

magasinet ejendom

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

Arkitekter skal være knivskarpe

2011 i bakspejlet

LÆS OGSÅ:

Berlin trækker igen

Høj tomgang i Østjylland

Flere transaktioner på
vej i hotelmarkedet

Fokus på
regionerne:

**MIDT-
JYLLAND**



Tak for 2011!

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

Vi vil gerne takke alle de annoncører, der i 2011 valgte at bruge Magasinet Ejendom, til at få deres budskab ud til vores over 10.000 læsere i bygge- og ejendomsbranchen og den offentlige sektor. Jeres annoncering gjorde udgivelsen af Magasinet Ejendom mulig, og vi glæder os til at bringe både jeres og nye annoncørers budskaber i vores medier i 2012.



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

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

ARTIKLER

- 3 **Leder** | Kvantespring i helikopterperspektiv
- 12 **Indblik** | Knivskarp prioritering af penge og prestige
- 24 **Byggesocietetet** | Delt formandskab skaber skole
- 30 **Sådan gik 2011** | Ned ad bakke og op igen
- 44 **Tyskland trækker** | Boliger i Berlin
- 50 **Marked og investering** | Hotelmarkedet klarer skærene
- 54 **Investering i fonde** | Nordiske fonde på tilbagetog
- 56 **Fokus på regionerne** | Aarhusiansk tomgang stabil på højt niveau

ORDET ER DIT

- 58 **Ordet er dit** | Ændring af "Pengetank-reglen" af *Claudia S. Matthiasen*
- 60 **Ordet er dit** | Fokus på professionalisering af vurderingsområdet af *Morten Jensen*

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-10, 22-23, 26-28, 48, 53

Nyheder Norden | 18-21

Marked og transaktioner | 40

Tal og tendenser | 62-64

Virksomheder og mennesker | 65-66

Kalenderen | 67

Læs i Magasinet Ejendom nr. 1 | 67

BRANCHEGUIDE | 32-39

LEDER

Kvantespring i helikopterperspektiv



2011 bliver her på falderebet nok mest husket for usikkerheden og det finansielle og økonomiske kaos. Mere af det samme som de sidste tre år har budt på. Puha – det er hårdt! Men det er faktisk ikke hele historien, for i disse år er bygge- og ejendomsbranchen også midt i en udvikling, der i helikopterperspektiv vil præge årtier frem og forhåbentlig gøre os alle stolte.

Der er selvfølgelig stadig åbenlyse dummeperere i dansk byggeri og ejendom – ikke mindst når man hører deres modparter og kuratorer i retssager og konkursboer. Men der er også en stor del af branchen, der har fået tilført et massivt og væsentligt erfaringsgrundlag på toppen af deres kompetencer. Vi er simpelthen blevet meget, meget klogere på den hårde måde. Det vil på sigt styrke branchen og øge professionaliseringen.

Vi er i branchen lige nu med til at ændre det danske samfund. Sygehuse, skoler, campus og laboratorier. Det hele bliver udbudt, og rådgiverne lægger deres bedste forslag på bordet for at leve op til ansvaret. Det skal de også, for vi er formentlig i gang med at bygge for flere kommende generationer, så vi skal tænke os godt om og gøre vores absolut bedste. Vi skaber samfundshistorie i de kommende år med de mange bygningsværker, som ikke bare er domiciler for en enkelt virksomhed, men fælleseje på tværs af samfundsstrukturen.

Vi har også fået en ny regering i 2011. Og bortset fra, at det er glædeligt, vi igen har fået ministre på området, så er det blandt de små ting med potentiel kolossal effekt, at ressortområderne er flyttet lidt mellem ministerierne. Dermed kom der en stor og fokuseret ejendomsenhed med en monsterportefølje på 4 millioner kvm. ejendomme i den nye Bygningsstyrelsen. En ny storspiller i dansk ejendom, som kan være med til at booste hele branchens innovation og udvikling ved at stille de rigtige krav.

Endelig blev Nordhavnen sat til salg som Københavns nye udviklingsområde og De Bynære Havnearealer i Aarhus brød igennem isen. Bydele, der skal udvikles over 20-30 år. Står investorerne i kø for at købe sig ind i de nye udviklingsområder? Det får vi at se i 2012, hvor Magasinet Ejendom følger udviklingen for dig her i det trykte magasin, på www.magasinet-ejendom.dk, på en af vores konferencer eller i det nye nordiske, engelsksprogede magasin, Estate Nordic Magazine, der udkommer første gang den 1. marts i digital form. Vi glæder os til at formidle det hele til dig.

Glædelig jul og godt nytår!

Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom



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

4 TEAMS PRÆKVALIFICERET TIL AARHUS-PROJEKT

AARHUS: Aarhus Kommune, DSB Ejendomsudvikling og Steen & Strøm Danmark har prækvalificeret de fire teams, som skal udarbejde forslag til en samlet helhedsplan for omdannelsen af området ved Ny Banegårdsgade i Aarhus C, herunder en ny busterminal i direkte tilknytning til banegården, en udvidelse af Bruuns Galleri og et område udlagt til cityformål.

Helhedsplanen udarbejdes som et såkaldt parallelopdrag, hvor de fire planlægningsteams udarbejder hver sit forslag. Efterfølgende bearbejdes det/de bedste forslag til en samlet helhedsplan for området.

De fire teams totalrådgivere er:

- COBE og Transform
- Tegnestuen Vandkunsten
- Holscher
- Arkitektfirmaet C.F. Møller

Konkurrenceperioden er startet, og holdene har indtil den 24. januar 2012 til udarbejdelse af deres forslag. Herefter bliver hvert enkelt forslag grundigt gennemgået af et bedømmelsesudvalg. Det er forventningen, at helhedsplanforslaget kan præsenteres for offentligheden i foråret 2012.



ATP Ejendomme igangsætter 28.000 kvm. på Langelinie



VISUALISERING: © LUNDGAARD & TRANBERG

KØBENHAVN: ATP Ejendomme har valgt at igangsætte et projekt tegnet af arkitektfirmaet Lundgaard & Tranberg på spidsen af Langelinie i København. Ejendomsselskabet er blandt de få, der bygger i øjeblikket uden at have lejere på forhånd.

– Vi har valgt at gå i gang, fordi vi mener at have et helt unik produkt, og fordi vi mener at kunne drage nytte af byggepriserne, som de forventes at være i det nuværende marked. Beslutningen om at bygge uden at have indgået en lejekontrakt med kommende lejere af ejendommen er derfor blandt andet taget fordi den samlede case bliver fornuftig sådan som vi forventer, at byggepriserne er lige i øjeblikket, siger udlejningschef Kirstine Sand, ATP Ejendomme.

Første etape af byggeriet er p.t. i EU-udbud.

– Tilbudsgivningen forventes afsluttet inden jul og lever tilbuddene op til vores forventninger, er det planen at starte byggeriet op først i det nye år. I henhold til den plan vil vi være færdige medio 2014. Kvadratmeterprisen bliver netto cirka 2.000 kr. ekskl. moms, siger Kirstine Sand.

Pakhuset er tænkt og tegnet med bæredygtighed som ledetråd.

Det nye kontorbyggeri på Langelinie får blandt andet en klimaskærm, der er højisoleret med termoaktive konstruktioner, og der er naturlig ventilation og anvendelse af havvand i temperaturreguleringen.

– Balancen mellem indeklima og energiforbrug sikrer ikke blot, at huset har et sundt og inspirerende miljø men også, at det har lave driftsomkostninger.

Bygningen opfylder kravene til lavenergi-klasse 1 i henhold til Bygningsreglementet fra 2008 og i samråd med en konkret lejer kan ATP Ejendomme vælge at supplere byggeriet med yderligere tiltag som for eksempel solceller, så det kan certificeres.

Inkl. kælder er Pakhuset cirka 28.000 kvm og nettoarealet over terræn er cirka 16.500.

Den store difference mellem areal over terræn og kælder skyldes, at der bliver anlagt forholdsvis mange P-pladser, da der er mulighed for at bygge to højhuse på hver side af Langelinieindløbet, og en del af parkeringspladserne til dem skal anlægges i det nuværende projekt. Pakhuset i sig selv svarer til 1 plads pr. 100 kvm.

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

STAMPE, HAUME & HASSELRIIS



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

Vi har stor ekspertise inden for sådanne områder som:

- internationale investering i fast ejendom og virksomheder i Østeuropa, Tyskland og Rusland
- projektfinansiering af større ejendomsprojekter
- beskatning af cross-border investering (DTT)
- rådgiveransvar

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

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

1.276 nye arbejdspladser er kommet til København i 2011

KØBENHAVN: 1.276 nye arbejdspladser er allerede i hus i begyndelsen af november, og det er en forbedring på 92 job i forhold til hele 2011, som også var rekordår. Det giver store forventninger til det samlede årsresultat hos den københavnske investeringsfremmeorganisation Copenhagen Capacity.

– Det er en ekstra stor glæde for Copenhagen Capacity at præsentere et rekordresultat for 2011 – det tredje på stribe – allerede to måneder inden årets udgang. Vi har overgået sidste års fantastiske resultat i et hårdt marked, og det er jeg utrolig stolt af, siger adm. direktør Claus Lønborg.

– Vi er i den gunstige situation, at vi har to-tre potentielle sager, som tilsammen vil skabe over 300 job. Om de bliver afklaret før eller efter nytår er svært at sige på nuværende tidspunkt. De kan give os en god start på 2012, for selv om de seneste år har været gode for Copenhagen Capacity, så kan vi med de globale konjunkturer ikke forvente, at det bliver ved. Men vi vil naturligvis gøre alt, hvad vi kan, for at 2012 bliver endnu et succesår, siger adm. direktør Claus Lønborg.



BRUG VÆKSTFONDEN TIL AT SIKRE FINANSIERINGEN

DANMARK: Siden 2007 er resultaterne i danske virksomheder i bygge- og anlægssektoren faldet med 95 procent, viser en ny opgørelse fra Spar Nord og revisionsfirmaet Beierholm på baggrund af 11.500 årsregnskaber fra virksomheder i sektoren.

I 2007 leverede sektoren et samlet resultat på godt 7 milliarder kr., men det er siden faldet til godt 300 millioner kr.

I den sammenhæng påpeger Spar Nord og Beierholm, at på finansieringssiden kan nye muligheder i Vækstfonden afbøde nedturen, og Spar Nord opfordrer nu kolleger i banksektoren til i højere grad at gøre brug af Vækstfondens muligheder.

Behovet for, at bankerne gør brug af Vækstfondens kautionsmulighed understreges af de seneste tal fra Danmarks Statistik, der viser, at de finansielle begrænsninger i sektoren fortsat tangerer rekordniveauet fra februar.

– De finansielle begrænsninger i byggesektoren vokser i takt med den faldende indtjening. Derfor er det også afgørende, at bankerne er opmærksomme på at formidle og aktivere Vækstfondens nye muligheder for at kautionere, når bankerne stiller arbejdsgarantier, siger Torben Liborius, erhvervs-politisk chef i Dansk Byggeri.



FOTO: © CRESTOCK

Aarhus får Danmarks første letbane til 1,2 milliarder kr.

AARHUS: Aarhus Kommune, Region Midtjylland og transportminister Henrik Dam Kristensen har underskrevet en historisk aftale om igangsættelse af arbejdet med at etablere Danmarks første letbane.

Den nye letbane vil skabe et helt nyt sammenhængende regionalt transportsystem, som omfatter en sammenbinding af Aarhusområdets to nuværende nærbaner, Odderbanen og Grenaa-banen, samt udbygning af en 12 km lang ny letbanestrækning fra Aarhus H. til Lystrup nord for Aarhus.

Letbanen vil betjene en række nuværende boligområder og arbejdspladser, men vil også bidrage til at sikre, at nye byudviklingsområder i Aarhus betjenes af højklasset kollektiv transport.

Aarhus Kommune, staten og Region Midtjylland opretter et fælles anlægsselskab, som skal stå for anlæg af den første etape af letbanen i Aarhus.

Aarhus Letbane bliver en moderne udgave af en sporvogn. Forventningen er, at der flyttes ca 4.500 bilister pr. døgn til den kollektive trafik, og det kommer til at koste 1,2 milliarder kr.

Betalingsring får kun kortvarig indflydelse på ejendomspriser

KØBENHAVN: – I Stockholm er detailhandelen faldet med cirka 1 procent. Det er så lidt, at man stort set ikke kan måle det. Derfor er ejendomsværdierne heller ikke blevet berørt. Sådan sagde Lisa Lagerén, der var kommet fra mæglerfirmaet Newsecs Stockholms-afdeling for at tale på Magasinet Ejendom og Byggesocietetets konference om Betalingsringens påvirkning af ejendomsmarkedet.

Samme holdning prægede flere af de andre indlæg.

– Vi har allerede fået en række forespørgsler fra lejere, der vil vide, om de kan leje et kontor



udenfor en eventuel betalingsring. Så det er noget, der begynder at betyde noget. Men vi forventer på den anden side kun, at effekten vil være kortvarig, sagde fund analyst Camilla Wermelin, Aberdeen Asset Management, der driver en betydelig portefølje både i det centrale København og også udenfor betalingsringen.

Aberdeen har regnet sig frem til, at betalingsringen vil medføre en merudgift for en med-

Fra venstre Fund Analyst Camilla Wermelin, Aberdeen Asset Management, senior consultant Lisa Lagerén, Newsec, partner Mikkel Andersen, Nybolig Erhverv København og moderator Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom (th) på konferencen om Betalingsringen, hvor 60 ejendomsfolk fik et indblik i ringens konsekvenser.

arbejder på 10.000-12.000 kr. per år under de nuværende forudsætninger.

KPMG
cutting through complexity

Glædelig juleønskes du af KPMG

KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise vil gerne ønske alle vores kunder og samarbejdspartnere en rigtig glædelig jul samt et godt nytår.

Vi ser frem til et fortsat godt samarbejde i det nye år.

kpmg.dk

Calum har kåret vinderkonsortium til 15.000 kvm. kontorprojekt



FOTO: © CALUM

AALBORG: Vinderprojektet på den 20.000 kvm. store grund Hellebarden i Svenstrup er tegnet af KPF Arkitekterne i samarbejde med rådgiverfirmaet Moe & Brødsgaard og entreprenørfirmaet Myhlenberg.

Arkitektkonkurrencen var blandt andet speciell på den måde, at det været de indbudte arkitektfirmaer, der har sat hver deres eget hold af ingeniører og entreprenører, som har arbejdet sammen fra planlægning til udarbejdelse af skitser til det færdige projekt.

Projektet er et kontorbyggeri på op til 15.000 kvm. tæt ved Hobrovej og motorvejen syd for

Svenstrup. Arealet er nabo til Royal Greenlands domicil, der også er udviklet af Calum.

– Det er et arkitektonisk flot og bæredygtigt projekt, som giver et funktionelt og fleksibelt byggeri med et optimalt indeklima, der sikrer sundhed og trivsel for de kommende brugere, siger direktør Henrik Calum, der er begejstret for KPF Arkitekternes forslag.

I Folketingets energipolitiske aftale fra 2008 arbejdes med flere lavenergiklasser. I 2010 blev energiforbruget i nye erhvervsbygninger reduceret med 25 procent. I 2015 skal det være reduceret med yderligere 25 procent –

KPFs vinderprojekt er opdelt i 6 etaper. Bygningerne er konstrueret sådan, at lejemålene kan være 3.300 kvm, som efter brugernes ønsker let kan deles med to eller fire – eller med små bygningsmæssige ændringer – i flere.

og i 2020 med endnu 25 procent.

– Det gør byggeriet dyrere. Og da nyt byggeri har mange årtiers levetid, har det været vigtigt for os, at projektet på Hellebarden bygges sådan, at det tager højde for de energikrav, der kommer. Men uden at det går ud over et perfekt indeklima og en fleksibel indretning, siger Henrik Calum.

Calum havde på forhånd meldt ud, at projektet i sidste ende skulle kunne finansieres som udviklingsprojekt, og derfor måtte kvm. prisen ikke komme over 7.200 kr. per kvm. Fordyringer i forhold til den pris skulle kunne hentes i form af ekstra bæredygtige tiltag, der direkte kunne modsvares over driften.

Den dommerkomite, der har valgt KPF Arkitekternes forslag, er stadsarkitekt Peter Baltzer Nielsen, Aalborg, lektor Nicolai Steinø, AU, direktør Ole Bech Nielsen, Rambøll, og direktør Henrik Calum, Calum.

JEUDANS RESULTAT STEGET MED 29 PROCENT

KØBENHAVN: Det børsnoterede ejendomsselskab Jeudans fremgang i både omsætning og resultat fortsatte i årets tredje kvartal. Omsætningen i de første ni måneder af 2011 blev således 878 millioner kr. mod 718 millioner kr. i samme periode sidste år – en stigning på 22 procent.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer steg med 29 procent til 236 mio. kr., altså mere end omsætningen. Det er som for-

ventet fra årets begyndelse. For 2011 venter ledelsen uændret en omsætning i niveauet 1,1 mia. kr. og et driftsresultat på over 300 millioner kr., det vil sige en stigning på omkring 20 procent i forhold til 2010.

Jeudans portefølje af ejendomme har et samlet areal på 770.000 kvm. og en værdi på godt 15 mia. kr. Udlejningsprocenten var ca. 94 ved udgangen af tredje kvartal. Her Torvehallerne i København



FOTO: © JEUDAN

SØGER DU LEJERE?

Lokalebasen.dk finder lejere til dine erhvervslokaler

- ✓ **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**
- ✓ **426 UDLEJNINGER (JAN. - OKT. 2011)**

Lokalebasen.dk
Uafhængig portal for erhvervslejemål

Lokalebasen.dk A/S
Strandvejen 171
2900 Hellerup

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

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 basiseje. Lejer vi ikke jeres lokaler ud, er det 100% gratis.

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



Nye LOKALER?

Find dit nye lejemål på **www.lokalebasen.dk**
eller kontakt os på tlf. **70 200 814**.

Knivskarp prioritering af penge og prestige



VISUALISERING: SCHMIDT HAMMER LASSÉN

Privat byggeri ligger på et meget lavt niveau, og det får danske arkitekter til at kæmpe hårdt om at være med på de store byggerier. Men det er en jungle at navigere imellem de mange konkurrencer, der ikke altid fører til egentlige ordrer



Der har været hård kamp om at være med til at trække de overordnede linjer for et nyt hospitalsbyggeri i Bispebjerg i det nordvestlige København. Hele 50 hold bestående af i alt 189 danske og udenlandske arkitekt- og ingeniørvirksomheder har anmodet om at være med i konkurrencen om at udforme en helhedsplan for det 26 hektar store område, som skal rumme fremtidens hospital og psykiatri på Bispebjerg.

Ud af de 50 hold, der bød på Bispebjerg, er kun 8 tilbage. Her kommer danske arkitekter op imod eksperter fra blandt andet Holland, Frankrig og Dubai i arbejdet med at forme et nyt sundhedskvarter på Bispebjerg.

– Jeg har ikke tidligere set så stærkt et felt. Normalt får man 20-30 anmodninger, så når vi har fået 50, giver det

◀ *De store danske arkitektfirmaer lykkes med at vinde nogle af de mange konkurrencer, de deltager i. Schmidt hammer lassen architects har netop vundet en international arkitektkonkurrence om at tegne et 188 meter højt kontortårn i finansdistriktet i det centrale Warszawa i Polen. Det 60.000 kvm. store højhus skal erstatte den eksisterende "Ilmet" bygning og vil med sin elegante form fremstå som et moderne og let genkendeligt vartegn i Warszawas skyline. Byggherren er ejendomsselskabet UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft og byggeriet skal påbegyndes i 2012. Arup er ingeniør.*

os et virkelig bredt felt at vælge fra. Og det betyder, at vi desværre har måttet fravælge en del, som er velkvalificerede, siger vicedirektør Claes Brylle Hallqvist fra Bispebjerg Hospital, som er ansvarlig for projektet.

