10 33 • FWIN.DK

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

BLANDEDE BOLSCHER

på Expo Real

Europas største ejendomsmesse var præget af både optimisme og nedtrykthed. Der er forvirring blandt banker, mæglere og advokater om markedsudviklingen. Men både købere og sælgere er der mange af

ningen på messen, der altid løber af stablen i starten af oktober. For der var både dem, der syntes, at der er masser af penge i markedet, og at det nok skal gå alt sammen. Og så er der dem, der har fået konkrete negative tilbagemeldinger fra banker, som synes, skyerne trækker sammen igen.

I alt gik 37.000 gennem indgangene til Expo Real. Og det er Expo Real folkene meget tilfredse med. Det var frygtet, at deltagerantallet ville falde på grund af de seneste måneders nye finansielle tumult. Men sådan blev det altså ikke.

100 danskere

Fra dansk side deltog 100 ejendomsfolk. Heraf var cirka 90 deltagere, mens knap 10 var tilknyttet en stand foruden enkelte pressefolk.

– Tallene viser, at Expo Real er blevet en stabil platform, hvis man vil orientere sig i ejendomsmarkedet. Messen fremmer gennemsigtighed og forretningsmuligheder, siger Geschäftsführer Eugen Egetenmeir, Messe München

International, som står bag Expo Real. En af de danskere, der var på Expo Real for første gang, var projektleder Martin Broberg fra Region Syddanmark sammen med markedschef Søren Skjold Eckhoff, Cowi. De var på Expo Real for at præsentere Region Syddanmarks overskydende sygehuskapacitet, som er sat til salg.

Tyskerne vil have færdigt koncept
Og responsen var god:

– Vi har 6 sygehuse, vi skal udvikle og sælge. Vi har fået mange gode kontakter, men vi er også blevet meget klogere på, hvad det er, investorerne vil have, og hvad vores bygninger kan. Flere tilbagemeldinger har lydt på, at de vil have præsenteret et færdigt projekt i stedet for en række muligheder. Det vil vi nu arbejde videre med, siger Martin Broberg og Søren Eckhoff. Cowi er hyret af Region Syddanmark til at hjælpe med opgaven.

– Det er spændende at være her, fordi vi har mødt en række mennesker, som >>

1. Per Andersen, Aareal Bank og Tonny Nielsen, Aberdeen Asset Management (th), er begge danskere i internationale organisationer. Per Andersen benyttede Expo Real til at mødes med kolleger fra andre nordiske lande, så Aareal i højere grad kan koordinere lånetilbud til investorer, der er interesseret i det nordiske marked.

2. – Flere af investorerne hernede fravælger det danske marked, fordi de mangler et brohoved, der kan stå for alt omkring investeringen. Det er netop det, vi kan tilbyde, så vi ser store muligheder for at tiltrække investeringer til Danmark, sagde Kim Borch (th), der var på Expo Real sammen med Carsten Schledermann. Begge fra Borch Invest.

3. Efter HSH besluttede sig for at trække sig ud af det nordiske marked fortsætter medarbejderne nu i det finansielle asset management firma Situs, der skal administrere HSHs udlån og samtidig ekspandere på det danske marked. Her er det associate director Jan-Erik Wølke, Situs Nordic Services.



4. Svenske SEB bank er store i Tyskland og altid synlige på Expo Real med sin friske grønne farve. SEB har markeret sig med flere udlån i den seneste tid også på det danske marked. Her er det danske Peter Tof-tager (i midten), der fortæller besøgende, hvad banken kan tilbyde.

-Kan I ikke snart få styr på økonomien i Europa. Vi har milliarder, der skal placeres i ejendomme, men vi vil gerne have en afklaring på udviklingen.

Så kontant var udmeldingen på Europas største ejendomsmesse Expo Real fra flere amerikanske investorer. Og citatet er et godt billede på stem-

vi ikke selv havde forventet kunne være interesserede i ejendommene. Folk har tid til at snakke, og jeg mødte tilfældigvis nogle amerikanske investorer som gerne ville til Europa. Dem ville jeg aldrig have haft en chance for at få kontakt til, hvis vi ikke var taget hened, siger Søren Eckhoff.

Generelt var Expo Real præget af blandede opfattelser af Danmark som ejendomsmarked. Den nye regering høstede dog generelt rosende ord, for flere udenlandske medier har viderebragt historien om, at der for første gang er en kvindelig statsminister i Danmark, og det er blevet opfattet positivt. Men Danmark er også et meget lille marked.

– Vi har mødt mange investorer her nede, der er interesseret i Norden. De fleste er dog fokuseret på Sverige, så jeg tror, vi har en opgave foran os i at fortælle om det danske marked, siger Sami Post, DN Erhverv, der deltog sammen med kollegaen Thomas Ruhoff.

En af forhindringerne er forståelsen af, hvorfor afkastet ikke er højere.

Mange mangler brohoved

– Vi skal have fortalt, at København er et sikkert sted at investere. På grund af den store indenlandske efterspørgsel fra institutionelle investorer presses afkastet ned. Afkast og risiko følges ad, men vi har talt med flere investorer, som ikke kender det danske marked

og som mangler en bedre forståelse af vores finansieringssystem i form af realkredit. Det lave afkast er knyttet til den lave rentemarginal, og dér har vi en formidlingsopgave i forhold til vores udenlandske klienter, siger Sami Post.

Asset management firmaet Borch Invest var på Expo Real for at få et overblik over udenlandske investorers behov på det danske marked.

– Jeg oplever, der er meget villig kapital til rådighed både fra private fonde og institutionelle investorer. Der er samtidig også stor interesse for Skandinavien, men det virker som om, man overser Danmark. En af forklaringerne er, at man mangler et brohoved. >>



8. – Vi er blevet meget klogere på, hvad det er investorerne vil have, sagde Martin Balsby Broberg, Region Syddanmark og Søren Eckhoff, Cowi, der var på Expo Real for at sælge 6 af Region Syddanmarks hospitalejendomme, der bliver ledige inden for de kommende år i forbindelse med hospitalsreformen. Her på Expo Reals centrale centerstrøg.

9. – Vi er på vej ind i Norden, men vi har endnu ikke fundet noget i Danmark. Det svenske marked er mere transparent, mens det virker som om de attraktive ejendomme i København ofte sælges internt mellem de danske aktører, siger asset management firmaet Schroders, som var på Expo Real for at tiltrække kapital til virksomhedens kommende investeringer.

10. Partner Jesper Østerhegn, Nordia, får sig et hvil mellem møderne. Han var på Expo Real i forbindelse med en række sager om nødlidende ejendomme, som firmaet arbejder på pt. for forskellige banker.

11. – Snakker man med visse banker, tegner der sig et dystert billede af det europæiske ejendomsmarked. Mens de investorer, der har pengene med hjemmefra, er stærkt interesseret i det danske marked og klar til at gå ind. Det er et blandet billede, siger advokat Nina Grunow, Bech-Bruun.

12. Expo Real har slet ikke Cannes-messen Mipims stjernestøv og glamour over sig, men er i højere grad præget af tysk effektivitet og høj faglighed – selvom der dog også bliver serveret fadøl i de tyske messehallen. Polen-byen Rostov havde ikke rigtig skelet til det tyske set-up og mødte op med en af de mere spektakulære stande befolket af engle.



5. – Flere investorer er blevet så forskrækkede efter finanskrisen, at de alle prøver at købe absolut 1. klasses ejendomme. De ser kun på hovedstrøgene og værdiger ikke sidegaderne et blik. Det betyder også, at de holder sig til London og Paris og er bange for at gå udenfor de mest gængse byer, sagde Sami Post og Thomas Ruhoff fra DN Erhverv om nogle af reaktionerne på de ejendomme, de havde med på Expo Real.

6. – Mange vil gerne købe og mange vil gerne sælge, men bankerne står i vejen. De små ejendomme kan til dels finansieres, men de store er ofte i en fastlåst situation, sagde Susanne Bech Nielsen, fra advokatfirmaet Bang og Regnarsen, der både har kontor i Hamborg og i København og som sædvanlig havde en ægte dansk pølsevogn med på messen til at tiltrække opmærksomhed.

7. I 2010 var en finsk stand det eneste nordiske indslag på Expo Real. Men i år havde den svenske Göteborg-region også en stand ligesom svenske NCC var repræsenteret på Europas største ejendomsinvesteringsmesse.



Dansk-tysk region vil tiltrække **logistik**

Blandt de få danske udstillere på Expo Real i år var "Vækstcentret – Succes for den dansk-tyske region". Det er navnet på et Interreg-projekt, der tidligere gik under navnet "Projekt Success". Interreg betyder, at projektet er EU-støttet.

Vækstcentret holder til i lokaler i det tidligere Bov Rådhus. Det dansk-tyske udviklings- og markedsføringsprojekt har netop ansat Stephan Kleinschmidt som chef for sekretariatet og dets tre medarbejdere, og han var på Expo Real for at sætte regionen på landkortet som et oplagt valg for fremtidens logistikvirksomheder. Blandt de gode eksempler er danske Bestseller, der netop nu bygger lager ved Haderslev.

– Vi skal ikke styrke de enkelte områder, men hele regionen. Målet er, at vi bliver stærkere ved at stå sammen med de store tyske byer om at markedsføre os som logistikcenter, siger projektleder Stephan Kleinschmidt, Vækstcentret. Her på standen på Expo Real sammen med projektcheferne Maria Heiden med ansvar for Flensborg og Sonja Göttel med ansvar for Kiel (th).

– Frem til 2013 skal vi have synliggjort den dansk-tyske region. Det er første gang, vi for alvor samarbejder om at tiltrække virksomheder og udvikle regionen, og på Expo Real forsøger vi at skabe kontakt til investorer og projektmagere og samtidig få et indtryk af, hvad vi er oppe imod i forhold til de andre regioner, der er her med samme mål. Vi samler også inspiration til vores videre arbejde, siger Stephan Kleinschmidt.

Baggrunden for hele arbejdet er en styrkepositionsanalyse, som definerer den dansk-tyske grænseregions fælles potentialer. Analysen er gennemført af et ekspertkonsortium bestående af Rambøll og Georg & Ottenströer.

Der kommer vi ind som lokal asset manager. Så jeg er bestemt positiv over mulighederne, for der er både et behov og samtidig villig kapital, der gerne vil arbejde med virksomheder som vores som spænder fra akquisition over frem-skaffelse af finansiering til administration og facility management, siger adm. direktør Kim Borch, Borch Invest.

Nødlidende ejendomme og skeptiske banker

Der er dog stadig mange nødlidende ejendomme og skeptiske banker.

– Tilbagemeldingerne hernede er meget blandede. Mit mål med at tage på Expo Real er at møde andre advokater, som repræsenterer klienter, der vil ind på det danske marked, og de findes helt klart, siger Nina Grunow, der repræsenterede advokatfirmaet Bech-Bruun på messen.

Udover potentielle investorer har Nina Grunow også flere tyske entreprenørfirmaer blandt sine klienter.

– Jeg har henvendelser fra flere, der gerne vil slå sig ned i Danmark og bruge det som udgangspunkt for en nordisk ekspansion. De tyske entreprenører har hørt, at der er et stort boligbehov ikke mindst i København i de kommende år, og de vil gerne have en del af den kage, siger Nina Grunow.

Af de 37.000 deltagere i år på messen, var 19.000 reelle besøgende, mens 18.000 var fra en af de udstillende virksomheder. Der deltog i alt repræsentanter fra 72 lande, og næstefter Tyskland var der flest deltagere fra UK, Holland, Østrig, Schweiz, Frankrig, Polen, USA, Tjekkiet, Rusland og Luxembourg. ■

EXPO REAL I 2012

Expo Real finder sted den 8.-10. oktober 2012 i München.



13. – Antallet af danskere på Expo Real har stabiliseret sig omkring de 100 ovenpå krisen, og det er vi godt tilfredse med, siger Ulrike Møgelvang, der er Messe Münchens og dermed også Expo Reals repræsentant på det danske marked. I 2007 var der en dansk stand på messen, og det trak dengang langt flere danske deltagere.

14. Investeringer i hoteller er på vej op over hele Europa, hvor diversificeringen blandt de enkelte segmenter gør investorerne mere målrettede. Expo Real havde for første gang dedikeret et særligt område til netop "hospitality". I Danmark kan man høre mere om hotelmarkedet på Magasinet Ejendom og Nordic Hotel Consultings konference HotCop den 21.-22. maj.

Lejemål til alle formål



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

Se www.danbyg.dk

Ring til udlejningsafdelingen på tlf. 4333 8100 eller e-mail til leje@nordeaejendomme.dk

Ejby Industrivej 38 • Postboks 1468 • 2600 Glostrup • Tlf. 4333 8100

Vi er til stede – også efter at du er blevet lejer hos os.

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

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

En verden udenfor New York og Chicago

Det amerikanske marked bugner af nødlidende ejendomme

Expo Real bød på flere seminarer om det nordamerikanske marked. Og alt andet lige kan man sige, at investorerne er lidt forvirrede. Der er i hvert fald ingen fælles retning, og flere af de store toneangivende investorer var lodret uenige. Blandt de modsatrettede udsagn var:

– Man skal aldrig investere i byer i Syden. Flere steder er der ingen regulering, og det betyder, at der kan komme nogen og bygge lige op ad din ejendom i morgen, så lejerne ikke kan se ud. Hold dig til de sikre markeder.

– Kontorer sælges til overpris. Nogle investorer lægger ikke vægt på, at de gældende lejekontrakter er indgået til alt for høje priser. Så snart de skal genudlejes, vil de blive tilpasset den nuværende markedspris, der er meget lavere.

– Vi har alt for mange butikscentre i det amerikanske marked, der er bygget i 2006-2008 til boligområder, der aldrig er opført. De har absolut ingen fremtid.

– Unge amerikanere har tabt troen på at eje deres eget hus, for de har set deres forældre gå konkurs, fordi de havde købt sig. Derfor bliver lejeboliger en sikker investering i de kommende år.

– Køb nødlidende butikscentre. Om få år vil det være en god forretning at opføre de boliger, der aldrig blev bygget.

Der var flere amerikanske investorer på Expo Real i år. Og flere af dem havde samme tilbud med på hylderne: Investeringer i ejendomme udenfor de etablerede 1. klassers mål som New York og Chicago.

En af dem var asset management firmaet Southern Sun. >>

Der er stadig mange nødlidende ejendomme over hele USA. På Expo Real var de amerikanske investorer uenige om deres fremtid. Mens nogle forventede, at de snart vil være opkøbt, frygtede andre, at en ny bølge af ejendomme vil skylle tilbage til bankerne, når de nuværende lejekontrakter udløber og ikke kan fornyes på samme niveau. Coral Gables i Miami (billedet) var et af buddene på en god investering udenfor den sædvanlige rute, ifølge flere af de amerikanske investorer.



– Der er lige nu mange nødlidende ejendomme i markedet og gode muligheder for at gøre et godt køb til lave priser, hvis man bevæger sig lidt udenfor hovedmarkederne, siger senior analyst Stuart Harris, Southern Sun Asset Management.

Southern Sun går både efter kontor, boligudlejningsejendomme og butikker.

– Vi går målrettet efter den form for ejendomme, opkøber dem, stabiliserer dem og udvikler dem efterfølgende, så vi efter en årrække – når de ikke længere er nødlidende – kan sælge dem til almindelig markedspris, siger Stuart Harris.

Southern Sun forventer, at de bedste muligheder ligger i markeder i det midterste segment.

– Mange internationale investorer kender ikke nok til det amerikanske marked

– Vi tror, at ejendomsinvesteringer vil blive obligationslignende igen i løbet af få år. Derfor er det nu, der skal investeres i nødlidende ejendomme, siger senior analyst Stuart Harris, der understreger, at SouthernSun Asset Management ikke jagter afkast, men hellere fokuserer på kvaliteten af ejendommene i forventning om at kunne optimere dem på sigt.

til at kunne gå udenom de absolut primære markeder, hvor ejendommene ofte bliver solgt til overpris. Vi tror på, at segmentet under giver langt bedre investeringsmuligheder, siger Stuart Harris.

Primære markeder i USA er for eksempel: New York, Washington, Boston, Chicago og San Francisco.



Sekundære markeder i USA er for eksempel: Houston, Charlotteville, Coral Gables og West Palm City i Miami i Florida, og byerne Memphis, Seattle og Atlanta. ■

Binder du penge i bygninger?

– Frigør kapital med ejendomsleasing

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

Danske Leasing

Mega K/S solgt til norsk storinvestor

Det blå hotel i Frankfurt er et af de mest omtalte ejendoms køb – og -salg i løbet af de seneste år. Det var Danmarkshistoriens største K/S nogensinde og samtidig var der en række mediedarlings på listen over investorer.

Men ud af 9 kommanditister

gik de 3 konkurs, 1 døde og

en kom under bankledelse.

På trods af så hårde odds

i en krisetid, blev hotellet

aldrig nødlidende, og alle

parter har nu skrevet under

på en salgsaftale med

skindet på næsen

Det runde, blå hotel i Frankfurt, der blev købt af en gruppe investorer med Keops-stifteren Ole Vagner i spidsen i 2005, er netop blevet solgt til norske Wenaas Gruppen. Investorerne har i store træk – bortset fra nogle ekstra udgifter til rentesikring i det seneste år – fået prisen hjem.

