

magasinet ejendom

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

Nr. 4 april 2009 | 2. årgang | Pris Dkk 85,-

Emerging
markets:
20 procent i
afkast i Brasilien

Derfor
køber
pensions-
kasserne ikke

Bygherre-
rådgivere
skal
holde
prisen
oppe

Solceller får luft
under vingerne



indhold

32

Læs om planerne for en ny Ferrari-forlystelsespark under Nyheder Udland side 32



38



Fuld fart på omstilling fra privat til offentlig. Læs mere side 38

58

Kommandit-selskaberne står foran store udfordringer. Læs side 58



Solceller får luft under vingerne: Markedsvækst på 40 procent. Læs side 12 og 18

12

52



Miljøminister Troels Lund Poulsens planer for bæredygtige byer. Læs side 52

46

Der kan stadig gøres gode investeringer i emerging markets. Læs side 46



24



De interessante ejendomme er ikke til salg. Læs om pensionskassernes dilemma på side 24

ARTIKLER

- 5 **Leder** | Meget mere sol i dansk byggeri
- 12 **Tema solceller** | Solceller – stedbarn på vej ind i familien
- 18 **Tema solceller** | Flere solceller, tak!
- 24 **Investering** | Ingen varer til pensionskasserne
- 38 **Bygherrerådgivning** | Omstilling til nye kunder
- 46 **Emerging markets** | Afkast på 20 procent
- 60 **Byggesocietetet** | Århus skal fokusere på sine styrker

ORDET ER DIT

- 52 **Ordet er dit** | Fremtidens byer er bæredygtige af Troels Lund Poulsen
- 54 **Ordet er dit** | Genskab et stærkt ministerium! af Lars Heilesen
- 56 **Ordet er dit** | Kan netværket stå distancen? af Jens-Erik Gravengaard og Peter Lilja
- 58 **Ordet er dit** | Nødlidende K/S'er – god grund til at holde sammen af Iben Mai Winsløw

OVERBLIK

- Nyheder Indland | 6-10, 22-23, 36-37, 45, 51
- Nyheder Norden | 62
- Nyheder Udland | 30-34
- Virksomheder og mennesker | 63-66



Københavns bedste beliggenheder

BCG 48



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 tagterrace, 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.

Tower



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.

Neroport



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 regionaltoget. 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.

Scanport



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

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](mailto: salg@magasinetejendom.dk)

Ansvar. 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 25. maj
Deadline for indlæg 6. maj
Deadline for annoncer 11. maj

Forsiden

© Shutterstock

Medlem af



Meget mere sol i dansk byggeri

Efterspørgselen på solceller har været lav i Danmark. Prisen har været høj og uden offentlig støtte har der ikke været et naturligt marked, når man ser bort fra entusiastiske parcelhusejere. Men nu begynder der at ske noget med efterspørgslen: Stramninger i byggesystemet betyder, at solceller kan give det skub til det samlede energiforbrug, der får ejendommen ned på det rigtige niveau.

Nu kommer den næste forhindring så. Fordi markedet har været så lille, er udbuddet og varianterne få. Her kan arkitekter og bygherrer være med til at lægge et pres på industrien, så stigende efterspørgsel både vil give større – men også bredere udbud, – og lavere priser. Så herfra skal lyde en opfordring: Gør det i langt højere grad! Tænk solceller ind og tag dialogen med producenterne om mulighederne for at udvikle nye varianter og produkter, der måske bedre kan passes ind arkitektonisk.

Det er helt nødvendigt, at det nu går den vej. Danmark ligger langt bagud på området i forhold til andre lande. Det kan man ikke være specielt stolt af, men til gengæld kan vi glæde os over, at deltagerne på klimakonferencen i december trods alt får udsyn til Danmarks pt. to største solcelleanlæg: nemlig i DR-Byen og på det kommende hotel i Copenhagen Towers-byggeriet.

I dette nummer kan du også læse Peter Hartungs spændende indblik i pensionskassernes investeringsforventninger. Over en bred kam siger en række af de store ejendomsinvestorer, at de institutionelt interessante ejendomme, ikke er blandt konkursboerne eller de nødlidende selskabers stangvarer. Så de venter sådan set ikke bare på lavere priser. Det er dårligt nyt for nogle, men det er også vigtigt, at "markedet" forholder sig til, at der ikke sidder kapitalstærke købere og bare "venter". Alle kræfter skal kastes i at få dynamikken tilbage her og nu.

Derfor opfordrer vi også alle – købere og sælgere – til at give redaktionen et tip, når der bliver indgået transaktioner. Vi bringer det på www.magasinetejendom.dk og i magasinet. Jo mere fokus der bliver på, at markedet er i gang – jo mere gavner det alle i branchen.



Kamilla Sevel
Chefredaktør
sevel@magasinetejendom.dk

Kolding er Danmarks vækstcenter nr. 1



FOTO: VISITDENMARK/CEES VAN ROEDEN

KOLDING: Kolding er kåret som Årets Erhvervskommune 2009 af Dagbladet Børsen baseret på tal fra bl.a. Greens Analyseinstitut og Danmarks Statistik. Titlen bygger på væksten fra 2005-2008. Borgmesteren understreger, at titlen skal bruges fremadrettet og fastholdes:

– Nu kan vi konstatere, at en målrettet erhvervssatsning virkelig batter noget.

Derfor skal vi bruge kåringen til at fastholde positionen som Danmarks Vækstcenter nr. 1, siger borgmester Per Bødker Andersen og fremhæver flere store projekter, som skal cementere og udbygge Koldings position i de kommende år.

En del af hemmeligheden bag Koldings vækst og succes som erhvervskommune er konstruktionen Business Kolding.

– Førstepladsen er resultatet af et langt sejt træk i Kolding, hvor fokus har været på de naturlige fordele, kommunen har i kraft af sin placering i Trekantområdet. Hertil skal lægges den fokus Kolding har haft på områder som infrastruktur, uddannelse og erhvervsservice. Det gode samarbejde mellem handel, turisme og erhverv gennem Business Kolding, hvor vi i fællesskab får sat aktiviteter i gang på de aftalte områder, er også guld værd for væksten og udviklingen, siger formanden for bestyrelsen i Business Kolding, Bent Leon Nielsen.

Vækstkommuner i Danmark – top 10

1. Kolding
2. København
3. Ikast-Brande
4. Albertslund
5. Horsens
6. Hedensted
7. Rudersdal
8. Ringkøbing-Skjern
9. Høje-Taastrup
10. Køge

Kilde: Børsen

BOLIGSALG VISER SMÅ TEGN PÅ FREMGANG



FOTO: EDC

– Når det lige nu går bedst på Sjælland, er forklaringen, at man her har sat priserne mest ned. I forhold til toppen, som vi på Sjælland nåede i 2006 er priserne mange steder reduceret 30-35 procent, siger EDC's kommunikationschef Jan Nordmann.

DANMARK: Efter 5 måneder med et underdrejet boligsalg kom der mere gang i omsætningen i marts hos boligæglerkæden EDC, viser salgstallene hos Danmarks største mæglerkæde, der især kan konstatere fremgang Øst for Storebælt, hvor man nu næsten er tilbage på samme niveau som i 2008. Også andre boligægler oplever fremgangen.

Efter finanskrisens begyndelse i oktober 2008 dykkede boligsalget generelt til et niveau omkring det halve, hvor det så blev liggende i månederne oktober 2008 til og med februar 2009. Men i marts var der stigninger i hele landet og for alle boligtyper.

per. Samlet endte marts på indeks 65 mod 47 i februar, men Øst for Storebælt er man oppe på indeks 86 for villaer og indeks 88 for ejerlejligheder.

– I januar og februar konstaterede vi hos EDC stigende aktivitet målt på de processer, der går forud for en handel, for eksempel fremvisninger og bestilling af salgsoptillinger. Nu ser vi resultatet i form af en stigning i antallet af gennemførte handler, siger EDC's kommunikationschef Jan Nordmann.

Det er kombinationen af prisnedsættelser og lav rente, der har bragt køberne tilbage i markedet.

MT HØJGAARD OPPE PÅ RESULTATGRAD PÅ 3,2 PROCENT

SØBORG: Omsætningen er faldet, men alligevel er det lykkedes Danmarks største entreprenør MT Højgaard at få et bedre resultat end tidligere og dermed en højere resultatgrad i 2008.

Resultatet blev på 11,2 milliarder kr., hvilket er 5 procent mindre end i 2007. Resultat før skat er et overskud på 359 mio. kr., hvilket er lidt over den tidligere resultatudmelding, og dermed er resultatgraden på 3,2 procent mod 2,7 procent i 2007.

Egenkapitalen udgør ved udgangen af 2008 godt 1,4 milliarder kr. mod 1,2 milliarder kr. i 2007, hvilket giver en egenkapitalandel på 27,3 procent mod 24,5 procent i 2007.

Det forventes, at der kan realiseres en resultatgrad på mellem 2 og 3 procent i 2009. Entreprenører over hele Europa kæmper med at få resultatgraden bragt i vejret og det er da også en del af MT Højgaards 2010 strategi at fokusere på at få højere indtjening per omsat krone.



FOTO: MT HØJGAARD

Blandt MT Højgaards projekter i 2008 var motorring 3 ved Herlev.

– Med en resultatgrad på 3,2 procent er resultatgradsmålet i vores 2010-strategiplan opfyldt. Det er vores ambition, at vi i løbet af nogle år skal løfte resultatgraden til omkring 5 procent, påpeger MT Højgaard i forbindelse med regnskabet.

Fra nye behov til nye rum

SIGNAL Arkitekter yder rådgivning, hvor forandningsprocesser finder sted

Overvejer I at bygge nyt rådhus eller optimere det eksisterende?
Skaber I nye rammer i pleje-, sundheds- eller undervisningssektoren?
Skal medarbejdere arbejde sammen på nye måder i nye rammer?



C.F. Møller og Niras skal rådgive om universitetshospital i Odense



ODENSE: Region Syddanmark har udpeget et konsortium bestående af Arkitektfirmaet C. F. Møller og ingeniørfirmaet Niras med Holst Advokater som underrådgiver til at stå som bygherrerådgiver for det nye universitetshospital i Odense. Opgaven er en af de største af sin art i nyere tid i Danmark.

Konsortiets første skridt bliver i samarbejde med Region Syddanmark at forestå en projektkonkurrence for byggeriet af det nye universitetshospital. Det er her alt indholdet og kriterierne for det nye universitetshospital vil blive klarlagt.

Konkurrencen forventes at blive udskrevet i år, og den totalrådgiver, som vinder projektkonkurrencen, vil ligeledes komme til at følge projektet helt frem til, at snoren klippes over. Arkitektfirmaet C. F. Møller har opbygget erfaring med design og planlægning indenfor sundhedssektoren gennem mere end 70 år og arbejder med store sygehusprojekter i Danmark og i det øvrige Norden.

Holst Advokater er et stort jysk-baseret erhvervsorienteret advokatfirma, der rådgiver indenfor alle væsentlige områder.

De fire øvrige konsortier, der afgav bud på bygherrerådgivningen, var:

- Rambøll Danmark, Mærsk Construction, Arkitektfirmaet TKT, Dacapo Teatret og HKS Architects Lim.
- Creo arkitekter A/S, Aarhus arkitekterne, Alectia A/S, Kuben Management og Lohfert & Lohfert A/S
- CuraVita (bestående af): Hospitalitet (OEC con), Arkitema, Narud-Stokke-Wiig/Ars og Grontmij/Carl Bro A/S
- Archi Med, Bech-Bruun, Emcon A/S, Leif Hansen A/S, White Arkitekter A/S og White Arkitekter AB

SKANA RENOVERER EJENDOM PÅ VESTERBRO

HERLEV: Hovedstadens måske største aktuelle tagrenovering gennemføres over fem måneder af Skana Entreprise for Andelsboligforeningen Enghavegården.

Ejendommen ved Sønder Boulevard i København indbefatter nylægning af 3.800 kvm. tegltag, der får fast undertag med brædder og tagpap, 526 løbende meter tagfod med nye rendejern og tagrender, 275 meter kip, samt nyindretning og udvidelse af to lejligheder, som får en ny ekstra etage og tagterrasse.

Tegnestuen Svalebæk er arkitekt på opgaven, mens ingeniørvirksomheden Sloth Møller Rådgivende Ingeniører har stået for beregningerne.



TRIARC OG HOFFMANN FORVANDLER "AMAGERS GRIMMESTE BYGNING"



AMAGER: – Denne renovering er noget særligt, fordi huset gik for at være "Amagers grimmeste" og nu fremstår det, så beboerne igen kan være bekendt at sige, at de bor der. Samtidig er der tilført 13 nye almene familieboliger opført for rammebeløbet, en facadeforskønnelse samt inddækning og udvidelse af de eksisterende altaner, siger direktør Thomas Hvass, Triarc Arkitekter.

Parterne bag renoveringen havde i første omgang svært ved at bygge til rammebeløbet for alment byggeri på godt 19.000 kr. per kvm.

Byggeriet er overvejende opført med præfabrikerede løsninger, og endte med at blive gennemført til den aftalte tid og pris. Baggrunden for opgaven er dels at etablere 13 attraktive tagboliger som et supplement til de eksisterende 60 boliger i ejendommen samt at give facaderne et løft, arkitektonisk og teknisk.

Bygherren er Postfunktionærernes Andels-Boligforening Afdeling 10 – Middelgrundsvej og Eibye & Holmsgaard er ingeniører på projektet.

Tyngde til de store visioner



Hos Grontmij | Carl Bro virkeliggør vi bygherrers visioner. I mere end 30 år har vi sat de rådgivende og strategiske streger for dansk byggeri og været med til at forme bylandskaber og skabe rammer for liv.

Har du tyngden til at eksekvere de store visioner og fagligt overskud indenfor bl.a. investor- og lejerrådgivning, økonomiske analyser og projektplanlægning, så kan du være den, vi søger til vores kompetente team.

Lige nu søger vi erfarne rådgivere indenfor

BYGHERRERÅDGIVNING ■ BYGGELEDELSE ■ ARBEJDSMILJØRÅDGIVNING

Læs mere om stillingerne på grontmij-carlbro.dk

 **Grontmij | Carl Bro**

HP-Gruppen igangsætter stort boligprojekt i Århus



Et gennemgående træk i svarene om potentielle boligkøberes ønsker er, at rigtig mange er helt færdige med forældregenerationens traditionelle parcelhus – huse med afvalmede tage er ikke retro-hot.

HINNERUP: For at være sikre på, at en række boliger i Hinnerup ved Århus rent faktisk også matcher behovet har det nordjyske byggefirma HP Gruppen taget en ny metode i brug. De har spurgt beboerne i stedet for en kommende arkitekt som udgangspunkt.

– Vi har spurgt 800 potentielle købere af husene præcis hvilke forventninger, de har til deres kommende bolig. Samtidig har vi spurgt, hvad de vil give for den. Og det har været temmelig præcist, fordi mange allerede har været i banken og fået tilsagn om, hvad de kan købe for. På den måde har vi klarlagt, at det køberne vil give, er faktisk også noget, vi kan bygge og sælge for. Derfor er det klart, at vi står med et rigtig godt grundlag, siger udviklingschef Brian Svart, HP Gruppen.

HP Gruppen har brugt analysevirksomheden Fremforsk i Århus til at spørge et repræsentativt udsnit af blandt andet unge familier fra både Århus og Hinnerup om, hvad der er udslagsgivende, når de skal vælge ny bolig.

– Den danske arkitektstand er dygtig til at tegne huse. Men arkitekterne bliver, desværre, for det meste sat til at skitsere på et alt for spinkelt grundlag. Ofte har det været sådan

– især ved store byggeprojekter – at folk må bo i de huse, som arkitekterne har haft lyst til at tegne. Nu skal arkitekterne tegne de huse, som brugerne har lyst til at bo i, siger adm. dir. Søren Pedersen, HP Gruppen.

Undersøgelsen viser eksempelvis, at en overraskende stor andel af de unge familier fra Århus drømmer om egen bolig, – gerne i moderne kubistisk arkitektur, gerne i to etager og gerne på en ikke alt for stor grund. De bosætter sig også gerne i et etableret lokalsamfund som Hinnerup.

– Og så viser det sig, at en række forhold blandt mange mulige især er vigtige: Godt lysindfald, god rumfordeling, lavt energiforbrug og gode legefaciliteter for børn, siger projektudviklingschef Brian Svart fra HP Projektudvikling.

Den kommende bydel i Hinnerup er myndighedsmæssigt afklaret med en godkendt lokalplan. Nu skal der findes et navn til bydelen, og de første tegninger skal ligge klar inden længe. Der kan både igangsættes enkelte huse såvel som flere, da der bliver tale om 25 fritliggende boliger, mens de resterende bliver klynge-, dobbelt- eller rækkehuse.

ODENSE FÅR BRO TIL 125 MIO. KR.

ODENSE: Et bredt flertal i Folketinget har besluttet at give 125 millioner kroner til at finansiere forbindelsen over Odense Kanal.

Kanalforbindelsen kommer i alt til at koste 450 mio. Den blev i sin tid besluttet af Odense Kommune og Fyns Amt, og siden 2005 har Odense Kommune løbende forhandlet med staten om at overtage amtets rolle mht. betaling. Odense Kommune er allerede i gang med at indhente tilbud på byggeriet.

Beregninger viser, at cirka 30.000 biler om dagen vil køre over broen, når den står færdig i 2014.

– I Odense Kommune havde vi besluttet at bygge forbindelsen lige meget, hvor meget staten vil finansiere. Så det er fantastisk, at Folketinget også kan se, at broen har værdi, og at de går ind i finansieringen. Det betyder jo, at vi nu har 125 millioner kroner ekstra til vores andre planer med for eksempel Thomas B. Thriges Gade, letbanen og den kollektive trafik i øvrigt, siger borgmester Jan Boye, Odense Kommune.



FOTO: VISITODENSE

Ressourceoptimering på den intelligente måde

også
fugtmåling



Intelligent dansk klimateknologi

Vi er en 100 % danskejet virksomhed inden for varme- og anden ressourcemåling i boliger og bygninger.

Ingen aflæsningsbesøg

Vi fjernaflæser automatisk og ubemærket via trådløs aflæsning.

Overblik på Internet

Følg med i ressourceforbruget online.

100 % retfærdigt fordelingsregnskab

Beboeren betaler kun for eget ressourceforbrug.



Brunata Futura⁺ er navnet på fremtidens intelligente varmemåler der via trådløs kommunikation giver overblik over ressourceforbruget på Internet.

Kig ind i fremtiden

på www.brunata.dk eller ring 77 77 71 05

Brunata

optimerer
ressourcer

Solceller

– stedbarn på vej ind i familien

Danmark har i mange år været bagud med brugen af solceller. Men der er lys forude: Solceller falder i pris og samtidig betyder stramninger i byggereglementet, at de dyre celler – langsomt men sikkert – er på vej frem

Af Kamilla Sevel

I 70erne kørte masser af biler rundt med et blå-grønt klistermærke med teksten “vedvarende energi”. Det hjalp til dels: I dag er Danmark godt med, hvad angår vindenergi, men netop den gule sol har aldrig fået nogen fremtrædende plads. Solceller er lidt af et stedbarn i dansk byggeri. Det skyldes en altoverskygende faktor: Prisen. I dag er der en tilbagebetalingstid på næsten 30 år på de fleste solcelleanlæg, og det er alt for lang tid til at gøre det rentabelt. Samtidig har man i modsætning til vindkraft valgt ikke at subsidiere brugen af solceller i Danmark i de seneste år, som man ellers har gjort i en række andre lande.

– I meget runde tal kan man sige, at en kilowatttime koster 3-4 kr., hvis man får den fra solkraft, men kun 2 kr. fra nettet. Så der skal en halvering af prisen

til, før det bliver rigtig sjovt, siger civilingeniør Ivan Katic, SolEnergiCentret.

Det punkt regner Ivan Katic med bliver nået i løbet af 5-10 år, mens andre forventer, det allerede kan blive en realitet om 1-3 år.

Danmarks største solcelleanlæg

2 faktorer kan nemlig ændre mængden af solceller markant. Dels er Tyskland og Spanien – som de seneste år har postet subsidier ind i solcelleindustrien – på vej mod en udfasning, og det vil betyde, at priserne uden offentlig støtte vil blive udsat for hårdere konkurrence og dermed formentlig vil falde.

Den anden faktor er, at stadig flere gerne vil bygge, så ejendommene lever op til nye energikrav som Lavenergiklasse 2 eller Green Building, – og så må det samlede energiforbrug i en ejendom ikke være for højt. Det betyder, at selvom det ikke er rentabelt i sig selv at installere solceller, så kan de godt være en god investering, fordi det samlede energiforbrug på matriklen bliver bragt ned og ejendommens samlede værdi dermed stiger.

– Markedet drives i dag af interessen for at komme ned på en vis energiramme, siger Ivan Katic.

Solceller er meget holdbare, kræver meget lidt vedligeholdelse og har en levetid på 20 år eller mere.

Kilde: veinvest.dk

Copenhagen Towers får installeret solceller på denne fløj. Dermed får 1. etape så mange solceller, at det lever op til kravene i lavenergiklasse 1. Når etape 2 er bygget, vil det samlede byggeri blive et lavenergiklasse 2-byggeri.

Det er blandt andet sagen på det kommende Copenhagen Towers i Ørestad, hvor projektudviklingsselskabet Sjælsø Gruppen i løbet af det kommende halve år opfører Danmarks største solcelleanlæg med en forventet årlig elproduktion på 177.000 kWh, hvilket svarer til strømforbruget i 35 enfamiliehuse.

– Isoleret set er det ikke en god forretning at installere solceller. Men vi har valgt at gøre det alligevel, fordi vi var så tæt på at opfylde kravene til et >>

COPENHAGEN TOWERS

Copenhagen Towers er placeret syd for motorvejen i Ørestad og udvikles af Sjælsø Gruppen. Byggeriet bliver udstyret med Danmarks største bygningsintegrerede solcelleanlæg. For yderligere at være et bæredygtigt projekt får Copenhagen Towers, som fuldt udbygget vil rumme 180.000 kvm. kontorer, et aircondition anlæg, der tilsluttes et grundvandskøleanlæg, som selv på de varmeste sommerdage vil kunne nedkøle hele Copenhagen Towers. Det giver i sig selv en besparelse på 88 procent i forhold til almindelige kølemaskiner.

