magasinet ejendom

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING
– udgives i samarbejde med Byggesocietetet
Nr. 3 marts 2009 | 2. årgang | Pris Dkk 85,-

Udfordringer i nedadgående marked:
Spejderne er sendt i felten

Sådan lykkedes den første store rekonstruktion

Solskin og hårdt arbejde på Mipim

Bæredygtighed kan betale sig

indhold

Spar 25 procent på driftsomkostningerne og bliv grønnere. Sådan har ejendomsselskabet Valad plukket de lavthængende frugter **28**

Ordet er dit: Sådan skal der sikres dynamik i København. Læs overborgmesterens indlæg side 56 samt få gode råd om de nye ejendoms-vurderinger og klagemulighederne side 60

ARTIKLER

5 **Leder** | Solskin og opsmøgede ærmer

12 **Indblik** | I felten efter opgaver

20 **Tema Vejen frem** | Missionen lykkedes

28 **Byggeri og teknik** | Pluk de lavthængende frugter

34 **Byggeri og teknik** | Grønt i Danmark

38 **Tema Mipim** | Mipim – mindre men mere effektiv

44 **Tema Mipim** | Nyheder

52 **Facilities management** | Krisen giver nye kunder

62 **Byggesocietetet** | Old Boys eller bredt netværk

ORDET ER DIT

56 **Ordet er dit** | København – vækstdriver eller spøgelsesby?
af Ritt Bjerregaard

58 **Ordet er dit** | Forårspakke 2.0
af Susanne Aakjær Holst og Else Gerstrøm

60 **Ordet er dit** | Ejendomsvurdering: Klage eller ej
af Thomas Stampe

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-10, 18-19, 24-27, 36-37, 46-47

Nyheder Norden | 48-51

Virksomheder og mennesker | 64-66

Annoncér i Magasinet Ejendom

magasinet ejendom

Magasinet Ejendom har 10.000 læsere pr. udgave. Se mere om vores læserundersøgelse på **www.magasinetejendom.dk**

magasinet ejendom

www.magasinetejendom.dk

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

Annoncesalg og administration
Tlf. dir. 29 38 74 80
salg@magasinetejendom.dk

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

Direktør
Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout
Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk

Udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Abonnement
Bladet udkommer 10 gange årligt
685 kr. ex. moms
abonnement@magasinetejendom.dk

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
P.J. Schmidt A/S

Næste nummer
Udkommer 27. april
Deadline for indlæg 6. april
Deadline for annoncer 14. april

Forsiden
Kim Allan og Karl-Gustav Jensen, NCC

Medlem af

Solskin og opsmøgede ærmer

Det er sjældent en god ide udelukkende at spare sig ud af en økonomisk krise. Bliver der skåret alt for meget ned på stabsfunktioner, salg og marketing, mister virksomheden synlighed, opmærksomhed og markedsandel.

Men der skal alligevel en krise til at sætte fokus på energibesparelser. Og netop på det område er der i hvert fald ingen grund til ikke at spare så meget som muligt. I dette nummer kan du blandt andet læse om det australske ejendomsselskab Valad, der med en tilbagebetalingstid på investeringerne på blot 1 år har samlet over en million kr. op på driften ved at kigge nærmere på for eksempel varme- og lysforbrug.

Det er en af den slags dagsordener, som ingen kan være uenige i og alligevel går det ufattelig langsomt, så her har krisen trods alt haft en positiv effekt.

I dette nummer sætter vi også fokus på rekonstruktionen af Oskar Jensen Koncernen – et af de første store skridt i den rigtige retning. Der er bred enighed om, at der nu er kommet en spirende vilje og forståelse hos advokater og banker for, at crashstemningen skal stoppes. Det er godt nyt for hele branchen og måske endda også for mange andre. De kategoriske stop-loss beslutninger i efteråret gavnede ikke branchen.

På ejendomsmessen Mipim, hvor du i dette nummer kan se en stor reportage fra, var der masser af smilende beslutningstagere fra den danske bygge- og ejendomsbranche. Ganske vist skinnede solen, og det får jo nemt danskerne til at smile, men der er også ved at brede sig en accept af tingenes kritiske tilstand og en forståelse af, at nu er der ikke andet at gøre end at smøge ærmerne op og hellige sig det hårde, seriøse og målrettede arbejde.

Kamilla Sevel
Chefredaktør
sevel@magasinetejendom.dk

KHR Arkitekter vinder konkurrence om skole i Ørestad

VISUALISERING: KHR ARKITEKTER

ØRESTAD: KHR arkitekter har vundet konkurrencen om en ny skole i Ørestad City til 290 millioner kr. Opgaven er vundet sammen med de rådgivende ingeniører WSP Group, Cenergia Energy Consult og Bisgaard Landskabsarkitekter ApS. KHR vandt foran to konsortier med Witraz arkitekter og Henning Larsen Architects i spidsen.

I begrundelsen for valget af KHR arkitekters projekt skriver dommerne: – Projektet er inspireret af en italiensk bjergby, og ligesom i det toskanske forbillede kan besøgende gå på opdagelse i et mylder af små gyder og terrasser udenpå bygningen, der er gjort offentlig tilgængelig med en udvendig trappe.

Københavns Kommune kalder den nye skole for en af kommunens "profilskoler", og det betyder, at skolen skal være foregangsskole for fremtidige københavnske skoler. Skolen skal ligge i Ørestad City, og udover skole og fritidsordning planlægges også et 1.000 kvm. stort folkebibliotek, hvor der bliver offentlig adgang.

Indvendigt er skolen forbundet med folkebiblioteket i stueetagen via en stor indvendig trappe, der løber op igennem skolens 8 etager.

Grunden, hvor skolen skal ligge, er blevet kritiseret for at være for lille til, at den kommende skole kan få tilfredsstillende udearealer. Vinderforslaget fra Team Barga har arbejdet meget med denne problematik – og den nye skole vil rumme 16.000 kvm. ude-areal på og i umiddelbar nærhed til skolen. Samt 4.700 kvm. i en nærliggende pocketpark.

Der er afsat et budget på ca. 400 mio. kr. til byggeri af skole og fritidsinstitutioner og skolen skal stå færdig i september 2011.

Københavns Kommune har gennem de sidste 10 år bygget tre nye folkeskoler, hvoraf Valby skole er den nyeste, der åbnede for elever i 2005. I de kommende år forventer kommunen at bygge en ny skole på Teglholmen samt en ny skole i Ørestad Syd.

SHL skal tegne Århus Multimediehus

ÅRHUS: Konkurrencen om at tegne Århus Multimediehus er vundet af schmidt hammer lassen architects. Den 30.000 kvm. store bygning til 1,7 milliarder kr. kommer til at give byen en helt ny profil. Projektet er et af de største byudviklingsprojekter i Århus i de kommende år.

– Det er et vigtigt projekt for vores tegnestue. Århus er vores by. Derfor er vi glade for at kunne bidrage til udviklingen af byen med det her forslag. Området ved havnen har været en faglig udfordring i mange år, men det nye Multimediehus er et væsentligt bidrag til at løse den gordiske knude, siger Kim Holst Jensen, der er partneransvarlig for projektet.

Budskabet vakte jubel blandt arkiteterne, der har arbejdet intenst på opgaven sammen med landskabsarkitekt Kristine Jensen, ingeniører fra Alectia, konceptkunstnerne Bosch & Fjord, biblioteksfaglige konsulenter fra Danmarks Biblioteksskole og Capita Symonds, der har stået for de økonomiske beregninger.

VISUALISERING: SHL ARCHITECTS

For Schmidt Hammer Lassen repræsenterer multimediehuset afsættet til en helt ny generation af biblioteker, som schmidt hammer lassen architects påvirker udviklingen af. Schmidt Hammer Lassen har også stået for designet af Det Kongelige Bibliotek i København, Halmstad Bibliotek, Växjö Stadsbibliotek og University of Aberdeen Library.

Multimediehuset på 30.000 kvm. indgår som en del af lokalplanen for de Bynære Havnearealer i Århus, der skal bringe havnen i tæt sammenhæng med byens historiske kerne. Det skal ligge direkte ud til vandet, hvor Århus Å løber ud. Den sidste del af åen ud til vandet, som i dag er helt overdækket og asfalteret, vil blive åbnet.

SJÆLSØ TILBYDER MANGE ATTRAKTIVE EJENDOMME...

...LAD OS SAMMEN SÆTTE NAVNE PÅ FACADEN

RING 4810 0000 ELLER 8730 9999

sjaelsoe.dk

SJÆLSØ

Euro Ejendomme vil investere i tyske plejeboliger

Euro Ejendomme forventer en klar markedsfordel i og med, at Care Fund K/S differentierer sig ved at tilbyde institutionelle investorer en længere investeringshorisont i form af 7-9 år mod normalt 3-5 år samt mulighed for årlige udbyttebetalinger. Fonden skal investere i plejehjem – her en ejendom i Dortmund.

KØBENHAVN: Investeringsselskabet Euro Ejendomme lancerer en ny Private Equity fond, Care Fund K/S, med fokus på den tyske pleje- og sundhedssektor. Care Fund K/S er stilet mod nordiske institutionelle investorer og forventes at have en størrelse på €100 mio. eller cirka 745 millioner kr. i egenkapital. Forventningen er at opnå de første investortilsagn i juni måned, hvorefter fonden forventes fuldtegnet i december 2009.

Euro Ejendomme A/S har i forvejen mange års erfaring inden for investering i tyske ejendomme, herunder tyske plejehjem.

Investeringsstrategien går ud på kun at investere i ejendomme med underliggende solide og sikre lejere med lange lejekontrakter på minimum 15 år. Ejendommene belånes op til 80 procent.

– Målet med fonden er at tilbyde en alternativ investeringsprofil med et forventet afkast på 9-11 procent per år over fondens samlede levetid. Care Fund K/S er en såkaldt "core fund" som er lukket (closed ended) og har en tidshorisont på syv år med mulighed for yderligere to års forlængelse. Investeringer i ejendomme vil finde sted over de første tre år, og målet er at opnå en bred portefølje på 20-30 højkvalitets-plejehjem med minimum 80 senge (værelser) hver. Størrelsen af ejendommene vil ligge mellem €8-25 mio. alle med god beliggenhed i større byer med mere end 75.000 indbyggere, oplyser Euro Ejendomme.

Euro Ejendomme A/S har i dag 30 ansatte og er ejet og tegnes af John T. Jensen. Anita Wang, der har en fortid hos blandt andet Keops, står for den daglige ledelse.

Jeudan-resultat meget tæt på forventet

KØBENHAVN: Præcis som Jeudan havde forudsagt i en meddelelse i januar, så endte resultatet positivt, hvad angår driften, men gik i minus på grund af værdireguleringer.

Således havde Jeudan i 2008 fremgang i driftsresultatet på 21 procent til 186 millioner kr. Omsætningen steg samtidig til 738 millioner kr. svarende til en stigning på 41 procent.

Dermed blev resultatet før kurs- og værdireguleringer 186 millioner kr., men negative – dog urealiserede reguleringer af ejendomme og finansielle forpligtelser – trak ned med 641 millioner kr. og dermed blev nettoresultatet et minus på -398 millioner kr. For 2009 forventes en omsætning på 680-720 millioner kr.

– Jeudan har fortsat udviklingen med et tilfredsstillende driftsresultat i 2008 på linje med de udmeldte forventninger i starten af 2008. I et vanskeligt år er vi tilfredse med, at have realiseret det driftsresultat, som blev udmeldt i januar 2008. Trods negative urealiserede værdireguleringer af ejendomme og finansielle forpligtelser har Jeudan fortsat en soliditet på mere end 30 procent, siger bestyrelsesformand Niels Heering, Jeudan.

I modsætning til mange andre virksomheder i ejendomsbranchen så vil Jeudan udbetale udbytte i 2009 på 11. kr. per aktie. Her hovedsædet på Skt. Annæ Plads i centrum af København.

Københavns bedste beliggenheder

900-11.600 effektive m² i attraktiv kontorejendom i Københavns Sydhavn. Til ejendommen hører 200 parkeringspladser, hvoraf halvdelen er i egen parkeringskælder. Desuden findes der fælles tagterrasse, hvor medarbejderne kan nyde solen og udsigten over havnen og Amager Fælled. Beliggenheden er tæt på S-tog og buslinjer med nem adgang til motorvejsnet. I Sydhavnen kommer man i godt selskab med TDC, Nokia, Sonofon, Philips, Statoil/BMW group m.fl.

750-18.200 effektive m² på Havneholmen, København City. Her bor man fantastisk – direkte ud til havneløbet, hvor medarbejderne f.eks. kan tage en dukkert i havnebadet i frokostpausen. Beliggenheden er central, lige ved motorvejen og få minutter fra hovedbanen. Bygningens 11 etager kommer til at stå som et pejlemærke i havnen, og huset rummer en række faciliteter, som fælles kantine og fremragende parkeringsforhold. Lejemålene står indflytningsklare primo 2010, men det er nu, der skal lægges billet ind, hvis man vil bo i Tower.

8.500 effektive m² på Kay Fiskers Plads, centralt placeret i Ørestad City tæt ved Fields og lige ved siden af Ferring, 10 minutter fra lufthavnen og centrum med motorvej, Metro eller regionaltog. Huset er egnet til at flere virksomheder kan sameksistere og drage nytte af husets mange fælles faciliteter med bl.a. auditorium og personalecafé.
Huset er tegnet af Henning Larsen Architects og bliver med sin gennemtænkte arkitektur et vartegn i Ørestaden. Huset er planlagt til indflytning primo 2010.

5.000-95.000 effektive m² i Scanport, Kastrup – fremtidens erhvervscentrum. En beliggenhed, der er uovertruffen for en virksomhed med internationale forbindelser. Scanport ligger lige ved siden af Øresundsbroen og få minutter fra Københavns Lufthavn.
I Scanport får din virksomhed en højprofileret og unik beliggenhed, tæt på Metroen og motorvejsnettet, med havudsigt til Øresund og med egen lystbådehavn.

Kontakt os på +45 44 68 05 65
eller se mere på **www.skanska.dk/erhvervslejemaal**

SKANSKA

www.skanska.dk
Telefon +45 44 68 05 65

Realdania tabte 14,7 milliarder kr. – flytter til Jarmers Plads

FOTO: REALDANIA

KØBENHAVN: Realdania tabte 14,7 milliarder kr. i 2008 på grund af et stort negativt investeringsafkast på 13,8 milliarder kr. Alene rekonstruktionen af Kuben koncernen har kostet Realdania 810 millioner kr. efter skat, men den historisk betingede meget store aktiepost i Danske Bank har også bidraget med markante nedskrivninger.

Den filantropiske projektportefølje i Realdania er helt oppe på 16,2 milliarder kr. efter uddeling af i alt 1,1 milliard kr. i 2008 sammenlignet med, at der i 2007 blev uddelt 1,3 milliarder kr. Antallet af igangværende projekter er faldet marginalt fra 369 til 366 i løbet af året. De igangværende projekter er fordelt på 34 flagskibe og 332 andre projekter.

I forbindelse med offentliggørelsen af årsregnskabet har Realdania også meldt ud, at selskabet nu flytter fra de ATP-ejede – og dermed lejede – lokaler på Christiansbro til det meget synlige og højtprofilerede tidligere Kuben-domicil på Jarmers Plads.

Dermed får Realdania domicil i bygningen, der er opført i årene 1956-1959 og tegnet af arkitekterne Christian, Erik og Aage Holst. Den udgør med sin enkle og stilfulde formgivning en klassiker i moderne, dansk erhvervsarkitektur, og blev dengang opført efter nye principper i moderne og funktionalistisk stil.

Ejendommen på Jarmers Plads blev i 2006 erhvervet af Realdanias datterselskab Realea. Tidligere har også Realkredit Danmark haft sit hovedsæde på denne synlige adresse midt i København.

DN Erhverv fik 0-resultat

HELLERUP: Erhvervsmæglervirksomheden DN Erhverv kom ud af 2008 med et 0-resultet. DN Erhverv har i 2008 neddroslet aktiviteterne på det tyske marked og i stedet fokuseret på det danske. Det har resulteret i den største omsætning på det danske marked i virksomhedens levetid.

– 2009 bliver efter alt at dømme ikke mindre blodigt end 2008, men vi har gjort vores forarbejde godt og ser lyst på fremtiden, siger direktør Jakob Dalhoff, DN Erhverv.

Nyt domicil til Elro

RANDERS: Danmarks største entreprenørvirksomhed MT Højgaard skal bygge nyt domicil i Randers til forsynings- og energivirksomheden Elro på 5.300 kvm. Det store nybyggeri opføres i tre etager samt kælder og bliver tegnet af d.a.i arkitekter ingeniører, der både er arkitekter og bygherrerådgivere på opgaven, der blev vundet i en arkitektkonkurrence.

Med udgangspunkt i Elros firmakultur og virke har d.a.i.s arkitekter skabt en markant, dynamisk og funktionel bygning. Kontorarealerne er bygget op om et atrium og både medarbejdere og besøgende vil blive mødt af en storslået udsigt over Gudenådalen og Randers by. Bygningen ligger direkte ud til Gammel Viborgvej mod syd og er synlig fra den nye Viborgvej.

Hos MT Højgaard glæder man sig til opgaven og forventer at gå i jorden og tage det første spadestik i foråret 2009. Byggeriet skal stå færdigt sidst på foråret 2010.

Projekterende rådgivere på domicilet er Stokvad & Kerstens og Arkitektfirmaet Nord.

– Det er en bygning, som med sin klare markering i landskabet, sin overbevisende ro i facadeudtrykket, bløde svungne former på langsiderne og skarpe "skibsstævn", der bryder landskabet, understreger den kultur, som ELRO har, siger afdelingsleder Jakob Keller, d.a.i. arkitekter ingeniører om byggeriet.

Lejemål til alle formål

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

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

Se www.nordeaejendomme.dk

Nordea Ejendomme
... dine behov i centrum

Nordea Ejendomme • Ejby Industrivej 38 • 2600 Glostrup • Tlf.: 4333 8100 • leje@nordeaejendomme.dk

Nordea

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

© 2009 KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, a Danish limited liability company and a member firm of KPMG International, a Swiss cooperative. KPMG and the KPMG logo are registered trademarks of KPMG International.

Trim din virksomhed til krisen

Skat, moms, økonomistyring, cash flow, cash management ... der er mange muligheder for at styrke og effektivisere din virksomhed i skyggen af finanskrisen.

Få rådgivning om, hvordan du kan optimere driften og sikre en fortsat stabil udvikling.

Vores branchegruppe for Ejendom & Entreprise rådgiver dig i alle stadier i en ejendoms livscyklus. Vi har samlet både specialister og solid viden gennem årene og er mere end ajour med markedsforholdene.

Kontakt Allan Pedersen på 38 18 35 33 eller apedersen@kpmg.dk, og book et uforpligtende møde.

kpmg.dk

AUDIT ▪ TAX ▪ ADVISORY

KPMG

090093

I felten efter OPGAVER

Byggeaktiviteten forventes at falde markant i 2009. Mens nogle entreprenører tager udviklingen forholdsvis roligt står andre parat med nye strategier for at sikre sig deres del af det tilbageværende marked

Nybyggeriet faldt med hele 18 procent i 4. kvartal af 2008 i forhold til samme periode året før, viste den seneste opgørelse fra Dansk Byggeri. På baggrund af den voldsomme tilbagegang i byggeaktiviteten og den faldende beskæftigelse ved bygge- og anlægsvirksomhed har Dansk Byggeri flere gange opfordret politikerne til at iværksætte nogle tiltag, som vil kunne stimulere aktiviteten.

– Overordnet set er markedet simpelthen presset. Egentlig får mange entreprenører ganske meget at regne på, og mange er meget opsøgende. Det helt store problem er, at selvom de vinder kontrakterne, så bliver projekterne ofte udskudt for eksempel på grund af manglende finansiering, siger adm. direktør Lars Storr-Hansen, Dansk Byggeri.

Svært at få overskud

Udfordringen er stor ikke mindst på baggrund af, at en stor del af entreprenørerne har haft svært ved at tjene penge i opgangstiderne.

– Et af problemerne har været, at de har vundet kontrakterne til en bestemt pris, men så tager underleverandørerne mere for deres entreprise end først antaget, fordi efterspørgslen er steget. Det har givet entreprenørerne underskud i de gode tider, siger Lars Storr-Hansen.

Derfor er de heller ikke velpolstrede til en nedgangsperiode, og der skal opgaver ind på bogen nu, hvor alle kan se, at konkurrencen vil vokse. Den udfordring tackler store danske entreprenører helt forskelligt.

Tidligt ind i processen

I Engsø Gruppen, der er vokset markant de seneste 5 år og blandt andet ejer selskaberne Jønsson og Skana Entreprise, >>

– Vi skal over til, at det er entreprenørerne, der tager initiativet efter devisen: Du bruger den her metode og vi bruger dig!, siger udviklingsdirektør Karl-Gustav Jensen og sektionsdirektør for projektinvestering og finansiering, Kim Allan, NCC om en af vejene til at billiggøre byggeriet og dermed – måske – få entreprenørerne til at få flere opgaver og bedre indtjening i det bygningsfattige 2009.

NCC FIK UNDERSKUD PÅ 70 MILLIONER KR.

NCC Danmark fik i 2008 et underskud på 70 millioner kr. - et resultat præget af finanskrise og et negativt boligmarked. Tabet kom på en omsætning på 3,37 milliarder kr.. I 2007 fik NCC et plus på 29 millioner kr. efter en omsætning på 4,76 millioner kr. Generelt gik det bedre med contracting-aktiviteterne, mens det vigende boligmarked trak markante negative spor i form af nedskrivninger på restboliger og jordbank som følge af bolig- og finanskrisen.

INDBLIK

ENGSØ GRUPPEN

Engsø Gruppen blev stiftet i 2004 og er moderselskab for en række nuværende og kommende, mindre og mellemstore entreprenør- og tømrermester virksomheder, samt andre brancherelaterede produktionsselskaber. Per Engsø Larsen har igennem de seneste år opkøbt professionelle, moderne og selvstændige selskaber, med fokus på en god historik indenfor deres kerneområder. Virksomhederne vil desuden være kendetegnet ved, at en væsentlig del af aktiekapitalen i selskaberne ejes af de ledende medarbejdere i de enkelte selskaber.

Samlet beskæftiger Engsø Gruppen ved seneste regnskabsafslutning 30. september 2008 268 medarbejdere, og der blev i regnskabsåret 2007/2008 omsat for i alt 515 millioner kr. Resultatet blev 24,2 millioner kr. før skat, hvilket er en stigning på knap 25 procent.

Følgende selskaber indgår i Engsø Gruppen:

- Jönsson, hjemmehørende i Herlev og grundlagt 1898
- Jönsson Invent, hjemmehørende i Herlev
- Jørgen Petersen & Co, hjemmehørende i Vejle
- Skana Entreprise hjemmehørende i Smørum

Det er Per Engsø Larsen, adm. direktør og hovedaktionær i entreprenørvirksomheden Engsø Gruppen stiftet i 2004, der med afsæt i det netop afsluttede regnskab for 2008 trodser den massive opbremsning i dansk byggeri.

– Trods væsentlig skærpet konkurrence på et brat faldende marked lykkedes det at øge omsætningen med godt 20 procent og indtjeningen med knap 60 procent. Vi føler os godt gearet til det kommende års udfordringer, siger Per Engsø Larsen.