Og det er lidt af en succeshistorie. Ikke bare fordi, der stort set ikke er tabt penge på hotellet, men også fordi det er en ekstremt kompliceret sag, der – imod alle odds – rent

faktisk er løst til de flestes tilfredshed.

Prisen på et 3-cifret millionbeløb et stykke under 1 milliard, og det faktum, at Ole Vagner via Keops fik samlet 9 investorer, hvoraf flere ofte optrådte i medierne i forbindelse med deres økonomiske opture, på grund af tidligere meritter eller fordi de valgte et halvoftentligt privatliv, gjorde, at sagen trak store overskrifter, der både har indeholdt såvel hele som halve sandheder og direkte forkerte oplysninger.

428 VÆRELSE

Radisson hotellet i Frankfurt blev bygget i 2005 og har 428 værelser, konferencelokaler, spa og restauranter. Bygningen har en spektakulær rund form og facade, der gør det letgenkendeligt. Det 20 etager høje hotel er tegnet af engelske John Seifert og udviklet af tyske Hochtief.

Hotellet er udlejet til Rezidor Group på en kontrakt som – inklusiv optioner for forlængelse fra udlejers side – løber frem til 2036. De årlige lejeindtægter er 725 millioner kr.

Det er Wenaasgruppen 3. hotelinvestering i Mellemeuropa, som blev defineret som et satsningsområde for gruppen i 2010. Radisson Blu bliver flagskibet i den portefølje på samme måde som Radisson Blu Oslo Plaza er det i Norge – Radisson Royal Hotel er det i København og Radisson Royal Hotel er det i St. Petersburg i Rusland.

Wenaasgruppen forventer, at der vil komme yderligere hotelkøb i de kommende år, hvor man i løbet af en 5-årig periode har en målsætning om at have anskaffet en portefølje på 3.000-5.000 værelser fordelt på 10-15 hoteller.



FOTO: © THE REZIDOR HOTEL GROUP

– Nu er den sidste sten vendt i sagen, og derfor vil vi gerne fortælle den rigtige historie, siger ejendomsrådgiver Michael Sehested, der har arbejdet med sagen.

Helt tilbage fra købet i 2005 og frem til salget var business casen i sig selv faktisk god. De tilbageværende solvente investorer var da heller ikke interesseret i at realisere hotellet.

Ville ikke sælge

– I virkeligheden ønskede vi ikke at sælge. Vi har købt hotellet med en op til 25 år lang lejekontrakt med Rezidor, og hotellet har aldrig været nødlidende, selvom det er blevet udråbt til det flere gange i dansk presse. Men FIH, der stod som långiver på 2. prioriteten, ønskede ikke at lave en længere finansiering end den oprindeligt aftalte periode på 5 år, der løb til 31. december 2010. Timingen for udløbet, – der var fastlagt allerede ved købet, – kunne dårligt have været valgt mere uheldigt, og FIH var da heldigvis også konstruktive og fleksible og forlængede lånet i en kortere periode. Vi har så kæmpet en kamp for at skaffe en ny långiver, men det kunne vi ikke, og derfor var et salg den eneste løsning, siger Peter Aandahl, der er en af investorerne og formand for bestyrelsen.

Ejendomsrådgiver Michael Sehested har, på vegne af bestyrelsen, arbejdet med sagen det seneste års tid, og det er lykkedes for ham at samle alle trådene ved tålmodigt benarbejde i både Danmark og Tyskland.

– Kommanditselskabssager er som hovedregel komplicerede, fordi der er mange parter, der skal være enige om, hvordan sagen skal håndteres. Men når der så oven i købet er 3 ud af 9 kommanditister, der er gået konkurs, en, der er død, og en der er under bankaftale, så er der virkelig mange interessenter – og rådgivere for interessenterne, – der skal tages med på råd, siger Michael Sehested.

Hver af de konkursramte boer varetages af minimum en kurator.

– Med de her komplicerede sager sker der ofte det, at der er så mange parter med så forskellige interesser og økonomi, at sagen går i hårdknude. I slutfasen af salget var jeg løbende i kontakt med over 25 jurister



FOTO: © THE REZIDOR HOTEL GROUP

I 2005 da en række dengang højtprofilerede danske ejendomsinvestorer gik sammen og købte Radisson Blu hang sagen sammen med et løbende cash-flow og en fra udlejers side optionsbaseret 25-årig lejekontrakt. Hvis FIH havde villet forlænge sit lån på trods af et håbløst lånemarked og på trods af, at den ene efter den anden af kommanditisterne var gået konkurs eller døde, så ville de resterende faktisk gerne have beholdt det 20 etager høje hotel, der var genstand for Danmarkshistoriens formentlig største K/S-investering.

fra nogle af de største advokatfirmaer i Danmark og Tyskland. Derfor synes jeg, at alle de implicerede parter fortjener stor ros, fordi vi rent faktisk fandt en løsning, siger Michael Sehested.

Solgt til Norge

Det var en af kommanditisterne, partner Finn Hasselriis fra advokatfirmaet Stampe, Haume og Hasselriis, der fik bragt norske Lars Wenaas i spil, men først skulle de mange knaster ryddes af vejen.

– Nogle investorer vil slet ikke bruge tid på at se på et K/S, fordi der er så mange parter involveret på salgssiden. Og det bliver kun værre, når nogle af dem er konkursramt. Det

er særdeles omkostningstungt at udarbejde due diligence etc. på så stor en sag, og når køber ved, der er så mange parter, der skal blive enige, så vil de simpelthen – og helt forståeligt – ikke risikere de udgifter. De vil hellere bruge dem på en ejendomshandel, som der er større sandsynlighed for kan falde på plads i sidste ende, siger Michael Sehested.

Wenaas og sælgerne blev enige i forsommeren, overtagelsen var 1. august, og Michael Sehested og Finn Hasselriis har nu fået samlet alle underskrifter, afviklet alt og sagen er løst endeligt og ubetinget.

Det blå hotel er udover at være et af de største K/S'er også et af de største enkeltstående >>



hotelsalg i Europa i år, og hotellet repræsenterer den største hoteldeal i Tyskland i mere end 10 år.

– Der har været så mange faktorer, der har gjort denne her sag vanskelig. Ydermere lå seniorlånet hos Hypo Real Estate, som gik ned allerede i 2008. Lånet løber dog videre i det nuværende Deutsche Pfandbriefbank, men det var yderligere en usikkerhedsskabende faktor. Så det er faktisk et fantastisk teamwork af alle implicerede parter, der har resulteret i, at den er landet tilfredsstillende med alle de odds imod sig, siger Michael Sehested.



Med Radisson Blu har Wenaasgruppen 950 værelser i Tyskland fordelt i Düsseldorf, Berlin og Frankfurt, og i alt 24 hoteller med 7.628 værelser i Norge, Danmark, Rusland, Tyskland og Gran Canaria.

Selvom processen har været lang og kompliceret, så fortryder Peter Aandahl ikke, at han valgte at gå med i K/Set dengang tiderne var helt anderledes.

– Det har naturligvis været kompliceret, og jeg ville da ønske, vi ikke havde været nødt til at finde en ny bank til 2. prioriteten på nuværende tidspunkt. Men når det er sagt, så var projektet jo faktisk sundt nok, og det er ærgerligt, at så mange af investorerne fik problemer, for det komplicerede processen.

Stort personligt erstatningsansvar i tyske selskaber

Peter Aandahl er dog undervejs stødt på en del overraskelser i det tyske system. Og med erfaringerne fra Danmarkshistoriens største K/S vil både han og Michael Sehested gerne advare de mange danskere, der er involveret i mindre K/S-selskaber i Tyskland.

– Det har godt nok været svært at navigere i den måde som tysk ret er skruet sammen på. Og når man så tror, man har lært den at kende, så er den anderledes i delstaten ved siden af. En af de ting, der har overrasket mig mest er dog nok, hvor få danske aktører på det tyske marked, der er klar over dels det ansvar, man påtager sig som såkaldt Geschäftsführer i et K/S, og dels hvor store forskelle, der er på lovgivningen for tyske KGer og GmbHer i forhold til danske KSer og aktie- og anpartsselskaber, siger Michael Sehested.

I Danmark er det i mange tilfælde relativt

– Sagen er landet helt ok, og det er den i bund og grund, fordi de resterende investorer har arbejdet sammen forbilledligt. Når man har flere investorer i et selskab, vil man altid have flere indgangsvinkler, forskellige økonomiske udgangspunkter, og når det er K/S-selskaber, så er der set adskillige eksempler på, at ejerne ender i totterne på hinanden. Men på selve købsaftalen er vi endt med at have alle de oprindelige 9 ejere eller deres boforvaltere som underskrivere, og det synes jeg godt, man kan kalde en succeshistorie, siger ejendomsrådgiver Michael Sehested.

tilfældigt, hvem der kommer til at stå som formand eller direktør officielt.

– Men det kan være altafgørende i Tyskland, hvor man som direktør har et stort personligt erstatningsansvar, hvis man ikke inden for en måned har gjort opmærksom på, at der er problemer i et selskab. Det kan jo ruinere en indskyder, siger Peter Aandahl.

Og Michael Sehested supplerer:

– Det gælder nok også de danske banker, der i dag har fået tyske KGer og GmbHér på bøgerne. Det vil være en rigtig god ide, at de sætter sig grundigt ind i deres ansvar og om de enkelte selskaber er ansvarlige overfor dansk eller tysk ret. Men fordi Radisson Blu ikke var nødlidende, så var netop udfordringerne med tvangsforvaltere i Tyskland en af de eneste knaster, som i hvert fald ikke spærrede vejen. Og de andre, – ja dem fik vi ryddet af vejen, siger en tilfreds Michael Sehested. ■

HØJTPROFILEREDE KOMMANDITISTER

Da Blu Radisson blev købt i 2005 via et udbud fra det daværende investerings-selskab Keops var det af et konsortium, der rummede en række af datidens højtprofilerede ejendomsinvestorer. De 9 investorer var

- **Ole Vagner** – stifter af Keops
- **Gunnar Kristensen** – tidligere adm. direktør i Nordicom
- **Finn Hasselriis** – partner i Stampe, Haume & Hasselriis
- **Peter Aandahl** – tidligere i shippingbranchen, senest investor i blandt andet udviklingsselskabet Walls
- **Erik Damgaard** – stifter og tidligere ejer af Navision (under bankledelse)
- **Hans Henrik Palm** – oprindeligt bokser og senere investor i Fitness.dk og en lang række ejendomme (konkurs)
- **Henrik Ørbækker** – tidligere investor i blandt andet Mols-linien og en række ejendomme (konkurs)
- **Peter Forchhammer** – investor i senest blandt andet Synerco, Greentech og Eurotrust – (konkurs)
- **Michael Arnstedt** – F.L. Schmidt-arving – (død i 2009)

“Accura Advokatpartnerselskab offers professional, fast service at a fair price, and is especially competent in real estate, transaction and leasing.”

- Legal 500 (Real Estate & Construction)

“Accura Advokatpartnerselskab has one of the best teams in real estate right now - the lawyers work extremely fast, prioritise effectively, and are driven by a strong commercial sense.”

- Chambers Europe (Real Estate)

ACCURA er en af Danmarks førende advokatvirksomheder. Vi rådgiver en lang række danske og internationale virksomheder og offentlige institutioner. Læs mere om os på www.accura.dk

ACCURA



DAYZ VIL BYGGE FERIAEBOLIGER FOR 4 MIA. KR. TÆT VED MÅLØV

MÅLØV: Den jyske Dayz-koncern, der i forvejen driver 8 feriecentre, vil udvikle et nyt center til 4 milliarder kr. over de næste 3-5 år i Måløv ved Værløse vest for København. Dayz Kildedal bliver navnet på det nye feriecenter.

Aalborgensiske Kristensen Group havde egentlig planer for området med Arkitema som arkitekt og Grontmij som rådgiver. Men Kristensen Group, der også havde opført ferieboliger til privatsalg flere andre steder i Danmark og Tyskland fik problemer, da krisen kom. Dayz vil nu videreføre projektet med tilretninger og i etaper. Planen er dog stadig at sælge til private ferieboligejere.

Dayz Kildedal kan med op til cirka 1.600 ferieboliger og en samlet overnatningskapacitet på cirka 10.000 senge blive Nord-europas største ferieresort – 20 kilometer fra centrum af København.

Centeret opføres nord for Kildedal Station med S-togsforbindelse til hovedstadsområdet og hele projektet planlægges og op-

Hjertet i Dayz Kildedal bliver en centerbygning på cirka 35.000 kvm., der rummer et stort oplevelsescenter med blandt andet aquadome og en række sundheds- og wellnessfaciliteter. Rundt om centeret opføres ca. 1.600 ferieboliger i klynger, der planlægges solgt til private ejere, som dermed også har en langsigtet ejerinteresse og kan benytte sig af den centrale udlejning af boligerne. Den ejermodel har bevist sin styrke i de øvrige Dayz Resorts.

føres med fokus på klimavenlige løsninger og lavt energiforbrug. Der etableres f. eks. shuttlebus-forbindelse til S-togstationen for at minimere bilkørsel til og fra området, og hele anlægget baseres på CO₂-neutral drift. Samtidig vil Dayz udarbejde en samlet plejeplan for områdets naturværdier.

Ejeren bag Kildedal-projektet er Dayz Resorts som ejes af den canadisk baserede Bjarne Bøgh Jensen, som i forvejen driver 8 feriecentre i Jylland.

– Vi tror på det her og går ind i projektet for at beholde det og drive det selv. Derfor går vi ingen steder, når Dayz Kildedal står



færdigt – det er en markant forskel på os og developerbranchen. Desuden har vi simpelthen forstand på at drive resorts og ser et stort potentiale for udvikling af dansk turisme.

Dayz Kildedal ventes at blive gennemført indenfor de kommende 3-5 år.

DSB sætter 25.500 kvm. i Sølvgade til salg

KØBENHAVN: DSB er i gang med sammen med repræsentanter for medarbejderne at finde fornuftige måder at effektivisere på, så der igen kan bringes balance i DSB's hårdt prøvede økonomi.

Mens de fleste tiltag har mellemlange udsigter, er man imidlertid allerede nu klar til at sætte hovedkvarteret i Sølvgade på 25.500 kvm. til salg.

– DSB arbejder fortsat målrettet mod at blive en langt mere moderne og effektiv virksomhed. Derfor skal vi også have nogle rammer, der understøtter det, sagde DSB's nu afdædte adm. direktør, Christian Roslev, om beslutningen om at sætte 'til salg'-skilt i asfalten foran det 240 år gamle bygningsværk på adressen

Sølvgade 40 i København.

Ideen om at sælge Sølvgade har ulmet i flere år. Det har længe været svært at udnytte Sølv-gades store gangarealer, og dårligt udnyttede kontorer har givet for meget spildplads.

– Jeg er også kommet her som gæst, da jeg var direktør for Nordjyllands Trafikselskab, og jeg oplevede Sølvgade som lukket og tungt at komme ind i. Jeg kunne godt tænke mig et mere åbent DSB-hovedsæde med en fleksibel indretning. Samtidig vil det være rigtig godt, hvis DSB's hovedsæde ligger tæt ved jernbanen, siger Christian Roslev og understreger, at der meget vel kan gå halvdant år, fra der er lavet en aftale med en investor, til flyttekasserne i Sølvgade skal pakkes.

Som et led i effektivisering vil DSB gerne have et hovedsæde, der understøtter organisationen bedre. Derfor bliver Sølvgade nu sat til salg.



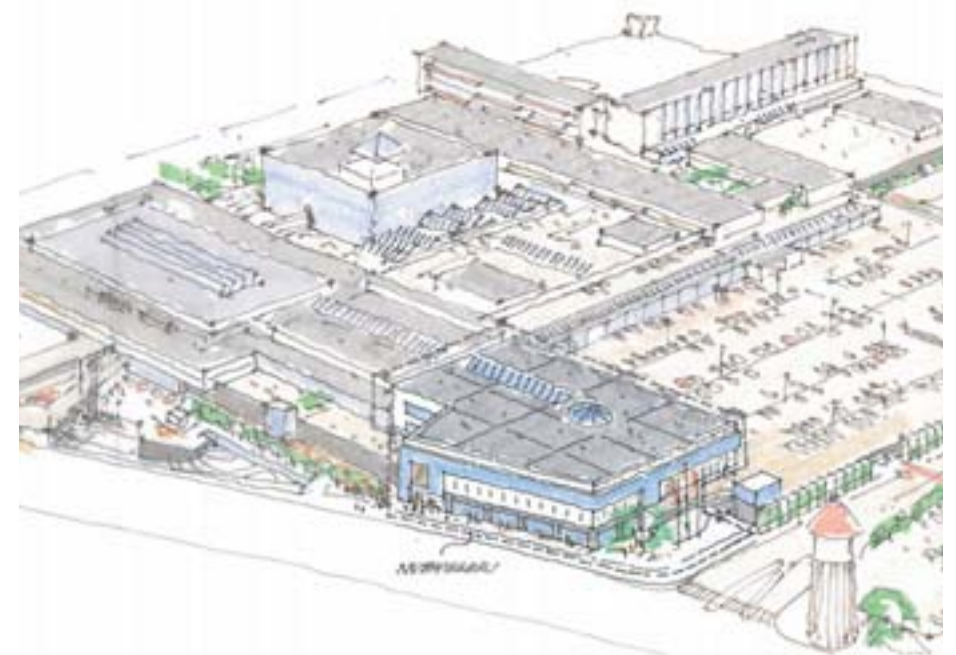
Rødovre Centrum vil udvide med 11.000 kvm.