Vigtigt at få bid af kagen

Og interessen er ikke usædvanlig. Arkitektbranchen er hårdt presset i forlængelse af krisen.

– Der er så godt som ingen privat byggeaktivitet. Det har ramt branchen både blandt store og små tegnestuer. Vi har set en del konkurser og virksomhedsslukninger, og resten kæmper så blodet sprøjter. Den positive del er så, at der nu er givet rigtig mange tilsagn til almene boliger, og der er igangsat en lang række offentlige byggerier som for eksempel sygehuse, som branchen nyder godt af. Men med så få opgaver er det også umådelig vigtigt at få en bid af kagen. Derfor er både små og store tegnestuer virkelig nødt til at sno sig for at kunne byde ind på så meget som muligt, siger direktør i Danske Ark, Christian Lerche.

Krisen har ommøbleret arkitektbranchen.

– Der er flyttet meget omsætning rundt i forbindelse med turbulensen i branchen. Nogle af de mindre firmaer har fundet nye nicher, mens større især har vendt sig mod udlandet. Men

– 2012 bliver et overordentligt vanskeligt år. Hvis vi kan holde niveauet fra 2011 skal vi være glade, siger adm. direktør i Danske Ark, Christian Lerche, der blandt andet forsøger at guide organisationens medlemmer til at byde ind i forhold til energirenovering og andre bæredygtighedsopgaver.

selvom vi hører en del til danske arkitekter, der vinder projekter i udlandet, og eksporten er steget i 2010 i forhold til året før, så har vi stadig en eksport på bare 16 procent. Det er lavt i forhold til andre brancher, siger Christian Lerche.

Der kan desuden godt være lang vej fra at vinde og så til, at projekterne rent faktisk bliver opført. Det oplever de største tegnestuer i høj grad.

Store tegnestuer går internationalt

– Der er ingen tvivl om, at vi er under stærkt pres. Projekter, der ellers er vundet, bliver udskudt igen og igen – ikke bare i Danmark, men i hele verden, siger adm. direktør Sheela Søgaard, BIG, der er en af de danske tegnestuer, der i særlig grad forfølger internationale projekter.

Det danske marked har i øjeblikket ikke opgaver nok til at brødføde de danske tegnestuer. Det er nødvendigt, at de søger ud over grænserne, og BIG er sammen med Henning Larsen Architects, C.F. Møller, 3XN og Schmidt Hammer

>>



Et af de projekter, der er nået gennem BIGs screening, er designet af et 15. 000 kvm.forskningscenter til Sorbonne Universitetets naturvidenskabelige fakultet, Université Pierre et Marie Curie, i Paris. Her er der – formentlig – tale om en sikker bygherre. BIG har vundet sammen med arkitektfirmaet OFF, ingeniørerne Buro Happold, konsulenterne Michel Forgue og Franck Boutte. Det nye center skal ligge ved Det arabiske Institut i udkanten af Latinerkvarteret med udsigt fra tagterrassen til Notre Dame.

Lassen blandt de mest internationaliserede tegnestuer i Danmark. BIG har markeret sig ved at vinde mange forskellige konkurrencer mange forskellige steder i verden. Men der bliver ikke skudt med spredhagl, understreger Sheela Søgaard.

– Vi forsøger at konsolidere vores kræfter samtidig med, at vi hele tiden prioriterer vores pipeline og opgraderer på salgssiden. Vi vælger projekterne med stor omhu. Men vi er en ung tegnestue, og vi har skullet lære at vurdere bygherrerne bag projekterne ud fra flere forskellige kriterier. Det gør vi i dag, så vi ikke byder ind på projekter af prestigeårsager, men udelukkende, hvis bygherrer og investorer også består

vores screening baseret på flere andre faktorer, siger Sheela Søgaard.

Svært at screene bygherrer

Det er dog svært. I foråret vandt BIG for eksempel en sag i Finland om et boligprojekt udskrevet af en offentlig myndighed. Men på trods af, at der er tale om en offentlig bygherre, ser projektet ikke ud til at blive realiseret foreløbig.

– Nogle af de projekter, vi ellers har været stålfast på ville bære igennem, har alligevel vist sig usikre, og det viser, at i de her tider er det nogle gange ligegyldigt hvor omhyggelige vi er, når vi vurderer bygherrerne. Men vi kan bare ikke tillade os at spille ressourcer på frugtesløse konkurrencer. Når det er sagt, så er der også mange spændende og positive projekter i markedet. Derfor er det vigtigt at bruge kræfterne de rigtige steder. Både i forhold til at være skarp på at vurdere konkurrencerne rundt om i verden i forhold til om vi har en seriøs chance for at vinde dem. Og dernæst i forhold til om projekterne

har en reel mulighed for at blive realiseret, siger Sheela Søgaard.

BIG er en af de få arkitektfirmaer, der har både ressourcer og personel til at kunne sætte ind der, hvor mulighederne er. Den anden ende af branchen – de små tegnestuer – har det på nogle områder værre, fordi de ikke har ressourcerne til at omstille sig.

Schødt er en af dem, der har gentænkt egne opgaver for at få en plads i et marked, hvor de tilbageværende opgaver i mange tilfælde er alt for store at byde på for et firma med 5 medarbejdere.

Bygbarhed er også prestigefyldt

– Vi så allerede for nogle år siden, at det eneste fornuftige for de store arkitektfirmaer er at satse internationalt. Det har vi så forsøgt at gøre til vores marked ved at fungere som underleverandør. Vi assisterer mindre arkitektfirmaer, der får en stor opgave eller større firmaer, der mangler kapacitet og ikke direkte ønsker at udvide medarbej-

– Både tidsplaner og hele projekter bliver udskudt i øjeblikket. Også opgaver, som vi forventede ville bære igennem uden problemer. Men selvom vi er under pres, nytter det ikke noget, at vi render efter hvad som helst. Det er en forudsætning for overlevelse – ikke mindst på eksportmarkederne –, at man prioriterer knivskarpt uden at lade sig rive med af begejstring over prestigeprojekter, siger adm. direktør Sheela Søgaard, BIG.

derstaben igen efter at have skåret ned i 2009. Der kan vi i stedet fungere som “buffer”. Vi får ikke vores navn på byggerierne og dermed ikke prestigen, men vi har skabt en god forretning og er stolte af, at vi er med til at gøre ideerne byggbare, siger Søren Schødt, Schødt, der arbejder for blandt andet RH Arkitekter.

Schødt lavede meget nybyggeri før i tiden, men har måttet tilpasse sig i forbindelse med krisen. Udover at fungere som underleverandør har firmaet



udviklede IT-systemer til vedligeholdelsesplaner og renovering.

– Det er også en niche, og det er den måde, vi overlever på, siger Søren Schødt. ■

>>

Store arkitekter i plus igen

Arkitekterne har aldrig været en branche, der for alvor tjente penge i de gode tider. Den mest udbredte forklaring er, at mange arkitekter næsten har set det som en æressag at være med på spændende byggerier, og derfor har prestigen overskygget hårdheden i honorarforhandlingerne.

Sådan er det ikke længere. Arkitektbranchen har over en bred kam erkendt, at de ikke kan leve af at skabe skønhed alene, men også er nødt til at drive stramt styrede forretninger for at kunne være med. Netop fordi konkurrencen bliver skærpet, og der skal store ressourcer til at være med på internationalt plan og dermed skaffe opgaver nok også på længere sigt.

Krisen ramte branchen hårdt, men efter

DE 10 STØRSTE DANSKE ARKITEKTER			
Firma	Nettoomsætning i kr.	Resultat i kr. før skat	Regnskabsår
3XN A/S	68.942.000	11.861.000	2010/2011
Arkitektfirmaet C. F. Møller	164.951.000	1.713.000	2010
Arkitema K/S	N/A	8.588.000	2010
B.I.G. A/S	N/A	1.017.000	2010
Erik Møller Arkitekter A/S	52.284.000	-718.000	2009/2010
Henning Larsen Architects A/S	165.414.000	13.528.000	2010/2011
KPF Arkitekter A/S	N/A	1.018.000	2010
Mangor & Nagel A/S Arkitektfirma	50.590.000	1.858.000	2010/2011
Schmidt Hammer Lassen Architects	88.856.000	4.268.000	2010
Årstiderne Arkitekter A/S	N/A	1.295.000	2010/2011

Kilde: KOB

store nedskæringer og tilpasninger i 2009, var der igen plus i regnskabet

hos top 10 i 2009/2010 for de flestes vedkommende.



Den 25. november i regn og gråvejr vandrede 50 rådgivere fra hele verden rundt på Bispebjerg Hospital i håbet om at blive det team, der i sidste ende vinder opgaven. De otte hold i helhedsplankonkurrencen afleverer deres bud den 17. januar 2012. Herefter udvælges 1-3 forslag, som viderebearbejdes frem til juni, hvor den endelige vinder vælges. Vinderen skal efterfølgende udvikle en lokalplan for området sammen med Københavns Kommune. I midten associate director Janus Rostock, Atkins, der er med i et af de prækvalificerede teams.

– Hospitalsopgaverne er så store og komplekse, at det er vigtigt at sammenføre best practice fra mange forskellige lande og inddrage al den viden, der er genereret på området internationalt for at skabe fremtidssikrede løsninger.

Janus Rostock forventer, at mange internationale rådgivere vil lære noget af de danske udbud.

– Udbuddet på Bispebjerg er gennemarbejdet, og det forventes, at man ser på området som en helhed og ikke bare på de enkelte elementer. Det gør det udfordrende og lærerigt for alle parter. Og jeg tror det er nyttigt med de mange teams, der nu er dannet på tværs af landegrænser. Vi lærer noget af hinanden og får i sidste ende skabt bedre projekter, siger Janus Rostock, der er Associate Director for Atkins i Dubai. ■

opgaver i Danmark. Især når udbudene er så store som på hospitalsområdet.

Janus Rostock fra engelske Atkins tror faktisk det er en fordel for danske arkitekter og for byggerierne, at der også kommer konkurrence på hjemmemarkedet.



Luftfoto af Bispebjerg Hospital.

Arkitekter i konkurrence om

3 milliarder og 121.000 kvm.

Det nye hospitalsbyggeri på Bispebjerg fusionerer de nuværende Frederiksberg og Bispebjerg Hospitaler på Bispebjerg Bakke. Projektet har fået et foreløbigt tilsagn om 2,95 mia. kr. fra regeringens Kvalitetsfond.

Herudover forventer Region Hovedstadens Psykiatri at om- og udbygge på Bispebjerg Bakke for cirka 1 mia. kr. Der er altså tale om et rigtigt stort byggeri.

Der skal nybygges cirka 94.000 kvm. og ombygges cirka 64.000 kvm. til selve hospitalet. Til psykiatrien nybygges 27.000 kvm. og renoveres 32.000 kvm. Desuden opføres i alt 1.100 p-pladser. Første spadestik forventes taget primo 2014 og det hele skal stå færdigt i 2025.

Og ligesom de danske arkitekter søger opgaver i udlandet i den globale krise, så søger internationale arkitekter også

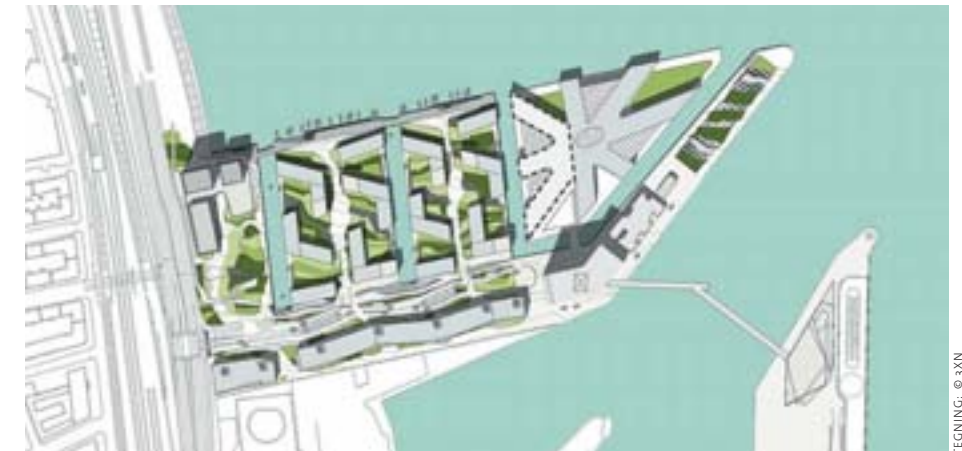
FN bygger 17.000 kvm. mere i København

KØBENHAVN: Allerede inden den nye FN By på Nordhavnen i København står færdig, udvides den med 17.000 kvm. Dermed bliver FN's kommende hovedkvarter i Danmark på i alt 45.000 kvm.

– Regeringen lægger afgørende vægt på et stærkt og effektivt FN. FN Byen i København er et markant dansk bidrag til et FN, der fungerer samlet til fordel for verdens fattige og mest udsatte mennesker. Den fulde udbygning af FN Byen åbner for, at FN-organisationerne i København kan fortsætte med at vokse, og for at endnu flere kan komme til byen – til fordel både for FN og for Danmark. Jeg ser frem til, at den samlede FN By står færdig i 2014, siger udviklingsminister Christian Friis Bach.

Første etape af FN byen forventes som planlagt færdigt i 2013.

Anden etape – de ekstra 17.000 kvm. – for-



TEGNING: © 3XN

FN Byens kontorbygning er tegnet af 3XN som en stjerneformet bygning med otte arme – og det er byggeriet af de sidste tre arme, der nu igangsættes.

ventes færdig et lille års tid senere. Byggeriet får en samlet volumen på 45.000 kvm. og den nye etape får samme høje miljømæssige profil, som første etape.

Det er By & Havn, der er bygherre på den samlede FN By. I lighed med de første 28.000 kvm. er Pihl & Søn hovedentreprenør på de sidste 17.000 kvm.

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



Ejendommen i Helsingborg er på 9.000 kvm. og 470 parkeringspladser. Sælgeren er det svenske forsikringsselskab Alecta.

Schroder Nordic fund køber Coop i Helsingborg

HELSINGBORG: Schroder Property har købt Coop Forum i Helsingborg for €20 millioner, hvilket svarer til et afkast på 6,3 procent, skriver PropertyEU. Købet følger overtagelsen af en butiksejendom i Malmø, som fonden netop også har overtaget.

– I Helsingborg-regionen forventer vi en vækst på 3,5 procent i detailmarkedet. Nærheden til Danmark – bare 4 km. – vil også hjælpe omsætningen i ejendommen, siger

Michael Ruhl, head of Schroder Property KAG.

Shroder forventer at udvide fonden i de kommende år og forsøger i øjeblikket at rejse €100 millioner for at kunne investere i især Gøteborg, Malmø og Helsinki.

Schroder er blandt de internationale investorer, der i kølvandet på uroen i Sydeuropa har understreget, at de vil øge investeringerne i det nordiske område.

NORGE PÅ VEJ MOD BOLIGBOBLE

NORGE: – Der er i både norske og danske medier gennem den seneste tid blevet stillet spørgsmålstegn ved prisudviklingen på det norske boligmarked. Således har ratingbureauet Fitch advaret om risikoen for oppustningen af en prisboble, såfremt Norges Bank af valutariske hensyn må holde renten for lav længere, end hvad godt er, i forhold til den indenlandske vækst. I betragtning af, at Norges Bank oven på sit seneste møde sænkede referencebanen for styringsrenten til trods for en fortsat forventning om en vækst på 4 procent i 2012 og en ledighed på 2,5 procent, er risikoen for en for ekspansiv pengepolitik reel, skriver Nykredit i en analyse af det norske marked.

Nykredit bygger sin vurdering på, at huspriserne på landsplan steg med 2,1 procent i 3. kvartal 2011, og siden bunden i 4. kvartal 2008 er priserne steget med 22,5 procent.

Prisniveauet er da også bemærkelsesværdigt højt. En lejlighed i Oslo koster over 39.000 pr. kvm., hvorimod det gennemsnitlige hus på landsplan aktuelt er prissat til 18.000 kr. pr. kvm.

Nykredit er dog generelt optimistisk.

– Selvom det er fuldt berettiget at adressere risikoen ved en for ekspansiv pengepolitik i forhold til boligmarkedet, er der efter vores vurdering kun mindre sandsynlighed for en eksplosiv bobleproces i de norske boligpriser i de kommende år. Og vi har vanskeligt ved at identificere en egentlig akut prisboble under de nuværende økonomiske forhold.



Danske PG Ejendomme sælger 2.249 lejligheder i Norrköping

NORRKÖPING: Det pensionsejede ejendomsselskab Rikshem har købt ejendomme i Norrköping for 1,3 milliarder kr. Sælger er danske PG Ejendomme, der oprindeligt var et selskab i danske Property Group.

Porteføljen består af 2.249 lejligheder. Ejendommene som omfatter cirka 165.000 kvm. ligger i City, Haga, Ektorp, Skarphagen, Vilbergen samt Hageby. Norrköping er en af de 65 kommuner, som Rikshem har udvalgt til at vækste i. Gennem købet bliver Rikshem den næststørste boligejer i Norrköping efter det almene selskab Hyresbostäder.

– Vores mål er at videreudvikle ejendommene, siger Stefan Timan, chef for bostadsfastigheter, Rikshem.

Ejendommene er en del af det tilbagevæ-

rende PG Ejendomme, som var en portefølje købt af det danske investeringsselskab Property Group, da det fortsat var meningen at opbygge en stor svensk tilstedeværelse og sælge videre til investorer efter optimering. Administrationen af ejendommene kører i dag under navnet PG Ejendomme med selskaberne Malmstaden Borgs og PBA.

– Vi er glade for at kunne sælge til en stor og langsigtet investor, som vil tage hånd om ejendommene og fortsætte udviklingen af dem. Vi kommer nu til at arbejde videre med vores ejendomme i Kalmar, Karlskrona og Malmö, siger Rasmus Rasmussen, vd i Malmstaden Borgs.

Rikshem blev rådgivet af Mannheimer Swartling i transaktionen, mens DTZ har bistået PG Ejendomme.

VEIDEKKE ØGER ORDREBOGEN MED 1,1 MIA. KR.



Tunnelriggen ved Torvund, Veidekke.

OSLO: Norske Veidekke øgede omsætningen i 3. kvartal med 150 millioner kr. til 4,3 milliarder kr. Ordreserven er øget med 1,1 milliard kr. til 12,7 milliarder kr. I Danmark har Veidekke datterkoncernen Hoffmann.

MARKANT ERHVERVSDOMICIL I SKOVLUNDE



Til salg – Tonsbakken 12-14, 2740 Skovlunde

Fuldt udlejet investeringsejendom, opført 2009, udbydes til salg. Vilkår er som ved aftale om sale and lease back. Ejendommen er udlejet til Cool Gray A/S med 10 års uopsigelighed. Lejer afholder alle driftsudgifter inkl. indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Salgspris kontant:	Kr. 135.000.000
Årlig leje ekskl. driftsudgifter:	Kr. 8.647.550
Startforrentning ved kontant handel ca.:	6,75%
Bruttoetageareal:	12.607 m ²
Grundareal i h.t. tingbog:	36.008 m ²

Sag 2200-13488



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

CBRE

Svensk ejendomsportefølje har tabt 2,5 milliarder skr.

SVERIGE: Efter den portefølje, der tilhørte det svenske ejendomsselskab Kefren, nu er blevet solgt på auktion, er tabet gjort op. Porteføljen har således givet et tab på 2,5 milliarder kr. i løbet af de seneste 3 år. En stor del af tabet falder tilbage på islandske og danske banker.