Han pointerer, at Engsø Gruppen i 2009 er kommet godt fra start med en ordrebeholdning svarende til godt 80 procent af sidste års omsætning.

– Det er svært ikke at være bekymret for, hvordan markedet udvikler sig. Men vi har et tæt samarbejde med landets mest solide bygherrer og udsigt til en sund organisk vækst i 2009. Desuden har vi en stærk forventning om, at det opsparede efterslæb for renovering af offentlige bygninger snart skal hentes. Og netop renovering af skoler og andre offentlige bygninger er de områder, hvor selskaberne i Engsø Gruppen markerer sig med spidskompetencer, siger en fortrøstningsfuld adm. direktør Per Engsø Larsen, Engsø Gruppen.

er adm. direktør Per Engsø Larsen fuldt ud klar over, at der nu skal arbejdes for at bevare den etablerede markedssituation og den opbyggede tillid i markedet.

– Det er klart, at vi i højere grad end tidligere er nødt til at arbejde bevidst på at være sælgere og "spotte" opgaverne tidligere. Men jeg tror også det er vigtigt, at man i endnu højere grad samarbejder på tværs og etablerer netværk blandt ingeniører og arkitekter, så man er med inde på et tidligere tidspunkt, siger Per Engsø Larsen, der mærker konkurrencen i mellemsegmentet.

Engsø Gruppen har de seneste 4 år bygget ca. 500 boliger, men beskæftiger sig i dag især med nybyggeri samt renovering for både erhvervs- og offentlige kunder.

– Vi kan bestemt mærke, at andre også gerne vil lave det, som vi beskæftiger os med i dag. Derfor skal vi have alle antenner ude, og hele tiden tilstræbe at være en anelse foran end de andre og meget mere proaktive end tidligere.

Hos entreprenørselskabet NCC Construction Danmark har man besluttet sig for at arbejde aggressivt, proaktivt og måske endda påtage sig en risiko for at finde nye måder at tiltrække forretninger på. I første omgang har adm. direktør Torben Biilman fået den tidligere udviklingschef i By & Havn, Karl Gustav Jensen, til at skifte til den anden side af bordet. Han skal sammen med den erfarne finansielle bagmand Kim Allan spotte, udvikle og tiltrække nye forretninger til koncernen, der sidste år fik et underskud på 79 millioner kr.

Traditionel entreprenørtilgang er yt

– Det nytter ikke noget længere at have den traditionelle entreprenør-tilgang til tingene, hvor man venter ved telefonen på at blive ringet op eller reagerer, når der kommer opgaver i udbud. I de kommende år bliver vi alt for mange om buddet, så der skal nye midler i brug, hvis man skal overleve, siger udviklingsdirektør Karl-Gustav Jensen.

Det var NCCs adm. direktør, der lokkede ham til i slutningen af 2008.

– Nu har jeg gået og kloget mig i masser af år fra den anden side af bordet. Derfor spurgte han mig om jeg ville arbejde i marken og få nogle af de projekter op at stå, som jeg tidligere har kritiseret er faldet på gulvet, siger Karl-Gustav Jensen.

En af de ting som Karl-Gustav Jensen skal arbejde med er at udnytte organisationens ressourcer på tværs. NCC har en betydelig jordbank, der har været øremærket til relativt dyrt boligbyggeri, men som NCC nu vil forsøge at bruge til noget andet.

Umiddelbart føler vi os ikke pressede
Peter Kofoed, MT Højgaard

– Vi skal arbejde aktivt med, hvad der kan lade sig gøre i det nuværende marked. I stedet for at sidde med hænderne i skødet skal vi for eksempel udvikle boliger, der er billigere at bygge.

Splitter indtægterne

Andre muligheder kunne være at indgå samarbejde enten med developere, der ikke længere har råd til at udvikle projekter eller med de banker, der har overtaget projekterne.

– Jeg forestiller mig, at vi på den måde kan samarbejde med udviklere, så vi får byggeopgaven og et ellers dødt projekt kommer op at stå, siger Karl-Gustav Jensen.

Det kan for eksempel være ved, at NCC påtager sig en slags "udvidet" entreprenørrisiko mod en andel af kapitalgevinsten.

Byggebranchen befinder sig helt sikkert i en alvorlig situation.
Per Engsø Larsen, Engsø Gruppen

– Når det gælder traditionelle udviklingsprojekter, så kunne det for eksempel være ved at indgå en targetprice på byggeriet og dermed påtage sig risikoen for en eventuel overskridelse af opførelsesbudgettet, siger sektionsdirektør Kim Allan. Karl-Gustav Jensen supplerer:

– Qua min erfaring med det politiske system i København har jeg måske nogle indfaldsvinkler til, hvordan man kan gøre luftkasteller gennemførlige. Vi vil helst ind på det tidspunkt, hvor kuratorerne ikke er der endnu, og derfor skal vi være fremme i skoene.

Desuden vil NCC undersøge mulighederne for – og mere bevidst gå efter – at indgå i for eksempel OPP-projekter og eksklusive samarbejder.

Også NCC ser fordele i, at markedet ikke går så hurtigt. Det er godt for byggesektoren og byggebranchens renommé:

– Mens bølgerne gik højest, er der helt sikkert blevet gennemført nogle projekter, der måske aldrig burde være igangsat. Med afsæt i opgangstiden og den "venlige" finansielle støtte voksede der for mange små nye entreprenører og projektudviklere op i opgangsperioden, som ikke har de vidensgange og den erfaring, som de store og mere etablerede entreprenørselskaber har. Vi har før prøvet at styre igennem nedgangsperioder og ved, hvad det indebærer for forretningen og hvor vigtigt det er at agere efter markedsvilkårene, siger Kim Allan, NCC.

Business as usual

Sådan ser Danmarks største entreprenør MT Højgaard også på det. Koncerndirektør Peter Kofoed er ikke så foruroliget over markedsudviklingen og planlægger ind til videre "business as usual".

– Vi kigger altid på videreudvikling af

– Vi vil ikke ændre vores risikoprofil for at få opgaver ind. Alle projekter vil fortsat være afhændet, inden vi sætter den første spade i jorden, siger koncerndirektør Peter Kofoed, MT Højgaard.

MT HØJGAARD

MT Højgaard er Danmarks største entreprenør med 6.000 medarbejdere og arbejder udfra kontorer over hele Danmark med koncernhovedsæde i Søborg vest for København.

I de første ni måneder af 2008 omsatte MT Højgaard, der ejes af de børsnoterede Højgaard Holding og Monberg & Thorsen, for 8,3 milliarder kr., hvilket er 4 procent mindre end samme periode sidste år.

Til gengæld var resultatet før skat på 257 millioner kr. og dermed fik MT Højgaard en resultatgrad på 3,1 procent mod 1,5 procent året før.

For 2008 ventes i alt en omsætning på 11 milliarder kr., og et resultat før skat på cirka 300 millioner kr. Regnskabet offentliggøres ultimo marts.

Der er jo oplagt ikke brug for flere boliger i det dyre segment. Derfor er spørgsmålet, hvad der så kan lade sig gøre.
Karl-Gustav Jensen, NCC

forretningen. Men umiddelbart føler vi os ikke pressede. Måske fordi vi ikke har en stor portefølje af grundbesiddelser. Det har snydt os for gevinster i opgangtider, men det er en fordel for os i dårlige tider. Selvfølgelig mærker vi nedgangen og møder opgaver i markedet, der går i stå, fordi folk ikke kan finde finansiering. På den anden side er vi allerede inde i blandt andet en del OPP-projekter, og jeg ser i pipelinen en række store ting på erhvervs- og anlægssiden, siger Peter Kofoed.

MT Højgaard har ligesom NCC bøvlet med netop at have svært ved at tjene penge i opgangsmarkedet.

– Vi ser et marked, der kommer fra et hysterisk niveau. Jeg vil principielt hellere drive forretning i et lidt mere normalt tempo uden at blive så forpustet. Vi arbejder aktivt for at få nye projekter ind i øjeblikket, men vi vil ikke investere for at få opgaver, siger Peter Kofoed.

PIHL – DANMARKS NÆSTSTØRSTE ENTREPRENØR

Danmarks næststørste entreprenør Pihl har hovedkontor i Lyngby. Herfra styres aktiviteterne i bl.a. Nordatlanten, Afrika, Europa, Mellemøsten, Fjernøsten, Stillehavsområdet og Caribien. Derudover arbejder Pihl gennem datterselskaber i Island, Grønland og Færøerne samt gennem associerede selskaber i Sverige og Litauen. I 2007 havde Pihl en omsætning på 6,1 mia. kr. og et overskud før skat på knap 97 millioner kr. 51 procent af omsætningen stammer fra arbejder udført i udlandet, og 49 procent er dansk omsætning.

BILLIGT – OG ALLIGEVEL GRØNT

En af de ting, som NCC vil arbejde på at indføre i Danmark er billigere byggeri. Udviklingschef Karl-Gustav Jensen er dybt imponeret af, hvordan man i Tyskland kan bygge billigt, fordi man bruger standardiserede elementer til at sætte byggeriet sammen og derefter overlader det til arkitekterne at individualisere og skabe en bygningsmæssig identitet.

– Det kræver en mentalitetsændring i Danmark, hvor arkitekter har en stærk tradition for at være dem, der udformer byggeriet fra start for derefter at overlade det til entreprenøren at skrue det sammen. Det må vi bort fra, for ellers opnår vi ikke en rationalisering af byggeriet, siger Karl Gustav Jensen, der selv er arkitekt.

Det kræver også en ændring i tankegangen.

– Det har altid været sådan i Danmark, at vi startede en helt ny fabrik hver gang, vi skulle i gang med et byggeri. Vi byggede så 100 lejligheder efter det koncept og så satte vi den kasse ned i arkivet. Det er den model. vi skal væk fra. I stedet skal vi massefremstille de dele som kunderne alligevel er fuldstændig ligeglade med – altså kernen af bygningen, installationssystemer og lignende – og i stedet individualisere indretning og ydre design, siger Karl Gustav Jensen.

Samtidig understreger NCC, at det er vigtigt, at man ikke går på kompromis med kvaliteten. Sektionsdirektør for projektinvestering og finansiering, Kim Allan:

– Vi skal bygge grønt. Kravene til bæredygtigt byggeri er stigende fra både investorer, beboere og erhvervslejere og om 2-3 år, hvor de byggerier, vi igangsætter i dag, står færdige vil kravene ikke være mindre.

Konkurrenten, Danmarks næststørste entreprenør, Pihl, planlægger heller ingen ændringer i forhold til det nedadgående marked.

– Generelt kan man sige, at recessionen rammer bredt. Men vi er bestemt fortrøstningsfulde, for der er store anlægsopgaver på vej flere steder i Danmark, og på det område har vi stærke kompetencer, siger direktør Halldór P. Ragnarsson, Pihl & Søn.

Fremtiden ser i Pihls optik derfor ikke så sort ud.

– Tværtimod er det en god lejlighed til at stramme procedurer og forretning op og fokusere på sine kompetencer. Det har der ikke været lejlighed til de seneste år, siger Halldór P. Ragnarsson. ■

Ram plet med din annoncering

magasinet ejendom

Bestil medieplanen for 2009
Send en mail på
annoncering@magasinetejendom.dk

Cobe bliver endelig vinder af Nordhavnskonkurrence

VISUALISERING: COBE

Nordhavnsområdet er på cirka 200 hektar og ligger øst for Københavns Østerbro-kvarter. I løbet af de næste 40-50 år er det meningen, at området skal udbygges til at huse 80.000 mennesker, der enten bor eller arbejder i bydelen. Her Cobes forslag til en overordnet plan.

KØBENHAVN: Idekonkurrencen om udvikling af Nordhavnen blev afgjort i december 2008, hvor der blev kåret tre vindere. Efterfølgende har vinderne haft to måneder til at viderebearbejde deres forslag, og nu er den danske tegnestue Cobe kåret som vinder. Desuden vil tegnestuen Polyform blive taget med på råd, mens den norske tegnestue 70 grader er ude af den videre rådgivning.

Cobe, Sleth og Rambøll har udarbejdet forslaget "Nordholmene Urban Delta", der fremfor alt fremhæves for at levere et visionært og overbevisende bud på implementering af visionen om Nordhavnen som fremtidens bæredygtige by.

– Med vinderprojektet bliver Nordhavn et fyrtårn for bæredygtig byudvikling. Cykelstier og metro binder bydelen flot sammen med resten af København. Der er lagt op til liv langs havnefronten med badeanstalter, havnepark og strande. Og så glæder det mig, at der er lagt så stor vægt på blandede ejerformer og byggerier, så vi kan få en socialt mangfoldig bydel med plads til alle, siger overborgmester Ritt Bjerregaard om vinderforslaget.

Uddrag af begrundelsen for at vælge Cobe-konsortiet er følgende:

- Forslaget udmærker sig ved konsekvent at strukturere den samlede bydannelse ud fra princippet om "5 minutters byen". Hvor korte afstande til den kollektive trafik, grønne områder, offentlige institutioner og kommercielle tilbud er gennemgående og derfor stimulerer cykel- og gangtrafik på bekostning af privatbilisme.
- Projektet tager ligeledes udgangspunkt i en relativt omfattende Metrodækning, der med sit blødt kurvede loop gennem hele Nordhavnen binder "holmene" sammen og kobler Nordhavnen til resten af København.
- Udover at have et stærkt fokus på trafikløsningernes betydning for et mere bæredygtigt København, foreslår teamet bag Nordholmene at skabe et byområde med et lavt energiforbrug i bygningerne, ved at implementere et energiforsynings-system baseret på geotermi og kollektiv forsyning.

Danske ejendomme gav 3,1 procent i 2008

DANMARK: Det totale afkast på direkte ejendomsinvesteringer i Danmark lå i 2008 på 3,1 procent, viser de seneste tal fra IPD Dansk Ejendomsindeks – og det er det laveste siden indekset blev startet i 2000.

På trods af det lave afkast har ejendomme dog klaret sig bedre end aktier, der i 2008

havde et totalt afkast på -50 procent, mens obligationer gav et totalt afkast på 9,5 procent i samme periode.

Af de fire hovedsektorer klarede butikker sig bedst for andet år i træk med et totalt afkast i 2008 på 7,6 procent. Totalt afkast på kontor og industri var henholdsvis 3,6 procent og 4,1 procent. Den hovedsektor, som har klaret sig dårligst, er ligesom i 2007, boliger med et afkast på -6,5 procent.

Som i resten af Europa er det de stigende afkastkrav, som presser værditilvæksten ned. Værditilvæksten var -2 procent i 2008. Det er specielt boligejendommene, som falder mest i værdi med 9,2 procent. Afkastkravet steg med 30 basis point til 5,6 procent over de 12 måneder frem til december 2008. Den "gode" nyhed er, at på trods af de stigende afkastkrav blev faldet i værditilvæksten forholdsvis moderat på grund af stigninger i markedslejen på hele 4,3 procent.

– Afkastkravene steg overordnet set i alle hovedsektorer, men stigningen blev dæmpet af et robust lejemarked. Værdierne af de danske investeringsejendomme var bemærkelsesværdig stabile. På mange europæiske markeder er ejendomsværdierne faldet betydeligt mere, siger Christina Gustafsson, Managing Director for IPD Norden.

Dansk Ejendomsindeks er etableret af Ejendomsforeningen Danmark i samarbejde med analysevirksomheden IPD og deltagerne er en række ledende ejendomsinvestorer.

Den 16. april holder IPD konference om markedsudviklingen. Læs mere på www.ipd.com

BPT-fond rettet mod nødlidende ejendomme

KØBENHAVN: Investeringsfonden Baltic Property Trust lancerer en ny fond, der skal opkøbe nødlidende ejendomme og porteføljer, BPT Nordic Opportunity.

BPT Nordic Opportunity vil fokusere på opkøb af porteføljer, der med de nuværende markedsforhold, hvor nogle investorer ikke kan servicere deres låneforpligtelser, vil blive solgt med betydelige prisnedsættelser i forhold til den egentlige værdi af de underliggende ejendomme.

Udover direkte ejendomsinvesteringer vil BPT også se på potentielt nødlidende låneporteføljer med ejendomme som underliggende aktivklasse samt opkøbe aktier i ejendomsselskaber, der i øjeblikket er prissat lavt – nogle endda under indre værdi. Ved at kombinere de tre aktivklasser i et produkt, forventer BPT at kunne generere et afkast til potentielle investorer på 15-20 procent over de næste fire år.

– Det kræver både handlekraft og fleksibilitet at kunne slå til i markedet på de rigtige tidspunkter indenfor de forskellige aktivklasser relateret til ejendom. Med vores erfaring i det nordiske marked, mener vi at rumme kompetencerne, så vi kan tilbyde et attraktivt produkt, siger adm. direktør Lars Ohnemus, Baltic Property Trust.

Verdensberømte arkitekter skal tegne broer

KØBENHAVN: 3 gang- og cykelbroer har tiltrukket 10 berømte internationale arkitekthold til at interessere sig for det indre København.

– Rigtig mange anerkendte og internationale tegnestuer har meldt sig til projektkonkurrencen om broen over Inderhavnen. Nu er ti hold blevet udvalgt. Det bliver meget spændende at se, hvordan en bro kan spille sammen med to af Danmarks nyeste og mest markante bygningsværker, nemlig Operaen og Skuespilhuset, siger Teknik- og Miljøborgmester Klaus Bondam, Københavns Kommune.

Vinderen af konkurrencen bliver kåret til efteråret. Projektet er blevet muligt takket være en donation fra A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal.

– Jeg ser meget frem til, at broerne kommer til at binde byen bedre sammen. Med broforbindelserne får vi skabt et endnu bedre cykelnet gennem byen og videre til Holmen og Amager, siger Klaus Bondam.

De 10 deltagende hold er:

- **Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S**, København Ove Arup & Partners, Danmark A/S, Brøndby Alectia A/S, Virum
- **Leonhardt, Andrä und Partner**, Stuttgart

Broerne kommer til at gå fra Havnegade over Inderhavnen til Grønlandske Handels Plads, over Christianshavn Kanal, Trangraven og Proviantmagasingraven. Med broforbindelserne kan gående og cyklister komme lige fra hjertet af København til Christianshavn og de mange nye uddannelses-institutioner og beboelsesområder på Holmen. Samtidig forbinder broerne Indre By med det grønne cykelrutenet på Amager.

Georg K.S. Rotne, København ES-Consult A/S, Hørsholm

- **Grontmij/Carl Bro A/S**, Glostrup, Schlaich Bergermann und Partner GmbH, Berlin GMP Architects and Engineers GmbH, Berlin
- **ISC Rådgivende Ingeniører A/S**, København Bystrup Arkitekter MAA, København
- **Zaha Hadid Architects**, London Buro Happold Ltd., London
- **Dissing + Weitling arkitektfirma a/s**, København Cowi a/s, Lyngby Polyform arkitekter Aps, København Ulrike Brandi Licht, Hamburg
- **Dietmar Feichtinger Architects**, Paris WTM Engineers GmbH, Hamburg
- **Henning Larsen Architects A/S**, København Ove Arup & Partners International Ltd., London
- **Flint & Neill Ltd.**, London Studio Bednarski Ltd. Architecture, London Hardesty & Hanover International LLC, New York
- **Rambøll Danmark A/S**, Virum 3XN A/S, Århus

Missionen lykkedes

Konkurs og tvangsauktion var den slagne vej for en lang række selskaber i efteråret. Nu er meldingerne fra bankerne skiftet, og det betyder, at advokathusene kan arbejde seriøst med rekonstruktioner og andre modeller for videreførelse af ejendoms- og udviklingsselskaber. Den første er lykkedes med udviklingsselskabet Oskar Jensen Gruppen

-Jeg tror, man skal være ydmyg og fremme i skoene på samme tid. Det lyder måske uforeneligt, men sådan er det. Og så skal man sige præcis, hvad problemet er og være åben og ærlig, siger Henrik Wessmann Jensen, ejer af Oskar Jensen Gruppen.

Oskar Jensen Koncernen er oprindelig stiftet af Henrik Wessmann Jensens far, Oskar Jensen, i 1955 og det var ikke nemt for Henrik Wessmann Jensen at se værdierne smuldre i koncernen, der ejede ejendomme for cirka 3 milliarder kr.

– Man skal være villig til at erkende, at en rekonstruktion ikke er en jubelscene for de involverede personer selv, men en situation, hvor bankerne viser én stor tillid. Derfor har vi også i vores sammenhæng forsøgt at være så lidt selviske som muligt og samtidig arbejdet meget, meget hårdt lige siden det stod klart, at der var nødt til at ske noget, siger Henrik Wessmann Jensen.

– I vores tilfælde er det lykkedes i en kombination mellem at have de rigtige rådgivere og en organisation, der har bakket 100 procent op samt et rigtig godt samarbejde med bankerne. Jeg tror, der er blevet udført et års arbejde internt inden for de sidste 4-5 måneder.

De rigtige rådgivere

De rigtige rådgivere har for Henrik Wessmann Jensens vedkommende bestået af advokatfirmaet Plesner, hvor partnerne Michael Ziegler og Anders Friis har arbejdet på rekonstruktionen igennem 5 måneder. Rekonstruktionen – som er gennemført i samarbejde med otte banker – medfører, at betydelige værdier i koncernens mange ejendomsudviklingsprojekter nu er sikret.

Henrik Wessmann Jensen fortsætter som ejer af en række af ejendommene, mens bankerne har overtaget nogle og Rasmus Friis og Tomas Jandorf andre. Samtidig er partnerne Rasmus Friis og Thomas Jandorf fortsat i et andet selskab, der skal stå for udviklingen af de resterende ejendomme.

Modellen er, at alle ejendomme placeres i de nye strukturer, hvor hver enkelt bank har fuld kontrol med de ejendomme, de har ydet lån til. Alle krydspanthæftelser er dermed blevet ophævet. På den måde kan der sikres en kontrolleret afvikling og videre udvikling af de mange projekter, som minimerer – og måske endda helt forhindrer – tab.

– Selvom en rekonstruktion koster mange ressourcer, er jeg ikke i tvivl om, at det samlet set er langt den bedste løsning for alle parter. Forhindringerne for bankerne har nok været, at bankerne skulle igennem en fase, hvor de skulle både anerkende og acceptere, at der er finanskrise. Men nu er tiden gået og bankerne kan se, at de tvangsauk- >>

– En rekonstruktion er jo ikke en jubelscene for nogen af de involverede. Man skal være ydmyg overfor den tillid, bankerne viser en, siger direktør Henrik Wessmann Jensen, Oskar Jensen Gruppen.

Oskar Jensen-modellen

Den nye struktur i Oskar Jensen Gruppen etablerer Henrik Wessmann Jensen sammen med to medarbejdere et nyt selskab, Oskar Jensen & Co., som i fremtiden vil fokusere på konceptuel ejendomsudvikling, som Oskar Jensen A/S har gjort det i mange år. Det nye selskab har to primære fokusområder nemlig indre København og udviklingen af en større business-park i Glostrup/Brøndby på 150.000 kvm., som selskabet har arbejdet med igennem en årrække.