Copenhagen Towers er tegnet af det engelske arkitektfirma Foster + Partners i samarbejde med danske Dissing & Weitling, der også tidligere har tegnet DR-byens segment 2 og er blevet præsenteret med Københavns Kommunes Solpris 2006. Her fik DR EU-støtte til at indarbejde solceller som et arkitektonisk element. DRs solcelleanlæg er Danmarks største indtil Copenhagen Towers står færdigt.





GAIA SOLAR OG SOLCELLER I BYGNINGER

Gaia Solar er grundlagt i 1996 og er Skandinavien's førende selskab indenfor bygningsintegration af solcellesystemer. Selskabet har opført og leveret mere end 300 projekter siden 1996.

Blandt selskabets installationer er Akademiska Hus i Lund, der var Sveriges største, da det blev opsat i 2007. Et andet anlæg sidder på Nya Ullevi Stadion som i 2005 var en af de første, der udnyttede det svenske støtteprogram for energibesparende tiltag. Her virker solcelleanlægget som en naturlig del af taget på VIP loungen.

I Danmark har Gaia Solar i 2004 bl.a. installeret

solceller for Københavns Energi i det nyopførte domicil i Ørestad. Her har Gaia Solar udviklet et særligt montagesystemet i samarbejde med arkitektfirmaet Schmidt, Hammer & Lassen, der senere er blevet genbrugt i andre projekter. Har man prøvet det Gyldne Tårn i Tivoli vil man også kunne se et af selskabets anlæg under fødderne på taget af den tilhørende bygning.

Gaia Solar fik i marts en ny investor i ejerkredsen i form af investeringselskabet PBI Holding, der har indskudt vækstkapital i Gaia Solar. Udover PBI Holding består ejerkredsen i Gaia Solar af selskabets ledende medarbejdere.

SKIVE KOMMUNE OG DANMARKS STØRSTE

Ørestad har været førende, hvad angår størrelsen på solcelleanlæg. Men hvis man ser på den samlede kapacitet på kommuneplan, så forventer Skive kommune at opsætte solceller på alle kommunale bygninger. Det vil betyde, at 20 procent af alle solceller i Danmark bliver placeret i Skive, som samlet kan komme til at levere 1 MWP. Projektet er døbt Skive Photo.

Kilde: www.energibyenskiye.dk

– Vi ser med glæde på, at der er et markant voksende fokus på energiforbrug op til klimatopmødet. Det betyder, at vi får rigtig mange forespørgsler fra interesserede rådgivere som begynder at tænke solenergi ind i byggerierne, siger adm. direktør Michael Stadi, Gaia Solar.

lavenergiklasse 2-byggeri, at solcellerne betyder, at vi når målene, siger projektdirektør Christian Lentz, Sjølsø Gruppen.

Signalværdi til topmøde

Samtidig sender solcellerne en signalværdi og er dermed en vigtig byggesten på et hotel, der skal lanceres op til klimatopmødet. Men også fordi det i dag kan være et afgørende parameter for rentabiliteten, at ejendommen kan klassificeres, hvad angår bæredygtighed.

– Vi kan se, at der er ved at ske et paradigmeskift. Lejere og større internationale investorer ser på miljøpåvirkningen af et byggeri. Derfor tror vi, at det er en god forretning, når vi tager i betragtning, at det er et byggeri, som vi som virksomhed kan være bekendt i dag, men også på sigt, siger Christian Lentz.

I og med, at solceller på grund af prisen ikke har haft et stort marked i Danmark, så har der heller ikke udviklet sig en egentlig produktion af solceller i Danmark, og dermed deltager vi nu ikke overordnet i den eventyrlige branchevækst: Markedet for solceller vokser med 40 procent på verdensplan pt.

Til gengæld er der ved at komme vind i sejlene for den underskov af virksomhe-

der, der er leverandører af komponenter til solcelleanlæg. Det gælder udover en af de mest kendte Danfoss Solar Inverters også for eksempel Gaia Solar, der producerer bygningsintegrerede solcelleanlæg.

Eksplodiv vækst i markedet

Her har adm. direktør Michael Stadi store forventninger til markedsudviklingen.

– I løbet af de sidste seks måneder er prisen på solceller faldet markant, og det ser ud til at fortsætte den vej. Markedet er endnu ikke kæmpestort, men det har nærmest været eksplosivt de seneste år, og det har givet sådan nogle som os en massiv vækst. Vi har travlt og fokuserer på det hastigt voksende marked for solstrøm, der er integreret i byggeriet, og hvor solcellemodulerne kan indgå som en del af selve bygningens tag og mure. Det kan både

være i forbindelse med nybyggeri, ved klimarenovering og ved byfornyelse, siger Michael Stadi, Gaia Solar, der koncentrerer sig om det professionelle marked, der er ved at blive opbygget. Kunde kredsen omfatter således allerede stat, regioner og kommuner, erhvervskunder og typehusproducenter.

– Markedets største udfordring er ikke økonomi eller manglende subsidier, men generel folkeoplysning og indsigt i nutidens priser og tilbagebetalings-tider.

Michael Stadi kæmper mod den gængse markedsopfattelse om, at solceller er lig med lange tilbagebetalingstider og høje kilowatttime priser.

– Vi hører det dagligt, men de tal er et fastgroet levn fra gamle dage. Verden >>

Solceller

Ved hjælp af solceller, som omsætter lysstråling direkte til elektricitet, udnyttes solenergien til at fremstille strøm. Man skelner mellem solceller anvendt alene (Ø-drift) eller med tilslutning til elnettet.

Eksempler på solcelleanlæg anvendt i Ø-drift er strømforsyning af telekommunikation, lysbøjer, vejbelysning, lommeregnerne og andre områder, hvor der ikke er adgang til den offentlige elforsyning. Ø-drift anlæg er normalt forsynet med et batteri.

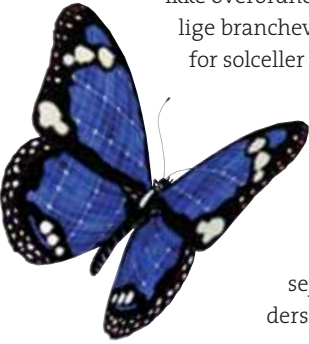
Solcelleanlæg med elproduktion til elnettet har ikke noget batteri, da elproduktionen til enhver tid kan sendes ud på elnettet, og da anlægget typisk kører uafhængigt af det aktuelle elforbrug på stedet. Antallet af solcelleanlæg med elproduktion til elnettet nærmer sig i Danmark 1000 styk primo 2009. De fleste anlæg er sat op på hustage og facader i forbindelse med forsknings- & udviklingsprojekter, hvor der blev givet et anlægstilskud til et begrænset antal anlæg.

Den samlede installerede elektriske effekt er primo 2009 3 MWh svarende til én stor havvindmølle. Den samlede årlige elproduktion er ca. 2500 MWh. Dermed udgør solceller knap 0,01 procent af det samlede elforbrug.

Det er lyset, der styrer solcellernes produktion og derfor er der stor forskel i Danmark mellem sommer og vinter på den energi, som solcellerne giver. Solcellerne er dels afhængige af, hvor højt solen når op på himmelen, dels forskellen i dagens længde. En rigtig mørk dag i slutningen af december kan elproduktionen fra et solcelleanlæg være helt nede på 1 til 2 procent af, hvad den kan nå op på en flot højsommerdag. Temperaturen spiller dog kun en lille rolle. De mest udbredte solceller fungerer – ligesom andre elektriske apparater – faktisk lidt bedre, når temperaturen er lav.

Solceller bør ikke forveksles med solvarmeanlæg, som der er 30.000 af i Danmark til opvarmning af brugsvand. Langt de fleste bruges til at varme vand til den daglige husholdning. Der findes dog også en del større solvarmeanlæg, der forsyner boligblokke og institutioner eller er tilsluttet et fjernvarmeanlæg.

Kilde: www.solenergi.dk





– Det ville da være dejligt, hvis vi snart kom ned på en tilbagebetalingstid for solceller, der er acceptabel, så man begynder at kunne forsvare at sætte solceller op, siger projekt-direktør Christian Lentz, Sjølsø Gruppen.

har ændret sig meget bare det sidste år. Tilbagebetalingstiderne er meget forskellige fra segment til segment. Vi har enkelte eksempler på privatkunder med tilbagebetalingstider på 2-3 år, og andre kunder, der har en tilbagebetalingstid på 20 år, men i snit ligger tilbagebetalingstiden på 11-13 år med priserne på solceller pt, siger Michael

DR-byen har, frem til Copenhagen Towers bliver opført, Danmarks største solcelleanlæg i Ørestad.

Stadi, der naturligvis er henrykt over den nye fokusering på solceller.

Indtil videre har solceller i høj grad været noget, der er blevet sat på, når byggeriet var færdigt. Men med større anvendelse netop i det professionelle byggeri bliver den store udfordring i de kommende år at integrere dem i byggerierne på en arkitektonisk forsvarlig måde. Kendskabet og erfaringen er stadig forholdsvis lille – ligesom udbuddet.

Præcis det var netop aktuelt i forbindelse med Copenhagen Towers. Her havde arkitektfirmaet Dissing & Weitling, der også har tegnet Danmarks indtil videre største solcelleanlæg på DR-byen i Ørestad, tænkt solcellerne ind som en del af facaden. Men de aktive elementer matchede ikke helt de ikke-aktive.

Arkitekter vil gerne lege med

– Det er et stort problem, at der på produktsiden har været så utrolig lidt at vælge imellem. Hovedparten af de solceller, der har været på markedet har været meget markante skinnende, og det er jo ikke sikkert, at netop den udformning passer til et bestemt byggeri eller for den sags skyld kan holde distancen i 10 eller 20 år, siger partner

ENERGI MIDT

Det jyske energiselskab Energi Midt har gennem en periode for egen regning givet tilskud til solcelleanlæg for at få gang i markedet.

Selskabet hører til pionererne i den danske solcelle-branche. Det har bl.a. stået bag landets største solcelle-projekt, SOL1000, hvor 1000 enfamiliehuse skulle udstyres med solpaneler i et ambitiøst projekt om at få solcellerne ned i pris gennem masseproduktion. Projektet blev dog beskåret ved regeringsskiftet i 2001, hvor en række støtteordninger stoppede.

Læs mere på www.energimidt.dk



Stig Mikkelsen Dissing & Weitling, der de seneste år har forsøgt at komme i tættere dialog med producenterne.

– Vi vil gerne lege med og være med til at bestemme texturen, så vi får nogle produkter, der bedre kan indpasses i arkitekturen. Vi har brug for meget mere spillerum end vi har i dag produktmæssigt.

Det er først, når solcellerne kan bruges og indpasses på flere forskellige måder, at de bliver rigtig interessante.

– Hvis solceller for alvor skal komme til sin ret både arkitektonisk og økonomisk, så skal de ind i byggerierne og erstatte noget andet. I DR-Byen fungerer de for eksempel også som solafskærmning og i Copenhagen Towers-byggeriet er de en del af klimaskærmen. Mit håb er, at jo flere flotte projekter med integrerede solceller, der bliver udviklet i de kommende år, desto mere vil brugen også sprede sig, siger Stig Mikkelsen. ■



FOTO: ADAM MØRK/DISSING+WEITLING

CO₂ udslip kræver ansvar...

- Individuelle forbrugsmålere sætter forbruget i focus

- Erfaringen viser, at energiforbruget og dermed CO₂-udslippet mindskes i ejendomme, hvor der er opsat varme-, vand- og el-målere

- Branchens eneste forbrugsmålere, der er forberedt til aktivt at foretage energioptimering

- Via radiosignaler fra de individuelle målere bliver ejendommens varmeanlæg informeret om det aktuelle energibehov

- Spild-energi reduceres

Værn om din ejendom - din tid - vort miljø og fælles ressourcer

techem

Focus på ressourcer

Techem Danmark A/S

Århus 87 44 77 00 • Kolding 73 53 53 53 • København 33 32 57 00

www.techem.dk

FORDELINGSREGNSKABER

FJERNAFLÆSNINGSSYSTEMER

FORDELINGSMÅLERE



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.

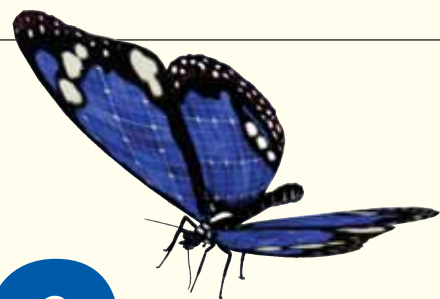
Se www.nordeaejendomme.dk

Nordea Ejendomme
... dine behov i centrum

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

Nordea

Flere solceller, tak!



Græsrodsbevægelserne er kommet tilbage. Flere steder i Danmark er der med udspring i erhvervsliv, organisationer og kommuner lobbyarbejde i gang for at få flere solceller i Danmark

Hvorfor installerer man ikke solceller i nogle af de meget dyre støjværn, vi i øjeblikket etablerer langs vejene. Det er blot en ud af mange muligheder, men vi har jo simpelthen ikke haft tradition for at tænke dem ind i vores måde at designe på, siger formand for Byggesocietetets solcelleudvalg og mangeårig projektudvikler Peter Christensen, der sammen med blandt andet den tidligere reklamemand Thomas Brandt og de øvrige medlemmer af Byggesocietetets solenergiudvalg, gør et stort arbejde for at åbne øjnene for solcellernes muligheder.

Han vil meget gerne have arkitekter og ingeniører til at tænke solceller ind fra starten.

– Mange af de solceller, der findes i dag er noget, der er klistret på efterfølgende. Vi skal have udviklet en kultur i Danmark, hvor solcellerne bliver tænkt ind i byggeriet.

Men Peter Christensen kunne også godt tænke sig, at branchen voksede mere med offentlig hjælp. Med den høje

merpris på solenergi pt. er der brug for offentlige subsidier, hvis markedet skal vokse markant. Det kan gøres på to måder: Enten kan man give et fast tilskud til installationen af solenergianlæg eller også kan man give et tilskud per kwh., man producerer privat.

Foregangsland

Thomas Brandt påpeger, at udviklingen bør tilskyndes, når man skal være foregangsland.

– Hvis regeringen mener det alvorligt i forhold til at nedbringe Danmarks energiforbrug ikke mindst som eksempelprojekt op til klimakonferencen i >>

– Hvorfor ikke indføre nogle incitamenter, der får folk til at installere flere solceller. Det er på høje tid. Vi har et afgiftssystem, man kan skrue på – for eksempel ved at modregne den energi, der bliver produceret, så man ikke betaler mere for kwh fra solceller end fra vindmøller og kraftværker. Eller ved direkte tilskud til installation af solcelleanlæg, siger formand for Byggesocietetets solcelleudvalg, Peter Christensen, (tv.) der sammen med Thomas Brandt blandt andet forsøger at lægge pres på politikerne for at øge brugen af solceller.

Af Kamilla Sevel





december, så synes jeg, man skal tilskynde udviklingen økonomisk for at få markedet i gang, siger Thomas Brandt.

Men umiddelbart er der ikke udsigt til, at markedet vil blive kick-startet via offentlige tilskud.

– Der er ikke støtteordninger på vej specielt med henblik på særlige energityper. Jeg tror, man skal vænne sig til, at energi koster, og det er lige meget om det er den ene eller den anden slags, man bruger, sagde klimaminister

Connie Hedegaard til 100 repræsentanter for bygge- og ejendomsbranchen for nylig på en konference arrangeret af Ejendomsforeningen Danmark.

Naturlig efterspørgsel er sundere Ihvertfald nogle fra branchen giver hende ret.

– Det er sundere at få en naturlig efterspørgsel op at stå. Hvis man giver støtte, så vælter det bare ind med udenlandske konkurrenter, og man opnår ikke en innovativ branche. Så jeg synes ikke, at vi skal bygge branchen

op på kunstige markedsvilkår, men gerne via adfærdsreguleringer, siger adm. direktør Michael Stadi, Gaia Solar.

Dermed mener han, at han godt kunne tænke sig, at bygningsreglementet blev skærpet, så der på den måde blev fokus på solceller.

– Med flere krav til byggeriet og egentlige stramninger af bygningsreglementet ville man booste markedet for solceller endnu mere, og så kommer det helt af sig selv, siger Michael Stadi. ■



Kæmper for flere solceller

En række forskellige organisationer og foreninger arbejder for større udbredelse af solceller. Det gælder for eksempel:

SOLAR CITY COPENHAGEN

Som en del af Københavns Kommunes plan om at gøre byen CO₂-neutral i 2025 indgår foreningen Solar City Copenhagen ved at videreudvikle sekretariatet og igangsætte nytænkende og visionære demonstrationsprojekter med brug af solceller.

Kommunen vil blandt andet etablere 1.000 kvm. solceller årligt på egne bygninger for at vise, at det er muligt at kombinere god arkitektur og bæredygtig energiforsyning og her vil Solar City Copenhagen opsamlende erfaringer indgå.

Solar City Copenhagen oplyser, at Københavns Kommune som led i klimaplanen vil klarlægge og påvirke de politiske muligheder for, at staten kan yde tilskud til private bygningsejere, der ønsker at etablere solcelleanlæg.

Læs mere på www.solarcitycopenhagen.dk

Under Solar City findes også initiativet Solar City Horsens, der skal fremme solenergi og energirigtigt byggeri i Horsens. Solar City Horsens er et samarbejde mellem Horsens Kommune, EnergiMidt, Horsens Energi,

Vitus Bering CVU, Arkitektskolen i Århus, Solar City Copenhagen, PA Energy, Cenergia og Kuben Byfornyelse Danmark.

DANSK SOLCELLEFORENING

Dansk Solcelleforening er en brancheforening, hvis vision er, at det danske elforsyningssystem udbygges med solcelleanlæg således, at 5 procent af det samlede indenlandske elforbrug i år 2020 bliver dækket af solcellegenereret strøm – som delmål er at andelen i år 2015 udgør 2 %.

Det arbejder Dansk Solcelleforening konkret for:

- De danske aktører skal sikres gunstige rammebetingelser, så danske styrkepositioner på området sikres rum for vækst og udvikling, og danske aktører får mulighed for at "komme med på vognen"

- Teknologiuudvikling kombineret med bygningsintegration og Danish design er danske styrkeområder

- Teknologiuudvikling vil i Danmark blandt andet ske på områderne elektronik og nettilslutning, samspil med anlægsejeren/forbrugeren, polymere solceller, systemintegration og nye produkter til bygningsintegration

Det er foreningens opfattelse, at de nuværende støtteordninger er tilstrækkelige til at understøtte en fortsat forskning og udvikling af teknologien, men at det ikke er nok til at sikre en tilstrækkelig udbredelse.

Læs mere på www.solcelle.org

BYGGESOCIETETETS SOLCELLEUDVALG

Netværksorganisationen Byggesocietetet har nedsat et udvalg under ledelse af Peter Christensen og Thomas Brandt, der på tværs af branchen skal forsøge at fremme brugen af solenergi. Udvalget kigger bredt på mulighederne lige fra forbedringer inden for finansiering til politiske og branchemæssige tiltag, der kan udbrede især installationen af solceller. Udvalgets kommissorium er:

1. At foranledige et regelsæt omkring køb og salg af el-energi produceret ved solceller, så solceller kan bidrage til udvikling af en vedvarende miljøvenlig energiforsyning i byggeriet.
2. At beskæftige sig med solenergiens muligheder i forhold til det eksisterende og fremtidige bygningsreglements regler, herunder krav til vinduesarealer og isole-ringstykkelser.

Læs mere på www.byggesocietetet.dk

Rema 1000 klar til at åbne 50 nye butikker



HORSENS: Sidste år præsterede discountkæden Rema 1000 en vækst i omsætningen på 24 procent. Den positive udvikling er fortsat i 2009, og nu vil kæden åbne yderligere 50 butikker rundt om i Danmark. Udfordringen er at få adgang til tomme forretningslokaler, og kædens adm. direktør håber på hjælp og fleksibilitet fra de lokale myndigheder i kommunerne. I 2008 steg omsætningen i Rema 1000 fra 4,9 mia. til godt 6 mia. kr. I 2008 åbnede Rema 1000 16 butikker.

– Rema 1000 er et koncept, der både trives i opgangs- og nedgangstider. Naturligvis er den aktuelle finanskrisen også en udfordring for os, men vi vælger at se krisen i øjnene og udnytte situationen til at ekspandere. Ambitionen er at åbne mange butikker – gerne 50 nye butikker på ét år, hvis det er muligt, siger Henrik Burkal, adm. direktør i Rema 1000.

En af udfordringerne for Rema 1000's ekspansionsplaner er, at der ikke altid er mulighed for at udnytte det stigende antal tomme forretningslokaler rundt omkring i landet.

– Den aktuelle finanskrisen betyder, at flere og flere forretningslokaler står tomme. Det er naturligvis en kedelig udvikling, men det gavner ikke nogen, at lokalerne fortsætter med at stå ubenyttede hen, siger Henrik Burkal og fortsætter:

– Finanskrisen er en barsk realitet, og jeg vil opfordre udlejere og lokalmyndigheder til positiv nytænkning og hurtige handlinger. Hellere en blomstrende REMA 1000, som bidrager til lokalsamfundet med aktivitet og arbejdspladser – end en lukket bilforretning eller møbelbutik, siger Henrik Burkal.

REMA 1000 konceptet har totalt tilknyttet 587 discountbutikker på franchisebasis i Norge, Danmark, Sverige og Slovakiet.

REFERENCER

- DR Byen, Ørestaden
- Silkeborg Sygehus
- Lærkehaven, Århus
- Vestforbrændingen
- Beboerhuset, Horsens
- Projekter: Sol1000, Sol300, Solbyen
- Kulturhuset, Odder
- EnergyFlexHouse, Taastrup

SOLCELLER TIL ERHVERVSLIVET

EnergiMidt tilbyder individuelle og fleksible solcelleløsninger til erhvervslivet. Vi har 15 års erfaring med solceller og varetager alle faser fra projektudvikling over etablering til drift.

