

magasinet ejendom

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

Nr. 1 januar 2011 | 4. årgang



Fokus på
regionerne:
165.000
kvm. på vej

HOTEL:
Skævt marked retter sig

Sikkerhedsbranchen i vækst

Bliv klar til Mipim

350 fik energi til nytårskur



60



12



32



22

- 4 **Leder** | Tag fat på tabuer
- 12 **Indblik** | Hotelmarkedet er tilbage
- 22 **Fokus på regionerne** | Spaden i jorden til 165.000 kvm.
- 30 **Messeklar** | 130 firmaer er allerede tilmeldt Mipim
- 32 **Indblik** | 11 procent i vækst i overvågning
- 52 **Byggesocietetet** | Det går bedre!

56 Ordet er dit | Ny højesteretsdom giver grundejere ejendomsskat tilbage
af Thomas Stampe og Kristin Jonasson

58 Ordet er dit | Bæredygtighed og en investeringsejendoms totaløkonomi
af Morten Jensen

60 Ordet er dit | Find en løsning
af Michael M. Jørgensen

Nyheder Indland | 6-11, 18-19

Nyheder Norden | 20-21

Nyheder Udland | 26-28

Marked og transaktioner | 44-48

Tal og tendenser | 50-51

Virksomheder og mennesker | 62

Læs i Magasinet Ejendom nr. 2 |

BRANCHEGUIDE | 36-42



- Tyverialarm
- TV-overvågning
- Adgangskontrol
- Brandalarmanlæg
- Intelligente bygningsinstallationer
- El-installation
- Landsdækkende med 23 afdelinger

Lindpro A/S, Tlf.: 89 32 99 44, sikkerhed@lindpro.dk, www.lindpro.dk

Lindpro
-eltekning for fremtiden

Tag fat på flere tabuer

Da statsminister Lars Løkke Rasmussen nytårsdag tog fat på efterlønnen, var det et af de ellers urørlige tabuer, der blev brudt. Dem er der flere af i dansk lovgivning. Et af dem vedrører lejelovgivningen. Dengang, der for alvor var bolig”spekulanter” til, skabte man en lovgivning, der skulle beskytte lejerne mod griske bolighajer.

Al respekt for det, men i dag fungerer loven ikke som en barriere mod social uretfærdighed. I stedet betyder den, at der er groteske eksempler på kunstigt lave priser i form af herskabslejligheder på flere 100 kvm., der udlejes til under 5.000 kr. om måneden, mens mindre almenyttige boliger kan koste mere end det dobbelte. Den betyder også, at det økonomiske incitament til at energirenovere svæver et eller andet sted i ingenmandsland mellem lejere og ejere. Loven er på mange måder skabt i en anden tid, og nu trænger der til at blive ryddet op. Men de fleste politikere ved godt, at det er en betændt sag at tage fat på. Så meget desto mere trænger vi til nogen, der tør.

Det er en nødvendig dagsorden i bygge- og ejendomsbranchen i 2011 at få brudt det tabu. Et andet er at skabe større åbenhed internt i branchen. Nu ser vi igen et stigende antal handler og et fungerende og ærligt marked. Derfor er der heller ikke noget at skjule. Tværtimod får alle en bedre fornemmelse af pris og afkast og det skaber øget gang i markedet både internt og eksternt i form af interesse fra internationale investorer, hvis man, – når

det ikke ødelægger noget og handlen er gennemført, – oplyser om priser og vilkår.

Den øgede aktivitet i markedet afspejler sig i dette nummer i et overblik i form af en udvalgt af siderne om Marked og Transaktioner. Men også i artiklen om hotelmarkedet, der ikke længere er så håbløst, som det har været. Endelig så er der sket enorme fremskridt på havnen i Århus, hvor 165.000 kvm. nu er på vej. Det er mere end 5 procent af det samlede oprindelige potentiale i hele Ørestad. Det er godt gået og vidner om, at der er rigtig gode takter i markedet og vilje til at samle de gode projekter op.

Jeg håber, at du og dine forretninger også er kommet godt ind i det nye år.

God læselyst



Kamilla Sevel, Chefredaktør
Magasinet Ejendom
sevel@magasinetejendom.dk

magasinet ejendom

www.magasinetejendom.dk

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

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

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



Direktør
Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout
Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde
med Byggesocietetet

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
Rosendahls -
Schultz Grafisk a/s



Næste nummer
Udkommer 21. februar
Deadline for indlæg 2. februar
Deadline for annoncer 4. februar

Forsiden
Adm. direktør Arne Bang Mikkelsen,
Bella Center.

Medlem af



Oplaget er kontrolleret af
Specialmediernes Oplagskontrol.
Kontrolleret oplag i 2009:
3.396 pr. udgivelse

Nybolig Erhverv

nyboligerhverv.dk · Online.dk



Erhvervsejendomme i Region Hovedstaden

Nybolig Erhverv København A/S er blandt de førende formidlere af erhvervsejendomme og erhvervslokaler i Hovedstaden og Nordsjælland. Vi servicerer vores kunder i Region Hovedstaden fra to centrale kontorer i København og Hillerød og har desuden specialiseret os i udenlandske ejendomsinvesteringer med stærke kompetencer og netværk i det meste af verdenen. Nybolig Erhverv København A/S tilbyder et højt professionelt serviceniveau med fokus på opdateret viden og markedsindsigt, der gør os til en stærk udbyder af rådgivnings- og formidlingsopgaver i Danmark og i udlandet.

Få mere information om Nybolig Erhverv København A/S på nyboligerhverv.dk/kobenhavn eller 3364 6500

Nybolig Erhverv København A/S

Kampmannsgade 1, 4 · 1604 København V
Tlf. 3364 6500 · 1604@nybolig.dk

Frederiksværksgade 35, 1 · 3400 Hillerød
Tlf. 3364 6500 · 3401@nybolig.dk

En del af en landsdækkende kæde med internationale relationer – nyboligerhverv.dk

Vi løser opgaver vedrørende:

- **Køb/salg**
- **Leje/udlejning Leje/udlejning**
- **Investering**
- **Vurderinger**
- **Porteføljepleje**
- **Projektudvikling**
- **Analysen**

Om Magasinet Ejendom

Magasinet Ejendoms formål er at skabe viden, forståelse og netværk på tværs af de traditionelle brancheskel i bygge- og ejendomsbranchen. Magasinet Ejendom udgives af forlaget SP Business Media ApS ejet af Kamilla Sevel (DJ) og Nikolaj Pfeiffer. Kamilla Sevel har i knap 20 år fulgt bygge- og ejendomsbranchen i Danmark og er en af Danmarks mest erfarne ejendomsjournalister.

Magasinet udgives i samarbejde med den tværgående netværksorganisation Byggesocietetet og udkommer 10 gange om året i 3.500 eksemplarer. Hvert nummer har cirka 10.000 læsere. Finansieringen af Magasinet Ejendom sker via et løbende salg af annoncer.



Ceraco går i jorden med 108 lejligheder i Ørestad



ØRESTAD: Ceraco har konverteret et erhvervsbyggeri i Ørestad til boliger og går nu i jorden med færdiggørelse planlagt til april/maj 2012. Byggeriet kommer til at rumme 108 2-, 3- og 4-værelses ejerlejligheder, en Irma samt en café i stueetagen.

– Ejerlejlighederne får en rigtig god beliggenhed lige i hjertet af Ørestad og tæt på Byparken og Metroen. Vi glæder os meget til at byde de første beboere velkomne i foråret 2012, siger adm. direktør i Ceraco, Ernst Michelsen.

Byggeriet, der tidligere var tænkt som et erhvervsbyggeri under navnet Kobberhuset, er den sidste byggebrik i karréen mellem Center Boulevard, Arne Jacobsens Allé og Edward Thomsens Vej i Ørestad.

Lige ved siden af Ceracos nye byggeri er Boligforeningen AAB ved at opføre 89 såkaldte 50+ boliger, og på den anden side af Edward Thomsens Vej er By & Havn ved at opføre et P-hus med plads til 747 biler.

Ceraco Development er et privatejet ejendoms- og udviklingselskab, som investerer i ejendomme og grunde med et udviklingspotentiale med henblik på at skabe færdige ejendomsprojekter, som enten kan videresælges eller indgå i Ceracos egen ejendomsportefølje. Ceraco indgår i Carl Ejler Rasmussen & Co. koncernen.

DAVIDSEN PARTNER KONKURS

Entreprenørfirmaet Davidsen Partnere er konkurs. Henrik Steen Jensen, Holst Advokater og Søren Aamand, Kromann Reumert er kuratorer for boet. Davidsen Partnere har blandt andet været involveret i byggeriet af en række offentlige institutioner i det seneste år, men stod også for hovedentreprisen på det nye store p-hus ved Edvard Thomsens Vej i Ørestad.

Davidsen Partnere har været forsøgt solgt samlet, men det er ikke lykket.

Organisationen i Davidsen Partnere bestod indtil konkursen af ca. 400 medarbejdere, hvoraf ca. 100 er funktionærer.

SKIVE BYGGER 7.000 KVM. NYT RÅDHUS

SKIVE: Byggeriet af Skives nye rådhusbygning på ialt 7.000 kvm. er gået i gang. Byggeriet betyder, at kommunen kan samle sin administration på et sted i byen, og det er samtidig det andet energivenlige offentlige byggeri på få år i den vestjyske by.

Den nye tilbygning skal ligge på arealet mellem Ågade og Brogårdsgade og stå færdig i 2012. Formålet er at opnå en mere effektiv administration, uden det koster ekstra.

– Den nye bygning bliver finansieret af den besparelse, som opnås, når man fjerner udgifterne til drift og vedligeholdelse af de tre små rådhus samt udgifterne til transport mellem rådhusene, siger vicekommunaldirektør Lars Yde.

Rådhusudbygningen er tegnet af Rambøll og KPF arkitekter. Tilbygningen opføres i energiklasse + energihus, hvilket blandt andet betyder, at der kommer solceller på taget og facaden, så bygningens drift bliver CO₂ neutral.

Byggeriet af rådhuset kommer ovenpå et andet stort offentligt byggeri. Det nye skattecenter i Skive blev nemlig indviet i oktober 2010. Her var Difko projektleder. Skattecentret bygges som et energiklasse 1 hus.



Fremtiden kan vi bygge sammen

Den økonomiske krise må vi nok leve med et stykke tid endnu. Derfor gælder det om at bruge krisen konstruktivt, for eksempel til at optimere virksomhedens finansielle struktur – og dermed bringe virksomheden i den bedst mulige position til at udnytte et opsving i økonomien.

Vil du være forberedt, når der igen kommer fart over investeringer og nybyggeri, så kontakt os - vi vil gerne høre om dine fremtidsplaner.

Kontakt os på 70 15 15 21 eller gå ind på www.rd.dk/erhverv



REALKREDIT
Danmark

STAMPE, HAUME & HASSELRIIS

Vi har stor ekspertise inden for sådanne områder som:

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

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

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

DANSKE VEJE FORFALDER FOR 500.000 KR. OM DAGEN



FOTO: SHUTTERSTOCK

I en af de undersøgte kommuner var efterslæbet for her og nu at få bragt vejene i stand på hele 250.000 kr. for hver eneste kilometer kommunal vej. Gennemsnitligt forfalder de danske veje lige nu for 500.000 kr. om dagen.

DANMARK: Kommunerne risikerer tre år efter overtagelse af amtsvejene at sætte kvaliteten af de dengang velholdte veje over styr. Det viser en repræsentativ undersøgelse fra rådgivervirksomheden Grontmij | Carl Bro. Det vil allerede nu koste 2,2 mia. kr. om året i 10 år at rette op på hele det kommunale vejnet – men en rundspørge blandt kommunerne viser ingen ekstrabevillinger. Situationen er så alvorlig, at Grontmij | Carl Bro råder til at prioritere de bedste veje i stedet for at lappe på de allerede ødelagte.

I 2007 overtog kommunerne ansvaret for amtsvejene, der på det tidspunkt var i så god stand, at det i de første år var muligt at undlade langsigtet vedligehold, uden at det umiddelbart kunne ses. Men ifølge nye beregninger fra Grontmij | Carl Bro betaler vejene nu prisen i form af stadig mere synlige skader.

I alt 17 kommuner dækkende 17,5 procent af det samlede kommunale vejnet i Danmark indgår i Grontmij | Carl Bros nye undersøgelse.

TRODS LILLE HALVÅRSRESULTAT SATSER TK PÅ STORT OVERSKUD

AALBORG: Projektudviklingsselskabet TK Development realiserede i første halvår et resultat på 10,2 millioner kr. efter skat mod 49,4 mio. kr. for samme periode året før. Koncernen forventer alligevel for 2010/11 fortsat et resultat efter skat i niveauet 100 millioner kr. og satser altså på et par stærke kvartaler fremadrettet.

Koncernens egenkapital udgør 1,8 milliarder kr. svarende til en soliditet på 40,4 procent.

TK Development har en samlet projektportefølje på 3,4 milliarder kr. Heraf udgør de færdigopførte projekter 2,1 milliarder kr., som er cashflow-genererende. Den årlige nettoteleje ved aktuel udlejning udgør 147,3 mio. kr. svarende til en forrentning af den investerede kapital på 7 procent. I alt er der tale om 981.000 kvm.

HSG Zander Danmark har fået foden indenfor på dansk marked

KØBENHAVN: Efter en udbudsrunde om en større international virksomheds danske domicilbygning har HSG Zander Danmark vundet ordren og skal i fremtiden stå for al teknisk vedligeholdelse og service. Dermed er den 3. ordre på det danske marked i hus for HSG Zander på kort tid.

HSG Zander International er gennem en



række strategiske opkøb inden for facility- og servicemanagement virksomheder blevet Europas 3. største, og er repræsenteret i over 20 europæiske lande. Selskabet er en del af Bilfinger Berger-koncernen, der er blandt Tysklands største entreprenørfirmaer.

HSG Zanders nye ordrer omfatter blandt andet teknisk vedligehold af CA a-kassens nye domicil i Gentofte, hvor de har overtaget Saxo Banks tidligere hovedsæde. Herudover står HSG Zander Danmark for styringen af ombygning, nyindretning og flytning af medarbejdere i et moderne kontorlandskab for en anden stor international virksomheds danske afdeling.

Markedet for facility management i Danmark vurderer HSG Zander til at være ca. 10 milliarder kr. med et stort uudnyttet potentiale, og det er baggrunden for, at selskabet nu er gået ind i Danmark.

– Vi kan mærke, at der efter finanskrisen er et større fokus på den værdiskabende drift og dermed outsourcing af de funktioner, der kan fjerne fokus. Vi har set den samme udvikling hurtigere på andre markeder, bl.a. i Tyskland og i Østeuropa, hvor HSG Zander har øget sine markedsandele markant i de sidste år, siger direktør Peter Bang, HSG Zander.

Boligområde i Lundtoftegade skal renoveres for 150 mio. kr.

NØRREBRO: AKB Lundtoftegade med 2000 beboere i 742 almenlystige lejemål på Nørrebro skal renoveres for 150 millioner kr. Projektet er projekteret af Pålsson Arkitekter og gennemføres over det kommende år efter flere års forarbejde med udvikling af en socialt afbalanceret fysisk helhedsplan. Målet er over det kommende år at forvandle bebyggelsen til et af hovedstadens mest attraktive grønne boligområder.

– Bag de dystre grå facader gemmer sig et velfungerende boligområde med store grønne friarealer omkring otte boligblokke opført i 60'erne som et klassisk betonbyggeri, og i tæt samarbejde med beboerne, KAB og Landsbyggefonden samt Københavns Kommune har vi udviklet en helhedsorienteret fremtidssikring af bebyggelsen, siger arkitekt Karsten Pålsson, der som totalrådgiver står i spidsen for projektet.



Den samlede pris for projektet, der gennemføres for KAB i et komprimeret forløb med entreprenørfirmaet Bent Nygård Sørensen som hovedentreprenør for hovedparten af arbejdet og Danakon som ingeniør, beløber sig til 150 millioner kr.

AKB Lundtoftegade er opført som et klassisk betonbyggeri i perioden 1965 til 1970 og huser – foruden dagsinstitutioner, plejehjem

og supermarkeder - ca. 2.000 beboere, der fra otte boligblokke har direkte adgang til store grønne friarealer.

Danmarks største markedsplads for lejeboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

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

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

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

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

Læs mere på www.boligportal.dk

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



Metroselskabet underskriver 21,3 mia. kr. kontrakt

KØBENHAVN: Klagenævnet for Udbud har afgjort, at de klager, som de tabende bydere på byggeriet af Cityringen afleverede i december, ikke får opsættende virkning. Metroselskabet har derfor som planlagt indgået kontrakter med vinderne af udbuddet om Københavns kommende metrolinie, Cityringen.



– Jeg er meget tilfreds med, at vi kan fortsætte arbejdet som planlagt. Vi er nået en afgørende milepæl, hvor vi kan lægge det store arbejde med udbuddet bag os, siger Metroselskabets adm. direktør, Henrik Plougmann Olsen.

Det vindende Copenhagen Metro Team som vandt udbudskonkurrencen på anlæg af Cityringens tunneller og stationer består af de 3 italienske virksomheder Salini Costruttori, Technimont og S.E.L.I. Società Esecuzio Lavori Idraulici. Salini står i øjeblikket for at bygge ny metrostrækning i Rom.

Cityringen er Københavns nye metrolinie, der står færdig i 2018 med 17 nye stationer. Når Cityringen åbner, får metroen omkring 130 mio. passagerer om året. Den samlede pris for Cityringen er 21,3 mia. kr. Her er det fra kontraktunderskrivelsen adm. direktør Henrik Plougmann Olsen med bestyrelsesformand Henning Christophersen (t.v.) og Remo Grandori fra S.E.L.I. (t.h.).

UNIKT KONCEPT BAG 32.000 KVM. STATSFÆNGSEL

FALSTER: Arkitektfirmaet C. F. Møller og rådgiverfirmaet Rambøll har vundet byggeriet af et nyt statsfængsel på Falster med plads til ca. 250 indsatte. Fængslet bliver en spredt, lav bebyggelse, der koncentrerer bygningsmassen omkring centrale fritids- og beskæftigelsesfaciliteter og er bundet sammen af en torveplads og et forløb af gader.

– Vi har med forslaget forsøgt at skabe de optimale rammer for både indsatte og lokalsamfund. Vi har derfor fokuseret på, at byggeriet skal være pænt at se på og spændende at være i uden at gå på kompromis med de sikkerhedsmæssige aspekter, siger direktør for byggeri og

design Max Karlsson, Rambøll. Byggeriet omfatter cirka 32.000 kvm. og opstartes i 2012. Fængslet skal opføres inden for et rammebudget på ca. 1 milliard kr. Det er hensigten, at Statsfængslet i Vridsløselille fra 1859 skal lukkes, når det nye fængsel er taget i brug efter årsskiftet 2015/2016.

8 arkitekt- og ingeniørhold deltog i projektkonkurrencen. Konkurrenceforslagene er blevet bedømt af en komite, der foruden en række fagdommere bestod af repræsentanter fra Guldborgsund Kommune, Institut for Menneskerettigheder, Slots- og Ejendomsstyrelsen og Kriminalforsorgen.

Foruden Rambøll og Arkitektfirmaet C.F. Møller består vinderholdet af Marianne Levinsen Landskab ApS; Crecea Erhvervspsykologer; psykolog Lars Bjerggård Pedersen; Aggebo & Henriksen, Rambøll Informatik og Elmo-tec.



“ALT OM RENOVERING” ER FØDT

KØBENHAVN: Realdania og Grundejernes Investeringsfond (GI) står bag den nye side renover.dk, der præsenterer 8 redskaber til fremme af kompetencer, samarbejde og beslutningsprocesser i bygningsrenovering. Renover.dk bringer desuden information om nyheder, arrangementer og visioner for renovering.

Renovering udgør 50 procent af den samlede omsætning for byggeri i Danmark. Byggeriets parter har dog i mange år haft tendens til at prioritere nybyggeri og underkende udviklingspotentialerne inden for renovering. Det er det problem Realdania og GI forsøger at sætte fokus på med den nye kampagne og hjemmeside.

– Vi vil gerne fremme og stimulere hele renoveringsfeltet i byggesektoren. Vi ønsker at sætte fokus på renovering, fordi det bliver den helt store udfordring i byggeriet i de kommende år – ikke mindst i forhold til bæredygtighed og miljø, siger direktør Hans Peter Svendler, Realdania.

Store entreprenører klarer sig bedst

DANMARK: Mens mange mindre byggevirksomheder har haft det svært under finanskrisen, er de største entreprenører kommet bedre gennem krisen, viser en ny analyse fra Deloitte, der bygger på de seneste regnskaber fra 325 entreprenørselskaber.

– Billedet er markant forandret sammenlignet med sidste år. Dengang var det de mellemstore entreprenører, som klarede sig bedst. De største har tilsyneladende været bedre til at tilpasse deres omkostninger under finanskrisen. Samtidig har de største entreprenører større projekter, der tager længere tid, lige som branchens største typisk har en bedre markedsposition i det offentlige byggeri, som ikke er helt så konjunkturfølsomt, siger partner Jacob Nørmark fra Deloitte markedsgruppe Real Estate.

Antallet af konkurser ligger dog fortsat højt. På årsbasis er der stadig over 1000 konkur-

ser, og intet tyder på, at kurven knækker lige foreløbig. I bedste fald vil byggeaktiviteten i 2011 ligge på niveau med 2010, hvilket er klart lavere end de travle år i 2006 og 2007. I 2009 kom mere end hver tredje af de små entreprenører med under 50 ansatte ud med underskud.

– En række af de mest pressede virksomheder bør slå til, hvis de får muligheden for et salg eller en fusion. Byggebranchen er præget af meget lave indtrængningsbarrierer, og det er kun i begrænset omfang, at byggefirmaernes navn og brand tillægges værdi. Derfor må man fortsat forvente et højt antal konkurser. De bedste virksomheder får simpelthen ikke en stor nok gevinst ved at købe en skrantende konkurrent op, siger Jacob Nørmark.

Han peger dog samtidig på, at de pressede virksomheder i værste fald gør livet surt i hele branchen.



– Set med branchebriller er rædselssceneriet, at de konkurstruede virksomheder som et sidste redningsforsøg presser priserne helt i bund. Det vil sjældent være nok til at overleve, men det vil ramme branchens sunde virksomheder, som vil være tvunget til at følge med ned i pris, siger Jacob Nørmark.

Din radiatormåler “taler” til dig

- derfor kan du nemt og billigt energioptimere dine ejendomme, dermed spares CO₂

- Som den eneste i branchen kan vi tilbyde intelligente fordelingsmålere der er forberedt til energioptimering - adapterm - **følg dit forbrug over nettet**
- Sammen med vore kunder, har vi på 3 år, sparet miljøet for over 6.500.000 kg CO₂
- Bliv energirigtig - start med vore radiobaserede fordelingsmålere - kontakt vor landsdækkende service på tlf.: 87 44 77 00

techem
Focus på ressourcer

www.techem.dk

Innovative løsninger til fordel for de kommende generationer

HOTEL-MARKEDET ER TILBAGE

Der er kommet liv i hotelmarkedet med flere handler på ejendomssiden. Men det underliggende marked sender fortsat modstridende signaler. Belægningen stiger, men priserne er lave

Af Kamilla Sevel

Om 3 måneder får det københavnske hotelmarked tilført yderligere 814 værelser. Dermed er Nordens største hotel, Bella Sky Comwell, en realitet. Værelserne kommer i Ørestad, hvor der i forvejen indenfor de seneste par år er åbnet både Crowne Plaza med 366 værelser og Cab-Inn med 709 værelser.

