

magasinet ejendom

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

Nr. 2 februar 2012 | 5. årgang

De nye mæglertyper

Læs indblik side 8

Investorer vil have Stockholm, Istanbul og Berlin

Læs side 26

Centre skummer fløden

Læs side 46

Nyt fra
regionerne
**KØBENHAVN
GÅR GRØNT**
side 20

ARTIKLER

- 3 **Leder** | Følg med i resten af Norden
- 8 **Indblik** | De kommer ind i kampen
- 20 **Fokus på regionerne** | Københavns grønne udvikling kræver samarbejde
- 26 **RAPPORT** | Stockholm, Berlin og Warszawa trækker internationale investorer
- 42 **Kontormarkedet** | Ledigheden er steget til 9%
- 46 **Butikcentre** | Erobrer markedsandele



ORDET ER DIT

- 56 Hvad skal vi med ejerpantebreve?
af Marcel Goldin
- 58 Status et år efter indførelsen af moms på salg af fast ejendom
af Karina Egholm Elgaard



OVERBLIK

- Nyheder Indland** | 4, 6, 12-13, 16-17, 23
- Nyheder Norden** | 24-26, 36-39
- Marked og transaktioner** | 44-45
- Tal og tendenser** | 52-54
- Virksomheder og mennesker** | 60-66
- Kalenderen** | 67
- Læs i Magasinet Ejendom nr. 3** | 67



Følg med i resten af Norden

De seneste måneder har jeg foruden at skrive artikler til Magasinet Ejendom været dybt optaget af at skrive nogle af artiklerne til et nyt nordisk magasin, som Magasinet Ejendom er medudgiver af. Estate Nordic Magazine bliver lanceret første gang i forbindelse med, at Mipim løber af stablen anden uge i marts.

Det har været utrolig spændende at dykke ned i landenes forskelle og ligheder. En ting er slående: Vi kan rigtig meget i Norden. Vi er forskellige, men vi supplerer hinanden.

Det nye magasin henvender sig til udenlandske investorer med interesse i det nordiske marked. Men i virkeligheden tror jeg, det bliver lige så interessant for mange aktører i Norden selv at læse om det nordiske marked og få en forståelse af forskelle og ligheder, og om nye projekter og trends i markederne, som man nok har en fornemmelse af, men ikke nogen dybere forståelse af, fordi man naturligvis primært koncentrerer sig om sit eget.

Målet med alt, hvad vi gør fra Magasinet Ejendoms side, både når det gælder vores magasiner, vores net med baggrundsviden og nyheder og endelig vores konferencer er et forsøg på at øge vidensniveauet og skabe bedre grundlag for de beslutninger, der hver dag afgør om, man får succes eller fiasko i ejendomsbranchen. Det net håber vi, Estate Nordic Magazine vil være endnu en maske i.

Blandt 14 andre redaktører af europæiske og amerikanske ejendomsmagasiner er jeg netop blevet spurgt af folkene bag Mipim om mit syn på markedet i Danmark i 2012. Hvad er den vigtigste trend? Den var svær, for som jeg ser markedet i dag, er der ikke nogen klar trend. De ustabile finansieringsmuligheder og slingrende perspektiver er ikke kun dårlige. Alt kan ske – og noget vil gå godt og andet skidt. Men en klar trend bliver der – desværre – ikke tale om. Desværre, fordi det selvfølgelig er nemmere at navigere i et marked, der er let at forstå. Men sådan bliver det altså efter min bedste overbevisning ikke i 2012 – det bliver i stedet et år, hvor både vækstårene og kriseårenes tillærte kompetencer kan komme i spil. Og det er måske trods alt ikke så dårligt alligevel.

Hold øje med Estate Nordic Magazine – det kan gratis downloades fra App Store og Android Markets i begyndelsen af marts!

Med venlig hilsen

Kamilla Sevel
Chefredaktør
sevel@magasinetejendom.dk





Danmarks største erhvervsmæglerkæde

I et marked, præget af finanskrisen, uro i aktiekurserne og svigende tro på økonomisk vækst har mange investorer igen vendt blikket mod fast ejendom, der historisk har vist sig at være en mere sikker investeringsmulighed.

Men en vellykket ejendomshandel kræver dybdegående viden, lokal markedsindsigt, specielle kompetencer, hårdt arbejde og ikke mindst et veludbygget professionelt netværk.

Uanset om du overvejer at sælge en ejendom, påtænker at investere, har brug for en vurdering eller andet form for rådgivning, kan du trygt kontakte Nybolig Erhverv. Vores mæglere varetager alle opgaver omkring køb, salg, udlejning, vurdering og projektudvikling af erhvervsejendomme og er blandt de mest erfarne rådgivere på markedet.

Dine fordele ved at vælge Nybolig Erhverv:

- Vi har 25 forretninger på landsplan og besidder en unik viden om markeds- og prisudviklingen i hele Danmark.
- Vi har over 70 kompetente erhvervsmæglere, der er klar til at rådgive og formidle en ejendomshandel eller lejeaftale på dine vegne.
- Vi har et udvalg af over 3.330 ejendomme/lokaler til salg og leje.
- Vi har vækst i antallet af solgte ejendomme på over 20% i 2011 i forhold til 2010.
- Vi har mange års erfaring på ejendomsmarkedet, og det gør det nemmere at finde købere igennem vores store køberkartotek.
- Vi formidler erhvervsejendomme lokalt, landsdækkende og internationalt.
- Vi gennemfører formidlingsopgaverne i tæt samarbejde med dig som kunde og vores mange erfarne partnere fra ejendomsmarkedet.
- Vi har et veludbygget netværk i den finansielle sektor, blandt arkitekter, entreprenører, advokater, revisorer samt offentlige myndigheder. Det stiller vi til din rådighed.

Nybolig Erhverv

Landsdækkende kæde med internationale relationer - tlf. 4455 5620

Esbjerg • Frederikshavn • Grenaa • Haderslev • Herning • Hillerød • Holstebro • Horsens • Jelling • København • Nexø • Næstved • Odense • Randers • Roskilde • Rønne • Silkeborg • Skive • Slagelse • Svendborg • Sønderborg • Vejle • Viborg • Aalborg • Aarhus



Jeudan forventer fremgang på 15-20 procent i 2012

KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Jeudan forventer i 2012 en omsætning på nogenlunde samme niveau som i 2011, men en stigning i driftsresultatet på 15-20 procent i forhold til 2011. Heri indgår en positiv effekt af yderligere omlægninger af den langsigtede finansiering primo 2012.

- Den vedvarende fokusering på dels god kundebetjening, lønsomhed i driften af koncernens voksende portefølje af velbeliggende ejendomme og en faldende rente har bidraget til den positive udvikling i Jeudans driftsresultater. Det er glædeligt, at fremgangen synes at fortsætte i 2012, siger Jeudans bestyrelsesformand Niels Heering.

For 2011 er driftsresultatet foreløbigt opgjort til godt 300 millioner kr. mod 255 millioner kr. i 2010 og 350-390 millioner kr. i 2012. Omsætningen forventes at blive 1,1 milliard kr. i 2011.

Ved udgangen af 2011 har Jeudan opgjort en positiv værdiregulering af sine ejendomme på 310 millioner kr. svarende til 2 procent af ejendommenes samlede markedsværdi.



Jeudans ejendommers samlede markedsværdi er 15,5 milliarder kr., fordelt på 188 ejendomme og cirka 775.000 kvm.

- Værdireguleringerne fremkommer alene gennem forbedret driftsøkonomi i ejendommene, mens afkastprocenterne ikke er ændret, oplyser Jeudan.

Jeudan har omlagt sine lån i 2011 for at udnytte det historisk lave renteniveau. Herved er opnået en fremtidig lavere renteudgift, men samtidig er realiseret et kurstab på 409

millioner kr. Desuden har Jeudan opgjort et urealiseret kurstab på de finansielle gældsforpligtelser på 524 millioner kr. Resultatet før skat for 2011 forventes herefter at være minus cirka 330 millioner kr.

Jeudan forventer at udlodde et udbytte på 11 kr. per aktie, hvilket svarer til en forrentning på 2,9 procent.

FOTO: JEUDAN

BURGER KING PÅBEGYNDER NY DANSK EKSPANSION MED NÆSTVED-RESTAURANT

Nordic Service Partners har netop åbnet sin Burger King-restaurant nr. 49 i Næstved. Selskabet er nu på vej med flere planlagte nyetableringer i 2012.