Solceller i energirammen

En solcelleløsning kan være med til at opfylde energirammen for et byggeri, da elbesparelser vægter med en faktor 2,5. Samtidig kan et solcelleanlæg være med til at opnå lavenergiklasse 1 eller 2.

Få brochuren "Solceller til erhvervslivet"

Du kan finde mere inspiration og information om solceller og samarbejdet med EnergiMidt i brochuren "Solceller til erhvervslivet". Du kan rekvirere brochuren ved at sende en mail til solceller@energimidt.dk eller ringe på 8722 8769.

EnergiMidt er et lokalt multiforsyningselskab i Midtjylland med 600 medarbejdere. Efter 15 år i solcellebranchen har vi aktiviteter og et bredt netværk både i og udenfor Europa. Samtidig installerer vi solceller i Danmark med egne erfarne installatører. Aktiviteter inden for elinstallation, energirådgivning samt kvalitets- og sikkerhedssystemer sikrer dig en kompetent partner.

København vil være verdens første CO2-neutrale hovedstad



KØBENHAVN: København har sat en målsætning om i 2025 at blive den første CO2-neutrale hovedstad i verden. Allerede om 16 år skal Københavns samlede bidrag til CO2-udledningen være lig nul.

Københavns syv borgmestre står alle bag planen, der består af 50 konkrete initiativer, som skal opfylde Københavns målsætning om 20 procent CO 2-reduktion i perioden 2005-2015.

Klimaplanens konkrete initiativer spænder vidt. Det er blandt andet målet, at Københavns gader skal snurre af el- og brintbiler, der parkerer gratis og lader op på gadehjørnerne. Kommunen satser også stort på et vindmølleprojekt, hvor københavnere skal kunne investere i grøn energi, og med biomasse udleder kraftværkerne markant mindre CO 2. Og så er der fokus på næste generation. De københavnske børn skal uddannes til klimaborgere og nyde godt af klimareoverede skoler, institutioner og idrætsfaciliteter.

JÖNSSON HAR RENOVERET LEDERNES DOMICIL FOR 12 MIO. KR.

HERLEV: Entreprenørfirmaet Jönsson har i samarbejde med arkitektfirmaet Hou+ Partnere Arkitekter og ingeniørfirmaet Eibye & Holmsgaard renoveret organisationen Ledernes hus i Vermlandsgade.

Hovedkontoret for Ledernes Hovedorganisation er indrettet i en tidligere industribygning med seks etager og bærende konstruktioner i håndbygget betonforskalling.



Opgaven har i alt omfattet nyindretning af 500 kvm. eksisterende kontorer fra 1970erne samt 1.000 kvm., som hidtil har været anvendt til produktion og lager.

Det har taget ti måneder at nyindrette hovedsædet for Ledernes Hovedorganisation – en opgave til godt 12 millioner kroner.

FIRE DOMSTOLE UDBYDES SOM OPP-PROJEKT



HOLSTEBRO: Slots- og Ejendomsstyrelsen indbyder nu alle interesserede til at ansøge om at blive prækvalificerede til at deltage i udbuddet af ét samlet OPP-projekt for byretterne i Holstebro, Herning, Kolding og Holbæk.

I tilknytning til den nye retsbygning i Kolding skal der opføres lokaler til brug for Vestre Landsrets bitingsted i Kolding. Et OPP-projekt er et offentligt-privat partnerskab, og det betyder, at et privatejet konsortium står for projektering, anlæg/ombygning, drift, vedligeholdelse m.v., mens staten på retternes vegne lejer sig ind i bygningerne.

Det er i forbindelse med domstolsreformen, at der er kommet helt nye lokalebehov og dermed udfordringer på det bygningsmæssige område. Det skyldes især reduktionen i antallet af byretskredse, hvilket giver flere ansatte ved den enkelte byret, og behovet for nye typer af lokaler som følge af de indholdsmæssige reformer, for eksempel nævningeretssale og lokaler til retsmægling.

Domstolsstyrelsen forventer, at der kan ske ibrugtagning af alle fire retsbygninger senest medio 2012.

Grontmij Carl Bro fik dansk vækst på 13,8 procent i 2008



– Generelt har vilkårene på det danske marked i 2008 været gunstige. De samlede aktiviteter inden for infrastruktur og byggeri har i 2008 præsteret et flot resultat, men også aktiviteterne inden for vand, miljø, energi og GIS har bidraget til resultatet. Aktiviteterne inden for infrastrukturmrådet var i 2008 præget af en stadig tiltagende aktivitet. Det samme gælder markedet for byggeri, hvor vi først mod udgangen af 2008 kunne spore en nedgang i efterspørgslen, siger adm. direktør Birgit W. Nørgaard, Grontmij Carl Bro.

GLOSTRUP: Grontmij koncernen, der inkluderer Grontmij | Carl Bro i Danmark, havde fortsat vækst og fremgang i antal medarbejdere, omsætning og indtjening i 2008.

I Danmark fik Grontmij Carl Bro også et godt år præget af vækst og fortsat fremgang. I hovedtal var resultatet for Grontmij | Carl Bro Danmark i 2008 følgende:

- Omsætningen steg med 13,8 procent til knap 1,3 milliard kr.
- Driftsresultatet steg med 13,9 procent til 77,8 millioner kr.

Antallet af medarbejdere er steget fra gennemsnitligt 1.166 i 2007 til 1.279 i 2008 svarende til en vækst på 9,7 procent. På koncernplan er der 7.478 medarbejdere. Grontmij har hovedkontor i Holland og er i dag en af de største rådgivende ingeniørvirksomheder i Europa med cirka 7.500 ansatte fordelt på 140 kontorer i bl.a. Holland, Danmark, Belgien, UK, Irland, Litauen, Vietnam, Tyskland, Polen, Ungarn og Tyrkiet. Grontmij er børsnoteret på Euronext i Amsterdam.

WALLS UD MED UNDERSKUD PÅ 168 MILLIONER KR.

KLAMPENBORG: Det børsnoterede udviklingsselskab Walls ledet og i væsentlighed ejet af developeren Anders Moesgaard har realiseret et underskud før skat på 167.651 t.kr. mod et overskud på 45.417 t.kr. i 2007. Resultat efter skat blev et underskud på 160.895 t.kr. mod et overskud på 42.078 t.kr. i 2007.

Ledelsen har nedskrevet ejendomme med 143 millioner kr. Heraf er ca. 65 mio. kr. nedskrevet på koncernens 100 procent ejede danske ejendomme og ca. 78 mio. kr. på projekter i associerede virksomheder med ejerandele på mellem 20-50 procent.

Som følge af de urealiserede nedskrivninger i året har moderselskabet tabt over halvdelen af aktiekapitalen og er således omfattet af aktieselskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres via indtjeningen i de kommende år.

Balancesummen er reduceret fra 565 mio. kr. til 493 mio. kr. Egenkapitalen udgør 111 mio. kr. mod 290 mio. kr. i 2007. Soliditetsgraden er desuden faldet til 22,4 procent mod 51,3 procent i 2007.

PROFESSIONEL PARTNER TILBYDER EJENDOMSFORVALTNING I TYSKLAND



LAD OS UDARBEJDE ET SKRÆDDERSYET EJENDOMS MANAGEMENTKONCEPT - TIL NETOP DIN EJENDOM!

Vi tilbyder ejendomsservice i alle døgnets 24 timer, hvor fokus er på service og samarbejde.

Ved at tilbyde og udføre de rigtige serviceydelser og tiltag, garanterer vi, at du opnår optimale resultater med din ejendomsinvestering.

NCN CONSULTING GMBH er en professionel og kompetent serviceleverandør til det tyske marked inden for alt hvad der har med fast ejendom at gøre. Som et dansk – tysk firma, forstår vi dine særlige ønsker og behov.

VI KOMMUNIKERER BÅDE PÅ DANSK, TYSK OG ENGELSK. VI STÅR GERNE TIL DIN RÅDGIVNING.



NCN CONSULTING GMBH
BERLIN - POTSDAM - HAMBURG
TEL.: +49 - (0)3322 - 21 21 834
FAX: +49 - (0)3322 - 21 21 996
EMAIL: INFO@NCN-CONSULT.DE
WWW.NCN-CONSULT.DE

EJENDOMSFORVALTNING AF
BOLIG/EJENDOMME
HOTELEJENDOMME
BUTIKSCENTRE
ERHVERVSEJENDOMME

Ingen varer til pensionskasserne

Flere institutionelle investorer erklærer sig klar til at købe danske ejendomme for milliarder, hvis de rigtige ejendomme sættes til salg. Problemet er, at det forventer de ikke, at de gør. Selv om pensionskasserne tror, at markedet vil bunde ud i løbet af det kommende års tid, er der næppe udsigt til mange større handler

Af Peter Hartung

De institutionelle investorer har over en bred kam risikovillig kapital klar til at sætte i ejendomsmarkedet. Problemet er, at det danske marked for investerings-ejendomme af institutionel kvalitet stort set ikke eksisterer i øjeblikket.

Magasinet Ejendom har bedt en række fremtrædende institutionelle aktører vurdere det aktuelle marked for danske investeringsejendomme. De fleste mener, at der endnu er et stykke vej til bunden, og selv om den måske snart indfinder sig, er der næppe udsigt til den gigantiske købsfest, som erhvervs-mæglere og nødlidende selskaber måske kunne drømme om.

– Vi har ressourcerne til at foretage en milliardinvestering i danske ejendomme. Hvis den rigtige vare er til salg, er vi klar. Men der er ikke institutionelle produkter på markedet, og her tænker jeg på ejendomme med den rigtige beliggenhed og en attraktiv lejersammensætning, siger direktør Michael Willumsen, PFA Pension.

PFA Pension har en ejendomsportefølje til en samlet værdi af cirka 13 milliarder kr. ultimo 2008. Ejendomme udgør dermed cirka syv procent af pensions-selskabets samlede aktiver, og den andel vil man gerne på sigt have op på ti procent.

Det er ifølge Michael Willumsen en stor

udfordring, eftersom de rigtige ejendomme stort set ikke handles. PFA købte sidste år en enkelt større ejendom ved Nørreport af Danske Bank for at styrke sin repræsentation i København CBD.

Stor købelyst – ingen varer

Et andet af de store pensionsselskaber, PKA, ejer danske ejendomme til en samlet markedsværdi på 11,4 milliarder kr. ved udgangen af 2008. Selskabet ejer udenlandske ejendomme for én milliard kr., foruden 2,3 milliarder kr. i skovfonde og 1,3 milliarder kr. i infrastrukturfonde.

PKA skal ifølge strategien investere i ejendomme, inklusive skov og infra-

struktur, så investeringerne udgør omkring 17 procent af en samlet balance på 103 milliarder kr.

– Det betyder, at vi aktuelt både har plads til og interesse for nye investeringer, herunder i danske ejendomme, siger ejendomschef Nikolaj Stampe fra PKA.

Finanskrisen har medført, at PKA for 2008 under ét har nedskrevet de danske ejendomme med seks procent, spændende over en nedskrivning på cirka ti procent for ejerlejlighedsejendomme, seks procent for øvrige bolig-ejendomme, tre procent for erhvervs-ejendomme samt en stor spredning på de øvrige danske ejendomme.

– Men finanskrisen har ikke fået os til at ændre strategi. Vi er lige så investeringslystne, som vi hele tiden har været. Vi har det samme afkastkrav til vores ejendomsinvesteringer, som vi havde sidste år. Når vi ikke handler, skyldes det alene, at priserne stadig er for høje, siger Nikolaj Stampe.

“Der er ikke noget marked”

Nikolaj Stampe understreger, at han ikke sidder og venter på at slå til, fordi han spekulerer i, at finanskrisen vil tvinge sælgerne ned i pris.

– Det handler ikke om, at vi vil begå gravrøveri, eller hvad man vil kalde det. Vi sidder ikke engang og venter på, at

– Vi har set på mange ejendomme, uden at det er blevet til køb. Vi skal først se de rigtige produkter udbudt til den rigtige pris, og det er i mine øjne tvivlsomt, at vi kommer til at se et større antal ejendomme af den type blive sat til salg, uanset krisen, siger Michael Willumsen.

markedet falder, for der er sådan set slet ikke noget marked. Hvis der var gode og velbeliggende ejendomme til salg, ville vi gå ind og købe dem, også til ganske pæne priser, siger Nikolaj Stampe.

Han konstaterer, at det aktuelle udbud primært består af spekulativt >>



ATP Ejendomme: Komplekst marked

Af Peter Hartung

ATP Ejendomme kom ud af 2008 med et direkte investeringsafkast før værdireguleringer 598 mio. kr. i forhold til 568 mio. kr. året før. En stigning på 5,3 procent. Årets resultat inklusive værdireguleringer af alle ejendomme i den danske portefølje blev et minus på 116 mio. kr. før skat, hvilket er et fald på 1.675 mio. kr. i forhold til 2007, hvor resultatet var 1.559.

Faldet i resultatet skyldes primært en regulering af markedsværdierne på ejendommene i 2008 på minus 695 mio. kr. mod en stigning på 972 mio. kr. i 2007. Det direkte afkast opgjort efter standarderne i Dansk Ejendomsindeks blev på 5,5 procent, mens totalafkastet i 2008 blev et minus på 1,1 procent i forhold til et plus på 16,6 procent i 2007.

– Vores strategi i det aktuelle marked er ikke

anderledes end vores normale strategi. Vi vil gerne lave nogle fornuftige, langsigtede investeringer. Vi ser nogle muligheder, men man skal ikke tro, at det bliver som at gå på strandhugst. Vi har jo ikke markedet for os selv, og der er langt mellem de gode ejendomme, der udbydes til salg, siger underdirektør Lars Winther, ATP Ejendomme A/S.

– Som vi ser det, er vi i et meget komplekst marked. Vi er ikke bekendt med, at der er gennemført større handler blandt de institutionelle investorer. Hvad er prisen på fast ejendom nu? Det er faktisk meget vanskeligt at sige noget kvalificeret om, da der ikke handles. Desuden er mange nødlidende ejendomme ved at skifte ejere, eller låneforholdene ændrer sig. Mange af de sager, vi præsenteres for, handler om ejendomme, der ikke har institutionel karakter, siger Lars Winther.

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er steget 4,0 procentpoint fra 96,8 procent i 2007 til 97,4 procent i 2008. Ultimo 2008 er udlejningsprocenten imidlertid faldet til 96,7 procent.

– Vi kan godt mærke, at der også er uro på lejersiden. Vi må være ærlige og sige, at vi får flere opsigelser ind end tidligere, og vi modtager også flere henvendelser fra lejere, der gerne vil reducere deres kvadratmeterforbrug og tilpasse sig, siger Lars Winther.

I alt udgjorde værdien af ATP's ejendomsinvesteringer ved årsskiftet 17,2 mia. kr.

– Vi ser også på enkelte gode ejendomme, men her har sælgerne svært ved at indstille sig på, at det er blevet nye tider. Vi får tilbud til 4 procent i startafkast, og det kan man altså godt glemme alt om. Det hører en anden tid til, siger underdirektør Lars Winther, ATP Ejendomme.

boligbyggeri. Men de nødlidende boligejendomme er ikke interessante for PKA. Pensionskassen er på udkig efter erhvervsejendomme med en høj udlejningsgrad, og den slags klarer sig generelt fint gennem finanskrisen.

– Mange gode ejendomme udbydes til afkastniveauer, der svarer til 2006-2007. Vi køber ikke til de fantast-priser, man så de år, men meget gerne til normale priser, også til den pris, vores egne ejendomme er bogført til. Sælgerne skal være mere realistiske. Men problemet er, at en del af de ejendomme er finansieret op over det, vi ser som den aktuelle markedspris, siger Nikolaj Stampe.

Ser faldende marked

Generelt må de institutionelle investorer tage nogle ubehagelige, men nødvendige nedskrivninger af deres ejendomsporteføljer i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskaberne

DANICA: AFKAST PÅ 7,1 PROCENT

I Danica Ejendomme er målet, at ejendomsinvesteringer skal udgøre 9-13 procent af selskabets aktiver.

Pt. har Danica Ejendomme for cirka 10 procent af de samlede kundemidler og dermed udgjorde ejendomsinvesteringerne 20,4 milliarder kr. ultimo 2008, oplyser afdelingsdirektør Ole Danielsen, Danica Ejendomme. Finanskrisen har generelt betydet en mindre forøgelse af ejendomsdelen.

Hvor store nedskrivninger af ejendomsporteføljen har I foretaget?

Ole Danielsen: Ingen når vi ser på hele porteføljen under ét. Resultatet for ejendommene i 2008 svarede til et afkast på 7,1 procent.

for 2008. Store ejendomsværdier er gået tabt – uanset om selskaberne har investeret direkte i danske ejendomme eller indirekte i udenlandske.

Investeringschef Henrik Kolind fra Sampension Ejendomme råder over en samlet ejendomsportefølje til en aktuel værdi af cirka 9,2 milliarder kr. Heraf udgør de direkte danske og udenlandske ejendomsinvesteringer en værdi af cirka 4,5 milliarder kr. I forhold til 2007 har selskabet nedskrevet ejendoms-værdierne med 300 millioner kr.

– Lige nu er vi i gang med at justere strategien. Vi mener ikke, krisen er overstået, selv om renten er faldet. Det sker først, når likviditetssituationen er afklaret. Så længe, bankerne er tilbageholdende med udlån, er det hele usikkert. Bunden er ikke nået, hverken i Danmark eller i udlandet. Og vi synes ikke, at de aktuelle priser i Danmark er værd at gå ind på. Vi ønsker heller

ikke at komme med et bud på, hvornår tiden er moden, siger Henrik Kolind.

Endnu ingen afklaring

Sampension valgte at frasælge en stor del af selskabets danske, engelske og belgiske ejendomme i 2006-2007 og har stadig en målsætning om, at ejendomme skal udgøre cirka 10 procent af pensionselskabets aktiver. Den aktuelle andel er cirka 9,7 procent, men det er udtryk for, at de øvrige aktiver, herunder især aktier, er faldet endnu mere end ejendomme. >>

– Vi ser på mange ejendomme, men vi har endnu ikke købt. Vi konstaterer dog, at forskellen på det, vi vil betale, og det, køberne vil have, snævreres ind. 2005 var det sidste år, hvor ejendomme endnu var rationelt prissatte. Derefter fulgte to år med helt urealistisk høje priser, drevet af udenlandske investorer og investorer med høj gearing, siger ejendomschef Nikolaj Stampe, PKA.



BUSINESS SPARRING

ØKONOMI - RÅDGIVNING - STRUKTUR

Har du brug for:

- overblik over virksomhedens økonomiske situation
- effektivisering af økonomifunktionen
- interim assistance
- hel eller delvis outsourcing

Så kontakt Gitte Ebert og aftal et uforpligtende møde

Økonomi

Rådgivning

Struktur

Analyse

Optimering



DET STORE DILEMMA

En del af de institutionelle investorer sidder lige nu midt i et dilemma, som udfordrer deres strategiske tænkning til det yderste.

På den ene side har de alle sammen en interesse i at opkøbe nye ejendomme til porteføljen, og det må naturligvis gerne ske til den bedst tænkelige pris. Som køber vil man gerne handle til det maksimale startafkast. På den anden side påvirker enhver handel, som de institutionelle investorer foretager, markedsprisen på ejendomme. Hvis der gennemføres mange handler til lave priser, vil det i sig selv føre til et nyt, lavere markedsniveau. Dette påvirker også vurderingen af de institutionelle investorers egne porteføljer. Køber man

billigt, falder værdien af ens egne ejendomme tilsvarende.

Dette dilemma kan muligvis også aflæses i de kommende årsregnskaber fra de store pensionselskaber og andre institutionelle investorer. Her skal man lægge mærke til, om der er en overensstemmelse mellem det afkast, man har prissat egne ejendomme ud fra, og det afkast, man har købt ind til – eller forventer at købe ind til.

Magasinet Ejendom har talt med flere aktører, som erkender, at de sidder med denne udfordring. Ingen af dem har ønsket at kommentere emnet til citat.

Topdanmark Ejendom har ikke foretaget nedskrivninger efter rædselsåret 2008. Den aktuelle værdi af den samlede ejendomsportefølje i Topdanmark Gruppen er således sat til cirka fem milliarder kr.

– Vi har været meget konservative i vores værdiansættelser, som baserer sig på vores vurdering af markedsleje, og det betyder, at vi ikke har fundet det nødvendigt at nedskrive. Derimod har der været plads til en mindre opskrivning i 2008, siger direktør Birger Grubbe, Topdanmark Ejendom.

Hos Topdanmark Gruppen udgør ejendomme cirka 15 procent af aktiverne, og den relativt høje procentdel afspejler også, at øvrige aktiver er faldet.

– Vi er parate til at investere i velbeliggende kontorejendomme. Vi har pengene, men vi føler ikke, markedet

– De ejendomme, vi ser udbudt, er generelt ikke prissat i overensstemmelse med vores lidt langsigtede forventninger. Det aktuelle afkastniveau afspejler ikke den virkelighed, vi oplever. Vi forventer, at der går endnu et års tid, før priserne når et realistisk niveau, siger Birger Grubbe.

set ikke opkøbt danske ejendomme i 2008 og 2009. Det har fået andre aktører til at beskyldte dem for at “lurepasse”. Den beskyldning afviser de over en bred kam – og fastslår, at de alene fokuserer på, at der skal være en sammenhæng mellem kvalitet og afkast.

Topdanmark stod bag et af de få store opkøb i 2008, da man købte den godt 30.000 kvm. store kontorbygning på Lyngbyvej 2 ved Vibenshus Runddel i København af Kirkbi Invest. Topdanmark Ejendom fokuserer både på boligejendomme og kontorejendomme, helst i de fire største danske byer. Men selv om boligmarkedet er presset, afholder selskabet sig også fra at købe boliger til de nuværende priser.