For de fleste vil det nok lyde som overkapacitet. Men Arne Bang Mikkelsen, der som adm. direktør for Bella Center, har ønsket sig et hotel i mange år og været involveret i alt fra arbejdstiden på aftenring af spejle til menuen i restauranten, er sikker på, at belægningen nok skal blive høj på Bella Sky, der åbner til maj. Han regner nemlig med, at hotellet vil nyde godt af de mange konferencegæster, der hidtil har måttet tage til centrum af København for at overnatte, selvom de er deltagere i en kongres i Bella Center.

Dermed vil hotellet i sig selv generere

omsætning. Det samme forventer man, når kædehoteller som for eksempel Crowne Plaza etablerer sig på et nyt marked, for de medbringer ofte selv en del af klientellet i kraft af navnet og deres distributionskanaler. Og antallet af overnatninger er da også – på trods af krisen – steget på det københavnske hotelmarked. Målt fra januar til oktober 2009-2010 steg overnatningerne med hele 9,2 procent, mens kapacitet

teten kun steg med 6,5 procent. Det farlige for branchen ligger i, at omsætningen i samme periode kun steg med 0,7 procent, og at det altså er blevet betydeligt billigere at overnatte.

Hård konkurrence

– Branchen er præget af hård konkurrence på priserne, og derfor er det svært for hotellerne at få en fornuftig økonomi. Vendingen er dog kommet efter et 2009, som blev historisk dårligt. 57 procent af de danske hoteller kom ud af det seneste regnskabsår med underskud, viser en brancheanalyse fra Deloitte.

Det har naturligvis betydning for ejerne af hotelejendomme. Dels fordi nogle lejekontrakter er direkte afhængige af indtjeningen, og cash-flowet i ejendommene derfor er faldende i et dårligt marked, og dels indirekte, fordi det potentielle kundegrundlag er usikkert. Dermed forsvinder bankernes villighed til at finansiere og refinan-

– Med hotellet som en integreret del af Bella Center vil vi ligge i en liga for sig i konkurrence med byer som Paris, Wien, Barcelona og Amsterdam. Vi har altid haft et utroligt stærkt kort på hånden, hvad angår vores helt unikke placering – midt i en metropol med kun fem minutter til en international lufthavn, en bro til resten af Skandinavien og Europa samt motorvej, metro og bus lige til døren. Nu lægger vi så trumfkortet på bordet, siger Arne Bang Mikkelsen, adm. direktør i Bella Center.

sere både udvikling af hoteller og køb og salg af hotelejendomme.

– I København er 40 procent af hotelmarkedet ejer-drevne hoteller suppleret af internationale investorer, private investorer, kommanditselskaber og ejendomsselskaber, der har det til fælles, at de ikke deltager i den daglige drift af hotellet. Det betyder, at den potentielle ejendoms masse for professionelle hotelejendomsinvesto-

– På den lange bane er udsigterne rigtig gode. Men den korte bane er mudret.

Peter Toftager, SEB, om hotelmarkedet

rer er relativt begrænset. I periferien er dog kun 20 procent af hotellerne ejerdrevne. Hotelmarkedet adskiller sig desuden fra andre ejendomsgrupper ved, at institutionelle investorer stort set holder sig væk og ved, at der omvendt heller ikke er ret mange specialiserede hotelejendomsselskaber på det danske marked, påpeger mæglerfirmaet Sadolin & Albæk i deres seneste rapport om hotelmarkedet.

På nordisk plan har hotelsegmentet alligevel overrasket markant ved at stå for en række store handler af hoteller i 2010. Helt unormalt var den største >>





– Vi stiller høje krav til hotelfinansiering for indtægterne fra driften har en større volatilitet over en konjunkturcyklus end ved mange andre ejendomsstyper. Det afgørende for os er, at finde den rette kombination af en finansiell stærk hotelinvestor, en kompetent operatør med en god track record samt den rette ejendom, siger Head of Commercial Real Estate, Denmark, Peter Toftager, SEB Bank.

50 MILLIONER POTENTIELLE TURISTER

Den langsigtede udvikling for hotelbranchen er afhængig af, hvor godt det lykkedes at tiltrække turister og konferencer til Danmark. Her står den danske branche over for de samme udfordringer som hotelterne i de øvrige europæiske lande.

En global analyse fra Deloitte peger på, at der på længere sigt skal redes op for flere kinesiske og indiske gæster, hvis man vil have vækst. Om 5-10 år vil den hastigt voksende middelklasse fra de asiatiske vækstøkonomier få væsentlig betydning for branchen.

– Alene i Indien vil der ved udgangen af dette årti være omkring 50 millioner mennesker, som er potentielle turister. Hvis man kan placere Danmark som destination, kan det blive et vendepunkt. På den lange bane er det helt centralt, at Danmark som destination står stærkt på de markeder, som vil vokse, og det vil være helt nye markeder, som vil spille en langt større rolle end hidtil. Det er både en udfordring og en mulighed, siger Helle Simonsen, Deloitte.

handel i Norden i 2010 således en transaktion med hoteller, da svenske Pandox købte norske Norganis portefølje af 73 hoteller med 12.900 værelser til knap 8 milliarder kr. Tyske Event Holding har købt 18 Accor-hoteller sammen med svenske Svea Fastigheter og Midstar. Og lige i begyndelsen af 2011 kom så salget af et af Danmarks mest højtprofilerede hoteller nemlig hotel D’Angleterre på Kongens Nytorv. I provinsen er Hotel Australia i Vejle et andet eksempel.

Hoteludlån for 500 millioner kr.
En af de banker, der har valgt at finansiere hoteller i det seneste år, er SEB, der nu har udlån for over 500 millioner kr. til hotelejendomme.

– Der er nogle udfordringer i hotelmarkedet i øjeblikket, men der er også en række stærke investorer og operatører på markedet, siger Head of Commercial Real Estate, Denmark – Peter Toftager, SEB Bank.

I hotelmarkedet betyder den rigtige operatør alt. Derfor er det også langt sværere at genudleje en hotelejendom hurtigt ligesom det er omkostnings tungt at indrette den til en ny lejer. I modsætning til de fleste andre udlån til ejendom, så ser man i forbindelse med udlejning til hotelejendomme primært på kunden og især på om lokalerne vil understøtte præcis den fremtidige forretning, som kunden forventer.

Belægningen på vej op
– Jeg ser nogle områder af byen, hvor jeg ville være betænkelig ved at finansiere hotelejendomme. Det gælder for eksempel lige i øjeblikket Ørestad, hvor kapaciteten på kort tid er øget meget voldsomt, og det gælder en række områder i periferien. Men det er ikke udelukket, hvis en international kædes moderselskab for eksempel står på mål for lejekontrakten, siger Peter Toftager.

En række store porteføljer og enkelthoteller er blevet handlet i løbet af det seneste år. Deriblandt Hotel D’Angleterre i centrum af København. (Se også side 44).

Som långiver lægger han stor vægt på, at belægningen er på vej op.

– Det er nogle af de første positive tegn, at efterspørgslen stiger. I anden omgang skal vi naturligvis have priserne med op, for at der bliver tale om sunde forretninger. Når udbuddet stiger med op mod 20 procent på kort tid, så tror jeg, der kommer til at ske en uundgåelig konsoliderings- og fornyelsesproces. Den skal vi igennem under alle omstændigheder, og spørgsmålet er, hvor voldsom tilpasningen bliver i markedet. Det kan være hårdt for den enkelte hotelejer, men jeg tror i sidste ende, at det er godt for København med flere og moderne værelser samt en ændring i den geografiske placering dikteret af efterspørgslen, siger Peter Toftager.

De mange nye hoteller er netop med til at ændre sammensætningen af udbydere.

– Der har været en stor tilførsel af nye hoteller. Men det ser ud til at ebbe ud nu.



FOTO: D’ANGLETERRE

De store klumper er kommet og er blevet absorberet i markedet, siger partner Christian Kielgast, Nordic Hotel Consulting, der er et rådgivningsfirma indenfor køb, salg og udvikling af hotelejendomme, og nævner Bella Sky, Cab-Inn, Tivoli Congress Center og Crowne Plaza.

Mens hotelbyggerierne alle blev forhandlet på plads før krisen for alvor tog til, så er det lidt ironisk netop nedgangstiderne, der har gjort den øgede mængde transaktioner i hotelmarkedet muligt.

– Det er nu de professionelle slår til, fordi de andre ikke kan få det finansieret. Kommanditselskaber og andre, der har domineret markedet, er slet ikke med i spillet i øjeblikket, siger Christian Kielgast.

Køber på bunden
Flere af de professionelle ejendomsinvestorer ser muligheder i det nuværende marked.

– Der er muligheder for at købe hotelejendomme på bunden netop nu, og det er det, de professionelle hotelinvestorer går efter. De ser på ejendomme, hvor prisen er lav, fordi konceptet ikke virker, og hvor man kan overtage og optimere driften, siger Christian Kielgast.

Selvom markedet er blevet udbygget så massivt i de seneste år, så er der stadig plads til hoteller.

– Tager man København, så mangler der efter vores vurdering ikke længere sengepladser målt på rent antal. Derimod er der underskud inden for flere segmenter. Der er kun få butikshoteller, der mangler stadig en række store internationale brands, der er kun få egentlige luksushoteller og hotelmassen er generelt lidt forældet. Derfor er der plads til forbedringer i hotelmarkedet. Men det er jo ikke sådan, at fordi man bygger noget nyt, så bliver der automatisk nedlagt noget gammelt, og derfor skal der ske en tilpasning, siger Christan Kielgast.

KØBENHAVN ADSKILLER SIG FRA RESTEN AF NORDEN

Hotelmarkedet i København adskiller sig fra de øvrige store lokationer i Norden. Selvom raten har været stigende, så er der ganske få indenlandske overnatninger i København i forhold til Stockholm og Oslo.

	Indbyggere	Antal overnatninger	Indenlandsk efterspørgsel
Stockholm	2015	6277	60%
København CBD	614	3923	35%
Øvrige København	1049	686	58%
Oslo	587	3143	65%
Malmø	293	1188	73%

Største hotelkæder i København	Antal hoteller	Antal værelser	Antal senge
Arp-Hansen Hotel Group	10	2204	4101
Choice Hotels	12	1857	3290
Scandic Hotels	8	1659	2997
CabInn Hotels	4	1342	2684
Rezidor Hotel Group	4	1165	2198

Afkast på hoteller i Danmark	Lang lejekontrakt	Kort lejekontrakt	Management kontrakt
Større business hoteller	5,5-6	6,25-7	7,25-8
Standard business hoteller	5,75-6,5	6,5-7,25	7,25-8,25
Forstads hoteller	6-7	7-8	7,75-9
Business og turisthoteller	6-6,75	6,75-7,75	7,5-8,5

Hotelmarkedet i Norden	København	Stockholm	Oslo	Fordeling af hoteller i København	
Antal hoteller	111	132	53	5-stjernede	4
Værelser	15462	15401	9242	4-stjernede	21
Værelser per hotel	139	117	174	3-stjernede	40
Antal senge	28796	30802	16477		
Senge per hotel	259	233	311		

Kilde: Sadolin & Albæk – Copenhagen Hotel Market Report 2010

KOMMENDE PROJEKTER

I 2009/2010 blev der bygget 1.600 nye hotelværelser i Københavnsområdet, og i 2010/2011 bliver der tilført yderligere godt 1.200, hvoraf Bella Skys 814 står for hovedparten. Kommende projekter er Park Inn i Københavns Lufthavn med 100 ekstra værelser og Scandic i Sydhavnen, der bygger ud med 106 værelser. Desuden har Radisson Blu Scandinavia Hotel mulighed for at bygge yderligere 450 værelser. Hvis hotellet vælger at gøre det, vil det bestå af i alt 992 værelser og dermed blive Skandinaviens største.

Det er den antagelse, der gør, at Arne Bang Mikkelsen står komfortabelt på toppen af sit meget skæve, nye, markante og fokuserede hotel.

– Vi bygger et hotel, der henvender sig meget direkte til business-segmentet. Der er ikke optimale forhold for far, mor og 3 børn, men til gengæld er IT-forbindelser 100 procent i orden. Vi tror på, at den klare fokusering og naturlige kundegruppe fra kongres- og mesesegmentet vil gøre hotellet attraktivt og rentabelt, siger Arne Bang Mikkelsen. ■

HOTCOP 2011

Den 25.-26. maj bliver hotelmarkedet i Norden gennemgået på konferencen Hotcop. Hør en række af Nordens ledende hotelfolk, når de kommer til København og giver deres topaktuelle erfaringer med markedet her og nu. Se hvem, der kommer, og tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk/konferencer eller se mere på www.hotcop.dk

Nordens største hotel

Bella Sky bliver Nordens største hotel, når de godt 44.000 kvm. åbner i maj 2011 efter 2,5 års byggeri.

Hotellet består af to tårne på hver 76,5 meter. Den oprindelige pris var 1,3 milliarder kr., men den ender på 1,7 milliarder kr. Hotellet hælder nemlig mere end 15 grader – mere end det skæve tårn i Pisa, – og det skulle der langt mere stål til at holde end forventet oprindeligt.

– Vi har længe ønsket os det hotel – og nu trods vi alle tendenser og bygger det største og mest æstetiske af slagsen, var adm. direktør Arne Bang Mikkelsens holdning, da byggeriet gik i gang.

Hotellet får i alt 814 værelser på 24-56 kvm. og er fra yderst til inderst holdt i et stærkt skandinavisk design tegnet af arkitektfirmaet 3xNielsen

For Bella Center er der tale om en meget stor – men nødvendig – investering.

– Den er nødvendig, hvis Bella Center og København fortsat ønsker at være en aktiv spiller på den internationale arena for store kongresser og events, siger Arne Bang Mikkelsen.

Når Bella Sky er oppe at køre for fuld kraft forventer Bella Center at kunne tilføre København ikke mindre end 300.000 ekstra hotelovernatninger, hvilket sammen med byens øvrige hoteller vil styrke Københavns position som foretrukken udstillings- og kongresby. Hotellet bliver en integreret del af Bella Center, der supplerer de eksisterende 63 fleksible mødelokaler samt 4 auditorier med 32 nye mødelokaler – herunder et stort ballroom samt to executive mødelokaler på 23. etager i forbindelse med en bar under navnet Skybar, hvor der er 360 graders udsyn til København, Køge og Malmø. Endelig kommer der et spa-område på 850 kvm. designet

af Comwell-spaarkitekten Bente Medelbye.

Det skæve design både har givet og kommer til at give mange udfordringer. Både i konstruktionsfasen, men også i den daglige drift, hvor det skaber hjørner og kanter, der skal tørres af og er svært at kunne sætte lighedstegn med rationel drift. Andre ekstra udfordringer har været at gøre toiletternes vægge så kraftige, at japanernes høje krav til absolut lydløshed fra toiletbesøg bliver honoreret.

Men det har også krævet særlige montører at få de præfabrikerede betonelementer på plads. Med kun 2 elevatorer til både elektrikerne, tømrere, vvs-folk og malere på den skæve hotelbygning har logistik været et andet afgørende parameter for at nå i mål til tiden og inden for budget.

Til gengæld er Bella Sky også allerede inden færdiggørelsen blevet et vartegn for København rost af både erhvervs- og økonomiminister Brian Mikkelsen og Københavns overborgmester Frank Jensen, der har udtalt, at han nyder det på sine morgenløbeture. Arne Bang Mikkelsen tror da også, at de høje byggeomkostninger tjener sig hjem igen.

– Vi oplever allerede nu inden færdiggørelsen, at designet vækker opsigt i en grad, som man stort set ikke kan købe sig til. Om det er flere 100 millioner kr. værd er svært at gøre op. Men jeg tror det, siger Arne Bang Mikkelsen. ■

magasinet
ejendom

Konferencer fra Magasinet Ejendom

Magasinet Ejendoms konferencer indeholder altid relevante indlæg fra spændende talere, kombineret med debatpaneler og panelinterviews. Det gør, at du på vores konferencer både får konkrete informationer og samtidig får belyst de aktuelle emner fra flere vinkler. Vi indlægger altid flere pauser, der giver dig mulighed for at netværke med deltagere og talere. Vores konferencer og netværksarrangementer afholdes i samarbejde med Byggesocietetet og relevante aktører i branchen.

Trekantområdet og udviklingen i Region Syddanmark

Overblik og status. Projekter, planer og udvikling. Conference og debat.

24. marts 2011 • Deltagergebyr: Standarddeltager kr. 2.995,- • Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Bæredygtighed og finansiering

Fokus på Esco og andre modeller. Status, muligheder og udfordringer. Conference og debat.

29. marts 2011 • Deltagergebyr: Standarddeltager kr. 2.995,- • Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Nordic Retail 2011

Butiksmarkedet i Danmark og resten af Norden, hvordan udvikler markedet sig? Conference og debat.

14. april 2011 • Deltagergebyr: Standarddeltager kr. 3.995,- • Medlemmer af Byggesocietetet kr. 2.995,-
Særpris ved tilmelding inden 15. februar: kr. 2.995,-

HotCop 2011

International conference om investering og udvikling af hotelejendomme i Skandinavien

2-dags conference d. 25. og 26. maj 2011 • Deltagergebyr: Standarddeltager kr. 3.995,-

Medlemmer af Byggesocietetet kr. 2.995,- • Særpris ved tilmelding inden 1. marts: kr. 2.995,-

På alle konferencer kan I deltage 3 personer
fra samme virksomhed og kun betale for 2 personer.
Kursusbevis: Vi tilbyder at udstede kursusbevis til alle
deltagere og talere på vores konferencer.

Tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk/konferencer

35 PROCENT FLERE DÅRLIGT BETALENDE LEJERE



FOTO: GREG STOCK

DANMARK: Antallet af dårligt stillede lejere på boligmarkedet er steget eksplosivt i 2010, viser en ny undersøgelse fra BoligPortal.dk blandt ca. 1.000 udlejere. Undersøgelsen viser, at lejerne har færre penge, og at udlejerne har flere udsættelser end tidligere. Især lejerne i Sønderjylland, på Sjælland og Lolland-Falster er fanget i en ond spiral, viser undersøgelsen.

– Situationen på lejeboligmarkedet har ændret sig markant i 2010 i forhold til 2009. Udlejerne oplever en klar forringelse af lejernes betalingsevne. Det afspejler sig i en stigning i antallet af lejere, der bliver opsagt og må flytte fra deres bolig. Især lejerne i Sønderjylland er hårdt ramt, siger Henrik Løvig, adm. direktør i BoligPortal.dk.

Billedet er anderledes for lejerne i de store danske byer, som udlejerne ikke mener er ramt lige så hårdt på betalingsevnen. Samtidig bliver færre lejere sat på gaden i de store byer. Ifølge undersøgelsen går det bedst i København, idet kun knap hver 3. udlejer mener, at de københavnske lejere er blevet økonomisk ringere stillet i løbet af 2010.

Til sammenligning mener hver tredje udlejer, at betalingsevnen hos lejerne i Aalborg, Odense og Aarhus er blevet ringere.

Danmarks største Esco påbegyndt i Høje Tåstrup

HØJE-TAASTRUP: Høje-Taastrup Kommune og energispecialisten Schneider Electric har indgået et samarbejde om at energirenovere over 150 kommunale bygninger, hvor energibesparelsen finansierer forbedringerne via opgradering af ventilation, varme, lys og isolering. Som en ekstra gevinst bliver indeklimaet også forbedret.

Projektet omfatter 260.000 kvm. og er dermed det største ESCO-projekt af sin art i Danmark målt i areal.

Med en investering på ca. 74 millioner kr. vil kommunen kunne reducere sine drifts-omkostninger med cirka 14 procent og CO₂-udslippet med 14-16 procent. Projektet omfatter bl.a. solcelleanlæg, som skal bidrage med elforsyning svarende til det kommunale forbrug af strøm til al IT.

Energiudgiften i de kommunale bygninger er i dag på 33 mio. kr. om året. Den reduceres markant med ESCO-projektet og vil give årlige besparelser i et omfang, så projektet finansierer sig selv. Hvis besparelses-målene ikke nås, dækker Schneider Electric differencen. Høje-Taastrup Kommune har de senere år allerede skruet meget ned for energiforbruget og høstet gevinsten i form af mindre CO₂-udledning. Alligevel har Schneider Electric været i stand til at finde rentable besparelser i bygningerne.

– Der er store forskelle på, hvad der giver

Bliv klog på Esco den 29. marts

Esco kan give opgaver til erhvervslivet og hjælpe kommunerne til energiforbedringer. Derfor er det interessant for begge parter. Den 29. marts arrangerer Magasinet Ejendom en konference om Esco-modellen og om mulighederne for finansiering og bæredygtige tiltag. Konferencen afholdes hos Cowi. Se programmet på www.magasinetejendom.dk/konferencer

mening at sætte i værk i den enkelte bygning. I nogle bygninger vil der være tiltag, som har en relativ kort tilbagebetalingstid, populært kaldet lavthængende frugter, andetsteds hænger "frugterne" lidt højere. Traditionelt vil man primært koncentrere sig om de lavthængende frugter, men ved at samle alle tiltagene i én kurv, så muliggør man at nogle af de højthængende frugter kan medtages, og der derved kan opnås en større helhed i projektet, siger forretningsområdedirektør Morten Dahl, Schneider Electric Buildings Denmark.

En betydelig del af de tekniske installationer, som alligevel skulle udskiftes i Høje Taastrups bygninger, bliver nu udskiftet og finansieret af energibesparelserne i ESCO-projektet og vil dermed ikke belaste det kommunale budget. Borgmester Michael Ziegler og adm. direktør Jeppe Rasmussen, Schneider Electric Buildings Denmark ved kontraktunderskrivelsen.



FOTO: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

Nykredit går til domstolene med bidragssatser



KØBENHAVN:

Nykredit må ikke ændre på bidragssatserne har Konkurrenceankenævnet fastslået. Men det vil Nykredit ikke slå sig til tåls med.

Så samtidig med, at Nykredit har valgt at fortsætte dialogen med Konkurrencestyrelsen om at ophæve eller ændre fastlåsnings af bidragssatserne, så går selskabet også videre til domstolene for at få sagen prøvet.

– Nykredit er overrasket over Konkurrenceankenævnets afgørelse. Som det eneste realkreditinstitut har vi ikke mulighed for at regulere vores bidragssatser på realkreditlån til private, selvom omkostningerne

til at yde realkreditlån er steget. Retten til at hæve bidragssatserne er så principiel for vores fremtidige forretningsudvikling, at vi nu vil indbringe sagen for domstolene. Vi fortsætter samtidig dialogen med Konkurrencestyrelsen om, hvorvidt de markedsmæssige og regulatoriske forhold har ændret sig så meget siden Nykredits overtagelse af Totalkredit, at fastlåsnings af de nuværende bidragssatser kan ændres eller ophæves, siger koncerndirektør Peter Engberg Jensen.

Konkurrencerådet besluttede i juni 2010, at Nykredit ikke måtte gennemføre en ellers annonceret justering af bidragssatserne, fordi rådet fandt, at justeringen var i strid med det tilsagn om at sænke bidragssatserne, som Nykredit i 2003 gav konkurrencemyndighederne i forbindelse med købet af Totalkredit.

MT HØJGAARD SKAL BYGGE FUNDAMENTER FOR VINDMØLLEPARK TIL 1,3 MIA. KR.

ANHOLT: MT Højgaard skal fremstille og installere offshore fundamenter for Dong Energy til en vindmøllepark beliggende mellem Djursland og Anholt i Kattegat til en værdi af cirka 1,3 milliarder kr.