RØDOVRE: Rødovre Centrum, som netop er blevet kåret til Danmarks Bedste Shoppingcenter i ICPs årlige undersøgelse, oplever en fortsat stigende interesse fra kunder og lejere, og shoppingcentret har nu besluttet at gå til kommunen med nye udbygningsplaner.

Centret blev senest udvidet i 2003 – 2006 med cirka 14.000 kvm. og er fuldt udlejet.

– For at være klar til næste konjunkturopsving vil vi tilpasse centrets størrelse til den forventede efterspørgsel. Derfor er der nu lagt planer og påbegyndt ansøgningsarbejde til Rødovre Kommune om en ca. 11.000 kvm. centerudvidelse, siger adm. direktør Jesper Andreassen, City 2.

Udvidelsen forventes at bestå af ca. 3.800 kvm. nye forretningsarealer, heraf blandt andet 15 nye forretninger og cirka 10 procents udvidelse af de eksisterende, ca. 1.700 kvm. fællesarealer, ca. 2.800 kvm. biografarealer og ca. 2.700 kvm. fitness og/eller kontor-/klinikarealer.



Rødovre Centrum var Danmarks første større butikscenter. Det åbnede 1. april 1966 og består af ca. 41.000 kvm. butiksareal fordelt på 112 butikker og 3.000 parkeringspladser. Omsætningen er cirka 1,9 milliarder kr. årligt, og 7 millioner kunder gæster centret, der er privatejet.

PIHL SKAL BYGGE BRO TIL 216 MILLIONER KR. I KØBENHAVN

KØBENHAVN: For at binde byen bedre sammen skal entreprenørfirmaet Pihl bygge en 200 meter lang oplukkelig cykel- og gangbro over Inderhavnen for Københavns Kommune. Broen skal forbinde den yderste del af Nyhavn ved Havnegade med Grønlandske Handels Plads på Christianshavn.

Broforbindelsen er muliggjort via en donation på ca. 216 mio.kr. fra A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal.

Projektet er i øvrigt en del af flere forven-

tede broer over Christianshavns Kanal, Trangraven og Proviant-magasingraven, som vil gøre det nemt for fodgængere og cyklister at komme fra den indre by til Holmen, Christianshavn og Amager.

Rådgiverholdet bag broen over Inderhavnen er Flint & Neill Ltd., Studio Bednarski Ltd. Architecture, Hardesty & Hanover International LLC og Speirs & Major Associates.

COWI er tilknyttet som dansk rådgiver.



Visuelt bliver broen let og transparent – også når den er åben for gennemsejling. Pihl skal færdiggøre entreprisen i februar 2013.

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



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

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

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

TVIVLEN VINDER – endnu – OVER DE GODE INTENTIONER

Danske virksomheder vil have godt indeklima og grønne ejendomme. Altså når de bliver spurgt. For i praksis er det svært i en krisetid at få dem til at betale for det. Flere selskaber i branchen arbejder på at skabe sammenhæng mellem holdning og handling

For projektudviklingsselskaber som Skanska Øresund, Sjælsø og NCC, der alle gerne vil bygge nyt og energieffektivt til deres kunder, ville det være en stor fordel, hvis alle de virksomheder, som siger, at de prioriterer godt indeklima og grønne ejendomme, også ville betale for det. Men sådan er det ikke endnu.

– Vores ejendomme er bygget efter retningslinier, som stiller høje krav til både indeklima og energibesparelser og som gælder for Skanska globalt. Dermed skal byggerierne leve op til en række krav som for eksempel EU Green Building-certifikatet og Leed-certificering. Samtidig skal de tilbyde lejerne fleksibilitet og effektivitet. Det gør så, at kvm. prisen bliver lidt højere end ældre ejendomme, men netop muligheden for højere produktivitet, vinder det ind. Det prøver vi at fortælle, og potentielle lejere er utrolig positive. Men i sidste ende når det kommer til underskriften på lejekontrakten, er der fortsat mange tvivlere, der vægter den direkte omkostning højest, siger markedschef Per Olsson, Skanska Øresund.

Lønninger er største omkostning

I de seneste måneder har den ene undersøgelse efter den anden dokumenteret, at stadig flere virksomheder prioriterer et godt indeklima i sammenhæng med grønne tiltag. Undersøgelserne er generelt udført af uafhængige opinionsanalytikere, men sponsoreret af aktører i branchen, der som Skanska Øresund venter på, at den grønne bølge for alvor skyller ind over ledelseskontorerne.

For nylig viste en undersøgelse foretaget af Epinion for indeklimaleverandøren Camfil Farr, at mere end hver 4. dansker klager over dårligt indeklima på deres arbejdsplads og mere end 40 pct. mener ikke, at deres chefer prioriterer indeklimaet.

– Vi ved, at dårligt indeklima mindsker effektivitet med 15-20 procent. Den

udgift skal lægges oven i udgifterne til sygedage og udgifter til behandling for følgesygdomme, siger Else Marie Sørensen, adm. direktør i Camfil Farr.

Højere løn, bedre chefer og godt indeklima

Og når danske medarbejdere bliver spurgt, hvad der vil forbedre deres produktivitet på arbejdspladsen, kommer indeklimaet ind på en tredjeplads – kun overgået af højere løn og bedre ledelse. Det samme viser Skanskas undersøgelser.

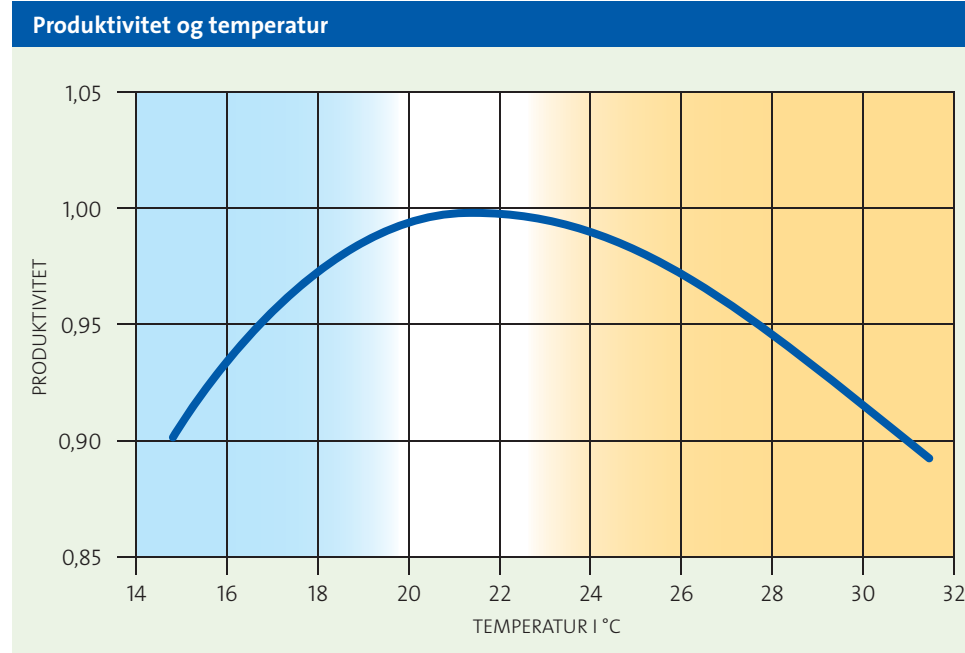
I dette efterår gennemførte Skanska "Kontornavigatoren", hvor 300 udvalgte virksomheder i Københavnsområdet blev spurgt om, hvor stor indflydelse kontorlokalerne har på personalets præstationsevne og på, hvor attraktiv virksomheden er som arbejdsgiver.

Resultaterne er overbevisende og ikke særlig overraskende. 73 procent af de adspurgte mener, at indeklimaet er vigtigt for medarbejdernes præstationsevne, og 60 procent ser kontormiljøet som en vigtig faktor for at være en attraktiv arbejdsgiver.

– Det er helt på linje med mange af de videnskabelige undersøgelser, som viser, at en forbedring af indeklimaet og luftkvaliteten kan øge personalets præstationsevne med 3-8 procent. Eftersom kun 38 procent af de adspurgte mener, at deres ventilations- og kølesystem fungerer effektivt i dag, er der plads til store effektivitets- og forbedringsmuligheder, siger Per Olsson.

8 ud af 10 vil have en grøn bygning

63 procent af de adspurgte mener >>
– Indtil videre er større eller internationale virksomheder de mest bevidste, hvad angår en grøn domicilprofil. Mellemstore danske virksomheder vil også gerne, men er mere fokuseret på prisen her og nu, siger markedschef Per Olsson, Skanska Øresund, der de seneste år har udviklet en række ejendomme på Havneholmen (billedet).



Kilde: Lawrence Berkely National Laboratory

Produktiviteten er optimal ved et indeklima med 21-22,5 grader. Derefter falder den helt op til 10 procent, hvis der er så varmt som 31 grader – eller hvis man sidder og fryser med temperaturer ned til 15 grader.



desuden, at en miljøprofil er vigtig for virksomheden.

– Vi forsøger at kommunikere det så tydeligt som muligt, at man skal til at tænke anderledes. I dag fokuserer man i mange virksomheder på den konkrete udgift til kvm. per medarbejder. Men i virkeligheden er virksomhedens største omkostninger typisk lønninger, og det er dér besparelser for alvor betyder noget. Hvis man kan øge produktiviteten, kan man opnå langt større gevinster end ved at spare for eksempel 5-10 procent på prisen per kvm., siger Per Olsson.

Også den offentlige organisation under Klimaministeriet, Go'Energi, er kommet frem til den konklusion i en undersøgelse, der primært sigter på energirenovierung. Her svarer otte ud af ti lejere af erhvervslokaler, at det betyder noget eller meget, at deres lejemål

er i energirigtige bygninger.

– Det er rigtig positivt, at så mange erhvervslejere lægger vægt på et energirigtigt lejemål. Når udlejerne for alvor går ind på den bane, så kan det virkelig accelerere energirenoveringen af vores bygninger, siger sekretariatschef i Go'Energi Henrik Teglgaard Lund.

Og ifølge Go'Energi så er lejerne – i hvert fald når de bliver spurgt uforpligtende – klar til at betale mere i husleje til gengæld for en fast lavere varme-regning, et bedre indeklima og en grøn profil. Men hvorfor viger det så pladsen højest på ønskeseddelen til fordel for den rene pris, når der rent faktisk skal findes nye kontorer.

Skal sælges i bestyrelsen

– Der er ingen tvivl om, at det er på vej, men krisen har bremset udviklingen. Vi har nogle lejere, som prioriterer den

grønne profil over alt andet. Men der er stadig et flertal, der sætter lejeprisen ind i et excelark og udelukkende sammenligner kvm.prisen på ét kontorlokale i forhold til et andet. At sammenligne moderne grønne ejendomme med ældre ineffektive ejendomme er faktisk som at sammenligne æbler og pærer, siger Per Olsson og siger videre:

– Når bestyrelsen i en virksomhed spørger ind til de opnåede resultater, så er det nemmere og mere forståeligt at præsentere en lav kvm. pris og dermed en omkostningsbesparelse end en formodet produktivitetsforøgelse. Der er intet galt med et bevidst valg mellem et ældre citykontor og en nyere ejendom, men i vores optik er der brug for større forståelse af, hvilke fordele, man egentlig får af et bedre indeklima og en grønnere profil. Det arbejder vi på, og der er heldigvis stadig voksende interesse, siger Per Olsson. ■

Håndfast **dokumentation** skal stoppe **tvivl**

Viljen er til stede, men mange private virksomheder tvivler på effekten af energirenovierung i bygninger, og det afholder en del fra at gå i gang med større samtlende projekter. Det viser en undersøgelse blandt 115 danske virksomheder foretaget for energispecialisten Schneider Electric, der naturligvis gerne ser mere håndfast dokumentation for, at energibesparende tiltag rent faktisk har en effekt.

Schneider Electrics nye undersøgelse viser, at energieffektivisering har høj prioritet blandt 7 ud af 10 virksomheder. Men så kommer tvivlen, for der er stor usikkerhed blandt de adspurgte om den effekt, der kan forventes af tiltagene, og det udgør den største barriere for, at virksomhederne giver sig i kast med at foretage større og mere omfattende ændringer.

Hver fjerde virksomhed, 25 procent, ser det som en stor hindring, at de ikke kan vide sig sikre på effekten af tiltagene, og godt halvdelen af virksomhederne, 54 procent, oplever, at det er svært at retfærdiggøre en investering

over for den øvrige ledelse og bestyrelse.

– Denne tvivl på om renoveringen reelt har den ønskede effekt, gør det samtidig sværere at retfærdiggøre investeringerne. Hvis virksomhederne før igangsætningen imidlertid sikrer sig at få en realistisk fremskrivning af energibesparelserne målt i forhold til investeringen, vil energirenovierung i min optik være den mindst risikable vej til at opnå en varig

forbedring af driftsøkonomien, siger Vice President Jeppe Rasmussen, Buildings Business i Schneider Electric. ■

– Tvivlen er i stort omfang ubegrundet, og bør derfor ikke være en barriere for at gå i gang, siger en seniorforsker fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), der i en rapport, "Danske bygningers energibehov i 2050", sætter tal på det store potentiale i energirenovierung.



FOTO: © SCHNEIDER ELECTRIC

FlexGaranti®

– som flexlån **med** renteloft



Når låneporteføljen skal optimeres, handler det om lav rente og høj sikkerhed. Med FlexGaranti® får I fordel af en lav rente med et renteloft i op til 10 år. Stiger renten, kommer I ikke til at betale mere end 5% i rente på lånet.

Ring på 70 15 15 21 eller læs mere om FlexGaranti® på rd.dk/erhverv



REALKREDIT
Danmark

Derfor købte de Illum: – Vi kan gøre det bedre end markedet

Det sidste år er der blevet talt meget om udenlandske investorer, der gerne vil ind på det københavnske marked, men ikke kan finde egnede ejendomme. En af de transaktioner, der med en transaktionssum på 1,65 milliarder kr. også internationalt har givet genlyd, er salget af Illum. Læs her hvorfor MGPA har valgt at investere i den kendte ejendom

I august købte MGPA Illum på Købmagergade af investeringselskabet Solstra Investments for 1,65 milliarder kr. Det var den hidtil største transaktion i det københavnske ejendomsmarked i år og oven i købet med et helt ukendt selskab i dansk sammenhæng som køber. Magasinet Ejendom har i et eksklusivt interview mødt en række af nøgleaktørerne bag handlen. Her afslører MGPAs CFO med ansvar for Europa, Steve Willingham, hvorfor MGPA valgte at købe netop den ejendom.

– Når vi sidder i London og ser på de internationale markeder har vi ingen fast strategi om at gå ind i Stockholm, Wars-

zawa eller København. Vi er opportunistisk drevet, og når den rigtige ejendom til den rigtige pris dukker op, så slår vi til. Når først vi så har etableret os på et marked, så sætter vi altid et lokalt kontor op med henblik på at ekspandere, siger Steve Willingham.

Øge lejeindtægter

MGPA vil udvikle og tilføje Illum flere selvstændige butikker, og dermed øge lejeindtægterne.

– Vi åbner altid et kontor lokalt, når først vi er der, og derfor skal der være

tale om massive investeringer fra start. Vi har ingen intention om at være

MGPA har været interesseret i København i 5 år, – først i 2011 kom den rigtige ejendom.

alle vegne, men er 100 procent opportunistisk drevne. Typisk investerer vi i detail, – men kun typisk. Når først vi har etableret os i et marked, så ser vi individuelt på de muligheder, der byder sig. Og størrelsen kan – når først vi er der – godt være mindre

end 1,65 milliarder. Vi kan gå helt ned til for eksempel 225-375 millioner kr. Segmentmæssigt er kontor interessant, lager og logistik er ved at blive det med store internationale selskaber, der ef- >>

– Vi vil gerne diversificere vores portefølje og dermed inkludere Norden, som har en stabil profil i forhold til andre markeder. Men det er først og fremmest ejendommen selv og dens udviklingspotentiale, der afgør, hvor vi vælger at placere pengene. Vores tanke bag købet af Illum er, at hvis man skal have butikskvm. i København, så er det her det rigtige sted at være, siger CFO Europe Steve Willingham, MGPA. Her sammen med den nyansatte landechef for MGPA i Danmark, Mathias Seidenfaden Busck (tv), og Head of Corporate Real Estate Denmark, Peter Toftager, SEB (th), der har finansieret handlen.





FOTO: © KONTRAFRAME

MGPA vurderer, at der er et stort udviklings-potentiale i Illum-ejendommen. Ikke mindst i det hjørne, der er kendt som McDonalds-bygningen, fordi der tidligere har ligget en McDonalds. Den lukkede dog forrige år.

en produktionsvinkel. Vi er ikke “fly in, fly out” managers, for det tager altid tid at få det ud af ejendommene, som vi forventer. De skal udvikles før, vi giver slip, og det tager tid, siger Steve Willingham.