– Vi regner prisen ud ved at se på den leje, vi kan opnå. Og selv de boligejendomme, som vi kan købe til 20.000 kr. pr. kvm. i øjeblikket, kan ikke give os en fornuftig forrentning, siger Birger Grubbe. ■



AEG leder efter investorer til milliard-arena



AEG, der har opført adskillige store arenaer i storbyer verden over, har 90 dage til at sikre godkendelse af byggegrunden, forhandle med lokale sponsorer og andre økonomiske interessenter – samt rejse den nødvendige kapital.

KØBENHAVN: Hvis amerikanske AEG kan skaffe investorer frem til 15. juni, så kan København få en multiarena med plads til 15.000 tilskuere. Københavns Borgerrepræsentation har besluttet, at den internationale event-gigant, AEG Facilities, skal bygge og drive arenaen – som efter planen skal stå færdig i 2013. Ifølge Børsens oplysninger vil investeringen blive 1-1,2 milliarder kr.

En stor arena på 58.000 kvm. skal styrke København som international metropol og samtidig gøre landets hovedstad til et centralt sports- og kultursted for både københavnere og turister. Multiarenaen skal opføres i Ørestad Syd og beslutningen indebærer, at AEG Facilities – efter et EU-udbud – nu får tilbudt et kommunalt lån på 200 mio. kr. for at fremme realiseringen af multiarenaen i København.

AEG Facilities – som er en del af AEGs Los Angeles-afdeling, – skal senest den 15. juni forelægge de videre planer for Borgerrepræsentationen. Hvis planerne bliver godkendt, forpligter AEG sig til at afvikle minimum 40 sports- og kulturarrangementer om året fra 2013, når den nye arena forventes at stå klar.

Hos AEG Facilities blev Borgerrepræsentationens beslutning modtaget med glæde.

– Vi takker bystyret i København for deres ønske om at arbejde sammen med AEG. Vort mål er at skabe regionens første arena, som kan danne rammerne for sportsbegivenheder og koncerter med verdensnavne inden for musik og underholdning – mange af de største og mest populære begivenheder er hidtil gået uden om regionen. Ved at føje denne top-moderne og funktionelle arena til AEGs internationale netværk af vigtige venues i byer som London, Berlin, Stockholm, Hamburg, Sidney, Beijing og Los Angeles bliver Københavns arena helt sikkert et nødvendigt og attraktivt stop på en hvilken som helst international turné, siger vice president for forretningsudvikling Brian Kabatznick.

ALECTIA FIK VÆKST I OVERSKUD PÅ 26 PROCENT

VIRUM: Det går fortsat godt for rådgivningsgruppen Alectia. Alectia har i 2008 opnået en omsætningsvækst på 18 procent, og resultatet af den primære drift er øget med 26 procent efter udbetaling af 4 mio. kr. til medarbejderne i overskudsdeling.



– Vi har i de 3 første kvartaler i 2008 haft et højt aktivitetsniveau. Først i årets sidste måned kunne vi mærke den internationale krise. I kraft af vores strategi om at fokusere på udvalgte brancher og kunder, skønner jeg, at vi kan komme helskindet igennem 2009 med en moderat vækst i omsætningen. I 2009 vil vi fortsat satse på opkøb af nye virksomheder, som kan bidrage til en lønsom vækst. Året 2009 er indledt med køb af Mærsk Construction, byggestyringsaktiviteten i Lindø Byg, siger adm. direktør Ingelise Bogason.

Alectia anser overskudsgraden på 5 procent som tilfredsstillende.

DANBOLIG Erhverv

Johnny Hallas

HELSINGØRSKADEN 41 A · 3400 HILLERØD
RING: 7022 8595 · FAX: 7022 8594
ERHVERV.NORDSJÆLLAND@DANBOLIG.DK



FREDENSBORG - KONTOR / KURSUSLOKALER



FLOTTE LOKALER I KREATIVT MILJØ OG NATURSKØNNE OMGIVELSER.

Anderledes beliggende lokaler i spændende bygninger. Forskellige opdelingsmuligheder fra ca. 600 m² op til ca. 2.250 m². Charming indretning, med blandt andet synlige bjælker og godt lysindfald, i en blanding af storrums- og cellekontorer. Mange parkeringspladser ved bygningerne.



AREALER: 601 M², 748 M², 908 M², 1.656 M² OG 2.257 M²

ÅRLIG LEJE: 975 KR. / M²

DanBolig ERHVERV

WWW.DANBOLIG.DK/ERHVERV

Henning Larsen tegner koncertcenter

LANZAROTE: Henning Larsen Architects har i samarbejde med den spanske arkitekt Carlos Morales vundet en international konkurrence om at tegne et koncert- og kongrescenter til den kanariske ø, Lanzarote. Ingeniørfirmaet Buro Happold har også arbejdet med på projektet.

Henning Larsen Architects står blandt andet bag designet af Operaen i København, Uppsala Konsert & Kongress og Islands nye, nationale koncerthus, der lige nu skyder op på havnen i Reykjavik. Et team på tegnestuen arbejder samtidig på udformningen af Irlands nye, nationale koncerthus i Dublin.

Lanzarotes nye koncert- og kongreshus, Palacio de Congresos, er på 15.000 kvm. og kommer til at ligge ved strandpromenaden i Arrecife, øens hovedstad. Bygningen er inspireret af øens karakteristiske, vulkanske landskab. Den får en skarp og markant profil til byens skyline. Om aftenen strømmer lyset ud, og bygningens indre liv bliver synligt.



Projekteringen af det nye koncert- og konferencecenter forventes at gå i gang i løbet af 2009, så byggeriet kan stå færdigt i 2013.

– Bygningen bliver et kulturelt fikspunkt på Lanzarote, siger design direktør Louis Becker, Henning Larsen Architects.

Arkitekten Carlos Morales, der står bag tegnestuen af samme navn, er mest kendt i Danmark i en helt anden sammenhæng: Han er gift med dronning Margrethes

niece, Prinsesse Alexia af Grækenland og hans svigerfars søster er Dronning Sofia af Spanien. Henning Larsen Architects kender allerede Carlos Morales i forbindelse med, at tegnestuen har arbejdet på Lanzarote med at skabe en udvidelse til Club La Santa, og dér er stødt på den spanske tegnestue.

OLIEBYGGERI TIL 12 MILLIARDER KR.



ALGERIET: Petrofac, der bygger olieanlæg, har fået ordren på at etablere et nyt forarbejdningsanlæg til olie i Algeriet. Anlægget El Merk kommer til at koste godt 12 milliarder kr. og skal anlægges i løbet af de næste 44 måneder, så de første betydelige mængder brugbar olie kan blive forarbejdet i 2012.

Kontrakten er den største i de arabiske lande, der blev indgået i marts måned ifølge Meed.com. På byggesiden er den største kontrakt, der er blevet indgået Tamouh

Petrofac er et specialiseret anlægssfirma, der kun byggeri olieanlæg. Det har 11.000 ansatte og opererer over hele verden.

Investment, der har kontraheret med sydkoreanske SK Engineering & Construction om at bygge fire tårne i Marina Square på Abu Dhabi's Reem Island.

Byggemarkedet er ellers under massiv nedkøling og rygterne intense i blandt andet de arabiske emirater om, hvilke projekter, der løbende bliver stoppet på grund af finanskrisen. Sydafrikanske Murray & Roberts er ikke længere i gang med at bygge deres andet 7-stjernede hotel, der skulle have været en del af The Tameer Towers i Abu Dhabi. Det 73 etager høje kontorhus med et luksus business hotel og fire boligårne er – ihvertfald midlertidigt – blevet stoppet, og det har givet ny næring til frygten for en yderligere opbremsning.

RENT DRIKKEVAND TIL CYPERN



CYPERN: Klimaændringer fører ikke bare til oversvømmelser, men også til mangel på ferskvand. Rådgivervirksomheden Grontmij | Carl Bro er netop gået i gang med at genoprette vandforsyningen i det nordlige Cypern. Cypern mangler drikkevand så desperat, at der i sommeren 2008 blev sejlet drikkevand til øen i store tankskibe.

Projektet betyder blandt andet, at der opsættes lokal regulering, der sikrer, at grøderne drypvandes i stedet for at sprøjte vandet ud, for at undgå fordampning i varmen. Et andet eksempel er vandforsyningsnettet. I dag spildes en stor del af

drikkevandet, fordi vandrørene er utætte. Økonomiske incitamenter vil være et vigtigt virkemiddel til at opnå målet om en bæredygtig udnyttelse af vandressourcerne. Men måske allervigtigst handler det om at skabe forståelse i hele befolkningen for, at det er vigtigt at bruge vand med omtanke. Derfor kommunikeres budskaberne både direkte til landmænd og generelt gennem medier.

Grontmij | Carl Bro arbejder sammen med Grontmij Holland på projektet, som kører sideløbende med et lignende projekt om affaldshåndtering. Kontrakten er ialt på 31 millioner kroner.

Steven Holl vinder masterplan i Shenzhen

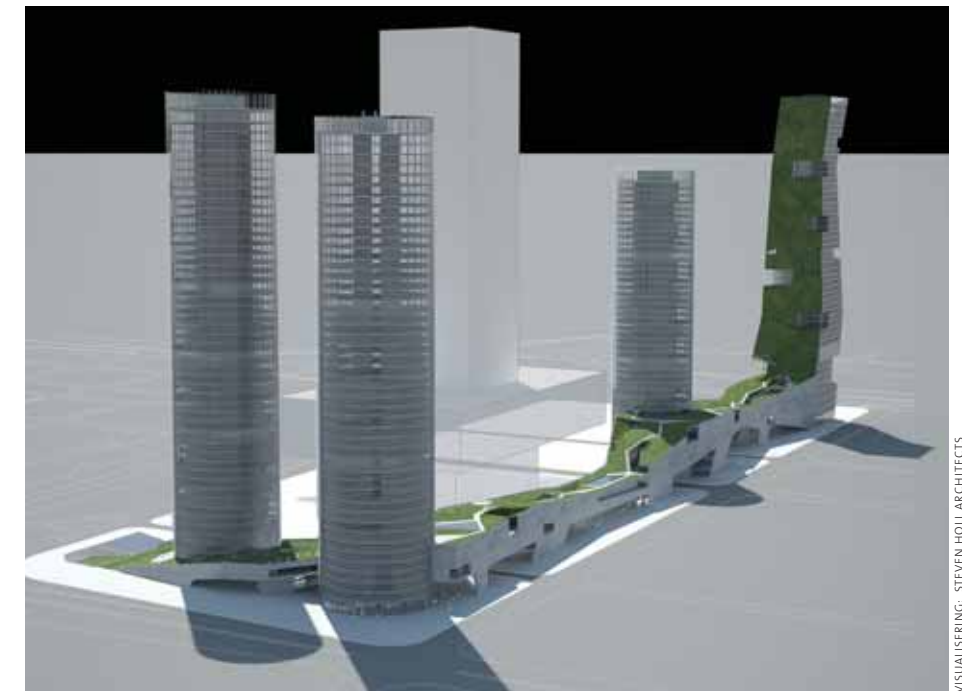
NEW YORK/SHENZHEN: Amerikanske Steven Holl Architects er blevet valgt til at stå for design af masterplanen for "Shenzhen 4 Tower in 1" i kinesiske Shenzhen.

Konkurrencen drejer sig om et kontorkompleks i forbindelse med hovedkontoret for den kinesiske aktiebørs, og skal rumme fremtidige hovedkvarterer for blandt andet Shenzhen Media Group, China Construction Bank, China Insurance Group og Southern & Bosera Funds.

Udover Steven Holl Architects fik Morphosis, Coop Himmelb(l)au, Atelier FCJZ og Hans Hollein også priser for deres design af selve kontortårnene.

Steven Holl Architects' masterplan arbejder med skyskraberne også i højden og inkluderer blandt andet en offentlig have på toppen af tårnene. Samtidig skal stier mellem tårnene forbinde dem udover gadeniveau.

Steven Holl Architects har 55 ansatte på kontorerne i New York og Beijing. Blandt de nuværende projekter er Beijings Linked Hybrid mixed-use complex, Nanjing Museum of Art and Architecture, Vanke Center I Shenzhen, Beirut Marina I Libanon og Herning Center of



the Arts i Danmark samt Cité de l'Océan et du Surf i franske Biarritz.

I efteråret 2008 vandt Steven Holl desuden konkurrencen om et højhusbyggeri, der skal forbinde Nordhavnen i Københavns Havn med Langelinie og blandt andet huse FNs kontorer.

Steven Holls masterplan vandt blandt andet på grund af en spændende løsning på en del af energien i form af solceller, der roterer hele vejen rundt omkring bygningen, og dermed dagen igennem skygger for solen samtidig med, at de producerer så meget energi, at bygningen kan køles.

Dyrest at bo i Monaco

GLOBAL: Monte Carlo i Monaco er verdens dyreste sted at slå sig ned, viser en opgørelse fra Global Property Guide, der årligt lister “Most Expensive Residential Real Estate Markets”. Prisen er \$45.000 per kvm.

På 2. pladsen ligger Moskva og London i meget tæt løb. I Moskva koster en central og god bolig \$20,853 per kvm. mod \$20,756 i London.

DYRESTE BOLIGMARKEDER

(baseret på en lejlighed på 120 kvm. i centrum)

Placering	Land	By/Region	Gnst. pris (\$ per kvm.)
1	Monaco	Monte Carlo	47,578
2	Rusland	Moskva	20,853
3	UK	London	20,756
4	Japan	Tokyo	17,998
5	Hong Kong	Hong Kong	16,125
6	USA	New York	14,898
7	Frankrig	Paris	12,122
8	Singapore	Singapore	9,701
9	Italien	Rom	9,166
10	Indien	Mumbai	9,163

Kilde: Global Property Guide

Monacos uvejsomme klipper lægger med en liberal skattepolitik ryg til de dyreste boliger i verden. Udover Monte Carlo er også Moskva, London, Paris og Rom blandt de byer, der er dyrest at købe lejlighed i. København ligger på en samlet 44. plads blandt de 110 byer.

Boligpriserne i London er faldet markant gennem hele 2008, mens de først er begyndt faldet i Moskva i 4. kvartal 2008 og dermed har de to byer nærmet sig hinanden.

Hvis man hører til dem, der tør tage en chance, så skal man se på bolig i Egypten, det øvrige Mellemøsten eller i Asien. Blandt de 110 økonomiske centre og storbyer, der er

med i opgørelsen ligger Kairo i front – her kan en lejlighed erhverves for \$600 per kvm.

Tre asiatiske højvækstbyer nemlig Bangalore i Indien, Chengdu i Kina og Jakarta i Indonesien er også på listen over de billigste placeringer for en ny bolig i centrum.

BILLIGSTE BOLIGER

(baseret på en lejlighed på 120 kvm. i centrum)

Placering	Land	By/Region	Gnst. pris (\$ per kvm.)
112	Egypten	Kairo	574
111	Indien	Bangalore	657
110	Chile	Concepción	669
109	Ecuador	Quito	820
108	Kina	Chengdu	999
107	Nicaragua	Managua	1,080
106	Indonesien	Jakarta	1,102
105	Jordan	Amman	1,150
104	Peru	Lima	1,154
103	Chile	Santiago	1,221

Kilde: Global Property Guide

RACERBANE OG SHOPPINGCENTER

VENETO: Hurtigtkørende fuldblods-biler tiltrækker opmærksomhed. Men det er der nok også brug for, hvis man skal finde investorer netop nu til en stor forlystelsespark.

Det er ikke desto mindre, hvad italienske Motorcity håber på at kunne tiltrække i et forsøg på at bygge videre på Italiens stolte tradition for fuldblodsracerbiler.

Motorcity bliver planlagt på et 4,6 millioner kvm. stort areal med cirka 1 million kvm. byggerier og skal blandt andet indeholde en fuldt konkurrencedygtig bil- og motorcykelbane med alle faciliteter, man overhovedet kan forestille sig til at underholde en hel besøgende familie.

Blandt områdets udbud for-

ventes: En ny autodrom, en temapark, et butikscenter udviklet efter et helt nyt koncept, forskellige bilshowrooms med direkte adgang til motorvejen, (hvor man kan teste, inden man køber), hoteller, forsknings- og teknologipark, højt specialiserede skoler og museer om bilernes udvikling.

Parken planlægges til at blive Italiens største samlede underholdningsprojekt. Målgruppen er 70 millioner europæere, der kan nå parken på 2 timers flyvetid og 30 millioner italienere, der har maks 4 timers køretid. Projektet ledes af Draco Group.

LA DEFENSE VIL FORAN LONDON OG FRANKFURT



PARIS: Udviklingsorganisationerne bag Paris’ forretningskvarter, La Defense og det tilstødende endnu uudviklede Seine-Arche, satser nu benhårdt på at matche London og Frankfurts etablerede pengeverdener.

De to områder bliver nu samlet i en organisation, der skal lægge alle kræfter i

at markedsføre kvarteret på arkitektonisk mod, bæredygtige projekter og en høj grad af livskvalitet. Blandt andet skal kvarterets ry for at være fuldstændig dødt udenfor kontorerne arbejdstid ændres med langt flere udviklingsprojekter med flere forskellige funktioner.

Der arbejder 150.000 mennesker i La Defense, som er en bydel med ungt potentiale: 58 procent af medarbejderne er mellem 25 og 45 år. Samtidig er der 20.000 beboere og 600.000 kvm. bolig i området.

La Défense er en ældre dame i forhold til danske udviklingskvarterer som københavnske Ørestad og århusianske Skejby. Allerede i 1958 blev området bevidst udviklet til at være en by i byen. I dag er der 3 millioner kvm., 2.500 hovedkvarterer, inklusiv 15 af verdens 50 største firmaer og 14 af Frankrigs største selskaber.

I alt kan der bygges 640.000 kvm. over de næste 15 år i Seine-Arche, der ligger i direkte forlængelse af La Defense på den anden side af bydelens vartegn, den danske arkitekt Johan Spreckelsens moderne triumfbue. Såvel den franske regering som de regionale myndigheder bakker kraftigt op om planerne. Blandt andet planlægger flere offentlige myndigheder at lægge deres kontorer i bydelen i løbet af de kommende år ligesom de første bygninger fra 1958 vil blive renoveret og opgraderet.

IHG og Crocus Group vil bygge verdens største Holiday Inn

MOSKVA: IHG, InterContinental Hotels Group, og Crocus Group er blevet enige om at bygge verdens største hotel af mærket Holiday Inn i Moskva.

Hotellet får 1.000 værelser og Crocus Group har indgået en 20-årig driftsaftale med IHG. Byggeriet forventes at starte i 2011 og hotellet vil stå færdigt i 2014. Det kommer til at ligge i Crocus City i den hurtigt voksende bydel Krasnogorsk i Moskva. Crocus City er et butiks- og forlystelses kompleks på 90 hektar med både kongrescentre og butikscentre.

IHG har allerede 7 hoteller i Rusland og 13 er på vej. Dermed er IHG den største internatio-

nale hoteloperatør på det russiske marked.

IHG er også verdens største hoteloperatør målt på antallet af værelser Det næste store Holiday Inn åbner i Chengdu Century City i Kina med 965 værelser fulgt af det eksisterende Holiday Inn London Kensington Forum i England, der har 910 værelser inklusiv fire suiter.

Under brands som InterContinental Hotels & Resorts, Hotel Indigo, Crowne Plaza Hotels & Resorts, Holiday Inn Hotels and Resorts, Holiday Inn Express, Staybridge Suites og Candlewood Suites har IHG i alt 4.150 hoteller med 620.000 værelser ialt.



FOTO: IHG

Kinas “rising stars” er fremtidens ejendomsmarkeder

Blandt 275 af Kinas mest markante byer har ejendomsmæglerfirmaet Jones Lang LaSalle identificeret 40, som firmaet ser som fremtidens mest sandsynlige succesfulde ejendomsmarkeder. Jones Lang LaSalles rapport giver et bud på, hvor der med held kan sættes på kontor, logistik og detail.

– I 2020 forventer vi, at en række byer, som ikke har en markant udvikling, kun vil stå for 10 procent af den samlede aktivitet på ejendomsmarkedet i Kina. Rapporten identificerer de byer, som vi forventer vil være interessante ejendomsmarkeder i de kommende 11 år – hvis man altså tør bevæge sig udenfor de traditionelle investeringsbyer, siger adm. direktør Fung Kin Keung, Jones Lang LaSalle, Kina.

Jones Lang LaSalle har lagt vægt på nøglefaktorer som de nationale udviklingsstrategier, fordelingen og placeringen af den kinesiske

arbejdsstyrke og udbygningen af infrastrukturen og deres betydning for den fremtidige vækst. Jones Lang LaSalles rapport giver også et bud på, hvordan de strukturændringerne i de kommende år vil påvirke særlige områder. Her er hovedkonklusionerne:

Kontor: Tianjin og Chongqing har visioner, der kan gøre dem til økonomiske centre i henholdsvis det nordlige og vestlige Kina. Nanjing får stadig større betydning som centrum for regionale hovedkontorer.

Logistik: Chengdu, Qingdao og Zhengzhou har alle stort logistisk potentiale, et stort befolkningsunderlag og en voksende betydning som infrastrukturelle knudepunkter.

Detail: Changsha, Wuhan og Wenzhou har relativt underudviklede butiksmarkeder og ligger godt i forhold til at gennemgå en betydelig vækst i forbrug og befolkningsunderlag.

Byudviklingskurve



Kilde: Jones Lang LaSalle

– I modsætning til andre byer, har de 40 byer som vi har identificeret som potentielle vækstcentre i et vist omfang været beskyttet mod den økonomiske storm, og har et større fokus på det nationale marked, påpeger Jones Lang LaSalle, der anbefaler, at man retter interessen mod “Tier II” og “Tier III”-byer.

KINA VIL BYGGE 38 KM. LANG BRO

HONG KONG: Ingeniørfirmaerne engelske Arup og danske Cowi skal i et joint venture med kinesiske Highway & Planning Design Institute i Beijing, First Harbour og Shanghai Tunnel foretage de indledende design af en ny forbindelse mellem Hong Kong, Zhuhai og Macau.

Joint venturet skal nu undersøge mulighederne og komme med en anbefaling på, hvordan den 38 km. lange forbindelse skal udformes.

Byggeriet forventes påbegyndt ultimo 2009 og broen skal stå færdig i 2015.