– Opgaven passer rigtig godt til MT Højgaards kompetencer, og vi ser frem til

at samarbejde med Dong Energy. Det forstærker vores førende position inden for anlæg af fundamenter til havvindmøller, siger Kristian May, adm. koncerndirektør i MT Højgaard.

Anholt Offshore Wind Farm er en 400 MW stor offshore vindmøllepark og bliver den største havvindmøllepark i Danmark. Endnu er der ikke installeret så store havvindmølleparker noget sted i verden.

Den nye vindmøllepark skal starte levering af el til det danske el-net senest ved udgangen af 2012 og være fuldt etableret i 2013.



FOTO: ARKIVFOTO / SHUTTERSTOCK

BJARKE INGELS FÅR BETONELEMENTPRISEN



Betonelement-Prisen og Utzon-Statuetten overrækkes til Bjarke Ingels på Bæredygtig Beton Konferencen i Musikhuset Aarhus den 22. marts 2011.

AARHUS: Betonelement-Prisen 2011 går til arkitekt Bjarke Ingels og arkitektfirmaet BIG endnu en hæderspris for boligbyggeriet VM Bjerget, som byder på en sjælden kombination af rummelige bylejligheder, taghaver og parkeringshus.

Med Betonelement-Prisen får arkitekt Bjarke Ingels og arkitektfirmaet BIG endnu en hæderspris for boligbyggeriet VM Bjerget, som byder på en sjælden kombination af rummelige bylejligheder, taghaver og parkeringshus.

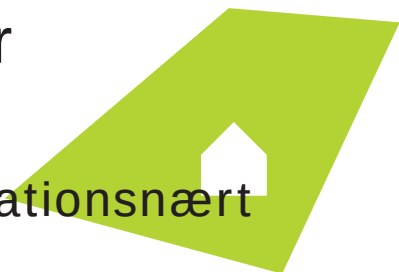
– VM Bjerget viser en ny måde at skabe arkitektur på, som kun kan lade sig gøre med betonelementer. Samtidig kombinerer Bjarke Ingels farvet og rå beton, ligesom han dækker betonelementerne i metal, træ og glas, siger bedømmelsesudvalgets formand, adm. direktør i Dansk Arkitektur Center, Kent Martinussen.

Betonelement-Foreningen har siden 1978 uddelt Betonelement-Prisen og indførte i 2009, at der med prisen følger den såkaldte Utzon-Statuette.

DSB Ejendomsudvikling har

90.700 etm. Bygninger
4.6 mio. m² Grundarealer

beliggende i hele Danmark og oftest meget stationsnært
se mere på www.dsbejendomsudvikling.dk



Aart og Arkitema vinder sygehus i Norge til 5 milliarder kr.

ØSTFOLD: Tegnestuerne AART og Arkitema skal sammen med deres norske samarbejdspartner ELN over de næste 5 år i gang med byggeriet af et norsk storsygehus til 5 milliarder nkr.



– I en tid, hvor tegnestuerne har været hårdt ramt af finanskrisens kraftige træk i byggeriets håndbremse, er en opgave om at bygge et storsygehus på 90.000 kvm. samt at udvide og ombygge et 30.000 kvm. stort sygehus i Moss af stor værdi, påpeger firmaerne bag.

Aart og Arkitema har sammen med den norske tegnestue ELN etableret en fælles-tegnestue i Sarpsborg, hvor medarbejderne arbejder sammen om at skabe det nye Østfold Sygehus.

I løbet af det nye år vil den fælles tegnestue vokse til omkring 130 ansatte, når man tæller ingeniører og bygherre med.

Østfold Sygehus forener psykiatri og behandling i ét sammenhængende hus, der vil stå klar til ibrugtagning i 2015.

NREP SÆLGER 48.500 KVM. TIL KUNGSLEDEN



SVERIGE: Nordic Real Estate Partners, NREP, har realiseret "NREP Retail Fund 1" ved at sælge fondens 7 butikscentre til det svenske ejendomsselskab Kungsleden.

NREP og Kungsleden er blevet enige om salget af de 48.500 kvm. i Stockholm, Eskilstuna, Nyköping, Katrineholm, Köping og Uddevalla til 500 millioner skr. Porteføljen var ejet af NREP Retail Fund 1 som med salget er fuldt afviklet.

NREP købte ejendommene i begyndelsen af 2008 for at udnytte NREPs kompetence indenfor aktiv forvaltning af detail ejendomme, og selskabet har i løbet af ejertiden formået næsten at fordoble netto indtægterne fra ejendommene, hvilket sikrer investorerne i fonden et sundt afkast.

Salget foretages som en virksomheds-transaktion og den underliggende ejendomsværdi er omkring 540 millioner kr. Dermed får fonden en fortjeneste på ca. 100 millioner kr.

Advokatfirmaerne Tenzing og Vinge har rådgivet NREP i forbindelse med salget.



Steen & Strøm vil investere 14,5 milliarder kr. i Skandinavien

SKANDINAVIEN: Steen & Strøm har planer om at investere op til 14,5 milliarder nkr. i nye og eksisterende butikscentre i Skandinavien i løbet af de næste 5 år. Den europæiske koncern har stor tiltro til, at der er et betydeligt vækstpotentiale på det skandinaviske marked.

Udover at opdyrke en geografisk afbalanceret portefølje, vil Steen & Strøm også have fokus på både at bygge nyt og udvide de eksisterende centre.

I dag har Steen & Strøm 44 butikscentre i Skandinavien og har en stærk markedsposition i Norge, Sverige og Danmark. Steen & Strøms ejer, den franske Klépierre-koncern, er Europas ledende butikscenterejer og har solide finansielle muskler.

VASAKRONAN KØBER FOR 4,35 MIA. KR.

STOCKHOLM: Det svenske ejendomsselskab Vasakronan har købt hele ejendomskomplekset Blåmannen i området Klara Zenit i Stockholm for 4,35 milliarder skr. Sælger er Commerz Real.

Blåmannen 20 er i alt på 70.000 kvm. kontorer og butikker.

Jones Lang LaSalle har været Vasakronans rådgiver i forbindelse med handlen.

Blandt lejerne i Blåmannen er Clas Ohlson, Hennes & Mauritz og Oriflame.



ACTA SÆLGER SVENSK EJENDOMS- PORTEFØLJE TIL 7 MILLIARDER SKR.

SVERIGE: Det svenske pensionsselskab Första AP-Fonden har købt ejendomme af asset management-firmaet Acta for godt 7 milliarder skr.

Købet består af 11.100 lejeboliger i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping, Borås, Karlstad og Linköping og de kommer alle til at ligge i et nyt selskab kaldet Willhem, som Första AP-Fonden bliver ene-ejer af. Totalt er der tale om, at 860.000 kvm. skifter ejer. 87 procent af porteføljen er boliger.

– Vi har udnyttet muligheden for at kunne gøre en god investering i boligejendomme, som vi vurderer har et fint udviklingspotentiale. Investeringen ligger på

linie med vores opdrag som institutionel investor med langsigtede investeringer med lav risiko og højt afkast. Med Willhem bygger vi et langsigtet og ansvarligt boligselskab med ambitioner om at vokse yderligere, siger Johan Magnusson, VD, Första AP-fonden.

Willhem overtager ejendommene formelt ved årsskiftet. Ejendommene vil fremover blive administreret i Första AP-Fondens eget regi.

Selvom salget var den største interne svenske handel i 2010, så var Norwegian Property's salg af hele sin "hotelarm", Norgani, dog fortsat større. Den blev solgt i oktober til Pandox for 9,9 milliarder skr.



Ny partner i Gorrissen Federspiel



Søren Bruun, Peter Sjøgreen, Hans-Peter Jørgensen, Uffe Bøgelund Jensen og Merete Larsen

Merete Larsen er optaget som partner i Gorrissen Federspiel den 1. januar 2011.

Merete Larsen er en kapacitet inden for fast ejendom, og hun fortsætter inden for dette område i Gorrissen Federspiels københavnske afdeling med fokus på særligt projektudvikling, ejendomsret, udbud og erhvervslejeret. Sammen med Peter Sjøgreen, Søren Bruun, Hans-Peter Jørgensen og Uffe Bøgelund Jensen og afdelingens medarbejdere bliver Merete Larsen en del af et stort team af dedikerede specialister inden for fast ejendom.

Afdelingen beskæftiger i alt 32 medarbejdere, hvoraf de 22 er jurister. Med firmaets og afdelingens position i markedet samt Merete Larsens tiltræden forventes afdelingen at vokse yderligere i de kommende år.



Gorrissen Federspiel

SPADEN I JORDEN til 165.000 kvm.

For blot et år siden var Aarhus' store udviklingsområde i havnen stort set stadig grusarealer uden gravemaskiner. Men så kom der hul på bylden, og fra kun at være en plan på et tegnebræt, tegner konturerne sig nu af en helt ny bydel

Af Kamilla Sevel

8 00.000 kvm. Så meget kan der bygges på De Bynære Havnearealer lige øst for centrum af Aarhus. Dermed er de bynære havnearealer, både hvad angår volumen og vision, blandt Europas største havnefront-projekter. Men bare for et år siden var der lange udsigter til, at der for alvor ville blive taget hul på byggerierne til de 7.000 beboere og 12.000 arbejdspladser. Nu er spaden gået i jorden på 12,5 procent af arealerne og kollegieboliger, lejligheder, kontorer og undervisningscentre er på vej.

Så selvom områdets timing oprindelig var uheldig, fordi flere af udviklerne kom i problemer, og projekterne gik i frø, så er De Bynære Havnearealer kommet igen, og nu sker der noget flere steder på området og med både offentlige og private aktører. Senest kunne ud-

viklingsselskabet Sjælsø ultimo januar offentliggøre, at Sjælsø skal udvikle et 8 etagers boligbyggeri, Marina House, med i alt 45 ungdomsboliger på Pier 4 på Aarhus Havn for en gruppe private investorer ført an af den tidligere Aarhus-direktør for mæglerfirmaet CBRE, Henning Norup.

Projektet på 2.959 kvm. til 65 millioner kr. er tegnet af Cebra Arkitekter ligesom TK2 og Isbjergets 210 boliger, som PensionDanmark tog første spadestik til sammen med rådmand Laura Hay og borgmester Nicolai Wammen i december 2010. Marina House bliver del af en hel ungdomsbydel, hvor det selvejende Teknisk Kollegium II og boligselskabet Ringgården tilsammen med Marina-konsortiet kommer til at bygge i alt cirka 350 ungdomsboliger. På her på siden overblikket over de mange projekter.

Fokus på
regionerne:
165.000
kvm. på vej



ILLUSTRATION: AARHUS KOMMUNE

1. Isbjerget
2. Z-huset
3. Light*House
4. Ungdomsbyggerier
5. Almene boliger
6. SHiP
7. Multimediehuset
8. Navitas
9. Bestseller

1 ISBJERGET

Isbjerget får lejligheder på 50-200 kvm. Boligprojektet er tegnet af de danske tegnestuer Cebra og JDS Architects samt hollandske SeARCH og franske Louis Paillard. PensionDanmark er bygherre og NCC Construction Danmark er totalentreprenør på det samlede byggeri på ca. 30.000 kvm. Forventes afsluttet i marts 2013.



2 Z-HUSET

Z-huset har potentielt 11.000 kvm. boliger og 14.000 kvm. erhvervslejemål. Der er støbt fundament, men herefter er byggeriet stoppet. De to aarhusianske ejendomsselskaber, Marselis Ejendomme og Søgaard Ejendomme, står bag projektet. Huset er tegnet af Dorte Mandrup arkitekter. Z-huset venter på lejere, før arbejdet fortsætter.

3 LIGHT*HOUSE

Arkitektfirmaet 3XN har sammen med hollandske UN Studio tegnet det visionære projekt Light*house. Byggeriet er opdelt i to selvstændige matrikler og består samlet af ca. 63.000 kvm fordelt på boliger og erhverv, bl.a. et hotelprojekt.



Projektet er placeret i selskabet Havneinvest Århus, som er et joint venture mellem investeringsselskabet NorCap gruppen og 3 aarhusianske forretningsmænd med Claus Hommelhoff i spidsen. Havneinvest Århus har indtil nu igangsat 8.600 kvm., omfattende 85 lejligheder og 4 byhuse og en tilhørende parkeringskælder.

Samtidig opfører Havneinvest Århus fundamenterne til Arbejdernes Andels Boligforenings kommende boligblok på 5.000 kvm. på grunden.

4) UNGDOMSBYGGERIER

Her kommer 4 byggerier med ungdomsboliger, der kan afhjælpe noget af den kroniske mangel på ungdomsboliger, der har præget Aarhus de sidste 30 år. Det selvejende Teknisk Kollegium II bygger en blok i 12 etager med 159 ét-, to- og treværelseslejligheder til 206 stude-

rende. Desuden bygger Boligselskabet Ringgården to blokke med hhv. 99 og 50 ungdomsboliger i 12 og 6 etager. Endelig bygger et privat investorkonsortie Marina House med 45 ungdomsboliger i 8 etager.

5) ALMENE BOLIGER

Brabrand Boligforening trak sig fra projektet Isbjerget, da PensionDanmark gerne ville stå for hele byggeriet. I stedet vil Brabrand Boligforening bygge 7.000-9.000 kvm. familieboliger og 5.000-7.000 kvm. ungdomsboliger på denne grund.

6) SHIP

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



7) MULTIMEDIEHUSET

Multimediehuset, Urban Mediaspace Aarhus, kommer til at ligge på De Bynære Havnearealers sydlige bastion netop der, hvor Aarhus Å flyder ud i havet. Bruttoetagearealet er på ca. 30.000 kvm. 10.000 kvm. forventes at blive udlejet til andre lejere med kulturelt islæt. Aarhus Kommune er bygherre. Med et budget på 1,9 milliarder kr. er der tale om et vidtrækkende byudviklings- og arkitekturprojekt. Projektet omfatter også åbning af den sidste del af Aarhus Å samt udformning af havnefronten



Multimediehuset åbner i 2014. Arkitektfirmaet Schmidt Hammer Lassen har tegnet huset og Alectia er rådgiver. Realdania og Realea bidrager til projektet og udvikler det første automatiske p-anlæg i Aarhus med plads til 1000 biler, der dermed bliver Europas største automatiske p-anlæg. Pris: 500 millioner kr.

8) NAVITAS

Aarhus' nye 700 millioner kr. centrum for innovation og energi hedder Navitas og er et undervisningsmæssigt fællesskab bestående af Ingeniørhøjskolen, Incuba Science Park og Aarhus Maskinmesterskole, som samlet vil være med til at skabe liv på De Bynære Havnearealer.

Op mod 2.000 studerende og 300 undervisere, forskere, erhvervsmedarbejdere og iværksættere vil fra 2013 få deres daglige gang på Den Nordlige Bastion. Byggeriet er på 35.000 kvm. Opførelsen af det nye byggeri påbegyndes medio 2011 og forventes færdigt i begyndelsen af 2014.

E. Pihl & Søn, Arkitektfirmaet Kjaer & Richter, Christensen & Co Arkitekter, Marianne Levinsen Landskab og Alectia har vundet byggeriet.

9) BESTSELLER

Her bygger tøjkoncernen Bestseller nyt domicil. Dermed bliver der skabt op mod 800 arbejdspladser på De Bynære Havnearealer. Byggeriet er påbegyndt primo 2011 og færdigt senest 2013. Den internationale modegigant har tilknyttet den aarhusianske tegnestue C.F. Møller på det 20.000 kvm. store projekt.

Gadgets giver energi

Bæredygtighed er på vej ind i en ny fase, hvor der er mindre show-off og mere regulær byggeteknik

Aarhus kommune har fra starten ønsket en grøn og bæredygtig bydel på De Bynære Havnearealer, og området kommer til at rumme flere 0-energi huse. Samtidig bliver flere af byggerierne symbol på en ny fase i arbejdet i retning af bæredygtighed. For godt nok bliver der synlige tegn på, at der er tænkt på energien med solceller og vindmøller. Men det er langt fra det, der kommer til at bære byggeriet Navitas, hvor Alectia er rådgiver sammen med tegnestuen Christensen & Co, der med det københavnske universitetsbyggeri Green Lighthouse, har slået sit navn godt i hartkorn med gennemarbejdet bæredygtighed.

– Navitas bliver lavenergiklasse 1 uden brug af energiproducerende teknologier og et pænt stykke under lavenergiklasse 2015, når bygningens solcelleanlæg medregnes. Ud-

over det er der canadiske solvægge, et traditionelt solvarmeanlæg og en vindmølle. Men det sidste er mere gadgets end noget, der bidrager til at nedbringe bygningens behov for tilført energi, siger Steffen Petersen, Alectia, der er uddannet civilingeniør fra DTU og er ved at afslutte et ph.d.-projekt som et samarbejde mellem DTU Byg og Alectia. Projektet handler om, hvordan man integrerer bygningsdesign med analyser af en bygnings energiforbrug og indeklima. Til formålet har han udviklet et computerprogram, der kan beregne de konsekvenser, der er ved forskellige valg i designfasen. For eksempel kan man få svar på, hvad forskellige typer vinduesglas betyder for bygningens energiforbrug og indeklima.

Det er lavpraktiske fiduser, fordi det blandt andet handler om de rigtige byggematerialer og placering af huset på grunden. Men

samtidig er det kompliceret, fordi små ændringer kan betyde store forskelle i energiforbruget, og beregningerne er indviklede.

Nyt stadie i bæredygtighed

– Jeg tror byggeriet er ved at nå til et nyt stadie, hvor bygninger i højere grad selv skal fungere med et lavt energiforbrug frem for at opfylde kravene ved at producere yderligere energi ved hjælp af vind eller sol og dermed kompensere for forbruget. Det vil være tendensen i de kommende år, hvor behovet for bedre integration af blandt andet ventilation og intelligent drift af bygningen kommer til at betyde meget. Det er udfordringer, der kun kan løses gennem tæt og tidligt samarbejde mellem arkitekter og ingeniører, siger Steffen Petersen.

Navitas bliver med sin volumen på 35.000



Navitas opføres sideløbende med et andet centralt byggeri på Aarhus Havn, hvor Alectia også er rådgiver, nemlig Aarhus Kommunes kommende Multimediehus og nye havnebyrum, der åbner i 2014. Alectia er sammen med NCC, Sjølsø og arkitektfirmaet Cebra nogle af de navne, der går igen i flere af byggerierne i området.

kvm. og værdi på 700 millioner kr. det største lavenergibyggeri i Danmark, når det står færdigt. Og netop for dette byggeri er der et dobbeltformål. Navitas skal nemlig huse et førende videnscenter og innovativt miljø

inden for energi, miljø og byggeri under en innovativ paraply skabt af Ingeniørhøjskolen i Aarhus, Aarhus Maskinmesterskole samt forsknings- og erhvervsparken Incuba Science Park. ■



VISUALISERING: ARKITEKTFIRMAET KJÆR & RICHTER, CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER

VISUALISERING: ARKITEKTFIRMAET KJÆR & RICHTER, CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER

VLA OG EKJ SKAL BYGGE KANCELLI I NEW DELHI



VISUALISERING: VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

VLA's vinderforslag bygger på et fleksibelt bygningskompleks i et nordisk tidløst design med hovedvægt på to aspekter, sikkerhed og bæredygtighed.

NEW DELHI: Vilhelm Lauritzen Arkitekter har, sammen med V.V. Architects Pvt. Ltd. og EKJ Rådgivende Ingeniører, vundet udenrigsministeriets konkurrence om et nyt kancelli for den danske ambassade i New Delhi.

Projektet omfatter visum afdeling, en inkubatorafdeling samt mulighed for at huse et andet lands kancelli. Derudover indeholder projektet også et antal medarbejderboliger. I alt godt 3.500 kvm samt parkeringskælder og showroom.

Sikkerhedsmæssigt er kancelliet designet ud fra gældende danske og indiske standarder og retningslinjer for både jordskælvs- og terrorsikring. I forhold til bæredygtighed er elementer som solceller og automatiserede el-installationer integreret i forslaget.

VLA har ambassade-erfaring fra opførelsen af en fælles dansk, norsk og islandsk ambassade i Maputo i Mozambique i 2000. Desuden projekterede arkitekt Vilhelm Lauritzen i 1960 den danske ambassade i Washington DC, USA.

Øvrige deltagere i konkurrencen var tegnestuerne 3XN og Arkitema.

KOMMENTAR

Stor positiv aktivitet i Tyskland

Kommentar af Michael Sehested

De seneste måneder har budt på rigtig mange positive meldinger på det tyske ejendomsmarked.

I Sehested Group, som er medejere af selskabet Habeco GmbH, har vi koncentreret vores fokus på de to områder Großraum Hamborg og Großraum Berlin. Vi oplever de to områder som de bedste markeder i Tyskland, og såvel geografisk som infrastrukturelt er begge disse markeder lettilgængelige for danskere.

I begge markeder ser vi meget positive tegn.

De positive toner på markedet i Hamborg har også betydet, at antallet af handler er steget markant.

De tre største handler, der netop er blevet offentliggjort er:

- Allianz køber Brams-Quartier i Hamborg. I alt cirka 30.000 kvm., hvoraf cirka 80 procent er udlejet til i alt €124 millioner.
- Wöllbern Invest m.fl. har erhvervet et kontorhus i Hafencity Hamborg på i alt 13.500 kvm., hvoraf de 81 procent er udlejet. Købesum €71 millioner.
- Deka har købt Metropolis-Haus i Hamborg på i alt 25.800 kvm til €93 millioner.

I Berlin blev omsætningen af ejendomme dobbelt så stor i 2010 som i 2009. Det samlede tal nåede op på €2,28 milliarder.

På boligmarkedet ser Berlin også en positiv udvikling, og meget tyder på stigende efterspørgsel af boligejendomme. Ifølge



I Hamborg steg omsætningen med 82 procent til i alt cirka €2 milliarder. De mest efterspurgte ejendomme er core ejendomme i niveauet €25-50 milliarder.

Berlin Residential Investment Market Issue er 2011 året, hvor sælgere kan se frem til at indkassere en god fortjeneste.

Omsætningen af udlejede kontor kvm. forventes i 2011 ifølge både BNP Paribas og Jones Lang LaSalle at nå op på cirka 500.000 kvm.

Det tyske marked er i høj grad præget af mange fonde og fondslignende strukturer. Blot for at eksemplificere disse fondes indflydelse vil jeg opsummere nogle få nøgletal for de åbne fonde:

De åbne fonde ejer pt. ejendomme for i alt €87,9 milliarder. I perioden fra januar - september 2010 erhvervede disse fonde 290 ejendomme til i alt €8,8 milliarder.



Michael Sehested, formand for RICS i Danmark, skriver kommentar om ejendomsmarkedet i Tyskland. Michael Sehested har mere end 10 års erfaring med investeringer i Tyskland. Først som eksklusiv låneformidler for tyske Aareal Bank, dernæst som større investor og fra 2006-2009 som adm. direktør i ejendomsselskabet Victoria Properties. Sehested Group er i dag medejer af selskabet Habeco.

BPT Asset Management vil rejse kapital i Østen

ASIEN: Det danske asset management-selskab BPT Asset Management har indgået aftale med mæglerfirmaet Savills Japan for at rejse likviditet i Østen til selskabets fonde.

– Mange asiatiske investorer har likviditet til rådighed, som de gerne vil placere og leder derfor efter dedikerede asset management-selskaber med solid erfaring. Det kan BPT leve op til, siger Corporate Finance direktør Kelly C. Hayes, Savills.