MGPA er fuld af selvtillid i forhold til at gøre det “bedre end markedet”, og MGPA kommer da også både med en betydelig egenkapital og har fået resten af købet finansieret via den svenske bank SEBs danske afdeling. Finansieringen spærrer ellers for mange transaktioner i øjeblikket, – også selvom køber og sælger principielt er enige.

– Derfor er transaktionen også en milepæl både for SEB, men også for hele ejendomsinvesteringsmarkedet i Danmark, for vi har ikke set mange internationale investorer gennemføre væsentlige transaktioner siden Lehman-krakket. Illum-salget var et brud på den tilbageholdenhed, og det understøttes af vores løbende dialog med andre internationale investorer omkring andre sager. Det er derfor en meget glædelig begivenhed, at vi kan understøtte gennemførelsen af denne transaktion, siger Head of Corporate Real Estate Denmark, Peter Toftager, SEB.

15-årig lejekontrakt er basen for indtægterne

MGPAs investering er indgået på baggrund af en 15-årig lejekontrakt med Illum A/S, der således fortsat er lejer af ejendommen og driver stormagasinet videre uden nogen form for ændringer på grund af ejerskiftet. Illum indgår i Solstra koncernen og er ultimativt kontrolleret af den engelske investor

Steve Willingham om at gøre forretninger i Danmark:

Jeres forretningskultur er meget åben og direkte. Folk spiller ikke “spil”. Det skal man lige forstå, men det er en stor fordel og et meget behageligt og attraktivt forretningsklima for udenlandske investorer.

af pakistansk afstamning Alshair Fiyaz. Forretningen er i dag baseret på koncessioner, hvor forskellige retail-forretninger lejer sig ind på fleksible koncessionsaftaler som for eksempel Bruuns Bazar, Acne etc. Solstra-koncernen har flere investeringer i detail og drev i nogle år også Magasin. Selvom ejer og lejer samarbejder tæt, er det ikke givet, at det også bliver Solstra, der kommer til at ekspandere i Illum.

– Vi forventer at arbejde tæt sammen med MGPA om at videre udvikle både retaildelen og ejendomsdelen, men det endelige ansvar for optimering af ejendommen er jo MGPAs, siger direktør Johan Ewald Lorenzen, der er bestyrelsesmedlem i Solstra Investments.

Og ændringer kommer der helt sikkert til at ske fra den side.

– “We buy, we fix, we sell”, siger Steve Willingham og understreger, at det handler altså ikke om reparationer.

– Vi har en del internationale koncept-butikker i kikkerten, som vi tror, er interesserede i at etablere sig i København. Det vil blandt andet kunne øge lejeindtægterne.

Manglende transparens ikke et problem

MGPA undersøger altid en række transaktioner i et marked, før de investerer. Det har de også gjort i København, og selvom den danske hovedstad ligger lavere end for eksempel Stockholm på internationale indeks for transparens, altså indsigt i markedsforholdene, tror Steve Willingham ikke nødvendigvis,

eksisterende udviklingsprojekter. Men det forventer MGPA med sin developer-baggrund aldrig at gøre.

– Vi er ikke interesseret i at fungere som finansieringspartner for developer-selskaber. De kompetencer har vi selv. Hvis muligheden endelig skulle opstå, så køber vi hellere hele projektet.

Men i første omgang gælder det altså Illum-ejendommen.

– De næste 6-12 måneder kommer til at gå med at detailprojektere. Vi skal især arbejde med en god løsning for hjørnebygningen, – som jeg har lært i folkemunde hedder McDonalds-bygningen. Den skal vi have udviklet til at blive en gevinst for både pladsens byliv og for os. ■

terspørger højklasseejendomme, mens boligmarkedet som udgangspunkt er for lokalt til os, siger Steve Willingham.

I Danmark har der allerede været kritik fremme om, at prisen på 1,65 milliarder

kr. nok er for høj, men det giver Steve Willingham ikke meget for.

– Hvis man ikke har ideerne og kan skrue business casen sammen, ja så er prisen sikkert for høj. Når man kommer udefra, får man nogle gange øje på et potentiale, der berettiger præcis den pris, man er villig til at give, siger Steve Willingham.

Udviklere og ikke finansfolk

Og det er netop, hvad MGPA har specialiseret sig i. Selskabet er udsprunget af developerbranchen frem for af den finansielle branche.

– Vi er anderledes end mange andre private equity selskaber. MGPA blev startet af en håndfuld ejendomsudviklere. Derfor køber og sælger vi ud fra

SOLSTRA OG ILLUM OG MAGASIN

Med salget af Illum-ejendommen til MGPA driver Solstra Gruppen retaildelen i bygningen for Alfi Investment, mens selve den fysiske bygning er solgt til MGPA.

Når det gælder Københavns eneste andet stormagasin, Magasin på Kgs. Nytorv, er det lige omvendt. Her ejer Solstra Investment, der også er kontrolleret af Alshair Fiyaz, bygningen, mens driften er solgt til den engelske varehuskoncern Debenhams.



Kommende konferencer fra Magasinet Ejendom

Hvorfor vælge vores konferencer?

Vores konferencer henvender sig til ledende medarbejdere i bygge- og ejendomsbranchen og den offentlige sektor. Konferencernes indhold tilrettelægges af redaktionen på Magasinet Ejendom gennem journalistisk research af emnet og udvælgelse af relevante talere og debattører.



Sparring med foredragsholdere under udvikling af conferenceprogrammer.



Dybdegående research af konferencens emner og talere.

Indlæg og debat

Konferencerne indeholder altid relevante indlæg fra spændende talere, kombineret med debatpaneler og panelinterviews. Det gør, at du på vores konferencer både får konkrete informationer og samtidig får belyst emnet fra flere vinkler. Deltagerne på vores arrangementer repræsenterer typisk virksomheder i branchens top 100. Vi indlægger altid en række pauser, der giver dig mulighed for at netværke med deltagere og talere.

Det skriver deltagerne om vores konferencer:

“Tak for en rigtig spændende konference. Blandingen af indlæg og debat gjorde den helt anderledes brugbar end konferencer plejer at være”

”Tak for et godt arrangement i går. Jeg deltager i rigtig mange konferencer, men dagen i går hører helt sikkert til blandt de bedste konferencer som jeg har deltaget i”

“Mange tak for konferencen i går, jeg synes der var en rigtig god ‘dynamik’ i konferencen, med gode samtaler og god bred lyst til at blande sig i diskussionen - skønt!”

Rabatpriser

Tilmeld 3 personer og betal for 2.
Rabat til medlemmer af
Byggesocietetet

Kursusbevis

Udstedes efter ønske til
advokaternes efteruddannelse
ved alle konferencer.

Tilmelding

Læs mere og tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk
eller tlf. 49 25 39 69



Konferencerne holdes i samarbejde med Byggesocietetet

Hvad vil du vide mere om ?

Logistik- og lagermarkedet mod 2020

Partner:



- udlejning og investering i lager-, logistik- og industriejendomme. De mest erfarne investorer og udlejere af industri-, lager- og logistikejendomme fortæller om markedssituationen.

Tirsdag d. 29. november kl. 9 -14 i København

Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus

Partner:



- konference om status og fremtid for byggeri og ejendom i Aarhus. Fokus på bl.a. de bynære havnearealer, de store projekter, boligudbygning, de nye erhvervskvarterer .

Tirsdag d. 6. december kl. 9 -14 i Aarhus

Skybrud og ejendomsmarkedet

Partner:



- praktiske, juridiske, forsikrings- og værdimæssige konsekvenser for ejendomsbesidder. Hvordan påvirkes ejendommens værdi og mulighederne for udlejning?

Onsdag d. 14. december kl. 13.30 -17.30 i København

Erhvervs- og boligmarkedet i Odense

Partner:



- investeringer og byudvikling for milliarder mod 2020. Odense vil gå igennem en transformation både i Midtbyen og syd for byen, få et solidt indblik i de konkrete planer.

Tirsdag d. 17. januar kl. 09.00 - 14.00 i Odense

Finansiering af ejendomme 2012

Partner:

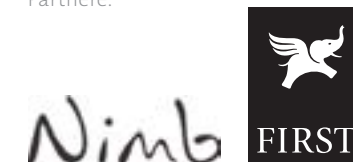


- overblik over mulighederne for finansiering af ejendomme og de vigtigste krav og vilkår. Hvad er der sket med mulighederne for finansiering i 2011, og hvor står vi nu.

Torsdag d. 26. januar kl. 09.00 -14.00 i København

HotCop 2012

Partnere:



- international konference om investering, udvikling og drift af hotelejendomme i Skandinavien.

Mandag d. 21. maj og tirsdag d. 22. maj i København

Magasinet Ejendom • Ndr. Strandvej 119C • 3150 Hellebæk • www.magasinetejendom.dk/konference • tlf. 49 25 39 69

Cobe vinder plankonkurrence om 155.000 kvm. i Høje Taastrup



VISUALISERING: © COBE

HØJE TAASTRUP: Arkitektfirmaet Cobe skal samarbejde med Høje-Taastrup Kommune og Danica Pension om udviklingen af byen. Det står klart efter Cobe har vundet planen for området foran 3 andre teams.

Udover arkitektfirmaet Cobe består det vindende team af Topotek1, Grontmij, ICP og Transsolar. De øvrige teams var ledet af Cebra/Transform, Entasis og Henning Larsen Architects/Polyform.

Høje-Taastrup Kommune og Danica Pension, som ejer City 2, har i samarbejde udskrevet arkitektkonkurrencen om udviklingen af Høje Taastrup by.

Tanken bag er, at Høje Taastrup har attraktive boligområder, regional togstation, tætte grønne bystrukturer og shoppingcentret City 2, men byen er gennemskåret af jernbanen og store veje og rummer dermed flere bydele, som ikke hænger sammen. Det er det, der skal ændres på: Der skal skabes en klar sammenhæng mellem Høje Taastrup Station, City 2 og resten af byen, og der skal være liv og mennesker i byen ved at blande aktiviteter, forskellige funktioner og boliger.

City 2 gennemfører i disse år en total opgradering af centret. Der arbejdes intenst på at udleje ledige lejemål i centret, og som led i strategien rykker Copenhagen Designer

Idéen i Team Cobes projektforslag er at koble Høje Taastrup Station og City 2 i et oplevelsesstrøg, der bygger på Høje Taastrups idræts- og kulturstrategier og åbner City 2 ud mod den nye bydel. Dommerpanelet med repræsentanter fra Høje-Taastrup Kommune og Danica Pension vurderede, at Team COBEs forslag er det mest robuste, idet området kan udvikles i etaper og kan forandres undervejs.

Outlets ind i 2013.

– Vi ser Team Cobes forslag som et rigtig godt udgangspunkt for udviklingen af Høje Taastrup. Projektet sætter for alvor City 2 i spil ved at åbne facaden mod den nye bydel og skabe en fornyet handelsplads, som med tiden kan brede sine butikker og aktiviteter op gennem den nye bydel, siger Bjarke Bendix Cloos, afdelingsdirektør for Danica Ejendomme.

Det færdige forslag skal danne grundlag for en ny lokalplan for området, der åbner mulighed for at realisere projektet – lokalplanen forventes at være klar i foråret 2013. Herefter bliver der åbnet for, at interesserede virksomheder og investorer kan købe dele af erhvervs- og boligområdet, hvor der i alt kan bygges 155.000 kvm. kontorer, butikker og boliger.



FOTO: © BURGER KING (ARKIVBILLEDE)

NSP KØBER 5 BURGER KING RESTAURANTER I DANMARK

ODENSE: Nordic Service Partners har købt 5 Burger King-restauranter i Danmark. 2 af de nyindkøbte restauranter ligger i Odense, og de øvrige i Sønderborg, Vejle og i Randers.

Restauranterne har en sammenlagt omsætning på cirka 45 millioner kr. og cirka 160 ansatte og er etableret fra 2007-2011.

Den tidligere ejer af restauranterne er gået

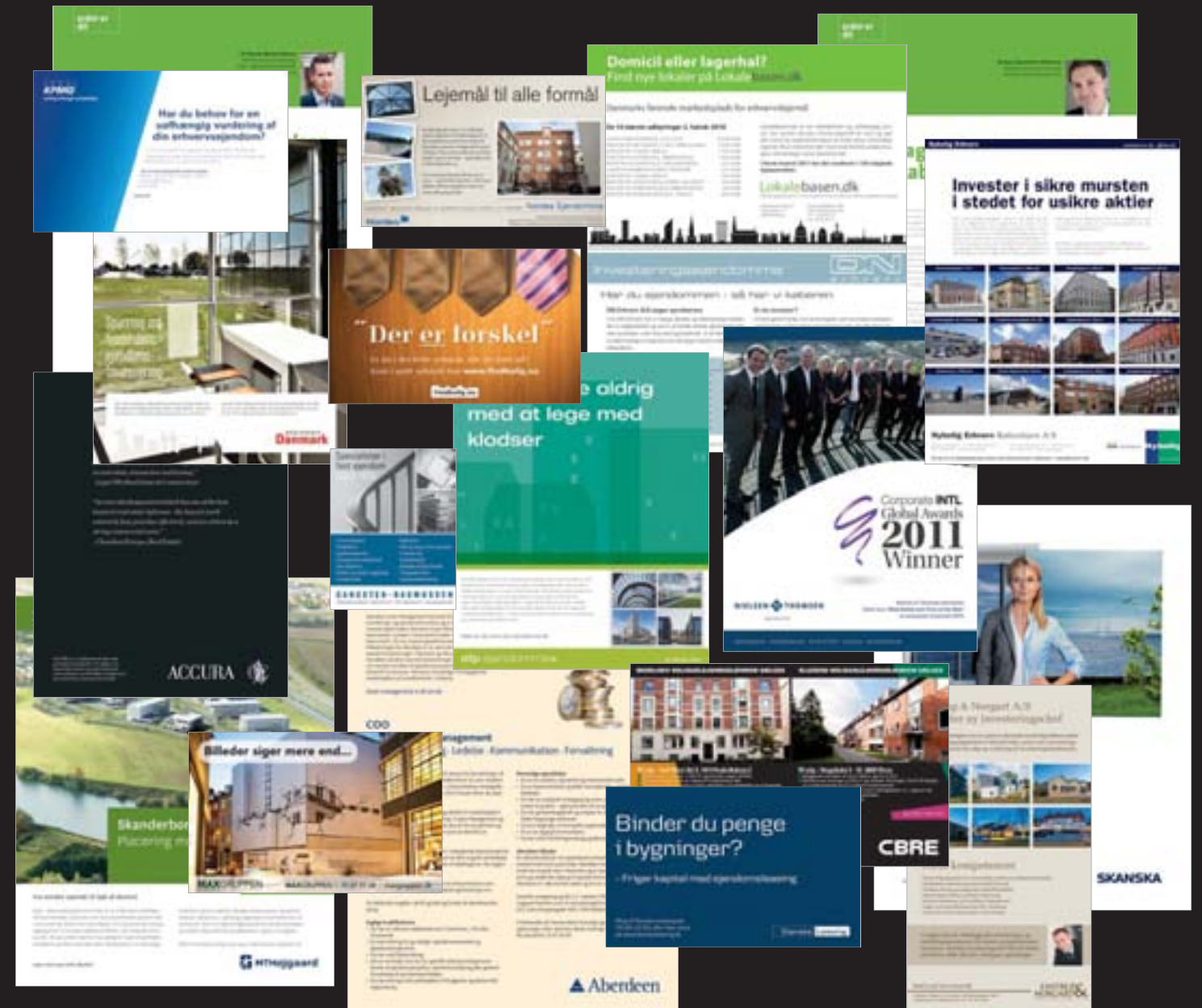
konkurs efter en hurtig men underfinansieret ekspansion.

NSP køber de 5 restauranter for i alt 3,2 millioner kr. foruden inventar for 6,2 millioner kr. Købet finansieres med de eksisterende banklån og leasingaftaler.

Nordic Service Partners Holding har med det seneste købt i alt 47 Burger King

restauranter i hele Norden. NSP er en 7 år gammel svensk virksomhed, der i dag er en af Sveriges største restaurationskæder med en omsætning på knap 700 millioner kr. og i alt over 50 restauranter i Sverige og Danmark under forskellige brands.

GØR SOM BRANCHENS FØRENDE AKTØRER - BLIV EN DEL AF MAGASINET EJENDOM



Kontakt Nikolaj Pfeiffer for et uforpligtende møde,
så kan du høre mere om, hvordan I bliver en del af Magasinet Ejendom i 2012
M: pfeiffer@magasinetejendom.dk, T: 49 25 17 15



FOTO: © SHUTTERSTOCK

New York slår London

NEW YORK: New York slog i 1. halvår London som den by, der tiltrækker flest ejendomsinvesteringer i verden. Det er første gang siden 2007, at de to byer skifter plads på ranglisten.

Der var faktisk en stigning på 165 procent i investeringerne i New York City i 1. halvdel af 2011. London er dog fortsat det næststørste investeringsmål og det største for oversøiske investorer, viser en ny rapport fra mæglerfirmaet Cushman & Wakefield.

Netop New York og Londons store attrak-

Angsten for at gøre en dårlig investering presser mange investorer i retning af sikre erhvervsjendomsmarkeder som New York og London.

tivitet fik flere af de indbudte paneler på ejendomsmessen Expo Real i München til at advare mod de to byer som investeringsmål:

– Flugten til 1. classes ejendomme har været så massiv, at priserne er blevet presset op. Jeg frygter, der er tale om en regulær boble, lød det fra flere paneldeltagere.