Den kommende forbindelse er det første større bro- og tunnelprojekt i Kina.



» 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 tekni-

ske 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.

Copenhagen Capacity tiltrak 34 investeringsprojekter i 2008

KØBENHAVN: - Set i lyset af den internationale økonomiske krise er jeg særdeles godt tilfreds med, at Copenhagen Capacity i 2008 har nået sit mål og har tiltrukket 34 investeringsprojekter til Hovedstadsregionen og dermed skabt i alt 958 nye job, siger adm. direktør Steen Donner, Copenhagen Capacity.

50 procent af investeringerne i Hovedstadsregionen kommer fra Tyskland og Storbritannien, og det er karakteristisk, at de europæiske investeringer bevæger sig mellem de europæiske markeder i højere grad end på tværs af kontinenterne.

I løbet af 2007 og 2008 har Copenhagen Capacity fokuseret en del på det kinesiske marked, hvilket har resulteret i etableringen af to kinesiske virksomheder i regionen. Det forventes, at denne trend fortsætter i de kommende år.

– Set i forhold til 2007 har Copenhagen Capacity i 2008 været med til at skabe 74 procent flere job, og antallet af investeringer er øget med 31 procent. Det er en markant fremgang, som vi kan glæde os over, siger adm. direktør Steen Donner, Copenhagen Capacity.



FOTO: KONTRAFRAME

UNDERSKUD PÅ 349 MILLIONER KR. I BY & HAVN

KØBENHAVN: Udviklingselskabet By & Havn fik i 2008 et underskud på 349 mio. kr. før markedsværdiregulering af gæld mod et underskud i 2007 på 343 mio. kr. Resultatet skyldes primært den økonomiske recession, som især har ramt ejendomsmarkedet og kapitalmarkedet.

Recessionen har ført til, at værdiskabelsen

inden for arealudvikling har været beskednen og langt fra tilstrækkelig til at kunne opveje selskabets høje renteudgifter.

Selskabet har haft et overskud på den primære drift på 198 mio. kr. mod et overskud i 2007 på 187 mio. kr. Det positive resultat hænger især sammen med overskud på selskabets udlejningsforretning og havne-

drift. Den økonomiske recession forventes at fortsætte de kommende år, hvilket påvirker By & Havns resultat i negativ retning. Selskabet forventer et underskud i 2009 før markedsværdiregulering af gæld i samme størrelsesorden som i 2008. Men By & Havn nævner også, at det er uden at tage planerne om at indføre moms på levering af fast ejendom i betragtning.

– For det vil nedbringe værdien af selskabets investeringsejendomme yderligere, påpeger selskabet.

By & Havn forventer imidlertid over de kommende 10 år at få en stigende egenkapital og en reduktion i den nuværende gæld.

– Der er et stort udviklingspotentiale inden for arealudvikling. Selskabets arealer har en unik beliggenhed i København, enten med en placering ved vandet eller, som i Ørestad, med en enestående moderne infrastruktur, beliggende ved store grønne områder, påpeger By & Havn i forbindelse med årsrapporten.



FOTO: KONTRAFRAME



NCC Property Development indvier det første grønne kontorbyggeri i Kolding

KOLDING: NCC Property Development har indviet sit tredje Company House i Kolding. Kontorbyggeriet er en Green Building, hvilket betyder, at bygningen bruger 25 procent mindre energi end de eksisterende myndighedskrav. Dermed opfylder byggeriet på Jupitervej som den første bygning i Kolding, EU's krav til energibesparende erhvervsbyggeri.

– Ud over, at man kan være med til at nedbringe CO₂-belastningen, kan den enkelte virksomhed, som lejer sig ind i huset, spare penge på varme- og elregningen, siger direktør Ole Faurby fra NCC Property Development, der står bag byggeriet.

Energibesparelserne i en Green Building opnås bl.a. ved, at man isolerer bedre, gør huset tættere og bruger bedre vinduer med mindre varmetab. En metode er også at bruge større rør til ventilation, så modstanden er mindre og anlægget dermed er billigere i drift. Andre tiltag er, at man sparer på varme, køling og ventilation uden for arbejdstiden og for eksempel bruger lysstyring, så lyset slukker automatisk, når der ikke er nogen i rummene.

NCC Property Development opfører endnu et Company House i Kolding, så snart en aftale med den første lejer er på plads.

Koldings tredje Company House er tegnet af arkitektfirmaet C.F. Møller, og rådgiverfirmaet Alectia har både været ingeniør på projektet og er også lejer i det nye byggeri sammen med Nestlé og HK Sydjylland.

ORDREBEHOLDNINGEN FALDER MARKANT I BYGGESEKTOREN



DANMARK: Det nye konjunkturbarometer for bygge- og anlægsbranchen tegner et billede af en branche i knæ.

– Udviklingen i byggeriets ordrebeholdning er alarmerende. Virksomheder, som tegner sig for 63 procent af hele bygge- og anlægsbranchens beskæftigelse, oplevede, at ordrebeholdningen pr. ultimo februar 2009 var mindre end normalt. Månedens før var det virksomheder med 53 procent af beskæftigelsen og på samme tid i 2008 var det 21 procent. Det er bemærkelsesværdigt, at styrken i tilbagegangen er så kraftig som nu, siger seniorøkonom Finn Bo Frandsen, Dansk Byggeri.

Kun virksomheder med 2 procent af beskæftigelsen oplevede, at ordrebeholdningen var større end normalt mod 3 procent måneden før og 13 procent på samme tid i fjor.

Bygge- og anlægsaktiviteten er særdeles konjunkturfølsom, og derfor bliver bygge- og anlægsbranchen ramt hårdere end samfundsøkonomien som helhed. I 4. kvartal 2008 var produktionsværdien ved bygge- og anlægsvirksomhed 7 procent lavere end i 4. kvartal 2007.

En professionel samarbejdspartner – med fokus på fast ejendom

Vi tilbyder

- Ejendomsforvaltning og -administration
- Centermanagement
- Forretningsførelse
- Bygherrerådgivning
- Byggeadministration
- Projektsalg og -udlejning
- Energiledelse
- Ejendomsservice
- Anden rådgivning

Dan-Ejendomme as er en professionel totalleverandør, som varetager alle service- og rådgivningsopgaver, der er rettet mod forvaltning og drift, opførelse og salg/udlejning af fast ejendom.



KONTAKT
70 30 20 20

Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup

www.dan-ejendomme.dk

Dan-Ejendomme as

Omstilling til

nye kunder

Bygherrerådgiverne er i fuld gang med en turn-around. Fra at have haft fokus på private udviklere skifter markedet nu til blandt andet offentlige bygherrer og lejerrådgivning. Dermed mærker branchen ikke krisen så markant

Af Kamilla Sevel

Bygherrerådgiverne er i fuld gang med en turn-around på samme måde som resten af branchen fra private til offentlige kunder. Og det går indtil videre forholdsvis godt. For selvom der er pres på prisen, så har bygherrerne i løbet af de seneste fem år erkendt, at god rådgivning skal der betales for. Og at det er vigtigt at have en uvildig rådgiver, der ikke er hverken ingeniør, arkitekt eller entreprenør på projektet.

– I løbet af de seneste 10 år er der sket en glidning i retning af øget brug af rådgivere. Der bliver lagt mere og mere ud fra de professionelle bygherrer. I stedet for at have folk siddende, som kun for alvor

har noget at lave i perioder outsourcer man rådgivningen. Det betyder også, at bygherren får ny inspiration og nye måder at gøre tingene på, siger direktør Henrik Bang, Bygherreforeningen.

Markedet for bygherrerådgivning er modnet de seneste 20-30 år. Før da gik man til en entreprenør eller tømrer, for det meste ham "nede på hjørnet", når man skulle have bygget noget, senere kom arkitekten og ingeniøren ind i billedet som rådgivere. Og i takt med at den ydelse er blevet til en mere eller

mindre sammenlignelig vare, der kommer i udbud, er der blevet brug for en bygherrerådgiver.

EUs udbudslove vedrørende offentlige byggerier har

– Udfordringen er at se muligheder og ikke kun begrænsninger i det nuværende marked. Jeppe Blak-Lunddahl

været med til at professionalisere branchen yderligere og nu er skridtet videre en realitet – nu bliver også selve bygherrerådgivningen udbudt ligesom der bliver hyret rådgivere til at rådgive om valget af netop rådgivere....

– Der er stadig flere ting, der hober sig op i begyndelsen af processen, som bliver mere og mere uigennemskuelige med stadig flere forskellige interessenter, der skal tages i ed. Vi ser også en tendens til, at der kommer flere specialister ind i de tidlige faser; det kunne for

eksempel være vedrørende jordforurening eller lignende, siger Henrik Bang.

Flere rådgivere udvider – omend med små skridt – midt i krisen.

– Der er en lang række områder, hvor det er helt nødvendigt med rådgivning. For eksempel synes flere bygherrer ikke, at det er nødvendigt at udskrive en konkurrence og sende tingene i udbud. Vi opfordrer altid til, at man gør det for at få den skarpeste pris, men påpeger også, at andet end prisen er vigtigt, så det er en god ide at indlægge en række minimumskriterier. Mange sager kræver særlige folk med de rigtige kompetencer for at lykkes, og det koster selvfølgelig også, siger partner Jeppe Blak-Lunddahl, Emcon. Her sammen med Kim Højte, der trådte ind i firmaet i efteråret 2008 efter en årrække at have styret den massive udbygning af Copenhagen Business School's vidtforening på Frederiksberg. >>



Rådgivere må ikke sælge sig for billigt

Mens rådgiverbranchen forsøger at omstille sig fra private til offentlige kunder, slås de samtidig på prisen. Både i egne rækker og fra bygherreside advares der kraftigt både mod at presse og dumpe priserne

Priserne på bygherrerådgivning er under massivt pres. Men fra flere sider advares der mod at følge trop.

– Det er et udfordrende marked, men vi vil gerne advare vores kolleger mod at gå med på den galej. Det giver et dårligt klima i byggesager, fordi en af parterne hele tiden er nødt til at holde fokus på at optimere sin egen del. Det er ikke et konstruktivt forløb, for det er da klart, at når nogle rådgivere giver meget lave priser, er der også noget, de er nødt til at hoppe henover, siger afdelingsdirektør for bygherrerådgivning Per Frølund Thomsen, Grontmij Carl Bro.

Det mærker direktør Gitte Andersen, Signal Arkitekter, også.

– Vi bruger meget mere tid på at handle honorarer end vi gjorde tidligere. Der er ingen tvivl om, at bygherrerne med krisen in mente mener, at der skal handles 5 eller 10 procent ned. Begrundelsen er ofte, at “det skal vi bare”, for der er krise. Men som rådgiver kan man jo ikke hente pengene et andet sted i systemet eller på lavere priser hos underleverandører. Tværtimod steg vores udgifter til lønninger markant sidste år, så hvis vi skulle slå af honoraret, skal vi levere en dårligere ydelse. Det vil vi ikke,



siger arkitekt og partner Gitte Andersen, Signal Arkitekter.

Og – måske lidt overraskende – giver direktør i Bygherreforeningen Henrik Bang dem fuldstændig ret.

– Jeg opfordrer vores medlemmer til at satse på kvalitet. Hvis man kun går efter laveste pris, så er risikoen at nogle får budt for lavt og efterfølgende ikke kan levere varen. Det er meget uheldigt for bygherren. Når man udbyder et projekt efter laveste pris, kan man naturligvis ikke midt i processen, hvor man opdager, at ydelsen ikke lever op til det forventede, sige: “Hov, prisen er for lav – jeg vil gerne betale for bedre rådgivning”.

– Så min opfordring er: Opstil nogle mindstekriterier for rådgivningen og pres ikke prisen unødigt, siger Henrik Bang. ■

projekter. Endelig er der også kommet et markant øget rådgivningsbehov først i byggefasen, siger afdelingsdirektør Per Frølund Thomsen, Grontmij Carl Bro.

Hvor der for et par år siden blev købt grunde ind uden de store forundersøgelser og mange projekter blev sat i gang på et hurtigt og ugennemarbejdet grundlag, bliver rådgiverne i dag inddraget langt tidligere i forløbet.

– Man vil i langt højere grad gerne sikre sig kvaliteten allerede i de første faser, fordi finansieringen er så sparsom. Vi oplever, at der fortsat er plads til alle i markedet, når det gælder branchen for bygherrerådgivning, men vi overvejer også vores tilbud mere end tidligere. Vi vil ikke være med i de billigste vogne, og vi vil ikke gå på kompromis med prisen, siger Per Frølund Thomsen, der har øget sit marked i løbet af det seneste års tid og mander op, så området nu tæller cirka 70 medarbejdere i Grontmij Carl Bros afdeling for bygherrerådgivning inklusiv byggeledelse og projektstyring.

Grontmij Carl Bro har ligesom andre større ingeniørfirmaer det dilemma, at de både arbejder som projekterende ingeniører og rådgivere.

– Vi kan godt risikere at sidde med forskellige kasketter på, og det er naturligvis ikke hensigtsmæssigt. Her i huset har vi valgt, at hvis vi har to roller i et projekt, så er det adskilte funktioner. Når ydelsen bliver udbudt er det sjældent et problem, men har vi ydet bygherrerådgivning på startfasen af et projekt og kunden er tilfreds, så er det svært at sige, at man ikke vil projektere også. Vi gør det undtagelsesvis. Det er naturligvis uhensigtsmæssigt for os at afvise en tilfreds kunde, “blot” fordi vi også har stået for forhåndsrådgivningen. Men det er i sådanne tilfælde, at de mindre bygherrerådgivere har deres berettigelse, siger Per Frølund Thomsen.

Netop for at undgå den problematik er

der opstået firmaer, der udelukkende bygherrerådgiver. Emcon er en af dem, og her ser man også det kriseramte marked med nogenlunde sindsro.

– I dag skal vi ikke overbevise om vores eksistensberettigelse, for bygherrerådgivning er blevet en integreret professionel ydelse i bygge- og ejendomssektoren. Der er kommet et helt andet fokus på strategisk rådgivning end der var for blot få år siden og vi oplever, at der er en voksende forståelse for betydning af rådgivning, der kombinerer økonomi, jura og teknik. Samtidig oplever vi også, at der er en voksende forståelse for, at vi som udefrakommende bedre kan drive en proces, siger partner Jeppe Blak-Lunddahl, Emcon.

Emcon udfører også lejerrådgivning og er for eksempel rådgiver på det Grontmij Carl Bros nye domicil, hvor de er valgt fordi de som uafhængige råd- >>



HALVDELEN KOMMER FRA ANLÆG

Emcon har i alt 17 ingeniører og arkitekter og vokser med en til to medarbejdere om året. Firmaet har cirka 200 opgaver om året, hvoraf de fleste har et honorar på under 100.000 kr. I runde tal kommer halvdelen af omsætningen fra rådgivning omkring anlægsarbejder og halvdelen fra rådgivning omkring nybyggeri, renovering samt ejendomme og ejendomsudvikling.

Blandt de større kunder p.t. er Øresundsbroen, hvor Emcon har en rammeaftale om projekt- og procesrådgivning for drifts- og vedligeholdelsesorganisationen og By & Havn, hvor Emcon har rådgivet i forbindelse med udbud af og opfølgning på totalrådgivning vedr. etablering af FN-Byen. Desuden har Emcon mange opgaver for Vejdirektoratet samt en stor opgave som overordnet rådgiver for SEB Ejendomme vedr. etableringen af SEBs nye domicil på Kalvebod Brygge.

FOTO: SØREN MADSEN

Spar penge på marketing

Få adgang til næsten 2000 genrebilleder fra København og omegn
Kontakt os på 33 25 10 02 eller se mere på kontraframe.dk





– Det er vigtigt, at man kigger frem og tænker i udvikling i stedet for at lade de eventuelt tomme borde fastfryse organisationen i krisen, siger direktør Gitte Andersen, Signal Arkitekter.

givere forventes bedre at kunne drive processen med fokus på processtyring frem mod en realiseret projektudvikling.

For dem, der kan omstille sig, er der altså gode muligheder for fremtidig vækst. Det oplever Signal Arkitekter, der har specialiseret sig i rådgivning, hvor rum bruges som strategisk redskab i forandringsprocesser.

– Vi oplever, at sager vi ellers har været hyret ind på, bliver udskudt på grund af krisen. Men samtidig oplever vi, at nye rådgivningsfunktioner vokser frem. Vi har for eksempel for nylig fået henvendelser fra virksomheder, der er i fuld gang med at se på mulighederne for at rationalisere deres lokaler og frasælge eller opsiges deres nuværende domiciler, så de fysiske rammer i højere grad matcher den organisation, de sidder med nu. Markedet udvikler sig hele tiden, siger Gitte Andersen.

De fleste virksomheder anser det for en stor beslutning at flytte og prøver ofte at udskyde den.

– Men hvis man har fyret for eksempel 200 medarbejdere, så er det altså mange kvm., der kan spares ved at omstrukturere de fysiske rammer, ligesom det har stor betydning at komme videre med organisationen.

SIGNAL ARKITEKTER

Signal Arkitekter rådgiver om proces – & rumdesign med et tværfagligt team sammensat af arkitekter, indretningsarkitekter, kaospilote, studentermedhjælpere og en byggeøkonom. Signal fungerer desuden som leje- og bygherrerådgiver for en række kunder, hvor Signal er ansvarlig for kontakt og koordinering mellem entreprenør /udførende, og de øvrige projektteams.

Blandt de større opgaver pt. er lejerrådgivning for Ernst & Youngs nye domicil i TV-byen, rådgivning for Assens kommune i forbindelse med ny struktur for de forskellige kommunale funktioner og procesrådgiver for Fakse kommune i forbindelse med at udvikle kommunens nye sundhedscenter.

Signal har 19 medarbejdere inklusiv direktør og ejer Gitte Andersen.

Det er vigtigt, at man kigger frem og tænker i udvikling i stedet for at lade de eventuelt tomme borde fastfryse organisationen i krisen. Man kan jo vælge enten at gå i sort og spare alt væk eller gå i offensiven og optimere de gældende rammer. Som lejerrådgiver er vi inde og koble rådgivning om forandringsprocessen sammen med optimeringen af de fysiske rammer, og der tror jeg, der vil være et markant voksende marked i det kommende år, siger direktør Gitte Andersen, Signal Arkitekter. ■

>>

Behovet for bygherrerådgivning er opstået i takt med, at kravene til udbud er steget, mens beslutningstagerne har fastholdt ønsket om en uvildig og strategisk sparringspartner.
Jeppe Blak-Lunddahl

ARKITEKTER PÅ VEJ IND SOM BYGHERRERÅDGIVERE

Definitionen på en bygherrerådgiver er, at han/hun rådgiver og bistår klienten i samarbejdet mellem denne og tilknyttede tekniske rådgivere, entreprenører mv. Ligeledes kan bygherrerådgiveren bistå klienten i forbindelse med leje eller køb af fast ejendom.

Hovedparten af den bygherrerådgivning, der bliver leveret på det danske marked i dag udspringer fra de traditionelle rådgivende ingeniørfirmaer med blandt andet firmaerne Grontmij Carl Bro, Cowi, Rambøll, Alectia, Niras og Moe & Brødsgaard i spidsen. Samtidig findes nogle få firmaer, der udelukkende leverer uafhængig bygherrerådgivning. Det gælder for eksempel Hifab, Signal, Lilholm & Partnere, Kuben Management, HolteProjekt og Emcon.

I takt med, at de store projekteringsopgaver er for nedadgående er flere arkitektfirmaer dog også på vej ind på markedet for at sikre sig andel af det timebetalte arbejde, der omfatter langt mere end ”kun” at være en del af et projekterende team i en projektfattig tid.

Bygherrerådgiveren skal styre processen og tage højde for alt det, som bygherren ikke kan forudse. Men ofte er det også helt banale ting, der skal rådgives om.

– Et eksempel er, at bygherren i sin aftale skriver, at gulvene skal være af god kvalitet. Men hvad er det? Det kan jo fortolkes helt forskelligt. Er høj kvalitet for eksempel nødvendigvis dyrt. Eller betyder det lyddæmpede gulve eller stengulve? Den form for formuleringer, som vi ofte ser, kan typisk være grundlag for en efterfølgende kontrovers, siger Jeppe Blak-Lunddahl, Emcon.

Et andet typisk eksempel er køl og ventilation.

– Der er næsten altid nogen, der bliver kede af forandringerne. Derfor er det vigtigt, at man både forholder sig til, hvad man ønsker, men også husker at bearbejde medarbejderne før de flytter ind i den nye eller renoverede bygning ved at fortælle om betingelserne ved brug af et hus med køl og ventilation. Blandt andet i sådan nogle tilfælde træder vi til, siger Jeppe Blak-Lunddahl.



Bæredygtig bygherrerådgivning



Foto: Stig Nørhald

DR BYEN - der har opnået tre miljøpriser.

Bæredygtigt byggeri starter i planlægningsfasen. Som bygherrerådgivere sikrer vi, at beliggenhed, arkitektur, indeklima og bæredygtige aspekter kobles til en helhed.

- Vi programmerer med bæredygtighed på lige fod med øvrige krav og ønsker
- Vi rådgiver om bæredygtige teknologier, virkemidler og effekter gennem hele projekteringsprocessen
- Vi har certificerede konsulenter inden for LEED og BREEAM

Planlæg dit byggeri til en bæredygtig fremtid – så det ikke er forældet inden ibrugtagning.

Kontakt:
Charlotte Nørbak
Afdelingschef
cno@cowi.dk

Marianne Fox
Miljøleder
fox@cowi.dk

COWI
www.cowi.dk

Annoncér i Magasinet Ejendom

MAGASINET EJENDOM LANCERES PÅ INFOMEDIA



HELLEBÆK: Infomedia er den markedsledende aktør inden for "media intelligence" og giver adgang til Danmarks største artikeldatabase. Selskabet tilbyder medieovervågning af enhver type medier og er markedets stærkeste medieanalysevirksomhed. Og nu overvåges Magasinet Ejendom også af den vigtige søgetjeneste.