I modsætning til tilbud i det japanske marked giver tyske fonde typisk et afkast på 6-7 procent, og det giver asiatiske investorer mod på at investere i Tyskland. BPT indgår aftalen for at udvide adgangen til kapitalkilder.

– Savills har et imponerende brand og god tilstedeværelse i den asiatiske region. De har et stort netværk og giver os en professionel platform i forhold til at skabe relationer til

asiatiske investorer, siger Head of Investor Relations and Marketing Bettina Knudsen.

Der er mange både europæiske og amerikanske fonde, der ønsker at tiltrække asiatisk kapital. Men på trods af interessen er der mange asset managers, der har svært ved at tiltrække de asiatiske investorer.

– Vores research viser, at mange asset managers fejler, fordi de ikke forstår kulturen og processen i forbindelse med kapitalrejsning i regionen. Som en af de ledende aktører i området med stærke bånd til de institutionelle investorer, tror vi på, at vi kan hjælpe asset managers med at få foden indenfor, siger Kelly C. Hayes.

BPT er specialiseret i investeringer i Nord- og Østeuropa og har værdier for €1,1 milliarder under forvaltning. Porteføljen er på mere end 500.000 kvm.



FOTO: SHUTTERSTOCK

BPT's samarbejdsaftale med Savills drejer sig om alle BPTs fonde, men med særlig fokus på at tiltrække kapital til det tyske marked via BPT Hansa Lux SICAV-SIF, der er en Luxembourg-baseret fond.

Rønne & Lundgrens dynamiske og erfarne faggruppe for fast ejendom rådgiver danske og udenlandske investorer, ejendomsbesiddere, developere, udbydere, entreprenører, tekniske rådgivere, finansieringsinstitutter, udlejere og lejere om alle aspekter inden for fast ejendom.

Faggruppen består af 12 jurister, heraf 5 partnere.

Et sikkert greb om sagerne!



Steen Puch Holm-Larsen Nicolai Thorninger
Niels Gram-Hanssen Niels W. Kjærgaard Stig German Mathiasen



**Niels W. Kjærgaard
Advokat, Partner.**

Niels W. Kjærgaard kom til Rønne & Lundgrens faggruppe for fast ejendom i 2004.

Niels W. Kjærgaard har beskæftiget sig med rådgivning om fast ejendom i en lang årrække og har særlig omfattende erfaring indenfor byggejura/entrepriseret. Han rådgiver finansieringsinstitutioner, entreprenører, bygherrer og tekniske rådgivere inden for alle aspekter af byggejuraen og er herunder en flittig procedør ved domstolene og ikke mindst ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed.

R&L

Henning Larsen Architects skal designe conferencecenter i Nigeria

NIGERIA: Henning Larsen Architects har vundet den internationale arkitektkonkurrence om at tegne Calabar International Conference Center i den sydøstlige del af Nigeria.

Centret bliver et markant bygningsværk i et naturskønt floddelta i Cross River-provinsen, der grænser op til Cameroun. Konkurrencen blev vundet foran hollandske Mecanoo og tre andre internationale arkitektvirksomheder.

– Cross River States guvernør, Liyel Imoke, har en stærk vision for fremtiden. Vi besøgte byen mellem jul og nytår, og vi ser frem til et tæt samarbejde med lokale partnere. Det er vores opgave at realisere det projekt, der kan skabe en international profil for Calabar, siger arkitekt og associeret partner Ulrik Raysse, Henning Larsen Architects.

Nigeria er Afrikas folkerigeste stat og en af kontinentets hurtigst voksende øko-



VISUALISERING: HENNING LARSEN ARCHITECTS

Calabar International Conference Center består af fire sammenhængende, skulpturelle volumener. Bygningen ligger på en bakke og har en panoramisk udsigt fra foyeren. Placeringen midt på bakken skaber til den ene side et naturligt amfiteater med plads op til 9.000 mennesker. På den anden side har man et spektakulært blik ud over floddeltaet.

nomier. Calabar er allerede i dag vært for mange konferencer og ønsker med et nyt konferencecenter at kunne tiltrække flere internationale møder og turister. Bygningen

er multi-funktionel og fleksibel, så Calabars indbyggere samtidig får et nyt kulturcenter, der kan være rammen om koncerter, filmfestivaler og udstillinger.

2022 WORLD CUP GIVER HEFTIG AKTIVITET I QATAR

QATAR: Selvom det først er i 2022, at der skal spilles World Cup fodbold i Qatar, så er landet allerede gået i gang med planlægningen. Qatar har 1,6 millioner indbyggere, er 180 km. langt og 80 km. bredt. Beslutningen betyder, at der nu er en deadline, hvor Qatar skal have færdiggjort alle projekter.



– Man har ikke gået så meget op i i Qatar tidligere, om projekterne blev færdige om en måned eller om nogle år. Men nu er der en deadline, hvor landet skal kunne præsentere sig, siger Mirco Maurer, manager for både bolig- og erhvervsafdelingen i det internationale mæglerfirma Engel & Völkers Doha.

Omkring 200 byggeprojekter bliver sat i gang i første halvdel af 2011. Qatar har store gasreserver og derfor er landet rigt. Den nationale fond har blandt andet store interesser i bilfabrikkerne Porsche og i den tyske byggegigant Hochtief.

Blandt projekterne er Lusail, der er en ny by, der skal skaffe boliger til 200.000 indbygge-

re og en gennemgribende renovering af den gamle by, Musheireb. Også anlæg af lufthavn og havnefaciliteter bliver speedet op.

Det forventes, at Qatar samlet vil investere €50 milliarder eller 375 milliarder kr. i at udbygge landets infrastruktur i de kommende år. €20 milliarder alene vil gå til udbygning af jernbaner og metro.

Engel & Völkers forventer sig meget af markedet, fordi boomet formentlig vil generere interesse fra både tyske, schweiziske og saudiarabiske investorer. Især byggeriet af området Energy City, hvor der er planlagt 20.000 arbejdspladser i lavenergi kontorer forventes at tiltrække investorinteresse.

IMF forventer, at Qatar vil opleve en vækst på 16 procent i 2010 og yderligere 19 procent i 2011.

magasinet ejendom

Konference 24. marts 2011

Trekantområdet og udviklingen i Region Syddanmark

Trekantområdet har været igennem en hård opbremsning i forbindelse med finanskrisen, men nu begynder der igen at komme gang i hjulene i området, der er det klart største og mest markante marked i Region Syddanmark. Men regionen er også præget af byer som Esbjerg og Sønderborg, som arbejder massivt med en række signaturprojekter.

Hvordan løfter man bedst regionen og hvordan drager de enkelte dele af regionen optimalt fordel af hinanden. Vi åbner for en spændende debat med en række paneller, der giver et bud på de bedste investerings- og udviklingsmuligheder og præsenterer en række af de aktører, der kommer til at arbejde mest for at løfte regionen i de kommende år.

Konference

arrangeret af Magasinet Ejendom

24. marts 2011 i Vejle
kl. 09.00 - 14.00

Pris for deltagelse:
Standarddeltagere kr. 2.995,-
Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk/konferencer

På alle konferencer kan I deltage 3 personer fra samme virksomhed og kun betale for 2 personer. Kursusbevis: Vi tilbyder at udstede kursusbevis til alle deltagere og talere på vores konferencer.



130 firmaer er allerede tilmeldt Mipim

Mipim tegner igen til at
blive danskernes store
marts-mødested

Af Kamilla Sevel

Efter nogle år, hvor der var tvivl om, hvorvidt der overhovedet var tid til netværk, så er ejendomsbranchen ved at komme til sig selv igen. Det gælder også interessen for Mipim, hvor der allerede medio januar var tilmeldt 130 danske firmaer.

Mipim, der finder sted fra den 8.-11. marts og som altid i Palais des Festival i Cannes, har i år fået ny direktør og byder også på flere nye tiltag. Et af dem er seks "Investment Lab Sessions", der hver fokuserer på et højpotentielt marked, og tager udgangspunkt i 45 minutters workshop, hvor 3 eksperter vil give tips, fakta og gode råd om nye markeder. Desuden møder man 5 nøgleaktører fra de pågældende regioner, som tæller Afrika, Egypten, Sydamerika, Sydafrika og Tyrkiet.

DANSK SYNLIGHED PÅ MIPIM

Magasinet Ejendom udgiver et engelsksproget magasin på Mipim henvendt til internationale aktører, investorer og lokaliseringsspejdere, som er dem der er mest eftertragtede i gangene på Mipim. Magasinet Scandinavian Property Magazine giver et bredt og detaljeret billede af investerings- og ejendomsmarkedet i regionen og bliver primært uddelt på messen fra Copenhagen Capacity-standen, men er også et godt vindue til internationale besøgende efterfølgende.

Scandinavian Property Magazine adskiller sig fra andre i markedet ved at være et 100 procent engelsk magasin, og dermed egnet til at markedsføre København og Danmark overfor både internationale investorer og danskere.

Redaktionelle input eller reservation af annoncer kan ske frem til 4. februar. Se mere på www.scandinavianpropertymagazine.com

Mipim er ikke i samme grad som for eksempel Expo Real i Tyskland kendt for sit conferenceprogram. Men arrangørerne prøver at udbygge det og udover fokus på nye investeringsråd, er der også paneldiskussioner som "Mellem chok og profit: Tyske

investorers globale perspektiver", "Den globale udfordring: Hvordan resortthoteller kommer til at give overskud" eller "Sådan skaber man værdi: Renovering og energirigtighed i ejendomme".

Som altid er der også det store åb-



FOTO: 360 MEDIAS/IMAGE & CO

ningsparty "Mipim Opening Cocktail" tirsdag kl. 19.30 og uddelingen af ejendomsbranchens Gyldne Palmer torsdag kl. 19.00. Her er publikum med til at stemme efter, at 6 prominente ejendomsfolk fra hele Europa mødtes den 21. januar for at udvælge de nominerede.

Og er man stadig på mærkerne fredag efter hundredevis af håndtryk, smil og visitkortudvekslinger, så arrangerer Mipim i samarbejde med Wisconsin School of Business en wrap-up keynote, hvor de seneste dages indtryk bliver til et bud på branchens udvikling i de næste 12 måneder. ■

SPONSORER OG UDSKILLERE PÅ MIPIM

Indtil videre er nedenstående firmaer udstillere på Mipim – hovedparten på Copenhagen Capacity standen. Men du kan også nå det endnu. Copenhagen Capacity og Magasinet Ejendom tilbyder i fællesskab en spon-sorpakke, hvor man både får de mange udstillerfordele, rabat på entré og rabat på en annonce i det internationale, engelsksprogede magasin Scandinavian Property Magazine. Hør mere ved at ringe til Magasinet Ejendom på tlf. 49 25 39 69.

Sponsorer

- Accura Advokataktieselskab
- Breinholt Consulting
- Byggesocietetet
- C.W. Obel Ejendomme
- Dagbladet Børsen
- Dal Erhvervsmægler
- Danske Leasing
- Datea
- Drees & Sommer
- Europark

- Grontmij/Carl Bro
- Home Erhvervscenter Kbh
- Junker-Projektudvikling
- KPMG
- Lett Law Firm
- Nordea Bank
- Nordea Realkredit
- Plesner Adv
- Rambøll
- Sadolin & Albæk
- Skanska Øresund

Partnere

- Københavns Kommune
- Øresundsbron
- By & Havn
- MT Højgaard
- NCC
- BeltTrade
- Sjælsø
- De Forenede Ejendomselskaber
- Metroselskabet I/S

Lejemål til alle formål

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

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

Nordea Ejendomme • Ejby Industrivej 38 • 2600 Glostrup • Tlf.: 4333 8100 • Klostergade 18 • 8000 Århus • Tlf.: 8781 8800

Nordea

Nordea Ejendomme

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



Kravene til sikkerhed er stigende. Det giver 2-cifret vækst i blandt andet antallet af solgte videokameraer. Markedet driver i stigende grad sig selv fremad

Af Kamilla Sevel

Omsætningen i videoovervågningsbranchen steg med 11 procent til 507 millioner kroner i 2010. Tallet omfatter nyinstallationer, reparationer og udskiftninger, men ikke servicekontrakter. Og branchen forventer yderligere vækst i de kommende år.

– Markedet har gennem de sidste 5 - 10 år udviklet sig helt fantastisk for branchen. Det gælder både videoovervågning, men det gælder også inden for brandsikring og alarmer. Alle områder har været i vækst de seneste år. Nu ser vi, at de mere traditionelle områder som brandsikring bremser op, men generelt så er branchen kommet nådigt gennem finanskrisen, siger direktør Kasper Skov Mikkelsen, Sikkerhedsbranchen.

Undtagelsen fra stagnationen er netop videoovervågning. Hvert år sælges der 50.000 videokameraer i Danmark, og den økonomiske krise har kun begræn-

Hos Rambøll betyder det høje sikringsniveau, at firmaet rent faktisk betaler mindre i forsikringspræmie, selvom det integrerede overvågningssystem ikke er et krav i domicilbyggeri generelt.

11 procent vækst i OVER- VÅGNING

set salget marginalt, mens boligselskabernes muligheder for at overvåge har en positiv indvirkning på salget.

350.000 videokameraer i Danmark

SikkerhedsBranchen anslår, at der er godt 350.000 videokameraer i Danmark. Men samtidig med, at der bliver stadig flere kameraer, så bliver overvågningen mindre tydelig. Det gælder for eksempel på Rambølls 40.000 kvm. domicil i Ørestad. Her er facader og indgange født med integrerede overvågningskameraer, der sikrer, at kun relevante personer får adgang til bygningens centrale rambla-område.

SEB Pension, Rambøll, Pihl & Søn og Dissing+Weitling har samarbejdet med Lindpro om at få bygningen født med TV-overvågning. Føringsvejene til facadekameraerne er skjult i et specialdesignet beslag, som ikke skæmmer bygningen.

Og det er netop en af den slags opgaver,

som der bliver mange flere af. Virksomheder og boligselskaber prioriterede tidligere i høj grad sikkerhed for at leve op til betingelserne i deres forsikringspolicer. Men sådan er det ikke i dag. Stadig flere virksomheder ønsker selv højere sikkerhed for at sikre produkter og ydelser mod ubudne gæster.

Øde udenfor kontortid

Rambølls domicil ligger for eksempel i relativt øde omgivelser udenfor kontortid, og formålet med TV-overvågningen er at have overblik over, hvad der sker

langs facaderne, og hvem der kommer ind. Overvågningen er forbundet med en decentral vagtcentral, som kan overtage styringen af kameraerne. Hvis den lokale vagt i huset bliver forstyrret eller befinder sig i den ene ende af bygningen, så kan vagtcentralen se, hvis der sker noget i den anden ende.

– Som brancheforening er vi meget glade for, at udviklingen nu er kundedrevet frem for forsikringsdrevet.

Integreringen af de forskellige løsninger >>



Det nyfusede Actas ejes og ledes af partnerne Jesper Dybdahl, Jesper Emborg, Jørgen Kronborg og Thomas Lønstrup.



– Vi ved fra tidligere ændringer af loven om tv-overvågning, at en udvidelse af mulighederne for overvågning er flere år om at trænge igennem på markedet. Det gælder også denne gang, men vi mærker en tydelig interesse fra boligselskaber og kommuner, siger direktør Kasper Skov-Mikkelsen, SikkerhedsBranchen.

ger kræver langt mere end før i tiden, hvor der groft sagt skulle monteres et videokamera og en monitor.

– De seneste år har vi indført en certificeringsordning, og stadig flere kunder vil gerne være sikre på kvaliteten af arbejdet. Især kan vi se, at i de byggesager, hvor der er en professionel råd-

giver med, så bliver der lagt vægt på, at leverandørerne lever op til en række krav. Og det er ikke så mærkeligt for sikring af ejendomme kræver mange kompetencer, når det skal integreres i bygningsdesignet, siger Kasper Skov Mikkelsen.

På vej til at blive en rigtig branche
Med certificeringer tager sikringsbranchen også et skridt i professionaliserende retning.

– Vi er i stadig stigende grad ved at blive “en rigtig” branche ved at have nogle fælles kvalitetsparametre, som man kan forholde sig til, siger Kasper Skov Mikkelsen.

Selvom krisen har givet vækst i sikringsbranchen, så har den også betydet, at nogle virksomheder er bukket under, og at andre har haft mulighed for at overtage konkurrenter og/eller markedsandele og skabe større enheder.

– Virksomheder, der har fokuseret på enten et geografisk område eller særligt felt klarer sig bedre. Generelt er det bedre at være stor i et lille område end lille i et stort område, siger Kasper Skov Mikkelsen.

Nogle af de virksomheder, der har taget konsekvensen af det er Lønstrup Sikring og JCA Sikring, der netop er

BALLADE-MAGERE I BOLIG-FORENINGER

Et af de vækstområder, som sikringsfirmaet Actas forventer sig meget af er boligforeninger, der sidste år fik lov til at indføre videoovervågning. Hvis ballademagere bliver taget på fersk gerning, kan de nemlig smides ud af deres lejlighed i en boligforening, og det ønsker mange boligområder at have mulighed for.

fusioneret under det fælles navn Actas med salgs- og serviceafdelinger i Aalborg, Kolding og København.

– Lønstrup favner bredt og laver total-løsninger i primært Nordjylland, mens JCA har været stærke på en række store landsdækkende kunder. Ved at forene Lønstrups ekspertise med JCAs bredde forventer vi allerede på ganske kort sigt at gøre Actas til én af markedets stærkeste spillere, siger partner Jesper Dybdahl, Actas.

Jyllands-posten kræver ekstra sikring
Actas har allerede en række store kunder som for eksempel Coop, Lejerbo, Rigshospitalet, odenseanske Rosengårdscetret, en lang række banker og Jyllands-Posten, hvor sidstnævntes behov for stærkere sikkerhed er et ekstremt eksempel på det, som de fleste bliver drevet af; nemlig frygten for indbruds- og hærværkskriminalitet samt en øget terrorrisiko.

– Kravene er stigende til, at man kan levere 100 procent integrerede systemer, der er skræddersyet til kundens trusselsniveau. Risikofaktorerne er forskellige for både private og offentlige virksomheder, og derfor bliver kravene mere avancerede og individualiserede, så sikringen både kan stå mål med forventning og økonomi, siger Jesper Dybdahl. ■

LUND ELMER SANDAGER ER ET ADVOKATKONTOR DER HAR LAVET SIN EGEN LOVBOG



“Jura er kompliceret, men det behøver ikke være et alibi for at gøre det omstændigt.”

Når mange virksomheder har valgt os som deres advokat, så skyldes det ikke mindst, at vi har skabt et regelsæt i eget hus som gør, at vores klienter oplever en mere smidig proces.

Vores interne lovebog forbyder os at stille med partnere, utallige advokater og fuldmægtige med det resultat, at regningen til klienten bliver større end processen kræver.

Den dikterer, at vi altid skal søge den direkte vej gennem problemstillingen og give vores klienter oplevelse af et pragmatisk advokatkontor.

Jura er kompliceret, men det behøver ikke være et alibi for at gøre det omstændigt. I årevis har vi levet op til de uskrevede regler, men nu er de rent faktisk nedfældet i ord. Du er velkommen til at rekvirere bogen via info@lundelmersandager.dk.

- Ansvarlig partner for fast ejendom Steen Raagaard Andersen, tlf.: 33 300 213, e-mail: sra@lundelmersandager.dk.
- Ansvarlig partner for entrepriseret og byggerietsforhold Erik Hovgaard, tlf.: 33 300 202, e-mail: eh@lundelmersandager.dk

LUND ELMER
SANDAGER
ADVOKATFIRMA

Lund Elmer Sandager · Kalvebod Brygge 39-41 · 1560 København V · Telefon 33 300 200 · www.lundelmersandager.dk

actas.dk

- vi sikrer værdier...

ACTAS A/S er resultatet af fusionen mellem Lønstrup Sikring A/S og JCA sikring A/S. Dermed er landets stærkeste kompetencer indenfor sikring af værdier samlet i ét selskab. ACTAS A/S tilbyder landsdækkende installation og service udført af specialister - og vi benytter markedets mest moderne og effektive teknologier. ACTAS A/S har full-service afdelinger i Aalborg, Kolding og København.



AALBORG · KOLDING · KØBENHAVN · TELEFON 7026 5858

AVANCERET OVERVÅGNING

På Rambølls driftsnet kører ud over TV-overvågning også tyveri- og brandsikring, CTS, IBI, lysstyring og adgangskontrol. TV-overvågningen er integreret med tyverisikringen, så der i tilfælde af indbrud tilkobles domekameraer mod aktiviteten i den pågældende zone.

Man kan også tilkoble adgangskontrol, så elektronikinstallatøren Lindpro, der har stået for alle sikringstiltagene med såkaldt sløjfedetektering kan sikre, at ingen går ubemærket ind uden adgangskort.

Lindpro er en af Danmarks største el-installatørvirksomheder med hovedafdeling i Glostrup og 23 afdelinger fordelt over hele landet. Lindpro beskæftiger omkring 1200 medarbejdere.

BRANCHE GUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

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

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

Brancheguiden udkommer som en del af Magasinet Ejendom 6 gange om året samt i det engelsksprogede magasin Scandinavian Property Magazine.

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

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

ADMINISTRATORER

CB Richard Ellis A/S

Trondhjems Plads 3
2100 København Ø
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Niels Cederholm, Adm. direktør
E-mail: niels.cederholm@cbre.com
Web: www.cbre.dk



Vi tilbyder totalkoncept for Property og Asset Management.

Colliers Ejendomsadministration A/S

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



Vi løser alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark.

Dansk Administrations Center A/S

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



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

Dan-Ejendomme A/S

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



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

DATEA

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



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

DRACHMANN EJENDOMSADMINISTRATION

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 01 79
Kontakt: Steffen Boesdal, direktør
E-mail: sb@drachmann-ejendomsadministration.dk
Web: www.drachmann-ejendomsadministration.dk

Vi administrerer ejendomme på hele Sjælland og yder juridisk og finansiell rådgivning.

EJENDOMSADMINISTRATION

NORTH Property Asset Management A/S

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



Fuldt dækkende ejendomsadministration og Asset Management. Bolig og erhverv.

ADVOKATER

Bech-Bruun

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



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

Danders & More

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



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

DRACHMANN ADVOKATER

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

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

DRACHMANN ADVOKATER

FrølundWinsløw Advokatfirma

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



Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

Gangsted-Rasmussen CANGSTED - RASMUSSEN

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

Juridisk/kommerciel specialistrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

KLAR Advokater P/S

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



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

Lind Cadovius

Østergade 38
1019 København K
Tlf.: 33 33 81 00
Kontakt: Mads Berendt
E-mail: mb@lindcad.dk
Web: www.lindcad.dk



Rådgivning om fast ejendom, entrepriser, bolig- og erhvervsbyggeri og byudvikling.

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab

Kalvebod Brygge 39-41
1560 København V
Tlf.: 33 30 02 00
Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)
E-mail: sra@lundelmersandager.dk
Web: www.lundelmersandager.dk



Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development og entreprise.

**Nielsen og Thomsen
Advokater**

Østbanegade 55, 2100 København Ø
Tlf.: 35 44 70 00
Kontakt: Allan Thomsen, Advokat (L), Partner
E-mail: at@ntadvokater.dk
Web: www.ntadvokater.dk

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

Rønne & Lundgren

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



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

Vincit Advokater

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



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

ARKITEKTER**B. K. Consult aps
– Byggesagkyndige,
arkitekter og ingeniører**

Herlufsholmvej 37, 2720 Vanløse
Tlf.: 38 71 04 55
Kontakt: Egon Christensen, Arkitekt & seniorpartner
E-mail: ark@bkconsult.dk
Web: www.bkconsult.dk

40 års erfaring i vedligehold og renovering, førende certificerede energikonsulenter og byggesagkyndige.