De to tidligere partnere i gruppen, Rasmus Friis og Tomas Jandorf, etablerer samtidig et andet selskab sammen med de øvrige medarbejdere kaldet Tetris Ejendomsudvikling. Også hos Tetris, Ejendomsudvikling er der tilfredshed med den afsluttede rekonstruktion og dermed muligheden for at sikre værdierne:

– Vores fokus er først at fremmest at sikre den bedst mulige afvikling og videre udvikling for bankerne. Når den opgave er løst, vil Tetris A/S, Ejendomsudvikling fokusere på operativ projektudvikling, omfattende alle discipliner lige fra transaktioner i fast ejendom, myndighedsbehandling og udlejning til gennemførelse af byggeri. Selskabets kompetencer og ikke mindst ejerskabet til entreprenørfirmaet Rasmus Friis A/S giver en unik evne til at gennemføre projekter fra A-Z, siger Rasmus Friis.

Rekonstruktionen omfatter mere end 20 ejendomme og en samlet balance på ca. 3 mia. kr. Ejendommene er alle beliggende i Storkøbenhavn med fokus på Indre By og en række ejendomme på Strøget, Vibeholms Business Park i Brøndby/Glostrup, Østerbro og Nordvest. Ejendommene befinder sig i forskellige udviklingsstadier fra rene byggegrunde til ejendomme i de afsluttende faser af færdiggørelse.

Det børsnoterede ejendomsselskab Asgaard Group ejer 30 procent af Tetris. Tetris ejer samtidig 60 procent af Rasmus Friis A/S, der er en specialiseret hoved- og styringsentreprenør, der har udført hovedparten af de byggerier som Oskar Jensen Gruppen har forestået i de senere år og som i 2008 realiserede en omsætning på knap 200 millioner kr.

Tetris ejer ikke ejendomme direkte, men skal lave udvikling fremadrettet. Målet er at assistere blandt andet bankerne med at håndtere ejendomme, som de får på balancen på grund af konkurser og likviditetsmangel i branchen. ■

Asgaard Group har været i kontakt med Oskar Jensen Gruppen siden starten af rekonstruktionen, hvilket nu har ført til samarbejdet med Rasmus Friis og Tomas Jandorf om Tetris. Her hovedaktionær og adm. direktør i Asgaard Group, Søren Stensdal.

tioner, der er gennemført, ikke løser problemerne i markedet generelt, siger juniorpartner Anders Friis, Plesner.

Anders Friis er overbevist om, at rekonstruktionen er kommet i stand, fordi Henrik Wessmann Jensen, Rasmus Friis og Tomas Jandorf, har handlet proaktivt, så bankernes tillid var intakt.

– I de nye konstruktioner kan hver bank kontrollere deres egen sikkerhed bedre, og det er utrolig vigtigt for at skabe tryghed. Udfordringen har blandt andet været, at bankerne skal være villige til at opgive nogle kryds-sikkerheder. Det fører ikke nødvendigvis til et tab her og nu, men kan gøre det på sigt, når ejendommene realiseres, siger Anders Friis og fortsætter:

– Det betyder, at der skal være tillid til alle involverede – både debitorer og rådgivere. Bankerne skal også være indstillet på, at det kan være kommercielt fornuftigt at betale gammel gæld til simple kreditorer for at muliggøre en rekonstruktion. Endeligt er det væsentligt, at der skabes en fremtidig mulighed for indtjening efter rekonstruktionen. Den skal således være en fordel for alle parter.

Flere på vej

Han forventer, der kommer flere rekonstruktioner.

– Der er selskaber, hvis projekter principielt er sunde, men de mangler likviditet. Der kan man for eksempel finde en partner, der kan sikre en kapitaltilførsel. Vi ser en række eksempler, hvor man for relativt beskedne beløb i forhold til porteføljernes størrelse, kan overtage andele i eksisterende ejendomsselskaber. Igen er tillid til de involverede personer altafgørende. Men der er bestemt også konstellationer, hvor det aldrig kan lade sig gøre. En af de værste, jeg har hørt om, var en ejendom behæftet med 70 pantebreve. Det er meget, meget svært at få 70 panthavere til at blive enige, så der er kun én vej frem, og det er en tvangsauktion, siger Anders Friis, der understreger, at nogle af de sager, der har præget efteråret, har været vanskelige:

– I realiteten har der fra rådgivernes side ligget et stort arbejde i bare at få styr på dataene. Man skulle måske tro, at man kunne gå ind i selskaberne og tage mapperne. Men sådan har det ikke været i flere af de sager, vi har været involveret i.

I mange developerkoncerner er der hæftelser på kryds og tværs mellem de enkelte projekter, og det gør det svært for bankerne at overskue deres risiko.
Anders Friis, Plesner

Det helt grundlæggende faktum for succes med rekonstruktioner er, at bankerne er åbne overfor at diskutere mulighederne. Og det er ikke kun Plesner, der oplever, at det sker mere og mere i takt med forårets komme.

– Vi oplever, at bankerne generelt er blevet langt mere indstillet på at se på forskellige former for udveje. Det kan for eksempel være, at man kan se på alternative løsninger som for eksempel, at der ikke betales afdrag eller renter mod, at banken til gengæld får en form for exit fee, når projektet sælges, siger partner Flemming Horn Andersen, Kromann Reumert, der pt. arbejder med rekonstruktion af flere selskaber.

Nu er der en vilje til at forsøge at bevare værdierne i selskaberne frem for at skubbe dem ud over kanten.
Torben Schøn, BechBruun

Struktureret salg

– En anden mulighed kan være, at et ejendomsselskab ganske vist går konkurs, men at konkursboet efter aftale med panthaverne løfter projekter ned i datterselskaber – også kaldet "drop down". Herefter sælger man aktierne i datterselskaberne til en investor eller udvikler med henblik på, at den nye ejer kan færdigudvikle projektet. I de fleste tilfælde vil man desuden lade det oprindelige nødlidende lån – efter aftale med långiver – følger med ned i datterselskabet, så datterselskabet overtager hele eller dele af det oprindelige lån.

Afhængigt af størrelsen på lånet, vil behovet for egenkapital i datterselskabet blive tilsvarende mindre.

– I visse tilfælde har vi set, at behovet for egenkapital har været meget begrænset. Desuden vil man ofte gøre sådan, at kun selskabet hæfter for lånet. Dermed vil den nye investor, der har erhvervet aktierne, ikke hæfte for selskabets forpligtelser, og dermed heller ikke for tilbagebetaling af lånet til banken. Det er især med sådanne modeller, vi ser flere opportunity funds skyde frem, siger Flemming Horn Andersen.

Risikoen for banken er naturligvis, at selskabet måske aldrig bliver i stand til at betale lånet tilbage.

– Omvendt – såfremt "operationen" lykkes – har banken opnået at begrænse det tab på det oprindelige lån, som ellers ville have været en realitet her og nu ved et salg i markedet uden finansiering, ligesom forskellige former for exit-modeller ovenikøbet kan give banken mulighed for en ekstra præmie, hvis alt flasker sig på sigt, siger Flemming Horn Andersen.

Også i det tredie af Danmarks "Big Three" i advokatverdenen, nemlig advokatfirmaet BechBruun, har partner Torben Schøn noteret et markant skift i holdningen til rekonstruktion.

– Roskilde Bank og Forstædernes Bank lagde hårdt ud i efteråret. Men den stil er skiftet. Jeg har noteret, at der i flere af de store banker sidder de samme folk på ledende poster som i begyndelsen af 90erne, og de ønsker ikke igen at komme til at sidde i en situation, hvor der bliver ødelagt værdier, der kunne have været reddet, siger Torben Schøn, der glæder sig over, at rekonstruktionen af Oskar Jensen Gruppen er lykkedes.

– Vi oplever, at bankerne generelt er blevet langt mere indstillet på at se på forskellige former for udveje, siger partner Flemming Horn Andersen, Advokatfirmaet Kromann Reumert.

– Vi har brug for den type løsninger til at danne præcedens. Der sker meget i det stille i øjeblikket, der peger i den rigtige retning. Mit bud på den kommende udvikling er, at vi vil se fonde købe en stor del op. Her i huset har vi også fået en del henvendelser fra udlandet, der er interesserede i markedsudviklingen med henblik på opkøb til opportunity funds, siger Torben Schøn. ■

SECURUM – STØRSTE EJENDOMSFOND

Det største nordiske eksempel på en ejendomsfond, der samlede nødlidende ejendomme op, var svenske Securum, der blev skabt i 1992 som reaktion på finanskrisen i 1990-1991.

Selskabet overtog alle panter fra blandt andet den delvist statsejede Nordbanken, herunder en lang række ejendomme, og havde som et af sine mål at stabilisere ejendomsmarkedet. Selskabet sad med en portefølje på 2.000 ejendomme og ud af "asken" dannedes ejendomsselskaberne Castellum, Norrporten og Pandox.

Roskilde Bank etablerer ejendomsselskab

KØBENHAVN: Roskilde Bank har nu valgt at etablere et nyt ejendomsselskab for bedre at beskytte de værdier, der ligger i bankens ejendomsportefølje. Det skal forstås på den måde, at Roskilde Bank ligger inde med en ejendomsportefølje, som alle ved pt. skal sælges og dermed er svær at sælge uden betydelige tab, hvis den kommer i markedet netop nu.

Det ny selskab ejes 100 procent af banken og skal fortsat ses som et led i bankens afvikling. Selskabet vil primært komme til at bestå af gode velbeliggende ejendomme og primært erhvervsejendomme.

Etableringen af ejendomsselskabet vil give banken mulighed for at udnytte den tid, der skal til for at gøre ejendommene mere salgbare for eksempel ved at færdiggøre de ejendomme som er under opførelse, står over for renovering eller ved at forestå udlejning inden et salg. Og det er relevant, for Roskilde Bank var netop kendt som bankforbindelse for en lang række af projektudviklere, og der må derfor formodes at være en del skibbrudne projekter i porteføljen.

– Med ejendomsselskabet får vi nu mulighed for at redde værdier i Roskilde Bank, som ellers kunne været gået tabt. Desuden undgås et yderligere pres på ejendomsmarkedet, hvilket vi som offentligt ejet selskab bør undgå, siger bankdirektør i Roskilde Bank, Lars Jensen.

Selskabet bliver ikke et investeringsselskab, men udelukkende et håndterings- og opbevaringsselskab.

– Roskilde Bank skal naturligvis ikke spekulere i ejendomme. Men vi har et særligt ansvar for at forvalte bankens aktiver professionelt. Det omfatter også de ejendomme, som banken har overtaget eller på anden måde har råderet over via vores panter, siger bankdirektør i Roskilde bank, Lars Jensen.

Bestyrelsen for det nye selskab kommer til at bestå af advokat Henrik Thouber, Gorissen Federspiel Kierkegaard, vicedirektør Bent Mouritzen, tidligere Nordea, og adm. direktør Per Hallgren, Jeudan samt Lars Jensen. Selskabets navn bliver Rosk Ejendomme og ejes som nævnt 100 procent af Roskilde Bank.

Der er ikke sat nogen tidshorisont på afviklingen af selskabet, der kommer til "at afhænge af markedsforholdene og Roskilde Banks afvikling i øvrigt".

Alectia overtager byggestyringsaktivitet fra Lindø Byg

NYBORG: Rådgivervirksomheden Alectia overtager byggestyringsenheden, som tidligere har været en del af Lindø Byg. Enheden løser primært opgaver for A.P. Møller Maersk og A.P. Møller Fonden og beskæftiger 12 medarbejdere med lokation i Nyborg. Overtagelsen af byggestyringsaktiviteten fra Lindø Byg er et udtryk for Alectias ønske om at styrke positionen yderligere inden for bygherrerådgivning.

– Vi glæder os til at kunne sige goddag til 12 nye medarbejdere. Medarbejderne kommer med særdeles stærke kompetencer og referencer, og det vil styrke Alectias position inden for store byggeprojekter i såvel Danmark som internationalt, siger adm. direktør Ingelise Bogason, Alectia, om overtagelsen.

Vinder ældreboliger i Kokkedal

Ældrecentret indeholder en række fællesfaciliteter og 181 boliger, fordelt på plejeboliger, genoptræningspladser, akutpladser og ældreboliger.

KOKKEDAL: Rådgivervirksomheden Moe & Brødsgaard har vundet en konkurrence om pleje- og ældreboliger i Kokkedal Vest i Hørsholm Kommune sammen med Lundgaard & Tranberg Arkitekter samt Marianne Levinsen Landskabsarkitekter. Øvrige deltagere i konkurrencen var Vandkunsten, Friis & Moltke, Vilhelm Lauritzen og Virumgård.

Konkurrencen drejer sig om 16.500 kvm. pleje- og ældreboliger samt et servicecenter for hele kommunen. Vinderforslaget har lagt stor vægt på, at byggeriet skal indgå i sammenhæng med landskabet.

Moe & Brødsgaard er kendt for tidligt i projektets faser at gå i dialog med arkitekterne, og det har været gunstigt for bygbarheden af projektet.
Moe & Brødsgaard har tidligere bygget en række ældreboliger.

» Selv når Stig bygger boliger, bygger han bro

Om at bygge på engagement og erfaring

Da vi hos MT Højgaard Projektudvikling skulle bygge boligbyggeriet Frederikskaj i Sydhavnen, var der behov for en nøgleperson, der kunne bygge bro. Derfor var det oplagt at bede Stig Peters om at varetage bygherrefunktionen på projektet. Og med hans personlige engagement, solide baggrund og erfaringer med bl.a. procesledelsesværktøjet TrimByg®, varetog Stig denne funktion med stor entusiasme og sikker hånd.

Stig blev derfor et effektivt bindeled mellem MT Højgaard og kunderne i alle tekniske spørgsmål – inklusive afklaringer af de udfordringer, der krævede særlig byggerelateret viden, dialog med rådgivere og entreprenører samt styring af forventninger undervejs i byggeriet.

Men som du kan se på billedet, blev der også bygget en egentlig, fysisk bro. Den skulle bygges fra kant til kant på en næsten 100 år gammel dok fra Københavns Flydedokker, som det krævede et næsten arkæologisk arbejde at få kortlagt og den bød på langt større udfordringer end først antaget. Broen hørte egentligt ikke under Stigs ansvarsområde, men med en baggrund som ingeniør og mere end 7 års erfaring i MT Højgaard, kunne Stig slet ikke lade være med at involvere sig i denne sag. Og efter mange møder, forslag og søvnløse nætter, lykkedes det – bl.a. ved Stigs hjælp – til sidst at få skabt en løsning, der gjorde det muligt at bygge broen.

Viljen til samarbejde og den dybe involvering er kendetegnende for alt hvad vi gør i MT Højgaard Projektudvikling. Uanset om vi bygger boliger, erhvervsbyggerier eller broer, så er vores store engagement og vores fokus på gode relationer den drivende kraft i vores arbejde. Og det giver gode resultater – ikke blot i tilfældet Frederikskaj, men i ethvert byggeri vi er involveret i.

mth.dk/projektudvikling

MTHøjgaard
Vi ved hvordan

Sjælsø vil satse på nødlidende ejendomme

ALLERØD: Udviklingsselskabet Sjælsø Gruppen fik i 2008 et resultat før værdireguleringer og skat på 270 millioner kr. Det er indenfor det forventede interval på 250-350 millioner kr., men dertil kommer en nedskrivning på 65 millioner kr., der får det endelige resultat til at lande på 205 millioner kr. mod et resultat før skat på 1.021 millioner kr. i 2007.

Ved udgangen af 2008 udgør egenkapitalen kr. 1.949 mio., og den blev forrentet med 7,7 procent i året.

Sjælsø har i 2008 nedbragt sin gæld vedrørende projektfinansiering med 1,4 milliarder kr. og har i dag 233 millioner kr. i likvide midler til fri disposition, hvilket er en kraftig reduktion i forhold til tidligere. Det skyldes blandt andet, at der i 2008 blev solgt projekter for ialt 2,2 milliarder kr., og det er betydeligt lavere end i både 2006 og 2007.

– Sjælsøs likviditetsmæssige råderum er blevet væsentligt reduceret i løbet af 2008, som følge af øgede krav til egenfinansiering af projekter, samt visse købers vanskeligheder med at afregne køb af retailprojekter rettidigt. Sjælsø har et godt og professionelt samarbejde med koncernens banker. Det er væsentligt for Sjælsø, at der også fremover kan opnås finansiering af projekter, at nuværende lån og kreditter løbende kan refinansieres, samt at tilgodehavender fra salg af projekter afregnes rettidigt. Sjælsø har desuden mulighed for at fremskaffe likviditet ved at stille koncernens betydelige ubelånte værdier til sikkerhed for lån, påpeger Sjælsø Gruppen.

Sjælsø Gruppen forventer på grund af den finansielle situation ikke at udbetale udbytte i år. Ligesom den anden store danske udviklingsvirksomhed TK Development, der allerede har påtaget sig videreudvikling af et nødlidende svensk projekt, vil Sjælsø Gruppen også se nærmere på nye markedsmuligheder i den forbindelse.

– Den aktuelle situation på finans- og ejendomsmarkederne giver en række forretningsmæssige muligheder, bl.a. ved overtagelse eller samarbejde om udvikling og afslutning af strandede projekter, ligesom såvel konkurrencesituationen som mulighederne for entrering generelt set forbedres som følge af faldende byggepriser. For at styrke koncernen i den aktuelle situation og forbedre mulighederne for at udnytte den, vil selskabet søge at styrke koncernens kapitalgrundlag, eventuelt ved udstedelse af nye aktier, oplyser Sjælsø Gruppen.

Alt i alt betragter bestyrelsen i Sjælsø Gruppen årets resultat som tilfredsstillende set i lyset af markedssituationen.

– Udsigterne for 2009 er usikre og afhængige af en stabilisering af såvel markedssituationen som situationen på de finansielle markeder, herunder adgangen til finansiering af projekter for både Sjælsø og koncernens kunder. Baseret på bl.a. allerede sikret indtjening fra salg i tidligere år og igangværende forhandlinger forventes for 2009 et positivt resultat før eventuelle værdireguleringer/nedskrivninger og skat, oplyser Sjælsø Gruppen. Her adm. direktør Flemming Joseph Jensen.

FOTO: PETER ABRAHAMSEN

Aalborg får helårshavnebad

FOTO: JDS ARCHITECTS

Havnebadet i Aalborg bliver en videreudvikling af det meget populære havnebad i København – men som det første i landet åbent om vinteren.

AALBORG: Danmarks første havnebad, der kan bruges hele året, bliver opført i Aalborg. Lokale- og Anlægsfonden støtter havnebadet med 3 mio. kr.

Havnebadet er en forlængelse af Aalborg Kommunes bestræbelser på at skabe nyt liv på Aalborgs havnefront mellem Limfjordsbroen og kultur- og fritidskraftcenteret på Nordkraft. Havnebadet er tegnet, så det vil give udseende af et skib, der ligger til kaj. Det vil i alt koste 12 mio. kr. at opføre havnebadet i Aalborg.

– Havnebadet er en stor succes i København i sommerhalvåret, og det er derfor logisk at videreføre den succes i en helårsversion. Aalborg har sat gang i en helhjertet og meget seriøs satsning på at gøre byens havnefront til et sted, hvor der sker noget. Med havnebadet og Nordkraft, som Fonden også har støttet, vil der blive skabt et byområde, der ikke kun vil sætte Aalborg på danmarkskortet – men også på Europakortet, siger Torben Frølich, direktør for Lokale- og Anlægsfonden.

Cowis omsætning steg med 15 procent i 2008

FOTO: COWI

Rådgivningsvirksomheden Cowi ser med alvor på markedssituationen i de kommende år, hvor det ved indgangen til 2009 står klart, at den økonomiske krise vil blive dyb, og at alle regioner og lande, hvor Cowi er repræsenteret, vil blive ramt i større eller mindre grad i form af faldende vækst. Cowi venter tidligst en væsentlig vending i den økonomiske udvikling i 2010. Her adm. direktør Lars-Peter Søbye.

LYNGBY: Rådgivningskoncernen Cowi opnåede i 2008 en vækst på 15 procent i omsætningen, men resultatet før skat er faldet med 8 procent til 176 millioner kr. I 2009 ventes en indtjening på niveau med 2008.

Med faldet i indtjeningen er overskudsgraden også faldet fra 6 til 4,8 procent. Reguleret for engangsindtægter i 2007 er overskudsgraden i 2008 dog på niveau med 2007.

I 2008 oplevede Cowi øget efterspørgsel efter rådgivningsydelser på de fleste geografiske markeder og inden for de fleste ydelsesområder. Stigningen i egenproduktionen skyldes hovedsageligt organisk vækst i især Danmark, Norge og Den Arabiske Golf. Derimod har ændrede markedsvilkår betydet, at Cowi har oplevet et markant fald i omsætningen i Afrika.

– Vi forventer, at der bliver pres på både honorarer og på antallet af opgaver i 2009. Men Cowi er stærkt positioneret i forhold til den offentlige sektor, infrastruktur, energi, klima og grøn økonomi, og derfor forventer vi generelt set, at den faldende efterspørgsel fra den private sektor i nogen grad vil kunne opvejes af den øgede efterspørgsel fra den offentlige sektor. Trods den økonomiske krise ser vi på fremtiden med moderat optimisme, siger Lars-Peter Søbye.

Cowi forventer en lavere omsætningsvækst i 2009 og en indtjening på niveau med 2008. Egenkapitalen er på 770 millioner kr. og selskabet har dermed mulighed for både udvikling af nye forretningsområder og nye opkøbsmuligheder. I 2008 købte Cowi selskaberne Picon i Sverige og Flint & Neill i Storbritannien, som er ved at blive integreret i forretningen på linje med de øvrige 14 selskaber, som er erhvervet i de seneste to år. Cowis medarbejderantal er øget til 4.872 ved udgangen af 2008, hvilket er en stigning på 794 medarbejdere svarende til 19 procent.

C.W. Obel holdt rejsegilde på 2.000 kvm. kontorbyggeri

FOTO: KASPER DANIELSEN ARKITEKTER

KØBENHAVN: Ejendomsselskabet C.W. Obel får snart tilført 2.000 nye kvm. i Halfdansgade i København syd som supplement til ejendomsselskabets portefølje. Kasper Danielsen Arkitekter har stået for byggeriet.

Huset er opført med to parallelle facadetage og gavlene udføres i tombak stål. Byggeriet er færdigt i juli 2009. CB Richard Ellis er mægler på udlejningen og WR Entreprise er entreprenør på byggeriet.

– Vi har på den ene side forsøgt at skabe et byggeri, der passer ind i det eksisterende byggeri i området og samtidig giver et bud på et nyt og spændende arkitektonisk udtryk, siger arkitekt og partner Kasper Danielsen fra Kasper Danielsen Arkitekter.

JKE er en professionel ejendomsmæglervirksomhed med speciale i erhvervs- og investeringsejendomme. Vi arbejder proaktivt, opsøgende og vedholdende. Vi har altid:

- fokus på kunden
- fokus på kvaliteten
- fokus på resultaterne

Vælg JKE som din rådgiver i forbindelse med salg, udlejning, vurdering, opsøgning eller timebaseret rådgivning.

JKE | ESTATE AGENTS

... en del af Dan-Ejendomme as

Tel. 7022 2522 · www.jke.dk

Pluk de lavthængende frugter

Bæredygtigt byggeri kan lyde meget forblommet, men ofte er det ganske små tiltag, der kan give en stor virkning og besparelse både i eksisterende og nye byggerier

-Vi er et australsk firma, og i Australien har man et helt andet fokus på bæredygtighed med en klar forventning om, at vores investorer vil efterspørge en bæredygtig profil i fremtiden, siger Head of Asset Management Danmark, Mikael Fogemann, Valad.