Baggrunden for den seneste uges auktioner er, at det svenske ejendomsselskab i 2006 solgte ejendomme for 6,3 milliarder skr. Ejendommene blev desuden finansieret af obligationer til en samlet værdi på 6,7 milliarder kr. styret fra Kongevejen i Holte.

Mens ejendommene fortsat steg i pris, nåede Keops at sælge ejendommene til islandske Landic Properties, der på det tidspunkt var på storopkøb i både Danmark og Sverige. Mest kendt er selskabet nok i Danmark for købet

af hovedparten af Michael Goldschmidts daværende portefølje.

For nylig turde bankerne ikke længere fortsætte og begærede selskabet konkurs. For at få så gode priser som muligt for ejendommene ved salget, – som blandt andet danske Ole Vagner ikke har lagt skjul på, at han synes var overilet - blev det besluttet at sælge på auktioner. De har nu indbragt 4,1 milliarder skr. og dermed er tabet på over 2,5 milliarder skr.

Såvel banker som obligationsindehavere er blandt taberne på de 146 ejendomme med i alt 830.000 kvm.

Catella har markedsført ejendommene i en salgsproces sideløbende med forberedelserne til de 146 auktioner.



FOTO: © VOLVO

Blandt lejerne i Kefren porteføljen har været store svenske virksomheder som Ericsson og Volvo (billedet).

NORRPORTEN HAR SVERIGES MEST TILFREDSE LEJERE

MALMØ: Ejendomsselskabet Norrporten vinder førstepladsen i Ejendomsbarometeret 2011. Ejendoms-barometeret, som gennemføres samtidigt blandt Sveriges ledende ejendomsselskaber, er en årlig analyse af lejernes opfattelse af deres udlejer. Norrporten vinder årets

måling med et tilfreds-kundeindeks på 80. Branchens gennemsnit ligger i år på 71.

Ejendomsbarometeret arrangeres af brancheorganisationen Fastighetsägarna og undersøgelseskommiteen CFI Group for femte gang i træk. Totalt er 2.300 lejere blevet interviewet. Det er Norrportens debut i denne konkurrencesammenhæng.

Med nyetableret organisation i Danmark, som stadig er under udvikling, er det

højeste prioritet for Norrporten at levere samme høje kvalitet som i Sverige.

– Det føles godt, at vi i det arbejde, der pågår, kan trække på de erfaringer, rutiner og systemer som vi har i Sverige. Det giver mig tro på og tillid til, at vi inden for en overskuelig fremtid kan opfylde vores målsætning om også i Danmark at være det ejendomsselskab, der har den højeste kundetilfredshed, siger markedsdirektør Peter Frische, Norrporten.

SKANSKA SÆLGER RETSBYGNING TIL PENSIONS-KONSORTIUM

ATTUNDA: Ejendoms- og entreprenørkoncernen Skanska sælger Attunda retsbygning i det nordlige Stockholm for 270 millioner kr. Køberen er interessant, for det er en bred sammenslutning af 7 pensions-

selskaber via selskabet Vacse bestående af pensionsinteressenter fra selskaberne Atlas Copco, Apoteksbolaget, Ericsson, Sandvik, Skanska, Stora Enso og Volvo.

Bygningen er på 9.100 kvm. og indeholder 12 retssale. Skanska har tidligere solgt et fængsel tæt ved retsbygningerne til Attunda og en politistation i Malmø til Vacse.

VEIDEKKE OG OBOS KØBER NORDEA-EJENDOM

FOTO: OBOS



OBOS er en aktiv udviklingskoncern. Her 550 nye boliger i Gladengveien på Ensjo.

OSLO: Den norske entreprenør- og ejendoms-koncern Veidekke har sammen med Obos Nye Hjem indgået aftale om at overtage en ejendom fra ejendoms-selskabet Norwegian Property. Ejendommen på Middelthuns Gate 17 i Oslo bliver overtaget for 665 millioner kr., hvilket er 7 procent over vurderingen.

Ejendommen er fuldt udlejet til Nordea Bank Norge frem til 2016. Men Norwegian Property vurderer, at ejendommens fremtidige potentiale er størst, hvis den konverteres til boligformål.

Dorte Mandrup skal tegne nyt Ikea-hotel

MALMØ: Det danske arkitektfirma Dorte Mandrup Arkitekter er blevet valgt til at tegne møbelkæden Ikeas nye kontor og hotel-område i Svågerstorp i Malmø. Planlægningen af området og valget af arkitekt er sket i tæt samarbejde med kommunen, Malmø Stad.

Ikea tror på en stærk udvikling i Sydsverige, og det er baggrunden for, at selskabet opruster i Malmø, Helsingborg og Älmhult.

Dorte Mandrup vandt blandt 4 arkitektfirmaer.

På grunden i Svågerstorp skal der bygges kontor og hotel, der både skal bruges af egne og andre besøgende. Lige nu leder Ikea efter en operatør, som kan være med i planlægningsfasen og efterfølgende overtage hoteldriften.



FOTO: © DORTE MANDRUP ARKITEKTER

Wihlborgs sælger Mollberg i Helsingborg til Elite Hotels



FOTO: BERTIL HAGBERG

Wihlborgs ejer fortsat ejendommen Terminalen 2, hvor Elite Marina Plaza lejer sig ind.

HELINGSBORG: Hotel Mollberg i det centrale Helsingborg har været lejet ud til Elite Hotel Mollberg siden 1990. Nu sælger ejendomsselskabet Wihlborgs huset til Elite Hotels med omgående virkning.

Salgsprisen er knap 85 millioner kr. Ejendommen er på 8.000 kvm. og 7.600 kvm. benyttes af Elite Hotel Mollberg. Desuden er der tre butikker i ejendommen.

Elite Hotel ønskede at overtage ejendommen, men lejer sig fortsat ind hos Wihlborgs i Terminalen 2 i det centrale Helsingborg, hvor Elite Hotel Marina Plaza ligger.

NLP BYGGER 28.250 KVM. I HELSINGBORG

HELINGSBORG: Northern Logistic Property, NLP, har tegnet en 10-årig lejekontrakt med Green Cargo Logistics. Aftalen er, at NLP skal udvikle en 28.250 kvm. moderne logistikejendom i Helsingborg ved at udvide en eksisterende bygning.

Den eksisterende ejendom på 5.300 kvm. er udlejet til supermarkeds-kæden ICA, der har opsagt aftalen med udløb i 2013, men NLP og ICA har nu aftalt, at ICA flytter allerede i februar 2012, så NLP kan komme i gang med at bygge nyt.

Schaumann: Vi arbejder stadig på rekonstruktion



FOTO: OSKAR KONSTANTYNER

– Hotellet på Potsdamer Platz i Berlin, som er lejet ud til Scandic-koncernen, har nu været i drift et års tid. I december i år vil også indretningen af naboejendommen være afsluttet. Ejendommen skal rumme et fitness- og wellnesscenter, der er lejet ud på en 20-årig kontrakt til Holmes Place. Arbejdet med salg af de to ejendomme er intensiveret i samarbejde med de panthavende banker, oplyser Schaumann.

opføre ejerboliger på Stationsvej i Birkerød som forløber planmæssigt, og driften af erhvervsudlejningsejendommene i Sydhavns-gade, København SV, på Datavej i Birkerød og i Hillerød følger budgetterne.

Herudover ejer koncernen byggejord i Holbæk, Borup, Slagelse, Spanien og Berlin samt en udlejet butiksejendom i Ringsted. Indsatsen består hovedsageligt i at arbejde på at få disse aktiver solgt bedst muligt.

– Koncernens likviditet er fortsat særdeles stram. Værdien af sagerne, som der arbejdes på at sælge, afhænger selvsagt af udfaldet af de igangværende forhandlinger. På baggrund af forventet salgspris er det sandsynligt, at en nedskrivning af en dansk ejendom med ca. 20 millioner kr. bliver nødvendig.

HELLERUP: Schaumann-koncernen arbejder fortsat på en nedbringelse af selskabets balance, og mulighederne for en rekonstruktion af selskabet undersøges stadig. Samtidig oplyser Schaumann, at koncernens generelle finansielle stilling med en egenkapital, der er negativ med mere end 600 mio. kr., er stort set uændret igennem det seneste halve år.

– Indsatsen for at finde nye ejere til koncer-

nens resterende aktiver til hel eller delvis fyldestgørelse af de finansielle kreditorer er fortsat i perioden, oplyser Schaumann.

Blandt de opgaver som Schaumann arbejder på er et salg af to hoteller i Berlin.

Samtidigt arbejdes der intensivt på salg af koncernens øvrige ejendomme, herunder byggejord. Schaumann er i gang med at

UDENLANDSKE PROJEKTER VÆLTER MT HØJGAARDS RESULTATFORVENTNINGER

SØBORG: MT Højgaard har igen problemer med sine udenlandske projekter. Så trods en generel stabil udvikling i aktiviteterne må forventningerne til koncernens resultat for 2011 ændres efter de seneste vurderinger af enkelte projekter.

– De fleste af koncernens aktiviteter forløber i overensstemmelse med tidligere offentliggjorte forventninger. Seneste vurderinger af enkelte projekter medfører imidlertid et negativt koncernresultat før skat med en resultatgrad i niveauet o til -1 procent i stedet for den tidligere

MT Højgaard understreger, at det kun er resultatet, der forventes påvirket, mens den tidligere udmeldte omsætning på cirka 9,5 mia. kr. stadig forventes at holde.

forventning om en resultatgrad i niveauet 1 procent, oplyser MT Højgaard.

Det er særligt broprojekter i Sverige og afslutningen af et vandkraftanlæg i Panama, der har betydning for ændringen.

Da MT Højgaard senest oplevede store tab i begyndelsen af 00'erne stammede det



FOTO: © MT HØJGAARD

også fra et udenlandsk projekt – dengang i Buxton i England, hvor koncernen opførte en cementfabrik og projektet løb løbsk.

UNGDOMSBOLIGER TIL 180 MILLIONER KR. I GANG I AALBORG

AALBORG: Plus Bolig igangsætter nu 166 ungdomsboliger på havnen i Aalborg. Projektet har et budget på 180 mio. kr., hvoraf råhusentrepen er på 46 mio. kroner.

Boligerne kommer til at ligge på grunden til det nedlagte Aalborg Skibsværft, og entreprenørfirmaet MT Højgaard, der kom med det billigste tilbud, har påbegyndt dem. Byggeriet har fået navnet Beddingen, og de mange ungdomsboliger står klar til indflytning sommeren 2013. Arkitekterne hos ingeniør- og arkitektfirmaet Kjærsgaard & Andersen i Aalborg har skabt et højt byggeri på henholdsvis syv, ti og elleve etager.

– Der er hårdt brug for boliger til de unge på grund af den store vækst i søgningen til Aalborg Universitet og de øvrige uddannelsesinstitutioner. Opførelsen af flere ung-



VISUALISERING: PLUSBOLIG

domsboliger er dermed en fordel for alle, siger direktør Henrik Thomsen, Plus Bolig.

I 2010 blev der givet tilsagn til sammenlagt 16.774 almennyttige boliger. Heraf tegner Aalborg sig alene for projekter med over 3.424 almennyttige boliger, og af dem er 2.702 ungdomsboliger. Det svarer til 72 pct.

Beddingen er blot et af mange ungdomsboligprojekter i Aalborg kommune. De almennyttige boligselskaber i Aalborg topper sammen med kommunen den landsdækkende liste over antallet af projekter og tilsagn til almennyttige boliger.

af de kommunale tilsagn til ungdomsboliger i hele landet.

EUROPARK

Member of APCOA Group

Betal for parkering med din mobiltelefon



MOBILPARKERING
TRÆK DIN P-BILLET VIA SMS

www.mobilparkering.dk

Innovative og skræddersyede serviceløsninger



Euro Smart View
INTELLIGENT WAYS TO PROFIT

www.eurosmartview.dk

Altid en komplet løsning af høj kvalitet, seriøsitet og kompetence



EuroIncasso

www.euroincasso.dk

Få et bedre resultat hos EP-Skilte! Kvalitet til tiden



EP SKILTE

www.epskilte.dk

Delt formandskab skaber skole

Efter Jytte Bille og Tony Christrup har delt formandskabet mellem sig er to udvalg nu kommet på samme ide i Byggesocietetet

For knap to måneder siden tiltrådte Jytte Bille og Tony Christrup som formænd for Byggesocietetet for at kunne dele arbejdsmængden og dermed få energien til at skabe mere udvikling i den tværgående organisation. Den ide har to af udvalgene nu kopieret; nemlig Sundhedsudvalget og By- og Planudvalget.

Byggesocietetet er en organisation, der bygger bro mellem de forskellige sektorer i bygge- og ejendomsbranchen. Organisationen består af 8 lokalområder med geografisk udgangspunkt, der mødes i Landsbestyrelsen. Herudover er der organiserede netværk, de såkaldte BS-grupper, som er netværksbaserede grupper indenfor branchen på samme måde som man kender det med VL eller andre grupper, der skaber netværk blandt ledere fra forskellige firmaer. I dag er der 7 BS-grupper i blandt andet København, Aarhus og Aalborg.

Den tredje mulighed for at være aktiv i Byggesocietetet er at deltage i et fagligt udvalg. Udvalgene arbejder med branchens udvikling både internt ved

– Vi skal i højere grad udnytte den unikke viden, der eksisterer i Byggesocietetets udvalg. Medlemmerne kommer fra alle dele af branchen og den viden skal vi udveksle, så vi udnytter erfaringerne fra de mange sygehusbyggerier optimalt, og kan bruge dem til at bygge for eksempel sygehuse i udlandet, siger stifter af rådgivningsfirmaet Archimed, Pernille Weiss Terkildsen, der er ny formand sammen med projektchef i Cowi, Bo Pehrson.



at udveksle erfaringer og eksternt ved at forsøge at påvirke den politiske proces og arrangere forskellige former for møder for medlemmerne. På den måde bliver der mulighed for at kommunikere og vidensdele på tværs af branchen.

I to af udvalgene er der netop kommet nye formænd. I det ene er Pernille Weiss Terkildsen, der er stifter af rådgivningsfirmaet Archimed, trådt ind som formand sammen med projektchef Bo Pehrson fra Cowi.

– Udvalgene i Byggesocietetet er unikke,

fordi de har medlemmer fra mange forskellige dele af branchen samlet. Der er både rådgivere og bygherrer, der kan udveksle ideer og erfaringer, og det skal vi udnytte i langt højere grad, siger Pernille Weiss Terkildsen.

Sammen med Bo Pehrson er hendes mål at skabe flere aktiviteter.

– Vi vil skabe et mere målrettet og mere konkret indhold, så vi får udnyttet de kæmpe ressourcer, der ligger i udvalget. Vi skal også i gang med at planlægge flere udadrettede arrangementer i det

hele taget, siger Pernille Weiss Terkildsen.

Netop sundhedsområdet er topaktuelt.

– Vi står foran en række store udfordringer omkring at skabe god arkitektur på sundhedsområdet. Fordi sundhedsudvalget går på tværs af branchen er det muligt at drøfte de meget komplekse opgaver, som vi står overfor i et helt unikt forum.

Men Pernille Weiss Terkildsen så gerne, at netop Byggesocietetet også kunne være med til at bringe erfaringerne i spil fremadrettet.

– Vi skal jo udvikle nogle områder i det danske samfund, som vi også kan leve af i fremtiden. Det er uhyre vigtigt, at vi opsamler erfaringer fra de mange sygehusbyggerier, som vi er i gang med, og bruger den viden på eksportmarkederne. Det er faktisk utrolig svært at bygge så komplekse byggerier, som et

hospital er, og der er gode muligheder for at udnytte den viden internationalt. Det skal vi være med til at få systematiseret og italesat i Byggesocietetets sundhedsudvalg, siger Pernille Weiss Terkildsen.

UDVALGENE I BYGGESOCIETETET

- **Boligudvalget** – direktør Søren Peter Hvidegaard Jensen, SPJ Rådgivning
- **By- og planudvalget** – arkitekt Charlie Steenberg, Steenberg Architects, og byplanlægger Mads Rue, Greve Kommune. NYT delt formandskab.
- **Bygherreudvalget** – formand porteføljemanager Lene Helbo, Aberdeen Asset Management
- **Københavnsudvalget** – direktør Jens-Erik Corvinus, Realkredit Danmark
- **Lejeudvalget** – udlejningsdirektør Bettina Nilakantan, C.W. Obel Ejendomme
- **Miljøudvalget** – markedschef Troels Wenzel, Cowi

BYGGESOCIETETETS SUNDHEDSUDVALG

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Anders Danø | – White Arkitekter |
| Arne Henriksen | – Kræftens Bekæmpelse |
| Bo Pehrson (fm) | – Cowi |
| Christina Carlsen | – Danske Regioner |
| Claus Roikjer | – Region Hovedstaden |
| Hans Blinkilde | – NCC |
| Kurt Reitz | – Region Sjælland |
| Mette Dan-Weibel | – Århus Arkitekterne |
| Michael Mikuta | – MT Højgaard |
| Michael Møller | – Alectia |
| Palle Bo Rasmussen | – Arkitema |
| Pernille W. Terkildsen (fm) | – Archimed |
| Torsten Lybeck | – Rigshospitalet |

- **Solenergiudvalget** – projektudvikler Peter Christensen
- **Sundhedsudvalget** – Bo Pehrson, seniorprojektchef, Cowi og stifter af Archimed Pernille Weiss Terkildsen. NYT delt formandskab. ■



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

HP Gruppen i Hjørring frasælger entreprenøraktiviteter



Med salget af HP Byg og afvikling af HP Huse og HP3 er der nu kun ét selskab tilbage af de oprindeligt fire datterselskaber i HP Gruppen, og det er HP Projektudvikling.

ring er derfor nu ikke længere ejet af den familie, der grundlagde det.

Firmaet er solgt til KGH Holding, selskabet bag entreprenørvirksomheden K.G. Hansen & Sønner i Grindsted, og investeringsselskabet Sobico. De nye ejere tilfører HP Byg 15 millioner kroner.

Henrik Petersen bliver ny adm. direktør i HP Byg, mens Søren G. Pedersen fortsætter som direktør i både holdingselskabet og projektudviklingsselskabet. Alle selskaber i gruppen har til i dag været forbundet via holdingselskabet HP Gruppen, som kontrolleres af familien til koncernens grundlægger, Henning Pedersen.

HJØRRING: HP Gruppen i Hjørring sælger ud af en række af sine selskaber efter problemer i søsterselskaberne HP3 og HP huse har sat likviditeten under pres, skriver Nordjyske.

Byggefirmaet HP Byg i Harken syd for Hjør-

ADMINISTRATORGRUPPEN SOLGT TIL DATEA I LYNALG

NÆSTVED: AdministratorGruppen, der har været et helejet datterselskab af Max Bank, er overdraget til Datea. AdministratorGruppen kom i problemer, da Max Bank gik konkurs og overgik til Finansiell Stabilitet i midten af oktober.

Overdragelsen til Datea omfatter alle ansatte samt alle administrationsaftaler.

Adm. direktør i Datea, Flemming Engelhardt, er glad for udvidelsen af Dateas forretning. Det er især den geografiske ekspansion, der er interessant for Datea.



– Købet giver os mulighed for at forfølge vores strategi om at tilbyde professionel ejendomsadministration i Region Sydsjælland med udgangspunkt i Dateas kundecenter i Næstved.

– Vi er meget glade for at have fået muligheden for at erhverve aktiviteterne og medarbejderne i AdministratorGruppen. Vi ser frem til at videreudvikle Dateas aktivitet i dette område og generelt at bygge videre på AdministratorGruppens kundebase og kompetencer, siger adm. direktør Flemming Engelhardt, Datea.