– Det er vigtigt for et medie at være med i de forskellige overvågnings-tjenester. Det giver også bygge- og ejendomsbranchen mere fokus, at det ikke kun er de største aviser, der bliver citeret igen og igen, men at man også kan søge – og få – et godt overblik, der dækker den mere specialiserede del af det danske mediebillede. Derfor er vi glade for aftalen, siger direktør Nikolaj Pfeiffer, Magasinet Ejendom.

Schaumann tabte 137 millioner kr. i 2008

HELLERUP: Schaumann koncernen havde en nettoomsætning i 2008 på 444 mio. kr., hvoraf godt 390 mio. kr. hidrører fra forretningsområdet Development, og heri indgår af væsentlige poster salgsprovenuer af færdigudviklede boliger i Ølstykke og Smørum samt af butikker i Växjö og byggejord i Berlin.

Den resterende del af omsætningen udgøres i det væsentligste af lejeindtægter, som gav et bruttoresultat på 5 millioner kr. Administrationsomkostningerne, som er hovedparten af lønnen til koncernens personale og andre kapacitetsomkostninger m.v. androg i 2008 85 mio. kr. Schaumann-koncernen er dog nu ved at indskrænke.

– Disse omkostninger er under kraftig reduktion, hvilket dog ikke p.g.a. opsigelsesvarsler m.v. har fået resultatmæssig effekt for 2008, oplyser selskabet.

Andre driftsomkostninger udgøres af en negativ værdiregulering på 50 mio. kr. af investeringsejendommen på Dalgas Have 15, Frederiksberg.

Koncernresultatet blev dermed alt i alt et underskud på 137 mio. kr. før skat. Koncernens egenkapital er på 1 milliard kr. og balance-summen på 3,8 mia. kr., hvilket giver koncernen en soliditet på 26 procent.

– For 2009 ses potentielt interessante forretningsmuligheder på flere områder, ligesom rentefald trækker i positiv retning. Finansieringskildernes tilbageholdenhed med bevilling af nye lån svækker imidlertid evnen til at udnytte forretningsmulighederne, påpeger Schaumann i årsrapporten. Blandt koncernens større projekter er udviklingen af Hundige Centret (billedet).



ABERDEEN UDLODDER 102 MILLIONER KR.



KØBENHAVN: Aberdeen Property Fund Denmark har, trods den finansielle krise og det pressede ejendomsmarked, nået sine finansielle mål og udlodder et udbytte på 7,75 procent af den nominelle aktiekapital på helårsbasis svarende til 102 mio. kroner.

– Aberdeen Property Fund Denmark har været ganske modstandsdygtig over for

– I et vanskeligt år er vi tilfredse med det realiserede driftsresultat og selskabets høje soliditetsgrad på 38 procent. Det kommende år vil vi fokusere på vores kernekompetence, aktiv forvaltning af ejendomme, og vi vil udvide og styrke ejendomsporteføljen selektivt, siger adm. direktør Tonny Nielsen, Aberdeen Property Investors.

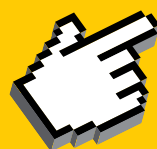
ejendomsmarkedets nedtur sammenlignet med branchen og markedet som helhed. Vi har fra starten haft en langsigtet, risikojusteret investeringsstrategi, der sammen med vores aktive ejendomsforvaltning og konservative lånefinansiering har styret fonden rimeligt sikkert igennem den verserende krise, siger adm. direktør Tonny Nielsen, Aberdeen Property Investors Denmark.

I 2008 havde fonden et totalafkast på 3,9 procent på ejendommene, mens IPD Dansk Ejendomsindeks' totalafkast udgjorde 3,1 procent.

Aberdeen Property Fund Denmark P/S' ejendomsportefølje tæller 47 erhvervsjendomme til en samlet værdi af 5,4 milliarder kr.

magasinet
ejendom

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



Afkast på 20 procent



Af Kamilla Sevel

Mens afkastet for nogle år siden var meget lavt i Danmark, så investorerne med interesse på emerging markets, hvor der kan hentes 2-cifrede afkast. Med mangel på likviditet er interessen blevet mindre, men der kan være gode muligheder

-Den globale økonomiske nedtur har for alvor sat sit præg på Emerging Markets-landene. Selvom væksten har lidt et tilbageslag, stopper den markante industrialiseringsproces dog ikke blot, fordi den globale økonomi er i modgang. Tværtimod byder krisen på nye udfordringer, erfaringer og muligheder, påpeger Tine Choi Ladefoged, Nordea, i den seneste strategianalyse af investeringsmulighederne i landene. Ialt er der 28 lande i verden, der falder ind under definitionen, og som udover en stærkt voksende økonomi, typisk også karakteriseres af høj befolkningstilvækst og en relativt stor del af befolkningen under 50 år.

Selvom flere af landene med høj vækst verden over har måttet se en afmatning, så er der stadig gode muligheder for investeringer. Især i de lande, hvor økonomien ikke

primært har været drevet af vestlig eksport.

Kina er stadig oplagt med sin massive vækst og enorme befolkning. Til gengæld er der også mange om buddet. Det er der ikke i nær så høj grad i lande som Brasilien og Vietnam. I Brasilien har Exact Invest fra Hinnerup ved Århus skabt en lukrativ niche ved at investere i boliger – og vel at mærke ikke de nu kriseramte luksusboliger ved kysterne, som de amerikanske fonde pt. flygter fra i hobetal – men ganske almindelige boliger til den stærkt voksende brasilianske under- og middelklasse.

– Det har taget et stykke tid, og vi har brugt flere år på at arbejde os ind på markedet. Det tror jeg er en grundforudsætning for at få succes i de lidt mere eksotiske lande. Man skal have

**Systemerne
er ikke smidige.
Alting tager tid**

**Vagn Risby-
Mortensen**

Et af Exact Invests projekter er Allegro Condominium Club (billedet). Her skal der bygges 103 lejligheder, hvoraf 50 procent er solgt på de første 4 uger. Exact Invest tilbyder finansiering til køberne på projektstadiet. Når lejligheden står færdig konverteres det til et pantebrev med en pålydende rente på 17-20 procent, som der på forhånd er truffet aftale om skal sælges til banken. Et andet projekt er Messejana. Her er grunden købt for 1 million kr. og resten af købesummen betales med færdige lejligheder for at minimere risikoen og kapitalbindingen. Messejana gik i "sandet" primo april. De 672 lejligheder er 55-65 kvm. med 4 værelser og 2 badeværelser. Selv til lejligheder, der ikke kan siges at ligge i luksusklassen, er der stort set altid tilhørende swimmingpool og fælles faciliteter. Målgruppen i Messejana er den nedre middelklasse.

lokale samarbejdspartnere, men man skal også bruge kræfter på at vælge de rigtige lokale samarbejdspartnere. For vores vedkommende har vi gjort det ved at alliere os med en række entreprenører, som er godkendt >>





Exact har mulighed for at bygge 840 huse under navnet Casas Olé og er allerede gået i gang med at opføre huse, der sættes på punktfundamenter – undergrunden er næsten rent sand og gulvet lægges direkte på sandet. Væggene er hulmursten og beton og huset bliver beklædt med et sadeltag i træ. Husene på 40 kvm. med 3 værelser og bad sælges for 75.000 kr. Et hus tager to dage at opføre, da alt kommer præfabrikeret. Boligerne udfylder netop det hul, der udgør den allerstørste strukturelle mangel på boliger, nemlig til lavindkomstgrupper, som der er mange af i Brasilien, men hvis store drøm er at kunne gå rundt om deres eget hus. For at kunne opføre husene uden risiko har Exact Invest indgået en aftale med den brasilianske bank Caixa, der bestemmer pris og vilkår. Til gengæld afregnes købet af grundene, som husene skal ligge på, løbende i takt med, at de bliver solgt. Det giver Exact en meget lav umiddelbar risiko. Her direktør Kurt Kahla, Exact Invest sammen med lokal-direktør Jacob Stevns (th).

til at udvikle boliger hos de kommunale myndigheder. Det har givet os troværdighed fra starten, siger direktør med ansvar for Brasilien-aktiviteterne Kurt Kahla, Exact Invest.

Fredeligt land

Generelt ser Kurt Kahla Brasilien som et lidt overset land.

– Både hvad angår investeringer i ejendomme, men også i forhold til dansk eksport generelt. Brasilien er et fredeligt land politisk og strukturelt, der er masser af olie og andre råvarer og man kan sagtens

finde lokale rådgivere – ikke af samme standard som i Danmark, men dog så tingene fungerer. Der er bureaukrati, og det skal man sætte sig grundigt ind i, så man forstår procedurerne. Men set med mine øjne kommer markedet til at tage fart med lynets hast, siger Kurt Kahla.

Exact Invest udvikler boliger, og det er relativt nemt at overbevise brasilianerne om det fornuftige i at eje fremfor at leje efter mange år med høj inflation.

– Vores tilgang har indtil nu været

at projektudvikle ejerboliger. Men vi overvejer også at forsøge at skaffe investorer for at investere i eksisterende erhvervsjendomme. Renten har været præget af den høje inflation, men i takt med, at den forventes at falde i de kommende år, vil værdien af en ejendom stige. Vi forestiller os, at der i løbet af en årrække vil være afkastkrav på måske 8-12 procent i stedet for de 16-20 procent, vi ser i dag. Dermed vil værdien naturligvis stige betydeligt, siger direktør Martin Nymark, Exact Group.

Bureaukrati og ressourcer

Emerging markets byder på den slags historier, der kan tænde lys i øjnene hos de fleste investorer. Hvis altså bare ikke markederne var så uigennemskuelige. Højt afkast hænger som bekendt sammen med høj risiko, og sådan er det også i emerging markets, selvom man med skarp markedsvinkling og fokus på likviditetsbindingen kan nedbringe risikoen.

For et halvt år siden kom Vagn Risby Mortensen hjem fra Vietnam, hvor han havde boet et år som projektdirektør for Kieler Architects og blandt andet deltaget i udviklingen af hoteller og resorts.

– I Vietnam er der fortsat et enormt potentiale. Turistmulighederne er slet ikke udnyttet, så hvis man er villig til at investere de nødvendige ressourcer i at etablere kontor og dermed komme ind under huden på markedet, så er jeg overbevist om, at der er gode muligheder, siger Vagn Risby Mortensen, der i dag er tilbage igen og ansat som markedsdirektør i ingeniørfirmaet Leif Hansen Engineering.

Men han understreger, at man skal tænke sig om, inden man kaster sig i armene på muligheden for at opnå 2-cifrede afkast. Prisen er højere risiko – og en del af risikoen er også, at vesterlændinge ikke forstår “business” i meget fremmedartede lande.

Radikalt anderledes

– Alt i Vietnam er radikalt anderledes. Klimaet, mentaliteten, forretningsgangene og etikken. Et ord er ikke et ord mellem vietnamesere og så os andre. Man skal for eksempel sørge for, at alt – absolut alt – er på skrift. Alle aftaler skal stadfæstes juridisk og mange af dem er ikke gældende, hvis de ikke har et stempel fra de rigtige myndigheder.

Vagn Risby Mortensen har oplevet, at danskere er meget vellidte i Vietnam.

– Der er et enormt potentiale, men man må ikke undervurdere udfordringerne i kulturen. På turistsiden er Vietnam måske 30 år efter Thailand. De mangler alt. Infrastruktur og installationer, og det hele skal der tages højde for i et projekt. Til gengæld er mulighederne enorme. Middelklassen spirer frem, og de vil gerne have indkøbsmuligheder som i Vesten. Der er et bastant behov for butikcentre.

Netop nu er hele kloden ramt af finanskrisen, men i Vietnam forventer >>

VIETNAM – VÆKST PÅ 4-5 PROCENT I ET KRISEÅR

Vietnam har i de senere år udviklet sig til et dynamisk og spændende marked – også for danske virksomheder. I takt med at de økonomiske og politiske reformer er slået igennem, har Vietnams samspil med omverdenen udviklet sig kraftigt. Det gælder ikke bare kommercielt, men også politisk og kulturelt.

Vietnams økonomiske vækst har i det seneste tiår udgjort mellem 7-9 procent p.a., hvilket er blandt de højeste i verden. Væksten i kriseåret 2009 ventes at blive mellem 4-5 procent.

Også udenrigshandelen er i kraftig vækst. For 2008 beløb den sig til knap 150 milliarder USD, og det tal dækker kun vareimport og -eksport, ikke services. Udenrigshandelens kraftige stigning ventes fortsat i de kommende år. Den kraftige økonomiske vækst har ført til en stigende velstand blandt landets 86 mio. indbyggere, og derfor er landet i de seneste år også blevet interessant for eksportører af forbrugsvarer ligesom der er et voksende behov for butikker af god kvalitet – primært i form af butikcentre. Bruttonationalproduktet er nu – primo 2009 – omkring 1.000 USD per indbygger.

Samhandelen mellem Danmark og Vietnam er endnu beskedent, især sammenlignet med de mere udviklede nabolande, men der er gode perspektiver. I dag er der i Vietnam cirka 80 datterselskaber hhv. repræsentationskontorer for danske virksomheder, og mange flere er på vej.

Boligpriserne er dykket i 2008 på luksusboliger og boliger i den dyre ende, men boligmarkedet for lavindkomst- og mellemgrupper er kun svagt udviklet.

Kilde: www.um.dk



BOLIGMARKEDET I BRASILIEN

– Vi tror sandsynligheden for at sælge boliger i Brasilien er større end i Danmark. Men der er masser af faktorer, der skal tages i betragtning. Vi har specifikt valgt at satse på Brasiliens 4. største by med 2,6 millioner indbyggere, Fortaleza, siger Kurt Kahla.

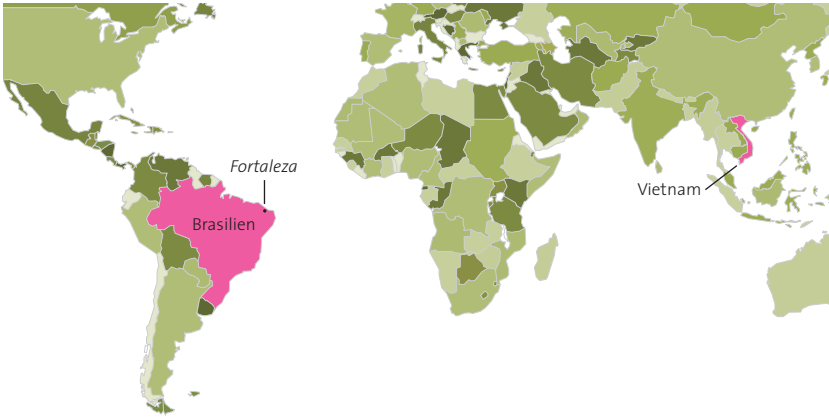
– Den er ikke specielt kendt i Danmark, hvor man mest hører om Rio de Janeiro og Sao Paolo, men det er en betydelig by, og den ligger 3,5 time tættere på Europa end Sao Paolo. Samtidig er der færre konkurrenter og højere befolkningstilvækst og i Sao Paolo ville vi have været en meget lille spiller, men i Fortaleza er vi store.

Exact Invest har investeret 70 millioner kr. i Brasilien.

– Det lyder måske ikke af meget, men det kommer man altså langt for på de kanter. Det er lidt sværere at skaffe kapital i en by som Fortaleza, men det har vi haft med hjemmefra, siger Kurt Kahla.

Brasilien er verdens 5. folkerigeste land og verdens 8.-9. største økonomi. I 2009 forventes vækst på 2 procent i BNP. Der bor cirka 190 millioner indbyggere, og der er en positiv befolkningstilvækst på 1 procent om året og 55 procent af befolkningen er under 30 år. Urbaniseringen er tiltagende og der er en voksende middelklasse, men fortsat en meget skæv fordeling af indkomst og formuer.

Ifølge Brasiliens egne opgørelser mangler der 8 millioner boliger frem til 2025. Her projekt rettet mod den øvre middelklasse.



man fortsat vækst på 5-6 procent. Pri-serne på ejendom har fået et lille slag tilbage, men allerede fra 2010 venter flere internationale mæglere, at det går fremad igen. Men det bliver ikke nemmere at skaffe finansiering.

Al kapital skal med hjemmefra

– Dybest set har ingen af landene nogen penge, og selvom der er høj vækst, så er det fra et lavt niveau. Så man skal have penge med hjemmefra.

Men ligesom Exact Invest har fået succes med at være “first movers” i en for mange vesterlændinge ukendt by som

Fortaleza, så har Vagn Risby Mortensen et godt råd.

– Investorerne har allerede fået øje på Vietnam. Jeg mødte en del internationale fonde, der “snusede” rundt, og da det nemt kan tage 7-9 år at få et projekt op at stå, så tror jeg personligt allerede nu, at man skal se videre. Jeg tror man skal interessere sig for Cambodia nu, hvis man for alvor skal med på den første bølge. Men man skal have råd til at have 1-2 danskere dernede i 2-3 år for at komme ind i markedet, siger Vagn Risby Mortensen. ■

KONTOR I HINNERUP

Exact Invest har 8 medarbejdere fordelt paa kontorerne i Hinnerup, København og Fortaleza, Brasilien. Martin Nymark er adm. direktør og stifter af selskabet. Exact Invest forvalter p.t. 2 investeringsselskaber med fokus paa Brasilien.

Exact Invest arbejder efter devicen “ International ejendomsinvestering med jysk fornuft” forstået paa den maade, at risikoen bevidst forsøges minimeret så meget som muligt, ligesom Exact Invest deltager som investor paa lige fod med de øvrige investorer, der blandt andet tæller investeringsselskabet Vesterhavet, der også er moderselskab for rederierne J. Lauritzen og DFDS.

Investeringsselskabet Exact Brazil er løbende åben for nye investorer og målet med dette investeringsselskab er en børsnotering i 2011-2012.

Kurt Kahla, der er direktør for de brasilianske aktiviteter, har mange års erfaring fra den danske bygge- og ejendomsbranche blandt andet hos NCC, Schumann Group, Keops Development og Skanska. Efter sit seneste job ville han gerne arbejde med ejendom i udlandet og så blandt andet på Brasilien og mulighederne der. I den forbindelse stødte han på Exact Invest og har siden 2008 været direktør for selskabets aktiviteter i Sydamerikas største land.

Exact har ialt 2.000 boliger i pipelinen i Brasilien, hvoraf 1.000 er igangsat.

FEM TEAMS UDVALGT TIL GODSBANEAREALET I ÅRHUS



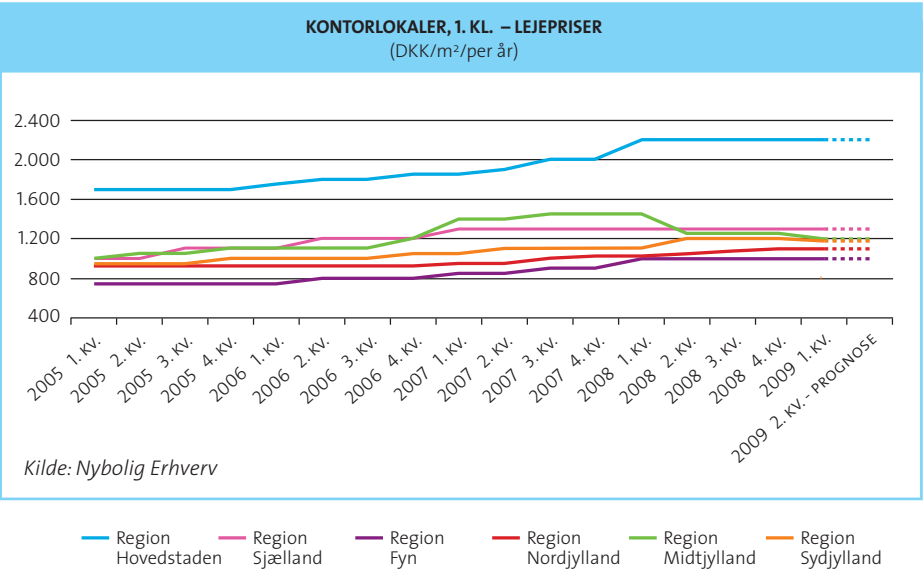
ÅRHUS: Et stort felt af ansøgere lagde billet ind på at give form til det fremtidige kulturproduktionscenter og byudviklingsområde på godsbanearealet i Århus. I alt 18 totalentrepriseteams meldte sig til prækvalificeringen, og de fem bedst kvalificerede teams bestående af entreprenører, arkitekter og rådgivende ingeniører er nu blevet udvalgt.

Godsbaneterrænet i Århus skal omdannes til et moderne bykvarter med centrum i den gamle Godsbanegård, der bliver forvandlet til et knudepunkt for byens kultur- og fritidsliv. Den nye bydel bliver således en vigtig kobling i byens Kulturzone, som går fra Botanisk Have via Den Gamle by og Ceres til Musikhuset, AROs, Ridehuset og Rådhusparken.