- Interessen for, at Burger King skulle åbne i Næstved har været stor, og restauranten har fået en god start. Det er især beliggenheden, der gør restauranten attraktiv, siger Tina Jensen, operativ chef i Danmark, NSP.

Der bor 88.000 mennesker i Næstved kommune, og der bliver skabt 45 arbejdspladser ved åbningen af den nye Burger King.

- Restauranten i Næstved styrker vores position i Danmark. Vi har nu i alt 17 restauranter i Danmark inklusiv de 5, vi købte i oktober sidste år. Og vi planlægger flere ekspansioner, siger Morgan Jallinder, vd, NSP.



HISTORISK LAVT UDLÅN I 2011 - BEDRING PÅ VEJ

DANMARK: I 2011 endte nettoudlånet for boligejere på 22,8 mia. kr. Der er tale om det laveste udlån siden 1995.

- Nettoudlånet blev på 23 mia. kr. sidste år, som er det laveste siden 1995, og omtrent det halve af nettoudlånet året før, der heller ikke var prangende. Potentielle boligkøbere har udskudt købet, og nuværende boligejere afventer situationen, før de igangsætter boligforbedringer. Det har været situationen i 2011, hvor den internationale gældskrise og økonomisk usikkerhed har gjort, at aktivitetsniveauet på boligmarkedet har været sat på vågeblus, siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

I 2012 forventes udlånet at blive højere.

- Ved indgangen til 2012 er der tegn på bedring, da flere økonomiske nøgletal vil stabilisere sig i forhold til den økonomiske katastrofeopbremsning, som vi oplevede i 3. kvartal 2011, hvor den økonomiske usikkerhed var på sit højeste. Således forventer Realkreditforeningen et stigende nettoudlån i 2012, siger Karsten Beltoft

Investerings ejendomme

3 attraktive investerings ejendomme sælges – samlet eller enkeltvis

Afkast 5,75%!



Kontorejendom

Beliggenhed
Greve Midtby

Opført
2000

Status

Pt. fuldt udlejet til 7 lejere inden for primært liberalt erhverv og off. virksomhed. Ejendom har altid været fuldt udlejet.

Samlet erhvervsareal
2.977 m²

Pris

- Kontantpris: kr. 58.600.000
- Afkast: 5,75 %
- Årlig lejestigning, NPI 2,5-3,0%



Kontorejendom

Beliggenhed
Hundige Center Øst

Opført
2001

Status

Pt. fuldt udlejet til gode, stabile lejere som læger, tandlæger og offentligt erhverv.

Samlet erhvervsareal
2.619 m²

Pris

- Kontantpris: kr. 52.350.000
- Afkast: 5,75 %
- Årlig lejestigning, NPI 3,0%



Kontorejendom

Beliggenhed
Greve Main

Opført
2004

Status

Pt. fuldt udlejet til én god, stabil lejer inden for offentligt erhverv.

Samlet erhvervsareal
3.375 m²

Pris

- Kontantpris: kr. 46.000.000
- Afkast: 5,75 %
- Årlig lejestigning, NPI 3,0%

Fælles for de 3 investerings ejendomme

Alle 3 investerings ejendomme er flotte arkitektoniske ejendomme med gennemført kvalitet i design, konstruktion og materialevalg. Ejendommene er velindrettede og fleksible med lyse og venlige lokaler, som i funktionalitet og udformning fuldt ud lever op til lejerens krav til moderne kontorlejemål i dag. Ejendommene har den bedste beliggenhed i Greve, med gode tilkørsels- og parkeringsforhold.

Få mere at vide

Læs mere på www.andersen-erhverv.dk og/eller ring på tlf. **70 20 28 12** og få et salgsprospekt tilsendt.

andersen ERHVERV

Skovlytoften 1, st. · 2840 Holte

Tlf. **70 20 28 12** · www.andersen-erhverv.dk · info@andersen-erhverv.dk

Om **andersen ERHVERV**:
andersen ERHVERV sælger og udlejer erhvervs ejendomme i Nordsjælland og Storkøbenhavn. Diskretion, flid og forhandling er virksomhedens værdier, og en konstant bevidsthed om netop disse værdier gør, at vi har et både stort netværk af tilfredse kunder og købere og en lang række attraktive samarbejdsaftaler med andre kræfter inden for erhvervs ejendoms markedet. Hos **andersen ERHVERV** har vi desuden et stærkt salgs- og udlejningsteam og en kompetent juridisk og økonomisk medarbejderstab. Summen af ovenstående giver dels vores kunder den bedst mulige service, dels **andersen ERHVERV** evnen til at skabe et optimalt forhandlingsrum til at lukke netop DIN aftale!



Det internationale ingeniørfirma Buro Happold har været ingeniør på det nye domicil.

VALBY: En indbudt arkitektkonkurrence om et nyt kontorhus til H. Lundbeck i Valby, er netop blevet afgjort med RH Arkitekter som vinder. Bygningen danner ramme om tværfagligt projektarbejde mellem ca. 250 personer. Da

- RH Arkitekter er mest kendt for design af bygninger for den farmaceutiske industri og de danske universiteter, såsom laboratorier og produktionsfaciliteter, så det er med stor glæde, at vi nu også har vundet opgaven om et kontorhus for Lundbeck. Specielt udfordringen med at transformere en gammel og godt brugt bygning til en moderne multifunktionel arbejdsplads, har været spændende, siger Bo Ramlyng, medindehaver

RH Arkitekter vinder konkurrence om kontorhus til H. Lundbeck

grupperne i takt med, at opgaverne udvikler sig, hele tiden ændrer størrelse, er kravet til en fleksibel og multianvendelig indretning stort.

af RH Arkitekter og ansvarlig for designet af konkurrencen. Det nye hus får store åbne etager, der skal fremme interaktivitet og brugernes kommunikation i et ahirakisk miljø. Men etagerne kan også opdeles i mindre enheder af mobile vægge, så den rumlige oplevelse hele tiden ændres.

Bygningen, der er en tidligere laboratoriebygning, ryddes for al indmad bortset fra trapper og elevator. Vestfacaden rives ned, og en ny facade opbygges 5 meter foran, således at der dannes et højt åbent atrium med hængende mødebokse. En ny åben trappe skæres ind i de eksisterende dæk, og giver overblik fra etage til etage. Endelig eksponeres en del af den gamle rå betonkonstruktion som kontrast til de nye forfinede overflader og detaljer.

TK DEVELOPMENT NEDJUSTERER FRA 100 TIL 25 MILLIONER KR.

AALBORG: Projektudviklingskoncernen TK Development har alligevel ikke fået solgt de projekter, som koncernen forventede i regnskabsåret 2011/2012. Derfor nedjusterer TK nu forventningerne til årets resultat. Samtidig vil selskabet skære medarbejderstaben med cirka 20 procent, og det er der sat 5 millioner kr. af til at gennemføre.

- Den besluttede reduktion i omkostningerne betyder færre ressourcer til koncernens udviklingsprojekter, og derfor er enkelte projektmuligheder fravalgt. De vil blive solgt, oplyser TK Development.

Samlet set betyder det, at ledelsens resultatforventninger til regnskabsåret 2011/12 nedjusteres fra 100 millioner kr. efter skat til 25 millioner kr. efter skat.

TK Developments markeder, og den finansielle krises indflydelse på de væsentlige elementer i form af jordpriser, byggeomkostninger, lejeniveau, priser på de opførte ejendomme og adgang til finansiering, har materielt set ikke ændret sig gennem de seneste

måneder, og ledelsen forventer ikke, at der på kortere sigt sker en bedring i markedsforholdene.

- De nævnte variable har fundet et nyt prisleje, og nye projekter forventes at kunne realiseres med avancer som før krisen og dermed med bruttofortjenester på 15-20 procent målt på projekternes kostpris. Allerede færdigudviklede projekter må dog forventes realiseret til en lav avance, oplyser TK Development.

TK forventer, at et eller flere færdigudviklede, betydende projekter sælges i 2012/13.