Derfor gik Valad for nogle måneder siden i gang med et pilotprojekt sammen med rådgiverfirmaet Cowi omkring Danmarks største kontorbygning den 60.000 kvm. store Copenhagen Business Park i Hvidovre.

– På den konkrete ejendom har vi modtaget en handlingsplan, som vi nu skal i gang med at implementere. Det lader til, at vi kan spare 1,5-2 millioner kr. om året på en række mindre tiltag, der alt i alt vil koste os en investering cirka i samme størrelsesorden. Dermed er der altså en tilbagebetalingstid på blot et år, siger Mikael Fogemann.

- Vi har brug for et fælles sprog, så alle ved, hvad en bæredygtig bygning er. I mange bygninger vil det være små ændringer, der skal til for at gøre en kæmpe forskel, siger udviklingschef Laila Stub, COWI.

Derfor har Valad også taget initiativerne til sig.

– Nu laver vi en screening på i første omgang hele vores svenske porteføljе. Det er sådan, at lejerne betaler varmeudgifter inkl. i lejen i Sverige, og det giver os et incitament til at gennemføre energibesparende tiltag, men naturligvis også til at forsøge at adfærdsregulere lejerne, siger Mikael Fogemann.

I Australien kan en offentlig myndighed ikke leje nogen form for lokaler uden at kunne dokumentere en energiklassificering. Hvorfor er det ikke sådan i Danmark?
Laila Stub, Cowi

Mærker alligevel besparelser

Når Valad alligevel vælger også at investere i Copenhagen Business Park er det fordi, selskabet her har en række store lejere, hvor driften er indeholdt i huslejen. Men også fordi der er en vis tomgang i ejendommen, hvor driftsbesparelser vil kunne mærkes.

– Selvom driften normalt ikke er indeholdt i lejen i Danmark, så vil vi alligevel se på, hvad der kan gøres i den danske portefølje. Hvis vi kan optimere driften, kan vi jo for eksempel tilbyde et lejemål til en mere konkurrencedygtig kvm.pris til en ny lejer, så investeringerne alligevel kommer udlejer til gode. Men vi starter naturligvis der, hvor vi kan se resultaterne direkte, siger Mikael Fogemann. >>

BÆREDYGTIGHED

Colliers Hans Vestergaard har undersøgt lejernes syn på bæredygtighed i det canadiske marked:

- 94% af lejerne mener at bæredygtighed er vigtig
- "Alt andet lige" vil 91% af lejerne foretrække en bæredygtig ejendom
- 63 % vil betale mere for at leje et kontor i en bæredygtig ejendom
- 62% vil betale mere i grundleje hvis de kan spare på forbrug (af el mv.)

Tiltrækning af arbejdskraft er den vigtigste årsag til at flytte/bygge om i de næste 5 år – og de ansatte lægger vægt på:

- Nærhed til offentlig transport
- God luftkvalitet inden døre
- Meget naturligt lys

Kilde: Colliers International: 2007 Canadian Office Tenant Survey Results.

Det er netop det ben, som Cowi prøver at fange ejendomsinvestorerne på.

– Der kan spares rigtig meget ved at plukke de "lavthængende frugter". Ventilation, der kører døgnet rundt eller er forkert indstillet. Lys, der brænder i tomme bygninger, fordi der mangler bevægelsesfølere. Eller høj varme hele natten er nogle af de ting, vi oplever rundt om i Danmarks kontorer og som der med meget små investeringer kan spares en del på, siger udviklingschef Laila Stub, Cowi.

Besparelser på 15-25 procent

Hun anslår, at man som tommelfingerregel kan regne med, at der kan spares 15-25 procent i bygninger fra før 1992 og på ventilation alene op til 30 procent. Blot ved at indføre de mest åbenlyse besparelser. Og det understøtter en ny rapport fra SBI, der viser, at energiforbruget også kan begrænses med større tiltag, der kan tjenes hjem på 20-30 år og dermed er rentable.

– Med en fornuftig tilbagebetalingstid kan der spares 30-35 pct. på den energi,

– Vores portefølje består langt hen ad vejen af industriejendomme. Der kan spares meget ved blot at se på om gamle dårligt isolerede lagerhaller måske kunne renoveres rentabelt, siger Head of Asset Management Danmark, Mikael Fogemann, Valad.

Norrporten har mere end 100.000 kvm. i Danmark ud af en samlet portefølje på 138 ejendomme med størst koncentration i Luleå, Umeå, Sundsvall, Gävle, Uppsala, Örebro, Linköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg og Hamburg foruden altså København. Ejendommene er i alt på cirka 1,1 millioner kvm. og har en samlet værdi på 17 milliarder skr. Her Neroport i Ørestad.

som landets boliger og erhvervsbygninger i dag bruger til opvarmning. Det gøres bl.a. ved at efterisolere lofter og gulve, og ved at sætte nye lavenergiruder i vinduerne og skifte varmesystemets kedel, siger seniorforsker Kim B. Wittchen, Statens Byggeforskningsinstitut, der står bag rapporten sammen med forskningschef Søren Aggerholm og seniorforsker Ole Michael Jensen.

Baggrunden for rapporterne er, at 40 pct. af landets samlede energiforbrug går til opvarmning af bygninger. Forskernes beregninger viser, at der er et meget stort potentiale for at spare energi i både nyt byggeri og i den eksisterende bygningsmasse.

– Jeg tror desværre, at vi rådgivere har været for dårlige til at tale om værdien i investeringerne for kunderne. Vi skal simpelthen præsentere det på en mere "lækker" måde, så ejendomsbesidderne forstår, at der ikke skal så meget til, før investeringerne er tjent hjem. Vi skal stille beregningerne op, så det bliver nemt at gennemskue tilbagebetalingstiderne, siger Laila Stub.

Millioner roder i hjørnerne

For små forandringer kan gøre en stor forskel.

– Mange steder kan man hente 10 procents besparelse alene ved at skabe et overblik over en ejendoms energiforbrug. Et eller andet sted er det jo temmelig fjollet, hvis der i disse tider ligger tabte millioner og roder i hjørnerne – lige til at samle op – og ingen gør det, siger Laila Stub.

Der mangler gode eksempler.

– Man tager sig ikke sammen til at tage skridtet, før det har vist en form for rentabilitet hos "naboen". Men faktisk viser amerikanske undersøgelser, at en ejendom med for eksempel LEED-certificering har en 3,5 procent højere efterspørgsel og altså dermed lavere tomgang. Man kan samtidig forlange cirka 3 procent højere leje og bygningens samlede værdi stiger 7,5 procent, siger Laila Stub.

Det svenske ejendomsselskab Norrporten er et af de selskaber, der har taget initiativ til en egentlig bæredygtighedspolitik.

– Vi gør det, fordi vi var nået til en erkendelse af, at vi alle skriver alt muligt på vores hjemmesider, men der sker ikke så meget. Vi har ejendomme helt fra Luleå og til Hamburg og ikke mindst mere end 100.000 kvm. i København. Men vi er kommet til en erkendelse af, at man skal tænke vidère. Hvorfor er der for eksempel altid air condition i svenske ejendomme – et af verdens koldeste lande – når man ikke mener, at det er nødvendigt i >>

EKSTRA OMKOSTNINGER ELLER EKSTRA FORDELE

Ekstra omkostninger ved at bygge bæredygtigt opvejes nu af andre fordele. Industriinvesteringsselskabet Prologis har lavet følgende regnestykke:

- 2-4 procent ekstra omkostninger ved miljøvenligt byggeri
- 3-6 procent højere leje
- 2-3 procent højere udlejningsgrad

Kilde: Industriinvesteringsselskabet Prologis/Colliers Hans Vestergaard

Kender du typen, der altid vil passe banken i matadorspil?

SPECIALISTER I EJENDOMSADMINISTRATION

DATEA.DK/KARRIERE

Hos DATEA brænder vi for alle facetter af moderne ejendomsadministration. 250 specialiserede og engagerede medarbejdere demonstrerer hver dag en uovertruffen evne til at samle alle detaljer og til at samarbejde på tværs af de forskellige fagområder: administration, regnskab, jura, butikscentre, udlejning, projektstyring og teknik. Det sikrer vores kunder en helstøbt løsning – og det sikrer os tilfredse kunder. Blandt disse kunder er såvel private og institutionelle investorer, K/S'er som ejer- og andelsboligforeninger.

DATEA

LEED, BREEAM, GREEN BUILDING OG LAVPRISKLASSER

Der findes i dag flere forskellige miljøprædikater. De mest kendte er

- Green Building, der betyder, at man bygger en bygning, der bruger mindst 25 procent mindre energi end kravene i det pågældende land.
- LEED, der indeholder flere forskellige niveauer af klassificeringer. LEED forholder sig til langt mere end energiforbrug og medtager således også affaldshåndtering og meget andet. Læs mere på www.usgbc.org
- Breeam International Certificate – en engelsk udgave af LEED. Læs mere på www.breeam.org
- Lavenergiklasse 1 og lavenergiklasse 2, hvor førstnævnte er et byggeri opført efter de forventet indførte krav i henholdsvis 2020 og 2012.

Den ene klassificering udelukker naturligvis ikke den anden. For eksempel er Sjælsø Gruppen ved at opføre en ejendom til et Crowne Plaza Hotel i Ørestad. Den ejendom lever både op til Green Building samt til lavenergiklasse 2 blandt andet på grund af et solcelleanlæg.

Både Laila Stub og kollegaen Stig Lohman-Devantier argumenterer kraftigt for, at Danmark hægter sig på en international betegnelse.

– Vi skal endelig ikke strikke et nyt system sammen til Danmark, men snarere tilpasse de internationale standarder til danske forhold. Det er så vigtigt, at man kan sidde i Hong Kong i fremtiden og vurdere en portefølje i København ud fra nogle internationale gængse betegnelser for bæredygtighed, så man får en fælles international referenceramme, siger projektchef Stig Lohmann-Devantier, Cowi.

Og det bliver nødvendigt.

– Ikke mindst fordi myndigheder rundt om i verden i stigende grad presser på for at få certificerede bygninger, hvad enten det er efter Green Star, LEED, Breeam eller mærkningsordninger som Pearl Rating System, som vi ser på vores projekter i Mellemøsten, siger Stig Lohmann-Devantier.

– Jeg tror kundernes syn på de her ting og ikke mindst kravene til ejendomsbesidderne vil stige eksplosivt, siger vice adm. direktør Jan-Åke Stenstrøm fra det svenske ejendomsselskab Norrporten.

CHECKPUNKTER FOR BÆREDYGTIGT BYGGERI

- Lavt energiforbrug
- Lavt vandforbrug
- Minimering af transportbehov
- Favorisering af kollektiv transport
- Ingen skadelige kemikalier
- Klogt materialevalg
- Fokus på vedligehold
- Naturvenlig byplanlægning
- God lysforhold

Kilde: Colliers Hans Vestergaard/ Det økologiske råd

Tyskland, hvor man nøjes med naturlig ventilation, siger vice adm. direktør Jan-Åke Stenstrøm, der er ansvarlig for selskabets miljøpolitik og i marts gæstede et gå-hjem møde hos mæglerselskabet Colliers Hans Vestergaard om bæredygtighed.

Er vi et godt miljøvalg?

Norrporten begynder at høre kravene om dokumentation for bæredygtighed fra store lejere.

– Vi bliver stillet overfor spørgsmålet om, hvorvidt vi kan dokumentere, at noget er et godt miljøvalg. Derfor syntes vi lige så godt, at vi kunne begynde at arbejde med det, så vi er klar, når det for alvor slår igennem – det er måske ikke en fordel i dag, men det bliver en ulempe om 5 år, hvis man ikke er med, siger Jan-Åke Stenstrøm om hvorfor Norrporten har valgt at satse på bæredygtighed på koncernplan.

Norrporten har valgt at tage fat på de områder i koncernen, hvor selskabet kan se, at de belaster miljøet mest.

– Det er dels vores materialevalg, der alle skal være i kategorien "anbefales som godt miljøvalg", vores varmeforbrug, der indtil videre er faldet 5,9 procent fra 2006-2008 og vores behandling af affald, hvor vi forsøger at genbruge og genvinde så meget som muligt. Men man skal hele tiden arbejde videre. De unge på 10-25 år i dag får et helt andet forhold til miljørigtighed, og det er fremtidens lejere og investorer, siger Jan-Åke Stenstrøm. ■

TAC skaber merværdi for ejere og brugere af bygninger inden for områderne indeklima, sikring og energi. TAC har mere end 80 års erfaring med bygningsautomatik og sikring. På verdensplan beskæftiger TAC mere end 7500 medarbejdere og har partnere og afdelinger i 80 lande. Moderselskabet Schneider Electric, er verdens førende specialist inden for el, styring og automation.
Læs mere på: www.tac.com/dk

t.a.c® by Schneider Electric

Copyright © 2008, TAC.

Grønt i Danmark

Der er allerede bæredygtige projekter på vej i Danmark. Men indtil videre er det udviklerne, der bliver nødt til at præsentere mulighederne

Flere projektudviklere arbejder allerede med forskellige former for grønne bygninger i Danmark herunder blandt andet Skanska, Sjælsø Gruppen og NCC Property Development. De enkelte firmaer har taget certificeringerne til sig på forskellig vis. NCC Property Development var således den første i Norden til at blive Green Building-godkendt på koncernplan.

For at blive GreenBuilding-partner på koncernniveau skal mindst 75 procent af virksomhedens projekter opfylde GreenBuilding-kriterierne. To GreenBuilding-projekter indvies i Danmark i april og juli.

– Det første godkendte projekt i NCC var kontorhuset Kaggen, der ligger i Malmö. I dag har vi i alt seks projekter i Norden, som er godkendt som GreenBuilding. Heriblandt Nordens første butiksejendom, Coop i Kungsbacka, siger Johnny Hellmann, miljøchef i NCC Property Development.

To af de seks GreenBuilding-projekter er danske. Det drejer sig om NCC's tredje kontorbyggeri i Company Park i Kolding, som indvies i april, og et lignende kontorbyggeri i Vallensbæk, som indvies i juli.

Den svenske konkurrentkoncern Skanska er også Green-Building partner, men vil nu også indarbejde det internationale miljøcertifikat LEED i sin nordiske organisation. Skanska har en stor del af forretningen i USA, hvor LEED er det mest anerkendte og effektive certifikat, der ofte kræves af lejere og investorer.

Alle Skanskas egne udviklingsprojekter vil også blive LEED-certificerede. I øjeblikket er de første LEED-projekter ved at blive udviklet i Finland og Sverige.

Skanska arbejder også med EUs Green Building standard og indtil videre er 7 Skanska-projekter blevet noteret som Green Buildings, hvilket vil sige, at energiforbruget i bygningen skal være 25 procent lavere end de nationale standarder i det pågældende land.

I Søborg er Skanska netop gået i gang med sit første Green Building-byggeri på dansk jord i form af byggeriet af et domicil til teknologi-virksomheden Alfa-Laval. Og selvom det endnu ikke er LEED-certificeret, så gennemsyrer tankegangen koncernen.

– Hvor Green Building alene fokuserer på energiforbruget dækker LEED bredere og indeholder flere elementer. Vi oplever specielt fra internationale investorer, at der stilles krav om, at vores projekter er miljørigtige og at det kan dokumenteres. Jeg er overbevist om, at vi vil se flere af de store projektudviklere og entreprenører går ind i at uddanne deres medarbejdere til at kunne rådgive omkring bæredygtighed og certificering i den ene eller anden form, siger adm. direktør Peter Nymann-Jørgensen.

Det er endnu ikke et krav fra kunderne – men det kommer:

– I forbindelse med forhandlingerne omkring indgåelsen af lejeaftalen foreslog vi Alfa Laval, at bygningen skulle opføres som en Green Building. Det så Alfa Laval som en stor fordel, især fordi det lå ret godt i tråd med, at Alfa Laval på mange andre fronter – i forhold til deres produkter – arbejder med miljø og bæredygtighed, siger projektchef Elo Alsing, Skanska Øresund, der er ansvarlig for opførelsen af projektet.

Derfor har Skanska Øresund arbejdet med en lang række forholdsvis åbenlyse, men ikke obligatoriske, forbedringer i byggeriet, så energiforbruget bliver så lavt som muligt.

– Der vil blandt andet blive installeret et ventilationsanlæg med øget kapacitet og større kanaler, som mindsker lufthastighederne og dermed elforbruget. Samtidig bruger ventilationsanlægget udeluften til at køle bygningen ned med, så kølebehovet bliver mindre, siger Elo Alsing.

Mest åbenlyst er det ofte, at bygningens facader bliver isoleret.
– Udover effektiv isolering af bygningens klimaskærm og fundamenter, så får bygningen også lavenergivinduer. Det er med til at optimere energiforbruget og komforten i bygningen, siger Elo Alsing.

Lysstyring er også en afgørende faktor.

– Samtidig bliver der installeret en generel styring af belysningen i hele bygningen, og det kan være helt afgørende for, at energiforbruget reduceres med 25 procent i forhold til de gældende myndighedskrav, tilføjer Elo Alsing.

Også rådgivervirksomheden Leif Hansen International arbejder med LEED via sit kontor i New York.

– Siden februar 2008 har vi haft medarbejdere, der kan styre og sikre certificeringsprocessen uanset om ønsket er et miljøcertificeret nybyggeri eller en renovering, siger salgs- og marketingdirektør Peter Nielsen, Leif Hansen Engineering.

Leif Hansen's LEED ekspertise, som primært er lokaliseret i gruppens New York kontor, er i øjeblikket involveret i flere projekter herunder et nybyggeri i Tokyo i Japan som sigter efter LEED Gold, en række nybyggerier i Serbien, som sigter efter LEED Silver samt en eksisterende multiarena i Ohio, USA, som ønsker et LEED certificeret Drift- og Vedligeholdelsessystem.

Alfa-Lavals nye domicil bliver på 3.651 kvm. Bygningen er på 3 etager og uden kælder. Der er plads til i alt 170 arbejdspladser. Byggeriet er opstartet og forventes at stå færdigt i april 2010. Skanska Øresund har købt grunden af VKR Holding, og den blev overtaget i oktober 2008.

– Men vi har også en række forespørgsler fra skandinaviske klienter som ønsker at få deres byggerier certificerede. Det er noget vi vil arbejde på fremadrettet, og vi har en forventning om at vi snart kan gå i gang med det første nybyggeri i København som skal være LEED certificeret, siger Peter Nielsen. ■

LEED

LEED står for Leadership in Energy and Environmental Design og er i sit udgangspunkt et amerikansk certificeringssystem, der dog har spredt sig over hele verden. Der findes således LEED eller LEED-afledte certificeringssystemer i bla. Canada, Indien, Brasilien, Japan, Israel, Australien, New Zealand, Singapore og flere kommer til. Systemet undergår en løbende revision, så det hele tiden er up-to-date. Den seneste revision træder således i kraft i foråret 2009.

En af de store ændringer er bl.a., at de LEED akkrediterede personer, dvs. de som har bestået en eksamen, der viser, at de har en tilstrækkelig viden om emnet, fremover skal deltage i løbende efteruddannelse for at kunne bibeholde sin akkreditation.

De skal gennemføre et minimum antal timers relevant efteruddannelse for hver 2. år, således at når man hyrer en LEED akkrediteret person, så er vedkommende up-to-date med systemet såvel som mulighederne. Endvidere skal personer som fremover ønsker at blive akkrediterede igennem flere eksaminer og kunne dokumentere at have arbejdet med LEED projekter for selv at kunne blive akkrediteret.

Der findes 4 certifikationsniveauer, Certified, Silver, Gold og Platinum. Jo mere bæredygtigt og miljørigtigt, der projekteres og bygges, jo højere certificering kan det enkelte projekt opnå. Det er vigtigt at understrege, at en stor del af kravene for at kunne opnå en certificering ligger i valget af hvor byggeriet placeres, men også hvordan arbejdsmiljø, såvel som nærmiljøet påvirkes undervejs i byggeprocessen.

Kilde: Leif Hansen Engineering
– se også artiklen side 28.

3XN skal tegne kunstmuseum i Randers

RANDERS: Arkitektfirmaet 3XN har vundet konkurrencen om at tegne et nyt kunstmuseum i Randers. Det nye museum ved Gudenåen skal binde kunsten, byen og landskabet sammen i én skulpturel bygning

3XN har arbejdet med at få facaden til at folde sig skulpturelt om bygningen og blive til et tag belagt med tegl – som om museet voksede direkte op af jorden under det.

Randers Kunstmuseum bliver et vartegn ved indkørslen til Randers med en prominent og naturskøn placering ud til Gudenåen. Museets i alt 7.550 kvm rummer blandt andet tre udstillingsafsnit, auditorium, cafe, butik og en række administrative faciliteter.

Grunden stilles til rådighed af Randers Kommune, der også garanterer driften af museet. Finansieringen af selve byggeriet forventes at falde på plads i løbet af 2009.

VISUALISERING: 3XN

Nordicom nedjusterer – forventer underskud på 260 mio. kr.

KØBENHAVN: Efter ledelsesændringerne i Nordicom i slutningen af 2008 er koncernen blevet finkæmmet og ajourført. Derfor melder bestyrelsen ud, at forventningerne til resultatet for 2008 er et underskud på 260 millioner kr.

Egenkapitalen udgør herefter cirka 1 milliard kr., mens selskabets egenfinansieringsgrad er 25 procent, 5 procent under målsætningen på 30 procent.

Det strategiskifte, som bestyrelsen fastlagde i slutningen af 2008 – med en fokusering på ejendomme med positivt likviditetsbidrag og en generelt styrket kapitalstruktur, der skal gøre selskabet mere robust – er nu udmøntet i en konkret handlingsplan. Handlingsplanen indeholder en kombination af refinansieringsaktiviteter, et frasalgsprogram og forskellige initiativer, der kan optimere selskabets kapitalstruktur – herunder planer for en egentlig kapitaludvidelse. Handlingsplanen er i en koordineret indsats blevet præsenteret for selskabets kreditgivere og finansieringskilder, hvor den er blevet positivt modtaget, og således nyder bred opbakning fra selskabets finansielle samarbejdspartnere.

Nordicom havde per 1. januar projekter for 10,3 milliarder kr. og den projektportefølje er ved at blive nedbragt enten via færdiggørelse af allerede igangsatte projekter, frasalg af endnu ikke igangsatte projekter eller ved indgåelse af partnerskaber. Nordicom har i løbet af de seneste måneder nedbragt antallet af medarbejdere med 20 procent.

SHL vandt Slagterigrunden i Horsens

HORSENS: Horsens Slagterigrund omdannes til 70.000 kvm. butiks- og kulturtilbud, og det bliver efter et projekt tegnet af arkitektfirmaet Schmidt hammer lassen architects.

Den tidligere slagterigrund i Horsens er på 34.000 kvm. og Schmidt Hammer Lassen skal designe et center med butikker, kulturstation, boliger og erhvervslokaler lige ved banegården.

SHL er arkitektrådgiver for det jyske entreprenørfirma A. Enggaard og butikscenter-specialisterne braaten + pedersen, der vandt grundsalgskonkurrencen i konkurrence med fire andre konsortier.

Forslaget til et nyt butiks- og kulturcenter tager udgangspunkt i visionen om et dynamisk flow, der strømmer mellem det eksisterende centrum, handelsstrøgene, banegården og ud til de grønne rekreative områder.