BYGHERRERÅDGIVERE**emcon A/S**

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



Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.

EJENDOMSSELSKABER**Aberdeen Asset Management**

Gammel Kongevej 60, 7.
1850 Frederiksberg C
Tlf.: 33 44 40 00
Kontakt: Eva Riedel, Communications & Marketing Executive
E-mail: eva.riedel@aberdeen-asset.com
Web: www.aberdeen-asset.dk



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

Calum A/S

Vestre Havnepromenade 21
9000 Ålborg
Tlf.: 98 12 67 00
Kontakt: Henrik Calum, Direktør
E-mail: henrik@calum.dk
Web: www.calum.dk



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

DADES

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 00
Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør
E-mail: bnk@dades.dk
Web: www.dades.dk



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

Jeudan

Sankt Annæ Plads 13,
1250 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Morten Aagaard, Underdirektør
E-mail: maa@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk



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

Nordea Ejendomme

Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup
Tlf.: 43 33 80 99
Kontakt: Lars Gøtke, Underdirektør
E-mail: lars.goetke@nordeaejendomme.dk
Web: www.nordea-ejendomsinvestering.dk



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

Nordicom A/S

Kgs. Nytorv 26
1050 København K
Tlf.: 33 33 93 03
Kontakt: Niels Troen, Adm. Direktør
E-mail: nordicom@nordicom.dk
Web: www.nordicom.dk



Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.

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

Ravnstrupvej 67
4160 Herlufmagle
Tlf.: 57 64 64 64
Kontakt: Kristian Lind, Direktør
E-mail: kl@ccbrun.dk
Web: www.ccbrun.dk



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

Dahl Entreprise A/S

Islevdalvej 208
2610 Rødovre
Tlf.: 39 77 02 02
Kontakt: Max Østergaard, Salgs- og marketingchef
E-mail: max@dahl-as.dk
Web: www.dahl-as.dk



Alle typer byggeopgaver, total- og fagentrepriser samt service og vedligehold udføres.

H. Nielsen & søn as

Grimstrupvej 133a,
4700 Næstved
Tlf.: 55 72 50 27
Kontakt: Bent Hartmann, Direktør
E-mail: bh@hns-as.dk
Web: hns-as.dk



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

Hoffmann A/S

Fabriksparken 66
2600 Glostrup
Tlf.: 43 29 90 00
Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, Adm. direktør
E-mail: tbn@hoffmann.dk
Web: www.hoffmann.dk



Den løsningsorienterede partner.

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE**CB Richard Ellis A/S**

Trondhjems Plads 3, 2100 København Ø
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Ole Hammershøj, Afdelingsdirektør,
statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
E-mail: ole.hammershoej@cbre.com
Web: www.cbre.dk



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

Chr. Hjorth Erhverv

Nyhavn 16, st.th.,
1051 København K
Tlf.: 36 41 12 00
Kontakt: Carsten Højer, Statsaut. ejendomsmægler, M.D.E.,
indehaver
E-mail: hojer@chrhjorth.com
Web: www.chrhjorth.com



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

DAL Erhvervsmægler

Østerbrogade 39, 2100 København Ø
Tlf.: 70 25 10 44
Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut.
Ejendomsmægler & Valuar MDE
E-mail: hans.dal.pedersen@dal.dk
Web: www.dal.dk



DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervslejemål og erhvervsejendomme i København og hovedstadsområdet.

DanBolig Erhverv – Johnny Hallas

Helsingørgade 41 A
3400 Hillerød
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Johnny Hallas, HD, Partner/Direktør, statsaut. ejendoms-
mægler, valuar, MDE
E-mail: johnny.hallas@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk



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

DN Erhverv A/S

Strandvejen 171, 1.så, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering &
Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE
E-mail: jd@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk



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

DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K

Tlf.: 33 14 50 70

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

E-mail: henrik.lyngskjold@dtz.com

Web: www.dtz.com/dk

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



JKE A/S

Tuborg Boulevard 14, st.

2900 Hellerup

Tlf.: 70 22 25 22

Kontakt: Jan Kristensen, Salgsdirektør, statsaut. ejendomsmægler

E-mail: jk@jke.dk

Web: www.jke.dk

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



Lintrup og Norgart A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø

Tlf.: 70 23 63 30

Kontakt: Stig Lintrup, Partner & statsaut. ejendomsmægler, MDE

E-mail: sl@linor.dk

Web: www.linor.dk

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



Lokalebasen.dk

Strandvejen 171, 2900 Hellerup

Tlf.: 70 20 08 14

Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning

E-mail: cr@lokalbasen.dk

Web: www.lokalbasen.dk

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



Metropol Erhverv I/S

Bådehavnsvej 15, 1. sal

9000 Aalborg

Tlf.: 72 31 20 00

Kontakt: Martin Risager, Partner, Statsaut. ejendomsmægler

E-mail: mr@metropolerhverv.dk

Web: www.metropolerhverv.dk

Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervsrelaterede ejendomme.



Nai Danmark A/S

Njalsgade 21 E, 2. sal

2300 København S

Tlf.: 70 23 00 26

Kontakt: Lars Engel, Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar, MDE, Partner

E-mail: le@nai.dk

Web: www.nai.dk

NAI Danmark – Erhvervsmægler med høj kompetence, nationalt og globalt.



Nybolig Erhverv København A/S

Kampmannsgade 1, 4., 1604 København V

Tlf.: 33 64 65 00

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

E-mail: jli@nybolig.dk

Web: www.nyboligerhverv.dk

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



FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Ejendomsvirke

Hirsemarken 3, 3520 Farum

Tlf.: 44 34 21 20

Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør

E-mail: ba@ejendomsvirke.dk

Web: www.ejendomsvirke.dk

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



Green circle A/S

Lunikvej 5B, 2670 Greve

Tlf.: 46 34 20 99

Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør

E-mail: ej@greencircle.dk

Web: www.greencircle.dk

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.



Jeudan Servicepartner

Valhøjs Allé 158

2610 Rødovre

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør

E-mail: psp@jeudan.dk

Web: www.jeudan.dk

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



ISS Facility Services A/S

Møntmestervej 31, 2100 København NV

Tlf.: 21 14 35 50

Kontakt: Helene Rasmusson, Salgsdirektør

E-mail: helene.rasmusson@iss.dk

Web: www.iss.dk

Sæt kerneforretningen i fokus og få en bedre serviceoplevelse til lavere omkostninger.



FINANSIERINGSELSKABER

Nordea Bank Denmark A/S – Corporate Banking

Vesterbrogade 8, 900 København

Tlf.: 33 33 15 23

Kontakt: Mogens R. Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering

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

Web: www.nordea.dk/Erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.



FORENINGER OG ORGANISATIONER

Byens Netværk

Strandgade 27B, 1401 København K

Tlf.: 32 64 54 53

E-mail: hsl@dac.dk

Web: www.byens-netvaerk.dk

Fagligt netværk for alle, som er interesserede i at udvikle København og bygge- og ejendomsbranchen omkring den.



Byggesocietetet

Vimmelskaftet 47

1161 København K

Tlf.: 33 13 66 37

E-mail: info@byggesoc.dk

Web: www.byggesocietetet.dk

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



Bygherreforeningen

Borgergade 111

1300 København K

Tlf.: 70 20 00 71

E-mail: info@bygherreforeningen.dk

Web: www.bygherreforeningen.dk

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



Dansk Byggeri

Nørre Voldgade 106

1015 København K

Tlf.: 72 16 00 00

E-mail: info@danskbyggeri.dk

Web: www.danskbyggeri.dk

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



Danske arkitektvirksomheder

Dampfærgevej 27

2100 København Ø

Tlf.: 32 83 05 00

E-mail: info@danskeark.org

Web: www.danskeark.org

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



Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2,

1358 København K

Tlf.: 33 12 03 30

E-mail: info@ejendomsforeningen.dk

Web: www.ejendomsforeningen.dk

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



Foreningen af Rådgivende Ingeniører

Sundkrogsvej 20,

2100 København Ø

Tlf.: 35 25 37 37

E-mail: fri@frinet.dk

Web: www.frinet.dk

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



Ingeniørforeningen

Kalvebod Brygge 31-33, 1780 København V

Tlf.: 33 18 48 48

E-mail: ida@ida.dk

Web: www.ida.dk

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



MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

Konstantyner
Communication & Design


Nordre Strandvej 119 E
3150 Hellebæk

Tlf.: 49 70 70 80
Kontakt: Ole Konstantyner, Bureauleder & kreativ direktør
E-mail: ok@konstantyner.dk
Web: www.konstantyner.dk

Markedsføring, der flytter mennesker og virksomheder.

INGENIØRER

ALECTIA A/S


Teknikerbyen 34, 2830 Virum
Tlf.: 88 19 10 00
Kontakt: Henrik Klinge, Direktør
E-mail: hek@alectia.com
Web: www.alectia.com

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

COWI A/S


Parallelvej 2, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 97 22 11
Kontakt: Bente Andersen, Udviklingsdirektør – Byggeri og drift
E-mail: bean@cowi.com
Web: www.cowi.dk

COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for design, ingeniør-teknik og bæredygtighed.

LogistikCenteret A/S


Dam Holme 14-16
3660 Stenløse
Tlf.: 46 19 07 07
Kontakt: Kim Karhof, Partner
E-mail: Info@logistikcenteret.dk
Web: www.LogistikCenteret.dk

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

Orbicon | Leif Hansen


Lautrupvang 4B, 2750 Ballerup
Tlf.: 4485 8687
Kontakt: Marianne Madsen, områdedirektør
E-mail: mmad@orbicon.dk
Web: www.orbicon.dk · www.leifhansen.dk

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

Rambøll Danmark A/S


Hannemanns Allé 53,
2300 København S
Tlf.: 45 98 60 00
Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri og design
E-mail: mk@ramboll.dk
Web: www.ramboll.dk

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

REVISORER

KPMG


Borups Allé 177, Postboks 250
2000 Frederiksberg
Tlf.: 38 18 30 00
Kontakt: Allan Pedersen, Partner
E-mail: apedersen@kpmg.dk
Web: www.kpmg.dk

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

**Athos Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab**


Nimbusparken 24, 2.sal
2000 Frederiksberg C
Tlf.: 3345 1000
Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor
E-mail: rtu@athos.dk
Web: www.athos.dk

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

Bliv optaget i brancheguiden

Kom med i brancheguiden i Magasinet Ejendom.

Ved at vælge en udvidet optagelse i vores brancheguide på www.magasinetejendom.dk, kommer din virksomhed med i de trykte udgaver af guiden her i magasinet 6 gange årligt.

Læs mere på
www.magasinetejendom.dk/brancheguide.



8 -11 March 2011
Palais des Festivals
Cannes - France

WHERE REAL ESTATE
MEET CAPITAL

Over 3,500 investors looking for new opportunities.



COME MEET THEM

▶ REGISTER ONLINE AND PREPARE YOUR SHOW ON WWW.MIPIM.COM

1/ Register online

2/ Plan your agenda with the Online Community

- identify and connect to the people you want to meet
- schedule meetings in advance
- select the conferences and networking events you want to attend

3/ Boost your visibility

- create and share your company profile
- advertise within our print and online channels
- organize your own private event

Udenlandske investorer interesse- ret i Middelgrundsfortet

KØBENHAVN: Normalt skriver vi om aftalerne her på siderne, når de er faldet på plads. Men sidste gang gjorde vi en undtagelse og skrev om en ø udenfor København, som sælges gennem mæglerfirmaet GaardeErhverv – Engel & Völkers Commercial Copenhagen og er på 70.000 kvm.

Det skulle vi måske ikke have gjort, for vi kom til at skrive, at det var Flakfortet. Det er det ikke. Det er faktisk Middelgrundsfortet, der er tale om, og øen er sat til salg af finansmanden Peter Beck. Den bruges primært til større firmaarrangementer og andre events og udflugter, men er altså til salg nu.

– Endnu er Middelgrundsfortet ikke solgt, men vi har haft en betydelig interesse især fra udenlandske investorer. Det er overraskende, og vi håber da også, at der kommer nogle danske investorer på banen for vores indtryk er, at et salg til udlandet er højst sandsynligt, siger konsulent Jakob Kristensen, mæglerfirmaet GaardeErhverv – Engel & Völkers.



Mæglerfirmaet GaardeErhverv – Engel & Völkers forventer, at Middelgrundsfortet kan indbringe knap €7 millioner eller lidt over 50 millioner kr.

NCC sælger kontorejendom for 114 millioner kr.

AARHUS: NCC Property Development har solgt kontorprojektet Skejby Company House III i Aarhus på 5.900 kvm. for 114 millioner kr. til ejendomsselskabet C.W. Obel Ejendomme, som overtager ejendommen 30. september 2011, når den er færdigopført.

Skejby Company House III er det første af sin art i Danmark til at opnå Breeam-certificeringen “Very Good” og får også sam-

tidig status af GreenBuilding, dvs. med en energiramme, der er mindst 25 procent under Bygningsreglementets krav.

C.W. Obel Ejendomme har tidligere købt Skejby Company House I og Skejby Company House II, og med færdiggørelsen og salget af det tredje hus i rækken, er Skejby Company Park nu fuldt udviklet og omfatter ialt 20.000 kvm. kontorbygninger.

Skejby Company House III er 40 procent udlejet til en endnu ikke offentliggjort lejer. NCC er ansvarlig for udlejningen af de resterende 60 procent.



Hotel D'Angleterres ejendom er på 15.390 kvm. og er ifølge den offentlige vurdering 536 millioner kr. værd.

D'Angleterre tilbage til Remmen

KØBENHAVN: Landsbanki Íslands hf. har besluttet at sælge Hotel D'Angleterre til et selskab ejet af Remmen's Stiftung von 1986. Landsbanki overtog NP Hotels Holding efter den tidligere ejer, Nordic Partners, konkurs i 2009.

Landsbanki meddelte dengang, at det ikke var planen at eje hotellet på længere sigt. Men også, at man ikke havde travlt med at sælge D'Angleterre, og at alle muligheder ville blive nøje overvejet. Desuden var det hensigten at sælge hotellet til en køber med evnen til at videreudvikle D'Angleterre og så vidt muligt tilgodese andre interessenters interesser.

Købstilbuddet fra Remmen-selskabet blev valgt som det mest fordelagtige tilbud blandt et stærkt felt af interesserede lokale og internationale investorer, og Landsbanki er tilfreds

med salget og med, at det har været muligt at udvikle og forbedre den operationelle drift af D'Angleterre i det forløbne år i et meget vanskeligt hotelmarked.

Det er kun godt 3 år siden, at Henning og Else Marie Remmen besluttede at sælge Remmen Hotels Holding, der omfattede Hotel D'Angleterre, Hotel Kong Frederik og Front hotel, – de to sidstnævnte drives i dag af First og Scandic henholdsvis, – og deres restauranter til det internationale investeringsfirma Nordic Partners. Salget omfattede også Restaurant Copenhagen Corner på Rådhuspladsen i København.

Det er familiefonden Remmen Foundation, der nu køber hotellet tilbage, og Henning Remmen forventes ikke at indgå i den daglige drift. Salget omfatter både ejendomme og drift.

Freja sælger i både Hillerød og Odense

ODENSE: Statens ejendoms-selskab Freja Ejendomme har indgået aftale om salg af ca. 5.000 kvm. byggeret i Forsker- & Videnparken i Odense og knap 4.000 kvm. byggeret i Hillerød ved Hillerød Station. Arealet i Hillerød sælges i samarbejde med Hillerød Kommune og DSB Ejendomsudvikling.

Byggeretterne er dele af to store udviklingsprojekter med blandet bebyggelse, hvor visionen for begge områder er at

skabe bykvalitet på bæredygtige præmisser med rum for mange funktioner og møder mellem mennesker.

– Vi glæder os over, at visionen for områderne nu kickstartes med boliger kombineret med uddannelsesinstitutioner i områderne. Det er den bedst mulige start på salget i de to udviklingsprojekter, siger udviklingsdirektør Carsten Rasmussen, Freja Ejendomme.

Bricks køber 13.575 kvm. i Aarhus



Det største byggeri på det tidligere Centralværkstedsområde i Aarhus er Bruuns' Galleri på cirka 40.000 kvm. butikker og biografer og ca. 10.000 kvm. kontor, udviklet i samarbejde med Steen & Strøm Danmark og NCC.

AARHUS: Projektudviklings- og ejendomsselskabet Bricks har købt en af DSB's større ejendomme på centralværkstederne i Aarhus nærmere betegnet “Komponentværkstedet” beliggende langs med Spanien og mellem Værkmestergade og Jægergårdsgade.

Udviklingsselskabet Århus Inter City, der siden starten af halvfemserne, har forestået udviklingen af Centralværkstederne til en ny moderne bydel, har medvirket ved erhvervelsen.

DSB fortsætter sine aktiviteter i ejendommen og forventer at kunne flytte disse til Sonnegade ultimo 2012, hvorefter ejendommen rømmes endeligt.

Bricks vil i den mellemliggende periode, i samarbejde med bl.a. Arkitektfirmaet C. F. Møller og Aarhus Kommune udarbejde et oplæg til et nyt projekt, der forventes at blive en kombination af nyt kontor-, butiks- og boligbyggeri. Ejendommen har et grundareal på 13.575 kvm.

– Ejendommen giver med sin størrelse og centrale beliggenhed i forhold til Aarhus Centrum, den offentlige transport samt generel infrastruktur en unik mulighed for at skabe en ny velfungerende og sammenhængende bydel, på en for mange uset, men ikke desto mindre yderst interessant beliggenhed, oplyser Bricks om baggrunden for købet.

Google placerer 1.250 kvm. dansk hovedkvarter i Skt. Petri

KØBENHAVN: Søgemaskinen Google har skrevet kontrakt med The Carlyle Group om at leje 1.250 kvm i Skt. Petri Passage, der ligger midt i Københavns gamle latinerkvarter. Med udlejningen til Google har The Carlyle Group udlejet godt 80 pct. af de i alt 49.000 kvm., der blandt andet omfatter TDCs tidligere hovedkvarter.

– Vi har med Skt. Petri Passage arbejdet på at skabe et nyt kvarter i Københavns indre by, så vi kan tiltrække et attraktivt miks af fremtidens kontorlejere, og vi ser frem til at byde Google velkommen i de nye lokaler til sommer, siger Anders Hörnqvist, the Carlyle Group.

CBRE, Global Corporate Service Team, har været rådgiver for

Google Danmark i forbindelse med indgåelse af lejekontrakten. Revco har fungeret som strategisk operationel partner for The Carlyle Groups udlejning af Skt. Petri Passagen.

De første lejere i passagen tog deres lejemål i brug i sommeren 2010, og der er på nuværende tidspunkt indgået seks lejeaftaler med følgende:

- Googles hovedkvarter i Danmark
- Nyt uddannelsescenter til KVUC
- Sankt Petri Skoles nye gymnasium
- Advokatfirmaet Bruun & Hjejle
- Assuranceforeningen Skuld
- Reklame- og kommunikationsbureauet Mensch

The Carlyle Group købte for knap 3 år siden Skt. Petri Passage, der dækker et større område fra TDC's gamle hovedkvarter i Nørregade, om til Larslejsstræde og hele vejen til Nørre Voldgade. The Carlyle Group har siden overtagelsen foretaget en omfattende renovering af komplekset, der udgør i alt 49.000 kvm. Og med udlejningen til Google er 80 pct. nu allerede udlejet.



PensionDanmark køber TV-byen

SØBORG: PensionDanmark køber kontorejendommen EY-Tower i Søborg – tidligere kendt som TV-Byen. Ejendommen er på 24.000 kvm. Sælger er Højhuset Mørkhøj, som ejes af direktør Torben Rønje, direktør Ib Henrik Rønje og Johan Schrøder.

– Ejendommen er nyrenoveret, har en rigtig god beliggenhed og er et godt supplement til vores øvrige investeringer i erhvervs-ejendomme, siger direktør Søren Ulslev, PensionDanmark Ejendomme.

Hele ejendommen er udlejet til Ernst & Young på en 15-årig lejekontrakt.

Med købet af EY-Tower fortsætter PensionDanmark udbygningen af porteføljen af danske ejendomme. Investeringen kommer i forlængelse af en række større ejendomsinvesteringer i de seneste par måneder.

- Den 29. december købte PensionDanmark Magasin-ejendommene i Lyngby, Odense og Aarhus i fællesskab med ATP Ejendomme. Investeringen omfatter 75.000 kvm.
- Den 1. december tog PensionDanmark første spadestik på Isbjerg. Et byggeri af 30.000 kvm. boliger på Aarhus Havn.
- Den 20. december erhvervede PensionDanmark en bygge-

Boligprojekt med 80 lejligheder solgt til Lærernes Pension



Kalmargade i Aarhus N er solgt for 85 millioner kr.

AARHUS: Et nyt boligprojekt, der omfatter 80 lejligheder og i alt cirka 5.000 kvm. er solgt til Lærernes Pension. Sælger er aalborgensiske 2E Ejendomme.

Projektet er centralt beliggende i Kalmargade i Aarhus N – tæt på Aarhus Universitet, lærerseminariet og uddannelseskvarteret. Lejlighederne henvender sig med deres størrelse og beliggenhed i høj grad til studerende.

– Salget understøtter de positive tendenser i markedet i

forhold til boligudlejningsejendomme, som igen er ved at blive et eftertragtet investeringssegment, siger direktør Claus Sondrup, Colliers Hans Vestergaard, der har formidlet handelen.

– Det er en tendens, vi oplever, i alle de større danske købstæder, men især i Aalborg, København og Aarhus.

Projektet i Kalmargade er solgt for 85 millioner kr. Prisen omfatter et nøglefærdigt byggeri, mens køber selv tager ansvar for udlejningen.



PensionDanmark har med købet af EY-Tower investeret i alt ca. 7,3 mia. kr. i danske erhvervs- og boligejendomme.

grund på Vejle Havn. På grunden skal opføres 10.800 kvm. boliger.

- Den 1. november overtog PensionDanmark ejendommen på Ejby Industrivej 125 i Glostrup. Ejendommen er på 14.000 kvm. og udlejet til Rigspolitiet.

– Vi arbejder målrettet på at finde attraktive investeringsmuligheder inden for bolig-, kontor- og retails ejendomme i Danmark. Derfor er det tilfredsstillende, at det er lykkedes at udvide vores ejendomsportefølje så betragteligt inden for de seneste par måneder, siger Søren Ulslev.

Victoria køber 11 ejendomme til 150 millioner kr.

KØBENHAVN: Victoria Properties har købt 11 ejendomme i Tyskland. 10 ejendomme er beliggende i Berlin, og én ejendom er beliggende i Hamburg. Alle ejendommene er centralt beliggende boligudlejningsejendomme med erhverv i stueetagen.

Ejendommene har et samlet udlejningsareal på 22.040 kvm. med i alt 312 lejemål fordelt på 34 erhvervslejemål, 270 boligejemål og 8 andre lejemål. Aktuelt er kun 9 lejemål ledige, svarende til en tomgang på under 3 procent.

Ejendommene har en værdi på knap 150 millioner kr. og har hidtil været ejet af 11 danske anpartsselskaber. Disse selskaber erhverves fra det danske moderselskab, som er under konkursbehandling.

Købesummen for selskaberne udgør 10 kr.

Erhvervelsen af ejendomsporteføljen vil have en positiv indflydelse på det forventede resultat for 2011.