INTERNATIONALE DTZ ER SAT TIL SALG

LONDON: Mæglerkæden DTZ er sat til salg efter en række forhandlinger om overtagelse er gået i vasken.

DTZ i Danmark er individuelt ejet, og dermed ikke en del af kæden udover det etablerede samarbejde. Til gengæld indgår en række andre afdelinger over hele verden såvel som selve franchise-samarbejdet.

– DTZ har fået en række foreløbige bud fra flere forskellige parter. For at kunne gennemgå buddene har vi valgt at starte en formel salgsproces samtidig med, at vi fortsat overvejer alle muligheder, oplyser DTZ.

Oriel Securities er rådgiver i processen. Alle interesserede parter kan nu henvende sig til Oriel og derefter få adgang til et datarum, så selskabet kan gennemgås, inden der bliver afgivet endelige bud.

Salgsprocessen kommer ovenpå, at den største aktionær St. George Participations og franske BNP Paribas ikke kunne få en overtagelse på plads.



Europæiske ejendomsinvestorer tager færre risici



FOTO: © SHUTTERSTOCK

EUROPA: Europæiske ejendomsinvestorer har stadig fokus på investeringer i 1. classes ejendomme, og villigheden til at tage en større risiko er lavere end i resten af verden. I gennemsnit er det dog også kun under halvdelen af de globale investorer, der ønsker at tage risiko: Kun 43 procent af europæiske investorer

melder således, at de nu er villige til at tage en større risiko end de var i starten af 2011, mens det på verdensplan er 46 procent.

Den relativt lave villighed til at løbe en risiko er blandt konklusionerne i rapporten Global Investor Sentiment Survey 2011, som mægler-

Udbuddet af ejendomme er med til at begrænse investeringer, mener flere investorer. Det er også gældende på det danske marked.

firmaet Colliers International har udgivet.

64 procent af de adspurgte investorer i Europa melder, at de højst sandsynligt vil forøge deres ejendomsinvesteringer. Dog vurderede 49 procent af de adspurgte, at udbuddet af ejendomme til salg er en hindring for øgede investeringer, da de primært efterspørger de sikre investeringer.

– På grund af den fortsatte modvilje mod at tage risiko og de seneste investeringstrend i Europa, ser vi fortsat investorer, der udviser stor forkærlighed for at investere i kontorer i London og Paris; tæt forfulgt af tyske detail-ejendomme generelt og kontorer i Hamburg, siger direktør Ewen Hill, Internationale Investeringer, Colliers International U.K.

BPT OVERTAGER EJENDOMME MOD AKTIER

KØBENHAVN: Danske BPT Asset Management har indgået en strategisk samarbejdsaf-tale med finske Evli. Aftalen går i hovedtræk ud på, at BPT overtager den finske bank Evlis ejendomsinvesteringer og til gengæld får Evli en større aktieandel i BPT.



Det nye partnerskab betyder, at BPT/Evli bliver den 3. største asset manager i Østersøområdet. Ialt kommer fonden til at administrere ejendomsinvesteringer for over 11 milliarder kr. med ejendomme i Finland, Baltikum, Rusland, Polen og Nordtyskland.

BPT vil samtidig arbejde i retning af at skille selskabets egne ejendomme og selve administrationen.

BPTs stifter Lars Ohnemus fortsætter som formand for bestyrelsen, mens Mikael Hyttel Runegaard Thomsen fortsætter som CEO i BPT Asset Management.



Flugt mod high-street presser priserne op

Forbruget står i stampe.

Alligevel steg priserne i 141 ud af 245 "high streets" i verden i 1. halvår af 2011. Det skyldes, at butikkerne søger mod de sikre placeringer og vil betale dyrt for at ligge netop der



Lejepriserne på butikker på verdens bedste placeringer "high streets" stiger, selvom forbruget er faldende og den økonomiske udvikling usikker.

Faktisk blev det i gennemsnit 4,8 procent dyrere i 1. halvår af 2011 at leje sig ind med en butik på en af verdens bedste placeringer. Det skyldes dels vækst hos en række fremstormende kæder, dernæst, at flere kæder ønsker at ekspandere i nye markeder, og endelig at kampen om de bedste placeringer er spidset gevaldigt til.

Priserne steg således i 141 af de 278 markeder, der indgår i mæglerfirmaet Cushman & Wakefields seneste un-

dersøgelse af markedet, Main Streets Across the World. Og priserne faldt kun 45 steder.

– Priserne er steget og faldet meget forskelligt. Afhængigt både af strukturelle forhold i de enkelte markeder såvel som den økonomiske udvikling i de enkelte lande. Priserne stiger mest i Sydøstasien, hvor det i 1. halvår kom til at koste 12,2 procent mere at leje et butiksløkke ført an af højvækstlande som Indien og Kina. Den stigning bliver dog skarpt fulgt af udviklingen i flere sydamerikanske markeder, der samlet oplevede en vækst på hele 7,4 procent i 1. halvår, påpeger rapporten.

Det er mærker i Louis Vuitton og Hermès-enden, som bare skal ligge præcis der, hvor de andre luksusmærker også ligger, der understøtter den

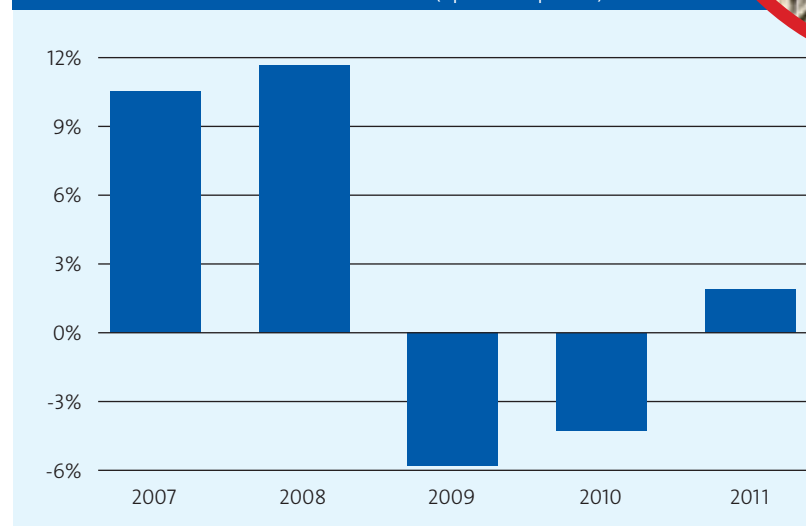
hårde konkurrence og dermed presser lejepriserne op.

– Udbuddet af kvalitetslokaler, der lever op til kravene fra luksuskæderne, er for lille i mange af de asiatiske byer, og det betyder, at priserne bliver presset op med 2-cifrede vækstrater. 6 af de dyreste "high streets" ligger i dag i Asien, oplyser Cushman & Wakefield.

Det er en markant ændring i forhold til den dominans, som USA og Europa tidligere havde på rankingen.

Udover Mellemøsten og Afrika, så er Europas skrantende økonomi medvirkende årsag til, at lejepriserne i gennemsnit kun steg med 1,9 procent. Det er dog stadigvæk bedre end i 2009/2010, hvor priserne direkte faldt.

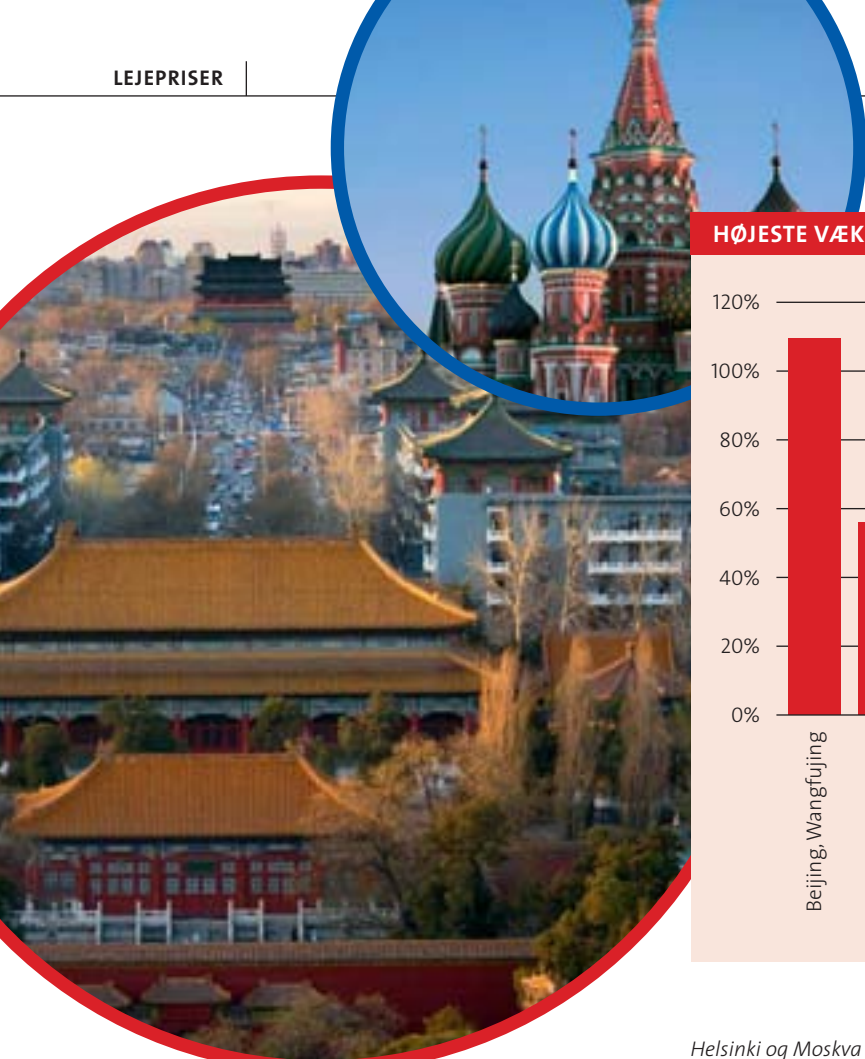
UDVIKLING I LEJEPRISER I EUROPA (i procent per år)



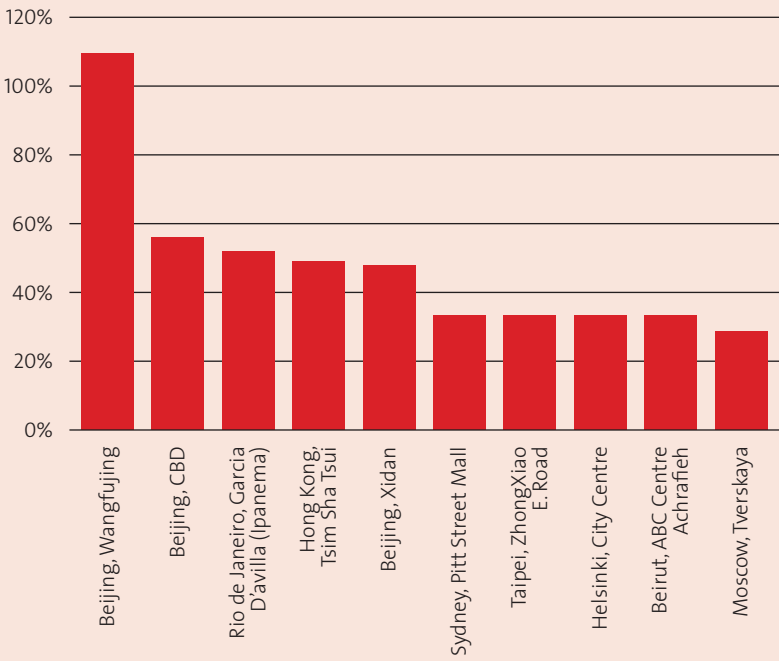
Kilde: Cushman & Wakefield
På det europæiske marked er lejepriserne forsigtigt på vej op efter to års fald.

>>





HØJESTE VÆKST (vækst i lejepriser i procent per år)



Kilde: Cushman & Wakefield

Helsinki og Moskva er de eneste vestlige byer, der er på top 10, hvad angår vækst i lejepriser. Udover at listen er præget af særlige steder, der er revitaliseret, og hvor priserne derfor er steget meget markant, så skyldes Helsinki-væksten, at efterspørgselen har været markant både i Helsinki og i Tampere, og det har presset priserne op.

VERDENS 10 DYRESTE BUTIKSGADER

By	Gade eller center	€ per kvm. per år
New York	5th Avenue	16.704
Hong Kong	Causeway Bay	14.426
Hong Kong	Central	12.022
Hong Kong	Tsim Sha Tsui	10.224
New York	East 57th Street	8.909
Tokyo	Ginza	7.750
Sydney	Pitt Street Mall	7.384
Paris	Avenue des Champs Elysées	7.364
Tokyo	Omotesando	7.130
London	New Bond Street	6.901

Kilde: Cushman & Wakefield

Hong Kong er det sted i verden fulgt af New York og Tokyo, der har flest high street placering i samme by. Normen er i de allerfleste byer, at der er en enkelt gade, hvor prisen er helt i vejret fulgt af en sekundær med lavere priser, der ikke kvalificerer begge til en placering højt på den globale top 100.

– Men igen er det ikke direkte på grund af et opsving i salgsforventningerne, at detailhandlerne er villige til at betale mere. Det er mere et spørgsmål om strukturelle ændringer i butikkernes placering. Kæderne især vil gerne positionere og profilere sig på de allerbedste beliggenheder, og det er det, der presser priserne op i forventning om, at det gavner salget på sigt.

I de fleste byer opstår der hele tiden nye hippe kvarterer, hvor også de dyre kæder efter kort tid gerne vil rykke ind. Men selvom man netop i butiksmarkedet på den måde rykker rundt mellem kvartererne i takt med byfornyelser og ændringer i befolkningssammensætningen, så bliver der ikke ændret meget på verdens absolutte topplaceringer.

Fifth Avenue i New York ligger – som sædvanligt – på toppen. Den bliver fulgt tæt af Causeway Bay i Hong Kong og Ginza i Tokyo.

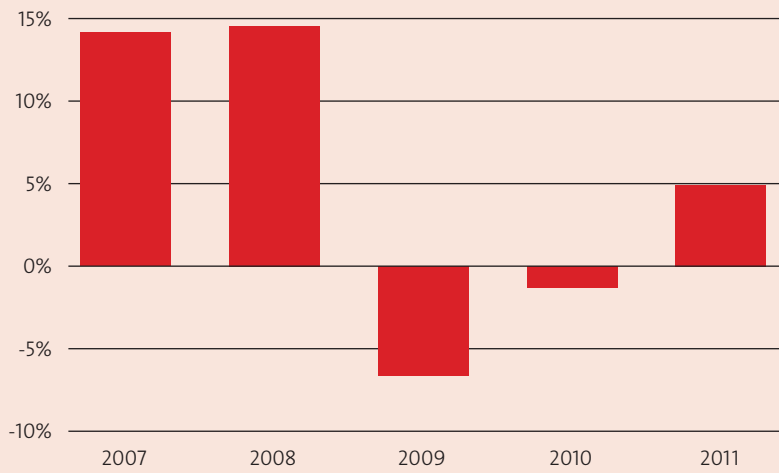
TOP 10 I USA

By	Gade eller center	€ per kvm. per år
New York	5th Avenue	16.704
New York	East 57th Street	8.909
New York	Madison Avenue	6.288
Sao Paulo	Iguatemi Shopping	3.942
Los Angeles	Rodeo Drive (Beverly Hills)	3.712
Chicago	North Michigan Avenue	3.341
San Francisco	Union Square	3.155
San Francisco	Post Street	2.598
Toronto	Bloor Street	2.423
Chicago	East Oak Street	2.227

Kilde: Cushman & Wakefield

I USA er der intet, der kommer op på siden af New York. End ikke den højt profilerede Rodeo Drive i Los Angeles' Beverly Hills kvarter kan mønstre mere end en lejepris per kvm. på under en fjerdedel af New Yorks 5th Avenue.

UDVIKLING I LEJEPRISER GLOBALT (i procent per år)



Kilde: Cushman & Wakefield

Blandt andet BRIC-landene, der er understøttet af en høj vækst og et lavt udviklingsniveau, er med til at skabe gennemsnitligt højere vækstrater globalt end hvis man ser på Europa isoleret. Indtil for få år siden var væksten dog fra et lavt niveau og dermed ikke i realtal i samme liga som de europæiske lejepriser. Men det er vendt indenfor de seneste år, hvor 6 ud af verdens 10 dyreste lokationer er udenfor Europa og USA.

Den største overraskelse i årets "Main Streets Across the World" er milevidt fra 5th Avenue i international kendskabsgrad. Det er nemlig Pitt Street Mall i Sydney, som efter en massiv nyudvikling og renovering, er blevet verdens 7. dyreste sted at placere en butik.

Selvom økonomien er ustabil, så forventes udviklingen i de kommende 12 måneder at følge den nuværende trend med stabil – (dog ikke vild) – vækst i lejepriserne primært koncentreret omkring vækstmarkederne og de store vestlige kendte byer.