- Et salg af de færdigopførte, betydende projekter vil generere en væsentlig fri likviditet, som vil være med til at sikre projektflovet og dermed den langsigtede indtjening. Set i lyset af usikkerheden på de finansielle markeder vil der være usikkerhed knyttet til omfang og timing af salg af større projekter og resultaterne heraf. På trods af denne usikkerhed forventes et positivt resultat for 2012/13, oplyser TK.



Vi gætter ikke – vi vil vide, hvad du har behov for!

HVIS DU SKAL HAVE DEN LØSNING, DER GIVER MEST VÆRDI FOR DIG, skal vi ind i dit hoved. Det kommer ikke til at gøre ondt – vi skal bare afklare nogle spørgsmål, have rene linjer og en åben dialog.

Du kan få hjælp til projektering, bæredygtigt byggeri, vand og energi, energirenovring samt bygherrerådgivning. Center for Bygningsbevaring er også en del af Orbicon, og vi er også specialister i bevaring og renovering af gamle

og bevaringsværdige bygninger. Kort sagt kan vi rådgive om alt i forbindelse med byggesager. Ud over at være eksperter inden for byggeri, trækker vi på Orbicons store viden inden for natur, miljø, vand og klima.



ORBICON

www.orbicon.dk
info@orbicon.dk

De kommer ind i kampen

Erhvervsmæglerbranchen har rokeret markant rundt de seneste år siden krisen kom til Danmark. Der er kommet nye aktører med nye tilhørsforhold på markedet. Magasinet Ejendom ser her nærmere på nogle af dem

Da CBRE i 2008 blev købt af det globale mæglerfirma hæftede de fleste i branchen sig ved, at den kendte ejendomsmand Henrik Cederholm fik solgt sit andet livsværk – og endnu engang på toppen. De færreste tænkte til gengæld over, at købet eller salget alt efter hvilken side, man ser det fra, var noget helt nyt i den danske erhvervsmæglerbranche – og stadig er det.

Danske erhvervsmæglere er nemlig præget af ejerledede virksomheder. Og som i alle andre brancher giver det både fordele og ulemper. Ejerledede virksomheder er typisk drevet af engagement og entusiasme, men i høj grad også af, at de daglige ledere selv har "hånden på kogepladen", og eventuelle underskud næsten altid kan mærkes direkte i privatøkonomien.

Derfor bliver der naturligvis også hurtigt tilpasset, og aktiviteterne bliver indskrænket, når det går ned og opskaleret, når det går op. Men sådan er det ikke i en international koncern med en langsigtet strategi for tilstedeværelsen på det danske marked. Det gør CBRE, - der netop har skiftet navn fra CB Richard Ellis og ikke længere bruger navnet Cederholm, - anderledes end de øvrige mæglere.

Hovedkontoret i USA

- Vi er i dag alle ansatte, og hvis hovedkontoret i USA ønsker, at vi opretholder og tilbyder en række discipliner på det danske marked, så gør vi det. Også selvom vi måske ikke på kort sigt tjener penge på dem. Det betyder, at vi er blandt de mæglere, der har den allerbredeste råd-

- Målet for os er at blive spurgt hver gang. Så får vi mulighed for at vise vores kompetencer og forhåbentligt selv afgøre det, siger adm. direktør Niels Cederholm, CBRE. Blandt de sager som CBRE er rigtig glade for både at have budt på – og vundet -, er salget af DSBs ejendomme i Sølvgade og på Kalvebod Brygge. Strategien er at blive de professionelle og virksomhedernes foretrukne ejendomsrådgivere og skabe langvarige samarbejdsrelationer, og der passer DSB-sagen perfekt ind





- Ejendomsbranchen er meget personorienteret. Det ændrer sig ikke fra dag til dag. Men vi forsøger at opbygge en bred, stabil palette, så vi altid kan levere varen uanset hvilke personer, der er på sagen, siger adm. direktør Niels Cederholm, CBRE.

givningsdækning i ejendomsmarkedet, siger adm. direktør Niels Cederholm, der dog havde håbet allerede at skabe sorte tal på bundlinjen i 2011, men må erkende, at så hurtigt skete det ikke.

Niels Cederholm fulgte efter sin far Henrik Cederholm i 2010, men da der ikke er

tale om et generationsskifte i traditionel forstand med en ejerandel, var han en kandidat som alle andre.

- Jeg stillede mig til rådighed, men det er klart, at jeg er i samme situation som alle andre ansatte i dag, siger Niels Cederholm.

Selvom Niels Cederholm har navnet med sig, så sælger intet sig selv længere. Branchen er blevet hårdere end dengang, netværket var med til at garantere opgaver.

- Eksklusivitet er en saga blot. Det man kendte som the Old Boys Network er væk. Jeg har ingen forhåbninger eller tro på, at vi kan opretholde et kundeforhold, hvis vi ikke leverer varen. Alle valg af leverandører og samarbejdspartnere skal i dag objektivt kunne forsvares bagud, og derfor er alle konstant opmærksomme på, om man nu gør det godt nok, siger Niels Cederholm.

CBRE er et godt eksempel på det gearskifte, der i det hele taget er sket i branchen. Effektiviteten er sat op, og helt konkret har det fået CBRE til at flytte til Ørestad Nord, hvor mæglerfirmaet i dag har et åbent og fleksibelt kontorlandskab i C.W. Obel Ejendomes Mikado House. Langt fra de kringlede kroge det kom fra i en gammel herskabelig Østerbro-ejendom.

>>

EJENDOMSLEGENDE

Niels Cederholm er i dag adm. direktør i CBRE. Han valgte at stille sig til rådighed for stillingen i forbindelse med den amerikanske overtagelse af selskabet og trådte til som adm. direktør i 2010. Der er dog mange, der stadigvæk forbinder selskabet med Niels Cederholms far, Henrik Cederholm, noget af det nærmeste, man kommer en ejendomslegende i det danske marked. Henrik Cederholm skabte det respekterede mæglerfirma under eget navn efter at have solgt ejendomsselskabet Cevo Invest til projektudvikleren Kurt Thorsen. Cevo ejede blandt andet Magasin-ejendommen i centrum af København.

- Jeg tager jobbet som en udfordring. Der er mange gode ting ved en partnerkreds, men for mig er det spændende at sidde med det fulde ansvar, og i og med, at vi er en børsnoteret virksomhed er der mange krav til afrapportering til moderselskabet, som er både udfordrende og lærerige, siger den advokat-uddannede Niels Cederholm.



Salgsdirektør Claus Hald (tv), JKE, og adm. direktør i Dan-Ejendomme, Henrik Dahl Jeppesen foran Dan-Ejendommens nuværende domicil, der nu er en sag på JKEs bøger. Dan-Ejendomme flytter nemlig inden for få måneder ind i et nybygget domicil ved Flintholm station.

SÅDAN GÅR DET JKE

JKE har lige nu 6 investeringsejendomme til salg. De ligger alle på nær een centralt i København og priserne ligger fra 3-180 millioner kr. Alle er udlejede til gode lejere.

Selskabet har 204 lejemaal fordelt i Danmark, med hovedvægten beliggende i hovedstadsområdet, Århus, Aalborg og Trekantområdet. De er fra 20-14.000 kvm.

Omsætningen i JKE er steget markant fra 2,5 millioner kr. i 2008, til 7,7 i 2010 og 17,4 millioner kr. i 2011.

>> Vi skal opretholde en bemanding, der gør at vi kan servicere vores internationale netværk. Det giver store fordele på nogle punkter, men det kan også være svært, når man bliver sammenlignet direkte med andre mæglerfirmaer, der kan agere mere fleksibelt. Hvis jeg selv ejede virksomheden, ville vi nok heller ikke være 40 medarbejdere, men så kunne vi slet ikke servicere de internationale opgaver.

Selvom CBRE er de eneste, der har taget skridtet fuldt ud på dansk jord, så er tendensen den samme i de øvrige store danske mæglerhuse, der er tæt knyttet til internationale samarbejdspartnere. Det gælder for eksempel Colliers og DTZ, mens RED samarbejder med Cushman & Wakefield, Sadolin & Albæk med Jones Lang Lasalle, Nybolig med GVA International og EDC Poul Erik Bech med Oncor International for at nævne nogle.

Ekstra discipliner

Den internationale tilknytning og de mange ekstra discipliner, der bliver knyttet op på rollen som erhvervsmægler gør en stor forskel for de pågældende firmaer.