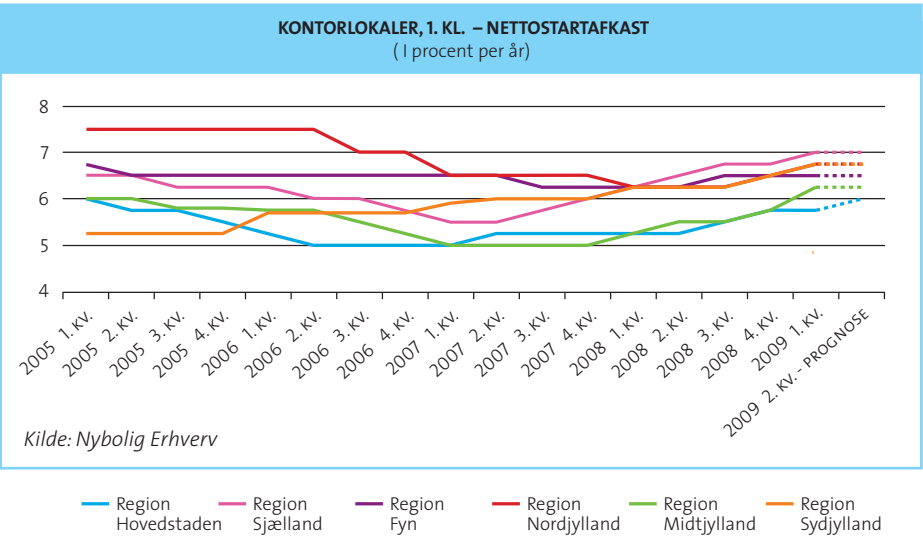
Konkurrencen løber frem til august 2009. Følgende teams er udtaget til videre deltagelse i konkurrencen:

- C.C. Contractor A/S, Cubo arkitekter A/S, Schønherh Landskab, Sleth Arkitekter, Midtconsult A/S
- Einar Kornerup A/S, Erik Møller Arkitekter, Vesthardt Arkitekter, Kontur Arkitekter, Birk Nielsens Tegnestue, Bascon
- A. Enggaard A/S, Cebra A/S, Tegnestuen Ganshorn, ADEPT, Arkitektfirmaet H. Thule Hansen, Tri-Consult A/S, Jordan Akustik A/S, Buro Happold
- Hans Ulrik Jensen A/S, 3xN, Exners Tegnestue, Nord Arkitekter aps, Søren Jensen A/S
- Hoffmann, Arkitema, Poulsen & Partnere, Metopos, Rambøll

Kontormarkedet – Danmark



Lejerne på kontormarkedet er over en bred kam blevet mere omkostningsfokuserede, og kigger dermed på deres nuværende pladsbehov. Mange med en reduktion af deres nuværende behov for medarbejdere og dermed antal kvm. for øje. Den faldende beskæftigelse vil betyde, at mange virksomheder vil få overskydende plads, som enten skal lejes ud eller fører til, at virksomheden flytter for at spare i lejebetaling. De første bevægelser er i gang, og en større rotation i markedet kan meget vel være på vej. Samlet er det sandsynligt, at tomgangen vil vokse i de kommende 9-12 måneder, og der er nu for første gang registreret faldende lejeniveauer flere steder i Danmark.



På investeringssiden er transaktionsvolumenen i øjeblikket lav, hvilket er udtryk for at afkastspændet mellem køber og sælger er vokset. Markedsjusteringen i 2008 til lavere priser har dog ført til stigende interesse blandt lokale investorer og flere gennemførte transaktioner i nogle regioner. Det kan være et forvarsel om, at den markedsjustering, der har fundet sted, er stor nok til også at trække andre investorer ind i markedet og herved øge transaktionsvolumenen.

Af miljøminister
Troels Lund Poulsen (V)
troels@mim.dk



Fremtidens byer er bæredygtige

Overalt i verden søger folk til byerne. Også i Danmark. Her hjemme bor omkring 87 procent af befolkningen i byerne. 89 procent af landets arbejdspladser findes i byerne. Udover bolig og job byder byerne på en stor vifte af oplevelser, kulturelle aktiviteter, historie mv., som mange moderne mennesker bliver tiltrukket af. Men når mange mennesker er samlet et sted koncentrerer ressourcerne sig, affaldsproduktionen og nedslidningen af det omgivende miljø. Oven i det kommer et stort transportbehov til og fra arbejde, indkøb, fritidsaktiviteter etc. Den voksende biltrafik har medført trængsel, og med bilerne kommer gener i form af luftforurening og støj.

Mange danske byer står i dag med kolossale udfordringer, når det gælder om at skabe et bæredygtigt byliv, hvor mennesker der bor i byerne, ikke har dårligere vilkår end mennesker, der bor udenfor. Ikke desto mindre er det præcis, hvad regeringen ønsker. Da jeg for nylig præsenterede regeringens nye bæredygtighedsstrategi *Vækst med omtanke*, havde vi da også tilegnet et helt kapitel til denne udfordring. For skal det lykkes at skabe bæredygtige byer i fremtiden, så skal flere politikområder tænkes sammen. Det gælder f.eks. bypolitik, miljøpolitik, sundhedspolitik og boligpolitik.

Som det fremgår af bæredygtighedsstrategien er regeringen allerede i fuld gang med at fremme udviklingen hen imod bæredygtige byer. Med et nyt bypolitisk initiativ satte jeg f.eks. i efteråret 2008 fremtidens byer til debat. Fokus er på den miljømæssige bæredygtighed bredt forstået. Vigtige pejlemærker er *den tætte by*, *den grønne by*, *den sunde by* og *den blå by*. Elementerne er det bebyggede miljø, det grønne i byerne, transport, energi samt byens vand, luft og jord.

Planlægning har som en tværgående disciplin en vigtig rolle i en bæredygtig byudvikling, og den sammenfattende helhedsplanlægning tillægges derfor særlig vægt. Jeg har nu været rundt i Danmark det seneste halve år for at debattere det nye initiativ, og det er spændende input, der er kommet på bordet. Debatten vil munde ud i en bypolitisk redegørelse til Folketinget senere i år – samt forslag til opfølgning i form af en handlingsplan.

Et andet område jeg er meget opsat på at gøre noget ved er luftkvaliteten i de store byer. Heldigvis har luftforureningen i Danmark generelt været faldende de sidste 30 år. Men ved de tæt befærdede veje i de største byer har vi stadig en udfordring med at få fat på udledningen af partikler.

I regeringens strategi "Ren luft til alle" fra sidste år er et af de udpegede fokusområder derfor renere luft i byerne. Regeringen har bl.a. givet en række større kommuner mulighed for at indføre miljøzoner med krav om montering af partikelfiltre på visse tunge køretøjer. Københavns og Frederiksberg Kommune samt Aalborg Kommune har indviet landets første miljøzoner. Miljøzonerne vil give borgerne renere luft. En samlet lufthandlingsplan for Danmark er lige på trapperne.

Et tredje område jeg har ansvaret for er den overordnede planlægning i landet. Med "Fingerplan 2007" viser regeringen, at hovedstaden fortsat skal være stærk og bæredygtig. Udvikling og omdannelse af byerne i hovedstadsområdet skal være af høj kvalitet og de grønne kiler skal

bevares. Miljøvenlig og effektiv transport skal fremmes, bl.a. ved at placere større arbejdspladser tæt ved stationerne.

Udfordringerne med at få større sammenhæng mellem transport, miljø og fysisk planlægning findes imidlertid også uden for hovedstaden – særligt i de sjællandske kommuner og i det østjyske bybånd. Derfor har regeringen her indbudt relevante kommuner til en dialog, der gerne skulle munde ud i besluttede politiske planvisioner for de to områder som helhed.

Derudover er der taget en lang række politiske beslutninger i regeringens forskellige ministerier, der på hver sin vis arbejder hen i mod mere bæredygtige byer. Lad mig blot nævne et enkelt eksempel her: Med den grønne transportaftale mellem regeringen, socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Liberal Alliance, er der taget en række beslutninger om en bæredygtig udvikling af transportsystemerne. Aftalen omfatter bl.a. en lang række

initiativer i hovedstadsområdet, samt en række initiativer i Østjylland. Initiativerne vil nedbringe CO₂-udledningen fra transportsektoren. For det første vil den kollektive trafik blive udbygget og forbedret markant. For det andet skal Danmark være et grønt teknologilaboratorium for transport. For det tredje vil regeringen udarbejde et beslutningsgrundlag for en grøn kørselsafgift, som led i omlægningen af bilbeskatningen.

Endvidere indeholder aftalen om grøn transportpolitik midler til at forbedre vilkårene for cyklismen.

Mennesker skal kunne leve et sundt liv i byerne. Regeringens bæredygtighedsstrategi viser vejen mod levende, sunde og velfungerende byområder. ■



Af advokat Lars Heilesen
formand for Byggesocietetet
lh@sankt-petriadvokater.dk



Genskab et stærkt ministerium!

Den 4. april, – en dag før statsministerskiftet – skrev jeg på Byggesocietetets vegne et åbent brev til Lars Løkke Rasmussen med følgende ordlyd:

OPFORDRING TIL GENSKABELSE AF BOLIGMINISTERIET

Byggesocietetet opfordrer dig herved til – i forbindelse med den kommende ministerrokade at genskabe Boligministeriet. Nedlæggelse af ministeriet og fordelingen af opgaverne mellem Erhvervsministeriet og Velfærdsministeriet har vist sig at være uhensigtsmæssig.

Byggesocietetet opfordrer dig ligeledes til at få genskabt en reel dialog med erhvervsorganisationerne, herunder selvfølgelig Byggesocietetet. I Danmarks nuværende situation er det vigtigt med dialog.

Den nuværende opdeling af sagsområder vedrørende byggeri, fast ejendom, finansiering m.v. virker ikke. En genskabelse af Boligministeriet vil komme alle til gavn. Vi føler, vi er nødt til at have et ministerium, og vi er: Alle aktører i byggesektoren, ejere af fast ejendom og lejere.

Held og lykke med ministerrokaden – og husk nu at få etableret et boligministerium, for det vil komme os alle, – ikke mindst regeringen – til gavn.

Med venlig hilsen

Lars Heilesen
Landsformand Byggesocietetet

Brevets indhold var en opfordring til at genskabe et boligministerium og en øget dialog mellem regeringen og erhvervsorganisationerne.

Desværre valgte Lars Løkke – i hvert fald foreløbig – ikke at realisere en større resortfordeling i forbindelse med sin tiltræden. Boligministeriet – sidst by- og boligministeriet – blev nedlagt ved VK regeringens tiltræden den 27. november 2001 efter at have eksisteret siden 1947. Efter 54 år med et ministerium, der desværre til sidst blev lidt udvandet, overtog erhvervs- og økonomi-ministeriet boligministeriets opgaver, og desværre, da det viste sig at være en uhensigtsmæssig løsning, blev en del af opgaverne flyttet til socialministeriet.

Den nuværende opdeling mellem erhvervsministeriet, socialministeriet og nu også beskæftigelses-ministeriet er yderst uhensigtsmæssig.

Vi mangler et ministerium for byggeriet, boligmarkedet og al anden fast ejendom – kort sagt for alle, der har tilknytning til fast ejendom. Byggesektoren og de erhverv, der er tilknyttet fast ejendom, er langt den største erhvervssektor i Danmark med langt over 200.000 beskæftigede.

Der var efter sigende planer om at samle byggesektorens mange opgaver og problemer i et ministerium, men det har nok været for vanskelig en opgave at finde en hurtig løsning. Der er mange forhold, der skal tages stilling til lige fra lejelovgivning, bygningsreglement, til erhvervs-politiske forhold, finansiering, herunder realkreditfinansiering m.v. Der skal virkelig tænkes her.

Et nyt ministerium skal ikke kun være et “boligministerium”. Det skal måske være et ministerium for fast ejendom eller måske et ministerium for byggeri. Meget taler for at samle mange af de sagsområder, der nu er fordelt mellem flere ministerier, herunder også miljøministeriet og energiministeriet.

For at undgå en “hovsa løsning” er det nu nødvendigt fra regeringens side, at der optages forhandlinger med de organisationer, der har tilknytning til fast ejendom og byggeri.



FOTO: FINN CHRISTOFFERSEN

Med konkrete, fornuftige input fra organisationernes side kan statsministeren træffe en forhåbentlig konstruktiv løsning, så vi får genskabt et “boligministerium”, som vi kender det fra Erling Olsens tid.

Dialogen skal optages nu, så et nyt ministerium grundigt kan forberedes. Der har siden 2001 været “alt for langt til Christiansborg”. Nu har vi muligheden for alvor for at få et moderne og fremtidssikret ministerium. ■

Jens-Erik Gravengaard

Head of Real Estate Nordic Area
jens.erik.gravengaard@hsh-nordbank.dk

Peter Lilja

Head of Origination Nordic Area
peter.lilja@hsh-nordbank.dk

HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch



Kan netværket stå distancen?

Et godt samarbejde og netværk på tværs af brancher mellem eksempelvis advokater, revisorer, banker og ejendomsmæglere skaber grobund for gode løsninger, når en virksomhed er i økonomiske vanskeligheder. Et nyligt eksempel viser, hvordan virksomheden overlevede, og værdierne blev sikret – takket være et optimalt fungerende netværk på tværs af brancher.

Som en af de større aktører inden for ejendoms-, bygge- og projektf finansiering har vi hos HSH Nordbank oplevet, hvor værdifuldt det kan være for vores kunder, et projekt eller resultatet af en kompleks sag, når netværk fungerer effektivt. I langt de fleste tilfælde er det muligt at skabe bedre resultater og en smidigere håndtering af komplekse sager, når de involverede parter fra forskellige brancher har et stort og stærkt netværk omkring sig.

Tag blot for eksempel de konkurser og rekonstruktioner, der har fundet sted i det sidste halve til hele år i byggebranchen. Her er det tydeligt, at når netværket fungerer, når de implicerede parter kender hinanden, respekterer hinanden, stoler på hinanden og er åbne over for nye muligheder og løsninger, så giver det ofte grobund for et bedre udfald på en kompleks sag, selv når mange forskellige interesser er indblandet. Udover hårdt arbejde er hovedparten af en god løsning, mener vi, et godt og velfungerende netværk.

Konkret er rekonstruktionen af Oscar Jensen Gruppen et godt eksempel på, hvordan et netværk kan fungere optimalt. Advokater og så mange som otte banker har været en del af netværket omkring et tæt samarbejde om en løsning. Takket være nogle indbyrdes gode relationer er det lykkedes at skabe et set-up, der har sikret betydelige værdier og koncernens

overlevelse. Noget, der ellers ikke ville have været muligt i samme grad.

Man skal så, før man kan høste

De fleste ved, at et godt netværk kræver, at man plejer sine relationer. At man investerer tid, ressourcer og interesse i de udfordringer, andre i netværket måtte stå i. Man skal gøre sig fortjent til selv at kunne modtage. Populært sagt kan man ikke høste uden at så.

Tilsvarende jo mere man sår, jo mere kan man høste. Man skal anse det at pleje sit netværk for et reelt stykke arbejde, der kræver ens opmærksomhed og energi – på lige fod med det at forfatte den seneste Management Report eller udarbejde et prospekt.

At kunne pleje sit netværk hænger også uløseligt sammen med evnen til at være åben og ærlig og kunne indgyde tillid og troværdighed. At folk i netværket kan stole på hinanden, at der er substans bag det, man siger. Ting skal kunne siges 'off the record' og som baggrundsviden – uden at man skal bekymre sig om at læse om det dagen efter i landets aviser. Det tager tid at opbygge sådanne fortrolige relationer – men ved at agere bevidst omkring det, kan man hurtigere nå et stadie, hvor netværket fungerer optimalt.

Det gode netværk styrkes også af en høj grad af synlighed og evnen til at være på det rigtige sted på det rigtige tidspunkt. For at tage et aktuelt udgangspunkt – ved dette års MIPIM var der færre deltagere end de foregående år, men til gengæld var seriøsiteten og effektiviteten i højsædet. For den gode netværker er MIPIM et slaraffenland af muligheder og ved effektiv planlægning er det i løbet af messen muligt at møde hundredvis af branchefolk fra hele Europa.

Men for optimal gevinst er det vigtigt, at en flygtig hilsen eller en løs korridorsnak bliver en del af ens fremadrettede aktive netværk. Det kræver opfølgning, engagement og interesse – også når man vender hjem til de nordlige himmelstrøg.

Undgå at netværket smuldrer

Den typiske fejl, som mange virksomheder begår, er, at de lader de gode relationer følge den enkelte medarbejder. Det kan ofte betyde, at når den pågældende medarbejder skifter stilling til en anden virksomhed, vil relationerne følge med personen – og virksomheden skal arbejde intensivt på at genetablere de gode relationer. Man kan med fordel 'brede' de gode relationer og netværket ud over flere medarbejdere eller

en hel afdeling for at sikre, at netværket ikke smuldrer, når en medarbejder forlader virksomheden.

Netværk er godt i krisetid

De sidste måneders turbulens i ejendomsbranchen viser, at for mange står deres netværk sin prøve nu. Det er nemlig især i krisetid, at netværket beviser sit sande værd. Fungerer det effektivt – og har man formået at bygge en solid bro mellem brancher, kommer det virksomheden og alle implicerede parter til gode.

Især i krisetider er det vigtigt, at netværket rækker udover egen branche. Investorer, entreprenører, mæglere, arkitekter, advokater, revisorer, kreditgivere, lejere, politikere, developere, brugere m.fl. kan alle være stakeholdere, når der skal løses opgaver eller er problemer indenfor ejendomsbranchen.

Hvis man er bevidst om at pleje sit netværk – også når der ikke er kriser – vil man være gearet til at kunne udvikle og sammensatte gunstige løsninger til gavn for alle interessenter. Gør man ikke en aktiv, daglig indsats i forhold til sit netværk, kan det ofte være for sent, når problemerne opstår. Dyrk derfor dit netværk aktivt – det kan komme os alle til gode!

Spørgsmålet er – kan dit eget netværk stå distancen? ■



Af Iben Mai Winsløw
Advokatfirmaet Frølund Winsløw
imw@fwin.dk



Nødlidende K/S'er – god grund til at holde sammen

I kølvandet på krisen er opstået en række nødlidende K/S'er, hvoraf hovedparten ejer fast ejendom, men der er tillige K/S'er, der ejer eksempelvis vindmøller.

K/S'ernes problemer kan være mange. Der er K/S'er, hvor kreditinstituttet er gået konkurs eller er under afvikling og derfor har kaldt kreditten. Der kan være 2. prioriteter, der i henhold til låneaftalen skal indfries og ny finansiering er umulig at opnå i det nuværende marked. Der kan være kreditter, som er misligholdt og derfor er opsagt til indfrielse. Lejeren kan være gået konkurs og lejemålet svært at genudleje til samme leje. Og så kan der være den situation, hvor en eller flere af K/S-deltagerne er insolvente eller allerede erklæret konkurs.

I en situation, hvor et K/S er nødlidende, vil kommanditisterne meget hurtigt skulle erkende, at K/S'et består af op til 10 individer med ofte meget forskellig økonomisk formåen, hvilket har en betydning, fordi kommanditisterne hæfter solidarisk, dog maksimeret til maksimalhæftelsen. I en sådan situation kan den eller de stærkeste kommanditister være temmelig sikre på, at kreditors øjne vil vende sig mod ham eller dem. Det er vigtigt i denne situation, at kommanditisterne – altså dem der er tilbage – meget hurtigt finder sammen og forsøger at løse krisen i fællesskab.

K/S'ernes konstruktion

K/S'erne er, som alt overvejende hovedregel, konstrueret således, at K/S'et er ejet af op til 10 privat personer. K/S'et ejer en afskrivningsberettiget ejendom, hvor afskrivninger grundet K/S'ets skattemæssige tilkommer kommanditisterne. Den skattemæssige behandling af K/S'erne har således haft en fremtrædende rolle ved købet af K/S-andelen.

Ofte vil driften inklusive finansielle omkostninger give underskud og derfor er der i K/S'erne budgetteret med, at kommanditisterne skal anvende en del eller hele den skattemæssige fordel til indbetaling til K/S'et til udligning af dette underskud.

Ved stiftelsen af K/S'et vedtages i vedtægterne en maksimalhæftelse for hver deltager og ved indskud i K/S'et – eksempelvis til betaling af underskuddet – nedskrives maksimalhæftelsen.

Ny finansiering

I de situationer, hvor K/S'et har behov for ny finansiering eller ekstra finansiering, må de fleste K/S'er og derved kommanditisterne i dag realisere, at det eneste sted likviditeten kan komme fra, er dem selv. Det kan betyde indskud fra lønmodtagere på op til flere millioner kroner, hvilket naturligvis kan mærkes i husholdningen.

Der hvor behovet for indskud skyldes, at et af lånene (ofte 2. eller 3. prioriteten) skal indfries, bør K/S'et desuden afdække mulighederne for akkordering, forlængelse og genforhandling og ofte må kreditor jo også sande, at der ikke er dækning i ejendommen ved et eventuelt tvangssalg, og at kommanditisterne heller ikke er gode for deres maksimalhæftelse.

Kommanditisterne

K/S'erne blev solgt i højkonjunkturtiden med lav arbejdsløshed. I dag er det ikke usædvanligt at opleve, at kommanditisterne er insolvente grundet tabt arbejdsfortjeneste, tabt friværdis og tab på andre investeringer. Og som bekendt er det vanskeligt at plukke håret af en skaldet.

Det betyder, at de kommanditister, som stadig er solvente,

bliver nødt til at indskyde beløb, som også dækker de indskud, som ikke kommer ind på insolvente kommanditister. Derfor vil resultatet være, at de stærke kommanditister bliver nødt til at redde K/S'erne. Alternativet er, at ejendommen bliver tvangsrealiseret til en lav værdi, og at ufyldte kreditorer vil indkassere op til maksimalhæftelsen. Tilbage står så de kommanditister, som måtte betale gildet, tilbage med givetvis værdiløse fordringer mod deres medkommanditister.

Der er således al mulig grund til at forsøge at få K/S'et ud af krisen, selvom det vil betyde, at de solvente kommanditister må skyde ind til overlevelsen.

K/S'et efter rekonstruktionen

Efter rekonstruktionen vil tilbageså dels de kommanditister, der har indbetalt høje beløb – dog mod at få maksimalhæftelse nedsat – samt dels de kommanditister, hvis anparter er misligholdte.

Umiddelbart kan det lyde tillokkende, at de solvente kommanditister grundet misligholdelsen overtager de insolvente kommanditisters anparter og derved skattefordelen. Dette betyder imidlertid også, at maksimalhæftelsen følger med.

Ønsker de solvente kommanditister således at overtage de misligholdende anparter, bliver de nødt til at tilsikre sig ved aftale med K/S'ets kreditorer, at disse ikke vil gøre hæftelsen gældende på de overdragne anparter.

Kan en sådan aftale ikke opnås, må anparterne blive hos den misligholdende kommanditist. Opnås der ved salg af ejendommen et provenu, vil fordringen hvilende på den misligholdende anpart dog skulle modregnes, inden provenuet deles.