TETRIS BYGGER 87 RÆKKEHUSE I ØRESTAD NORD

ØRESTAD: Ørestad Nord får nu sit eget rækkehuskvarter med byhuse i tre etager og med egen for- og baghave. Husene kommer til at hedde 'Radiatorrækkerne' og er en nyfortolkning af de kendte kartoffelrækkehuse, som man bl.a. kender fra Østerbro.

Radiatorrækkerne er udarbejdet i et samarbejde mellem By & Havn og Tetris Ejendomsudvikling og afventer pt. godkendelse af en ny lokalplan for området. Danielsens Architecture har tegnet projektet.

Der er tale om i alt 87 byhuse, der fordeles sig over ca. 10.150 kvm. beliggende på en af de sidste ledige byggegrunde i Ørestad Nord.

– I By & Havn tror vi på, at den blandede by er den bedste by – og samtidig er det jo bare glædeligt, hvis vi med Radiatorrækkerne har udviklet et boligtilbud, der sikrer, at familier kan blive i byen frem for at flytte fra byen, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.

Radiatorrækkerne opføres i 3-4 etaper og forventes at stå færdige i 2014. De udbydes til en pris på 2,8 til 3,6 mio. kroner alt efter placeringen i området.

Der bor cirka 2.000 beboere i Ørestad Nord.



VISUALISERING: TETRIS

Danmarks største markedsplads for lejeboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

- BoligPortal.dk er din adgang til mere end 150.000 boligsøgende hver måned
- Gratis system til annoncering af lejeboliger og optimal udvælgelse af lejere
- Mere end 51.000 lejeboliger blev udlejet via BoligPortal.dk i 2010

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

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

BoligPortal.dk har kontorer i Århus og København og er en del af den børsnoterede koncern North Media A/S.

Læs mere på www.boligportal.dk

BoligPortal.dk
- en del af North Media A/S



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

4 millioner kvm. flytter til den nye Bygningsstyrelsen

KØBENHAVN: 4 millioner kvm. bygninger flytter nu til en ny Bygningsstyrelse. Tanken bag er, at det giver stordriftsfordele og nye muligheder, ikke mindst for udviklingen af grønt byggeri, når Staten administrerer sine ejendomme samlet i stedet for under de forskellige ministerier, som bruger dem.

– Vi ved, at 40 procent af vores energiforbrug ligger i bygninger. Derfor giver det rigtig god mening at samle hovedparten af statens bygge- og ejendomsaktiviteter i én styrelse. Nu kan vi skabe sammenhæng og sætte nye standarder for statsligt byggeri og statslig ejendomsforvaltning, og dermed støtte regeringens målsætninger om større energieffektivitet og lavere udledning af CO₂, siger klima-, energi- og bygningsminister Martin Lidegaard.

Bygningsstyrelsen, som den nye styrelse hedder, ligger under Klima-, Energi- og Bygningsministeriet og får ansvar for at skabe optimale fysiske rammer til flere af landets vigtigste statslige institutioner.

– Vi skal have synergien frem. Samling af opgaverne i Bygningsstyrelsen skal munde ud i bedre produkter og billigere processer til gavn for brugerne det vil sige universiteterne, politiet, domstolene og centraladministrationen, siger Martin Lidegaard.

Styrelsen bliver en af landets største offentlige ejendomsadministratorer og bygherrer med en bygningsmasse på godt 4 millioner kvm., 1.600 lejemål og en forventet omsætning til byggeaktiviteter i 2011 på ca. 1,8 milliarder kr.

– Den nye bygningsstyrelse bliver en markant politisk muskel for regeringen. Når vi nu har samlet vores mange kompetente bygningsfolk under samme tag, så er det også min



FOTO: © HEINE PEDERSEN

Den mangeårige direktør i Slots- og Ejendomsstyrelsen, Carsten Jarlov, bliver direktør i den nye Bygningsstyrelse, der samler ansvaret for at administrere statens kontorejendomme og universitetsbygninger og sager vedrørende byggeri i Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. Opgaverne var tidligere fordelt på tre ministerier: Finansministeriet, Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående uddannelser og Erhvervsministeriet. Direktionen i Bygningsstyrelsen kommer udover direktør Carsten Jarlov til at bestå af vicedirektør Connie Barfod og projektdirektør Jan Quitzau Rasmussen.

klare forventning, at der kommer gode indspark til, hvordan vi sammen energioptimerer vores bygninger. Jeg glæder mig til samarbejdet, siger Martin Lidegaard.

Bygningsstyrelsen skal sikre moderne, omkostningseffektive og funktionelle rammer for institutionerne og effektiv ejendomsadministration. Styrelsen arbejder med planlægning, udbud, ny-, om- og tilbygning, vedligehold og køb/salg. Desuden vil Byg-

ningsstyrelsen, i kraft af sin størrelse, kunne skabe og præge udviklingen i markedet, f.eks. til udvikling af nye grønne produkter og teknologier. Organiseringen af Bygningsstyrelsen er i fuld gang og forventes at være fuldt implementeret 1. april 2012.

I forbindelse med ændringerne, som lægger betydeligt til den tidligere Slots- og Ejendomsstyrelse bliver ansvaret for de statsejede slotte flyttet til Kulturministeriet.

“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)

INVESTERINGSEJENDOMME KØBES

Vi køber alle former for investeringsejendomme i Storkøbenhavn

THYLANDER
70 22 99 22

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





NR. 1 – JANUAR

Arne Bang Mikkelsen, adm. direktør i Bella Center, er stolt af, at han snart kan åbne Nordens største hotel med 812 værelser. Skævere end det skæve tårn i Pisa.

NR. 2 – FEBRUAR

Vicedirektør Claes Brylle Hallquist er en af de bygherrer, der kaster udbud i markedet for milliarder. 2011 blev præget af sygehuskonkurrencer.



NR. 3 – MARTS

Overborgmester Frank Jensen gør det klart, at han vil transformere Københavns Kommune. Det skal være nemmere at være developer og investor. Branchen har noteret forandringerne i 2011.

NR. 4 – APRIL

Der begynder at blive ryddet op i de store nødlidende porteføljer i kølvandet på krisen. Eksterne asset managers får til opgave at styre flere af dem. Her Tonny Nielsen, Aberdeen Asset Management.



NR. 5 – MAJ

Offentligt byggeri bærer hele sektoren. Direktør Gitte Andersen opfordrer til, at vi udnytter kvm. mere intelligently, når vi renoverer. Scala bliver solgt til en fond styret af Ejendomsselskabet Norden.

Meninger fra branchen

I starten af november spurgte vi via Magasinet Ejendoms gruppe på netværket LinkedIn om branchens syn på de vigtigste begivenheder i 2011. Her kommer nogle af de svar, vi fik:

KIRSTEN THERKELSEN, KROMANN REUMERT:

Som advokat har det vigtigste været, at både købere og sælgere nu har fokus på lejens lovlighed – sammenholdt med spirende optimisme indenfor efterspørgslen efter beboelsesudlejningsejendomme giver det håb om et godt og sobert 2012.

MICHAEL M. JØRGENSEN, GENINVEST:

Udlånsmulighederne er blevet yderligere indskrænket efter urolighederne i EU. Renten og marginalen er ikke temaet, men om det overhovedet kan lade sig gøre at få finansiering. Til gengæld er der ingen udsigt til bedring og tanken om et eller andet indgreb er usandsynlig, da ejendomme dels ses som en af skurkene og dels ikke synes at have nået bunden endnu. Jo længere tid usikkerheden på de internationale finansielle markeder eksisterer, desto mindre aktivitet på det danske ejendomsmarked.

PETER SØGAARD, INNOVATER:

Jeg arbejder hos udviklingsfirmaet Innovater, hvor vi er gået fra at være 2 mand for 1½ år siden til nu at være 11. Det synes jeg, er ganske bemærkelsesværdigt i dette marked, og det er fantastisk at være en del af. Så det bobler af positivitet herfra.

MARTIN KIBSGAARD JENSEN, BLUE CAPITAL:

Personligt syntes jeg, at det vigtigste på DK ejendomsmarkedet, er at der er begyndt at komme adgang til finansiering af ejendomme igen. Vel og mærke finansiering af nyopførte ejendomme, hvor finansieringsgiver ikke bare flytter engagementet fra en dårlig debitor til en bedre gennemgældsovertagelse. Dette er den eneste grund til at vi i Blue Capital A/S har kunnet skabe vores forretning, der faktisk går rigtig godt.

ALLAN ANDERSEN, AA CONSULT:

Jeg synes, det mest påfaldende tema i 2011 har været, at det synes at være lykkedes for bank lobbyen at gøre ejendomsudviklere og ejendomsselskaber til skurkene bag bankkrisen. I min optik burde langt de fleste aber i den henseende sidde på skuldrene af letsindige, grådige banker, som må have set gennem fingrene med de indlysende store risici der var ved en aldeles blind og uansvarlig låneudmåling med sikkerhed i alt for opskruede ejendomsværdier.

NED AD BAKKE OG OP IGEN

2011 blev et mærkeligt år med masser af modsætninger i ejendomsbranchen

“2010 blev året, hvor vi alle holdt vejret og ventede på double dip. Men det lader til, at vi slap for det”. Sådan indledte Magasinet Ejendom årsartiklen ved indgangen til 2011. Men man kunne desværre alligevel ikke tage glæderne på forskud. For som vi alle ved nu, så holdt den lettede stemning kun frem til sommerferien.

2011 blev delt i to. Ikke bare som sædvanligt af sommeren, men af en stemning og manglende feel good fornemmelse, som man ellers lige var ved at vænne sig til så småt var ved at komme tilbage.

– Var det ikke faldet på plads lige før sommerferien, så tror jeg slet ikke, at det var faldet på plads overhovedet, sagde erhvervsmægler forleden om et større køb.

Og sådan er der mange, der har oplevet det: Nu troede vi lige, at al den snak om double dip var dommedagssnak. Og så ramte det alligevel....

Men i forhold til 2008 er billedet meget mere sammensat denne gang. For nogle ser alting sort ud – for andre er krisen blevet hverdag, og forretningen drives på de rammevilkår, der nu engang er. Frem for alt er der i forhold til 2008 masser af penge i markedet – bare ikke altid til de ejendomme, der står og mangler dem. Og frem for

alt kommer krisen ikke længere som et lyn fra en klar himmel. Vi har lært at navigere i den, og derfor var der på trods af ny finansiell nedsmeltning alligevel gang i branchen igen – også efter sommerferien 2011.

2012 bliver spændende for i de kommende år kommer vi til at se, hvordan markedet bliver påvirket af modsatrettede signaler på alle områder. Nogle eksempler kunne være:

- Udbuddet af boliger har aldrig været så stort, – men der mangler “de rigtige” boliger både i København og i Aarhus – nemlig dem som folk vil have – og kan betale.
- Alle – lejere og investorer – vil have sikkerhed. Det giver stabilitet og ligefrem stigende priser på 1. klasses ejendomme og fjerner dem yderligere fra 2. og 3. klasses ejendomme
- Der er masser af kapital i markedet, – men investorerne kan ikke finde de ejendomme, de vil købe.

Og sådan kunne man blive ved for der er slet ikke – eller i hvert fald meget få entydige signaler i markedet lige nu. Hvad bliver ordene på alles ejendomsløber i 2012? Her kommer et par bud – er du enig? Læg selv flere til:

Safe-haven Danmark, Nordhavnen, **FIH**, solceller, optimering, marginaler, Martin Lidegaard, Bygningsstyrelsen, **sygehusbyggeri**, Green Building, butiksdød, core property hype, energirenovering, nedrivning, **betalingsring**, **euro-zonen**, storbyvækst, 0-rente, **sikkerhed**, **sikkerhed**, **sikkerhed**, skybrud, samarbejde, vidensdeling, **“Nordenficering”**.....



NR. 6 – JUNI

Aarhus står midt i et gigantisk byggeboom, der overgår København. Blandt projekterne er Danmarks mest avancerede P-anlæg.

NR. 7 – AUGUST

Sommeren var regnfuld og desværre gik der meget mere galt i sommeren 2011. Finansieringsmarkederne frøs igen til. Adm. direktør Peter Lilja fortæller om Situs planer med styringen af HSHs portefølje.



NR. 8 – SEPTEMBER

Ejendomsselskabet Jeudans adm. direktør Per W. Hallgren er gået væk fra core-strategien for en kort stund og præsenterer en af de største nyskabelser i København længe: Torvehallerne på Israels Plads.

NR. 9 – OKTOBER

Krisen har vendt op og ned på stjerner og vandbærere i mange brancher. I oktober-nummeret tager vi pulsen på advokatbranchen. Krisen er dog endnu ikke kommet til Aalborg, hvor markedet går støt fremad.



NR. 10 – NOVEMBER

Landmålerne råber vagt i gevær. Der mangler unge, der vil ind i faget. Illum er blevet solgt og Danmarks-historiens største K/S er skibet videre.



NR. 11 – DECEMBER

Danske arkitekter har vundet mange projekter i 2011, men det er stadig ikke nok. Der skal mere til på bundlinjen. Investorerne vil gerne ind på markedet, men der er ikke noget der er “godt til prisen”.

BRANCHE GUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

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

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

Brancheguiden udkommer som en del af Magasinet Ejendom 6 gange om året. Via brancheguiden er der også mulighed for at komme med i det nye nordiske magasin Estate Nordic Magazine.

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

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

ADMINISTRATORER

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf.: 33 33 82 82
Kontakt: Anne Marie Oksen, Administrerende direktør
E-mail: amo@cej.dk
Web: www.cej.dk



Individuel administration af alle typer ejendomme inkl. teknisk og juridisk rådgivning.

Colliers Ejendomsadministration A/S

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



Fra vores kontorer i København og Aarhus løser vi alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark.

Dansk Administrations Center A/S

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



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

Dan-Ejendomme A/S

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

Dan-Ejendomme as

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

DATEA

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



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

Difko Administration A/S

Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
Tlf.: 70 11 75 00
Kontakt: Thomas Birkedal, IR Manager
E-mail: tbi@difko.dk
Web: www.difko.dk



Professionel administration af ejendomme baseret på 35 års erfaring.



Ejendomsadministrationen FRB

Fuglevangsvej 11, 2. sal
1962 Frederiksberg C
Tlf.: 70 33 40 40

NORTH Property Asset Management A/S

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



Fuldt dækkende ejendomsadministration og Asset Management. Bolig og erhverv.

ADVOKATER

Bech-Bruun

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

BECH-BRUUN

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

Danders & More

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

DANDERS & MORE

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

DRACHMANN ADVOKATER

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

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

DRACHMANN ADVOKATER

FrølundWinsløw Advokatfirma

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

FRØLUND WINSLØW

Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

Gangsted-Rasmussen

GANGSTED - RASMUSSEN

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

Juridisk/kommerciel specialistrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

Gorrissen Federspiel

H.C. Andersens Boulevard 12
1553 København V
Tlf.: 33 41 41 41
Kontakt: Merete Larsen, Advokat, Partner
E-mail: mel@gorrissenfederspiel.com
Web: www.gorrissenfederspiel.com



Gorrissen Federspiel

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

KLAR Advokater P/S

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

KLAR
ADVOKATER

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

**Lund Elmer Sandager
Advokatpartnerselskab**LUND ELMER
SANDAGERKalvebod Brygge 39-41
1560 København V

Tlf.: 33 30 02 00

Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)

E-mail: sra@lundelmersandager.dk

Web: www.lundelmersandager.dk

Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development og entrepriser.

MAQS Law Firm

Pilestræde 58, 1112 København K

Tlf.: 33 12 45 22

Kontakt: Erik Larsson, Partner

E-mail: erik.larsson@dk.maqs.com

Web: www.maqs.com



MAQS yder proaktiv rådgivning inden for entrepriser, overdragelse af fast ejendom, projektudvikling og erhvervslejeret.

**Nielsen og Thomsen
Advokater**NIELSEN THOMSEN
ADVOKATER

Østbanegade 55, 2100 København Ø

Tlf.: 35 44 70 00

Kontakt: Allan Thomsen, Advokat (L), Partner

E-mail: at@ntadvokater.dk

Web: www.ntadvokater.dk

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

NORDIA AdvokatfirmaN O R D I A
SWEDEN • NORWAY • DENMARK • LAW

Østergade 16

1100 København K

Tlf.: 70 20 18 10

Kontakt: Søren Sloth, Advokat (L), Partner

E-mail: ssn(at)nordialaw.com

Web: www.nordialaw.com

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

Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup

Tlf.: 35 25 25 35

Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Advokat (L)

E-mail: ngh@rl.dk

Web: www.ronnelundgren.com

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

R&L

Vincit Advokater

Trondhjems Plads 3, 4., 2100 København Ø

Tlf.: 70 26 02 64

Kontakt: Tina Grønning, Advokat (H)

E-mail: tg@vincitlaw.com

Web: www.vincitlaw.com

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

VINCIT
ADVOKATER**BYGHERRERÅDGIVERE****Emcon A/S**

Ordrupvej 60, 2920 Charlottenlund

Tlf.: 39 97 00 00

Kontakt: Niels Anker Jørgensen, Adm. Dir. og Partner

E-mail: naj@emcon.dk

Web: www.emcon.dk/

Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.

emcon
bygherrerådgivning**EJENDOMSSKABER**DE FORENEDE EJENDOMSSKABER
AKTIESELSKAB**De Forenede Ejendomselskaber A/S**

Vestagervej 5, 2100 København Ø

Tlf.: 39 29 56 56

Kontakt: Henrik Jensen, Adm. direktør

E-mail: hj@dfc.dk

Web: www.dfc.dk

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

Aberdeen Asset Management

Strandvejen 58, 2.

2900 Hellerup

Tlf.: 33 44 40 00

Kontakt: Eva Riedel, Communications & Marketing Executive

E-mail: eva.riedel@aberdeen-asset.com

Web: www.aberdeen-asset.dk

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

Aberdeen

Calum A/S

Vestre Havnepromenade 21

9000 Ålborg

Tlf.: 98 12 67 00

Kontakt: Henrik Calum, Direktør

E-mail: henrik@calum.dk

Web: www.calum.dk

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

CALUM

DADES

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 00

Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør

E-mail: bnk@dades.dk

Web: www.dades.dk

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

**Jeudan A/S**

Sankt Annæ Plads 13,

1250 København K

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Morten Aagaard, Underdirektør

E-mail: maa@jeudan.dk

Web: www.jeudan.dk

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

**Nordea Ejendomme**

Nordea Ejendomme

Ejby Industrivej 38

2600 Glostrup

Tlf.: 43 33 80 00

Kontakt: Lars Gøtke, Underdirektør

E-mail: lars.goetke@nordeaejendomme.dk

Web: www.nordea-ejendomsinvestering.dk

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

Nordicom A/S

Kgs. Nytorv 26

1050 København K

Tlf.: 33 33 93 03

Kontakt: Ole Steensbro, Adm. direktør

E-mail: nordicom@nordicom.dk

Web: www.nordicom.dk

Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.

nordicom

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

Ravnstrupvej 67

4160 Herlufmagle

Tlf.: 57 64 64 64

Kontakt: Kristian Lind, Direktør

E-mail: kl@ccbrun.dk

Web: www.ccbrun.dk

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

CCB

H. Nielsen & søn as

Grimstrupvej 133a,

4700 Næstved

Tlf.: 55 72 50 27

Kontakt: Bent Hartmann, Direktør

E-mail: bh@hns-as.dk

Web: hns-as.dk

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

**Hoffmann A/S**

Fabriksparken 66

2600 Glostrup

Tlf.: 43 29 90 00

Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, Adm. direktør

E-mail: tbn@hoffmann.dk

Web: www.hoffmann.dk

Den løsningsorienterede partner.

**ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE****CB Richard Ellis A/S**

Rued Langgaards Vej 6-8,

2300 København S

Tlf.: 70 22 96 01

Kontakt: Niels Cederholm, Adm. direktør, advokat,

LL.M., MRICS, statsaut. ejendomsmægler, valuar

E-mail: niels.cederholm@cbre.com

Web: www.cbre.dk

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

**Chr. Hjorth Erhverv**

Nyhavn 16, st.th., 1051 København K

Tlf.: 36 41 12 00

Kontakt: Carsten Højer, Statsaut.

ejendomsmægler, M.D.E., indehaver

E-mail: hojer@chrhjorth.com

Web: www.chrhjorth.com

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

**Colliers International Danmark A/S**

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C

Tlf.: 70230020

Kontakt: Peter Lassen, Direktør,

Statsaut. ejendomsmægler, Valuar

E-mail: pl@colliers.dk

Web: www.colliers.dk

Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse. 5 afdelinger i Danmark.



DAL Erhvervsmægler

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø

Tlf.: 70 300 555

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

Ejendomsmægler & Valuar MDE

E-mail: hans.dal.pedersen@dal.dk

Web: www.dal.dk

DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervslejemål og erhvervsjendomme i København og hoved-stadsområdet.

**DanBolg Erhverv Johnny Hallas P/S**

Helsingørgade 41 A, 3400 Hillerød

Tlf.: 70 22 85 95

Kontakt: Johnny Hallas, HD, Partner/Direktør, statsaut. ejendoms-mægler, valuar, MDE

E-mail: johnny.hallas@danbolig.dk

Web: www.danbolig.dk

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

**DN Erhverv A/S**

Strandvejen 171, 1.så, 2900 Hellerup

Tlf.: 70 26 82 62

Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering & Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE

E-mail: jd@dn-erhverv.dk

Web: www.dn-erhverv.dk

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

**DTZ Egeskov & Lindquist A/S**

Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K

Tlf.: 33 14 50 70

Kontakt: Henrik Lyngskjold, Direktør, Partner, Statsaut. ejendomsmægler, MDE, Cand.Merc.

E-mail: henrik.lyngskjold@dtz.com

Web: www.dtz.com/dk

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

**JKE A/S**

Tuborg Boulevard 14, st.

2900 Hellerup

Tlf.: 70 22 25 22

Kontakt: Claus Dyrberg Hald, Salgsdirektør, HD(A)

E-mail: ch@jke.dk

Web: www.jke.dk

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

**Lintrup og Norgart A/S**

Århusgade 88, 2100 København Ø

Tlf.: 70 23 63 30

Kontakt: Stig Lintrup,

Partner & statsaut. ejendomsmægler, MDE

E-mail: sl@linor.dk

Web: www.linor.dk

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

**Lokalebasen.dk A/S**

Strandvejen 171, 2900 Hellerup

Tlf.: 70 20 08 14

Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning

E-mail: cr@lokalbasen.dk

Web: www.lokalbasen.dk

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

**Metropol Erhverv I/S**

Bådehavnsvej 15, 1. sal

9000 Aalborg

Tlf.: 72 31 20 00

Kontakt: Martin Risager, Partner, Statsaut. ejendomsmægler

E-mail: mr@metropolerhverv.dk

Web: www.metropolerhverv.dk

Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervs-relaterede ejendomme.

**Nybolig Erhverv København A/S**

Kampmannsgade 1, 4.

1604 København V

Tlf.: 33 64 65 00

Kontakt: John Lindgaard , Adm. direktør, Statsaut. ejd.mægler, MDE, Partner

E-mail: jli@nybolig.dk

Web: www.nyboligerhverv.dk

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

**Oline**

Islands Brygge 43, 2300 København S

Tlf.: 40 89 64 30

Kontakt: Jesper Storm Hansen, Adm. direktør

E-mail: jesper.storm.hansen@oline.dk

Web: www.oline.dk

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

**RED Property Advisers**

Palægade 6, 4.

1261 København K

Tlf.: 33 13 13 99

Kontakt: Bjarne Jensen, Statsaut. Ejd. Mægler, MRICS

E-mail: bj@red.dk

Web: www.red.dk

Specialister i salg af investeringsejendomme, udlejning af kontor-ejendomme samt Retail Services.

**FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE****Ejendomsvirke A/S**

Hirsemarken 3, 3520 Farum

Tlf.: 44 34 21 20

Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør

E-mail: ba@ejendomsvirke.dk

Web: www.ejendomsvirke.dk

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

**Green circle A/S**

Lunikvej 5B, 2670 Greve

Tlf.: 46 34 20 99

Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør

E-mail: ej@greencircle.dk

Web: www.greencircle.dk

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

**Jeudan Servicepartner A/S**

Valhøjs Allé 158

2610 Rødovre

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør

E-mail: psp@jeudan.dk

Web: www.jeudan.dk

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

**Techem Danmark A/S**

Trindsøvej 7A-B

8000 Aarhus

Tlf.: 87 44 77 00

Kontakt: Per Sahl-Madsen, Salgs- og Servicechef

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

Web: www.techem.dk

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

**FINANSIEL RÅDGIVNING****Magnipartners**

Dr. Tværgade 4A

1302 København K

Tlf.: 24 82 98 74

Kontakt: Jens Erik Gravengaard, Direktør og Partner

E-mail: jeg@magnipartners.dk

Web: www.magnipartners.dk

Finansielt rådgivningshus som er eksperter indenfor ejendomme og finansiering generelt.

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

Vesterbrogade 8, 900 København

Tlf.: 33 33 15 23

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

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

Web: www.nordea.dk/Erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

**FORENINGER OG ORGANISATIONER****Byens Netværk**

Strandgade 27B

1401 København K

Tlf.: 32 64 54 53

E-mail: hsl@dac.dk

Web: www.byens-netvaerk.dk

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

**Byggesocietetet**

Nørre Voldgade 106

1358 København K

Tlf.: 33 13 66 37

E-mail: info@byggesoc.dk

Web: www.byggesocietetet.dk

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



Byggesocietetet
- byggeriets netværk

Bygherreforeningen

Borgergade 111

1300 København K

Tlf.: 70 20 00 71

E-mail: info@bygherreforeningen.dk

Web: www.bygherreforeningen.dk

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



Dansk Byggeri

Nørre Voldgade 106
1015 København K

Tlf.: 72 16 00 00

E-mail: info@danskbyggeri.dk

Web: www.danskbyggeri.dk

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

**Danske arkitektvirksomheder**

Dampfærgevej 27
2100 København Ø

Tlf.: 32 83 05 00

E-mail: info@danskeark.org

Web: www.danskeark.org

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

**Ejendomsforeningen Danmark**

Nørre Voldgade 2
1358 København K

Tlf.: 33 12 03 30

E-mail: info@ejendomsforeningen.dk

Web: www.ejendomsforeningen.dk

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

**Foreningen af Rådgivende Ingeniører**

Sundkrogskaj 20
2100 København Ø

Tlf.: 35 25 37 37

E-mail: fri@frinet.dk

Web: www.frinet.dk

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



Foreningen af
Rådgivende Ingeniører
FRI

Ingeniørforeningen

Kalvebod Brygge 31-33
1780 København V

Tlf.: 33 18 48 48

E-mail: ida@ida.dk

Web: www.ida.dk

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

**LANDINSPEKTØRER****MØLBAK Landinspektører A/S**

Ledreborg Allé 130A,
4000 Roskilde

Tlf.: 70 200 883

Kontakt: Lars Gjøg Petersen, Landinspektør, Partner

E-mail: lgp@molbak.dk

Web: www.molbak.dk

Vi udfører og rådgiver om matrikulære forhold, lokalplaner, opmåling og afsætning.

**INGENIØRER****ALECTIA A/S**

Teknikerbyen 34, 2830 Virum

Tlf.: 88 19 10 00

Kontakt: Henrik Klinge, Direktør

E-mail: hek@alectia.com

Web: www.alectia.com

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

**COWI A/S**

Parallelvej 2, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 97 22 11

Kontakt: Bente Andersen, Udviklingsdirektør – Byggeri og drift

E-mail: bean@cowi.com

Web: www.cowi.dk

COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for design, ingeniørteknik og bæredygtighed.

**LogistikCenteret A/S**

Dam Holme 14-16

3660 Stenløse

Tlf.: 46 19 07 07

Kontakt: Lars Dyrholm Bundgaard, Partner

E-mail: Info@logistikcenteret.dk

Web: www.LogistikCenteret.dk

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

**Orbicon A/S**

Lautrupvang 4B, 2750 Ballerup

Tlf.: 4485 8687

Kontakt: Bo Asplund, Direktør

E-mail: basp@orbicon.dk

Web: www.orbicon.dk

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

**Rambøll Danmark A/S**

Hannemanns Allé 53,
2300 København S

Tlf.: 45 98 60 00

Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri og design

E-mail: mk@ramboll.dk

Web: www.ramboll.dk

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

**INVESTERINGSSLESKABER****Borch Invest A/S**

Ny Østergade 3, 1.

1101 København K

Tlf.: 70 23 43 03

Kontakt: Kim Borch, Administrerende Direktør

E-mail: kb@borch-invest.dk

Web: www.borch-invest.dk

Opkøb, drift og optimering af velbeliggende og solide investerings-ejendomme.

**MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION****Konstantyner Communication & Design**

Nordre Strandvej 119 E

3150 Hellebæk

Tlf.: 49 70 70 80

Kontakt: Ole Konstantyner, Bureauleder & kreativ direktør

E-mail: ok@konstantyner.dk

Web: www.konstantyner.dk

Markedsføring, der flytter mennesker og virksomheder.

**Kontraframe ApS**

Flæsketorvet 77-79

1711 København V

Tlf.: 33 25 10 02

Kontakt: Tobias Wensien Dinesen, Fotograf & Partner

E-mail: tw@kontraframe.dk

Web: www.kontraframe.dk

Kontraframe er et billedbureau med speciale i identitetsbærende fotografi.

**Lizette Kabré**

Rentemestervej 54
2400 København NV

Tlf.: 26 39 12 70

Kontakt: Lizette Kabré, Fotograf

E-mail: mail@lizettekabre.dk

Web: www.lizettekabre.dk

Fotojournalist og ekspert i portrætter, reportagefotografi, branding og pressebilleder.

**MAXGRUPPEN**

Nøjsomhedsvej 31, baghuset
2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 70 27 77 28

Kontakt: Bastiaan Prakke, Direktør

E-mail: bas@maxgruppen.dk

Web: www.maxgruppen.dk

Specialist i print og montering af reklameprojekter til ejendomsbranchen.

**REVISORER****KPMG**

Borups Allé 177, Postboks 250
2000 Frederiksberg

Tlf.: 38 18 30 00

Kontakt: Allan Pedersen, Partner

E-mail: apedersen@kpmg.dk

Web: www.kpmg.dk

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

**Athos Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

Nimbusparken 24, 2.sal
2000 Frederiksberg C

Tlf.: 3345 1000

Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor

E-mail: rtu@athos.dk

Web: www.athos.dk

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



Aalborg Universitet lejer 42.500 kvm. i tidligere Nokia-domicil

Aalborg Universitet lejer 42.500 kvm. i Københavns Sydhavn. Det er mobilkoncernen Nokias tidligere danske hovedkvarter, der dermed kommer i spil igen. CB Richard Ellis har været mægler på sagen.

Aftalen er indgået mellem Aalborg Universitet, Nokia Danmark og PFA, der ejer bygningen, om at etablere et integreret lærings-, forsknings- og erhvervs-

miljø i Nokias tidligere hovedkvarter på Frederikskaj. Målet er at danne et af Danmarks mest nyskabende privat-offentlige samarbejder om anvendt forskning af betydning for innovative danske virksomheder.

Som en vigtig og generøs del af aftalen har Nokia valgt at donere Aalborg Universitet højteknologisk udstyr, som har været anvendt i Nokias forsk-



FOTO: © KONTRAFRAME

nings- og udviklingsafdeling, ligesom laboratorier og udstyr stilles til rådighed for de indflyttede virksomheder.

– Vi er glade for at kunne samle vores østdanske aktiviteter på Frederikskaj i København og samtidig være med til at skabe en ny model for, hvordan universiteter og virksomheder arbejder sammen. Aftalen ligger i tråd med AAU's målsætning om, at

Forskere og studerende fra AAU's andre afdelinger i Hovedstadsområdet flytter også ind i de PFA-ejede bygninger, som allerede nu huser en række vidensvirksomheder, bl.a. i regi af Startup Bootcamp. I alt er der tale om 3 bygninger med et samlet areal på 42.500. kvm.

vores forskning skal bidrage til at løse aktuelle problemer i private virksomheder og offentlige institutioner.

North omdanner Vestfrost i Esbjerg til multibruger ejendom

ESBJERG: Asset management selskabet North er i fuld gang med at omdanne køleskabsproducenten Vestfrosts oprindelige produktionsejendom til en moderne multibruger lagerejendom i samarbejde med Vestfrost.

Ejendommen er en del af Cambridge Place Investment Managements EB8-portefølje, der indeholder 8 store aktiver i Danmark og Finland og som er under management af North.

I den forbindelse har North

netop indgået aftale med Team Freight i Esbjerg om leje af 2.600 kvm. lager på en lang lejekontrakt.

Lageret ligger på Spangsbjerg Møllevvej.

EB8 vil indenfor en kortere periode, sammen med Team Freight, foretage mindre ombygninger for at gøre ejendommens lagerfunktioner endnu mere moderne og tidssvarende. Herunder vil der bl.a. blive investeret i yderligere sluser.

– Vi oplever trods økonomien en stigende efterspørgsel efter lager i Danmark. Specielt Esbjerg har i de seneste 12 måneder været aktiv. En lang række virksomheder leder efter nye lokaler, men det kræver stadig fokus og en proaktiv tilgang at overbevise potentielle lejere om at træffe den endelige beslutning om at flytte, siger Morten Schultz, partner/commercial hos North.



Fuglsøcentret solgt til Hermod Ejendomme



FOTO: COLLIERS

KNEBEL: Fuglsøcentret i Knebel på Djursland er solgt til århusianske Hermod Ejendomme. Centret er et kursus- og konferencecenter med en bygningsmasse på cirka 15.000 kvm. beliggende på en 120.218 kvm. stor grund. Centeret ligger med udsigt over Ebeltoft Vig.

Hermod Ejendomme har indtil videre primært investeret i kontor- og industriejendomme i Randers og Aarhus. Bag selskabet står Lauge Dehn og Odd Sinding.

– Jeg holder meget af Mols Bjerge og Mols i det hele taget, så jeg har også følelser med i investeringen, siger Odd Sinding, der bor i området og er kendt som en aktiv kritiker af

Det naturskønne Fuglsøcentret forventer at åbne igen 1. januar. Colliers International har stået for salget. Det har kun taget 1,5 måned at sælge centret.

Nationalpark Mols Bjerge.

Centret skal nu have en ny profil.

– Først og fremmest skal vi finde en dygtig og engageret ledelse, som sammen med os kan definere stedets nye profil. Vi ser selv rigtig mange muligheder. Vi skal også have etableret en dialoggruppe, bestående af lokale interessenter og kompetencer, så vi kan få skabt en sammenhængskraft, der også gør det til et interessant sted at mødes for de lokale, siger Lauge Dehn.

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

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 konferenceprogrammer.



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 ?

Skybrud og ejendomsmarkedet

- 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

Partner:

RAMBOLL

Erhvervs- og boligmarkedet i Odense

- 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

Partner:

**REALKREDIT
Danmark**

Finansiering af ejendomme 2012

- 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

Partner:

pwc

Vejrlig og entrepriser - fokusmøde

-juridiske aspekter i forbindelse med vejrlig og entreprise. På vores fokusmøder giver branchespecialister en grundig gennemgang af et aktuelt emne.

Tirsdag d. 24. januar kl. 15.00 - 17.00 i København

Partner:

FRØLUND WINSLOW

HotCop 2012

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

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

Partnere:

Nimb **FIRST**

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



FOTO: OSKAR KONSTANTYNER

Midt i Berlin er der stadigvæk efterladenskaber af de store tidligere østtyske Plattenbau-byggerier. Beliggenheden er 1. classes, men boligerne er slumagtige.

**Mange danskere nåede
at købe boliger og bolig-
udlejningsejendomme i
Berlin inden krisen kom.
De kan roligt beholde dem,
mener tysk mægler**

BERLIN- MARKED PÅ VEJ OP IGEN

Stabil vækst i både befolkning og antallet af husholdninger driver efterspørgslen på boligmarkedet op i Berlin. Og selvom befolkningstilvæksten er mindre end i for eksempel København, så stiger priserne på grund af den voksende befolkning. Alligevel er der nødlidende ejendomme på det tyske marked ejet af danskere.

– Vi ser mange danske investorer på ejendomsmarkedet i Berlin. Også en del med nødlidende ejendomme. Men det er sjældent, fordi der er problemer med selve den tyske ejendom, men fordi investorerne har problemer med finansieringen hjemme eller ikke har styret driften af ejendommen fornuftigt, siger adm. direktør Rackham W. Schrøder, fra mæglerfirmaet Engel & Völkers.

Det gælder for eksempel danske Tower Group, der havde nået at opkøbe en portefølje på 4.960 lejemål fordelt på >>

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





Efter at have trukket sig ud i stort tal i 2008, er de internationale investorer nu på vej tilbage til Berlin. Det gælder både enkeltindivider og ejendomsselskaber, siger adm. direktør Rackham W. Schröder, Engel & Völkers, Berlin.



Berlins situation er unik, fordi store grundområder i centrum af byen blev frigivet i forbindelse med murens fald. Derfor har der kunnet bygges store flader, der har ændret kvarterer foruden, at byens to centre er blevet integreret ind i nye områder. Udviklingen er fortsat i gang. I 2013 åbner Leipziger Platz no 12, der tilfører Leipziger Strasse 152.000 kvm. butikker blandt andet med Berlins største food court.

233 ejendomme – hovedparten i Berlin og Nordrhein-Westfalen. Tower Group meddelte ultimo november, at det ikke var lykkedes at finde nye finansieringsmuligheder, og at situationen endnu ikke er stabiliseret, da finansieringskilderne ikke nødvendigvis kan skrive under på en refinansiering i 2011.

Ikke de eneste

Og Tower har ikke været de eneste, der ikke kunne skaffe ny kapital. Fra at bestå af internationale investorer, er hovedparten af dem, der køber ejendomme i Berlin i dag, lokale tyske investorer, – men de internationale er på vej tilbage igen.

I de første år efter murens fald gik hovedparten af investorerne efter ejendomme i vest. Så skiftede interessen til

de hippe og nyblomstrende kvarterer i øst, men nu er priserne så også steget der, og interessen er skiftet tilbage til vest. De dyreste kvarterer i Berlin er i dag omkring bydelene Mitte/Prenzlauer Berg, sydvest for Tiergarten, dele af Charlottenburg, det nordlige og sydvestlige Zehlendorf og til dels Köpenick.

Økonomi understøtter fortsat vækst

– Der har været store ændringer i kvartererne siden murens fald, og en række forskydninger i byens kvarterer i forbindelse med sammenlægningen. De mest attraktive boligområder har rykket sig fra vest mod øst og nu til vest igen, siger Rackham W. Schröder.

Det betyder dog ikke nødvendigvis, at man ærgrer sig i dag, hvis man ikke lige er fulgt med udviklingen.

– Jeg tror ikke, man kan finde investorer, der er skuffede over de investeringer, de gjorde i 2006/2007. Lejepriserne stiger hurtigere end ejendomspriserne, så indtægterne er tilfredsstillende for de fleste, og det giver gode grunde til at beholde sine investeringer i området. Den underliggende økonomi i Berlin-regionen er fortsat god.

I 2008 var lejeloftet €12 per kvm. Nu er det €18.