- Vi får mange opgaver via vores internationale netværk, siger Niels Cederholm. Et af de store vækstområder er corporate services, hvor klienten er en virksomhed og således ikke en professionel ejendomsaktør. Her varetager mæglerne virksomhedens ejendomsinteresser med for eksempel lejemaalssøgninger, kontraktforhandling eller projektledelse. Det fører til nye forhandlingsformer, hvor der kan sidde mæglere på begge sider af bordet. En situation, der stort set ikke eksisterede for 10 år siden.

- I udlandet har virksomheder længe været opmærksomme på fordelene ved at benytte sig af professionelle ejen-

domsrådgivere til for eksempel lejemaalssøgninger. I Danmark er det nyt, men vi satser meget på corporate service opgaver fremadrettet, siger Niels Cederholm.

Fremmed fugl

Og her møder CBRE blandt andet mæglerselskabet JKE. JKEs moderselskab Dan-Ejendomme er egentlig et administrat

onsselskab, men har igennem de sidste tre år opruster massivt på mæglersiden via overtagelsen af JKE, der fungerer selvstændigt og uafhængigt offensivt. JKE har ikke noget internationalt samarbejde, men løber efter de kunder som moderselska-

bet Dan-Ejendomme har i hus – foruden de eksterne.

Og JKE er også et eksempel på en forholdsvis fremmed fugl i mæglerbranchen som et selvstændigt hjørne i en stor koncern. I dag leder salgsdirektør Claus Hald, der kommer fra den mere traditionelle del af branchen, nemlig Home Erhverv, JKE.

Mæglere nu på hver side af bordet

- Hvis man tager hele corporate service-delen, så betyder den, at jeg ganske ofte sidder overfor kolleger fra for eksempel DTZ, CBRE, RED eller Sadolin & Albæk. Vi er ejernes specialister, mens de forhandler for eksempel for de internationale butikskæder, og det giver en langt mere professionel diskussion rundt om bordet, siger Claus Hald.

JKE får masser af opgaver fra moderselskabet, men fordi selskabet ikke er medlem af et internationalt kædesamarbejde bliver der sjældent henvist internationale kunder direkte.

- Der er jo masser af arbejde internt på dansk jord, og det kan vi godt leve af. Kunden vælger ikke os på grund af relationer inter-

ABSURD VÆKST HAR SKABT EN BRANCHE

Niels Cederholm har med interesse fulgt udviklingen af branchen i vækstårene i midten af 2000-tallet.

- Mæglerbranchen, advokatbranchen, revisionsbranchen og flere andre eksploderede jo i 2000-tallet. Den boble-drevne udvikling har skabt en hel branche, hvor vi har sprunget den naturlige tilpasning over, og det har på nogle punkter været usundt, siger Niels Cederholm.



nationalt, men fordi vi kan levere alt det, som Dan-Ejendomme kan, siger Claus Hald. JKE har indgået formaliserede samarbejder med flere mæglere andre steder i landet.

- Vi er måske ikke landsdækkende her og nu, men vi har indgået formaliserede samarbejder med for eksempel Metropol i Aalborg og Sønderjylland Home Erhverv, så vi dækker hele landet.

JKE repræsenterer mange af de institutionelle investorer, hvis ejendomme de også administrerer, og bliver dermed attraktive i markedet på en måde som de øvrige mæglere ikke har samme adgang til.

- Det er en effekt, vi oplever ovenpå krisen, hvor vi har en konkurrencefordel i og med, at kunderne vurderer, at vi har troværdige og stabile udlejere i porteføljen, siger Claus Hald.

Administration er også et stort forretningsområde for CBRE i udlandet. Men i Danmark er det indtil videre på vågeblus, selvom konkurrenter som Colliers og EDC Erhverv har været inde og opbygge særlige enheder for det.

- Ejendomsadministration er virkelig svært at løbe i gang. Markedet er præget af stor konkurrence med små marginaler. Det er

En af CBREs større sager i de seneste måneder har været salget af en portefølje af boligudlejningsejendomme til Saxo Properties. Ejendommene har et samlet areal på 36.000 kvm. og er beliggende i henholdsvis København, på Frederiksberg og i Gentofte.

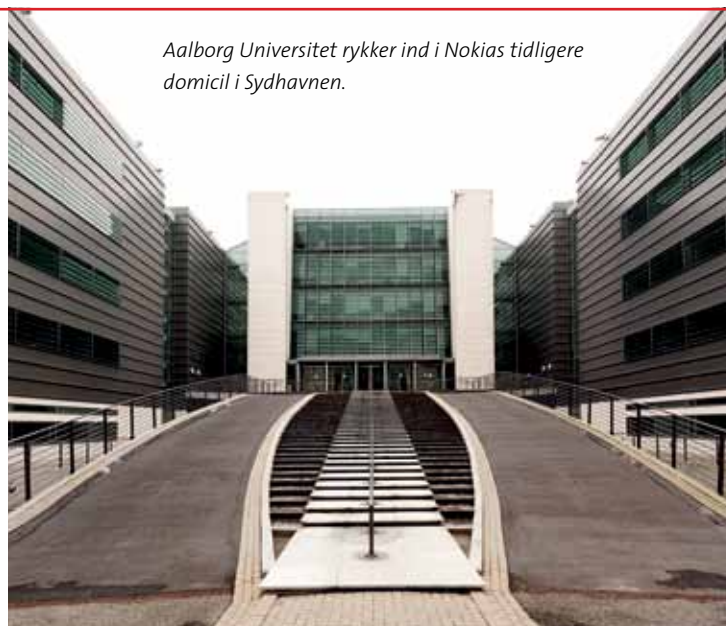
mærkeligt, at man i Danmark – i modsætning til i udlandet – ikke er villig til at betale mere for at få passet ordentligt på sin ejendom. Samtidig er mange faldet over forretningsområdet i takt med krisen, så det er ikke der, vi bruger flest ressourcer lige nu. Det er en del af strategien, men hvis vi for alvor skal gøre os gældende, så er vi nok nødt til at foretage et opkøb for at få volumen, siger Niels Cederholm. ■

40 MEDARBEJDERE

CBRE er blandt de større mæglere, der får stadig flere opgaver via deres udenlandske netværk. I Danmark tilbydes indtil videre investering, udlejning, vurdering, global corporate services, building consultancy, asset og property management, research og analyse.

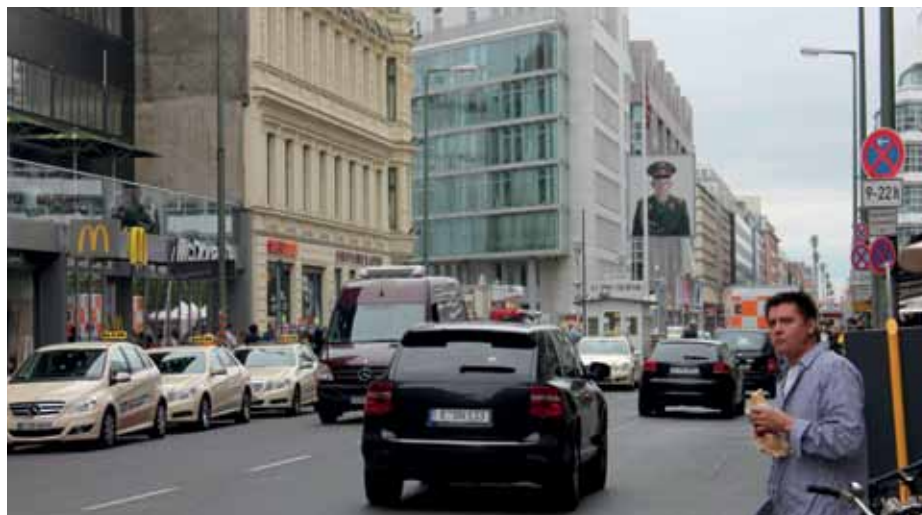
Blandt CBREs corporate service klienter er blandt andet Nokia. CBRE har netop bistået Nokia med afståelsen af det hidtidige hovedsæde i Københavns sydhavn til Aalborg Universitet. Ejendommen ejes af PFA.

Samme tendens gælder for de øvrige mæglere, der er del af et internationalt samarbejde. Et af de højt profilerede eksempler på det i det forløbne år er salget af Illum-ejendommen, som RED i København fik del af æren for med udgangspunkt i forhandlinger i Cushman & Wakefields regi i London.