For at sikre projektets økonomiske bæredygtighed og at hver sektion kan opføres uafhængigt af hinanden har SHLA valgt fysisk at adskille bygningerne og sætte dem ind i en større bysammenhæng, der også omfatter de tilstødende områder af byen. Andreas Steenbergs Plads bliver det centrale punkt og den bliver forlænget i det nye torv mellem Kulturstationen og shoppingcentret.

Ingeniørfirmaet Niras er tilknyttet projektet som ingeniør.

VISUALISERING: SHL ARCHITECTS

Dan-Ejendomme overtager administration af 330 tyske ejendomme

HELLERUP: Dan-Ejendomme as udvider aktiviteterne markant internationalt med overtagelsen af administrationen og management af de tre børsnoterede ejendomsselskaber NRW II, Griffin III Berlin og Griffin IV Berlin.

Asset management aftalerne med de tre selskaber omfatter administration af selskaberne, controlling af selskabernes tyske ejendomsforvaltere og management af ejendommene. De tre selskaber har cirka 330 ejendomme i Berlin og Nordrhein-Westfalen med i alt cirka 11.000 boliger og cirka 400 erhvervslejemål.

– Med Dan-Ejendommes erfaring og know-how inden for administration, ejendomsdrift og optimering af ejendomme forventer vi at kunne bidrage positivt til den langsigtede udvikling af de tre selskabers ejendomsporteføljer, siger adm. direktør for Dan-Ejendomme Henrik Dahl Jeppesen. Her foto fra Berlin.

Tower Management har administreret selskaberne siden efteråret 2008. I forbindelse med etablering af aftalerne overtager Dan-Ejendomme 5 medarbejdere fra Tower Management.

Selskaberne har på trods af navnesammenfaldet ikke længere noget at gøre med det konkursramte Griffin.

Mipim – mindre men mere effektiv

18.000 i stedet for 28.000 kunne mærkes i Cannes' gader, da årets største ejendomsmesse Mipim løb af stablen den 10.-13. marts. Alligevel var det tydeligt, at messen får stadig større betydning

Godt 18.300 mennesker var på den europæiske ejendomsbranches største netværksmesse, Mipim, i år. Det er 10.000 færre end sidste år, hvor messen toppede. Gaderne var til at komme frem i, taxaer kunne prajes, og det var muligt at finde et bord på op til flere restauranter – og der var ingen kø i lufthavnen! Alligevel var det som om messen havde fået større betydning end nogensinde før. Det skyldes flere faktorer:

- Ingen havde i år råd til at drikke champagne og hygge sig i 3 dage. Der var dømt arbejdstøj og opsmøgede ærmer hos alle, og det gjorde hele klimaet langt mere seriøst.
- De mange russiske og arabiske illusoriske projekter, der stjal opmærksomheden uden egentlig at tilføre forretninger, var væk. Sammen med fantasternes udeblivelse havde messen fået en ny og tværgående fin balance mellem investeringer, byudvikling, arkitektur, byggeri og rådgivning. Det gav en god fornemmelse af, at alle parter var med og dermed også, at der blev talt realiteter.
- I modsætning til, hvad man måske skulle tro, var der færre spidse albuer end tidligere. Det er som om branchen er præget af krisen og en følelse af, at "godt nok er vi konkurrenter, men vi er også sammen i det her og skal have det bedste ud af det". Det gav ny og konstruktiv seriøsitet, og Mipim er – ikke mindst for den danske bygge- og ejendomsbranche – stedet at mødes på neutral grund på tværs af firmaer og brancher.

Danskernes mødested

Mipim har nemlig slået sig fast som danskernes mødested, og de allerfleste betydelige danske såvel som udenlandske aktører er i dag repræsenteret på Mipim. I år var der særlig vækst i antallet af advokater og arkitekter. Og selvom danskernes antal også var faldet fra over 700 til cirka 450, så var der typisk færre fra det enkelte firma, mens antallet af firmaer er intakt. >>

1. *For næsten ni år siden var det en usikker og turbulent begyndelse for både bro og region, som det er for alle "nyfødte", men efterhånden er der mange ting, som faktisk fungerer og de to sider af regionen har været kilde til megen inspiration, nye ideer og handlinger. Der er sket store strukturelle og menneskelige ændringer i de seneste godt 9 år omkring Øresund. Den udvikling fortalte adm. direktør Caroline Ullman-Hammer, Øresundsbron, om til champagnebrunch onsdag formiddag. I 2010 fylder broen 10 år.*

2. *– Det er ikke tilfældigt, at vi arbejder sammen om denne champagnebrunch. Øresundsbron gør det helt fysisk og vi bygger i overført betydning bro over Øresund ved at have en ambition om at dække Øresundsregionen. Når der er modvind i branchen er det vigtigt at stå frem og vise synlighed. Opgaverne forandrer sig, og netop nu er der fokus på den gode by og den gode planlægning. De opgaver skal vi gribe, sagde partner Helle Juul, Juul Frost, der også kunne præsentere, at Juul Frost Arkitekter netop har vundet endnu en stor opgave i Malmø med byggeriet Malmø Media City.*

3. *Arkitektfirmaet BIG vandt igen-igen en pris. Og med indehaver Bjarke Ingels i front blev der sagt behørigt tak i auditoriet, hvor prisuddelingen bliver linet op på samme måde som når det er de gyldne palmer, der bliver uddelt. Det var det nu ikke. Det var Mipim Award og den blev givet for VM-Bjerget i Ørestad. Bjarke Ingels modtog prisen sammen med blandt andet Kai-Uwe Bergman og Andreas Pedersen fra BIG.*

1

2

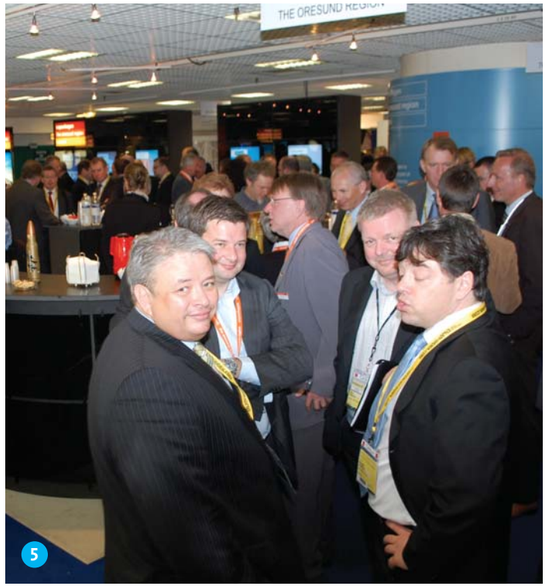
3

4. *Har man sagt Cannes i marts, kan man ikke undlade at nævne solhungrende nordboere. Mipim er også et hav af både planlagte og improviserede forretnings- og netværksmøder og Caffé Roma var sammen med Le Grand Cafe igen i år centrum for mange drøftelser og ikke mindst uformelle morgenmadsaftaler. Desuden har især svenskere, englændere og danskere stor fornøjelse af de varmere himmelstrøg og efter de mere formelle middagsarrangementer mødes mange gerne til en "godnatøl" i de halvlune forårsaftener.*

5. *Under receptionerne var der som altid stort rykind på den danske stand. Standen var opbygget mere åbent i år end tidligere, og det fungerede godt, så de mange danskere ikke optog pladsen fra interesserede udenlandske investorer. Den danske stand har nemlig en dobbelt funktion: Den skal både præsentere Øresundsregionen og ikke mindst partnernes projekter og ideer, men den er også samlingspunkt for danskerkolonien, der i år talte knap 500 danske deltagere og knap 900 svenske fra hele Sverige. Her er det i forgrunden adm. direktør Michael Sehested, ejendomsselskabet Victoria Properties, i snak med blandt andet partner Peter Frische fra mæglerfirmaet Sadolin & Albæk.*

6. *Magasinet Ejendom lancerede første udgave af det engelsksprogede Scandinavian Property Magazine på Mipim. Magasinet giver et grundigt indblik og overblik over markedsudvikling og projekter i Øresundsregionen i et lækkert layout og kan bestilles hos Magasinet Ejendom. Her er magasinerne kommet i godt selskab med Copenhagen Capacity-standens vartegn: En Københavner-cykel.*

4



5

6

– Det står klart, at Mipim var besøgt af betydeligt færre end i 2008, men det er mit indtryk, at de rigtige og relevante kontakter for de danske virksomheder var tilstede. Og det er jo det vigtigste. Samtidig er jeg selv meget godt tilfreds med Øresund standen og livet omkring den. Vi registrerede en betydelig udenlandsk interesse både for regionen og for vores viden på bæredygtighedsområdet. Vi har også fået mange positive tilkendegivelser fra vores partnere på standen, siger adm. direktør Steen Donner, Copenhagen Capacity.

Copenhagen Capacity og Malmø Stad står hvert år for standen med beliggenhed i det centrale udstillingsrum i kælderen under Palais de Festival.

– Konkret fik Copenhagen Capacity et par sager med hjem at arbejde videre på, men derudover fik vi muligheden for at vise regionen frem som en dynamisk og spændende region, der er på forkant, når det gælder bæredygtighed. Hele bæredygtigheds- og klimaområdet kommer til at fylde meget i Copenhagen Capacity's arbejde i de kommende år, og jeg er overbevist om, at vi i Danmark og Øresundsregionen har mulighed for virkelig at sætte os selv på verdenskortet, hvis vi spiller kortene rigtigt, siger Steen Donner.

80 borgmestre

Interessen er i hvert fald stor. I år gæstede 80 borgmestre Mipim og flere af dem var meget interesserede i danskernes synspunkter. Det mærkede partner Kim Herforth Nielsen, arkitektfirmaet 3XN, der var udvalgt til at sidde med i det lukkede forum, "Mayors Think Tank". Han sad ved bord med borgmestrene fra Moskva, Prag og Frankfurt.

– Vi havde nogle spændende drøftelser om blandt andet højhuse. Især Moskvas borgmester spurgte meget ind til højhuse i København, og hvorfor vi overhovedet bygger dem, når vi har plads nok. I Moskva mangler de simpelthen grunde til den enorme befolkning og arbejdsstyrke, og derfor bygger de i højden. En højhuspolitik, som vi kender det fra både København og Århus, har de slet ikke. Det var han meget interesseret i at høre nærmere om, siger Kim Herforth Nielsen.

For 3XN har det været den bedste Mipim hidtil.

– Jeg begyndte personligt at komme på

7

8

9

7. *Et af de meget velbesøgte arrangementer i Mipim-dagene er MT Højgaards bouleturnering. Her er det advokat og partner Iben Winsløw, FrølundWinsløw, i selskab med en af værterne sektionsdirektør Michael Mikuta, MT Højgaard.*

8. *Og her advokat Tina Grønning, Vincit Advokater, markedsdirektør Max Karlsson, Rambøll, partner Allan Andersen, KPMG og advokat Claudia Matthiasen, FrølundWinsløw. Til højre salgschef Stine Kepp, Danske Leasing, i snak med blandt andet direktør Gitte Andersen, Signal Arkitekter.*

9. *Her "bouler" blandt andet markedsdirektør Ida Garre, Rambøll, adm. direktør Søren Risager, KLP Ejendomme, direktør Nikolaj Pfeiffer, Magasinet Ejendom og også udlejningschef Britta Køster fra By & Havn er i aktion. I baggrunden har indehaver Jeanett Andresen, Andresen Erhverv, netop smidt kuglen.*

10. *De seneste år har Stockholm reklameret med at være "The Capital of Scandinavia". Men den branding var nedtonet i år. Til gengæld var den svenske hovedstads synlighed fortsat høj ved indgangen til "Palais de Festival" i Cannes.*

10

11. *Her er det fra venstre adm. direktør i Copenhagen Capacity, Steen Donner, kulturborgmester Pia Allerslev, København og borgmester Ilmar Reepalu, Malmø. I år deltog i alt 80 borgmestre på Mipim.*

12. *Copenhagen Capacity havde travlt med at få alle til at føle sig godt tilpas på den danske stand – og det lykkedes. Her er det Business Development Manager Kim Lundberg (tv) og kommunikationschef Thomas Scott Lund.*

13. *Direktør Karen Mosberg kunne på Mipim fortælle om den netop offentliggjorte nyhed, at hun skifter fra Københavns Ejendomme til Freja Ejendomme. Her er hun i selskab med advokat Carsten Lang-Jensen, advokatfirmaet Homann, og divisionsdirektør Søren Larsen, Grontmij Carl Bro. I baggrunden advokat Trine Bøgelund-Kjær, BechBruun.*

14. *Udviklingschef Susanne Schou var for første gang på Mipim for Københavns Lufthavne, der havde en række nye projektudviklingsmuligheder at præsentere. Her i selskab med medlem af blandt andet Sjælsø Gruppens bestyrelse advokat Steen Raagaard, partner i advokatfirmaet Lund Elmer Sandager., og adm. direktør Flemming Joseph Jensen, Sjælsø Gruppen.*

15. *Indehaver Torben Rønsow, Amalie Search & Selection og projektdirektør Torben Modvig, Schaumann Development.*

16. *CEO Michael Lexner, Lux Invest, advokat Flemming Horn Andersen, Kromann Reumert og ejendomschef René Medom Lauritzen, Keops Development, til reception onsdag.*

17. *Projektchef Peter Fangel Poulsen fra Realea og manager Claes Brylle Hallquist, Deloitte, der på en måde også har andel i By & Havns udstilling. Deloitte har nemlig medvirket som del af konsortiet, der vandt med tegnestuen Polyform i front i konkurrencen om fremtidens Nordhavns-kvarter i København.*

18. *Fastighetsdirektør Börje Klingberg, Malmø Stad, og bestyrelsesformand Greg Dingizian fra det svenske ejendomsselskab Annehem, der i øjeblikket er ved at igangsætte den danske tegnestue C.F. Møllers højhusprojekt i Malmø-forstaden Hyllie, var i højt humør.*

19. *Advokat Marie-Louise Pind, Kyed & Jybæk, direktør Henrik Klinge, der er tilbage som ansvarlig for byggeri i rådgiverkoncernen Alectia efter en afstikker til Kuben Byg sidste år, og Christian Christensen, Casadania Ejendomme, der er på udkig efter det rette tidspunkt at investere på igen.*

20. *Partner Stig Mikkelsen fra arkitektfirmaet Dissing & Weitling i festligt selskab med adm. direktør Carsten Haurum, Kultur- og Fritidsforvaltningen i Københavns Kommune.*

21. *En af de festlige og anderledes begivenheder på årets Mipim var rådgivervirksomheden Leif Hansen Engineering, der havde arrangeret et velbesøgt Beach Party. Her blev de sædvanlige sorte jakkesæts-kostumer pillet af og erstattet med farvestrålende Memorabilia-t-shirts.*

Mipim for 5-6 år siden, hvor vi var nominereret til en række AR Future Awards. Egentlig havde jeg slet ikke tænkt mig at tage herned i år. Men så kom krisen og jeg blev overbevist om, at det faktisk var vigtigt at positionere os. Samtidig har jeg brugt det meget seriøst og har arrangeret en række møder og aftaler på forhånd, så jeg vidste, at der ville være et udbytte – og det har faktisk båret frugt. Vi skal nu aflevere materiale med et bud på design af 500 skoler i Mellemøsten, siger Kim Herforth Nielsen, der lagde mærke til, at han aldrig har set så mange verdensberømte arkitekter på Mipim som i år.

Blandt andet deltog Frank Gehry, Norman Foster, Coop Himmelb(l)au, Tom Mayne og Zaha Hadid.

VIP-middag på fregatten

Tilbagegangen i antallet af deltagere har især ramt russiske og arabiske delegerede. Det betød også, at der alt i alt deltog flest på Mipim fra England, Frankrig og Tyskland i år, hvor det var den 20. Mipim i rækken. Og for alle dem, der undrede sig over, hvorfor der lå et krigsskib og ikke yachts ud for Palais des Festivals: Fregatten Le Guépratte var vært for en VIP dinner for cirka 100 Mipim-pionerer, der har været med alle de 20 gange, udstillingen er løbet af stablen.

– Det var en stor ære at være vært ved middagen for de loyale deltagere. Det har været et af vores mest udfordrende år, fordi vores kunder er under massivt finansielt pres. Omvendt må jeg sige, at det har været en af de mest dynamiske udstillinger, vi har haft, fordi alle koncentrerer sig benhårdt om branchens fremtid og arbejder intenst for sagen – også i Mipim-dagene, siger adm. direktør Thierry Renault, Reed Midem, der står bag Mipim og flere andre af Cannes' årlige messer.

Mipim-organisationen har allerede tilsagn fra flere af nøgleaktørerne om at deltage i 2010. Også fra dansk side er der fortrøstningsfuldhed.

– Jeg forventer, at MIPIM i 2010 vil være på cirka samme niveau som i år. Samtidig har regionen mange meget interessante og gode projekter i støbeskeen, som vi kan glæde os til at vise frem. Det er mit håb, at vi i begyndelsen af 2010 vil begynde at se en lettere adgang til finansiering, som vil styrke markedet. Så vi ser frem til en spændende dansk stand til næste år, siger adm. direktør Steen Donner, Copenhagen Capacity.

Mipim ligger i 2010 fra den 16.-19. marts. ■

FOTO: LEIF HANSEN

Foster i La Defense

PARIS: Et af årets store tilløbsstykker på Mipim var den verdensberømte engelske arkitekt Norman Fosters afsløring af projektet Hermitage Plaza i Paris-forstaden La Defense. Norman Foster er især kendt I Danmark for elefanthuset i Zoologisk Have i København og Crowne Plaza-hotellet i Ørestad, og han blev modtaget som en anden rockstjerne, da han ankom i selskab med den franske Minister for Finansiel Rekonstruktion for at præsentere et projekt, der skal skabe liv og arbejdspladser i Paris' New Town, forstaden La Defense.

FOTO: © MIPIM

Den engelske arkitekt Norman Foster stod lidt genert, da han endelig nåede frem til La Defense-standen, hvor han skulle afsløre et bud på to nye højhuse. På vej gennem den franske stand blev han belejret som en rockstjerne af fotografer, der gik baglæns i en kødrand foran ham. Den franske minister for finansiel rekonstruktion tog ordet før Norman Foster og talte længe om den franske regerings bud på en genrejsning af bankerne og ikke mindst arbejdspladserne i byggesektoren.

Hermitage Plaza bliver med to tårne på 323 meter Vesteuropas største og højeste byggeri med blandet formål (mixed-use). Tårnene bliver på 91 og 93 etager.

VISUALISERING: EPAD/FOSTER & PARTNERS

Udviklingsorganisationen for La Defense, EPAD, the City of Courbevoie, Atelier de Paysage Urbain og Département de Hauts-de-Seine, står bag projektet. Projektet går i gang i 2010 og skal stå færdigt i 2014. De to tårne kommer blandt andet til at huse hotel, spa, boliger med panoramisk vue over det gamle Paris, kontorer, hotellejligheder og butikker i bunden.

I grundniveau vil de to bygninger bestående af trekanter danne en plads. Der er en lille smule malmøsk Turning Torso over de to tårne, der efterfølgende vil dreje sig på vej mod himlen, så så mange som muligt får et kig til Paris. Tårnene skal bygges bæredygtigt – målet er at ramme den engelske certificering BREEAMs rating "excellent".

Foruden de to tårne bliver der opført to øvrige bygninger, der kommer til at indeholde et galleri og et auditorium.

– Hermitage Plaza bliver et 24-timers samfund, der giver nyt liv til hele flodbredden og til en ellers overvejende erhvervsmæssig del af byen.

Hermitage Group, der er det franske selskab i den russiske Stroimontage-gruppe, er udvikler på projektet.

Sådan forestiller Hermitage Group sig det nye projekt i La Defense, der kan blive Vesteuropas højeste med 91 og 93 etager. Nu holder holdet bag projektet vejret, mens offentligheden debatterer det store projekt, der blev afsløret på Mipim. Engelske Norman Foster har tegnet.

Mindre russisk glamour

KRASNODAR: Krasnodar har i flere år markeret sig med spektakulære bymodeller, enorme fremtidsprojekter og meget langbenede blondiner til at vise det hele frem. Glamouren var lidt mindre i år og de russiske delegationer var stærkt beskåret, men der er stadig mange ideer i spil.

Italiensk militær sælger ud af ejendomme

FOTO: © MIPIM

ITALIEN: Den italienske viceforsvarsminister Guido Crosetto besøgte Mipim i år i anledning af, at Forsvarsministeriet for første gang var udstiller. Den italienske hær har nemlig en lang række ejendomme, der ikke længere er tidssvarende.

– Mange af bygningerne er enten slet ikke bygget til militære formål eller de er bygget gennem mange forskellige epoker. Adskillige ligger i centrum af byer og for eksempel tager Arsenale 15 procent af byområdet i Venedig, sagde Guido Crosetto, der forventer, at ejendommene kan bruges både til boliger, kontorer, logistik og turistformål.

Militærets ejendomsfolk præsenterede hærens portefølje i fuld uniform.

Største byer tiltrak flest investeringer

EUROPA: Investorerne søger mod sikker havn. Det gjaldt ikke mindst i 2008, hvor det meget stille investeringsmarked koncentrerede sig om Europas største byer. Det er en af de konklusioner, man kan læse ud af mæglerselskabet CB Richard Ellis' nyeste rapport. London og Paris dominerede og de to byer var mål for 36 procent af alle kontorinvesteringer, hvilket svarer til hver tredie af alle handler.

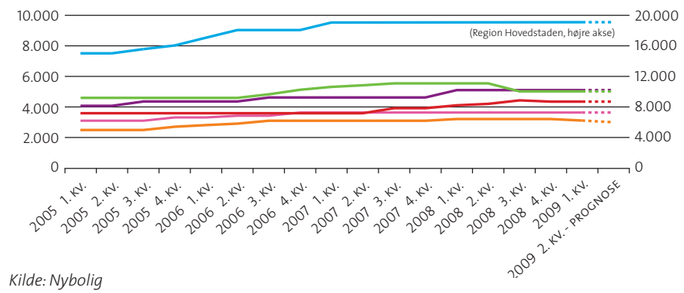
London og Paris tiltrak i endnu højere grad de aller største handler med 44 procent af alle handler over €100 millioner kr.

De 10 største markeder i Europa stod samlet for ialt 43 procent af alle transaktioner og fortsætter dermed effektivt deres historisk høje likviditet på trods af de gennemgribende ændringer i markederne over hele Europa. Der var på Mipim bred enighed blandt de store mæglerhuse, at sådan vil det også være i 2009: Go safe og dermed sats på de 10 største ejendomsmarkeder i Europa.

Mæglerne har travlt om end det ikke er transaktioner, der har præget deres arbejde i 2008.

Butikker i Danmark

BUTIK – LEJEPRISER PÅ 1. KLASSES EJENDOMME
(DKK/m2/per år)



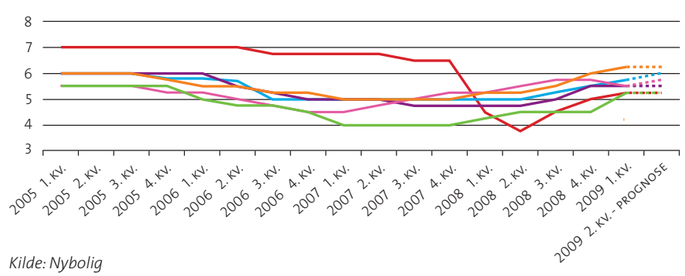
Kilde: Nybolig

Region Hovedstaden · Region Sjælland · Region Fyn · Region Nordjylland · Region Midtjylland · Region Sydjylland

Udbuddet af butikslokaler er i de senere år udvidet betragteligt, dels i trit med den stigende efterspørgsel, men også i forventning om fortsat fremgang på detailmarkedet. Sammenholdt med den vigende lejeefterspørgsel, har det resulteret i en stigende tomgang, som dog er mest udtalt for sekundære beliggenheder.