Men Cushman & Wakefield forventer også en vis udvikling i de store kædebutikkers strategier, og det kan give forskydninger i deres prioriteringer i takt med, at de evaluerer både deres synlighed, beliggenhed og ekspansionsplaner i de enkelte markeder. Og mens den globale økonomi generelt forventes at blive en stor udfordring for detailhandlen i de kommende måneder, så vil både det sydøstasiatiske marked og det sydamerikanske vokse uforstyrret, fordi forbruget stiger med BRIC-landene, Brasilien, Rusland, Indien og Kina i front. ■



Væksten i lejepriserne på de absolutte topbeliggenheder vil fortsætte, fordi udbuddet er så lille og efterspørgslen høj. Main Streets Across the World, Cushman & Wakefield September 2011

Rodeo Drive

RANDERS VIL REVITALISERE BYEN

FOTO: © RANDERS KOMMUNE



– Projektet i Randers vil helt sikkert også kunne inspirere andre byer, som står over for lignende udfordringer, når det for eksempel gælder trafikale barrierer mellem by og havn, siger projektleder Astrid Bruus-Thomsen, Realдания.

RANDERS: Randers Kommune vil skabe en ny bydel på Randers Havn, som i dag er præget af traditionelle industriaktiviteter. Kommunen har i den forbindelse også planer om en ny vejforbindelse over Randers Fjord, øst for den nuværende Randers Bro, der i dag er byens primære forbindelse, men som med 45.000 biler i døgnet udgør en trafikal barriere mellem by og havn.

I samarbejde med Realдания inviterer Randers Kommune til en konkurrence om en bymidte- og helhedsplan for havneområdet, som skal danne grundlag for den videre planproces for udviklingen.

– Vi ønsker en overordnet strategi for, hvordan havneområderne kan omdannes til bynære funktioner. Målet er at få en plan, som sikrer, at vi får skabt et attraktivt område i Randers midtby. Et område, der kobler havnen bedre sammen med resten af byen. Vi forventer at udskrive konkurrencen om helhedsplanen i begyndelsen af 2012. Vinderen bliver så udpeget cirka et år senere, siger Henri Amsler, stadsarkitekt i Randers Kommune.

Rådgiverfirmaet Bascon fungerer som rådgiver og konkurrencesekretariat. Vinderprojektet forventes udpeget cirka et år efter, konkurrencen er udskrevet.

TK DEVELOPMENT MERE END FORDOBLER RESULTAT

AALBORG: Projektudviklingsselskabet TK Development realiserede i første halvår 2011/12 et resultat efter skat på 16,9 mio. kr. mod 6,2 mio. kr. for samme periode året før.

TK begynder nu at tvivle på, at koncernen kan nå de resultater, som den forventede tidligere på året.

– Baseret på en stærk projektportefølje har ledelsen tidligere tilkendegivet en forventning om et andet og højere indtjeningsniveau de efterfølgende år. Ledelsen anser fortsat projektporteføljen for at være stærk, men den fornyede uro på de internationale finansielle markeder medfører imidlertid, at der ikke er tilstrækkelig sikkerhed i resultatforventningerne, herunder det tidsmæssige forløb, til at fastholde denne udmelding.

TKs egenkapital udgør 1,9 milliarder kr. svarende til en soliditet på 41,6 procent ved udgangen af 2. kvartal.

– Den fornyede usikkerhed på de internationale finansielle markeder har resulteret i en længere beslutningsproces hos både finansieringskilder og investorer. På den baggrund er tidspunktet for forventet byggestart på en del af koncernens projekter udskudt, oplyser TK Development. Her det færdigopførte Sillebroen i Frederikssund.



Succeshistorie ovenpå tvangsauktion

RINGSTED: M. Goldschmidt koncernen overtog i 2009 ejendomskomplekset Klosterparken i Ringsted med 310 lejligheder ved det, der blev benævnt Danmarks største tvangsauktion. Dengang var 140 boliger ledige med uetablerede fællesområder.

Siden overtagelsen har koncernen investeret massivt i Klosterparken, der dermed har fået nye vinduer, nye døre, små og store legepladser, swimmingpool med omklædnings-

bygning, petanque bane, ny beplantning, stianlæg og terrasser med grillpladser.

I dag bor der cirka 1.000 mennesker i Klosterparken, hvoraf cirka halvdelen er lokale.

– Så efter en ihærdig indsats er der meget, der tyder på, at målet om at udvikle Klosterparken i Ringsted til et af Danmarks mest eftertragtede boligkvarterer er nået, påpeger M. Goldschmidt Holding.

Klosterparken blev overtaget på en tvangsauktion efter boet efter Steen Gude.



FOTO: M. GOLDSCHMIDT HOLDING

MIPIM 2012

6. - 9. marts

Skal du på MIPIM i 2012?

Få mest muligt ud af jeres deltagelse på Mipim ved at blive en del af Københavns og Malmøs Øresundsstand og samtidig annoncere for jeres virksomhed og ydelser, i Scandinavian Property Magazine og det nye nordiske ejendomsmagasin på iPad.

Copenhagen Capacity og Magasinet Ejendom tilbyder i år en attraktiv markedsføringspakke, hvor I bliver sponsorer på standen, får rabat på indgangen til messen og får annoncering i det officielle messemagasin Scandinavian Property Magazine.

Som partnere eller sponsorer på standen får I også adgang til eksklusive services og arrangementer før og under messen, som hjælper jer med at få det største udbytte af jeres deltagelse.

Scandinavian Property Magazine udkommer i år som trykt magasin og som del af et nyt nordisk iPad magasin, der bringer nyheder og markedsdata om ejendomsmarkedet i Norden.

Scandinavian Property Magazine og iPad magasinet distribueres flere steder på MIPIM, og markedsføres til investorer i en lang række lande med interesse for investeringer i Norden.

Kontakt os og hør mere om mulighederne.

Vores markedsføringspakke giver dig mange fordele:

Eksklusiv service

- Rabat på entréen til MIPIM for alle deltagere.
- Mulighed for sen tilmelding af yderligere deltagere uden ekstra gebyrer og forhøjede priser.
- Problemfri tilmelding - vi assisterer med tilmeldingen.
- Sekretariatsbistand på messen - vi er din forlængede arm, når du ikke er til stede på standen.
- En attraktiv mødeplads – du har mulighed for at bruge standen og dens faciliteter til afholdelse af møder.
- Adgang til strøm til mobil og laptop i messebygningen.

Markedsføring

- Logoeksponering på Øresundsstanden.
- Profilerung i standfolder og optagelse i den store MIPIM guide.
- Annonce i Scandinavian Property Magazine.
- Annonce i iPad magasin om ejendomsmarkedet.

VIP arrangement

- Eksklusivt Meet & Greet arrangement med de andre partnere og sponsorer i Cannes mandag aften, inden MIPIM starter.

Kontakt os og hør mere om mulighederne og få et tilbud på en markedsføringspakke tilpasset jeres ønsker.

COPENHAGEN

CAPACITY

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

magasinet
ejendom

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

Segmentering på Sjælland

Med prisfaldet på både kontorer og boliger er markedet rykket tættere på Hovedstaden.

Det hjælper Roskilde og rammer Slagelse og Næstved

Med udviklingsplaner i milliardklassen har Køge og Roskilde yderligere fasttømrer deres position som de mest attraktive byer på Sjælland at slå sig ned i.

Flere andre byer på Sjælland lige fra Næstved til Slagelse, Frederikssund

og Kalundborg fik ellers en gevaldig opblomstring i forbindelse med krisen, fordi bolig- og kontorsøgende ikke kunne finde, hvad de ledte efter til en pris, de kunne betale tættere på Hovedstaden.

Men med prisfaldet blev den udvikling vendt på hovedet igen, og provinsbyerne på Sjælland er i højere grad blevet netop – provinsbyer – igen. Med lokale ejendomsmarkeder og med lokale aktører som de toneangivende kræfter både hvad angår udlejning og investeringer.

Tomgang i snit på 5 procent
På udlejningssiden er efterspørgslen stabil efter en markant stigning op til årsskiftet 2010, hvor et opsparet behov formentlig blev tilfredsstillet efter et meget stille 2009 og en ligeså stille

start på 2010.

– Tomgangs niveauet i regionen har stabiliseret sig på et niveau omkring 5 procent, men dækker over et fald i den nordøstlige del i Roskilde og Køge-området, mens tomgangen stiger i den øvrige del af regionen. Den faldende tomgang i den nordøstlige del afspejler en solid lejeinteresse, der primært er rettet mod kontorfaciliteter i god kvalitet og gerne nybyg, siger Jørgen Klode, Nybolig Erhverv, der har kontor i både Roskilde, Slagelse og Næstved.

Massive byggeprojekter som Campus Roskilde er med til at give byen fremdrift også på ejendomsmarkedet. Her er det første etape på 11.400 kvm. tegnet af Henning Larsen Architects.

Det får samlet set Jørgen Klode til at konkludere, at der ikke er langt igen, før der kan blive tale om udviklere, der igangsætter nyt kontorbyggeri i den østlige del af regionen.

Roskilde bliver især trukket op af udviklingen omkring Trekroner, hvor Roskilde Campus bygger nye faciliteter til University College Sjælland. Ligesom der netop er afsluttet en arkitektkonkurrence om Musicon, der blandt andet skal rumme et museum.

Køge Kyst med til at booste området
I Køge skal et helt nyt byudviklingsprojekt, Køge Kyst, i de kommende år ændre byen og dens volumen fuldstændig. Køge Kyst forventer, at der over 20 år vil blive etableret godt 300.000 kvm. byggeri fordelt på boliger, erhverv, detailhandel og kultur.

Det er da også Roskilde og Køge, der opnår de absolut højeste lejeniveauer i regionen med priser på op til 1.200-1.300 kr. per kvm. i Roskilde, mens de andre større byer har et topniveau på 900 kr. per kvm. I mellemstore byer er lejeniveauet ifølge Nybolig Erhverv på 600-700 kr. per kvm.

Afkast på 7,75 procent på sekundære ejendomme
– Generelt er lejeniveauet højest i den nordøstlige del af regionen, mens lejeniveauerne bliver lavere i takt med, at

Kontorejendomme 3. kv. 2011	Roskilde/Køge	Sydsjælland	Vestsjælland
Samlet kontormasse 3. kv. 2011 (kvm.)	630.000	730.000	790.000
Totale forventede færdiggørelse 2011 (kvm.)	7.000	3.000	3.000
Totale forventede færdiggørelse 2012 (kvm.)	15.000	6.000	6.000
Totale forventede færdiggørelse 2013 (kvm.)	15.000	6.000	6.000
Tomgangsrate i %	4,4	4,9	4,9
Kortsigtsprognose (↘→↗)	→	→	→
Leje for klasse A ejendomme (DKK/kvm./år)	1.200	850	900
Kortsigtsprognose (↘→↗)	→	→	→
Leje for klasse B ejendomme (DKK/kvm./år)	900	650	650
Kortsigtsprognose (↘→↗)	→	→	→
Leje for klasse C ejendomme (DKK/kvm./år)	675	475	475
Kortsigtsprognose (↘→↗)	→	→	→
Afkast for klasse A ejendomme i %	6,75	7,25	7,00
Afkast for klasse B ejendomme i %	7,25	7,75	7,75
Afkast for klasse C ejendomme i %	7,50	8,00	8,00

De nyeste tendenser for ejendomsmarkedet i Region Sjælland viser, at ejendomsmarkedet har stabiliseret sig på et nyt niveau for alle typer af kontorejendomme.

Kilde: Nybolig Erhverv

man bevæger sig i sydvestlig retning, siger Jørgen Klode.

Den samme tendens afspejler sig i afkastet. Som altid gælder, at jo større risiko, jo højere afkast, og det gør sig også gældende i region Sjælland.

Investorerne ser den laveste risiko i Roskilde og Køge, og det betyder, at afkastet ligger på 6,75 procent for 1. klassen, udlejede kontorejendomme. Sekundære ejendomme er oppe i 7,25 procent.

Men går man til Vestsjælland og Sydsjælland, så starter afkastet på topejendomme på dette niveau, og med investorer, der forlanger 7-7,25 procent for at ville investere i en ejendom, mens sekundære ejendomme handles helt oppe i 7,75 procent.

Det er blandt andet den stigende tomgang jo længere væk, man bevæger sig fra København, der er med til at øge risikoen. ■

INVESTERINGSEJENDOMME KØBES

Vi køber alle former for investeringsejendomme i Storkøbenhavn

THYLANDER
70 22 99 22

Fokus på regionerne:
SEGMENTERING
PÅ
SJÆLLAND



Vemodig formand sagde farvel

Efter næsten 30 år holdt formand for Byggesocietetet Lars Heilesen op. Nu er Tony Christrup og Jytte Bille klar til at tage over

– Du er inspirerende, initiativrig, fræk, morsom og udfordrende, sagde næstformand i landsbestyrelsen og stifter af Arkitema, Helge Tindal (tv), i sin takketale til Lars Heilesen for hans 30-årige indsats.

Efter en ekstraordinær generalforsamling, der godkendte et delt formandskab, er projektudviklingschef Tony Christrup og erhvervsmægler Jytte Bille udnævnt til nye formænd for Byggesocietetet. De har begge to tidligere været formænd for Byggesocietetet København.

Ved en velbesøgt reception sagde den tidligere formand gennem 30 år, Lars Heilesen, farvel sammen med de to. Og selvom han også glæder sig, så var det også vemodigt.

– Forleden dag gik jeg forbi vinduerne ved Byggesocietetets kontor på Vimmelskiftet. Jeg tænkte på, at jeg har brugt over 33 år med møder i de kontorer, og det er i hvert fald blevet til over 2.200 møder. Jeg synes, der er nået meget i de år, og at Byggesocietetet står bedre rustet til fremtiden, sagde Lars

De nye formænd, Tony Christrup og Jytte Bille, har meldt ud, at de nu vil gennemgå alle arbejdsopgaver og blandt andet arbejde på at fremtidssikre Byggesocietetet ved at skabe mere åbenhed både internt og eksternt i Byggesocietetet. Her er det de to nye formænd i formandskabet sammen med afgangende Lars Heilesen (th).

Heilesen i sin afskedstale.

Lars Heilesen påpegede, at i 30 år har han fordøjet alle indtryk og tænkt "Hvad kan det bruges til i forhold til Byggesocietetet?"

Den kører hele tiden

– Det vil I to, hvis I ikke allerede har erkendt det, hurtigt opdage. Og det gælder næsten på alle områder. Den kører hele tiden! Men nu får jeg mere tid til at passe mine øvrige aktiviteter, mit advokatkontor, mit kompagniskab i 3R København med Jens Ole Nielsen og Ole Sperling, mit formandskab i Lokalebasen.dk og meget andet – så jeg får nok at se til. Der er kun en ting, jeg er ked af, at jeg ikke har nået. Det er ikke lykkedes mig, at vi genindtrådte i den

europæiske byggeorganisation, UEPC. Den udfordring – at forankre dansk byggeri og investering i fast ejendom internationalt – vil jeg arbejde på i fremtiden, sagde Lars Heilesen.

Næstformanden i bestyrelsen, partner i Arkitema, Helge Tindal, takkede Lars Heilesen for de mange års frivilligt arbejde:

– Du har en imponerende viden og berøringsflade og har fået meget igen i dine år som formand. Jeg tror bestemt også, at du har en finger med i spillet i forhold til, at vi nu igen har fået en minister for byggeri og bolig. Alt i alt er summen af din 30-årige indsats et aktivt og solidt Byggesocietet, og det vil vi gerne takke dig for i dag, sagde Helge Tindal. ■



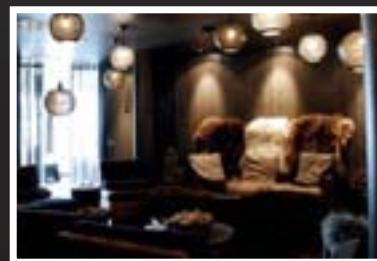
ESTATE MEDIA BASALE

EIENDOMSDAGENE 2012

19.-20. JANUAR PÅ QUALITY SPA & RESORT NOREFJELL, NORGE

En unik arena for opdatering og netværk med ejendomsbranchen i Norge. Se konferenceprogram og tilmeld dig på www.eiendomsdagene.no

I ÅR PÅ
NOREFJELL



Haavind

DnB NOR



ERSTED & SØRENSEN

enova

RAMBOLL



ERNST & YOUNG

FASTIGHETSDAGARNA COPPERHILL ÅRE 12-13 JANUARI 2012

Ejendomsbranchen rør på sig, gør du?

Fastighetsdagarna i Sverige er en unik mulighed for at få ny viden og netværke med ejendomsbranchen i Sverige. På den 2 dages konference sætter vi fokus på de vigtigste udfordringer og de største muligheder for ejendomsbranchen.

Mere information og tilmelding på www.fastighetsdagarna.com

Har du spørgsmål eller ønsker mere information om Fastighetsdagarna 2012, kontakt:
Per Wigart +46 708864804
per.wigart@estatemedias.se

FASTIGHETSDAGARNA 2012 afholdes på Copperhill Mountain Lodge, et alpint designhotel med udsigt over fjeldene og ski-in/ski-out til Åres skisystem.