Aalborg Universitet rykker ind i Nokias tidligere domicil i Sydhavnen.

Tower Group ser frasalg som eneste vej ud af konkurs



Bestyrelsen forventer, at et spin-out og salg af Tower Groups ejendomme vil kunne finde sted i begyndelsen af marts 2012. Ejendommene ligger blandt andet i Berlin.

gen af et sådant salg i øjeblikket er det eneste reelle alternativ til øjeblikkelig konkurs, og at denne løsning har potentiale til at tilfredsstille alle udestående ikke-bankfordringer og giver mulighed for en velordnet afvikling af Tower Group, oplyser Tower i en meddelelse.

Løsningen forudsætter godkendelse fra selskabets senior- og juniorbankforbindelser. Selskabet ligger i øjeblikket i forhandlinger med dets långivere for at sikre deres støtte til transaktionen. Salget forventes ikke at resultere i nogen værdi for selskabets aktionærer, men hvis købsprisen imidlertid overstiger de nuværende krav, likvidationsomkostninger og juniorbankfordringer, vil et eventuelt overskud gå til aktionærerne.

TYSLAND: Det børsnoterede ejendomsselskab Tower Group har meddelt, at selskabet muligvis ikke længere opfylder betingelserne for en going concern, og at Tower Group vil, - som et alternativ til konkurs, - indlede et spin-out af nogle af selskabets aktiver.

Baggrunden er, at bestyrelsen mener, at den løsning er mere attraktiv end en konkurs.

- Bestyrelsen har indhentet en række ikke-bindende tilbud på en række udvalgte datterselskaber og er af den opfattelse, at eksekverin-

DANSK FINANCIA OG BOLUX EJENDOMSADMINISTRATION FUSIONERER

KØBENHAVN: Dansk Financia og Bolux Ejendomsadministration har besluttet at sammenlægge selskabernes aktiviteter med ejendomsadministration og tilsyn med ejendomme. Ligeledes indgår aktiviteterne i ingeniør- og rådgivningsvirksomheden Niels E. Fisker i sammenlægningen.

Dansk Financia, der er den fortsættende virksomhed, vil herefter administrere 217 ejendomme ligeligt fordelt mellem boligforeninger og udlejningsejendomme til boliger og erhverv. Ejendommene ligger primært i Storkøbenhavn, men også i blandt andet Næstved, Hillerød og Aabenraa.

- Der er i øjeblikket fokus på konsolidering i ejendomsadministrationsbranchen, og det er også nødvendigt med en vis størrelse for at have de systemer og kompetencer, der er en forudsætning for at kunne imødekomme kundernes behov og forventninger, siger direktør i Dansk Financia Per Solberg Hansen.

I forbindelse med sammenlægningen samles alle aktiviteter i et nyt domicil, og det betyder, at Dansk Financia flytter fra ejendommen på Rosenvængets Hovedvej 6 for at samle alle medarbejdere i et nyt fælles domicil. Hvor, ligger endnu ikke fast, men det er ifølge Dansk Financia sikkert, at det bliver i Storkøbenhavn.

Nordicom gennemfører salg af Amagergrunde

AMAGER: Ejendomsselskabet Nordicom har fået solgt sine grunde på Amager. Køber har opfyldt betingelserne.

- Salget er et naturligt led i Nordicoms strategi om at reducere porteføljen af ikke strategiske ejendomme, herunder udviklingsaktiver, oplyser Nordicom.

Nordicom har tidligere oplyst, at salgsprisen svarer til den bogførte værdi på 220 millioner kr. for 55.000 kvm. bygget. Salget af grundstykket ved Amager Strand forventes at forbedre selskabets resultat efter finansielle omkostninger med 5 mio. i 2011.

Nordicom vil fortsætte den løbende afsøgning af markedet for salg af udviklingsaktiver, og forventer at gennemføre yderligere frasalg af ikke strategiske ejendomme.

Orbicon køber sig ind i managementrådgivning



Rådgivningsfirmaet Orbicon, der i forvejen har specialiseret sig inden for miljø, byggeri og forsyning satser nu også på managementrådgivning ved at købe sig til en ejerandel på 35 procent af Pluss Leadership.

- Vi har længe søgt vores ben inden for managementrådgivning, men det er ikke uden udfordringer at opbygge managementrådgivningskompetencer i en ingeniørkultur. Derfor har det for os været en optimal løsning at få adgang til disse kompetencer gennem en investering i Pluss Leadership, siger Jesper Nybo Andersen, adm. direktør i Orbicon.

Jesper Nybo Andersen er overbevist om, at det er det rigtige tidspunkt for Orbicon at diversificere sig.

- Pluss Leadership er en god og sund forretning, og medejerskabet giver Orbicon en større berøringsflade med den øverste ledelse i danske virksomheder. Den tekniske rådgivning, som vi i Orbicon især lever af, giver hyppigst kontakt til de tekniske medarbejdere i virksomhederne. Den kontakt skal vi stadig holde, men ved også at nå ledelsen i virksomheden, kan vi i højere grad få lov til at levere de helhedsorienterede og planlægningsmæssige opgaver, som vi er rigtig gode til. Ændringerne i løbet af de sidste år har gjort, at vores kunder er blevet til meget større enheder, som kræver en anden og mere strategisk tilgang, siger han.

Bestyrelsen i Pluss kommer fremover til at bestå af adm. direktør Jesper Nybo Andersen (billedet) og direktør Marianne Madsen fra Orbicon samt de to uafhængige medlemmer, professor fra CBS Steen Thomsen, der fortsætter som formand, og tidligere minister Carsten Koch. Endelig er partnerne Søren Tholstrup og Bente Strøier medlemmer af bestyrelsen. Jørgen Ulrik Jensen fortsætter som adm. direktør.

KPMG
cutting through complexity

Din rådgiver i ejendoms- og entreprisebranchen

Fra ide til afkast – gennem projekter, drift og transaktioner.

Vores branchegruppe for ejendom og entreprise har tilknyttet ca. 140 professionals i Danmark og mere end 5.000 på verdensplan.

For et uforpligtigende møde kontakt

Kenneth Hofman
kennethhofman@kpmg.dk
25 29 30 22

kpmg.dk

SØGER DU LEJERE?

Lokalebasen.dk finder lejere til dine erhvervslokaler

- ✓ **STOR SYNLIGHED I MARKEDET**
- over 50.000 brugere hver måned
- ✓ **STOR LEJERDATABASE**
- med mere end 7.000 aktive søgeagenter
- ✓ **UDLEJET ELLER GRATIS**
- ✓ **HURTIG OG NEM OPRETTELSE**
- ✓ **INGEN BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER**
- ✓ **562 UDLEJNINGER I 2011**

LOKALEBASEN.DK ER DANMARKS PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk repræsenterer allerede mere end 650 større og mindre udlejere, men vi har plads til mange flere. Derfor vil vi gerne samarbejde med jer.

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

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

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

Lokalebasen.dk

Uafhængig portal for erhvervslejemål

Lokalebasen.dk A/S
Strandvejen 171
2900 Hellerup

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



Nye LOKALER?