ATP og PensionDanmark køber 3 Magasin-ejendomme

KØBENHAVN: PensionDanmark og ATP Ejendomme købte i december i fællesskab de velkendte bygninger, der huser stormagasinet Magasin i Lyngby, Aarhus og Odense.

De tre ejendomme bliver købt af de to pensionskasser med lige ejerandele på 50 pct. Ejendommene rummer i alt 75.000 kvm. fordelt på 28.000 kvm. i Lyngby, 25.000 kvm. i Aarhus og 22.000 kvm. i Odense.

Sælger er Magillum Properties, der kontrolleres af den pakistanske investor Alshair Fiyaz, og som købte ejendommene i 2009. Den nuværende lejer, Magasin, er en del af Debenhams-koncernen, som er børsnoteret i England og har en omsætning på 22 milliarder kr. om året. Kon-



FOTO: OLE AKHØJ/VISTIDENMARK

cernen driver foruden Magasin i Danmark yderligere 165 stormagasiner primært i Storbritannien og Irland. Lejekontrakterne løber i 25 år.

– Det er PensionDanmarks første investering i retail-ejendomme og de udgør et rigtigt godt supplement til vores eksisterende portefølje af kontor- og boligejendomme, siger adm. direktør Torben Møger Pedersen, PensionDanmark.

ATP Ejendomme har hidtil fokuseret på kontorejendomme.

– Detailhandelsejendomme har en anden risikoprofil end kontorejendomme, og denne investering medvirker til at opfylde vores målsætning om, at 20 pct. af vores ejendomme skal være i dette segment, siger Michael Nielsen.

ATP Ejendomme vil stå for administrationen af de tre ejendomme.

Pensionskasserne vil ikke offentliggøre købsprisen for de tre ejendomme, men alene ejendommene på Kgs. Nytorv i København og på Lyngby Hovedgade er ifølge den offentlige vurdering 1,7 milliarder kr. værd i alt.

LD til Gammeltorv

KØBENHAVN: Fondsmægler-selskabet LD Invest flytter ind i 3.168 kvm. meget klassiske og nyrenoverede rammer på Gammeltorv 18, også kaldet Assessor Bachmanns Gård og kendt som Vognmændenes Hus.

– Det er en solid lejer, der får

et solidt domicil i et af byens fornemste klassicistiske arkitekturværker, siger Kenneth Wallin, CEO, Metropole Management.

Assessor Bachmanns Gård har et historisk fast fundament og en uovertruffen beliggenhed i Københavns latinerkvarter.



Aalborg Universitet udvider med 6.100 kvm. i Ballerup

BALLERUP: Aalborg Universitet København har overtaget yderligere cirka 6.100 kvm. lokaler på Lautrupvang i Ballerup. Universitetet udvider sine undervisningsaktiviteter betydeligt.

– Der er tale om en udvidelse af de nuværende aktiviteter, som universitetet allerede har i Ballerup, siger Nicolai V. Nielsen fra

ejendomsmæglervirksomheden JKE, der har formidlet sagen.

Ejendommen ejes af MP Pension, og porteføljemanager Lasse Vang Hansen glæder sig over at kunne byde Aalborg Universitet velkommen.

Den generelle lejepris i området ligger på 1.000-1.200 kr. per kvm.

Nordicom sælger grund på Amager for 220 millioner kr.

AMAGER: Ejendomsselskabet Nordicom har nu indgået en betinget salgsaftale med en investor vedrørende salget af Nordicoms grund på Amager Strandvej. Prisen er 220 mio. kr. svarende til den bogførte værdi.

Desuden har selskabet indgået betinget salgsaftale med to tyske investorer omkring salget af fem af Nordicoms i alt seks tyske ejendomme for 82 millioner

kr. svarende til bogført værdi.

Begge salgsaftaler er betinget af, at køber opnår finansierings-tilsagn.

Nordicom vil fortsætte den løbende afsøgning af markedet for salg af udviklingsaktiver, og det er således selskabets bestræbelse og forventning at gennemføre yderligere frasalg af ikke-strategiske ejendomme.



– Denne del af Åboulevard – ind mod byen – er attraktiv, og ejendommen er pæn og gedigen, siger direktør for Lloyds.s Mægler & Finans, Flemming Østergaard.

Restaurantmægler revitaliserer Københavns Åboulevard

NØRREBRO: Det lille stykke Åboulevard mellem Julius Thomsens Gade og Søerne på Nørrebro har fået nyt liv. En hel stribe små butikker har stået tomme i over et år, men nu er det lykkedes for erhvervsmæglerfirmaet Lloyds.s Mægler & Finans, også kaldet Restaurant-salg.dk, at udleje dem.

Butikkerne på denne strækning har stået tomme i længere tid.

– Derfor blev vi kontaktet af ejeren og spurgt, om vi kunne gøre noget for at få butikkerne udlejet. Og det kunne vi åbentbart, for i løbet af få måneder

er det lykkedes at finde lejere til alle de tomme butikslokaler, så nu kommer der nyt liv i gaden. Der bliver økologisk take-away, cykelhandler, børnetøj og rejsebureau. Og så kommer der en fed bar for moderne mennesker i alle aldre. Strækningen har også i mange år huset et bageri, som måtte lukke – og også det vil snart genopstå i en ny og gedigen udgave, så beboerne i kvarteret igen kan få frisk morgenbrød i høj kvalitet, siger Flemming Østergaard.

Lloyds.s Mægler & Finans er specialiseret i restaurationsbranchen.

NCC køber 77.000 kvm. grund til boliger i Nivå

NIVÅ: NCC Bolig er igen begyndt at købe nye projektmuligheder til boligprojekter, og selskabet har derfor købt et areal på cirka 77.000 kvm. i Nivå lige ved Niverødgårdsskolen. Området skal i fremtiden danne rammen om et villakvarter med flere forskellige typer boliger.

Grunden er overtaget fra konkursboet 'Teglbacken af 2006 ApS' og er en gammel teglgrav, som ligger naturskønt med bakker, lunde og en lille sø lige vest for Niverødgårdsskolen langs Niverød Kongevej.

– Vi er utrolig glade for denne handel, som giver os mulighed for at etablere et spændende villakvarter i Nivå. Købet vil gøre os synlige i endnu et af Nord-sjællands interessante områder, og vi glæder os til at sætte gang i salget af boliger og grunde, siger adm. direktør Torben Modvig, NCC Bolig.

Byggeriet på grunden holder sig til den eksisterende lokalplan og vil blive lanceret under navnet 'Kongelunden'. Det er planen, at NCC Bolig vil opføre deres

egne konceptvillaer, NCC Villa, samt moderne dobbelthuse. En andel af grundene vil blive solgt enkeltvis, så køberen kan opføre sin egen bolig.

NCC Bolig benytter sig blandt andet af, at selskabet er likviditetsstærkt og dermed kan gå i gang uden forudbetaling. Køber skal således først betale ved indflytning, og det skaber tryghed for køberne i udviklingsmarkedet.

NCC Villa er et nyt koncept, som NCC Bolig har udviklet. Til foråret er de første prøveboliger klar til at blive præsenteret for kunderne. Konceptet dækker over forskellige designlinjer, og den første designlinje "Living" er ved at være færdigdesignet.

"Living" er et moderne arkitekttegnet hus, der fås som længe, vinkel eller T-hus. Det bygges i flere størrelser fra 155 til 189 kvm. Husets design er moderne og minimalistisk og vil kræve et minimum af vedligeholdelse. Huset har 4-6 soveværelser, to badeværelser, stor opholdsstue og et køkken-alrum.

Priserne på villagrundene kommer til at ligge fra 1,6 millioner kr., mens priserne på 'Living' villaer bliver fra 4,2 millioner kr. De nye grunde og boliger vil blive sat til salg i foråret 2011.



Køb, salg og udlejning

Magasinet Ejendom bringer i hver udgave et udpluk af en række af de transaktioner og handler, der har præget markedet siden sidst.

Mail gerne forslag til:
sevel@magasinetejendom.dk



Vil du i dialog med:

Internationale investorer ?

Internationale bygherrer ?

Virksomheder, der skal etablere sig i København ?

Europæiske ejendomsselskaber ?



Annoncer i Scandinavian Property Magazine

Med en annonce i Scandinavian Property Magazine får du mulighed for at eksponere din virksomhed over for den internationale ejendomsbranche. Magasinet henvender sig til virksomheder med interesse i at investere eller etablere sig i Øresundsregionen.

Magasinet er på engelsk og udgives af Magasinet Ejendom i samarbejde med Copenhagen Capacity og Malmö Stad og er det officielle magasin på Øresundsstanden på Mipim. Magasinet uddeles fra Øresundsstanden og fra centrale steder på messen, der afholdes i Cannes i marts. Efterfølgende uddeles magasinet til udenlandske virksomheder, der er i dialog med Copenhagen Capacity eller Malmö Stad.

Prisen for annoncer i magasinet er 1/1 side kr. 11.995, 1/2 side kr. 7.995, 1/4 side kr. 4.995. Kontakt Nikolaj Pfeiffer på pfeiffer@magasinetejendom.dk og book din annonce inden d. 7. februar eller kontakt os og hør mere om mulighederne for annoncering.

Byggeprojekter i Danmark

Her finder du tal og fakta om byggeri i Danmark. Tallene opdateres i hvert nummer af CRM-Byggefakta, der indsamler alle former for private og offentlige byggeprojekter i Danmark, uanset om der er tale om renoveringsprojekter, nybyggerier, til- og ombygninger eller anlægsopgaver.

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– hele Danmark – fra 1/1-2010 - 31/12-2010		
Januar	2.662	222.025
Februar	1.674	146.774
Marts	3.247	251.378
April	3.618	275.872
Maj	2.615	232.553
Juni	2.852	262.237
Juli	2.207	131.897
August	4.158	454.620
September	4.510	499.210
Oktober	3.532	337.344
November	4.571	328.793
December	4.089	237.375
Total	39.734	3.380.078

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/1-2010 - 31/12-2010		
Hovedstaden	12.418	1.145.208
Sjælland	5.382	284.346
Syddanmark	7.076	651.465
Midtjylland	10.840	951.824
Nordjylland	4.018	347.235
Total	39.734	3.380.078

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART DECEMBER 2010				
	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af forbrændingsanlæg	Roskilde	1300	2013-10	Energi og renovation
Odense Shoppingcenter og boliger - Etape 1	Odense C	275	2012-05	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af butikscenter	Silkeborg	250	2012-01	Butik, kontor, lager, industri & transport
Holmeagergård – Boliger, erhverv, kultur	Greve	170	2012-04	Boliger – huse og lejligheder
Renovering og ombygning af boliger	København N	150	2012-12	Boliger – huse og lejligheder
Almene Plejeboliger Ørestad Syd	København S	135	2012-06	Sundheds- & socialvæsnet
Hjallesebyen – Opførelse af boliger	Odense S	100	2012-12	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af almene boliger – Æblelunden	Stenløse	86	2011-12	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af ejerlejligheder – Kajkanten	København S	80	2012-06	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af boliger	Farum	70	2011-09	Boliger – huse og lejligheder

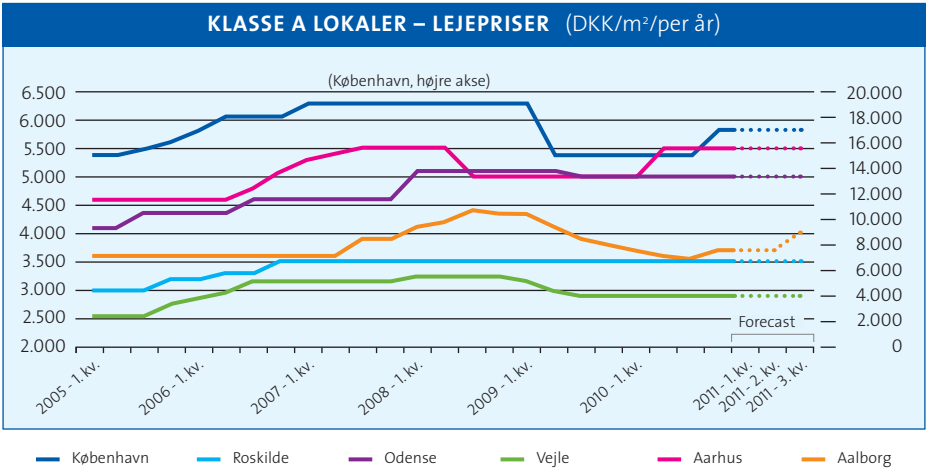
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE ARKITEKTER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/1-2010 - 31/12-2010
Arkitema K/S
3xN A/S
Mangor & Nagel Arkitektfirma A/S
Arkitektfirmaet C. F. Møller A/S
Årstiderne Arkitekter A/S
Friis & Moltke A/S
Erick Van Egerat Architects
Cebra A/S
Bjarke Ingels Group ApS
Louis Paillard

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/1-2010 - 31/12-2010		
Boliger – huse og lejligheder	10.143	869.874
Sport, fritid, kultur & hotel	6.254	543.563
Butik, kontor, lager, industri & transport	10.521	1.085.907
Skoler, uddannelse & forskning	5.558	466.932
Sundheds- & socialvæsnet	5.040	351.405
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	379	38.497
Energi og renovation	1.840	23.900
Total	39.734	3.380.078

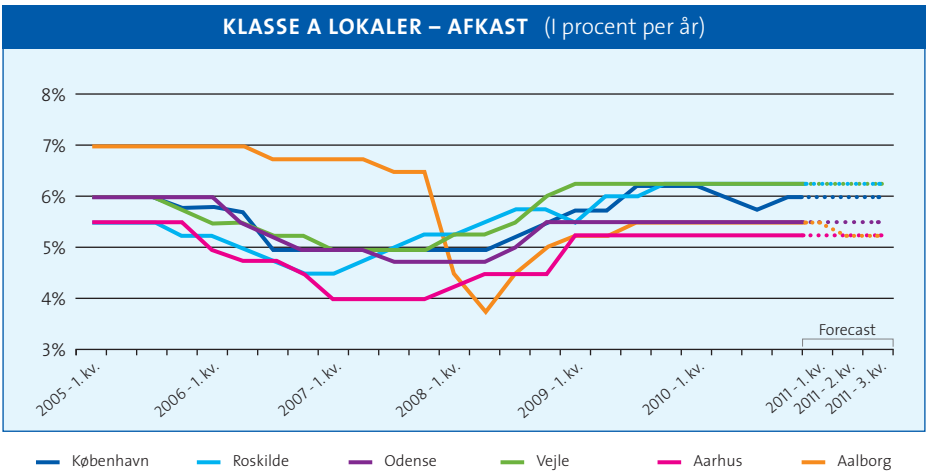


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Butiksmarkedet i Danmark



Butiksmarkedet har gennem 2010 profiteret af en stigning i privatforbruget. Detailhandelen kan dog ikke matche niveauet før krisen, ligesom en del af væksten i detailsalget er gået til nethandel. Lejeefterspørgslen på butiksmarkedet er i 2010 så småt begyndt at vise positive takter, men interessen er fortsat primært rettet mod klasse A-ejendomme. En beliggenhed, der giver vished for et solidt kunde-flow er fortsat det vigtigste element ved udvælgelsen af nyt lejemål. En stor del af lejeaktiviteten stammer i øjeblikket fra større butikskæder, som ønsker at udnytte den generelt vage lejeefterspørgsel til at finde top beliggenheder til eksisterende eller nye butikker.



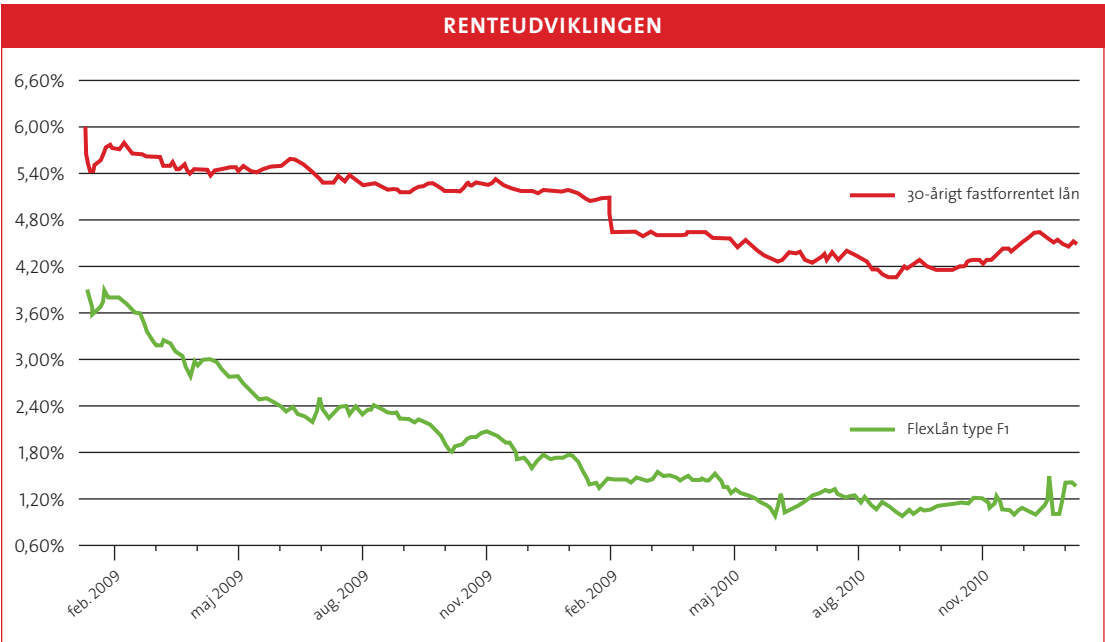
Transaktionsaktiviteten i markedet for butiksljemål har gennem 2010 befundet sig på et lavt niveau med undtagelse af Region Sjælland. Nybolig Erhverv forventer, at investeringsmarkedet i 2011 vil byde på øget aktivitet i forhold til 2010, men interessen vil samle sig om prime ejendommene. Ved indgangen til 2011 handles der til afkast i intervallet 5,25-6,25 procent for absolutte prime ejendomme, hvilket svarer til niveauet fra starten af 2010.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

En svag stigning har på det seneste kunnet ses i både den korte og den lange rente. Endnu er renten på F1-lån dog nede under 1,5 procent.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



DET GÅR BEDRE!

Efter 3 år med bekymret stemning kom der energi i branchen ved Realkredit Danmarks og Byggesocietetets nytårskur, der er bygge- og ejendomsbranchens traditionelle samlingspunkt ved årets begyndelse. I år havde 350 trodset gedigent vintervejr for at ønske godt nytår

Af Kamilla Sevel

Arets tema var energi, da Byggesocietetet og Realkredit Danmark for 12. gang holdt nytårskur i januar. 420 havde tilmeldt sig og på trods af hårdt vejr, mødte 350 op fra alle dele af landet og fra alle kanter af branchen for at ønske godt nytår og høre brudstykker fra forskellige dele af branchen.

Det kom blandt andet til at handle om hvilken energi, der er i den økonomiske udvikling, i den politiske, – et bud leveret af TV2 News-makkerparret, Kristiansen og Mogensen – og så om den energi, som Refshaleøens Ejendomsselskab har formået at skabe i de gamle B&W-bygninger. Her lejer flere små virksomheder sig ind i forskellige former for kreative fællesskaber.

Og det var netop i forbindelse med sidstnævnte, at der blev spredt uro i salen, da adm. direktør Christian Herskind

bekendtgjorde fra scenen, at han nu ville præsentere et af de bands, som ejendomsselskabet lægger lokaler til. En del unge rendte nemlig rundt med instrumenter, og bygge- og ejendomsbranchens kendisser var ikke helt forberede på et amatørundergrundsband. Men det var der så heller ikke tale om. En af Refshaleøens lejere er nemlig det kendte

danske band D.A.D., der har øvelokaler i området. Og de havde i hvert fald forstået ordet energi, da de fyrede den af.

Aldrig prøvet før

Salen var temmelig uforberedt på pludselig at sidde i en koncertsituation. Og sad ganske stille i de pæne "suits". Det fik Jesper Binzer til at udbrøde:

>>

Landsformand i Byggesocietetet Lars Heilesen byder velkommen til Byggesocietetet og Realkredit Danmarks 12. nytårskur.



1

1. – Vi vil gerne skabe et blomstrende kreativt miljø, sagde adm. direktør Christian Herskind og bød velkommen til en af de ikke helt traditionelle lejere. Rockbandet D.A.D. er blandt de bands, der har øvelokaler hos Refshaleøens Ejendomsselskab.

2. Det tog et par numre, men så fik D.A.D. også 350 seriøst klædte bygge- og ejendomsfolk, der lige havde hørt om økonomiske usikkerheder og svære udlejningsforhold, til at rejse sig og klappe med. Her er det i forgrunden fra venstre blandt andet direktør Jens-Erik Corvinus og adm. direktør Carsten Nødebo Rasmussen, Realkredit Danmark, og æresgæsterne de tidligere boligministre Jytte Andersen og Erling Olsen.



2



3

3. – København skal udvikle sig på mange måder. Vi har for eksempel forhandlinger i gang med den internationale skole om at udvide kapaciteten. For ellers kan vi kun tiltrække enlige fraskilte mænd til København. Alle dem med familie kommer ikke, for de kan ikke få deres børn i skole, sagde Frank Jensen i sit indlæg, der blandt andet kom ind på, hvordan rammebetingelserne skal blive bedre for bygge- og ejendomsbranchen. Både helt konkret men også ved at skabe betingelser for, at for eksempel internationale virksomheder får reel mulighed for at placere et domicil her.

4. Investorerne er begyndt at røre på sig, selvom de fleste dog stadig lurepasser og afventer markedsudviklingen. Her er det fra højre ejendomschef Torben Suhr, Danica Ejendomme, Markedsdirektør Peter Frische, Norrporten, Head of Real Estate Peter Mering, SEB og investeringschef Søren Wagner, Rosk Ejendomme.

>>



4



5. Byggesocietetets årlige nytårskur er branchens største samlingspunkt lige efter årsskiftet. Her er det fra venstre Søren Peter Jensen, SPI Rådgivning, projektudviklingsdirektør Christian Lentz, Sjælsø, partner Anders Friis, Plesner, adm. direktør Peter Nymann-Jørgensen, Skanska Øresund og partner Malin Meyer, Kasper Danielsen Arkitekter.

godt år i 2011 end i 2010, også når man ser bredt på økonomien.

– Det går bedre, slog Realkredit Danmarks cheføkonom Christian Hilligsøe Heinig fast.

– Økonomien har stabiliseret sig hurtigere end forventet. Vi havde forudset, at der ville komme 200.000 arbejdsløse, men det er kun blevet til 120.000. Det store spørgsmål er om det varer ved. Der er 3 scenarier, som de fleste økonomer opererer med: Et holdbart opsving, et lavvækstscenarie og et double dip. Vi er der, hvor vi mest tror på et holdbart opsving som det mest sandsynlige scenarie. 2011 vil bringe genopretningen på sporet, men det bliver ikke et stærkt opsving, sagde Christian Hilligsøe Heinig.

100 milliarder skal ud at arbejde
Realkredit Danmark mente nu ellers nok, at de ville bidrage til, at det kan blive det.

– Vi har en opgave at løse. Vi skal låne mindst 100 milliarder kr. ud i år, så det er bare med at komme ud at finde de projekter, slog direktør Jens-Erik Corvinus fast.