Samarbejds partnere / Sponsorer

DATSCHA

fasticon

On the pulse of the property world

IPD

BASALE
FÖRVALTAR OCH UTVECKLAR FASTIGHETER

SEIB

SIPA
THE NORDIC PAN EUROPEAN
PROPERTY INVESTORS

fenestra

SPG Scandinavian Property Group as

eurofins | Pegasus lab

FASTIGHETSÄGARNA
ESTATE MEDIA



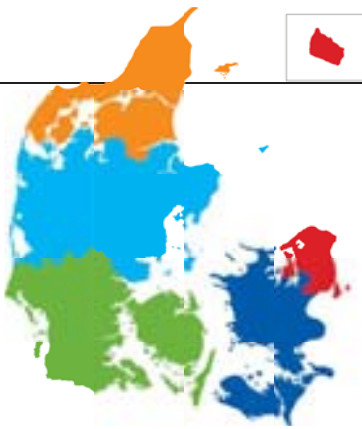
Byggeprojekter i Danmark

Her finder du tal og fakta om byggeri i Danmark. Tallene opdateres i hvert nummer af CRM-Bygge-fakta, 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.
– fordelt på regioner – fra 1/11-2010 - 28/10-2011		
Hovedstaden	15.371	856.737
Sjælland	6.178	329.540
Syddanmark	8.190	655.590
Midtjylland	12.104	886.968
Nordjylland	5.177	438.220
Total	47.020	3.167.055



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



IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/11-2010 - 28/10-2011		
Boliger – huse og lejligheder	12.673	848.591
Sport, fritid, kultur & hotel	5.041	302.226
Butik, kontor, lager, industri & transport	12.203	905.078
Skoler, uddannelse & forskning	6.569	535.111
Sundheds- & socialvæsnet	6.207	433.503
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	1.629	93.065
Energi og renovation	2.698	49.483
Total	47.020	3.167.055

DE 10 MEST AKTIVE INGENIØRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/11-2010 - 28/10-2011
Cowi A/S
EKJ Rådgivende Ingeniører A/S
Copenhagen Metro Team I/S
Rambøll Danmark A/S
Alectia A/S
Moe & Brødsgaard A/S
Niras A/S
Grontmij A/S
Orbicon A/S
Oluf Jørgensen A/S

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART OKTOBER 2011				
	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Ny Nørreport Station	København K	400	2014-12	Butik, kontor, lager, industri & transport
Renovering af Hømarkens boliger	Svendborg	260	2014-04	Boliger – huse og lejligheder
Rexholm – Opf. af lager og administration	Holstebro	150	2012-10	Butik, kontor, lager, industri & transport
Nye ungdomsboliger på Beddingen	Aalborg	130	2012-10	Boliger – huse og lejligheder
Boliger Fuglekærvænget og Elevparken	Hasselager	120	2013-04	Boliger – huse og lejligheder
Slagelse Renseanlæg	Slagelse	100	2014-05	Energi og renovation
Udbetaling Danmark – Kontorbyggeri	Vordingborg	100	2012-11	Butik, kontor, lager, industri & transport
Værftet Ved Fjorden – Boliger/erhverv/sundhedsc.	Struer	100	2013-02	Sundheds- & socialvæsnet
Opførelse af plejeboliger – Præfabrikerede	Risskov	99	2013-01	Sundheds- & socialvæsnet
DTU – Ny kontorbygning 324	Kongens Lyngby	78	2011-12	Skoler, uddannelse & forskning

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART OKTOBER 2011

SIJÆLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Slagelse Renseanlæg	Slagelse	100	2014-05	Energi og renovation
Udbetaling Danmark – Kontorbyggeri	Vordingborg	100	2012-11	Butik, kontor, lager, industri & transport
Psykiatrien Roskilde – Nyt sengeafsnit	Roskilde	68	2012-09	Sundheds- & socialvæsnet
Bakkegården – tilbygning	Hørve	60	2013-04	Sundheds- & socialvæsnet
Opførelse af plejecenter	Asnæs	50	2013-06	Sundheds- & socialvæsnet

NORDJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Nye ungdomsboliger på Beddingen	Aalborg	130	2012-10	Boliger – huse og lejligheder
Etageboliger på den gamle SID-grund – Opf. af familieboliger i 2 punkthuse	Nørresundby	41	2012-12	Boliger – huse og lejligheder
Ungdomsboliger v/ Østre Allé / Signalvej	Aalborg	40	2012-12	Boliger – huse og lejligheder
Sundhedshus i Hjallerup	Hjallerup	25	2012-04	Sundheds- & socialvæsnet
Renovering af almene boliger	Aalborg	10	2012-09	Boliger – huse og lejligheder

MIDTJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Rexholm – Opf. af lager og administration	Holstebro	150	2012-10	Butik, kontor, lager, industri & transport
Boliger Fuglekærvænget, afd. 18 Hasselager, Boliger Elevparken, afd. 19.	Hasselager	120	2013-04	Boliger – huse og lejligheder
Værftet Ved Fjorden – boliger/erhverv/sundhedscenter	Struer	100	2013-02	Sundheds- & socialvæsnet
Opførelse af plejeboliger	Risskov	99	2013-01	Sundheds- & socialvæsnet
Viby Syd – Renovering af Kjærslund	Viby J	70	2013-01	Boliger – huse og lejligheder

HOVEDSTADEN – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Ny Nørreport Station	København K	400	2014-12	Butik, kontor, lager, industri & transport
DTU – Ny kontorbygning 324	Kongens Lyngby	78	2011-12	Butik, kontor, lager, industri & transport
Søfryd Etape 3 – Almene familieboliger	Måløv	66	2012-11	Boliger – huse og lejligheder
Nedrivning af højhusene i Rødovre	Rødovre	65	2012-10	Boliger – huse og lejligheder
Almenbolig + Herlev	Herlev	60	2013-07	Boliger – huse og lejligheder

SYDDANMARK – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Renovering af Hømarkens boliger – Skovparken	Svendborg	260	2014-04	Boliger – huse og lejligheder
Almene ældreboliger på Thygesminde Allé	Fredericia	50	2012-12	Sundheds- & socialvæsnet
Vagtbanken – Opf. af dobbelt- og trippelhuse	Give	33	2013-06	Boliger – huse og lejligheder
Munkebjerg Park – Famileboliger	Odense C	30	2012-03	Boliger – huse og lejligheder
Renovering af Varbergparken – Etape 2A	Haderslev	30	2013-02	Boliger – huse og lejligheder

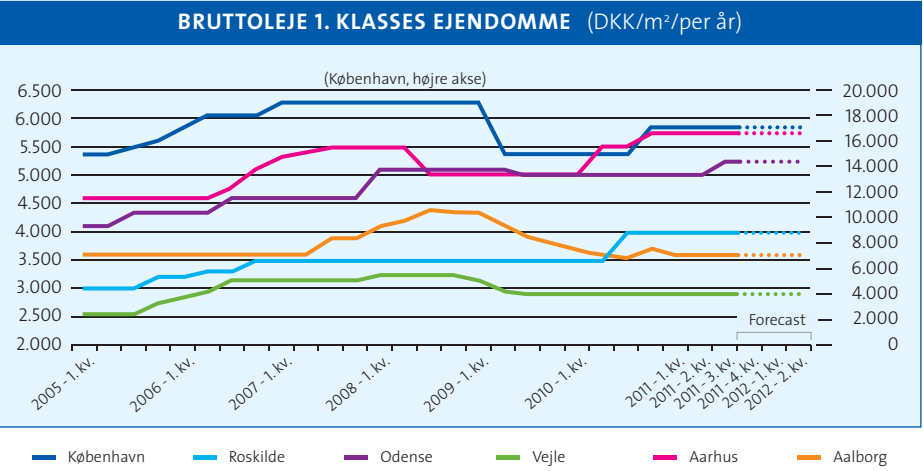
Se mere om de konkrete projekter på www.byggefakta.dk



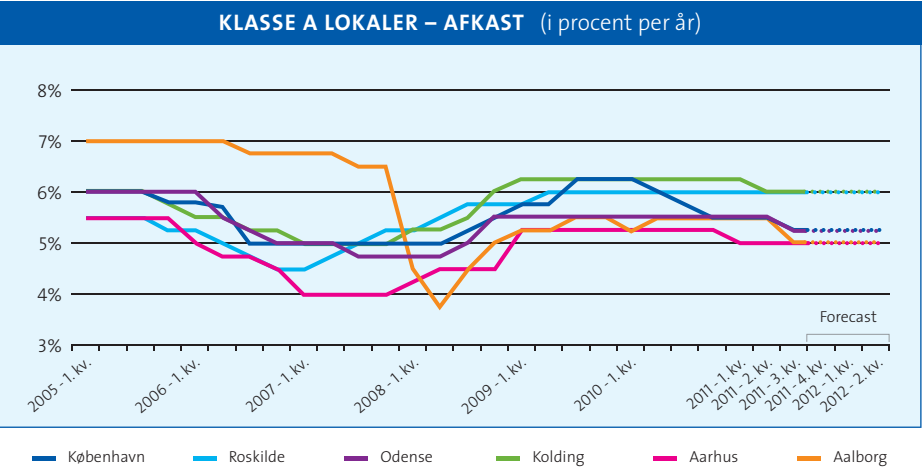
FOTO: GERT ELLEGAARD



Butiksmarkedet i Danmark



Lejeniveauerne for særligt prime lejemål ligger gennemgående stabilt, hvor flere regioner gennem de seneste 5-6 kvartaler ligefrem har oplevet stigende prime niveauer, og derved indhentet noget af det tabte fra finanskrisen. København følger denne udvikling, hvor prime lejeniveauet i kølvandet på krisen faldt fra 19.000 kr. per kvm. per år til 15.000 kr. per kvm. per år, men er nu steget til 17.000 kr. per kvm. per år. Lejeniveauet i Roskilde er steget til 4.000 kr. per kvm. per år, hvilket er sket gennem en kontinuerlig og stabil udvikling gennem en årrække. Butiksejere befinder sig fortsat i en situation, hvor omsætningen udfordres af, at de private forbrugere er forsigtige.



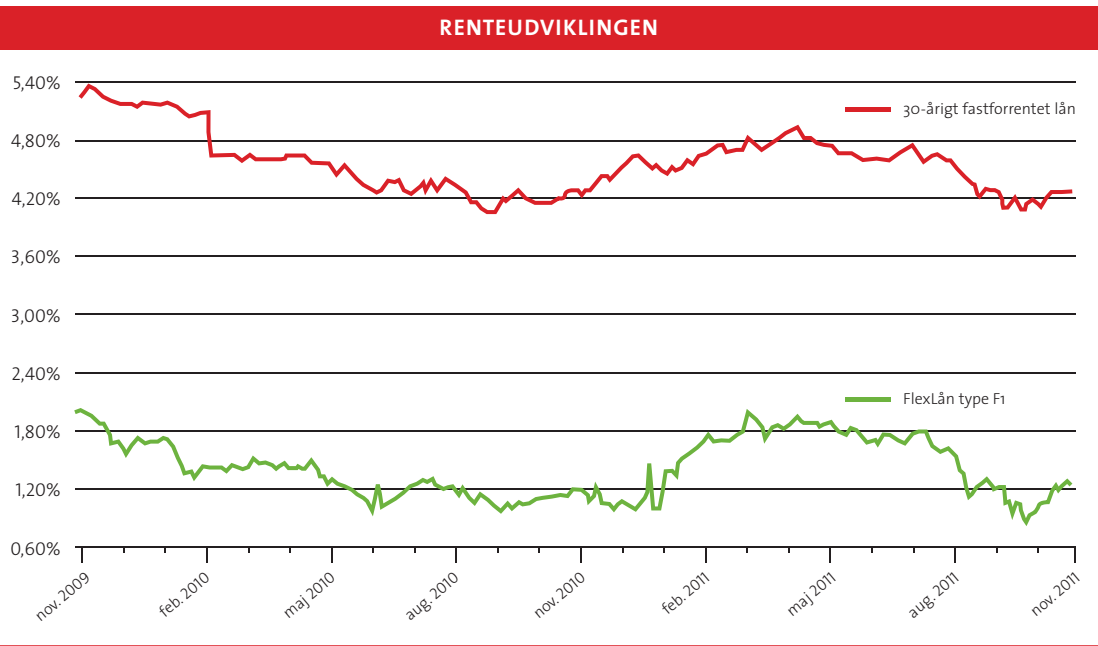
Transaktionsvolumen i markedet for butiksejendomme er fortsat begrænset, men med interesse fra blandt andet udenlandske købere. Investorerne har særligt rettet deres opmærksomhed mod beliggenheder med høj grad af persongennemstrømning, hvilket mindsker udlejningsrisikoen. Prime ejendomme handles til afkast mellem 5 - 6 procent, hvor prime ejendomme i København handles til laveste afkast, mens Roskilde ejendomme ligger i toppen af afkastspændet. Se også artiklen side 54.

Nybolig Erhverv
Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Rentefald sætter lidt gang i låneaktiviteten

Efter en periode med meget lav udlånsaktivitet hos de danske realkreditinstitutter, skete der i august en svag stigning, iflg. Nationalbankens MFI-statistik. Renten svinger marginalt men stadig omkring et meget lavt niveau.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Estate Nordic Magazine - the only real estate magazine with a pan-Nordic editorial focus - is coming to your iPad/tablet on March 1, 2012.



For questions regarding advertising and distribution contact Kristian Lerø
kristian@estatemedia.no/+47 959 07 655.

Estate Nordic is a partnership between Magasinet Ejendom, Estate Media AS and Estate Media AB.

Available in App Store and Android Market from March 1, 2012



Claus Pedersen
Director, KPMG
clauspedersen@kpmg.dk



God ide med kritisk syn på SKATs klageafgørelse på ejendomsvurderingerne

Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2010 havde klagefrist 1. juli 2011, og SKAT arbejder på højtryk på at behandle de mange klager. For der er nemlig mange ejere af erhvervsjendomme, der har indsendt klage over ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2010, og de modtager i disse dage forslag til en afgørelse fra SKAT.

Proceduren er sådan, at klagerne behandles af SKAT, der videresender til vurderingsankenævnet, med mindre SKAT selv iværksætter en genoptagelse. SKAT har 16 uger til at genoptage ejendomsvurderingen, hvis der er grundlag for at genoptage, eller sende klagen videre til behandling i vurderingsankenævnet.

Da de 16 uger efterhånden er gået har mange modtaget forslag til afgørelse eller besked om, at klagen er sendt videre til

vurderingsankenævnet. Der er dog stadig nogen, der ikke har hørt noget, og de kan forvente besked snarligt.

Det er KPMG's anbefaling, at man forholder sig kritisk til SKAT's forslag til afgørelse og aktivt søger dialog med SKAT omkring væsentlige forhold såsom afkast og ejendommens omkostninger.

SKAT's forslag til afgørelse tager i de fleste tilfælde ikke direkte stilling til disse forhold. Det er ofte en fordel at undgå videresendelse til vurderingsankenævnet, bl.a. pga. den øgede sagsbehandlingstid, men især pga. den mistede mulighed for medhold i første instans. Man mister så og sige et skud i bøs-sen ved videresendelse.

Man kan ofte med fordel anmode SKAT og Vurderingsanke-

nævnet om at se bort fra 16 ugers fristen, og dermed undgå videresendelse til vurderingsankenævnet.

Hvad nu, hvis man ikke fik klaget?

Hvis ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2010 ikke blev påklaget, og der var grundlag herfor, kan der være mulighed for ordinær genoptagelse efter skatteforvaltningsloven § 33, stk. 2.

Det kræver dog, at man kan fremlægge oplysninger af faktisk eller retlig karakter, der kan begrunde en ændring af ejendomsvurderingen.

Der er mulighed for ordinær genoptagelse ved for eksempel

- væsentlige fejlskøn i ejendomsværdien
- manglende fradrag for grundforbedringer
- formelle fejl som forkerte arealangivelser eller forkert vægtning af anvendelsen

Det er KPMG's erfaring, at der rent faktisk ofte er fejl på ejendomsvurderingen, der kan medføre ordinær genoptagelse.

Hvis ejendommen efterfølgende handles til en værdi meget forskellig fra ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2010 bør man altid vurdere mulighederne for ordinær genoptagelse, og afledt heraf en tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat.

I forbindelse med handler skal man altid overveje en om-

vurdering efter vurderingslovens §4, hvis handelsværdien er lavere end seneste offentliggjorte ejendomsvurdering. Dels for at spare tinglysningsafgifter og dels som grundlag for en ordinær genoptagelsesansøgning.

Ved ordinær genoptagelse kan man genoptage tilbage til ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2008. Tidligere ejendomsvurderinger kan genoptages ved ekstraordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3. Ekstraordinær genoptagelse kræver mere proces og dokumentation m.v. end ordinær genoptagelse. Er der alene tale om fejlskøn, kan man efter Landsskatterettens praksis få ekstraordinær genoptagelse ved dokumenteret fejlskøn på minimum 30-35 procent.

Forkert beskatning

Ud over selve ejendomsvurderingen oplever KPMG ofte fejl i selve beskatningen. Det kan være:

- Ejendomme, der uden hjemmel pålægges dækningsafgift, da den konkrete anvendelse af ejendommen ikke er dækningsafgiftspligtig
- Ejendomme, der beskattes med udgangspunkt i forkert paragraf i ejendomsbeskatningsloven
- Forkert grundskyld pga. for lav grundskatteloftværdi, eller manglende grundskatteloftværdi

Der er mulighed for tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat i respekt af forældelseslovens regler. ■

Palle Gyldenløve 60 år

Direktør i Nordea Ejendomme, Palle Gyldenløve, fylder 60 år fredag d. 18. november 2011.