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

Lokalebasen.dk formidlede i 2011

562 erhvervslejemål

Udlej i Januar 2012

Vejle - Dynamisk fællesskab for mikrovirksomheder
Vedbæk - Lokaler til leje i Trørød i "det grønne område"
Hvidovre - Fleksible & Flotte Kontorer til Super pris!
Valby - Både stort og småt fra 1999kr. p.p
Hvidovre - Fleksible & Flotte Kontorer til Super pris!
Brøndby - Kontorhotel i Brøndby
Ølstykke - Lækkert produktions og kontor lejemål.
Glostrup - Lager/produktion med kontorer
København K - 148 kvm Kontorlokaler Christianshavn
Allerød - Lagerplads eller opbevaring (deludlejning)
Allerød - Lagerplads eller opbevaring
Brøndby - Kontorhotel i Brøndby
Glostrup - Centralt beliggende butikslokale på 225 kvm
Risskov - Superflot kontor i Risskov - tæt Århus C og E45
Glostrup - Kontorfællesskab
Greve - 28 m² hyggeligt butiksløjemål
København S - 2 flotte lejemål ved vandet
København K - 272 m² lige over for Nørreport
København K - Herskabeligt kontorlejemål i hjørneejendom
Odense C - Centralt beliggende kontorlejemål i Odense
Vanløse - Erhvervsnejendom, mange anvendelsesmuligheder
Glostrup - Mindre lagerlejemål på 68 m²
Kastrup - Nyopført kontor, første række til Øresund
Helsingør - Depotrum
Taastrup - 40 m² kontor til leje
Hillerød - Plads i Kontor / Behandlerfællesskab
Århus N - Skejby Company House II
Them - Industrilokaler i Them
Valby - Attraktivt lejemål i Valby
Brabrand - Nyistandsatte kontorlokaler med god synlighed
København S - 432 m² lager lokale m.kontor
Randers C - Mindre butiksløjemål i Randers Centrum
Skødstrup - Kontor, klinik, butik, showroom mv.
Silkeborg - Flotte kontorlokaler i stueplan
Valby - NY PRIS! Lækre lyse kontorpladser i Valby
Ry - Laven-lager
Allerød - Lyse og åbne kontorer på 1. sal
Randers SØ - Kontor lokale
Hørsholm - Moderne kontorer tæt på station
Silkeborg - Lyse lokaler - centralt i Silkeborg
Brøndby - Lagerlokaler på Nygårds Plads
Aalborg - Kontor/lagerlokaler
Kolding - Butik / Kontor - lokaler i CP Centret, Seest
Vejle - Kontorlokaler i Vejle
Rødovre - Billigt kontor tæt ved motorvej - kun 5.129 pr. md
Vordingborg - Super beliggenhed
Ry - Kontorhus i Ry udlejer lokaler til mindre virksomheder
Vallensbæk Strand - Nybygget kontorhotel
Horsens - Horsens centrum
Ølstykke - 150 m² lager i Ølstykke
Horsens - Eksklusive kontorlokaler for den kræse lejer!
Kongens Lyngby - Nyistandsatte Kontorlokaler i Kgs. Lyngby
Rødovre - Jyllingevej - let forbindelse til motorvej og centrum
Ikast - Billige Ny renoverede kontorfaciliteter i Ikast
København K - Velbeliggende kontor på 154 m² i Indre by
København N - Godt og højloftet lokale med flot lysindfald
København K - Totalt nyistandsat kontor
København K - Penthouse kontor udlejes
Taastrup - Lager & kontor i flere størrelser
Glostrup - Lejemål i moderne kontorfællesskab
København K - Præsentabelt kontorlejemål i eksklusivt miljø
Rødovre - Regulært lejemål på 384 m²

I alt 63 udlejninger

Udlej i December 2011

Herlev - Kontor med lager i Herlev
Slangerup - Kontor i Slangerup
Vordingborg - Lys og centralt beliggende kontorejendom
Ballerup - 4.597 m² ledig i flot kontorejendom
Vallensbæk Strand - Nybygget kontorhotel
Taastrup - Kontorhotel 300 meter fra Høje Taastrup Station
Taastrup - 883 m² velindrettet flot lejemål i markant ejendom
Taastrup - kontorhotel tæt på Høje Taastrup Station
Dianalund - Frisørsalon udlejes
Løsning - 300 m² lagerhal ved Hedensted
København S - 2 lokaler udlejes samlet eller hver for sig
København S - 2 lokaler udlejes samlet eller hver for sig
Herlev - Lokaler i kreativt kontorfællesskab - flexible vilkår
Frederiksberg - Kontorlejemål i den gamle cigarfabrik
Odense C - Kontor/klinik tæt på bymidten
Fredericia - Kontorlokale på Nørrebrogade udlejes
Glostrup - Markant domicil
Rødovre - Rødovre: 63m² lyse kontor lokaler
København V - Kort afstand til Rådhuspladsen
Ishøj - Flermandskontorer i velbeliggende ejendom
Højbjerg - 1040 m² lager beliggende i Højbjerg
Espergærde - Flotte nyopførte kontorlokaler i grønne omgivelser
København S - 167m² produktion og lager i Jordplan
Skovlunde - Lager med port og lille kontor
København K - Mindre kontorlejemål i charmerende ejendom
København K - Nyistandsat kontorlejemål i Indre by
Kolding - Charmerende kontorlokaler i Brandrupdam
Højbjerg - 1730 m² stort værksted/lager
København K - Flot kontorlejemål i Indre by
Farum - Produktions/lagerlokaler med aluport
Hjørring - Flot butiksløjemål i Hjørring centrum udlejes
København S - Flot kontorhotel til de bedste priser
Aalborg Øst - Ny Erhvervspark i Aalborg Øst
Aalborg Øst - Ny Erhvervspark i Aalborg Øst
København N - Højloftet lokale med flot lysindfald
København K - Velbeliggende flagship store
Odense SØ - Kontorlokaler i nyere opført ejendom
Herning - Pænt lager/kontor ud til Hammershusvej
Glostrup - Lejemål i alle størrelser
Glostrup - Lagersalg
Haslev - Lagerlokale / opbevaringsplads udlejes
Slagelse - Forskellige lokaler, størrelse, standart
Værløse - -Nyere lagerlokale
Valby - Kontor med Newyorker vinduer
Silkeborg - Butiksllokaler - tæt ved kommende supermarked.
Rødovre - Flot kælderlejemål til lager/arkiv/showroom

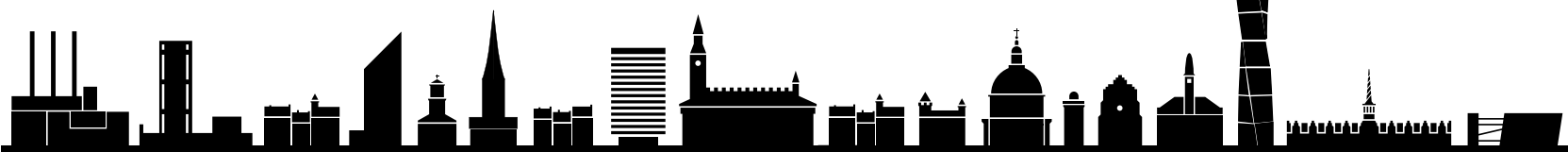
I alt 46 udlejninger

Lokalebasen.dk

Uafhængig portal for erhvervslejemål

Lokalebasen.dk A/S
Strandvejen 171
2900 Hellerup

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





Som den eneste ejendomsstype forventes udviklingen i markedsløjen at være positiv for bolig-ejendomme i det kommende år.

Lavere forventninger til afkast - højere til værdistigninger

KØBENHAVN: Ejendomsforeningen Danmarks netop udgivne forventningsundersøgelse for første kvartal 2012 viser endnu en gang afdæmpede forventninger til det totale afkast på ejendomme. Til gengæld er forventningerne til ejendomsværdierne steget i forhold til sidste kvartals undersøgelse. De 43 markedsaktører, der har deltaget i undersøgelsen, forventer, at det totale afkast i 2011 ender på 5,2 procent. Det er et fald på 0,3 procent fra forrige kvartals undersøgelse. Også forventningerne til afkastet i 2012 og 2013 er faldet.

- De faldende forventninger skyldes givetvis usikkerheden om den fremtidige indtjening. Faldet er dog stadig begrænset set i forhold til den fortsatte uro i økonomierne. Det ser ud til, at branchen regner med at kunne tjene omkring 5 procent i direkte afkast, mens der ikke forventes store udviklinger i værditilvæksten, siger Torben Christensen, direktør i Ejendomsforeningen Danmark.

Branchen tror stadig på, at afkastet bliver højere på længere sigt. Samlet for 2011 til 2015 forventes et gennemsnitligt årligt totalt afkast på 5,9 procent. Den globale økonomiske krise kan vise sig som en fordel for de danske ejendomme, fordi investorerne stadig betragter den danske økonomi som holdbar og derfor anser investeringer i Danmark som attraktive i usikre tider.

Mens ejendomsbranchen nedjusterer forventningerne til ejendomsindtjeningen, forholder det sig anderledes med tiltroen til investeringsejendommens værdier. I forhold til sidste kvartal er deltagernes forventninger til ejendomsværdierne steget svagt for både kontor-, butiks-, industri- og boligejendomme.

- De svagt stigende forventninger i forhold til sidste kvartal vidner om en forsigtig optimisme i et ellers usikkert globalt marked, siger Torben Christensen.