– I modsætning til, hvad vi har hørt på ved nytårskurene de sidste to år, så er der en vis grobund for optimisme. Alene det, at vi kan samles 350 mennesker fra branchen her i dag viser både stort engagement og energi. Ejendomsbranchen er kendetegnet ved at være en branche, der ikke lader sig dukke, men popper op som en korkprop. Heldigvis, sagde Jens-Erik Corvinus. ■



6. – Der vil blive sat stadig skarpere fokus på begrebet energi, sagde adm. direktør Carsten Nødebo Rasmussen, Realkredit Danmark.

7. I 2010 har Bispebjerg Hospital opbygget en byggeorganisation under ledelse af Claes Brylle-Hallquist, der skal styre milliardbyggeriet gennem de kommende tiår. Her er det projektleder Isabelle Bossen Nielsen, PA Lisbeth Blak-Lunddahl og kommunikationskonsulent Karen Grønkjær Kjeldsen, alle fra Bispebjerg Hospital.

8. Ejendomsforeningen Danmarks direktør Torben Christensen og Lars Axelsen, Grundejernes Investeringsfond, var også kommet for at ønske godt nytår.

Arrangementer og konferencer 2011

Torsdag den 3. februar 2011 kl. 15.30 - 17.30
Fremtidens innovative hospitaler – hvordan får vi det rigtige for pengene?

24. marts

Konference: Trekantområdet og udviklingen i region Syddanmark – i samarbejde med Magasinet Ejendom

29. marts

Konference: Bæredygtighed og finansiering – i samarbejde med Magasinet Ejendom

Aktiviteter i Byggesocietetet

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

1. Deltag i et udvalg og vær med til at arrangere møder, foredrag og i nogle tilfælde høringssvar og indlæg i medierne. Der er i dag følgende udvalg: Miljøudvalget, Lejeudvalget, Byfornyelsesudvalget, Byplanudvalget, Bygherreudvalget, Redaktionsudvalget, IT-udvalget, Københavnsudvalget, Sundhedsudvalget og Forretningsudvalget.
2. Du kan indmelde dig i en BS-gruppe. Grupperne fungerer som pendant til VL-grupper og andre netværk og består af beslutningstagere i bygge- og ejendomsbranchen på tværs af brancheskel. BS-grupperne er forholdsvis nye men er på kort tid blevet populære og består i dag af 7 BS-grupper. Nogle har geografisk fokus, så hvis du bor i Aalborg eller Aarhus er der også en BS-gruppe for dig.
3. Foredrag og cafe-møder. Byggesocietetet arrangerer løbende konferencer og cafe-møder. Til cafe-møderne er der typisk tale om intime møder med toppolitikere eller erhvervsfolk. På konferencerne som i flere tilfælde er arrangeret i samarbejde med Magasinet Ejendom er der mulighed for at indgå i en debat om vigtige, aktuelle emner med betydning for branchen, og endelig er der på Byggesocietetets nytårskur mulighed for at høre indlæg om branchen sammen med cirka 400 andre branchefolk.

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

– Vi har prøvet at spille for rigtig mange. Men jeg tror faktisk aldrig nogensinde, vi har prøvet noget som det her. I må altså godt rejse jer og strække benene.

Og sådan endte det da også efter tre numre, der blev trykket afsluttende af med bandets største hit “Sleeping my day away” og efterlod hele salen med en boblende energi, der var svær at forene med traditionel conference-stemning.

Indslaget var med til at cementere, at det går bedre og fremad i bygge- og ejendomsbranchen, og at der er mange positive takter.

Mat stemning slut

– Stemningen har været lidt mat de seneste år. Derfor har vi valgt temaet energi. Der bliver sat stadig mere fokus på begrebet energi, og fra politisk side bliver det understreget, at energibesparelser sagtens kan gå hånd i hånd med vækst. Det skal branchen tage til sig i de kommende år, og jeg vil gerne understrege, at Realkredit Danmark er klar til at finansiere gode og rentable ejendomme, sagde adm. direktør Carsten Nødebo Rasmussen, Realkredit Danmark, da han indledte konferencen.

Landsformand Lars Heilesen fortsatte i samme stil:

– I det år, der kommer, skal vi forhå-

bentlig skabe resultater med ny energi. Det har været nogle hårde år, men nu skal vi bearbejde markedet, så det bliver et spændende 2011. Uden at vi alle er med til at trykke let på speederen går det ikke, så det vil jeg gerne opfordre til, sagde Lars Heilesen.

En af dem, der allerede er med til at trykke på speederen, er Københavns overborgmester Frank Jensen, som også gav et indblik i, hvor stor indflydelse, de massive investeringer i Københavns Kommune kan komme til at betyde for bygge- og ejendomsbranchen. Og ikke mindst, at kommunen bevidst har formuleret en strategi for at skabe større troværdighed og pålidelighed hos netop entreprenører, investorer og projektudviklere.

Troværdighed ud af rådhuset

– Vi bliver flere i Københavns kommune i øjeblikket. Det udfordrer kommunen. Men det er godt, at København er i vækst, for det betyder, at vi skal bruge flere bygninger i kommunalt regi og flere boliger. Det gavner byggebranchen. Vi vil rigtig gerne være en troværdig samarbejdspartner ud af rådhuset, og det gør vi blandt andet ved at udarbejde årlige handlingsplaner, så vi skaber større investorsikkerhed, sagde Frank Jensen.

Og med rammebetingelserne i orden, så er der langt bedre mulighed for et

Af Thomas Stampe,
Partner, Bech-Bruun
og Kristin Jonasson,
specialistadvokat, Bech-Bruun



Ny højesteretsdom giver grund- ejere ejendomsskat tilbage

Højesteret har i en ny dom taget stilling til om en grundejer kan få genoptaget vurderingen for år, hvor der ikke foretages en reel ejendomsvurdering, men blot en årsregulering af det foregående års ejendomsvurdering. Dommen har betydning for, hvor mange år SKAT skal returnere for meget betalt ejendomsskat til grundejere, når ejendomsvurderingen er blevet sat ned ved en genoptagelsessag.

Til og med året 2002 blev der hvert år fastsat en vurdering for alle ejendomme. Med virkning fra 2003 blev reglerne ændret, således at der blev foretaget vurdering hvert andet år, men en regulering efter prisforholdene i det mellem liggende år. Eventuelt fradrag for forbedringer blev i det mellemliggende år videreført uændret fra det foregående år.

I den konkrete sag anmodede en andelsboligforening i 2006 om at få genoptaget ansættelsen af fradrag for forbedringer for året 2003 og frem efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2. SKAT genoptog vurderingen for 2004 og 2005, men afslog at genoptage årsreguleringen for året 2003 idet der var tale om en årsregulering, hvilket var i overensstemmelse med SKATs praksis på området. Afslaget blev indbragt for domstolene.

Der var foretaget en vurdering af ejendommen for årene 2002 og 2004, mens der var foretaget en årsregulering i 2003. Tvisten vedrørte om andelsboligforeningen havde krav på genoptagelse også med virkning for året 2003, der var et reguleringsår.

Ved afgørelsen fastslår Højesteret, at skatteforvaltningslovens § 33 stk. 2 må forstås således, at der ved "vurderingsår"

forstås såvel år hvor der foretages en egentlig vurdering af ejendommen som år hvor der sker en årsregulering. I samme bestemmelse må ordet "ejendomsvurdering" forstås som en vurdering og en årsregulering. Andelsboligforeningen fik således medhold i, at der kunne ske genoptagelse af vurderingen for 2003, dvs. indenfor 3 år, selvom det var et år, hvor der var foretaget årsregulering.

Med dommen har Højesteret ændret den tidligere gældende praksis, idet Højesteret bestemmer, at uanset om der foreligger en vurdering eller en årsregulering, har grundejeren ret til at få genoptaget vurderingen 3 år tilbage. Hvis der ved genoptagelsessagen sker en nedsættelse af vurderingen, betyder det, at grundejeren skal have skat tilbage for en periode på indtil 3 år.

Det er en følge af Højesterets afgørelse, at SKAT må ændre den hidtidige praksis. SKAT har meddelt, at man retter de ejendomsvurderinger, der er forkerte, og udbetaler eventuelt for meget betalt skat til grundejerne. SKAT har udtalt, at man forventer at kunne lokalisere de berørte grundejere i et samarbejde med kommunerne og at man forventer, at det er 15-20.000 grundejere.

Grundejere, der har fået afvist genoptagelsen af en vurdering med henvisning til den tidligere praksis, bør dog rette henvendelse til SKAT med henblik på, at få ændret vurderingerne og få returneret eventuelt for meget betalt skat.

Reglen om årsregulering i vurderingslovens § 3A blev ændret med virkning for året 2007. Der bliver således ikke længere foretaget årsreguleringer hvert andet år. Dommen har derfor ikke betydning for vurderinger i perioden efter 2006. ■

JKE SØGER TO MÆGLERE (INVESTERING & BRUGEREJENDOMME)

Med masser af gode opgaver, fokus på fremtidens mange forretningsmuligheder og en stærk tro på vækst og udvikling, søger JKE to dygtige mæglere til snarlig tiltrædelse.

Den ene mægler skal udelukkende arbejde med formidling af investeringsejendomme, og den anden mægler skal have fokus på salg og udlejning af brugerejendomme.

MÆGLER TIL INVESTERINGSEJENDOMME

Du har et godt kendskab til markedets aktører lige fra den private investor og til det største ejendomsselskab, og du ved, at aktiv pleje og udvikling af dit eget netværk er vigtigt på vejen til succes.

Formidling af investeringsejendomme kræver en forretningsmæssig tankegang, kreativitet og styrke til at kontakte branchens beslutningstagere.

Din erfaring har givet dig den egenskab, at du kan se på en investeringsejendom og straks være klar over, hvem den rette nye ejer kunne være. Du kan skabe forretningsmuligheder af egen drift, og du kan præsentere idéerne for de rette investorer, som derefter vælger at samarbejde med dig.

MÆGLER TIL BRUGEREJENDOMME

Du kommer typisk til at arbejde for pensionskasser, ejendomsselskaber og private investorer, og opgaverne står allerede klar til dig den første dag.

Det er vigtigt, at du kender "håndværket" og trives med at have mange opgaver, der alle hver især kræver din fulde opmærksomhed. Du har i dag et indgående kendskab til erhvervslejeloven, og du kan uden besvær forhandle en lejekontrakt på plads, hvorefter du grundigt og korrekt udarbejder fejlfrie dokumenter til parternes underskrift.

DEN RETTE ANSØGER

Din erfaring har vist dig, at succes kommer, fordi du kan og vil udføre et proaktivt og målrettet arbejde, hvorunder du altid er opsøgende, kreativ og handlekraftig.



Du er smilende, serviceminded, og ikke mindst en god sælger, og du har let ved at skabe kontakt og fastholde en god dialog.

Din økonomiske og juridiske forståelse på det ejendomsmæssige område er god, og du kan begå dig hos de mest professionelle ejendomsinvestorer og øverste beslutningstagere, som finder dig kompetent og tillidsvækkende.

Det falder dig let at kommunikere tydeligt og informativt, og du er hurtig og effektiv i brugen af Office-pakken, internettet m.m.

VI TILBYDER

Du får en attraktiv stilling hos en af branchens stærkeste ejendomsrådgivningsvirksomheder, hvor du får opbakning til at udvikle dig selv og dine kompetencer. Sammen vil vi aftale en lønpakke bestående af fast løn og resultatafhængig provision, mobiltelefon, personalegoder samt kørselsgodtgørelse m.m.

I 2012 flytter vi til flot og nybygget domicil på Flintholm Station, hvilket er en særdeles attraktiv placering for mæglerne hos JKE, idet vi får stor glæde af både Metro, S-tog og vejnet.

**STYRKE
TRIVSEL
SELVSTÆNDIGHED
OPGAVER
NETVÆRK
KARRIERE**

KONTAKT OS

Du er velkommen til at kontakte afdelingschef Claus Obel Skovgaard på mobil 2778 3794 eller e-mail cos@jke.dk for en uforpligtende snak.

Vi glæder os til at høre fra dig, og din skriftlige ansøgning skal være os i hænde senest d. 1. marts 2011. Din henvendelse sker i fuld fortrolighed.

Om JKE / Dan-Ejendomme as

JKE er et dedikeret team, som arbejder selvstændigt med alle traditionelle erhvervsejendomsmægleropgaver.

I 2010 har vi gennemført 88 lejekontrakter, og siden vores etablering i 2002 har vi formidlet en ganske omfattende mængde investeringsejendomme.

Vi er en del af de mere end 350 dygtige medarbejdere i Dan-Ejendomme as, hvor vi internt kan søge råd hos juridiske eksperter, bygningstekniske specialister samt erfarne ejendomsadministratorer.

Dan-Ejendomme as er et af Danmarks førende ejendomsforvaltningsselskaber. Selskabet administrerer ejendomme over hele Danmark på vegne af investorer, boligforeninger, ejerforeninger og andelsboligforeninger.

Dan-Ejendomme as er et 100% ejet datterselskab af det børsnoterede Dan-Ejendomme Holding as, som er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen A/S.

JKE | ESTATE
AGENTS

... en del af Dan-Ejendomme as

Morten Jensen, Senior Manager
mojensen@kpmg.dk
KPMG's branchegruppe for Ejendom & entreprise



Bæredygtighed og en investerings-ejendoms totaløkonomi

Omkring 40 pct. af det samlede energiforbrug i Danmark er i dag relateret til bygninger, og der er store og økonomisk fordelagtige muligheder for at reducere dette forbrug. Men hvorvidt det er økonomisk fordelagtigt at investere i bæredygtighed kan være svært at fastslå og underbygge.

Det er et helt oplagt indsatsområde at investere i bæredygtighed, og det gælder specielt for eksisterende bygninger, som i gennemsnit bruger 2,5 gange så meget energi til opvarmning som nye bygninger. I eksisterende bygninger er der generelt store muligheder for at reducere energiforbruget, og i mange tilfælde er det rentabelt, hvis energiforbedringerne gennemføres i forbindelse med renoveringer og udskiftninger, som gennemføres af andre grunde. Bygninger og bygningsdele renoveres og udskiftes typisk kun med 30-50 års mellemrum. Derfor bør bæredygtighed være en del af planlægningen af alle bygge og renoveringsopgaver.

Hvad omfatter bæredygtighed indenfor ejendomme?

Kun få private virksomheder er dog så energi-intensive, at energiforbrug og effektiviseringsmuligheder anses som vigtige strategiske fokusområder. For hovedparten af virksomhederne udgør energi- og CO₂-omkostninger sjældent mere end 1-2 pct. af produktionsværdien. Det medfører begrænset interesse for og viden om effektiviseringsmuligheder. Undersøgelser viser, at der som tommelfingerregel stilles krav om maksimal tilbagebetalingstid på 2-5 år for effektiviseringsprojekter. For investeringer i bæredygtighed vil tilbagebetalingstiden ofte være længere. Bæredygtighed er udtryk for optimal udnyttelse af jord, energi

og råmaterialer til glæde for både ejere og brugere af ejendomme og omfatter udover de miljømæssige aspekter tillige funktionelle/tekniske aspekter, økonomiske aspekter, miljømæssige aspekter samt sociale og kulturelle aspekter.[1]

De funktionelle/tekniske aspekter omfatter ejendommens funktionalitet, fleksibilitet samt anvendelsesmuligheder og æstetik. Optimal udnyttelse af disse aspekter vil gøre ejendommen attraktiv for lejere fremadrettet og ejendommen vil kunne tilpasse ændrede fremtidige behov. Økonomiske aspekter omfatter udover ejendommens driftsomkostninger tillige også ejendommens samlede omkostninger over ejendommens levetid, herunder værditab og løbende vedligeholdelse. Herudover omfatter økonomiske aspekter tillige stabilitet i ejendommens værdi.

Miljømæssige aspekter omfatter bl.a. begrænsning i brugen af ressourcer til dels opførelse af ejendommen og dels i forbindelse med ejendommens drift samt begrænsning i anvendelsen af sundhedsskadelige stoffer, udledning og miljømæssig påvirkning. De sociale og kulturelle aspekter omfatter sundhed og komfort samt social integration i ejendommen.

Kan en investerings fordelagtighed måles ud fra forbedrede pengestrømme alene?

Internationale studier viser, at de ovenfor omtalte aspekter i større eller mindre grad påvirker værdien af en investerings-ejendom enten direkte i form af forbedrede pengestrømme eller indirekte i form af en lavere forrentningsprocent. Ud fra et værdiansættelsesmæssigt perspektiv er det vigtigt, at

aspekterne værdiansættes i et omfang, der kan underbygges, således at vurderingen opretholder en høj troværdighed. Netop dette forhold drøftes meget i internationalt regi, og der foretages i øjeblikket empiriske undersøgelser heraf.

I forhold til en investeringsejendoms pengestrømme vil det sædvanligvis ikke være vanskeligt at påvise en direkte sammenhæng mellem en given investering i bæredygtighed og et efterfølgende lavere niveau for drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, forbedrede genudlejningsmuligheder, større stabilitet i pengestrømmene mv.

Ejendommens pengestrømme er dog kun et delelement af en investeringsejendoms totaløkonomi. Det andet delelement kan henføres til ejendommens forrentningsprocent, der knyttes til forbedret salgbarhed (større efterspørgsel), større potentiale for lejestigninger som følge af produktivitetsfordele for brugere og lejere mv., hvilket er eksempler på elementer, der forebygger fremadrettede tab.

Investorer måler ofte, hvorvidt en given investering i bæredygtig er fordelagtig ud fra en rentabilitetsbetragtning. Her er en DCF-model taknemlig, da de budgetterede investeringer og effekten heraf blot indtastes i ejendommens pengestrømme og resultatet heraf kan aflæses direkte ved ændring i nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme. Dette er netop svagheden ved DCF-modellen, idet modellen har tendens til at overse strategiske begrundelser for en given investering, som for eksempel at investere i bæredygtighed, der kan sikre mod fremtidige værditab.

Såfremt investorerne i større og større grad vægter bæredygtighed ved vurdering af forrentningsprocenten, kan det forventes, at investorer i fremtiden vil tage en risikopræmie ved at investere i konventionelle ejendomme, hvormed disse ejendomme vil falde relativt i værdi i forhold til bæredygtige ejendomme.

Måling heraf er dog svært, og der eksisterer på nuværende tidspunkt ingen formel eller fast procedure til indregning af bæredygtighed i værdiansættelserne. Omfanget og metoden for afspejling af bæredygtighed i værdiansættelsen afhænger

i høj grad af regionale og markedsmæssige forhold, ejendoms-type mv. og kræver opmærksomhed og uddannelse af fagfolk inden for ejendomsbranchen.

Hvis ikke valuarerne er opmærksomme på effekten af investeringer i bæredygtig kan dette medføre fejlagtig placering af kapital, og det kan diskuteres, om det ikke allerede har medført en underinvestering i bæredygtige ejendomme. Således kan ejendomme være fejlagtig prisfastsat således, at konventionelle ejendomme er værdiansat for højt og bæredygtige ejendomme værdiansat for lavt. Bæredygtighed bør så vidt muligt indarbejdes i værdiansættelserne og effekten heraf bør afspejles i ejendommens værdi.

Er der tilstrækkeligt bevis til at indregne bæredygtighed i værdiansættelserne

Empiriske studier fra udlandet viser, at investeringer i bæredygtighed har en afledt positiv effekt på både lejeniveauer, tomgangsrate, forrentningsprocenter, nettodriftsresultater, liggetider og naturligvis ejendommens salgspris. Det empiriske grundlag herfor er dog spinkelt på nuværende tidspunkt. I Danmark indsamles på nuværende tidspunkt ikke data herom og det må lægges til grund, at bæredygtighed ikke på et dokumenteret grundlag kan indregnes i værdiansættelsen.

Området bør dog have et særligt fokus og vurdering af, hvorvidt investeringer i bæredygtighed er økonomisk rentabelt skal udover en vurdering af rentabiliteten tillige suppleres med en vurdering af den afledte effekt på forrentningsprocenten som følge af en større søgning mod bæredygtige ejendomme. Over tid vil der opbygges og indsamles viden og indsigt herom, som kan anvendes som dokumentation i værdiansættelserne. ■



Af Michael M. Jørgensen
Direktør, Geninvest
mj@geninvest.dk



Find en løsning

K/S-projekter har i udbredt grad finansieringsproblemer. Flere udbydere af K/S-anparter har i løbet af de sidste måneder påpeget, at det er synd for de kommanditister, der bliver presset af for eksempel Finansiell Stabilitet. Det er synd. Men det er ikke fair at pege fingre ad Finansiell Stabilitet som den store skurk i den sammenhæng.

Problemet er startet et helt andet sted: Hovedparten af de projekter, der nu er i krise, skulle aldrig have været udbudt. De er købt for dyrt ind og flere af de udbyderselskaber, der udbød projekter i midten af 2000'erne, var drevet af at tjene udbyderhonorarer uden reelt aktivt at håndtere ejendommene efterfølgende.

Sammenhængen til Finansiell Stabilitet opstår, fordi de banker, der endte med at komme i fedtefadet med dårlige lån også var dem, der med lave marginaler og en lemfældig kreditpolitik accepterede at finansiere K/S ejendomme indkøbt på alt for høje niveauer. Problemet er, at det nu går ud over kommanditisterne i de pågældende selskaber, hvis pengeinstitut er kommet ind under Finansiell Stabilitet.

Der er blevet sat alt for mange kommanditselskaber i søen, hvor der ikke er fulgt en fornuftig procedure. En række af de dårlige eksempler kommer op til overfladen i øjeblikket som for eksempel:

- Selskaber, der har honoreret de lokale tyske og svenske administratorer lavt, og taget hovedparten af honoraret selv for "controlling" og udarbejdelse af regnskab.
- Projekter, der er solgt uden en plan. En K/S-investeringsejendom skal have en forretningsplan på samme måde som alle andre virksomheder laver forretningsplaner. Planer, der helt

efter bogen gennemgår alt via en SWOT analyse, og som har inddraget aktive interviews med lejere, finansieringskilder, alle serviceleverandører, trafikanalyser, ændrede og forventede lokalplaner, ejergruppens forventninger og muligheder osv.

Det er ikke raketvidenskab, men det kan undre, at det har kunnet lade sig gøre at gå i banken efter finansiering uden at have en plan? En grundig forretningsplan giver alle interessenter, inkl. banken, en mulighed for at forholde sig til, hvad forretningen går ud på, og hvilke muligheder, den har.

Jeg ser og hører alt for tit om K/S-udbydere, hvis projekter har tomgang i flere måneder og år, som ikke holder ordentlig kontakt med sine lejere og som slet ikke har styr på vedligeholdelse og bankerne. Investorerne er ganske rigtigt almindeligt højtloønnede personer. De er i deres daglige virke vant til at leve op til krav om planlægning og kvalitet. Men de er ofte ikke kyndige ejendomsinvestorer, og de har brug for, at andre gør arbejdet for dem.

Bankerne har ikke tabt penge på K/S ejendomme – der kan være et par undtagelser med nogle få engelske ejendomme. Det virker meningsløst, at bankerne, som ofte har bevilget kreditter og lån efter nogle relativt stramme styrebudgetter, der tydeligt viser, hvor meget K/Set kan betale i rente og afdrag, nu begynder at sætte renter og afdrag i vejret. Det eneste, bankerne får ud af det, er endnu flere nødlidende engagementer, denne gang selvforskyldt.

Der er slet ingen tvivl om, at de banker, der allerede er under kontrol af Finansiell Stabilitet, og de banker, der er på vej, skal afvikle lån og gerne hurtigt. Som det foregår nu, kommer det til at ske med massive tab til følge – både for investorerne og

for Finansiell Stabilitet. En løsningsmodel kunne være, at man lod K/S-investorerne købe sine lån ud til en kurs, der modsvarer det forventede tab?