Min erfaring er, at K/S'erne kan komme igennem krisen, såfremt de solvente kommanditister hurtigt indser, at alternativet til store indskud er endnu større tab, og at disse kommanditister holder sammen med henblik på at få forhandlet en løsning igennem med kreditorerne. ■



FOTO: CRESTOCK

Århus skal fokusere på sine styrker

- Den globale økonomiske krise har sendt vækstvognen i grøften. Den skal på vejen igen - med bæredygtig business i fokus. Ingen kan længere fravælge klima og bæredygtighed. Opgaven er, at skabe og udvikle modeller for bæredygtighed, der betaler sig. Århus-området har klare styrkepositioner i både forskning, uddannelse og energi. Men har vi også et reelt forspring og kan vi udnytte det? Gør politikerne nu det, der skal til for at medvirke til at få vores erhvervsliv på ret kurs igen?

Det er nogle af de spørgsmål, der optager erhvervslivet bredt i Århus. Derfor har Byggesocietetet og Erhverv Århus igen i år valgt at holde en konference sammen, hvor der kan netværkes og dannes kontakter på kryds og tværs og samtidig skabes opmærksomhed omkring Århus' vigtigste forcer.

Det er i år femte år i træk, at konferencen løb

af stablen, men i år var det med initiativtagernes ord "midt i generationers største udfordring i erhvervsliv og samfund".

- Vi har valgt at holde det årlige arrangement for i fællesskab at spille en aktiv rolle i forhold til dialog med kommunen. Jeg tror det er vigtigt, at man bruger hinanden som kritisk-dynamiske samarbejdspartnere, og det gør man bedre ved at holde dialogen også, når der ikke er et konkret problem, siger partner Helge Tindal, Arkitema, der også er formand for Byggesocietetet i Århus.

Han understreger, at netop i krisetider er det vigtigt, at alle trækker i samme retning for at samle sig om byens styrker.

Holdt i hånd i stedet for at skyde

- Set med internationale øjne er Århus meget stærk blandt andet som uddannelsesby. Vi vil gerne medvirke til at sikre en høj grad



- Det er vigtigt for byggesektoren, at den er gearret til at deltage i dialogen om byens udvikling. Jo bedre gearret desto større chance for at skabe en god by, siger partner Helge Tindal, Arkitema, der også er formand for Byggesocietetet i Århus.

af tryghed og sikkerhed i byen, god infrastruktur og et velfungerende samarbejde mellem erhvervsliv og politikere. Men for at bibeholde udviklingen i byen er det vigtigt, at vi sætter fokus på, hvad der gør en by

god at være i fremadrettet, så vi har de samme forventninger til udviklingen. Vi skal ikke skyde på politikerne, men tage dem i hånden, siger Helge Tindal.

Kampen om arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og indbyggere bliver ikke mindre i de kommende år.

- Vi skal forsøge at fastholde mange af de 35.000-40.000 studerende, vi har i dag, og derfor skal vi udvikle byen yderligere for både unge og ældre. Vi ligger ikke bare i konkurrence med Aalborg og København, men i lige så høj grad med Oslo, Gøteborg og Hamburg, så det er vigtigt at være fokuseret på en udvikling, der kan fastholde og tiltrække både borgere og erhvervsliv, siger Helge Tindal.

Realkredit Danmark er sponsor på konferencen. ■

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

Miljøudvalget – 29. april

Økonomi og bæredygtighed i byggebranchen – hvad siger markedet og hvilke incitamenter driver beslutningerne?

Vendssysel – maj

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

Fyn – 13. maj

Besøg på Fiberline Composites i Middelfart. Virksomheden Fiberline har de fleste, der har kørt på den vestfynske motorvej, garanteret set på med stor nysgerrighed på grund af domicilets specielle aflange og rundbuede form og karakteristiske facade. Virksomheden har til huse i Middelfart og har cirka 100 beskæftigede.

Stockholm – konference 1.-2. juni

Psykiatriske hospitaler og sundhedsbyggerier. Hovedtaler er Roger Ulrich Professor

Department of Architecture & Department of Landscape Architecture and Urban Planning, Texas A&M University, mens det øvrige program blandt andet tæller Sonja Ekström Boström chef lokalplaneringsafdelningen & Agneta Jordeby Jönsson administrativ chef og Patrik Grahn professor i miljøpsykologi og landskabsarkitektur,

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 fået 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

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

Vendssysel – Arne Harboe, HTH Køkkenforum Hjørring, mobiltlf. 31 70 88 48, e-mail: ahar@hjordring.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



FOTO: VISITAARHUS



VISUALISERING: CORNELIUS + VÖGE

Det norske sogn har i over 40 år ventet på muligheden for at bygge den nye kirke, der også skal huse kulturelle og sociale faciliteter. Med Cornelius + Vöge's vinderforslag er den mulighed nu en realitet, og projekteringen af kirken forventes at begynde i løbet af 2009.

CORNELIUS + VÖGE vinder norsk arkitektkonkurrence

Tegnestuen Cornelius + Vöge har vundet en norsk arkitektkonkurrence om at tegne en kirke i Hatlehol i Ålesund i det vestlige Norge. Cornelius + Vöge kommer med sit vinderforslag til at stå bag en af de største kirker i nyere norsk historie til en samlet projektsum på 100 millioner nkr. for de 2.100 kvm. Forslaget er blevet kåret blandt 123 forslag

som det bedste i den åbne, internationale konkurrence.

Netop naturen spiller en stor rolle i vinderforslaget. Kirken er udformet som abstraktioner over fjeldlandskabet, hvilket ses i måden hvorpå skulpturelle ovenlys og kirketårn rejser sig op mellem træer og fjeld.

KRISE RAMMER NU OGSÅ SVENSKKE BOLIGER

Indtil videre har danske investorer med boligejendomme i Sverige kunnet trække vejret mindre bekymret end boliginvestorer i det danske marked. Men nu rammer krisen også Sverige, viser de seneste tal fra SFI/IPD Swedish Residential Property Index for 2008.

Svenske boligejendomme gav således et negativt afkast i 2008 på -4,9 procent – et fald fra 9,3 procent i 2007. Dermed gav boligmarkedet et endog lavere afkast end erhvervsjendomme som "kun" gav et tab på 3,3 procent.



FOTO: CREASTOCK

Ejendomsmarkedet gav dog et langt bedre afkast end aktier, der tabte 39,5 procent i 2008 på det svenske marked, mens obligationer gav et afkast på hele 15,7 procent.

Det er især det stigende afkast, – med stigninger på 40 basispoints i 2008, – der har fået værdien af ejendommene til at falde med 7,7 procent.

Set i et 3-årigt perspektiv har ejendomsmarkedet givet 6,2 procent i afkast årligt, og 8,3 procent i afkast set i 5-årigt perspektiv.

Sveriges boligmarked er hos IPD inddelt i 3 områder: Det centrale Stockholm, der gav et afkast på -4,7 procent, resten af Stockholm med det dårligste afkast på -5,4 procent og øvrige Sverige, der gav det bedste afkast i og med, at investorer kun tabte 4,6 procent.

JUUL FROST SKAL DESIGNE BOLIGER I MALMØ

JUUL | FROST Arkitekter har vundet en konkurrence om færdiggørelsen af en karré i Kvarteret Nils i Malmø. Bygherre er JM i Sverige og byggeriet skal stå færdigt i 2010.

Tegnestuen står bag 100 boliger, der opføres på en strategisk vigtig beliggenhed, idet al nordlig indkommende biltrafik passerer kvarteret på vej ind til Malmø centrum. Nils bliver op til ni etager høj og kommer til at indeholde boliger, der størrelsesmæssigt varierer mellem 50 og 100 kvm.

– Udfordringen har været at skabe et godt bomiljø, der på én og samme tid relaterer sig til omgivelserne, og samtidig afskærmer selve boligerne og gårdmiljøet fra det dynamiske storbymiljø, der ligger umiddelbart udenfor døren, siger Franz Ødum, projektleder hos JUUL | FROST Arkitekter.

Kvarteret Nils er den anden konkurrence JUUL | FROST Arkitekter har vundet i Malmø indenfor kort tid. I begyndelsen af marts offentliggjorde tegnestuen, at de havde vundet konkurrencen om at designe Moving Media City, et 10.000 kvm. stort mediecenter, der skal opføres i Västra Hamnen.



VISUALISERING: JUUL | FROST

Nordic Hotel Consulting ekspanderer på flere fronter

John Ankjær åbner nyt kontor i Århus for Nordic Hotel Consulting. John Ankjær har læst HD ved Handelshøjskolen i Århus og har en bred baggrund inden for drift af hoteller, især på det danske marked. Indenfor hotelbranchen har John gennemgået "General Managers Program 1994" på Cornell University, New York, USA.

Sideløbende med at være direktør for 2 Scandic Hoteller i Århus, har John Ankjær endvidere gennemgået Scandic Lederuddannelse, "Coaching som lederstil og effektivitet i dagligdagen", samt fungeret som erhvervsrådgiver hos Colliers Hans Vestergaard. Opgaven bliver fremover at styrke området for rådgivning og formidling af hoteller på Fyn og Jylland samt medvirke til at øge kendskabet til Nordic Hotel Consulting.

NHC har også ansat Jesper Secher Borgen i en nyoprettet stilling som Senior Consultant – Hotel Finance & Investment.



Jesper Borgen er Cand.Merc. i finansiering og regnskabsvæsen og har siden 2003 arbejdet

John Ankjær.



Jesper Secher Borgen.

for EjendomsInvest og Proark med udbud og strukturering af investeringsejendomme til investorer, herunder hotelprojekter. Med tiltrædelsen styrker NHC kompetencerne inden for investering og finansiering af danske og udenlandske hoteller og udvider samtidig asset management afdelingen i virksomheden.

NHC har hurtigt ekspanderet indenfor rådgivning om Hotel- og Leisurebranchen og er på fire år blevet Danmarks største indenfor sit felt.

RENÉ LARSEN UDNÆVNT TIL AFDELINGS-DIREKTØR I DAN-EJENDOMME

Cand.mag. René Larsen er udnævnt til afdelingsdirektør i ejendomsadministrationsselskabet Dan-Ejendomme.

René Larsens ansvar dækker Kunder & Kunderapportering, der varetager kundekontakt og -rapportering, regnskabsaflæggelse mv. over for virksomhedens investeringskunder.

René Larsen kom til Dan-Ejendomme i

2003 i forbindelse med, at selskabet overtog administrationsaktiviteterne fra DIS Bygge- & Ejendomsadministration.



René Larsen.

KIM HOLST JENSEN FÅR ECKERSBERG MEDAILLE

Arkitekt Kim Holst Jensen, partner i schmidt hammer lassen architects, har fået tilkendt Eckersberg Medaillen af Det Kongelige Akademi for de Skønne Kunster.

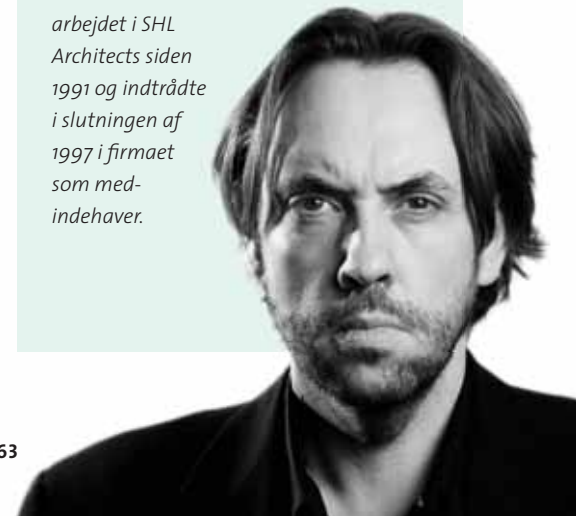
Motivationen for at give Kim Holst Jensen arkitekternes næsthøjeste udmærkelse er blandt andet, at han "med sit indgående kendskab til, hvordan arkitektur påvirker os, har beriget vores omgivelser med sine tanker og arkitektur... Kim Holst er altid åben over for og parat til at møde udfordringerne i sin søgen efter at skabe noget nyt og overraskende. Noget der peger fremad – og som giver stof til eftertanke."

Kim Holst Jensen har været en afgørende kraft bag udformningen af det nye multimediehus i Århus Havn "Urban Mediaspace", der blev udråbt som vinder af arkitektkonkurrencen for to uger siden.

Han har også været involveret i Nykredit's Hovedkontor i Københavns Havn og finanskoncernens nye nabodomicil "Krystallen" samt DGI-Byen ved Københavns Hovedbanegård.

De tre stiftende partnere i SHL Architects Morten Schmidt, Bjarne Hammer og John Lassen fik Eckersberg Medaillen i 1999 som gruppe for projekterne Katuaq Kulturhus i Nuuk og Stibo Data i Århus.

Kim Holst Jensen har arbejdet i SHL Architects siden 1991 og indtrådte i slutningen af 1997 i firmaet som medindehaver.



International anerkendelse til Sadolin & Albæk

Danmark er for alvor blevet sat på landkortet i det internationale mæglersamarbejde Oncor International. Hvert år giver den internationale organisation en række priser internt til afdelinger og mennesker, der har gjort noget for det internationale samarbejde. I år har Oncor-medlemmerne valgt Sadolin & Albæk som "Årets firma". Samtidig er adm. direktør Kurt Albæk blevet årets CEO og partner Peter Frische er blevet "Årets Broker".

Adm. direktør Kurt Albæk, Sadolin & Albæk, er udnævnt til årets CEO i Oncor International.



Udover at være aktive og synlige i det internationale samarbejde begrundes udnævnelsen med, at selskabet i 2008 løste opgaver, der gav godt 4,2 millioner kr. i kommission på cross-border handler.

Oncor International er blandt de fem største erhvervsejendomsrådgiverorganisationer i verden og tæller mere end 50 uafhængige mæglerfirmaer med godt 170 afdelingskontorer i 32 lande. Oncor International er repræsenteret via samarbejdspartnere i USA, Sydamerika, Canada, Europa, Asien, Afrika, Australien og Latinamerika.

JAKOB WIND-HANSEN UNDERDIREKTØR I NYKREDIT BANK

Nykredit Bank har ansat Jakob Wind-Hansen, 40 år, som underdirektør i Finanscenter København Storkunder. Han kommer fra en stilling som adm. direktør i Dansk Pantebrevsbørs, der indtil afviklingen i sidste måned formidlede ejendomsfinansiering på erhvervs- og privatmarkedet.



Før Dansk Pantebrevsbørs har Jakob Wind-Hansen været underdirektør i Realkredit Danmark med ansvar for Erhvervscenter Øst, der servicerer erhvervskunder i Østdanmark samt landsdækkende storkunder.

Jakob Wind-Hansen.

BRAVIDA ANSÆTTER REGIONSDIREKTØR

Niels Henrik Findsen, 42 år, er ansat som regionsdirektør i Bravida Danmark med ansvar for den nyoprettede region København med fokus på de tre kerneområder el, vvs og ventilation – både installation og service. Niels Henrik Findsen har blandt andet tidligere været ansat i Foss som salgs- og marketingdirektør.



Derudover har han i en årrække arbejdet i Velux-koncernen senest som direktør for Velux Danmark, ligesom han som nybagt civilingeniør har arbejdet i byggebranchen som entrepriser- og projektleder. Uddannelsen er suppleret med en HD i Udenrigshandel.

Niels Henrik Findsen

THOMAS KØHL ERHVERVS-RÅDGIVER HOS JKE



Thomas Køhl.

Thomas Køhl Christensen er tiltrådt som erhvervsrådgiver hos JKE erhvervsmæglere. Han er uddannet HD og har ca. 6 års erfaring som seniorrådgiver hos mæglerfirmaet Sadolin & Albæk.

Thomas Køhl har en fortid i banksektoren og erfaring med formidling af investeringsprojekter indenfor fast ejendom.

SITE arkitekter og Punktum Design får international pris for KBH Madhus

Site arkitekter og Punktum Design har modtaget den internationale design pris "Red Dot 2009 design award" i kategorien arkitektur for projektet: Arkitektonisk branding af KBH Madhus.

Begrundelsen er blandt andet, at projektet for KBH Madhus udmærker sig ved en sikker kombination af 3 designkriterier: Arkitektur som middel til branding, udpræget brug af genbrugsmaterialer og stort hensyn til konteksten.

Site arkitekter og Punktum Design har med få virkemidler og med et meget lille budget på 2 millioner kr. fået Madhusets synlighed stærkt forøget og samtidig fungerer bygningen også som vartegn både for indgangen til Madhu-



set og for hele den Hvide Kødbø.

Opland har været landskabsarkitekt på projektet, og JHY har været entreprenør.

– SITE og Punktum er utrolig glade for den anerkendelse som Red Dot prisen er udtryk for, påpeger Marc Wilson, Site og Abelone og Søren Varming, der står bag det flere gange prisvindende Punktum Design.

LENE HELBO TIL ABERDEEN PROPERTY INVESTORS

Lene Helbo er startet som Asset Manager hos Aberdeen Property Investors Denmark. Lene Helbo kommer fra en stilling som advokat og porteføljemanager hos Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, DIP, hvor hun har mange års erfaring med portefølje- og asset management.

Aberdeen Property Investors Denmark har endvidere ansat Dennis Lund som Controller. Dennis Lund er uddannet HD i regnskab og har seks års revisionserfaring senest som Controller i Ejendomsinvest. Dennis vil primært rapportere for Aberdeen Property Funds SICAV-FIS Pan-Nordic.

– Vi ser frem til at føje endnu to stærke profiler til Aberdeens danske team, som tæller 41 medarbejdere, påpeger Aberdeen.



Lene Helbo får ansvar for forvaltningen af en række erhvervsejendomme, som Aberdeen forvalter på vegne af danske og udenlandske opdragsgivere, herunder ansvar for udformning af handlingsplaner, budgetter og lejekontrakter samt den løbende lejerkontakt.

Nybolig Erhverv København styrker corporate finance-afdeling

Casper Hassø Nielsen er udnævnt til Director, Head of Capital Markets, og bliver dermed ansvarlig for transaktioner og finansiel rådgivning hos GVA Denmark – Nybolig Erhverv København.

Opgaverne omfatter køb og salg, strukturering af porteføljer, kapitalfremskaffelse, optimering af fundingstrukturer samt Due Diligence i forbindelse med ejendomsstransaktioner og restrukturering af ejendomsrelaterede aktiver.

Samtidig vil der være et væsentligt internationalt aspekt qua det stærke samarbejde i GVA Worldwide, herunder at rådgive internationale investorer i forbindelse med

transaktioner i Danmark – og ikke mindst at rådgive og bistå danske investorer i relation til investeringer i udlandet.

Casper Hassø Nielsen er uddannet jurist og er blandt andet tidligere senior manager i revisionselskabet KPMG Corporate Finance ligesom han har arbejdet som advokat og som juridisk rådgiver i Nordea.



Kim Herforth får C.F. Hansen Medaille

Grundlægger af arkitektfirmaet 3XN, Kim Herforth Nielsen, modtager den højeste udmærkelse for arkitekter: C.F. Hansen Medaillen.

Medaillen uddeles af Akademiet for de Skønne Kunster med henblik på at 'hædre et menneske for fremragende arbejde inden for den bundne kunst'. Kim Herforth Nielsen modtager Medaillen for sin evne til 'at sætte ansigt på den nye arkitektur'.

3XN blev etableret i 1986 som 3xNielsen og har gennem årene markeret sig med en række prestigefulde projekter – særligt inden for kultur-, undervisnings- og erhvervsbyggeri. Gennembruddet kom med Holstebro Retsbygning i 1992. Tegnestuen er pt. aktuel med det nye Danmarks Akvarium "Den Blå Planet" i København og senest Randers Kunstmuseum.

Kim Herforth Nielsen har tidligere modtaget



for nemme hædersbevisninger. I 1999 modtog han Eckersberg Medaillen, og i 2000 blev han slået til Ridder af Dannebrog. Med C.F. Hansen Medaillen kommer han i fint selskab, idet den fornemste udmærkelse tidligere er givet til blandt andre Jørn Utzon og Arne Jacobsen.

DN ERHVERV OPRUSTER

Kasper Staal Jørgensen er tiltrådt en stilling som erhvervsrådgiver hos DN Erhverv. Kasper Staal Jørgensen er uddannet på Copenhagen Business School og har tidligere været ansat på Berlingske Tidende.

På sigt skal han have ansvaret for overvågning af markedet for konkursramte ejendomsselskaber, samt varetage struktureringen af processerne i forbindelse med tvangsauktioner over investerings ejendomme.

DN Erhverv har besluttet at følge markedet og opruste på området for konkurser og tvangsauktioner som følge af en stigende efterspørgsel på rådgivning indenfor dette felt.

*Kasper Staal
Jørgensen.*



LEIF HANSEN ANSÆTTER 4 NYE MEDARBEJDERE

Jan Grenov er tiltrådt som CAD-chef hos Leif Hansen Engineering i Ballerup. Jan Grenov har tidligere arbejdet som Systems Developer hos NNE Pharmaplan.

Jan Grenov er ny CAD-chef hos Leif Hansen Engineering.



Niels Rydahl Drost er tiltrådt som byggetekniker hos Leif Hansen Engineering i Århus. Han kommer fra NRGi-Rådgivning. Peter Thrysøe Gregersen er tiltrådt som ingeniør hos Leif Hansen Engineering, også i Århus. Han har tidligere arbejdet som elingeniør hos Rambøll Denmark og endelig er Benny Bindslev tiltrådt som skadekonsulent hos Cunningham Lindsey Leif Hansen, Ballerup. Benny Bindslev har tidligere arbejdet som efterforsker hos Narkotikaafdelingen hos Københavns Politi.

magasinet ejendom

Sponsorpolitik:

Magasinet Ejendom kan modtage støtte fra fonde eller puljer øremærket til fremme af det byggede miljø og dermed til informationsformidling indenfor dette.

Sponsorer har ikke indflydelse på valg af temaer og får ikke mulighed for at påvirke den journalistiske proces eller medvirkende kilder.

næste nummer

Læs i næste nr.

Byggematerialer, bæredygtighed og nye byggemetoder

Investeringer i ferie- og fritidsanlæg

Læs i nr. 6

Finansiering af ejendom

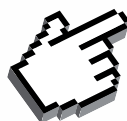
Sundhedsbyggeri

Grønne krav – klima 2009

FOTO: VISITDENMARK



Besøg brancheguiden på nettet



**magasinet
ejendom**

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



DANMARK

PP

UMM

ID-nr. 42621