KONKURRENCE OM BYOMRÅDE MED INVESTERINGER FOR 10 MIA. KR.

AALBORG: Realdania og Aalborg Kommune udskriver en konkurrence om udvikling af et nyt byområde, hvor der i de kommende 10 år investeres op til 10 mia. kr.

Vinderne af 1. fase offentliggøres i juni måned, hvorefter alle forslagene vises på en udstilling i Utzon Center i sommermånederne. Konkurrencen forventes endeligt afgjort november 2012.

HOBRO BYMIDTE SKAL UDVIKLES FOR 40 MILLIONER KR.

HOBRO: Over de kommende ca. 2,5 år skal bymidten i Hobro danne rammen om en konkurrence og efterfølgende realisering af omfattende ombygninger af veje, byrum og rutebilstationen. Kommunen har i flere år arbejdet målrettet på at skabe en planlægning, der kan sikre bedre bykvaliteter i Hobro, blandt andet gennem den midtbyplan, som blev vedtaget i 2009.

Nu har Realdania givet penge til en konkurrence, der dækker et delområde af Masterplanen og udgør nøglen til omdannelsen af de tilstødende by- og havnearealer. Formålet med konkurrencen er at indhente visionære bud på, hvordan Hobro bymidte kan omdannes, så bymidtens potentialer indfries, og der skabes en god sammenhæng mellem havnen og bymidten, og trafikken i bymidten afvikles bedst muligt.



I alt bidrager Realdania med 14 mio. kr. til byudviklingen i Hobro.

GROTEBORG
TINGLYSNING

Tinglysning • Rådgivning • Kurser • SPECIALE: Komplekse sager

Konsulent for bl.a. **DANSKE ADVOKATER**

Helle Grotenborg
Tinglysningskonsulent

www.tinglysning.net • Tlf. 23 42 18 81

Ejendomsselskabet Norden klar med Scala-projekt



KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Nordens køb af grunden med Scala-bygningen overfor Tivoli begynder nu at tage retning mod et nyt projekt.

Det kræver dog en ny lokalplan for området, og nu har Københavns Kommune i samarbejde med Lundgaard & Tranberg Arkitekter, der er valgt til at tegne projektet, udarbejdet en startredegørelse, der beskriver det nye projekt på 23.000 kvm.

Bygningen har publikumsorienterede formål i de nederste etager, hvor stueetagen skal anvendes og indrettes med adgang fra alle fire

sider. Det er Nordens ambition, at funktioner i de nederste etager henvender sig til offentligheden og derved bidrager til at skabe liv og aktivitet i området.

Fra 2. sal og op skal bygningen anvendes til kontor, hvor der bl.a. indrettes omkring 350

Bygningen, der kommer til at omfatte 23.000 kvm., er udformet som en sammenvoksning af fem cirkulære figurer i forskellig højde, hvor højeste punkt bliver maksimalt 57 meter. Arkitekt er Lundgaard & Tranberg.

arbejdspladser til advokatfirmaet Gorrisen Federspiel, der i dag har domicil ud mod H.C. Andersens Boulevard.

Kælderen skal anvendes til publikumsorienterede formål, teknik og lager, samt parkering, herunder ca. 450 cykelparkeringspladser.

- Vi er klar over, at placeringen fordrer noget særligt. Vi er optaget af at bygge noget, der har varig værdi, og som bliver en gevinst for ejerne, brugerne af bygningen og København som helhed. At vi som bygherre er begünstiget af de hårde tider på ejendomsmarkedet – og dermed kan bygge høj kvalitet til en fornuftig pris – skaber gode forudsætninger for at indfri disse forventninger, siger direktør for Ejendomsselskabet Norden, Peter Andreassen.



VISUALISERING: LUNDGAARD & TRANBERG

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION BLIVER BRANCHENS 3. STØRSTE

AARHUS/KØBENHAVN: Lautrup, Dansk Administrationselskab og CEJ Ejendomsadministration, har efter længere tids strategisk samarbejde, besluttet at gå sammen og realisere ønsket om et landsdækkende ejendomsadministrationsselskab.

CEJ Ejendomsadministration bliver dermed den 3. største private aktør med cirka 550 ejendomme i administration.

- Ejendomsadministrationsselskaberne må have en væsentlig størrelse for at kunne tilbyde kunderne et tilstrækkeligt højt serviceni-

veau og de nødvendige kompetencer indenfor eksempelvis IT, jura, økonomi, drift og vedligeholdelse, siger adm. direktør Anne Marie Oksen og fortsætter:

- Lautrup og CEJ har samme værdigrundlag, et fagligt højt niveau og branchens dygtigste medarbejdere. Det er derfor naturligt, at vores selskaber går sammen og fortsætter dette værdigrundlag.

Selskaberne bibeholder de eksisterende domiciler i Aarhus og København på henholdsvis Børglumsvej og Meldahlgade.

SKAL VI SÆLGE DIN BOLIGUDLEJNINGSEJENDOM?



København Ø – 2.459 m².



Frederiksberg – 25.318 m².



Frederiksberg C – 1.482 m².



Gentofte – 8.269 m².



Charlottenlund – 6.887 m².



København N – 5.136 m².



Odense C – 5.412 m².





Charlottenlund – 1.608 m².



Frederiksberg C – 4.900 m².



København SV – 2.599 m².



København Ø – 2.531 m².



Aarhus C – 402 m².



Risskov – 5.230 m².



Aarhus C – 7.103 m².

**HER ER ET UDVALG AF DE EJENDOMME
VI HAR SOLGT KONTANT I 2011.**

VI HAR OGSÅ KØBERE TIL DIN EJENDOM!

Kontakt adm. direktør Niels Cederholm på 70229601, hvis du vil vide mere.

CBRE



Københavns grønne udvikling kræver samarbejde

Hvis København skal nå sine mål for CO₂-udslip i 2025 kræver det, at offentlige og private arbejder sammen. Flere initiativer er i gang

- Hvis Danmark bringer sig i førerposition inden for skybrudssikring, opnår vi samtidig en know-how og ekspertise, der kan eksporteres til udlandet og skabe grønne job i Danmark, sagde Alectias adm. direktør, Jens Moberg, da han indledte en konference om skybrud på Christiansborg tidligere på måneden.

Et af de steder, der blev hårdest ramt ved skybruddet den 2. juli 2011, var København. Samlet kom der skader i byen for offentlige og private for 5-7 milliarder kr. på under en halv time. Og selvom det er en trist baggrund, så har skaderne faktisk ført

til, at Københavns Kommune beder både regeringen og private om at vågne op. For sker der ikke noget, så vil det ske igen. Og opfordringen er ikke bare konkret. Den er også helt overordnet.

Skader for 200 millioner kr.

- Alene på vores egen ejendomsportefølje opstod der skader 2. juli for 200 millioner kr. Men udover de direkte skader, så var institutioner som Alarmcentralen, Politigården, Rigshospitalet og Vestre Fængsel enten under vand eller i hvert fald sat ud af spillet. Vi ved i dag, at København er vækstmotor for hele Danmark, og derfor har vi et ansvar

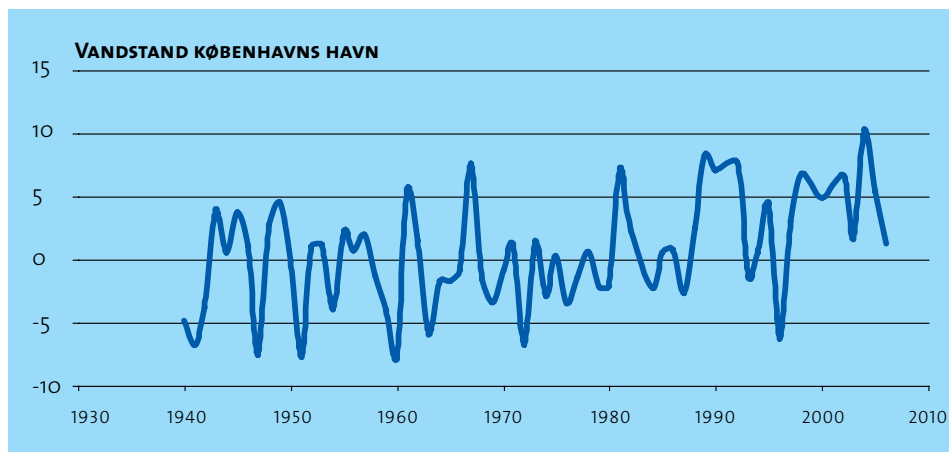
for, at der bliver taget hånd om tingene, så investorer og internationale selskaber ikke bliver skræmt væk. Det er ikke bare København, der bliver sat ud af spillet, men hele landet, siger overborgmester Frank Jensen.