– Lejevæksten har blandt andet betydet, at efterspørgslen på mindre udlejningsejendomme med lidt butikker og en række lejligheder er steget markant. Derfor stiger transaktionerne, og markedet vil også være interessant i 2012, forventer Rackham W. Schröder. ■

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.
- Profilering 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

Hotel- markedet klarer skærene

Der kommer flere gæster på de danske hoteller. Dermed har de mange nybyggede hoteller i København ikke ødelagt markedet, selvom hotellerne stadig tjener for få penge

Erhvervsbyggeriet gik stort set i stå i 2009, og i 2011 kunne man for alvor se konsekvenserne i form af, at der ikke blev færdiggjort flere kvm. Men i hotelmarkedet har det været anderledes. I foråret blev blandt andet Nordens største hotel det 812 værelser store Bella Sky færdiggjort og åbnet.

– Ved indgangen til 2011 var humøret ikke højt i hotelbranchen. 2010 var et år med intens konkurrence og lave belægningsprocenter, og som følge heraf lave værelsespriser. De fleste prognoser opererede derfor med, at belægnin-

gen på københavnske hotelværelser generelt i 2011 ville lande på omkring 60 procent, – cirka 10 procent under gennemsnittet for perioden fra 1999 til 2009, påpeger mæglerfirmaet Sadolin & Albæk i deres seneste analyse af hotelmarkedet.

Flere under dynerne – færre indtægter

Så galt gik det langt fra. I stedet er belægningsprocenterne til trods for den markante øgning af kapaciteten og dermed udbuddet af hotelværelser, faktisk steget i de senere år. Det er indtjeningen dog ikke.

Det er stadig under halvdelen af hotellerne, som har overskud, og kun hver fjerde hotel har haft overskud i alle årene gennem de seneste tre år. Men siden foråret 2010 er der også kommet flere gæster under dynerne i hele landet, viser en brancheanalyse fra revisionsselskabet Deloitte, der omfatter 252 hoteller.

– De hoteller, som står helt uden for kædesamarbejde, har som gruppe mistet godt halvdelen af deres markedsandel på blot to år. En del af forklaringen er formentlig, at der er sket opkøb, og en række selvstændige hoteller er

gået ind i en kæde. Men trenden er klar. Der bliver langt mindre plads på midtbanen. Du skal have et klart koncept, hvor du differentierer dig og kan noget andet, hvis du skal klare konkurrencen mod kæderne, som er skarpe på prisen, siger Anders Rosendahl Poulsen, der er leder af Deloitte's branchegruppe for turisme og fritid.

Højeste i 20 år

Udfordringen er at få solgt værelserne til den rigtige pris, for efterspørgslen ser ud til at være der.

– Antallet af internationale gæster

Med sine 23 etager, 812 designværelser og 30 fleksible møde- og konferencerum er Bella Sky Comwell Nordens største hotel. Men åbningen i foråret har – i hvert fald ikke endnu – ført til en nedgang i belægningen i hotelsektoren generelt.

var det højeste i 20 år i efteråret 2011, påpeger rådgiverfirmaet Nordic Hotel Consulting i deres seneste rapport.

De pæne belægningsprocenter er en del af baggrunden for, at det internationale mæglerfirma Jones Lang Lasalle netop har nævnt København som en af de europæiske byer, hvor markedet

>>



FOTO: CROWNE PLAZA – MALENE NIELSEN

HØR ALT OM HOTELMARKEDET PÅ HOTCOP 2012

Den 21.-22. maj finder årets store hotelbegivenhed sted på Hotel Skt. Petri i centrum af København. Konferencen indledes med en hotelrundtur den 21. efterfulgt af reception på Nimb i Tivoli.

Blandt årets emner er udviklingen i hotelmarkedet, hvordan de små hoteller klarer sig i den intensiverede konkurrence, og hvordan fremtidens hoteldesign bliver.

Programmet for konferencen er på vej på www.hotcop.dk

– Der har været vækst i både budgethotelsegmentet og i de 4- og 5-stjernede segmenter, mens der inden for hoteller med 3 stjerner har kunnet registreres et fald i både belægningsprocenter og indtægter per værelse. Konkurrencen har været hårdest for 3-stjernede hoteller det seneste år. Her er indtjeningen per værelse faldet med 25 procent, mens den kun er faldet med 9 procent blandt de 5-stjernede hoteller, påpeger mæglerfirmaet Sadolin & Albæk i deres seneste Newsletter.

for køb og salg af hoteller vil være i vækst i de kommende 6 måneder efter tilbagegang i starten af året.

– I størstedelen af de europæiske byer er der et voksende marked for køb og salg af hoteller i de næste 6 måneder. Vi forventer størst investeringsaktivitet

i London, Istanbul, München og Paris, men på mellemlangt sigt forventer vi også øget aktivitet i Stockholm og København, påpeger Jones Lang Lasalle.

Big is beautiful

Faktisk viser en ny opdateret status på værelsesbelægningen i de 10 største

byer i Danmark, at København har den stærkeste fremgang på landsplan. Blandt provinsbyerne har Vejle og Esbjerg klaret sig bedst. Esbjerg er den provinsby, der de seneste to måneder har opnået de største procentvise stigninger i antal udlejede værelser.

I bunden skiller Aalborg og Randers sig ud som de eneste byer, der har haft en samlet tilbagegang i år 2011. Horsens oplever næsten status quo, hvor de øvrige byer på Top 10 listen alle har haft fremgang i forhold til året før. ■

TOP 10 LISTEN	Tilgang i antal udlejede værelser			Samlet antal udlejede værelser	
By	Nr.	Antal	Procent	År 2010	År 2011
Københavns Kommune	1	255.688	12,3	2.080.035	2.335.723
Vejle Kommune	2	14.081	10,0	141.379	155.460
Aarhus Kommune	3	6.397	2,4	265.522	271.919
Kolding Kommune	4	5.627	4,9	114.052	119.679
Odense Kommune	5	5.565	3,6	152.835	158.400
Esbjerg Kommune	6	4.577	5,4	85.282	89.859
Roskilde og Lejre Kommune	7	1.562	3,5	45.060	46.622
Horsens Kommune	8	590	0,9	67.717	68.307
Randers Kommune	9	-1.507	-3,9	38.830	37.323
Aalborg Kommune	10	-1.855	-0,8	225.687	223.832

Kilde: Your Property Expert/Hotelstatistik og Danmarks Statistik

nyheder indland

Den nye erhvervsstyrelse skal være klar 1. januar



FOTO: © FINN CHRISTOFFERSEN / SES

KØBENHAVN: Sammen med den nye regerings omfordeling af ministerielle ansvar kommer der også en ny Erhvervsstyrelse, der skal effektivisere opgavevaretagelsen i Erhvervs- og Vækstministeriet.

Samtidig flyttes alle de byggerelaterede områder. Det betyder, at

- Byggeområdet (tidligere Erhvervs- og Byggestyrelsen) er overdraget til Klima-, Energi- og Bygningsministeriet.
- Boligområdet og ejendomsdataområdet (tidligere Erhvervs- og Byggestyrelsen) er overdraget til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

ADEPT OG LUPLAU & POULSEN SKAL TEGNE 238 BOLIGER I AARHUS



VISUALISERING: ADEPT OG LUPLAU & POULSEN

AARHUS: Et team bestående af arkitekterne Adept og Luplau & Poulsen, totalentreprenør

Bebyggelsen, der udføres i tegl, falder i bygningshøjde mod vandet og lystbådehavnen, så de bagvedliggende lejligheder, ungdomsboligerne, også får del i den fantastiske udsigt. Derudover underinddeles bebyggelsen i mindre bygninger, der markeres med varierende højder og subtile ændringer i facadeudtrykket.

nøren Dansk Boligbyg og Niras rådgivende ingeniører har vundet projektet 'Havnehuse' – boliger til alle på Nordhavnen' i Aarhus. I alt består projektet af 238 almene boliger, fordelt på 83 boliger til familier og +55-se-niorer samt 155 ungdomsboligenheder.

Brabrand Boligforening er bygherre på projektet og havde udskrevet konkurrencen. Vinderen blev afsløret af rådmand Laura Hay.



FOTO: DE BYNÆRE HAVNEAREALER

INVESTORKONSORTIE KLAR TIL AT GÅ I GANG MED 35.000 KVM. I AARHUS

AARHUS: Magistraten i Aarhus Kommune har besluttet at sælge et areal på De Bynære Havnearealer i Aarhus til Konsortiet Anpartsselskabet Ø2. De lokale kræfter, som står bag, vil opføre et arkitektonisk og konceptuelt anderledes kontorbyggeri.

Byggeriet bliver nærmeste nabo til de igangværende boligbyggerier Isbjerget og Lighthouse. Ejerkredsen bag "Pakhus 2013" er lokal og delvist den samme, som står bag netop Lighthouse*-projektet.

"Pakhus 2013" består i alt af ca. 35.000 kvm. erhvervsbyggeri, og der er allerede lejeaftaler på plads. Blandt de første lejere bliver bl.a. Aarhus-afdelingen af ingeniørfirmaet Moe & Brødsgaard, Nybolig Erhverv Aarhus og AART architects.

Det er tanken ikke blot at opføre et "almindeligt" kontorhus på Aarhus Havn, men at skabe et anderledes og nytænkende miljø, som understøtter visionen om en levende og mangfoldig bydel, hvor der er liv døgnet 24 timer – også i en kontor-ejendom.

INVESTERINGSEJENDOMME KØBES
Vi køber alle former for investeringsejendomme i Storkøbenhavn
THYLANDER
70 22 99 22

NORDISKE FONDE

gav 9 procent i afkast

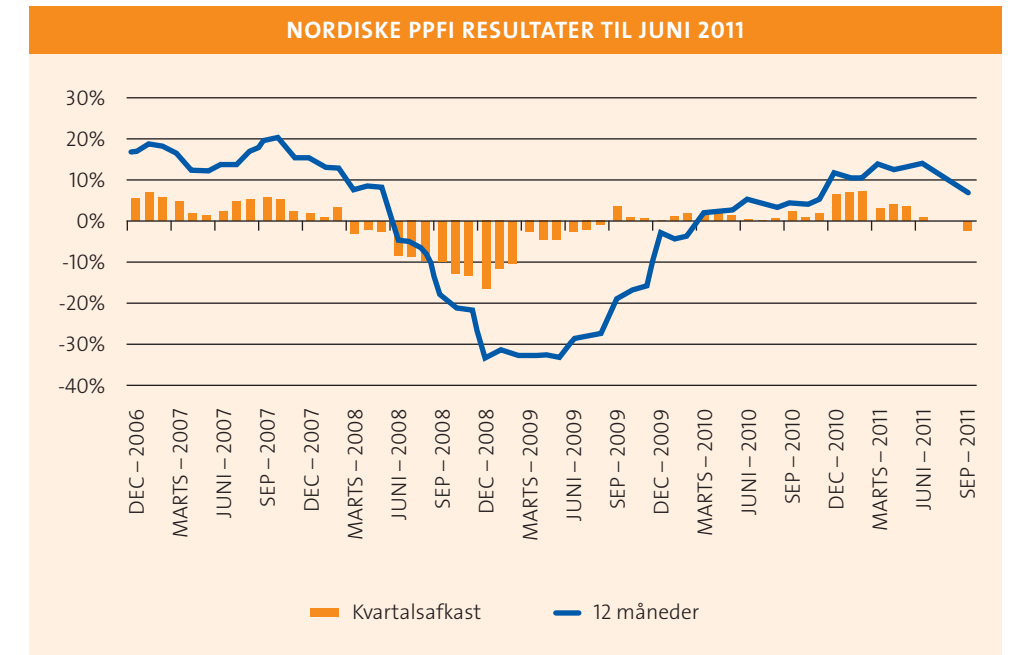
De sidste 3 måneder har givet negativt
afkast på 2,3 procent

– Det negative afkast afspejler de første tegn på den påvirkning som euro-zone krisen har på de nordiske markeder. Selvom de nordiske markeder på visse områder er isoleret fra udviklingen i Sydeuropa, så påvirker frygten for at falde tilbage i recession også værdi-udviklingen i Norden, siger Christina Gustafsson, Managing Director i IPD Norden.

Målet med IPD Nordic Pooled Property Fund Index er at skabe større transparens og troværdighed i fondsmarkedet. IPD vil forsøge at udvide indekset i de kommende år. De 16 fonde, der deltager indtil videre investerer primært i Danmark, Sverige, Norge og Finland. IPD, Investment Property Databank, er verdens ledende leverandør af analyser af ejendomsmarkedets resultater. IPD blev startet i 1985 og leverer udover de særlige analyser som for eksempel af fonsresultaterne også et årligt indeks over den danske ejendomsbranches

udvikling i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

IPD Nordic Property Fund Index er sponsoreret af Ernst & Young. ■



Kilde: IPD



Hvis man ser på de nordiske fonde, der investerer i ejendom, så gav de et samlet afkast på 9 procent over de seneste 12 måneder til og med 2. kvartal. I 2. kvartal 2011 var afkastet dog kun 1 procent, og i seneste kvartal er det så faldet til et minus på 2,3 procent, så det er højst usikkert, at det samlet bliver lige så højt i den næste 12 måneders periode.

Det er analysefirmaet IPD, der har foretaget opgørelsen. IPD Nordic Pooled Property Funds Index sammenligner tal fra 16 fonde, der investerer i Norden. I alt har de 16 fonde ejendomme for knap 57 milliarder kr.

Blandt de nordiske fonde, der bidrager med data til IPDs indeks er Aberdeen Asset Management, der har ejendomme i det meste af Norden med nordisk hovedkontor i København. Her er det en ejendom på Strøget i København.



Aarhusiansk TOMGANG STABIL på højt niveau

Byggeriet boomer i Aarhus, men det gør tomgangen også. Lejeniveauet holder dog indtil videre distancen

På et enkelt punkt er det med tilbageholdt åndedræt, at det aarhusianske marked kan glæde sig over de mange byggerier, der giver beskæftigelse og aktivitet i regionen. Samtidig med, at regionen er midt i et byggeboom, så stiger tomgangen i Østjylland nemlig også. Og selvom en stor del af byggeaktiviteten er boliger og offentlige byggerier inden for både kultur- og undervisningsområdet, så er der også flere kontorer på vej til markedet, hvor godt hver 10. kvm. står tom.

Tomgangen er i løbet af det seneste år steget til 11 procent i kontormassen og ligger dermed som Danmarks højeste i 2011.

Udfordringen med tomgangen er, at lejerne vil have moderne og fleksible kontorer. Den prismæssige forskel mellem 1. og 2. classes kontorer er ikke stor nok til, at virksomheder vælger det billige frem for det nyere. Derfor er tomgangen koncentreret til bestemte områder og ejendomme.

– Udbuddet i Aarhus er domineret af ældre klasse B og C lejemål, hvor særligt de store ældre domicilejendomme oplever problemer med genudlejningen, påpeger Nybolig Erhverv i deres seneste rapport om markedet.

Der er da også reelt et meget lille aktuelt udbud af moderne kontorer i Aarhus C i forhold til størrelsen af det samlede udbud, og de mange byggemuligheder og nye byggerier har endnu ikke ændret markant på udbudspriserne, da nybyggerierne typisk ligger på toppriser. Lejeniveauerne ligger i snit på 1.200-1.300 kr. per

kvm. for 1. classes ejendomme, og de forventes at udvikle sig stabilt. Det gør det sekundære segment ikke.

Pres på lejepriserne

– Der har i de sidste par år været et stadig stigende pres på lejepriserne i området. Dels er udbuddet af tomme kontorlokaler steget og dels er mange lejere stadig tilbageholdne som følge af den finansielle krise. Det er ubetinget lejers marked – om end der ikke er mange af dem, påpeger mæglerfirmaet DTZ i sin seneste analyse af det aarhusianske marked.

Det er især de mindre virksomheder, der for alvor er i markedet.

– Interessen er rettet mod kontorfaciliteter på 200-500 kvm. Inden for de senere år, har der været en markant udflytning af større virksomheder til store lejemål i nybyggede ejendomme. Dykket i søgningen skal ses i sammenhæng med, at en væsentlig del af de oplagte flyttekandidater allerede er flyttet til nye store lokaler. Med et



FOTO: AARHUS KOMMUNE

udlejningsmarked tilbage på sporet, er der udsigt til fastholdelse af lejeniveauet for klasse A ejendomme, mens det kan komme på tale at nedjustere lejen i sekundære segmenter på perifere beliggenheder. Vi forventer, at forskellen i lejeniveauer vil udvides over de kommende 12 måneder, påpeger Nybolig.

Selvom der er mange kontorer på vej på markedet, så har der indtil videre været et ganske lavt udbud af gode ejendomme til salg til potentielle investorer. Det betyder, at afkastet ikke er kommet under pres, selvom tomgangen er høj - og risikoen dermed er højere.

– Både institutionelle investorer, udenlandske fonde og lokale velhavere har vist stigende interesse i 2011. Dermed er der ved at ske en ophobning af inve-

steringsvillig kapital i en investorkreds, som samtidig har den nødvendige kapitalstyrke til at opnå finansiering. Men udbuddet er begrænset af prime ejendomme og ejerne af ejendommene er ofte tilbageholdende med at sætte dem til salg, påpeger Nybolig Erhverv og forventer samtidig, at der vil ske flere off-market handler i de kommende år, hvor salgsprocessen ikke eksponeres offentligt, men hvor ejendommen

Aarhus er i øjeblikket præget af flere forskellige udviklingsområder. Der er dog ingen tvivl om, at det mest eksponerede og profilerede er havneområdet, De Bynære Havnearealer, som er dagsordensættende i forhold til både bolig- og erhvervsbyggeri.

bliver tilbudt diskret til en lukket kreds. ■

MODERNE KONTOREJENDOMME						
	Markedsleje (kr. pr. m² pr. år ekskl. drift)			Afkastkrav i procent		
Beliggenhedsniveau	Bedste	Standard	Under middel	Bedste	Standard	Under middel
Aarhus						
City	1.300	1.150	1.000	5,50	5,75	6,00
Stor-Aarhus	1.050	950	850	5,75	6,00	6,50
Midt- og Vestjylland						
Horsens	900	800	700	6,25	7,25	8,00
Herning, Randers og Silkeborg	850	775	700	6,50	7,00	7,50
Skive	800	650	550	6,75	7,25	8,00
Viborg	900	700	600	6,50	7,00	7,50

Kilde: Colliers International.

Topniveaue i Aarhus er på 1.300 kr. per kvm. for absolut 1. classes kontorer på 1. classes beliggenhed. Prisen er 200-300 kr. lavere, når man kommer udenfor Midtbyen.

VIDE MERE OM MARKEDET I REGION MIDTJYLLAND? På www.magasinetejendom.dk/regionerne kan du læse videre om udviklingen i artiklen "Byggeboom i Aarhus" med overblik over byggerierne.

Claudia S. Matthiasen
Advokatfirmaet FrølundWinsløw

csm@fwin.dk



Ændring af “Pengetank-reglen”

Regeringens forslag om forringelse af mulighederne for skattefrit generationsskifte af selskaber, der udlejer fast ejendom, er et forkert instrument til at kickstarte væksten

Som en del af aftalen om finansloven for 2012 mellem regeringen og Enhedslisten har skatteministeren den 21. november 2011 fremsat forslag om at nedsætte grænsen for finansielle aktiver i forbindelse med succession ved overdragelse af aktier. Førstebehandlingen af lovforslaget er planlagt til den 29. november 2011.