Hvis K/Set køber sine 2. prioritetslån til kurs 75 eller 80, så skal der nok komme løsninger og også løsninger, der samtidigt får tyndet ud i investorkredsen, så de stærke investorer ikke kun skal bidrage, men også kan høste frugterne af indsatsen. Og Finansiell Stabilitet kan få afviklet sine engagementer hurtigt og leve op til sin målsætning.

Der er et marked for at handle brugte anparter, men der er ikke nogen, der vil give de samme høje priser, som der er købt på i 2006 og 2007. Det er der flere grunde til. For det første er ejendomspriserne faldet. Det giver den første og mest oplagte del af tabet. De bogførte værdier i regnskaberne harmonerer ofte ikke med virkeligheden, så selskabernes reelle egenkapital er markant lavere, end regnskaberne giver udtryk for. Er finansieringen i selskabet tilmed usikker er det naturligvis værre, og køberne færre, og det får prisen til at falde yderligere. Dertil kommer, at en køber typisk ikke vil betale "fuld pris" for anparterne. Der skal gives en form for kontantrabat.

Det betyder samlet set, at de indskud, som den oprindelige investor har foretaget kan være tabt og mere til. Den egenkapital, der har været opbygget over flere år i form af opskrivninger af ejendommens værdi kan være ikke-eksisterende. Det er ikke en ønskesituation at stå i som investor. Men er der fortsat betalingsforpligtelser i K/S, må man jo afveje sine fremtidige muligheder med den aktuelle situation.

Som køber af brugte ejendomsanparter får man udover en lav købspris sikkerhed for, at den skattemæssige behandling af investeringen er afklaret, da købsets oprindelige anskaffelsesomkostninger er afskrevet.

Står man som K/S og investorgruppe med en bank, der presser på og et konkursbo, der ikke lever op til sine forpligtelser overfor K/S, men stemmer benene imod, er det bedste man kan gøre, at få

tilpasset sine vedtægter, så man kan sætte konkursboet på porten uden yderligere diskussion. Ofte er der allerede plads til det i vedtægterne. Ryd op og få en ny investor ind, der er stærk og kan trække sagen op sammen med resten af investorgruppen. Der ligger stadig ejendomsanparter i et betydeligt omfang hos konkursboer. I så fald er det på tide, at de øvrige investorer vrister sig fri og kommer videre. ■



Colliers hedder ikke længere “Hans Vestergaard”

Colliers Hans Vestergaard ændrer efter 22 år i ejendomsbranchen navn til Colliers International Danmark.

– I Colliers International har vi besluttet at forstærke vores globale brand, repræsenteret af 480 kontorer i 61 lande, og skabe en let genkendelig identitet på tværs af landegrænser, siger indehaver i Colliers International Danmark, Hans Vestergaard.

Som medlem af den europæiske Colliers-bestyrelse har Hans Vestergaard selv været med til at træffe beslutningen om at skabe en tydeligere samhörighed mellem kæde-medlemmerne.

Navneændringen får ingen betydning for virksomhedens ejer- og strukturforhold. Colliers International Danmark er fortsat ejet af Hans Vestergaard, som er hovedaktionær, med Torben Nielsen, Jan Hougaard, Klaus Holmstol, Peter Mahony og Claus Sondrup som partnere. Heller ikke den nordiske platform bliver der pillet ved:

Colliers International Danmark har 5 kontorer placeret i København, Aarhus, Odense,

Aalborg og Vejle. Derudover er virksomheden stærkt repræsenteret i Skandinavien med afdelinger i Sverige, Norge og Finland. Den danske stab består af 85 medarbejdere, der dagligt servicerer og rådgiver kunder inden for leje, salg, køb, investering og administration af erhvervsjendomme.

– Den markedsplads, som Colliers International udgør world wide, betyder, at vi kan servicere en kunde stort set hvor som helst og når som helst. En dansk kunde kan med en dansk mægler som key account manager serviceres af en Colliers-virksomhed overalt i verden. Det signalerer vi med det nye navn, siger Hans Vestergaard.



RUNE KOCK FRA CATELLA TIL NREP

Nordic Real Estate Partners har ansat Rune Kock, som Investment Manager for yderligere at styrke virksomhedens investeringskompetencer, specielt i Danmark.

Rune Kock vil i sin nye stilling fokusere på transaktioner i Norden indenfor NREPs tre forskellige fokuserede investeringsstrategier, og vil bl.a. komme til at arbejde med NREPs anden retail fond, som NREP forventer at lancere i første halvdel af 2011.

Rune Kock kommer fra en stilling som Director hos Catella, hvor han over en periode på 9 år har arbejdet på transaktioner med en værdi på mere end 13 milliarder kr. og opbygget et solidt navn i branchen.

– Vi er meget glade for, at vi kan tiltrække en kompetent og erfaren ressource som Rune til vores virksomhed, og er ikke i tvivl om, at Rune vil bidrage til vores fortsatte vækst og gode resultater baseret på vores fokuserede investeringsstrategier, siger partner Rasmus Nørsgaard, NREP.

Rune Kock.



Orbicon Leif Hansen skifter navn og fejrer jubilæum

Orbicon | Leif Hansen skifter navn til Orbicon. I maj 2009 overtog Orbicon alle aktierne i Leif Hansen Engineering og blev til Orbicon | Leif Hansen.

– Efter halvandet års integrationsarbejde, har vi efterhånden fået én sammenhængende virksomhed, siger administrerende direktør Jesper Nybo Andersen.

– Målet var at integrere rådgivningsydelser indenfor miljø, byggeri og forsyning, og det er i høj grad lykkedes. Vi sidder i dag med store klimatilpasningsprojekter, store byggerier med bæredygtighedselementer som FN-byen, og hjælper blandt andet forsynings-

virksomheder med at spare på energien, fortsætter han.

Fremtidens store opgaver ligger inden for blandt andet bæredygtigt byggeri, klima og infrastruktur.

– Det var nedturen i byggebranchen, der satte Leif Hansen Engineering til salg, og de nye tider har desværre medført afskedigelser – også efter, at Orbicon overtog aktierne. Men jeg mærker, at det er ved at vende nu, siger Jesper Nybo Andersen.

Med den vished i bagagen kunne Jesper Nybo Andersen fejre 25 års jubilæum i begyndelsen



Jesper Nybo Andersen.

af januar. Da Jesper Nybo Andersen overtog ledelsen af virksomheden var der et par hundrede medarbejdere og her godt ti år efter, er der cirka 500. Virksomheden omsatte for 380 millioner kr. og er Danmarks 7. største i 2010. Orbicon har nu 11 kontorer fordelt i hele landet.

CLAUS KRAG AFDELINGSDIRECTØR I OLAV DE LINDE

Byggeselskab Olav de Linde har ansat Claus Krag til afdelingsdirektørposten i Odense. Claus Krag har, efter 3 års ansættelse som afdelingsdirektør hos Dan-Ejendomme i Hellerup, valgt at flytte tilbage til Odense med familien. Claus Krag er oprindeligt fra Fyn og kender således både byen og erhvervslivet i Odense særdeles godt.



Claus Krag.

– Jeg har som fagligt interesseret “eksilfynbo” fulgt tæt med fra sidelinjen i Byggeselskab Olav de Lindes indtog og virke i Odense. For eksempelft aftvinger store by- og erhvervsudviklingsprojekter som Thrige-Firkanten, Pakhusgården og Wichmandsgadekvarteret stor respekt. Senest er præmieringen af det nyrenoverede silopakhus på Sverigesgade 5 på Odense Havn, et fint vidnesbyrd om, at man lokalt har fået øjnene op for, at her er en virksomhed med en mission og vision om at renovere og udvikle erhvervslokaler med kvalitet og fremtid i, siger Claus Krag og begrundet dermed karriereskiftet:

– Så umiddelbart havde jeg ikke mange betænkeligheder, da jeg fik tilbudt muligheden for at stå i spidsen for Byggeselskab Olav de Lindes dynamiske organisation og aktiviteter i Odense. Skulle nogen evt. være i tvivl om det store potentiale i vores eksisterende bygninger på Odense Havn, skal man bare lægge vejen forbi for eksempel Multiforms nye flotte lokaler, der ligger på første parket – lige ud til Odense Havn, siger Claus Krag.

DAN-EJENDOMME UDNÆVNER NY AFDELINGSDIRECTØR

Dan-Ejendomme har udnævnt Iben Koch til ny afdelingsdirektør for forretningsområdet ‘Forvaltning’.

Iben Koch, der er cand. jur. bliver leder af forretningsområdet ‘Forvaltning’, der varetager administration af både udlejningsboliger og erhvervslejemål samt indstilling og udlejning af udlejningsboliger.

Iben Koch kender Dan-Ejendomme rigtigt godt. Hun har siden 2005 fungeret som afdelingsdirektør med ansvar for forretningsområdet ‘Almene’ og været direktør i selskabet UngesBoliService.dk I/S – to funktioner, hun fortsat vil varetage.

Gennem sit arbejde i chefgruppen har Iben Koch desuden bidraget aktivt til det ambitiøse værdi- og vækstsetup, der er besluttet for Dan-Ejendomme de kommende år. Iben Koch er valgt på grund af sin solide faglige ballast, personlige engagement og et stærkt netværk.



I forbindelse med Iben Kochs udnævnelse lægges forretningsområderne ‘Forvaltning’ og ‘Almene’ sammen.

Iben Koch.

ARKITEMA UDNÆVNER 4 ASSOCIEREDE PARTNERE

Arkitektfirmaet Arkitema er på vej ud af krisen, og har i 2010 øget sit overskud. I 2010 blev der netto ansat yderligere 45 medarbejdere, så der ved årsskiftet er cirka 200 ansatte. Det betyder, at Arkitema nu for alvor kan og vil fokusere på udviklingen af virksomheden.

Arkitema starter derfor det nye år med fokus på endnu mere vækst og sikrer virksomhedens gradvise generationsskifte



ved at udnævne 4 associerede partnere, der over de kommende år forventes at blive en vigtig del af den fremtidige partnerkreds.

I Oslo vil den nyudnævnte associerede partner Hallgrimur Thor Sigurdsson stå for Arkitemas indtog på det norske marked. Derudover har Arkitema udnævnt Dorthe Keis, Niels Christoffersen samt Glenn Elmbæk som associerede partnere. De udnævnte associerede partnere har udmærket sig i Arkitema med vigtige sejre i arkitektkonkurrencer samt store projekter for vigtige erhvervskunder.

Adm. direktør og partner i Arkitema Peter Hartmann Berg understreger vigtigheden

Blandt de nyudnævnte associerede partnere er Dorthe Keis.

af de fire udnævnelser:

– I 2011 skyder vi for alvor Arkitemas fremtid i gang. Vi har valgt at udnævne fire yngre arkitekter som associerede partnere. Fire arkitekter, der gennem deres ansættelser hos Arkitema på hver deres måde, har manifesteret sig som fagligt dygtige og visionære arkitekter.

For at styrke Arkitemas fremtidige ekspansionsambitioner i hele Skandinavien har Arkitema besluttet at etablere sig med eget selskab i Norge, hvor Arkitema allerede har flere store projekter i gang – bl.a. et af nordens største sygehusbyggerier i Østfold, sydøst for Oslo. Ligeledes er der fokus på en videre udvikling af aktiviteterne i Sverige, hvor Arkitema allerede er etableret med et selskab i Stockholm.

Kenneth Hofman tilbage til KPMG

Kenneth Hofman er tiltrådt som partner og daglig leder af KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise. KPMG satser hermed offensivt på at hente omsætning i et forventet forbedret marked for rådgivningsydelser til ejendomsselskaber, entreprenører, projektudviklere, rådgivende ingeniører og arkitekter.



– Vi styrker nu vores branchegruppe for at servicere branchens stigende og varierende behov for rådgivning. Vi ser muligheder for at bringe vores kompetencer i spil inden for revision, skat og rådgivning og udvikle nye ydelser og kompetenceområder. Kenneths tiltrædelse vil sætte ekstra fart på denne udvikling, siger partner Allan Pedersen, som fortsætter i ledelsen af branchegruppen med særligt ansvar for gruppens revisionskunder.

Kenneth Hofman vender efter en række år i mæglerbranchen som direktør for Colliers Hans Vestergaards Københavnsafdeling tilbage til KPMG, hvor han også tidligere har været leder af branchegruppen for Ejendom & Entreprise.

– KPMG er en stærk og moderne revisions- og rådgivningsvirksomhed, og jeg glæder mig til at genoptage samarbejdet med mange af de stærkeste eksperter i Danmark og ser frem til sammen med Allan og resten af gruppen at

Kenneth Hofman.

udvikle hele branchegruppen på tværs af alle KPMG's forretningsområder, siger Kenneth Hofman.

Branchegruppen udskilles som en selvstændig afdeling, der får ansvar for at sælge samtlige KPMG's ydelser og skal i de kommende år vokse ved tiltrækning af ejendomsspecialister og nye kompetenceprofiler.

– Branchegruppen skal være på forkant med udviklingen i ejendoms- og byggebranchen og afspejler en markedsvendt organisation med fokus på kundernes behov. Ejendoms- og byggebranchen har oplevet en turbulent periode, men vi tror på, at vi med et styrket fokus kan skabe udvikling og vækst, siger Jesper Koefoed, adm. direktør i KPMG.

KPMG's branchegruppe er medlem af KPMG's internationale Building, Real Estate & Construction netværk, som servicerer verdens førende koncerner indenfor branchen.

Ib Enevoldsen chef for Infrastruktur hos Rambøll



Ib Enevoldsen.

Ib Enevoldsen er udnævnt til Rambølls nye direktør for den 250 medarbejder store forretningsenhed Infrastruktur & Transport i København.

Da Ib Enevoldsen kom til Rambøll i 1994, brugte han sin forskerbaggrund til at gøre Rambøll til verdens førende inden for sandsynlighedsbaseret bæreevneberegning af broer. Ib Enevoldsen har ved anvendelse af sit speciale sparet broejere 3-cifrede millionbeløb i afværgende broforstærkings- og udskiftningsprojekter. Ib Enevoldsen er i dag formand for den danske del af IABSE – International Association for Bridge and Structural Engineering.

Efter hvervet som adjunkt på Aalborg Univer-

sitet blev han projektchef og siden afdelingsleder for Rambølls broafdeling. Han har været involveret i broprojekter i 18 lande og har medvirket til at skabe international dansk succes på broområdet. En succes, der bl.a. er skabt qua Ib Enevoldsens ledelse af Rambølls Broforretningsnetværk, der består af 300 broingeniører på kontorer i 7 lande.

Som ny direktør for Infrastruktur & Transportdivisionen i Østdanmark kommer han til at stå i spidsen for arbejdet med storskala-projekter, som Femern Tunnel, udviklingen af Nordhavnen i København og Pulkovo-lufthavnen i Skt. Petersborg.

Ib Enevoldsen er 47 år og er gift og har to børn på 11 og 13 år.

CB RICHARD ELLIS RICS-CERTIFICERET

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) er et verdensomspændende uafhængigt professionelt organ, som regulerer og sætter professionelle standarder for ejendomsrådgivere på globalt plan. Som noget helt nyt kan virksomheder udenfor Storbritannien lade sig RICS certificere. CB Richard Ellis har nu valgt, som den første danske ejendomsrådgiver,

at lade sig RICS certificere.

– Det sker for at markere, at vi sætter en stor ære i altid at efterleve de højeste internationale standarder inden for forretningsadfærd og etik. Det er en tryghed for vores kunder at vide, at vi stiller professionelle og etiske krav til os selv, som er helt i tråd med de, af RICS, definerede retningslinjer. Mange af vores medarbejdere er allerede medlemmer af RICS og har opnået status som Chartered Surveyors. Derfor er det helt naturligt, at vi ønsker at være foregangsmænd i branchen ved at give virksomheden den samme internationalt anerkendte kvalitetsstempling som vores medarbejdere, siger adm. direktør Niels Cederholm, CB Richard Ellis.

RICS er internationalt anerkendt som havende de højeste standarder inden for ejendomsrådgivning, med en tilstedeværelse i 146 lande og med ca. 160.000 medlemmer globalt. I Danmark er direktør Michael Sehested, Sehested Group, formand for netværket.

Niels Cederholm.



DIREKTØR MED NYT ANSVAR

Direktør Lars Mortensen har overtaget ansvaret for By & Havns udlejning, parkering og drift. Lars Mortensen var tidligere ansvarlig for selskabets IT, HR, Kommunikation og Marketing.

Lars Mortensen er kandidat i Statskundskab samt Executive MBA. Han har tidligere bl.a. været ansat i Statsministeriet, Finansministeriet, Falck og sundhed.dk. Han var med til at oprette ejendomsselskabet Tor, som han også i en periode var i bestyrelsen for.

Lars Mortensen.



EDC Poul Erik Bech går ind i Oncor

Oncor har fundet en ny dansk samarbejdspartner efter Sadolin & Albæk tidligere på året stoppede samarbejdet og i stedet valgte at indgå i Jones Lang Lasalle-familien. Kun en af de store mæglere manglede en af de vigtige internationale kædesamarbejder, nemlig Poul Erik Bech, og de to er nu blevet parret.

Oncor International er et netværk af erhvervs ejendomsrådgivere og en af de førende spillere på de internationale ejendomsmarkeder. Oncors medlemmer består af 50 uafhængige ejendomsmæglervirksomheder med flere end 170 kontorer i 32 lande spredt over hele verden.

I 2009 har Oncors medlemmer gennemført 11.800 transaktioner inden for salg, udlejning og vurdering af erhvervs- og investerings ejendomme.

– For vores danske kunder medfører det nye, internationale samarbejde langt større muligheder for at blive serviceret i udlandet med den størst mulige faglige kompetence. Det internationale netværk vil desuden betyde langt større muligheder for at knytte udenlandske investorer og lejere med interesse i danske ejendomme sammen med de af vores

kunder, som har investerings- og erhvervs ejendomme til salg og udlejning – ligesom vi fremover vil være at finde på de internationale events såsom Mipim etc., siger Helle Nielsen, partner og key account manager i EDC Erhverv Poul Erik Bech.

EDC Erhverv Poul Erik Bech har i alt 12 erhvervscentre beliggende i København, Herlev, Hillerød, Roskilde, Næstved, Odense, Kolding, Sønderjylland, Esbjerg, Silkeborg, Aarhus og Aalborg.

Helle Nielsen.



Bo Asplund DIREKTØR FOR BYGGERI I ORBICON

Bo Asplund bliver den nye direktør for byggesektionen af Orbicon. Han overtager posten efter Lars Kragh, som forlod firmaet i september.



Det har taget nogle måneder at finde den rette person, og det bliver en energisk familiefar på 44 år fra Humlebæk.

Bo Asplund kommer fra en stilling i Johnson Controls som direktør for byggeriprojekter i Norden og har før det været afdelingschef i Grontmij | Carl Bro.

Bo Asplund har indgående erfaring med at styre store byggeprojekter. Som projektchef i Rambøll havde han ansvaret for de elektriske installationer i Operaen i København, og var med under planlægningen af det nye elefanthus i København Zoo.

Bo Asplund.

RENÉ MEDOM LAURITSEN FRA HOME TIL DATEA

René Medom Lauritsen er tiltrådt som erhvervsmægler i Dateas udlejningsafdeling, som i dag beskæftiger 17 medarbejdere. René Medom Lauritsen skal beskæftige sig med udlejning af moderselskabet Dades' erhvervs ejendomme.

Rene Lauritsen har mere end 20 års erfaring i ejendomsbranchen siden han startede i Sanexco Invest, derefter hos ATP Ejendomme og senere hen i Københavns Havn, det nuværende By & Havn.

Senest har Rene Lauritsen været ansat i Keops Development som udlejningschef, inden han i 2009 kom til Home Erhverv København.

René Lauritsen har igennem årene været ansvarlig for udlejningen af en række større og markante ejendomme på blandt andet Kongens Nytorv med udlejning til JyllandsPosten og Ritzau, Langelinie med udlejning til FIH, Ørstedhus med udlejning til People-Group, Shell Huset med udlejning til DDB Needham og ATPs ejendom på Christianshavn med udlejning til Maersk og Skat.

Rene Lauritzen.



Nicolas Desnoyers ansat i HSG Zander Danmark

Nicolas Desnoyers er tiltrådt en stilling som Project Manager indenfor Business Development for Europas 3. største facility management virksomhed, HSG Zander, i Danmark. Foruden projektledelse og vejledning af kunder, der bl.a. omfatter Nokia og Pfizer, skal Nicolas Desnoyers være med til at videreudvikle HSG Zanders forretningspotentiale i Danmark.

Nicolas Desnoyers er uddannet ingeniør med speciale i design og udvikling af elektroniske systemer til industrielt brug, og har yderligere studeret med henblik på at opnå CFA-certifikat (Chartered Financial Analyst).

Nicolas kommer fra en stilling som Financial Analyst i Maersk Tankers.

HSG Zander International er gennem en række strategiske opkøb inden for facility- og servicemanagement virksomheder blevet Europas største, og er repræsenteret i 22 europæiske lande. HSG Zander faciliterer, udvikler og effektiviserer servicefunktioner på kontorer, i ejendomme, produktionsanlæg og offentlige virksomheder.



Nicolas Desnoyers.

Ankjær-Jensen og Xbig5 fusionerer

Revisionsfirmaet Xbig5 er fusioneret med Ankjær-Jensen. Xbig5 ændrer i den forbindelse navn til Athos.

– I Athos tilbyder vi revision, skat og rådgivning til mindre og mellemstore virksomheder og skat og regnskabsmæssig assistance til store virksomheder – herunder IFRS mv. Herudover har vi specialiseret os i at rådgive formuende personer og personligt ejede virksomheder og har i dag cirka 350 kunder med K/S investeringer i ejendomme, siger partner Ramazan Turan.



Ramazan Turan.

Partnerne i Athos har en baggrund fra et af de 4 (tidligere 5) store revisionshuse og har specialer inden for regnskab og skat.

– Vi er i dag blevet en virksomhed med 7 statsautoriserede revisorer og ca. 35 ansatte på Frederiksberg, siger Ramazan Turan.

Athos har lejet lokaler i Nimbusparken, hvor kontoret vil være fremadrettet.

læs i
næste
nummer

Læs i kommende nummer

Butiksmarkedet – fokus på det nyeste inden for rådgivning, indretning og tendenser.

Modulbyggeri vinder kraftigt frem. Hvor langt kan vi komme med standardiseret byggeri, og hvor store gevinster kan der hentes?

Syddanmark har masser at byde på, men også store udfordringer. Hvordan udvikler regionen sig, og hvordan drager de separate byområder og **Trekantområdet** bedst mulig nytte af hinanden? Vi snakker med nøgleaktører og giver et indblik i regionen og projektmulighederne.

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan bestilles ved at kontakte Magasinet Ejendom, att. Nikolaj Pfeiffer, på tlf. 29 38 74 80. Deadline for annoncerreservation er 4. februar 2011.



Topmoderne kontorer

– Med udsigt over Christianshavns Vold



DANMARK

PP

UMM

ID-nr. 42621



**TIL
LEJE**

Weidekampsgade 14 A
3. sal
2300 København S



- Eksklusivt kontorlejemål på 1.405 m².
- Yderst attraktiv leje.
- Ejendommen er fra 2008 og kontorerne har ventilation og køl samt ny edb-kabling.
- 10 p-pladser i kælderen og gode parkeringsmuligheder i området.
- Adgang til 2 store tagterrasser.
- Fælles kantine/anretterkøkken.

Sagsnr. 4032



Kontakt os på 7023 6330 eller se
flere ejendomme på www.linor.dk