Der er registreret egentlige fald i lejeniveauerne flere steder i Danmark siden sommeren 2008. Det er fortrinsvist foregået på de sekundære beliggenheder, men også i prime lejeniveauerne. Det er den stigende tomgangsrate og den vigende efterspørgsel, der har haft en reducerende effekt på lejeniveauerne.

BUTIK – AFKAST PÅ 1. KLASSES EJENDOMME
(I procent per år)



Kilde: Nybolig

Region Hovedstaden · Region Sjælland · Region Fyn · Region Nordjylland · Region Midtjylland · Region Sydjylland

På investeringssiden er prime afkastet vokset henover de seneste 6-9 måneder. Det afspejler en voksende risikopræmie, affødt af øget risiko for tomgang og lejeniveaufald. Situationen på finansmarkedet presser også fortsat afkastniveauet, hvor især det stigende egenfinansieringskrav er en medvirkende årsag til den lave investeringsaktivitet.

Hver anden er utilfreds med indeklimaet

HERLEV: Hovedpine, koncentrationsbesvær, ineffektivitet og stress. En ny undersøgelse lavet af Kompas Kommunikation for byggeteknikvirksomheden t.a.c., der arbejder med indeklima, sikring og energioptimering viser, at hver anden indendørsansat – svarende til over 850.000 danskere – er utilfreds med indeklimaet på de danske arbejdspladser.

I alt er 51 pct. danske indendørsansatte utilfredse med indeklimaet på arbejdspladsen. Værst står det til hos:

1. Skole- og børneinstitutioner (63 pct.)
2. Hospitaler (60 pct.)
3. Plejesektoren (51 pct.)
4. Offentlige kontorvirksomheder (51 pct.)
5. Kontor generelt (51 pct.)

Den primære synder er temperaturen, som 6 ud af 10 (58 pct.) mener, er for høj eller lav. Hertil kommer, at støjniveauet i de ofte åbne kontormiljøer er for højt (43 pct.), ligesom luften tit er dårlig (41 pct.).

– Det er foruroligende – og unødvendigt – at halvdelen af de indendørsansatte er utilfredse med indeklimaet på arbejdspladsen. Undersøgelsen viser, at de ansatte besidder store uudnyttede ressourcer, som et bedre indeklima vil kunne frigive. Og i rigtigt mange tilfælde vil sådanne indeklimaforbedringer kunne finansieres af de energibesparelser, som følger med forbedringerne, siger Jeppe Rasmussen, adm. direktør for TAC A/S, der står bag undersøgelsen.

Samtidig svarer omkring halvdelen af de professionelle i undersøgelsen (entreprenører, arkitekter, developere og tekniske chefer), at den optimale løsning ikke altid realiseres på grund af besparelser i løbet af projektet (58 pct.) eller konflikt mellem kortsigtede og langsigtede gevinster (48 pct.).

Sadolin & Albæk: Investeringsejendomme holder prisen

DANMARK: – I dagspressen omtales markedet for erhvervs- og investeringsejendomme af og til som et marked i dyb krise med kraftigt faldende priser. Prisfaldene fra 2007 til 2008 har imidlertid især ramt boligudlejningsejendomme, mere sekundært beliggende erhvervsejendomme samt udviklingsejendomme, hvorimod velbeliggende kontorejendomme har vist en bemærkelsesværdig prisstabilitet, skriver mæglerfirmaet Sadolin & Albæk i deres seneste nyhedsbrev.

Der er flere årsager til, at priserne ikke falder mere end de gør.

– For det første er markedet for den type investeringsejendomme domineret af danske institutionelle investorer, hvoraf en stor del fortsat anser sig for undereksponerede i fast ejendom. Hertil kommer, at tomgangen for sådanne ejendomme er lav og udlejningsmarkedet præget af stabile lejepriser. Endelig må det ikke overses, at den ganske kraftige inflation i den sidste del af 2007 og første halvår 2008 har betydet, at den faktiske leje i en stor del af den eksisterende bygningsmasse er blevet reguleret med omkring 4%. Stigningen i investorernes afkastkrav er således i et vist omfang blevet kompenseret via stigningen i det direkte afkast, påpeger Sadolin & Albæk.

I hovedstadsområdet er der sket et prisfald på 4,75 procent fra 2007 til 2008.

– Det reale prisfald har været godt 8 procent. Selv om en så negativ prisudvikling ikke har kunnet registreres siden ejendomskrisen fra 1991 til 1993, forekommer den reelle udvikling ikke særlig dramatisk i forhold til de myter om et veritabelt sammenbrud på ejendomsmarkedet, som har bredt sig i pressen. Det skal dog bemærkes, at prisindekset viser udviklingen i gennemsnitspriser over 12 måneder, og prisfaldet er formentlig noget større i sidste halvdel af 2008, skriver Sadolin & Albæk.

Rapporten ser også på den nedgang i antallet af arbejdspladser, der er på vej og konkluderer, at der vil komme et pres på lejepriserne samt at forventningerne til 2009 er, at ledighedsgraden i Hovedstadsområdet vil stige fra de nuværende 5,3 procent til cirka 7 procent.

Besøg brancheguiden på nettet

magasinet ejendom

Læs mere om brancheguiden og tilmeld din virksomhed på
www.magasinetejendom.dk

Kasper Danielsen og Leif Hansen vinder 10.800 kvm. projekt i Norge

VISUALISERING: KASPER DANIELSEN ARKITEKTER

KRISTIANSAND: Kasper Danielsen Arkitekter og Leif Hansen Rådgivende Ingeniører har vundet konkurrencen om opførelsen af Kristiansand kommunes nye forvaltningskontor i Kristiansands bymidte.

– Projektet tager udgangspunkt i den nordiske arkitekturtradition med enkelte og præcise designvirkemidler. Huset opføres som en kombination af naturstensfacader og glasfacader med silkepåtryk. På den måde opnås et elegant og transparent hus, der passer fint i Kristiansands historiske bydel "Den Hvide By", siger partner Kasper Danielsen, Kasper Danielsen Arkitekter om byggeriet.

Det nye forvaltningskontor i Kristiansand tegnet af Kasper Danielsen Arkitekter skal rumme en lang række forskellige kommunale, service- og sociale funktioner.

Bygherren er Kristiansand Kommune og byggeriet påbegyndes medio 2009-ultimo 2010. Rambøll i Norge er bygherrerådgiver, mens Leif Hansen International har vundet opgaven i samarbejde med Kasper Danielsen Arkitekter.

Selvaag Eiendom har solgt Colosseum Park

FOTO: CRESTOCK

OSLO: Salto Eiendom har købt butikscentret Colosseum Park Nord på Majorstua i Oslo. Centret har Centra og Expert som de største lejere og er på cirka 5.100 kvm. Det omsatte i 2008 for cirka 280 millioner nkr. Salto har købt butikscentret sammen med Centra-Gruppen af Selvaag Eiendom.

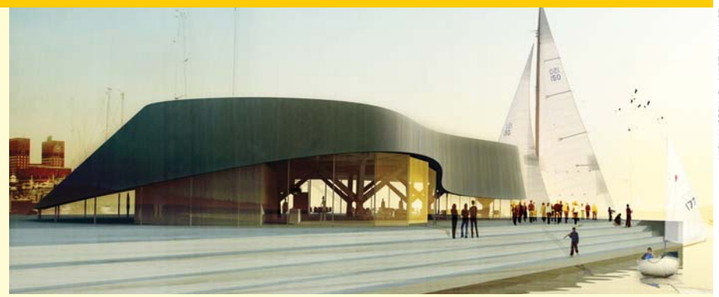
Salto Eiendom har en række små og mellemstore butikscentre i porteføljen med i alt 2,5 milliarder nkr. i omsætning. Selskabet ejes af blandt andet Sektor Eiendomsutvikling, AVA Invest, Varner Kapital og Utstillingsplassen Eiendom.

MAPT skal tegne Aker Brygge-byggeri

OSLO: Blandt 43 forslag til et nyt restaurationsbyggeri på "Tingvalla-molen" på Aker Brygge har den danske tegnestue Mapt vundet sammen med norske Alliance Arkitekter.

Byggeriet bliver en del af promenaden Aker Brygge og kommer til at ligge tæt ved operaen. Byggeriet bliver kaldt Bølgen og kommer udover restaurant også til at rumme servicefunktioner for lystbådehavnen.

Ejendomsselskabet Norwegian Property er bygherre på det kommende vartegnsbyggeri på Aker Brygge i Oslo.



VISUALISERING: MAPT/ALLIANCE

Bygherren, ejendomsselskabet Norwegian Property, har udover en række krav til byggetæthed, arkitektonisk kvalitet og løsninger med lang levetid, også lagt vægt på at kunne give yngre, nytænkende arkitekter mulighed for at være med til at udvikle et "vartegn" på Aker Brygge. Her vinderprojektet fra danske Mapt.

Helsinki: 250.000 kvm. kontorbyggeri i 2008

HELSINKI: Der blev bygget mere end 250.000 kvm. kontorbyggeri i Helsinki i 2008, viser tal fra analysefirmaet KTI. Pt. er der fortsat 200.000 kvm. under opførelse.

Nu ser det dog ud til, at projektstrømmen stilner af. De seneste måneder er der kun igangsat enkelte projekter og kontorbyggeriet forventes at styrtdykke i 2009.

FOTO: CRESTOCK

SPDE ud med underskud på 2 milliarder nkr

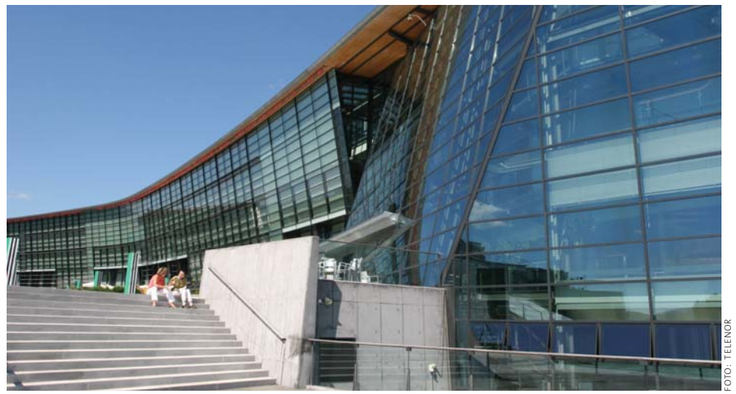


FOTO: TELENOR

OSLO: Scandinavian Property Development fik et underskud før skat på 2 milliarder nkr. i 2008 mod et underskud på 164 millioner nkr. i sidste – forskudte – regnskabsår. De samlede nedskrivninger i 2008 er 1,5 milliarder nkr. svarende til 25 procent af den samlede porteføljen, der udgjorde 6 milliarder nkr. Nedskrivningerne betyder også, at egenkapitalen er faldet fra 45 til 30 procent.

Indtægterne var 820 millioner nkr. i 2008, men heraf lå kun 30 millioner i 4. kvartal. SPDE overtog i det forløbne år en række projekter fra Aberdeen Property Investors herunder projektet på den tidligere slagterigrund i centrum af Odense. Dette projekt er SPDE sammen med projekter i Hinna og

Udviklingsselskabet Scandinavian Property Development vil afhænde en række projekter i blandt andet Odense i løbet af 2009. Herefter vil koncernen koncentrere sig om udviklingen af grunde og ejendomme omkring den tidligere lufthavn Fornebu Oslo, hvor blandt andet telekoncernen Telenor har sit hovedsæde.

udvalgte erhvervsejendomme i området omkring Fornebu nu begyndt at sælge.

Scandinavian Property Development har allerede solgt det kommende Fornebu Senter til KLP Eiendom. Fornebu Senter består af 25.000 kvm. butikscenter og kontor og 9.000 kvm. boliger.

MT Højgaard skal bygge norsk bro

HARDANGER: MT Højgaard har indgået kontrakt med norske Statens Vegvesen om at udføre stål- og montagearbejdet på Hardangerbroen over Hardangerfjord i Norge. Entreprisen er på 761 millioner norske kroner, og broen skal stå færdig i 2013.

Broen, der får to vejbaner og en cykel/gangsti, bliver en hængebro med en totallængde på 1.380 meter. Hovedspændet er 1.310 meter, hvilket er 95 meter længere end Golden Gate Bridge, men kortere end Storebæltsbroen, der har et spænd på 1.624 meter.

I alt skal der monteres mere end 14.000 ton stål i broen, hvoraf bærekablerne alene vejer 6.400 ton. Selve monteringen af stålet begynder i 2011, når betonpillerne og arbejdet med at anlægge veje og tunneller er færdigt.

Indtil da vil MT Højgaard allokere 10-12 medarbejdere, som skal planlægge arbejdet og forestå indkøb fra kontoret i Søborg. MT Højgaard forventer at skulle bruge mellem 60 og 70 medarbejdere i Norge, når produktionen går i gang.

Totalomkostningerne for byggeriet af broen og de tilstødende veje og tunneller er budgetteret til 1,8 milliarder nkr.

Broen er designet af norske Forum Arkitekter og bliver et nyt norsk vartegn med sine to 200 meter høje betontårne og en stålkonstruktion, der "svæver i luften" og forbinder fjeldene over fjorden.

VISUALISERING: MIR/STATENS VEGVESEN NORGE

Cowi med i udvidelsen af Gardermoen

VISUALISERING: COWI

Gardermoen lufthavn som den vil se ud efter udvidelsen i 2013.

OSLO: Et projekt-hold med deltagelse af den danske rådgiverkoncern Cowi skal stå for planlægningen af en ny terminal i Gardermoen lufthavn i Oslo til en pris på 7-8 milliarder nkr.

Det tværfaglige team bag det vindende projekt består af arkitektfirmaet Narud-Stokke-Wiig, samt ingeniørvirksomhederne Cowi, Norconsult, Aas-Jacobsen og Ing. Per Rasmussen.

– Vores konsortium har stærke spidskompetencer, der passer godt til hinanden, og flere af os kender hinanden fra opførelsen af Gardermoens første fase. Desuden har vi kunnet trække på lufthavnskompetencer fra resten af Cowi-gruppen og på vores erfaringer fra komplicerede byggerier i den norske hospitalssektor, siger direktør Christian Nørgaard Madsen, Cowi Norge.

Udvidelsen af terminalen vil øge kapaciteten fra cirka 20 til 28 millioner passagerer årligt med mulighed for yderligere udbygning til 35 millioner passagerer. Den nye Terminal 2 bygges i forlængelse af den eksisterende terminal, mens jernbaneterminalen kommer til at adskille de to terminaler. Der er desuden planlagt en ny finger mod nord, og projektet er udarbejdet sådan, at lufthavnens gangafstande bliver så korte som muligt.

Dunkerfondene køber op

HELSINGBORG: Slottsvångsskolan i Helsingborg er blevet solgt for 77 millioner skr. til Stiftelsen Henry och Gerda Dunkers donationsfond nummer 1. Mæcenen Henry Dunker, der også blev kaldt galoschekongen, fordi hans formue blev skabt på blandt andet gummisko, døde i 1962 og efterlod et testamente om, at to tredjedele af de efterladte fondspenge skulle placeres i ejendomme.

Midler fra Henry Dunker er tidligere kommet Helsingborg til gode med det flotte og iøjnefaldende Dunkers Kulturhus på havnen tegnet af den danske arkitekt Kim Utzon.

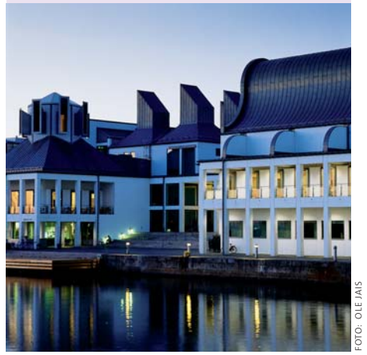


FOTO: OLE JAIS

NCC Property Development sælger P-hus i Malmø

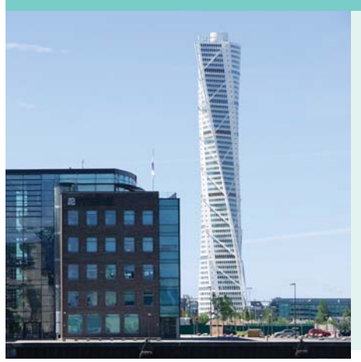


FOTO: SKANE.COM © SYDPOL.COM/BUSINESS REGION SKANE

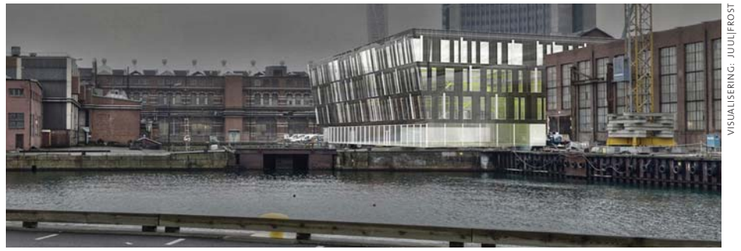
MALMØ: I Västra Hamnen i Malmø har NCC Property Development udviklet et moderne parkeringshus, der både skal give værdi arkitektonisk og funktionsmæssigt til området. Byggeriet er tegnet af Metro Arkitekter.

Vasträ Hamnen i det tidligere erhvervshavneområde i Malmø tilføres stadig flere byggerier. Området er i Danmark især kendt for boligområdet omkring Turning Torso.

Q-Park har tegnet en 10-årig lejeaftale for de cirka 400 p-pladser i huset. I stueplan er der indgået en lejeaftale med fitnesscentret S.A.T.S Sportsclub Sweden AB.

NCC Property Development har tidligere udviklet kontorhusene Koggen1 og Kaggen i samme kvarter. Kaggen var Sveriges første nybyggede GreenBuilding kontorhus. NCC planlægger yderligere kontorprojekter i Västra Hamnen, der alle forventes opført som GreenBuildings.

Juul Frost skal udvikle Moving Media City i Malmø



VISUALISERING: JUUL|FROST

Det 10.000 kvm. store Moving Media City udvikles af Peab Sverige AB og skal bygges i 2008 -2010.

MALMØ: Juul|Frost Arkitekter har vundet et parallelopdrag om at designe og udvikle Moving Media City på Västra Hamnen i Malmø. Moving Media City bliver Malmøs nye centrum for kreativitet, viden og virksomheder indenfor mediebranchen. Bygningen skal huse firmaer, der arbejder med indhold til samtlige digitale platforme, dvs. TV, mobil, web, film og computerspil.

Media Center-bygningen bygges delvis ind i en af de store, eksisterende industribygninger og opføres delvis som en ny bygning ud mod den del af havnen, hvor tørdokken danner centrum. MMC er fleksibelt indrettet, så de kommende lejere med enkle midler kan tilpasse de fysiske omgivelser til deres behov.

Uanset hvilken størrelse kontor man lejer sig ind i, sikrer den overordnede disponering af Media Center, at der kommer dagslys i bygningen.

Sveriges Television bliver nabo til MMC og vil benytte MMCs fællesaktiviteter som café og restaurant med mere.

MMC er et resultat af en omfattende Sverigestrategi, som Juul|Frost Arkitekter gennem de seneste år har gennemført.

– Arbejdet med Moving Media City og SVT er de første skridt i bestræbelserne for atter en gang at få Kockkums gamle værftsområde til at vibrere af innovation og iværksætteri. Mediebranchen er både fremtidsorienteret og levende, og placeringen af MMC og SVT vil bidrage til at styrke det kreative miljø som allerede findes i Västra Hamnen takket være Malmø Högskola og andre nye virksomheder, siger projektudvikler Karin Månsson, Peab Sverige AB.

Finske ejendomme gav 5,1 procent

FOTO: CRESTOCK

HELSINKI: Finske ejendomme gav et afkast på 5,1 procent i 2008. Værditilvæksten var på -1,2 procent, så det var det direkte afkast på 6,4 procent, der holdt det samlede indeks oppe.

Butikker har traditionelt givet det bedste afkast på det finske marked i perioden 2003-2007, men i 2008 var butikker den sektor, der gav mindst med et afkast på bare 3 procent. Det samlede afkast for kontorer var 4,6 procent – 5 procent lavere end i 2007.

Høje forventninger til boligmarkedet gav til gengæld – noget usædvanligt i forhold til det øvrige Europa - et afkast på 8 procent båret af en værditilvækst på 2,2 procent og et direkte afkast på 5,7 procent.

Industriejendomme lå på 6,1 procent.

Midroc og Växjö kommune får pris for træhuse

VÄXJÖ: Midroc Property Development och Växjö kommun får prisen "Utmärkt Modernt Träbyggande" for projektet Limnologen i Växjö. De fire ejendomme med hver 8 etager er de højeste boligejendomme bygget i træ i Sverige i nyere tid.

– Det har været lidt af et pionerarbejde for os og vores samarbejdspartnere, siger Magnus Skiöld, vd i Midroc Property Development.

Det er Växjö kommune, der har været initiativtager til "Den moderne træby" i Växjö, hvor de 134 prisbelønnede ejerboliger opføres. To af ejendommene med i alt 67 boliger er indflytningsklare.

FOTO: MIDROC

Krisen giver nye kunder

Facilities management er en af de få brancher, der styrkes af finanskrisen. Når virksomhederne tvinges til at fokusere på omkostningerne, giver det medvind til servicevirksomheder som ISS og Coor. Kunderne skærer ned på enkeltydelser som rengøring og kantinedrift, men det opvejes af generel markedsvækst

Af Peter Hartung

Markedet for facilities management er i markant vækst båret af mange mindre aftaler. Stadig flere virksomheder vælger nemlig at outsource bygningsdriften og interne services som kantine, rengøring, vinduespudsning, reception samt funktioner inden for faktura- og arkivscanning, registrering af dokumenter og print og kuvertering.

– Hvis man tæller alt med, offentligt såvel som privat, er mit bedste bud, at der omsættes for cirka 300 milliarder kr. inden for facilities management i Danmark, siger Ole Emil Malmstrøm, Real-FM og medlem af bestyrelsen i Dansk Facilities Management – netværk.

Helt aktuelt præges branchen af, at krisøkonomiens tankegang spreder sig blandt de danske virksomheder. Når likviditeten er i bund, søger ledelsen efter områder, der kan skæres ned på. Her falder enkeltydelser som rengøring, kantinedrift og vinduespudsning i øjnene, og samtidig opdager ledelsen, at man måske ikke selv er verdensmester i disse discipliner. Løsningen hedder outsourcing – som kan frigøre ledelseskræfter samtidig med, at man ofte opnår besparelser på op til 20 procent på bygningsdrift og services.

– Nogle virksomheder vælger sandsynligvis helt at nedlægge deres servicefunktioner og bede medarbejderne om selv at klare indkøb og rengøring ved skrivebordet. Men den model holder ikke. LEGO-koncernen forsøgte noget lignende under en krise for nogle år siden, men efter en periode uden central styring fandt man ud af, at det ikke fungerede. Så gav man i stedet sin facility manager en plads i direktionen, og det hjalp, siger Ole Emil Malmstrøm.