Efter de gældende regler (aktieavancebeskatningsloven §§ 34 og 35) kan aktierne i en virksomhed overdrages til nære familiemedlemmer og nære medarbejdere med succession. Dermed udskydes beskattningen, indtil aktierne overdrages til personer, som ikke er successionsberettigede. Det er bl.a. en betingelse, at den enkelte overdragelse ikke vedrører et selskab, hvis aktivitet i “overvejende grad” er udlejning af fast ejendom og besiddelse af værdipapirer mv., f.eks. aktier eller obligationer – altså skattemæssigt en pengetank. Med “overvejende grad” forstås, at mindst 75 % af selskabets indtægter er af finansiell karakter eller handelsværdien af de finansielle aktiver, herunder fast ejendom, udgør mindst 75 % af selskabets aktiver. Reglen har til formål at forhindre likviditetsdræn ved generationsskifter.

Ved bedømmelsen af, om 75 % grænsen er overholdt ses der bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, hvis lejer benytter den faste ejendom i driften. Det betyder bl.a. at en hovedaktionær, der har indrettet sig sådan, at et driftsselskab

er ejet af et holdingselskab, og at den faste ejendom er placeret i et datterselskab, som udlejer ejendommen til driftsselskabet, kan se bort fra indkomsten ved udlejning af den faste ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller ved udlejning mellem datterselskaber. En ejendom anses for anvendt i lejers drift, hvis den anvendes som domicilejendom, til produktion eller lignende. Ejendomme, som lejer videreudlejer til tredjemand, anses derimod ikke for anvendt i lejers drift.

Hvis selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 % af aktiekapitalen i andre selskaber, medregnes afkastet og værdien af aktier i sådanne selskaber ikke. I stedet medregnes en del af datterselskabets indtægter og aktiver svarende til ejerforholdet ved væsentlighedsbedømmelsen.

Med lovforslaget sænkes 75 % grænsen til 25 %. I dødsboskatte- loven, virksomhedsskatte- loven, pensionsbeskatningsloven og lov om indskud på etableringskonto og iværksætterkonto er der regler med samme afgrænsning af virksomheder med finansielle aktiver som i aktieavancebeskatningsloven. Lovforslaget omfatter også, at 75 % grænsen i disse regler sættes ned til 25 %. Bedømmelsen af, hvornår grænsen er overholdt, ændres ikke med lovforslaget.

Grænsen for, hvad der forstås ved en pengetank har tidligere været reguleret. Fra den 1. juli 2002 blev grænsen forhøjet fra 25 % til 50 % og fra den 1. januar 2007 yderligere til de

gældende 75 %. I forbindelse med vedtagelsen af den gældende grænse, blev det fremhævet, at forhøjelsen forbedrede mulighederne for generationsskifte i familieejede danske virksomheder.

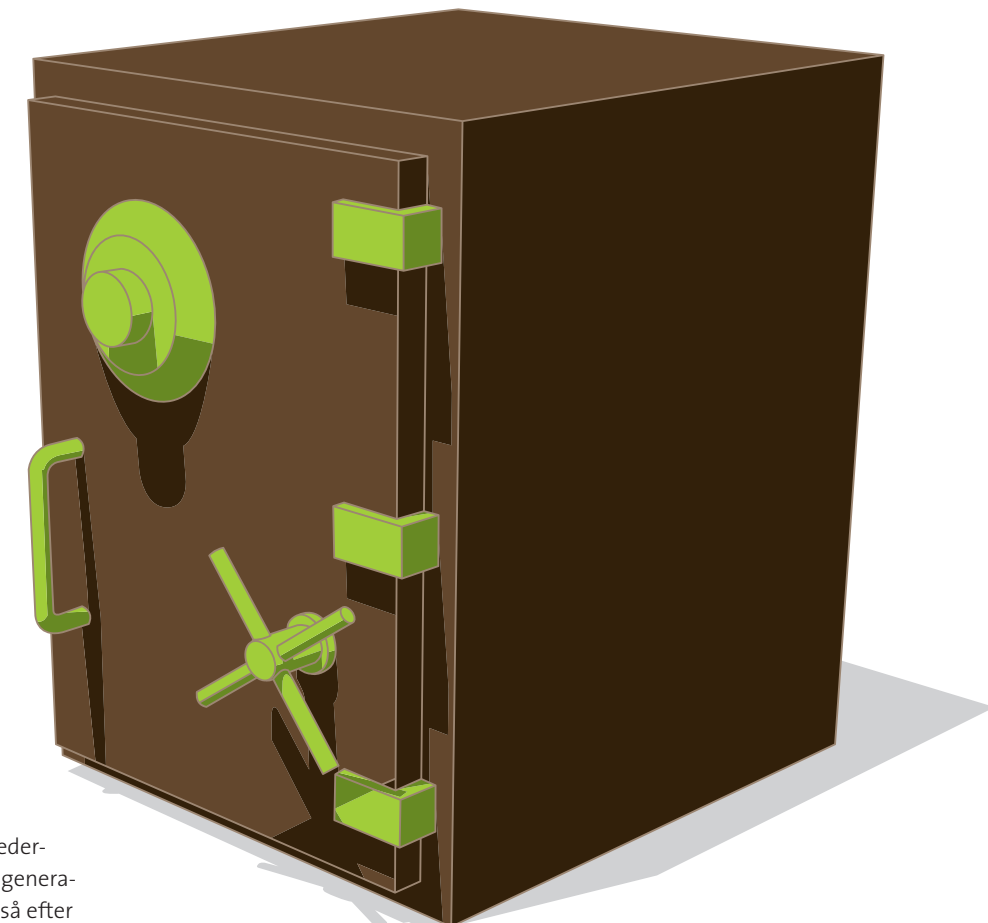
Ifølge bemærkningerne til det aktuelle lovforslag er formålet at få passive kapitalanbringelser kanaliseret over i erhvervs- mæssige investeringer, som kan bidrage til vækst, arbejdspladser og velfærd. Det er naturligvis positivt, at regeringen ønsker at gøre tiltag, som kan bidrage til vækst. En ændring af grænsen fra 75 % til 25 % kan imidlertid betyde, at velkonso- liderede selskaber, der driver virksomhed med udlejning af fast ejendom, ikke kan generationsskiftes, fordi det ikke længere vil være muligt at overdrage skatte- byrden til næste generation eller nære medarbejdere, men at der derimod skal betales skat her og nu ved overdragelse af aktierne til næste generation.

Lovforslaget vil navnlig ramme de familieejede danske selskaber, som ejer fast ejendom, og hvis muligheder for at gennemføre et generationsskifte i forvejen er udfordret på grund af vanskelighederne ved at opnå finansiering i det aktuelle marked. Lovforslaget vil endvidere ramme de selskaber, som har opsparet kapital til at foretage fremtidige investeringer for at kunne fortsætte og udvikle virksomheden.

Reduktionen af grænsen fra 75 % til 25 % og dermed forringelsen af generati- onsskiftemulighederne vil indebære en væsentlig risiko for, at der ikke sker gene- rationsskifte af virksomheder. Hvis den gældende grænse på 25 % derimod opretholdes, vil virksomheder- ne, som udlejer fast ejendom, kunne planlægge et genera- tionsskifte, hvor værdierne i selskabet bevares – også efter

generationsskiftet. Hvis værdierne bevares, vil virksomhederne kunne være veldrevne, og dermed være med til at bidrage til vækst i samfundsøkonomien.

Set i lyser af, at skatteministeren skønner, at lovforslaget kun vil medføre et varigt merprovenu på ca. 45 mio. kr. årligt, er det en kortsigtet og forkert instrument til at kickstarte væksten, at forringe mulighederne for at generationsskifte virksomheder, der udlejer fast ejendom. ■



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



Fokus på professionalisering af vurderingsområdet

Et år efter lancering af publikationen “Værdiansættelse af investeringsejendomme – anbefalinger til DCF-modellen”, udgivet af Ejendomsforeningen Danmark og RICS i efteråret 2010, har KPMG taget temperaturen på vurderingsområdet. Spørgsmålet er, om vurderingsområdet er blevet yderligere professionaliseret det seneste år?

Blandt brancheorganisationerne og toneangivende markedsaktører drøftes der løbende, hvordan man kan øge professionaliseringen af vurderingsområdet. I dag drøftes der blandt andet, om vi kan komme nærmere en fælles definition af forrentningskravet, som vil kunne anvendes som en fælles referenceramme blandt markedsaktørerne.

I dag er det nemlig ikke i alle tilfælde entydigt, hvad et forrentningskrav bør indeholde af risici og hvilke risici, der skal medtages i forskellige modeller. Det arbejdes der på at opnå enighed om, så det bliver muligt at sammenligne forrentningskrav mellem ejendomme. Som tendensen også har været i andre brancher, går vi på ejendomsområdet også i retning af en mere standardiseret verden. Hvis man i flere tilfælde direkte kan sammenligne værdien af en ejendom, er det nemmere at beslutte om man vil købe eller sælge og hvad prisen i så fald skal være.

Som revisionsfirma er KPMG en af de aktører, der gerne vil være med til at øge standardiseringen og dermed gennemskeligheden i markedet. Derfor har KPMG gennemført en temperaturmåling på udbredelsen og forståelsen af modellen blandt de virksomheder og personer, som abonnerer på KPMG's nyhedsbrev Ejendom & Entreprise. Målingen omhandler hvorvidt anbefalingerne til at bruge en bestemt model til værdiansættelse af ejendomme, den såkaldte DCF-model, (DCF står for Discounted Cash Flow), et år efter lanceringen fortsat anvendes og efterleves. Målingen er

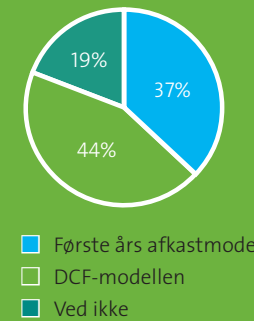
gennemført hos en bred vifte af markedsaktører herunder erhvervsmæglere, investorer, administratorer samt advokater og revisorer m.fl.

Det er meget positivt at kunne konstatere, at hele 50 % af de personer, der gennemførte målingen, kender og følger anbefalingerne. Det vidner om, at anbefalingerne alt andet lige er blevet modtaget blandt aktørerne i markedet, og at anbefalingerne allerede et år efter lanceringen anvendes blandt mange som en vejledning til at værdiansætte investeringsejendomme.

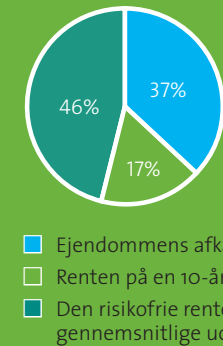
Er DCF-modellen den foretrukne værdiansættelsesmodel?

Der kan ikke gives et entydigt svar på om DCF-modellen er den rigtige. Modellen tager udgangspunkt i, hvordan pengestrømmene – altså hvilke nettoindtægter – der er på ejendommen, forløber hvis man ser på det fremadrettet. I mange tilfælde vil DCF-modellen give et mere nuanceret billede af de variabler, der indgår i værdiansættelsen og vil måske i højere grad end den afkastbaserede model, hvor man giver et øjebliksbillede af udgifter og indtægter på en ejendom, dokumentere værdiansættelsen. Omvendt vil der også være mange situationer, hvor den afkastbaserede model fortsat vil være mest oplagt, som fx ved værdiansættelse af nyopførte ejendomme med lange lejekontrakter. Som fortaler for transparens i værdiansættelserne, er det dog glædeligt at kunne konstatere, at 44 procent af respondenterne anfører DCF-modellen som den foretrukne værdiansættelsesmodel.

Den foretrukne værdiansættelsesmodel



Hvad bør deposita forrentes med?



Forrentning af deposita

Ligeledes på spørgsmålet om hvilken forrentning deposita skal indregnes med, har hovedparten af respondenterne svaret korrekt. Det korrekte svar er, at ejendommens deposita skal forrentes med den risikofrie rente med en løbetid svarende til den gennemsnitlige uopsigelighed på lejekontrakterne. Den kurs en køber er villig til at betale, afspejler således den forventede forrentning af deposita og den risiko, der er forbundet med, at forpligtelsen tilknyttet deposita vil blive udløst.

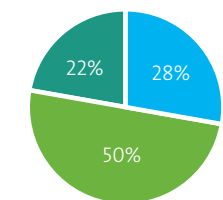
Fastsættelse af forrentningskravet i terminalperioden

Hovedparten af respondenterne har svaret korrekt til spørgsmålet om hvorvidt, der er forhold som kan medføre, at forrentningskravet i terminalperioden kan være forskellig fra diskonteringsrenten (eksklusive inflation) i budgetperioden. Det korrekte svar er, at en eventuel forskel vil kunne begrundes i fundamentale ændringer til ejendommens underliggende risiko som fx ændret lejerbonitet eller kontraktforhold. Om en eventuel forskel vil kunne begrundes i forventede ændringer til konjunkturerne, således at eksempelvis et lavere afkast i terminalperioden kunne begrundes i en forventet bedring i samfundsøkonomien, er ikke noget anbefalingerne selvstændigt tager stilling til. Dog er dette en nuance, der drøftes i den internationale litteratur, hvor argumentationen er, at forventningerne til den makro økonomiske udvikling vil være afspejlet i ejendommens gennemsnitlige forrentningskrav på vurderingstidspunktet. Dette er ligeledes teoretisk konsistent med den afkastbaserede model.

Inflationsregulering

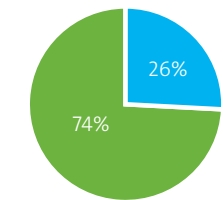
Det sidste spørgsmål af mere teknisk karakter vedrører inflationsregulering. Medmindre en anden kontraktfastsat pristalsregulering er aftalt, skal ejendommens pengestrømme pristalsreguleres med inflationen. Spørgsmålet er dog, om pristalsreguleringen skal foretages med den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål eller den faktisk kendte/forventede inflation. Hertil svarede 26 procent korrekt, at den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål skal anvendes. Argumentationen er, at der på kort og mellemlang sigt kan forekomme betydelige afvigelser i inflationen, som både kan være højere eller lavere end det langsigtede inflationsmål. En fast indeksregulering svarende til det langsigtede inflationsmål, vil derfor korrigere for de udsving, der måtte være i den faktiske inflation over tid.

Kan der være forskel på forrentningskravet i budgetperioden og terminalperioden?



- Diskonteringsrenten (eksklusive inflation) i budgetperioden kan ikke være forskellig fra forrentningskravet i terminalperioden
- En eventuel forskel vil kunne begrundes i fundamentale ændringer i ejendommens underliggende risiko som fx ændret lejerbonitet
- En eventuel forskel vil kunne begrundes i forventede ændringer i konjunkturerne, herunder vil et eksempelvis lavere afkast i terminalperioden kunne begrundes i en forventet bedring i samfundsøkonomien

Med hvilken inflationsrate skal budgetperioden reguleres med?



- Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål
- Den faktisk kendte/forventede inflation

Metodiske sammenhænge

Der blev ved udarbejdelse af anbefalingerne til DCF-modellen tilstræbt en metodisk sammenhæng til den afkastbaserede model, således at værdien af en given ejendom vil være uafhængig af valg af model. Det forudsætter dog, at den afkastbaserede model anvendes korrekt med specifikation af alle tre faser. Reguleringerne i fase 3 i den afkastbaserede model vil således svare til nutidsværdien af de tilsvarende pengestrømme i DCF-modellen. Da 50 % af respondenterne svarer, at værdien af en ejendom er afhængig af valg af model, er det vigtigt af få understreget denne grundlæggende forudsætning for DCF-modellen. ■

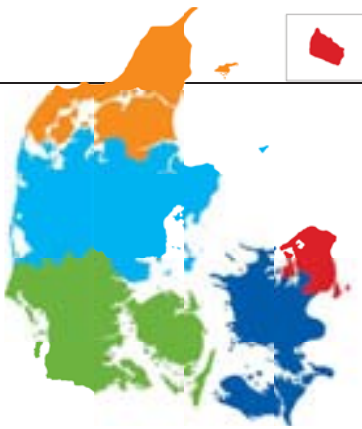
Byggeprojekter i Danmark

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 1/12-2010 - 24/11-2011		
Hovedstaden	16.500	930.116
Sjælland	6.472	335.800
Syddanmark	8.767	695.301
Midtjylland	12.035	871.662
Nordjylland	4.979	400.698
Total	48.751	3.233.577



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



IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– hele Danmark – fra 1/12-2010 - 24/11-2011		
December	4.384	260.315
Januar	3.859	265.302
Februar	1.672	122.887
Marts	2.869	194.193
April	4.057	258.297
Maj	4.688	385.151
Juni	5.938	335.361
Juli	4.098	171.784
August	5.416	396.855
September	3.514	280.298
Oktober	3.179	199.741
November	5.079	363.393
Total	48.751	3.233.577

DE 10 MEST AKTIVE HOVED- OG TALENTPREPRENØRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/12-2010 - 24/11-2011
Copenhagen Metro Team I/S
MT Højgaard a/s
E. Pihl & Søn A/S
Enemærke & Petersen A/S
NCC Construction Danmark A/S
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma
KPC-Byg A/S
B. Nygaard Sørensen A/S
Myhlenberg – Søren Vangsted Entreprise A/S
Hoffmann A/S

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART NOVEMBER 2011				
	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af kontorbyggeri - Novo Nordisk	Bagsværd	700	2013-11	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af højhus – Århus Midtby	Århus C	550	2013-05	Boliger - huse og lejligheder,
FN-Byen – Etape 2 Administrationsbygning	København Ø	230	2013-05	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ny Bagsværd Skole	Bagsværd	211	2013-09	Skoler, uddannelse & forskning
Brohuset v/Limfjordsbroen	Aalborg	150	2012-11	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af boliger på Artillerivej	København S	150	2013-05	Boliger - huse og lejligheder,
Krematorium i Ringsted	Ringsted	140	2013-01	Sundheds- & socialvæsnet
Opførelse af folkeskolen Vibeengskolen	Haslev	135	2013-08	Skoler, uddannelse & forskning
Rise Plejehjem – opførelse af plejehjem	Røddekro	130	2013-08	Sundheds- & socialvæsnet
Energirenovering af SES' ejendomme	København K	115	2012-11	Off. bygn. politi, militær & beredskabst.

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART NOVEMBER 2011

SIJELLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Krematorium i Ringsted	Ringsted	140	2013-01	Sundheds- & socialvæsnet
Opførelse af folkeskolen Vibeengskolen	Haslev	135	2013-08	Skoler, uddannelse & forskning
Udvidelse af Roskilde Tekniske Skole, 1. etape	Roskilde	80	2013-08	Skoler, uddannelse & forskning
Om- og udbygning af Nørre Alslev Skole	Nørre Alslev	30	2013-05	Skoler, uddannelse & forskning
SOSU Nykøbing F – Tilbygning til skole	Nykøbing F	24	2012-11	Skoler, uddannelse & forskning

NORDJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Brohuset v/Limfjordsbroen	Aalborg	150	2012-11	Butik, kontor, lager, industri & transport
Nyt maritimt testcenter i Frederikshavn	Frederikshavn	50	2012-11	Butik, kontor, lager, industri & transport
Friplejehjem ved Thy Højspænding	Bedsted Thy	26	2012-10	Sundheds- & socialvæsnet
Opførelse af butikker og boliger – tidligere Hotel Phønix	Nibe	25	2012-08	Boliger – huse og lejligheder
Almene boliger i Nibe	Nibe	20	2012-09	Boliger – huse og lejligheder

MIDTJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af højhus – Århus Midtby	Århus C	550	2013-05	Boliger – huse og lejligheder
Nye almene boliger i Hjortshøj	Hjortshøj	65	2013-06	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af almene boliger samt 1 fælleshus	Horsens	60	2012-11	Boliger – huse og lejligheder
Søhusparken – Ombygning af almeneældre/plejeboliger	Ebeltoft	60	2013-06	Sundheds- & socialvæsnet
Light*House – Almene boliger, etape 1.2	Århus C	55	2012-11	Boliger – huse og lejligheder

HOVEDSTADEN – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af kontorbyggeri – Novo Nordisk	Bagsværd	700	2013-11	Butik, kontor, lager, industri & transport
FN-Byen – Etape 2 Administrationsbygning	København Ø	230	2013-05	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ny Bagsværd Skole	Bagsværd	211	2013-09	Skoler, uddannelse & forskning
Opførelse af boliger på Artillerivej	København S	150	2013-05	Boliger – huse og lejligheder
Energirenovering af SES' ejendomme	København K	115	2012-11	Off. bygn. politi, militær & beredskabst.