Palle Gyldenløve er cand. merc. i finansiering og regnskab fra Handelshøjskolen i Århus. Han startede sin erhvervskarriere i eksportafdelingen hos LK-NES. I 1979 blev han ansat som økonomichef hos C.W. Obel, og i perioden 1991-1993 var Palle Gyldenløve økonomichef i Tryg Nykredit Holding.

I 1993 tiltrådte han som investeringschef hos Tryg, og fik i den forbindelse også ansvaret for Trygs ejendomsinvesteringer inden han i 2000 blev udnævnt til vicedirektør. Ved etableringen af Nordea Ejendomsinvestering i 2002 blev Palle Gyldenløve udnævnt til direktør for selskabet.

Nordea Ejendomme er et selvstændigt forretningsområde indenfor Nordea koncernen, der forvalter ejendomme for næsten 20 mia. kr. Palle Gyldenløve har



Palle Gyldenløve.

ansvaret for opbygningen af porteføljen via nybyggerier og køb af ejendomme og ejendoms-selskaber.

Palle Gyldenløve er gift og har tre voksne børn.

Der er reception i anledning af 60 års dagen fredag d. 18. november kl. 15-17 hos Nordea Ejendomme, Ejby Industrivej 38, 2600 Glostrup.

RAMBØLLS NYE KONCERNCHEF HENTET I TYSKLAND

Rambøll gennemfører et generationsskifte i den øverste topledelse, når koncernchefen, den 63-årige CEO Flemming Bligaard Pedersen, ved generalforsamlingen i marts 2012 går af.

Den nye CEO bliver 45-årige tyske Jens-Peter Saul. Jens-Peter Saul er uddannet ingeniør fra universitetet i Hannover og har gjort karriere i Siemens siden 1996, senest som CEO for Siemens Wind Power og tidligere bl.a. som direktør for Siemens Energy i Storbritannien samt for regionerne Nord- og Vest-europa.

Rambøll er under Flemming Bligaard Pedersens ledelse vokset fra at være en overvejende dansk virksomhed med cirka 800 medarbejdere til at have næsten 10.000 medarbejdere i mere end 20 lande i 2011. Og ambitionerne er fortsat høje i Rambøll:

– Vi skal sikre, at virksomheden får det optimale ud af sin størrelse, diversitet og kapacitet, og vi skal udvikle virksomheden til på sigt at blive en egentlig global spiller, siger bestyrelsesformand Peter Højland, Rambøll.

Jens-Peter Saul begynder i Rambøll først på året i 2012.



NYBOLIG ERHVERV KOLDING & FREDERICA FÅR NYE EJERE

Peter Bauer Mols og Jon Stefansen er nye indehavere af Nybolig Erhverv forretningen i Kolding. De kommer begge fra lokalområdet og har mange års erfaring med vurdering, salg, køb og udlejning af investeringsejendomme, industri og logistikejendomme, samt kontorer og butikker. Med overtagelsen udvides forretningen, så den i fremtiden også formidler erhvervs-ejendomme i Fredericia Kommune.

Nybolig Erhverv Kolding blev i en årrække drevet af René Damkjær, der også ejer en Nybolig Erhverv forretning i Haderslev.

Fremadrettet bliver ejerskabet mere lokalt forankret, og det ser Peter Bauer Mols og Jon Stefansen som en stor fordel.

– Vi har et meget stort lokalkendskab i Kolding og Fredericia, som er skabt gennem mange års arbejde. Vi kender kunderne i området og har et stort lokalt netværk. Derfor er det vigtigt for os at blive de foretrukne erhvervsmæglere i Kolding og Fredericia, siger Peter Bauer Mols.

De nye ejere vil fortsat have et tæt samarbejde med René Damkjær fra Nybolig Erhverv

Haderslev, for på den måde at sikre, at selv de små detaljer i de eksisterende kunders ejendomssager, sikres ved overtagelsen.

Peter Bauer Mols og Jon Stefansen.



Signal Arkitekter vinder stor tysk opgave – Per Feldthaus ny direktør



Per Feldthaus, tidligere adm. direktør i Arkitema, er indtrådt som direktør i Signal arkitekter.

Signal Arkitekter er stiftet i 2000 og har rådgivet topledelse i hundredvis af private og offentlige virksomheder og har haft indflydelse på den fysiske indretning af arbejdspladser og måder at arbejde på for mere end 50.000 medarbejdere i danske virksomheder.

– I det aktuelle økonomiske klima søger mange virksomheder at

Per Feldthaus tilfører Signal international erfaring. Han har blandt andet boet i Kina fra 2008 til 2010.

forbedre deres konkurrenceposition ved, gennem optimeringer og organisatoriske ændringer, at styrke samarbejde og videndeling. Vi rådgiver vores kunder i den tidligste projektfase ved at koble strategi, mennesker og adfærd med rum og bundlinje, og vi følger op med at implementere løsningerne. Det er en rådgivning, vi har store muligheder for at skalere på eksportmarkedet, siger Gitte Andersen, adm. direktør og stifter af Signal.

I Norge rådgiver Signal blandt andet Statsbygg og Norsk Shell og senest har Signal vundet en indbudt konkurrence udskrevet blandt 17 europæiske designvirksomheder af et stort internationalt revisionshus i Tyskland om rådgivning og programmering af fremtidens arbejdsplads for virksomhedens mere end 4.000 ansatte på 19 kontorer i hele landet.

Per Feldthaus var i en årrække

en drivende kraft i arkitektvirksomheden Arkitema. I den periode voksede Arkitema fra en mellemstor tegnestue med speciale i boligbyggeri til en af landets største tegnestuer med en bredtfaavnende praksis i alle arkitektfagets specialeområder.

Gitte Andersen er uddannet arkitekt og byggeøkonom. Virksomheden, der har adresse i Århusgade 88 på Østerbro i København er i dag 17 medarbejdere med faglige baggrunde lige fra arkitekter, designere til byggeøkonomer, Cand. Mag og Cand. Pæd. Psyk.

Blandt Signals danske kunder er Danfoss, Shell, Dong Energy, Dansk Industri, A.P. Møller Mærsk og Siemens Windpower. Blandt de offentlige kunder kan nævnes Pensionsstyrelsen, Lægemedelstyrelsen, Kulturarvstyrelsen og en lang række kommuner i forbindelse med nye rådhus, sundhedscentre etc.

CHRISTIAN HERSKIND FYLDER 50

Adm. direktør i Refshaleøens Holding Christian Herskind er fyldt 50 år.

Christian Herskind har foruden en militær uddannelse også uddannet jurist og via et job som vicepresident i Tenneco Automotive kom han i 2001 til NCC Danmark som koncernpersonaledirektør. Umiddelbart efter blev han koncerndirektør med ansvaret for personale, virksomhedsudvikling, kvalitet, miljø, kommunikation, salg, markedsføring og jura.

Christian Herskind har sideløbende med rollen som

koncerndirektør været udsendt til Afghanistan i 2006 og haft ansvar for militær sikkerhed ved COP15.

I 2008 kom Christian Herskind til Refshaleøens Ejendomsselskab, da Refshaleøens Holding kom han i 2001 til NCC Danmark som koncernpersonaledirektør. Umiddelbart efter blev han koncerndirektør med ansvaret for personale, virksomhedsudvikling, kvalitet, miljø, kommunikation, salg, markedsføring og jura.

området på forhånd og være en øjenåbner for folk, der kunne tænke sig at bo og arbejde på halvøen i fremtiden.

Sideløbende passer Christian Herskind også et direktørjob i ejendomsselskabet Britannia Invest samt passer sit eget Herskind Venture Capital og egne ejendomsselskaber. Han er desuden næstformand i henholdsvis Mannaz og Skako-koncernen samt kommitteret i Coor Service Managements bestyrelse, er medlem af VL-13, har en plads i Cepos' centerråd, er medlem af Høng Gymnasiums

repræsentantskab, Gigtforeningens repræsentantskab samt medlem af Det Udenrigspolitiske Selskabs bestyrelse.

Christian Herskind.



JEUDAN UDVIDER DIREKTIONEN

På baggrund af Jeudans stigende aktivitetsniveau gennem en årrække og strategi om en fortsat udvidelse af aktiviteterne i alle forretningsområder har bestyrelsen besluttet at udvide direktionen i moderselskabet Jeudan med Peter Spøer. Peter Spøer har hidtil været adm. direktør for datterselskabet Jeudan Servicepartner.

Jeudan-koncernens direktion består herefter af adm. direktør Per W. Hallgren og direktør Peter Spøer.

– Det er på en entydigt positiv baggrund, at vi i bestyrelsen sammen med Per W. Hallgren har besluttet at styrke virksomhedens øverste daglige ledelse, siger Niels Heering, bestyrelsesformand for Jeudan.

– Jeudans aktiviteter er udvidet betydeligt inden for en forholdsvis kort årrække. Ledelsesopgaven er dermed også blevet stadigt større, og vores strategi peger på fortsat stigende aktivitetsniveau. Derfor er det naturligt at tilføre yderligere ledelsesressourcer, så

vi fortsat med øget styrke kan udnytte attraktive muligheder for koncernens videre udvikling, siger Niels Heering.

Peter Spøer kom til Jeudan-koncernen i 2008 efter tidligere ansættelser i forskellige produktions- og ingeniørvirksomheder. Servicedirektør i Jeudan Servicepartner, John Rohde, 43 år, bliver ny adm. direktør for Jeudan Servicepartner. Han kom til Jeudan-koncernen i 2007 fra en større international servicevirksomhed.

Peter Spøer er 54 år og civilingeniør.



Irene Wittrup starter eget advokatfirma

Advokat Irene Wittrup, der har været partner indenfor entreprisområdet i Danmarks næststørste advokatfirma Bech-Bruun i mere end 30 år, har startet eget advokatfirma.

– Jeg vil gerne have plads til nogle andre værdier end den kolde effektivitet. Jeg nyder at kunne tillade mig at tage juridisk interessante sager for folk, som ikke kan eller vil betale 4000 kroner i timen, siger Irene Wittrup.

Irene Wittrup vil fortsat bruge sin store indsigt i entrepriseret.

– Mit område er selvfølgelig stadig entrepriseretten både med kontraktsrådgivning og med voldgiftssager i byggeriets voldgiftsret, hvor jeg har min store styrke. Jeg har ført så utrolig mange af den slags sager gennem de seneste 35 år med rigtig gode



Irene Wittrup.

resultater. Desuden kender jeg via mit medlemskab af voldgiftsnævnet systemet ud og ind og har også i vidt omfang været med til at skrive de regler, byggeriets voldgiftsret arbejder under, siger Irene Wittrup om baggrunden for sine kommende virkeområder.

Irene Wittrup har åbnet kontor i Strandgade på Christianshavn.

BASCON UDNÆVNER PROJEKTDIREKTØR

Rådgivningsvirksomheden Bascon har netop udnævnt Niels Christian Toppenberg som ny projektdirektør. Han skal styrke Bascons faglighed i virksomhedens stigende antal store og komplekse rådgivningsprojekter.

Den nye projektdirektør har i mere end 30 år været leder for bygherrerådgivningsafdelingen i Bascon, som han selv var med til at stifte i 1980.

Niels Christian Toppenberg er uddannet akademiingeniør fra Aalborg Ingeniørakademi og har desuden en HD i organisation fra Handelshøjskolen i Aarhus. Derudover besidder den nye projektdirektør formands- og næstformandsposter i en række organisationer og udvalg, herunder udvalg i Foreningen af Rådgivende Ingeniører.

Niels Christian Toppenberg.



www.magasinetejendom.dk

Udgivet af

SP Business Media Aps.
Ndr. Strandvej 119 C · 3150 Hellebæk
info@magasinetejendom.dk
Tlf. 49 25 39 69

Annoncesalg

salg@magasinetejendom.dk

Ansv. redaktør

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



Direktør

Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk
Tlf. dir. 29 38 74 80

Design og layout

Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto

Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde
med Byggesocietetet

Byggesocietetet
- byggeriets netværk

Abonnement

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk

Rosendahl's -
Schultz Grafisk a/s



Næste nummer

Udkommer 12. december
Deadline for indlæg 23. november
Deadline for annoncer 25. november

Forsiden

Lars Petersen, adm. direktør, Mølbak
Landinspektør

Medlem af



Oplaget er kontrolleret af
Specialmediernes Oplagskontrol.
Kontrolleret oplag i 2010:
3.396 pr. udgivelse

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

16.-18. november 2011

MAPIC

Sted: Cannes, Frankrig

International ejendomsmesse
for butikslokaler.

21.-22. november 2011

Ejendomsbranchen nu og i fremtiden

Sted: Egelund Slot, Hillerød

Ejendomsforeningen
Danmark holder seminar
for ledere.

29. november 2011

Logistik- og lagermarkedet mod 2020

Sted: Orbicon, Ballerup

Konference om udlejning og
investering i lager-, logistik- og
industri ejendomme.



6. december 2011

Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus

Sted: KPMG, Aarhus

Fokus på de store projekter,
boligudbygning, de nye er-
hvervskvarterer og udviklingen
af midtbyen og ejendomsmarke-
det generelt.

Annoncering i kalenderen: Kontakt Emil Blomsterberg på mail blomsterberg@magasinetejendom.dk



FOTO: © MARTINA TOPP/STOLIA

14. december 2011

Skybrud og ejendomsmarkedet

Sted: Rambøll A/S, København

Praktiske, juridiske, forsikrings-
og værdimæssige konsekvenser
for ejendomsbesidder.

12.-13. januar 2012

Fastighetsdagarna

Copperhill, Åre, Sverige

Konference om ejendomsmarke-
det i Sverige.

17. januar 2012

Erhvervs- og boligmarkedet i Odense

Sted: Realkredit Danmark,
Odense

Investeringer og byudvikling for
milliarder mod 2020.



26. januar 2012

Finansiering af ejendomme 2012

Sted: København

Fokus på bl.a. bankernes krav til
låntagerne i et stramt finansie-
ringsmarked.

6.-9. marts 2012

MIPIM

Sted: Cannes, Frankrig



International ejendomsmesse.

21.-22. maj 2012

HotCop 2012

Sted: København

3. årlige internationale konfe-
rence om investering og udvik-
ling af hotelejendomme.

LÆS I NÆSTE NUMMER

Er **ARKITEKTBRANCHEN** kommet sig over krisen? Fokus på de trendsættende tegnestuer og største udfordringer

Vi ser nærmere på **MIDTJYLLAND** – markedsudvikling, store projekter og byudvikling

TRENDS OG TENDENSER i 2012. Magasinet Ejendom sætter dagsordenen. Hvis du vil være med til at markere dine forventninger til året, så HUSK deadline for redaktionelle input den 21. november og for annoncer den 25. november. Ring på 49 25 39 69.



Virksomheder søger nyt hjem

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

Medievirksomhed søger 4.500–5.000 m² samt 800 m² arkiv
Beliggenhed så tæt på City som mulig og i nærhed til togstation eller metro. Lejemålet skal kunne rumme kontorarbejdspladser til ca. 200 personer, hvor de fleste har behov for eget kontor. Huslejen må max. ligge på kr. 1.300 pr. m² incl. driftsudgifter. Forventet indflytning ca. 1. januar 2013.

Velkonsolideret IT-firma søger 4.000–4.500 m²
Lejemålet skal være beliggende i City. Bygningen skal være repræsentativ og kunne indrettes med mindre kontorer samt større kontorer med mulighed for at placere op til 6–8 personer i et rum. Gerne en flot historisk ejendom, som kan indrettes til et moderne og tidssvarende kontorlejemål i en meget høj standard. Indflytning medio 2012.

Reklamebureau søger 350–450 m²
Kreative kontorlokaler i et plan ønskes. Lejemålet skal kunne indrettes med åbent miljø, og en beliggenhed omkring Frederiksstad i City foretrækkes. Ejendommen må gerne have et repræsentativt indgangsparti. Tidshorisont for overtagelse af lokalerne vil være ca. 6 måneder.

Rådgivningsvirksomhed søger 1.000–1.200 m²
Er på udkig efter kontorlokaler i København tæt på station eller metro. I lejemålet skal der være plads til ca. 50 medarbejdere som skal placeres i en kombination af større og mindre rumenheder. Herudover er der brug for et møderum til 8 personer og et til 32 personer. Der må gerne være adgang til fælles kantine. Indflytning skal ske omkring sommeren 2012.

Rejsebureau søger 1.100–1.300 m² samt 200–300 m² arkiv
Ejendommen må maksimalt ligge 20 km fra Rådhuspladsen. Lejemålet skal kunne indrettes til brug for ca. 70–75 medarbejdere hvor de 9 skal sidde i individuelle kontorer og resten i åbent miljø. Mulighed for at få adgang til fælles kantine, mødelokaler og eventuel reception ønskes. Lokalerne skal ligge i gåafstand til enten station eller metro. Husleje max. kr. 1.100 pr. m² og et momsfrit lejemål vil være at foretrække. Indflytning skal ske den 1. juli 2012.

Kontakt os på 7023 6330

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

**LINTRUP &
NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE



DANMARK

PP

Magasinpost MMP
ID-nr. 42621

Ovenstående er blot et lille udsnit af de mere end 1.000 virksomheder i vor database, der søger nye erhvervslokaler. Har du en erhvervsejendom til leje eller salg, er du velkommen til at kontakte os, eller du kan møde os på linor.dk.