Coor og ISS er de største

I Danmark præges markedet af få meget store aktører og en underskov af mindre virksomheder. FM-divisionen i ISS Facility Services er klart størst med en årsomsætning på cirka 700 millioner kr. i 2008, fulgt af konkurrenten Coor Service Management med en omsætning på godt 250 millioner kr. samme år. Nogle store skridt efter dem følger blandt andet amerikanske Johnson Controls.

– Markedet for integrerede løsninger inden for facilities management vil vokse med 15 procent årligt de kommende år. Vi forventer, at vores kundeportefølje vokser med et tocifret procenttal i 2009, som den også gjorde i 2008, siger adm. direktør Maarten van Engeland, ISS Facility Services.

Hos konkurrenten, Coor, meldes om endnu højere vækstrater på op mod 18 procent, da selskabet forventer at øge omsætningen fra 254,5 mio. kr. til cirka 300 mio. kr. i 2009.

Udenlandske kapitalfonde

De to største konkurrenter på markedet for facilities management i Danmark ligner hinanden på overfladen for begge er ejet af stærke udenlandske kapitalfonde. ISS ejes af to fonde, EQT og Goldmann Sachs Capital Partners, mens Coor ejes af fonden Cinven. Begge virksomheder leverer integrerede løsninger inden for facilities management. Men dermed hører sammenligningen også op. De to konkurrenter repræsenterer to forskellige tilgangsvinkler til facilities management.

Når ISS får en ny kunde, går virksom- >>

FACILITIES MANAGEMENT – HVAD ER DET?

Facilities Management omfatter alle sekundære funktioner i en virksomhed – herunder bygningsdrift, IT, postomdeling, kantine og lignende. Der findes flere forskellige modeller.

Outtasking, hvor virksomheden bibeholder det overordnede ansvar for alle serviceydelserne, der leveres til virksomheden.

Outsourcing, hvor virksomheden outsourcer ledelsesansvar sammen med serviceydelserne. Hos ISS kaldes den model for Integreret facility service.

Endelig er der en **integreret facility service løsning**, der tager udgangspunkt i virksomhedens behov og ønsker og hvor et serviceteam med én ledelse, tager sig af alle de ønskede serviceopgaver.

En fornuftig pris med besparelser på mellem 10-25% er ofte realistisk med baggrund i forenklinger, introduktion af optimeringsprocesser og stabilitet i medarbejderstaben.

Kilde: ISS

– Finanskrisen betyder, at der oftere sker en udskiftning blandt ejerne af større ejendomme. Ofte er de nye ejere mere motiverede til at se på facilities management. Krisen skærper i det hele taget virksomhedernes fokus, og typisk ser man på udgifterne til ejendomsdrift, når der er sket en større personalereduktion, siger adm. direktør Maarten van Engeland, ISS Facility Services A/S.

FOTO: ISS

FOTO: COOR

– Mange virksomheder, som ikke tidligere har outsourcet, gør det nu på grund af krisen. Facilities management er kommet højere op på dagsordenen, fordi man leder efter omkostningsreduktioner. Vi hjælper virksomhederne med at identificere de steder, hvor det gør mindst ondt at skære, siger adm. direktør Jørgen Utzon, Coor Service Management.

heden typisk ind og overtager de medarbejdere fra virksomheden, der hidtil har klaret opgaverne. Samtidig overtager ISS eventuelle underleverandører, som har stået for enkeltservices. ISS leverer derefter en integreret totalløsning, hvor mange af kundens service- og støttefunktioner klares af ISS-ansatte.

Konkurrenten Coor har specialiseret sig i at lede, udvikle og effektivisere servicefunktioner på kontorer, i ejendomme, produktionsanlæg og offentlige virksomheder. Det foregår dels ved hjælp af selskabets egne medarbejdere, dels ved brug af et stort antal underleverandører.

Det betyder, at Coor i mindre grad end ISS mærker de negative effekter af finanskrisen, når der skæres ned på enkeltydelser. Her går det typisk hårdest ud over underleverandører, herunder rengøringsfirmaer, catering-leverandører og andre.

Krisen giver flere kunder

– Finanskrisen er ikke negativ for facilities management branchen. Selvfølgelig påvirkes vores eksisterende kunder af krisen som alle andre, og det får dem til at fokusere på omkostningerne, herunder vores services. Men populært sagt hjælper vi dem med at "skære fedtet" væk, og samtidig oplever vi en stor tilgang af nye kunder. Vi har ikke mistet én kunde på grund af krisen, mens vi er i dialog med mange potentielle nye kunder, siger adm. direktør Jørgen Utzon, Coor Service Management, der blandt kunderne tæller SAS, Eniro og Helsingør og Farum Kommuner.

– Vores strategi er fortsat organisk vækst på det danske marked, suppleret med opkøb, når det tjener et formål. Jeg anser det ikke for sandsynligt, at man vil se en konsolidering blandt de store aktører på det danske marked. Vi vil operere i et vækstmarked i mange år, og man ser normalt først en konsolidering, når markedet er penetreret med 40-50 procent.

Adm. direktør Maarten van Engeland, ISS Facility Services

Det danske marked for facilities management er mindst ti år efter markedet i for eksempel Sverige, der har en lang tradition for større industrivirksomheder og dermed også for en langt mere industrialiseret tankegang.

Markedet præges overvejende stadig af, at langt de fleste virksomheder samt den offentlige sektor har tradition for, at man selv klarer opgaverne.

I Danmark anslår ISS, at kun 16 procent af det potentielle marked i dag serviceres af egentlige facility management virksomheder. Dermed er der plads til fortsat tocifret årlig vækst i op til 10-15 år. En kendsgerning, der fortsat gør branchen yderst attraktiv for store udenlandske kapitalfonde. ■

DFM ARRANGERER KONFERENCE OM BÆREDYGTIGHED

Den 2. april 2009 holder Dansk Facilities Management Netværk konference sammen med Ejendomsforeningen Danmark hos Nordea på Christiansbro.

Hovedtaler på konferencen er Klima- og energiminister Connie Hedegaard. Derudover vil der være en række indlæg om, hvorfor og hvad det er, som bringer de bæredygtige løsninger virksomhederne videre frem. Således fortæller Nordea om Den finansielle situation og bæredygtighed, Susanne Stormer fra Novo Nordisk om Bæredygtighed giver god branding, direktør Lars Holten Petersen fra Carlsberg Ejendomme om hvorledes Carlsberg arbejder med at skabe bæredygtige bygninger, fremtidsforsker Jesper Bo Jensen om Hvad lejerne efterspørger i fremtiden, og Dong om, hvorledes energiselskaberne kan hjælpe.

– Når vi har valgt at fokusere på bæredygtigheden i eksisterende ejendomme, er det fordi den eksisterende bygningsmasse og adfærden i den står for omkring 40 procent af den totale CO_2 udledning, og fordi netop den eksisterende bygningsmasse er et af de "tungeste" aktiver, som faciliterer virksomhederne i dag – og dermed en kæmpe udfordring for FM, understreger DFM i forbindelse med konferencen.

DANSK FACILITIES MANAGEMENT NETVÆRK

Dansk Facilities Management netværk blev etableret i 1991 og har i dag 150 medlemmer i vidt forskellige virksomheder og brancher – fra facilities managers i private virksomheder, entreprenørvirksomheder, rådgivere og leverandører til offentlige virksomheder og institutioner.

Kilde: Dansk Facilities Management netværk.

Tegn abonnement på Magasinet Ejendom

magasinet ejendom

Læs mere om abonnement og meget andet på
www.magasinetejendom.dk

Af overborgmester Ritt Bjerregaard (S)
overborgmesteren@kk.dk

København – vækstdriver eller spøgelsesby?

København Kommune skal vedtage en ny kommuneplan, der skal sætte gang i nye byudviklingsområder rundt om i København – eksempelvis Carlsberg, Ørestad, Grønttorvet, Valby Idrætspark, Ny Ellebjerg og Faste Batteri.

Et flertal uden om Socialdemokraterne i Københavns Borgerrepræsentation har med henvisning til finanskrisen truet med at sætte Kommuneplan 2009 på "stand by". Hvis vi sætter flere nye projekter i gang, så ender de som halvfærdige spøgelsesbyer. Derfor skal vi fokusere på projekter, der allerede er i gang og afslutte dem – sådan lyder ræsonnementet.

Denne argumentation er håbløs for København. Det er netop midt i krisen, vi har brug for en plan, der kan sætte skub i udviklingen igen. Det er ikke ansvarligt at stikke hovedet i busken og vente på bedre tider. Som landets hovedstad er vi forpligtet til at tænke langsigtet og strategisk og investere derefter.

Københavns Kommunes prognoser viser, at vi frem mod 2025 skal skabe plads til 45.000 nye københavnere. Forslaget til kommuneplan 2009 giver mulighed for at bygge 26.000 nye boliger over de næste 12 år. Selvom der aktuelt er finanskrise, er vi nødt til at tænke langsigtet, så boligudbuddet flugter med antallet af mennesker, der vil bosætte sig i København. Ellers ender vi i en situation som for fem år siden, hvor der var en kraftig efterspørgsel efter nye boliger, og markedet ikke kunne følge med. Så bliver resultatet stigende boligpriser, bosætning i Københavns randområder og pendling til og fra byen på vejene. Det er ikke holdbart for en storby.

Vores akutte udfordring er, at byggebranchen er gået helt i stå, og at de seneste års højkonjunktur i byggeriet ebber ud. Men vi har også udfordringer i det eksisterende byggeri: Selvom boligpriserne er faldet det seneste år, er de stadig næsten fire gange så høje som for 10 år siden. Andelsboliger er ikke længere et billigt alternativ for børnefamilierne, og der er simpelthen ikke nok almene boliger til at opfylde behovet for en billigere boligform.

Den nuværende finanskrise ændrer markedsvilkårene for boligbyggeriet i København. Det giver os også mulighed for at bevæge os væk fra den ensartede boligmasse, der de seneste år er bygget under højkonjunkturen. Faldende grundpriser og byggeomkostninger skaber grundlag for at bygge boliger til københavnere med mere almindelige indkomster.

Den nye kommuneplan handler ikke kun om, hvor og hvor meget vi skal bygge. Den handler også om hvilke erhverv, vi skal leve af. Hvordan vi skal transportere os rundt i byen. Den skal levere svar på de centrale udfordringer på den nye klimadagsorden – hvordan vi begrænser vores energiforbrug og skaber mindre trængsel i byerne, uden at det går ud over vækst og konkurrenceevne.

På klimaområdet skal kommuneplanen gøre København til et fyrtårn for energirigtig byudvikling. Ved konsekvent at bygge flere kontorer tæt på byens stationer, kan vi reducere CO_2-udledningen, fordi det bliver nemt at tage toget i stedet for bilen til og fra arbejde. Alene på den konto kan Københavns Kommune spare over 4.000 tons CO_2 pr år. Det er ekstremt virkningsfuldt i forhold til at begrænse vores CO_2 udslip.

Derfor lægger vi i kommuneplanen op til, at der skal ske fortætning omkring byens stationer. Dels omkring Nordhavn Station med den første del af byudviklingen i Nordhavn og på Marmormolen. Dels ved de nye stationer i Valby med en omdannelse af Grønttorvet og Ny Ellebjerg stationsområde og ved Enghave station på Vesterbro med udviklingen af Carlsberg til en ny bæredygtig bydel.

Det er naivt at tro, at vi kan "spare" os ud af CO_2 problemerne. Vi skal hellere gøre København til en tæt og levende by – det nye Carlsberg er et godt eksempel på den type bæredygtige bykvarterer, vi skal bygge. Tætte, levende kvarterer med lavenergi bebyggelse, spektakulær arkitektur – og plads til cykler. Med kommuneplanen vil vi derfor sikre, at alle nye bykvarterer fremover bygges som lavenergiområder. Det vil skære yderligere 1.500 til 3.000 tons CO_2 per år af byens CO_2 udslip.

København skal i 2009 være vært for FNs klimakonference. Det er et godt år at lancere vores nye ambitioner i. Det er oplagt, at vi gør København til et eksperimentarium for nye klimavenlige energiløsninger i de nye byudviklingsområder.

Københavns Kommunes gunstige økonomi skal bruges til at fastholde et højt anlægsbudget med investeringer i nye byområder. Derfor skal der gang i byggeriet igen, for det vil sikre arbejdspladser i byggesektoren og boliger til københavnerne. For nylig fastslog en stor OECD-undersøgelse af Hovedstadsregionens konkurrenceevne, at 75 procent af de job, der de seneste 10 år er skabt i Danmark er opstået i hovedstadsområdet. Med omfattende offentlige investeringer i boliger og infrastruktur skal kommuneplanen bidrag til, at denne udvikling fortsætter, så København bliver en vækstdriver og ikke en spøgelsesby. ■

FOTO: KONTRAFRAME.DK

Susanne Aakjær Holst, VAT Director,
sholst@kpmg.dk

Else Gerstrøm, Senior Tax Manager,
egerstroem@kpmg.dk

KPMG's branchegruppe for
Ejendom & Entreprise

Forårspakke 2.0

Den 1. marts 2009 blev regeringen og Dansk Folkeparti enige om en omlægning af det danske skattesystem. I skrivende stund er blækket på aftalen knapt nok tørt og detaljerne er på en række punkter endnu ikke på plads, men overskrifterne, som får indvirkning på ejere af fast ejendom, synes klare.

Momspligt ved salg af fast ejendom

Et af elementerne i aftalen er momspligt ved salg af byggegrunde og fast ejendom, der handles inden første indflytning. Ændringen er epokegørende og vil berøre mange virksomheder. Ikke mindst virksomheder, der sælger grunde og ejendomme til ikke momspligtigt formål. Med momspligten følger ganske vist ret til momsfradrag på indkøb til ejendommen/grunden, og bort fald af den såkaldte "pålægsmoms" på eget arbejde og indkøbte materialer, men det ændrer ikke på, at en del af – eller måske endda hele avancen på salget vil forsvinde.

Momspligten indføres fra 1. januar 2011.

Ejendomsadministration

Administration af fast ejendom har hidtil været en momsfri, men lønsumsafgiftspligtig aktivitet. Med virkning fra 1. januar 2011 indføres der i stedet momspligt på sådanne ydelser.

Momspligten vil umiddelbart give udlejere et momsmæssigt incitament til selv at udføre ejen domsadministration uden moms i stedet for at købe ydelsen med moms, som ikke er fradragsbe rettiget, men det er der allerede taget højde for. Det er nemlig hensigten, at også ejendomsadmi nistration udført af egne ansatte skal være momspligtig (pålægsmoms).

Harmonisering af den skattemæssige behandling af selskabers udbytter og aktieavancer

Det forventes, at der indføres skattefrihed for et selskabs udbytte fra underliggende selskaber, hvor ejerandelen er mindst 10 %. Det samme gælder aktieavancer – uanset ejertid. Dette forslag vil give mere fleksibilitet i ejendomskoncernerne.

For porteføljeaktier (ejerandel < 10 %) foreslås der væsentlige skærpelser i beskatning af afkast, ligesom der foreslås fremrykket beskatning af værdien (lagerbeskatning). Dette vil betyde, at investeringsstrategier m.v. skal revurderes i alle selskaber.

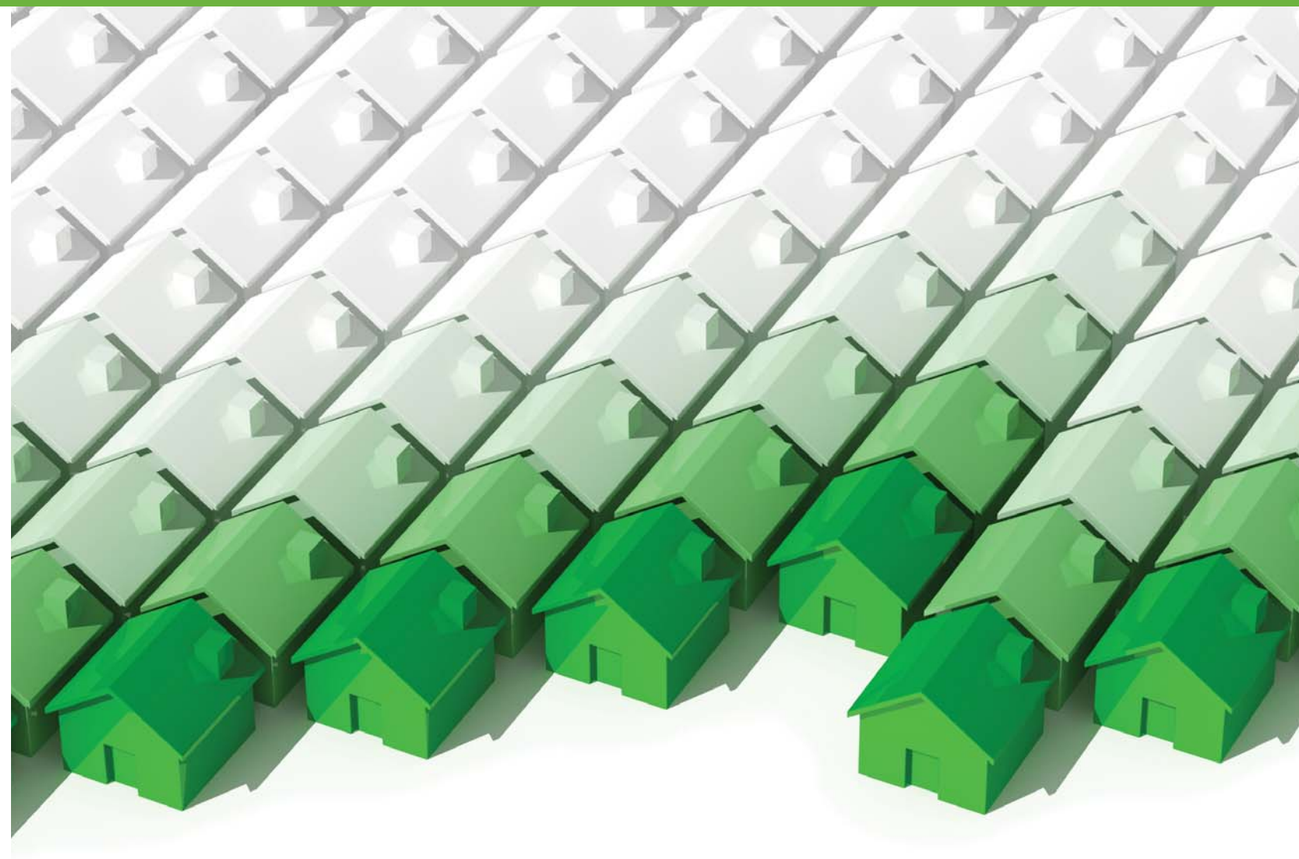
Begge dele forventes at træde i kraft fra 2010.

Andre ændringer

Af andre nyheder kan nævnes:

- Afskaffelse af fradrag for advokat- og revisoromkostninger i forbindelse med etablering af virksomhed. Forslaget forventes at træde i kraft for indkomståret 2010.

- Afskaffelse af omkostningsgodtgørelse for selskabers omkostninger ved skattesager. I ste det indrømmes fradrag for udgifterne, hvorved skatteværdien sænkes til 25 %. Ændringen træder i kraft i 2010.



- Ændring i værdien af rentefradraget for fysiske personer nedsættes fra 33,5 % i dag til 25,5 %. Denne ændring indfases fra 2012 til 2019. For personer som har deres erhvervs ejendomme i virksomhedsordningen, er der ikke lagt op til ændringer i skatteværdien af rentefradraget, idet renter fortsat fratrækkes i overskud indenfor virksomhedsordningen.

- Genvundne afskrivninger på fast ejendom beskattes fuldt ud hos fysiske personer fra og med indkomståret 2010 (mod tidligere med 90 %). Der er således tale om en skærpet beskatning ved salg af alle personligt ejede ejendomme.

Hvad nu?

Med en fornuftig planlægning kan man nå langt og i nogle tilfælde endda minimere de ulemper, som ændring af lovgivningen vil medføre. Dette gælder dog væsentligst i relation til moms. Det er derfor nu, fremtiden skal planlægges. ■

Thomas Stampe
Partner, Advokatfirmaet Bech-Bruun
thst@bechbruun.com

Ejendomsvurdering: Klage eller ej

SKAT har for nylig udsendt ejendomsvurderingerne for 2008 for erhvervs- og udlejningsejendomme. For mange ejendomsejere indeholder vurderingerne en kedelig overraskelse, da vurderingerne generelt er steget. SKAT vurderingsstatistik viser således en generel stigning på 5 procent, men for enkelte ejendomstyper er stigningen væsentligt højere, for eksempel for forretningsejendomme og fabriks- og lagerbygninger, hvor stigningen er på omkring 15 procent.

Ejendomsvurderingerne er som hovedregel baseret på statistiske indberetninger fra det geografiske område, som ejendommen er beliggende i, og altså ikke på af en konkret vurdering. Derfor bør den enkelte ejendomsejer vurdere, om der er grundlag for at påklage ejendomsvurderingen.

Hvorfor har ejendomsvurderingen betydning?

Ejendomsvurderingerne for 2008 danner grundlag for beregning i 2010 og 2011 af dels ejendomsskat (grundskyld), dels dækningsafgift.

Ejendomsskat beregnes med udgangspunkt i ejendommens grundværdi. Kommunerne fastsætter selv grundskyldspromillen, der dog skal ligge mellem 16 og 34.

Ejendommens grundværdi er afgørende for fastsættelsen af ejendomsskatten, og en stigning i ejendomsvurderingen vil derfor som udgangspunkt medføre en stigning i ejendomsskatten. Fordi ejendomsskatten kun kan stige med en reguleringsprocent er det begrænset, hvor meget ejendomsskatten reelt kan stige. Et ønske om at få reduceret sin ejendomsskat kan derfor sjældent i sig selv begrunde en klage over ejendomsvurderingen.

Der, hvor det til gengæld kan betale sig at klage over en for høj ejendomsvurdering, er i de situationer, hvor ejendommen er pålagt dækningsafgift.

Kommunerne kan vælge at opkræve dækningsafgift, hvis en ejendom anvendes helt eller delvist til visse former for aktivitet, fx forretning, kontor mv. Det er frivilligt for kommunerne, om de vil opkræve dækningsafgift, og i 2009 opkræves dækningsafgift i 45 ud af 98 kommuner.

Anvendes hele ejendommen til dækningsafgiftspligtig virksomhed, skal der betales dækningsafgift af den såkaldte forskelsværdi. Anvendes ejendommen derimod kun delvist til dækningsafgiftspligtig aktivitet, fordeles forskelsværdien på den del, der anvendes til dækningsafgiftspligtig aktivitet, og den del, der anvendes til anden aktivitet. Dog er det kun i de tilfælde, hvor mere end halvdelen af ejendommen anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed, at kommunen kan opkræve dækningsafgift.

Den form for benyttelse, der ifølge loven giver grundlag for dækningsafgiftspligt omfatter bl.a. ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed. Herudover anses erhvervsmæssige formål som biograf, teater, restaurant, teglværk, kraftværk, varmeværk, vaskeri og tankstation for at medføre dækningsafgiftspligt. Undtaget fra at skulle betale dækningsafgift er bl.a. landbrugsejendomme, boliger, garageanlæg, godsterminaler der fortrinsvis anvendes til læsning og losning af varer, Falck-stationer, busstationer, plejehjem, museer, kursusejendomme og campingpladser.