SYDDANMARK – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Rise Plejehjem - opførelse af plejehjem	Røddekro	130	201308	Sundheds- & socialvæsnet
Udv. og indiv. renovering af Christiansfeld Skole	Christiansfeld	85	201304	Skoler, uddannelse & forskning
Udbetaling Danmark – Kontorbyg. i Haderslev	Haderslev	82	201210	Butik, kontor, lager, industri & transport
FredericiaC – Nye boliger ved Kastellet	Fredericia	75	201302	Boliger – huse og lejligheder
Bofællesskab for autister – Etape 2	Fredericia	70	201211	Sundheds- & socialvæsnet

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

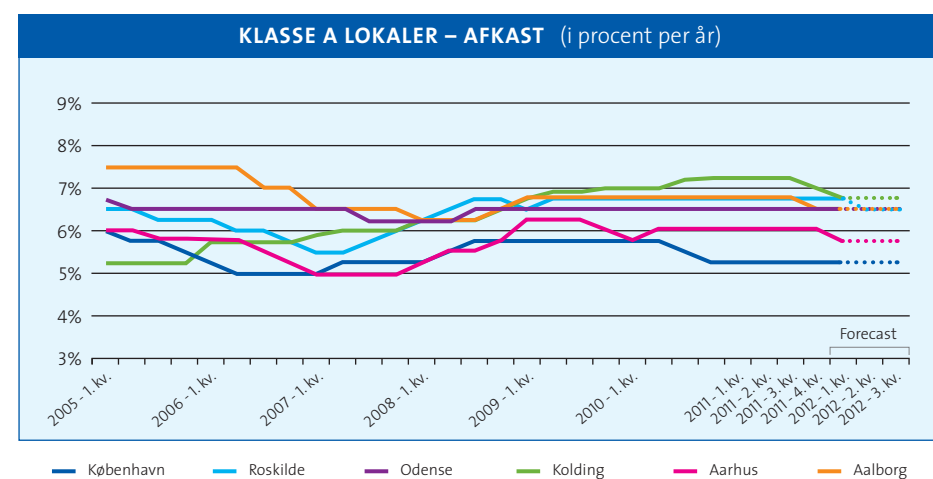
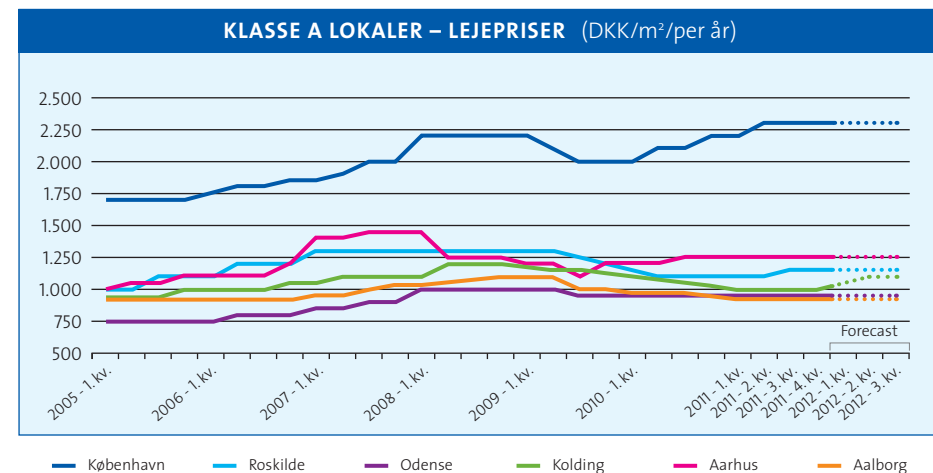


Light*House, Århus.



ATP, Udbetaling-Danmark, Haderslev.

Kontormarkedet i Danmark



Der er fornuftig aktivitet i kontorlejemarkedet i Midtjylland, – (se også artiklen side 56), – men med Aarhus som omdrejningspunkt for størstedelen af aktiviteten. Lejeefterspørgslen i Aarhus er i høj grad rettet mod nyopførte prime ejendomme, men har først det seneste kvartal kunnet matche det stigende udbud skabt af nyt kontorbyggeri. På landsplan er der gennemgående et godt lejeaktivitetsniveau, men med tendens til, at aktiviteten i forhold til henvendelser og udlejninger er samlet i de største byer, og særligt København og Aarhus.

Investorinteressen samler sig omkring prime segmentet i de største byer. Investorerne er forsigtige, men har vist sig parat til at handle, når prisen er rigtig. Befolkningstvæksten i de største byer, herunder Aarhus, er en stærk drivkraft bag både boligbyggeri og nye kontorejendomme. Befolkningstvæksten vil mindske tomgangsrisikoen, og derved understøtte investorinteressen. Aktuelt er afkastet for prime ejendomme i Aarhus på 6 procent, men lavere afkast er en mulighed allerede i første halvdel af 2012.



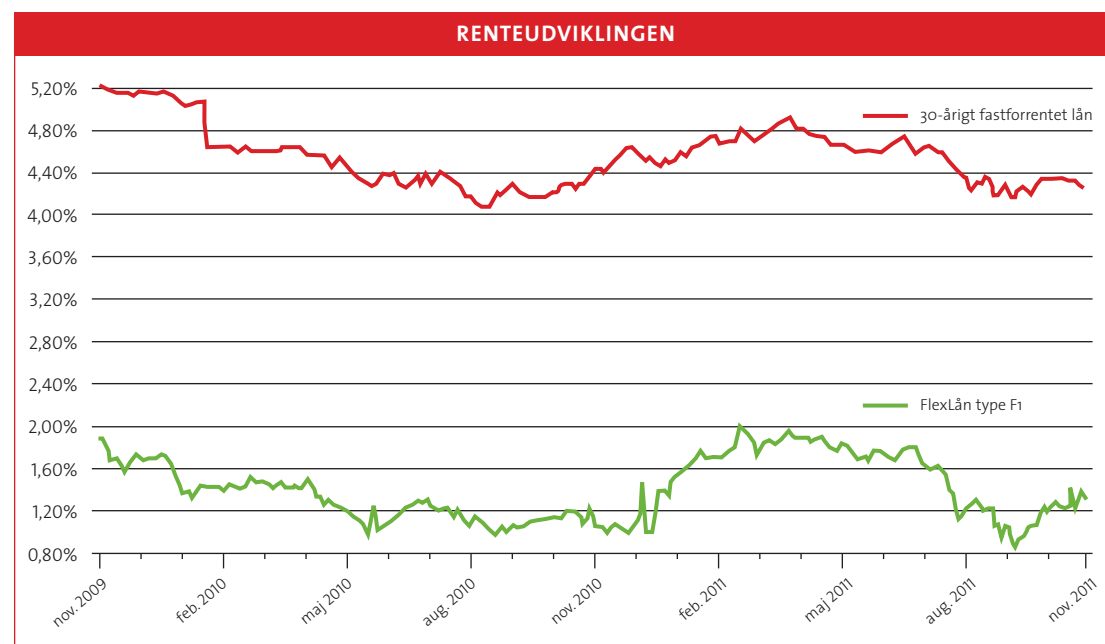
Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Rentefald sætter lidt gang i låneaktiviteten

Renten svinger marginalt men stadig omkring et meget lavt niveau. F1-renten er dog steget svagt, mens den fastforrentede udvikling ligger stabilt.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.

REALKREDIT Danmark



Jens Kramer Mikkelsen fylder 60 år

FOTO: PETER SØRENSEN



Den 16. december fylder Jens Kramer Mikkelsen 60, og han er en af dem, der har sat allerstørst fingeraftryk på hovedstadens udvikling. Først som overborgmester i gennem 15 år – den længst siddende overborgmester til dato. Men i ejendomsbranchen i dag er han naturligvis mest kendt som adm. direktør for et af landets største udviklingsselskaber, By & Havn.

Jens Kramer Mikkelsen havde siddet 11 år som et stadigt mere indflydelsesrigt medlem af Socialdemokraternes gruppe i Københavns Borgerrepræ-

Jens Kramer Mikkelsen.

sentation inden han overtog borgmesterposten i 1995. Og hvis man spørger Jens Kramer Mikkelsen selv, hvad han helst vil huske for som overborgmester, så vil det først og fremmest være det faktum, at København i hans embedsperiode rejste sig fra et uoverskueligt økonomisk dødvande – til en moderne veldrevet storby. Blandt sejrene i hans periode er Metro, Ørestad, Amager Strandpark, kvarters-løft og succesfuld byfornyelse på bl.a. Vesterbro.

I dag refererer Jens Kramer Mikkelsen til tiden som overborgmester som “i mit gamle liv”. Og det er mere sandt, end man skulle tro. Skiftet fra overborgmester til

adm. direktør blev et nyt liv for Jens Kramer Mikkelsen – med nye prioriteter og samarbejdspartnere. Men hans glødende engagement for København, byudvikling og kraner har han taget med sig over “i sit nye liv”. Her står han i spidsen for netop udvikling af by og havn i forening: Byudvikling i Ørestad, Sydhavnen og Nordhavnen, bygning af FN’s nye hovedkvarter i Danmark, ny krydstogtterminal samt havnedrift i Københavns Havn.

Jens Kramer Mikkelsen er uddannet lærer og arbejdede på Grundtvigskolen i København fra 1976-1989, da han blev overborgmester.

BIG FÅR ENDNU EN PRIS FOR 8-TALLET

Juryen ved World Architecture Festival har for anden gang præmieret et af tegnestuen BIG’s byggerier i Ørestad med den fornemme pris som verdens bedste boligbyggeri. Første gang vandt VM Bjerget, og denne gang vandt 8Tallet den fornemme pris. Byggeriet har allerede vundet flere priser og en stor del af de 476 lejligheder er solgt.

Dermed er det også anden gang på bare tre år, at prisen som verdens bedste boligbyggeri går til København.

8Tallet er tidligere blevet udråbt til et af de ti vigtigste byggerier i dets årti i amerikanske Huffington Post, der mente, at et nyt opsving i arkitekturen blev startet med 8Tallet. Bygningen har også vundet priser for Årets Boligbyggeri 2010 af fagbladet Byggeri, Scandinavian Green Roof Award 2010 og modtaget seks af seks mulige hjerter i Politiken.

FOTO: JAN LINDHE / BIG



Frants Nielsen vicedirektør hos Henning Larsen

Frants Nielsen er udnævnt til vicedirektør hos Henning Larsen Architects. Han får ansvaret for virksomhedens drift mht. kontrakt- og risikostyring, projektøkonomi og organisationsudvikling.

Frants Nielsen har siden 2004 været ansat i Henning Larsen Architects og været en nøgleperson i forbindelse med tegnestuens internationaliseringsproces, herunder oprettelsen af datterselskaber i Mellemøsten. Han er uddannet cand.jur. fra Aarhus Universitet og har en HD i Organisation og ledelse fra Copenhagen Business School.

Henning Larsen Architects er Danmarks mest internationale arkitektfirma og beskæftiger 165



Frants Nielsen.

medarbejdere. Tegnestuen har kontorer i København, München, Damaskus og Riyadh og projekter i mere end 20 lande.

LARS PÆRREGAARD ASS. PARTNER I MAQS

Lars Pærregaard er optaget som associeret partner i gruppen for Fast Ejendom & Entreprise i advokatfirmaet MAQS. Lars kommer fra Plesner og har siden 2005 beskæftiget sig med fast ejendom med primær fokus på projektudvikling, overdragelse af erhvervsejendomme, entrepriseret og erhvervslejeret.

Optagelsen af Lars Pærregaard som associeret partner skal bidrage til yderligere styrkelse af MAQS' position inden for fast ejendom og entreprise.

Lars Pærregaard.



JØRN GOOR TIL NORDICOM



Jørn Goor.

Nordicom har ansat Jørn Goor, 61 år, som administrationschef.

Jørn Goor har lang erfaring fra ejendomsbranchen og kommer senest fra en stilling som kundeansvarlig i Dan-Ejendomme. Han har tidligere været afdelingsdirektør hos Kuben Ejendomsadministration og administrationschef i Difko.

SABRINA LILLELUND UDLEJNINGSCHEF I MT HØJGAARD

MT Højgaard har ansat Sabrina Lillelund som udlejningschef i projektudviklingsafdelingen. Her får hun ansvaret for udlejning af detail- og erhvervsejendomme, hvor der i øjeblikket er stort fokus på det nye indkøbsområde Avenyen på Frederiksberg, erhvervsparken S/53 ved Skanderborg og MultiFlex Office i Søborg.



Sabrina Lillelund er statsautoriseret ejendomsmægler og kommer fra en stilling som erhvervsmægler hos DTZ. Hun har tidligere været Marketing Manager i Atlas Ejendomme, Marketing Director i Landic Property og ejendomsmægler hos JKE.

Sabrina Lillelund.

JKE udvider

Mæglerfirmaet JKE, der er et selvstændig brand i administrationskoncernen Dan-Ejendomme, har oprustet med en række nye medarbejdere.

– Generelt oplever vi en stor tilgang af nye spændende sager. Eksempelvis skal vi udleje den ca. 13.700 kvm. store kontorejendom 'Hirschsprung Hus' i Virum, NCC's hovedsæde i Tuborg Nord på cirka 13.000 kvm. med det nye navn The Cube og The Factory, den nye kreative destination på Amager på 20.000 kvm, der udlejes for Tetris og C.W.Obel. Med ovennævnte personer, tiltag og nye spændende sager ønsker vi i endnu højere grad at skabe resultater for alle vores kunder og synlighed i markedet, siger salgsdirektør Claus Hald, der for nylig afløste Jan Kristensen på posten.

De nye i organisationen er:

Tine Bang, der kommer fra en stilling hos Absalon & Co, er ny detailudlejningschef. Sammen med Mia Josefine Brix udgør hun



René Medom Lauritsen.

JKE's nye detailudlejningsteam. Teamet har bl.a. fået opgaven at udleje 'The Factory'.

Heidi Højrup Pedersen kommer fra en stilling hos Andelsboligmæglerne i Kolding. Heidi Højrup Pedersen får arbejdsplads på Dan Ejendomes kontor i Aarhus og skal i samarbejde med eksterne mæglere repræsentere JKE i Jylland og på Fyn.

René Medom Lauritsen, er tiltrådt som udlejningschef. René M. Lauritsen kommer senest fra en stilling som Erhvervsrådgiver hos Dades/Datea og har tidligere været hos home Erhverv, Keops, Københavns Havn og ATP Ejendomme. René M. Lauritsen har årelang erfaring i branchen, og har primært været beskæftiget med udlejnings- og udviklingsopgaver. En af hovedopgaverne bliver at udleje 'The Cube'.

Tine Bang.

magasinet ejendom

www.magasinetejendom.dk

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

Annoncesalg
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
Rosendahls -
Schultz Grafisk a/s



Næste nummer
Udkommer 30. januar
Deadline for indlæg 11. januar
Deadline for annoncer 13. januar

Forsiden
Sheela Maini Soegaard, BIG
(Fotograf: Flemming Leitorp)

Medlem af



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

kalender

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

14. december 2011

Fokuspå: Skybrud og ejendomsmarkedet
Sted: Rambøll A/S, København

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



FOTO: © MARTINA TOPP/FOTOLIA

5. januar 2012

Byggesocietetets nytårskur
Sted: Tivoli Congress Centre

Byggesocietetet og Realkredit Danmarks traditionsrige start på det nye år.

12-13. januar 2012

Fastighetsdagarna
Sted: Copperhill, Åre, Sverige

Konference om ejendomsmarkedet i Sverige.



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

17. januar 2012



Erhvervs- og boligmarkedet i Odense
Sted: Realkredit Danmark, Odense

Investeringer og byudvikling for milliarder mod 2020.

24. januar 2012

Fokuspå: Juridiske aspekter omkring vejrlig og entrepriser
Sted: Frølund Winsløw Advokatfirma



FOTO: © SHUTTERSTOCK

26. januar 2012

Konference: Finansiering af ejendomme 2012
Sted: København

Fokus på bl.a. bankernes krav til låntagerne i et stramt finansieringsmarked.

2. februar 2012

Kan du håndtere din jord bedre og billigere?
Sted: Cowi, Lyngby

Miljøudvalget, Byggesocietetet arrangerer.

28. februar 2012

Konference: Trekantsområdet og Sønderjylland
Sted: Sønderjylland

Fokus på erhvervs- og boligmarkedet.

6.-9. marts 2012

MIPIM
Sted: Cannes, Frankrig

International ejendomsmesse.



21.-22. maj 2012

HotCop 2012
Sted: København

3. årlige internationale konference om investering og udvikling af hotelejendomme.

LÆS I MAGASINET EJENDOM NR. 1

SIKRING AF EJENDOMME – tendenser og muligheder

Fokus på **RÅDGIVERBRANCHEN** – ingeniører og bygherrerrådgivning.

SYDDANMARK – udvikling og udfordringer.

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan bestilles ved at kontakte Magasinet Ejendom, att. Nikolaj Pfeiffer, på tlf. 29 38 74 80. Deadline for annoncerreservation er 13. januar 2012.



Sælg din ejendom til den rette pris

Lintrup & Norgart A/S søger ejendomme til seriøse og kapitalstærke købere. Vi er i tæt dialog med både nationale og internationale investorer, der efterspørger velbeliggende investerings- og udviklingsejendomme i københavnsområdet. Vi har lige nu kunder til følgende typer ejendomme:

Type	Investeringsvolumen
Boligudlejningsejendomme Enkeltstående ejendomme og porteføljer	Min. DKK 15 mio.
Kontorejendomme Enkeltstående eller porteføljer – udlejet enten til en eller flere lejere, gerne med udviklingspotentiale	Min. DKK 15 mio.
Blandet bolig, kontor eller butiksejendomme Gerne med udviklingspotentiale	Min. DKK 20 mio. DKK 15–300 + mio.
Fredede ejendomme i indre København	DKK 10–70 + mio.
Ejendomme i Nyhavn	
Udviklingsejendomme Til boliger, kontor og/eller detail og gerne med eksisterende cashflow	DKK 15–100 mio.
Butikcentre og butiksejendomme Velbeliggende og veldrevne butikcentre Sekundært beliggende butikcentre med optimeringspotentiale Butiksejendomme (detail og dagligvarer)	DKK 50–500 + mio.
Erhvervsejerlejligheder i indre by Udlejede eller ledige	Maks. DKK 6 mio.
Logistik, lager og produktionsejendomme God strategisk beliggenhed Enkelt lejer med lang lejekontrakt Flerbrugerejendomme	DKK 100–500 + mio.

Se mere på www.linor.dk

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

**LINTRUP &
NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE



DANMARK

PP

Magasinpost MMP
ID-nr. 42621

Ovenstående ejendomme er et uddrag af det, vores kunder efterspørger. Du er meget velkommen til at kontakte os for en uforpligtende samtale om, hvordan vi kan hjælpe dig med at få den rette pris for din ejendom.

Kontakt investeringschef Henrik Køhn på hk@linor.dk eller tlf. 2889 1661.

Vi håndterer ethvert salg og køb af investeringsejendomme professionelt og, såfremt det ønskes, diskret hele vejen igennem. Læs mere om vores kompetencer udi formidling af investeringsejendomme på www.linor.dk/kompetencer.