Dækningsafgiften beregnes på baggrund af forskellen mellem ejendommens grundværdi og ejendomsværdien i henhold til den seneste offentlige ejendomsvurdering (forskelsværdien). Dækningsafgiften beregnes herefter som højst 10 promille af denne forskelsværdi fratrukket 50.000 kr.

EKSEMPEL PÅ NEDSÆTTELSE:

Dækningsafgift **efter** ny ejendomsvurdering for 2008:
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008, kr. 60.000.000, heraf grundværdi, kr. 3.500.000, dækningsafgift (eksempelvis 5,75 promille) **kr. 324.588**.

Dækningsafgift efter påklage af ny ejendomsvurdering: Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008, kr. 50.000.000, heraf grundværdi, kr. 3.500.000, dækningsafgift (5,75 promille) **kr. 267.088**.

Den årlige besparelse kan i eksemplet opgøres til **57.500 kr.**

Der gælder ikke noget loft for stigningen i den forskelsværdi, som dækningsafgiften beregnes på baggrund af, og det betyder, at såfremt der sker en markant stigning i ejendomsvurderingen og dermed i forskelsværdien, vil det ligeledes betyde en væsentlig stigning i dækningsafgiften.

Hvis man har oplevet en væsentlig stigning i ejendomsvurderingen for 2008, og man er uenig i denne vurdering, er der derfor god grund til at klage, da det ellers vil medføre en stigning i dækningsafgiften for 2010 og 2011.

SKATs ejendomsvurderinger baserer sig på statistiske indberetninger og tager således ikke højde for de konkrete forhold for den enkelte ejendom. Og i mange tilfælde kan netop de konkrete forhold for ejendomme berettige en påklage. Det gælder fx i følgende situationer:

- Den leje, som konkret betales af lejerne i ejendommen er lavere end den leje, som er lagt til grund for vurderingen.
- Der er tomgang i ejendommen
- Ejendommen har en dårlig beliggenhed, som ikke afspejler sig i den kapitaliseringsfaktor, som er lagt til grund for vurderingen.
- Ejendommen har større vedligeholdelsesomkostninger end normalt med deraf forringet nettolejeindtægt til følge
- Ejendommen er forurenet

Det relevante tidspunkt for vurderingen af ejendommen vil være 1. oktober 2008 og den omstændighed, at ejendommens værdi er faldet efter dette tidspunkt, vil derfor principielt være uden betydning. Hvis det kan påvises, at der er sket et fald i værdien vil dette forhold dog formentlig have indflydelse, når SKAT skal omvurdere ejendommen.

For udlejningsejendomme gælder som oftest, at stigninger i skatter og afgifter væltes over på lejeren. I disse situationer er det derfor snarere lejeren frem for udlejer, som har en interesse i at påklage ejendomsvurderingen.

Klageproceduren

Er man uenig i SKATs vurdering skal klagen indgives til den lokale skatteforvaltning senest den 1. juli samme år. Får man ikke medhold hos den lokale skatteforvaltning, kan sagen herefter indbringes for vurderingsankenævnet og får man ej heller medhold i denne instans, kan sagen indbringes for Landsskatteretten.

Inden der indgives klage, kan den offentlige vurdering på tilsvarende ejendomme i lokalområdet ses på skattevæsenets hjemmeside. SKAT har dog ved flere lejligheder tilkendegivet, at det ikke er tilstrækkelig begrundelse for en klage, at en ejendom er højere vurderet end eksempelvis naboejendommen. Afgørende for skattevæsenets behandling af klagen er derimod, om den offentlige vurdering ligger højere end den reelle markedspris på ejendommen pr. vurderingstidspunktet.

Kan det svare sig at klage?

Det kan i mange tilfælde være en rigtig god idé at klage. Tidligere statistik fra Landsskatterettens sager om ejendomsvurderinger viser, at halvdelen får hel eller delvis medhold i deres klage. Og allerede inden en sag når denne klageinstans, vil mange have fået nedsættelse enten lokalt ved vurderingsmyndighedens omgørelse af vurderingen eller ved behandling i vurderingsankenævnet.

Det er formentlig de færreste, som vil mene, at værdien af fast ejendom på det seneste er gået i vejret, og særligt under disse omstændigheder vil der derfor i rigtig mange tilfælde være særdeles god grund til at påklage en stigning i ejendomsvurderingen. ■

Old Boys eller bredt netværk

- Flere forretninger sker off-market, og generelt er branchen også mindre struktureret. Det gør det helt sikkert sværere at komme ind, har Carlyles adm. direktør for nordiske investeringer, Thomas Lindstrøm tidligere sagt i Magasinet Ejendom om det danske ejendomsmarked i sammenligning med for eksempel det mere transparente svenske.

Og han er ikke den eneste hverken udenlandske eller danske nyankomne i branchen, der ser netværk og personkendskab som vejen frem, hvis man for alvor skal ind i den danske bygge- og ejendomsbranche, der af nogen karakteriseres som "netværksmæssigt veludbygget" og af andre kaldes "indspist".

For branchens egen skyld er det dog også vigtigt at stimulere fornyelsen og netværksdannelsen for at udveksle ny viden og erfaringer. Og det er blandt andet en af netværksorganisationen Byggesocietetets formål at varetage den samlede byggesektors interesser på tværs af faggrænser og specialorganisationer. Strukturen er delt op i en række områder. En af dem er Aalborg, hvor der netop er et større arbejde i gang med helt bevidst og konkret at forny netværkskulturen.

– Vi har gerne villet sikre os, at netværkskulturen som stimulerer forretningsudviklingen også fortsatte blandt yngre aktører i Aalborg. Derfor valgte vi at gøre noget aktivt for at få yngre og nye medlemmer ind, siger formand for Byggesocietetet Aalborg, Bo Pehrson, Rambøll.

Derfor blev en række både eksisterende medlemmer men også potentielle medlemmer inviteret til et møde.

– Vi blev sendt i byen og spise frokost og skulle komme hjem med ideer til, hvad Byggesocietetet skal stå for i fremtiden. Og det

FOTO: © CRESTOCK

FOTO: NIELS RIIS EBBESEN

Anne Henriksen er partner i Advokatfirmaet Boel i Aalborg. Hun er uddannet jurist fra Århus Universitet i 1998 og har siden sin ansættelse specialiseret sig i lejeret, retsforhold for såvel andelsboligforeninger som ejerforeninger, retssager samt entrepriseret.

fungerede rigtig godt. Som advokat med speciale indenfor fast ejendom har jeg stor glæde af et bredt netværk, og det er åbenlyst for mig, at det er en god ide. Men hvis det ikke formaliseres, kan det være svært lige at vide, hvor man skal starte, siger Anne Henriksen, der efterfølgende er blevet næstformand i Byggesocietetet Aalborg og har fået en række nye kontakter efter "brain-storm" møderne.

Samtidig har samarbejdet med blandt andet arkitekt Tinna Engqvist fra arkitektfirmaet C.F. Møller betydet, at der er kommet møder om både byrumsudvikling og byliv i Aalborg.

– Nu arbejder vi på næste skridt af nye arrangementer. Vi er godt i gang med at danne en række tværfaglige netværksgrupper, så man på tværs af brancher får indblik i, hvad der sker i Aalborg. For samtidig at give andre end de egentlige medlemmer mulighed for at stifte bekendtskab med vores arrangementer, har vi åbnet for, at man kan invitere en interesseret, der ikke er medlem af Byggesocietetet med hver gang, siger Anne Henriksen.

Blandt Byggesocietetet Aalborgs faste arrangementer er i forvejen halvårlige møder med rådmanden – i øjeblikket Mariann Nørgaard, – som giver en god og uformel jævnlig drøftelse af branchens muligheder i byen. ■

NY I FORRETNINGS-UDVALGET

Jakob Dalhoff er netop indtrådt i Byggesocietetets forretningsudvalg. Jakob Dalhoff er 35 år og uddannet cand. merc. i finansiering og regnskab samt Statsaut. ejendomsmægler og Valuar MDE. Han har siden 2003 stået i spidsen for DN Erhverv, der har specialiseret sig i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme.

De øvrige medlemmer af forretningsudvalget er Lars Heilesen, Sankt Petri Advokater, Advokat Jeppe Reipurth, Plesner, Mads Rue, Greve Kommune, Charlie Steenberg, Steenberg Architects, Claus Bærentsen, Claus Bærentsen Ejendomme, Christoph Wiese, Home Erhverv, Julie Bove, Alectia og Per Olsson, Skanska Øresund.

Forretningsudvalgets mål er blandt andet at komme med ideer og udviklingsmuligheder for Byggesocietetet fremadrettet.

BYGGESOCIETETETS ARRANGEMENTER ER ÅBNE FOR ALLE

De fleste arrangementer er åbne for alle, det giver mulighed for, at ikke medlemmer uforpligtende kan prøve at deltage i netværket, og se om et medlemskab af Byggesocietetet er noget for dem.

Medlemmer af Byggesocietetet deltager i arrangementerne til en fordelagtig medlemspris. Som medlem får man rig mulighed for at dyrke netværk og få nyttig viden. Se mere på www.byggesocietetet.dk

Foredrag og konferencer 2009

Fyn – 21. april kl. 16.30
Årsmøde – Tema: et arrangement hvor vi hører om Olaf de Lindes tanker og ideer om hans engagement i Odense. Mødested formentlig på Odense Havn.

Aalborg – 22. april kl. 15.30
Møde med rådmand Mariann Nørgaard for Teknik- og Miljøforvaltningen og efterfølgende generalforsamling.

København – 22. april
Kredsmøde med fokus på blandt andet P-forhold i København.

Miljøudvalget – 29. april
Økonomi og bæredygtighed i byggebranchen – hvad siger markedet og hvilke incitamenter driver beslutningerne?

Aalborg – 13.-16. maj
Studietur til et forårsklædt Paris

Vendsyssel – april/maj
To arrangementer på vej – præcis dato følger: 1. Bæredygtigt byggeri og 2. Folketingets holdning til vedligeholdelse/renovering af offentlige bygninger.

Fyn – Torsdag d. 4. - søndag d. 7. juni
Tag med Byggesocietetet Fyn på forårstur til Berlin i dagene 4. til 7. juni 2009. Byggesocietetet Fyn har formået Jens Michael, der har været guide på mange spændende ture for Byggesocietetet og for andre byggeinteresserede, til at arrangere en udflugt til Metropolen Berlin. Tilmelding kan ske pr. mail til restato@restato.dk

København – landsmøde – 17. september
– sæt kryds i kalenderen allerede nu.

Landsarrangement – 1.-4. oktober
Inspirationstur til London

Byggesocietetets landsbestyrelse

Byggesocietetet
- byggeriets netværk

YDERLIGERE OPLYSNINGER:

Landsformand Lars Heilesen, Skt. Petri Advokater, tlf. 33 91 22 33, mobiltlf. 29 64 70 08
e-mail: lh@sanktpetri-advokater.dk

Fyn – Niels Kristian Hansen, Rosengårdcentret, tlf. 66 15 91 18, mobiltlf. 21 61 60 80
e-mail: nkh@rosengaardcentret.dk

Aalborg – Bo Pehrson, Rambøll, tlf. 99 35 75 20, mobiltlf. 40 63 75 20
e-mail: bp@ramboll.dk

Århus – Helge Tindal, Arkitema, tlf. 70 11 70 11,
e-mail: ht@arkitema.dk

Sydsjælland – Søren B. Nielsen, Søren B. Nielsen A/S, tlf. 55 77 34 35 eller 51 57 27 90
e-mail: sbn@sbning.dk

Vendsyssel – Arne Harboe, HTH Køkkenforum Hjørring, mobiltlf. 31 70 88 48,
e-mail: ahar@hjorring.hth.dk

Esbjerg – Finn Ehlers, Hallen & Nordby A/S, tlf. 75 13 77 00
e-mail: fe@hallen-nordby.dk

København – Hans Bo Hyldig, FB Projektudvikling A/S, tlf. 33 86 20 20, mobiltlf. 33 86 20 40,
e-mail: hbh@fbgruppen.dk

Trekantområdet – Ingolf Bak, OBH-rådg. Ingeniører A/S, tlf. 76 78 47 00,
mobiltlf. 27 26 47 00
e-mail: iba@obh-gruppen.dk

Byggesocietetets sekretariat:
Grethe Kyed, tlf. 33 13 66 37,
e-mail: info@byggesoc.dk

Byggesocietetet har en række udvalg, der alle tager sig af særlige områder i bygge- og ejendomsbranchen. Se alle kontakter og medlemmer på www.byggesocietetet.dk

Jørn Andersen salgschef hos Magasinet Ejendom

Jørn Andersen tiltræder 1. april stillingen som salgschef hos SP Business Media, der blandt andet udgiver Magasinet Ejendom og Mipimmesse-magasinet Scandinavian Property Magazine.

Jørn Andersen tiltræder en nyoprettet stilling som salgschef hos Magasinet Ejendom. Jørn Andersen er 43 år og har mere end 25 års erfaring med salg fra både mediebranchen og ejendomsbranchen.

Jørn Andersen er uddannet Cand. Merc. Jur fra CBS i København og kommer senest fra en stilling som chefkonsulent hos Ejendoms-Invest. Han har tidligere blandt andet været salgschef hos Realgruppen, hos Viasat og på Jyllands-Posten.

Hos Magasinet Ejendom skal Jørn Andersen bidrage med sin brede erfaring med udvikling af salgsfunktionen og samtidig varetage den daglige kontakt til nuværende potentielle annoncører.

– Vi har valgt at opbygge vores organisation stille og roligt for at sikre en stabil virksomhed, der afspejler den nuværende markedssituation. På den anden side ønsker vi at tilføre salgsfunktionen ekstra ressourcer for at kunne udnytte potentialet i markedet og sikre et højt serviceniveau over for vores annoncører. Vi er derfor meget glade for at kunne få en kapacitet som Jørn Andersen ind i organisationen, siger direktør Nikolaj Pfeifer, Magasinet Ejendom.

Magasinet Ejendom, – som du sidder med i hånden, – udkom første gang i maj 2008. Magasinet er i dag Danmarks eneste tværgående månedsmagasin for bygge- og ejendomsbranchen. Hver udgave kommer i 3.500 eksemplarer til beslutningstagere over hele landet og bliver læst af op mod 10.000 læsere.

Regionsdirektør i Bravida Danmark

Brian Clausen-Rosendahl, 42 år, er ansat som regionsdirektør i Bravida Danmark med ansvar for Sjælland og Øerne med undtagelse af Københavnsområdet.

Gennem årene har han beklædt en række poster hos virksomheder i bygge- og rådgivningsbranchen bl.a. Klimodan, Dantherm, Lindab og Brøndum.

Brian Clausen-Rosendahl kommer til Bravida fra en stilling som afdelingschef hos YIT.

Karen Mosbech til Freja Ejendomme

Direktør Karen Mosbech, Københavns Ejendomme, tiltræder 1. maj stillingen som adm. direktør for statens ejendomsselskab, Freja Ejendomme. Her afløser hun Allan Andersen, der forlader selskabet for at gå på pension.

Karen Mosbech er kendt som inspirator og dynamo ikke mindst som fortaler for åbne kontorer og organisationer, som hun har arbejdet intenst med også i sin tidligere stilling som chef i statens selskab Slots- og Ejendomsstyrelsen og som meget aktivt medlem af Dansk Facilities Management – netværk. Freja Ejendomme er 100 procent ejet af den danske stat via Finansministeriet, og Karen Mosbech kommer således indirekte tilbage til sin tidligere arbejdsgiver.

Karen Mosbech fyldte 50 sidste år og sidder blandt andet i Boligfonden Kubens bestyrelse. Hun har de seneste år i Københavns Ejendomme stået i spidsen for driften af en portefølje på knap 20 milliarder kr. Hos Freja Ejendomme bliver det noget mindre – i seneste årsregnskab var der en portefølje på 470 millioner kr. i egentlige omsætningsejendomme – til gengæld handler det i lige så høj grad om at sørge for at drive og udvikle ejendommene, så de bliver optimerede til de rigtige købere.

Karen Mosbech.

JM omstrukturerer – svensk chef for dansk forretning

Den svenske entreprenør- og udviklingskoncern JM omstrukturerer sin forretning på grund af krisen. I den forbindelse har selskabet valgt at omorganisere kraftigt i Danmark, hvor svenske Anders Wahrer skal være adm.direktør.

Dermed er der ikke blevet plads til den mangeårige og markante direktør Morten G. Fossum, der nu skal finde nye udfordringer.

Koncernen har det seneste år skåret omkring 600 medarbejdere fra, men har ikke tidligere ændret i koncernledelsen. Det er det, der sker nu. Region Øresund nedlægges, og områderne Malmø og Lund lægges ind under Riks-divisionen.

Dermed skæres koncernledelsen fra 11 til 9 personer. I forbindelse med, at Anders Wahrer nu bliver chef i Danmark udtræder han således samtidig af koncernledelsen.

Anders Wahrer er JM Danmarks nye direktør.

JMs omsætning faldt i 2008 med 4 procent til 12,2 milliarder skr., mens resultatet før skat faldt til 1,05 milliard fra 2,3 milliarder kr. Dermed faldt overskudsgraden fra 18,1 procent til 8,9 procent.

Orla Mortensgaard til Home Erhverv Kbh.

Orla Mortensgaard er startet i Home Erhvervscenter København som udlejningschef.

Orla Mortensgaard er oprindeligt uddannet som arkitekt på Kunstakademiets Arkitektskole i København, men har igennem sin erhvervskarriere først og fremmest arbejdet med køb, salg og udlejning af erhvervsejendomme over hele landet samt udvikling af ejendomsprojekter.

Orla Mortensgaard har tidligere arbejdet i Baltica/Danica Ejendomme, TK Development, Difko Ejendomme og senest i en kort periode i Datea.

Sjælsø Gruppen får bygherreprisen

Årets bygherrepris går til Sjælsø Gruppen primært for deres spektakulære byggeri på Havneholmen og for at have ydet en stor og markant bygherreindsats gennem de sidste 30 år på en lang række fronter. Med prisen følger 125.000 kr., der er øremærket til et kunstværk i tilknytning til byggeriet.

Bygherreprisen blev indstiftet af Boligfonden Kuben i 1999 for at fastholde fokus og fremme forståelsen for "de gode bygherrer" og uddeles i samarbejde med Bygherreforeningen. Vinderen skal være en bygherre, der har stået for nytænkning med fokus på resultater for byggeriet og som har erfaringer, der kan overføres og bruges af andre.

Bedømmelseskomiteen til Bygherreprisen består af bestyrelsesformand Keld Fuhr Petersen, folketingsmedlem Klaus Hækkerup, Stadsarkitekt Gøsta Knudsen og direktør Palle Adamsen, Lejerbo.

Bygherreforeningen er en interesseorganisation med ca. 75 af Danmarks største bygherrer som medlemmer. Medlemsskaren omfatter godt 1000 af byggeriets beslutningstagere med et samlet årligt indkøbsvolumen på ca. 30 mia. kr.

– Vi er stolte af at modtage prisen for Havneholmen, fordi det uden sammenligning er det projekt, hvor vi er gået mindst på kompromis. Som bygherre har vi jo hver gang den udfordring, at vi skal være dem, som skal få skabt noget unikt som folk synes er flot og som de vil bo i. Vi synes, at vi med bistand fra Lundgaard og Tranberg har fået skabt et byggeri, der er udover det sædvanlige, sagde projektudviklingsdirektør Christian Lentz, Sjælsø Gruppen, ved overrækkelsen.

Første spadestik til Metropolen

PensionDanmark har taget første spadestik til det 12.000 kvm. store kontordomicil Metropolen, der er et nyt byggeri i Ørestad Nord tæt ved Islands Brygge Metrostation og Københavns Universitet Amager. Den otte etager høje ejendom vil stå klar til indflytning i efteråret 2010. PensionDanmark investerer 255 mio. kr. i byggeriet, der er tegnet af C.F. Møllers Tegnestue bistået af Ingeniørfirmaet Leif Hansen Engineering og med Arkitektgruppen som projektudvikler og totalentreprenør.

Med byggeriet af Metropolen er bydelen Ørestad Nord næsten fuldt udbygget.

Ejendommen Metropolen er den anden ejendom, PensionDanmark investerer i i Ørestad. PensionDanmark har tidligere opført boligbebyggelsen Horisonten i Ørestad City, der indeholder 182 lejligheder.

– Det er en fornøjelse at være med til at påbegynde et nyt byggeri. Metropolen bliver et spændende hus med både kontorer, butikker og café, der kan være med til at skabe endnu mere liv på grænsen mellem Islands Brygge og Ørestad, siger Teknik- og Miljøborgmester i Københavns Kommune Klaus Bondam. Her sammen med fra højre adm. direktør i By & Havn, Jens Kramer Mikkelsen, Klaus Bondam, adm. direktør Jørgen Witting, Arkitektgruppen, adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark og Uffe Guldberg Andersen fra MJ Eriksson.

Claus Schmidt regionsdirektør hos YIT

Claus Schmidt er tiltrådt som regionsdirektør hos YIT – med ansvar for Storkøbenhavn og Sjælland. Claus Schmidt er uddannet stærkstrømsingeniør og har gennem en årrække været ansat hos Semco, senere Bravida, som projektdirektør – og senest som regionsdirektør hos Bravida med ansvar for entreprise og service på Sjælland.

YIT A/S i Danmark har ca. 1.500 ansatte fordelt på to hovedadresser og 17 servicecentre placeret i de større danske byer.

Ny journalist i Magasinet Ejendom

Fra og med denne udgave bidrager journalist Peter Hartung til Magasinet Ejendom. Peter Hartung er født i 1962 og er uddannet journalist på Danmarks Journalisthøjskole i Århus i 1986. Han har arbejdet på Fyns Amts Avis og for Den Liberale Presse, inden han etablerede sig som freelancejournalist i 2001 og blandt andet overtog ansvaret for Berlingske Tidendes ejendomssektion.

Det er naturligvis herfra, at Peter Hartung har fået skabt sig et grundigt indblik i bygge- og ejendomsbranchen. I januar stoppede Peter Hartung på Berlingske Tidende og har dermed fået mulighed for at skrive til Magasinet Ejendom.

– Det er af allerstørste vigtighed for et magasin som vores, at de tilknyttede skribenter har indsigt i bygge- og ejendomsbranchen. Derfor er det en stor glæde for os, at det er lykkedes at knytte Peter Hartung til den redaktionelle stab, siger chefredaktør Kamilla Sevel.

Peter Hartung er udover sin skribentvirksomhed kendt for sin store interesse for original tegneseriekunst og han har netop taget skridtet fuldt ud og åbnet et mindre galleri, Galleri Comicart.dk, i Hillerød nord for København.

Journalist Peter Hartung vil fremover skrive artikler til Magasinet Ejendom.

næste nummer

Læs i næste nummer

Bygherrerådgivning – udvikling og marked

Solceller – stedbarn i dansk byggeri

Læs i nr. 5

Ferie- og fritidsprojekter – hvordan påvirker krisen markedet?

Byggematerialer og nye byggemetoder

FOTO. CRESTOCK

Læs i næste nr. var i sidste udgave rykket et nummer for langt frem. Vi skriver om solceller i nr. 4.

POST DANMARK
PP
UMM
ID-nr. 42621

Få alle nyhederne på skrive-bordet

magasinet ejendom

Læs daglige nyheder fra bygge- og ejendomsbranchen på

www.magasinetejendom.dk