Risikoen er reel, og det er måske kun et spørgsmål om tid, før ejendomsbranchen også begynder at lægge mærke til det. Ekspertur vurderer, at vi i fremtiden vil få 20-30 procent mere regn end i dag, og at skybrud vil forekomme 3-5 gange hyppigere.

Trække i rigtig retning

Skybruddet er samtidig et helt aktuelt argument for at kæmpe mod klimaforandringerne og slutte op omkring Københavns Kommunes ambition om at blive CO₂-neutral i 2025.

- En ting er den konkrete sikring mod skybrud. Vi har også en meget strategisk dagsorden i Københavns Kommune med vores klimaplan 2011, som skal hjælpe byen i den rigtige retning. Det gør vi ved at spille sammen med erhvervslivet og lave partnerskaber, så vi får taget hånd om udfordringerne nu.



Kilde: Københavns Klimatilpasningsplan.

Bygninger er blevet mere værd

Som følge af byens udvikling er der gennem tiden sket en kraftig stigning i værdien og mængden af bygninger og tekniske installationer, der ligger i områder, som er i fare for at blive ramt af oversvømmelse. Det betyder, at skadesomkostningerne ved en oversvømmelse er langt større i dag, end det har været tilfældet ved tidligere stormflodshændelser.



Rådgivningsvirksomheden Alectia har sat sig for at være frontfigur på bæredygtighedsdagsordenen. Derfor afholdt firmaet skybrudspolitisk konference på Christiansborg med deltagelse af blandt andet miljøminister Ida Auken (forrest), overborgmester Frank Jensen og adm. direktør Jens Moberg, Alectia (på talerstolen).



Udfordringerne med havvandsstigninger og øgede regnmængder er en særlig lejlighed for København til at tænke stort, afsøge muligheder og følge udvalgte projekter til dørs som demonstrationsprojekter for byen.

Kilde: Københavns Klimatilpasningsplan.

>>

>> Frank Jensen ser store muligheder i de københavnske planer – også for at trække bygge- og ejendomsbranchen i den rigtige retning.

- Vi oplevede i 2011, at virksomheder truede med at forlade København, hvis vi ikke får styr på udfordringerne med skybrud. Derfor har vi bevilget 96 millioner kr. til henholdsvis projekter og til at styrke beredskabet. Investeringerne skal også gerne skabe innovation, så vi finder smartere løsninger og dermed udvikler mulighederne og styrker virksomhedernes kompetencer, siger Frank Jensen.

Frank Jensen står i spidsen for et samarbejde med 17 andre kommuner for at samarbejde om at løfte udfordringen med at sikre København.

- Vi har hverken råd til eller mulighed for at dimensionere kloaksystemet til at modstå skybrud, men vi kan lede vandet væk fra de udsatte steder, og det skal vi gøre, siger Frank Jensen. ■

Fremtidens Veje

I Fremtidens Veje 2010 - 2029, som omhandler en status for drift og vedligeholdelse på vejområdet i Københavns Kommune, vurderes tilstanden af kommunens vejbrønde og stikledninger til, at 17 procent skal renoveres akut, 49 procent har begrænset levetid og bør renoveres i nærmere fremtid, og kun 34 procent af alle vejbrønde og stikledninger har en acceptabel restlevetid.

Kilde: Københavns Klimatilpasningsplan.

Hvor tæt er du på din ejendom?

- vi giver dig nemmere adgang til fordelingsregnskaber og forbrugsanalyser

Med en brugervenlig netløsning, der tager udgangspunkt i dine ejendomme og indberetning af data, letter vi din administration.

Du kan hurtigt tilegne dig viden og downloade forbrugsopgørelser, samt fordelingsregnskaber m.m. Find dine ejendomme i Techem Portalen. Kontakt os på tlf.: 87 44 77 05.

- Online fjernaflæsning - stiller skarpt på ejendommens energiforbrug.
- Hurtigere behandling af lejer henvendelser.
- Forbrugsanalyser online for både ejer og lejer.

Udnyt mulighederne i din ejendom

techem

Focus på ressourcer



www.techem.dk

Rekordår for BoligPortal.dk



AARHUS: BoligPortal.dk, der er en portal for udlejning af boliger, rundede i 2011 et skarpt hjørne, da det samlede antal af lejeboliger på et enkelt år passerede 100.000 for første gang i virksomhedens historie. Antallet skyldes i høj grad en stor vækst i provinsen.

- Det er en rigtig stor milepæl for BoligPortal.dk. Og en milepæl, der fortæller os, at vi er nået langt med vores hårde arbejde for at give både udlejere og boligsøgende de bedst mulige kort på hånden på BoligPortal.dk, siger Henrik Løvig, der er adm. direktør i BoligPortal.dk.

- Vi har arbejdet benhårdt på at give både boligsøgende og udlejere bedre muligheder i de mindre byer også. Men de to ting skal følges ad, for uden boligsøgende ingen boliger og uden boliger ingen boligsøgende, – og det er vi lykkedes rigtig godt med i 2011, siger Henrik Løvig.

Tidligere på året rundede BoligPortal.dk et andet skarpt hjørne, da man nåede hele 1.000.000 boligsøgnings- og udlejningsannoncer siden starten tilbage i 1999.

- 2011 har i det hele taget været et rigtig godt år, hvor vi ikke bare har nået et par store milepæle, men også har lanceret en masse nye løsninger, der gør det meget lettere for udlejere og boligsøgende at finde hinanden, siger Henrik Løvig.

BASCON KØBER BYGHERRERÅDGIVNINGSFIRMAET HIFAB

SØBORG: Bygherrerådgivnings-virksomheden Bascon har oprustet markant i hovedstadsregionen med et køb af bygherrerådgivnings-firmaet Hifab.

- Udvikling og styrkelse af vores bygherrerådgivning i København har været et strategisk nøglepunkt i vores målsætning om at blive landets førende bygherrerådgiver, der leverer helhedsorienteret rådgivning fra første idé til færdigt byggeri. Den ambition deler vi med Hifab, som udgør et perfekt match for Bascons fremtidige udvikling, der imødekommer markedets stigende kompleksitet og øgede krav til samspil mellem forskellige kompetencer, siger adm. direktør Lars Svenningsen fra Bascon.

Fusionen med Hifab er en yderligere styrkelse af Bascon, der i efteråret 2010 købte det aarhusianske by- og landskabsdesignfirma Metopos. Med det nye opkøb har Bascon godt 130 medarbejdere fordelt på virksomhedens to kontorer i Aarhus og København.



Hifab har kontor i Søborg og beskæftiger otte medarbejdere. Bascon er etableret i 1980 og har kontorer i Aarhus (90 medarbejdere) og København (30 medarbejdere). Bascon er i dag en medarbejderejet virksomhed.

Hifab vil af praktiske årsager fortsat have adresse i Søborg indtil først på sommeren 2012, hvor medarbejderne flytter fysisk ind hos Bascon i Hellerup. Her er det fra venstre Ralf Bo Petersen fra Hifab samt Martin Vestergaard og Lars Svenningsen fra Bascon.



NORWEGIAN PROPERTY SÆTTER SIG PÅ AKER BRYGGE

OSLO: Ejendomsselskabet Norwegian Property har indgået en aftale med KLP om at swappe ejendomme. Swappen består i KLPs Bryggetorget 1 på Aker Brygge, som Norwegian Property giver 620 millioner nkr for, mens Norwegian Property's C.J. Hambros Plass 2 bliver overtaget af KLP for 1,2 milliarder nkr. Med handlen sætter Norwegian Property sig på majoriteten af Aker Brygge.

- Vi er rigtig glade for byttehandlen med at bytte to kvalitetsejendomme med lange lejekontrakter med KLP, siger CEO Olav Line, Norwegian Property.

Efter købet ejer Norwegian Property alle kontorområder i Bryggetorget 1, hvilket svarer til 5 ud af 12 etager i ejendommen eller 12.500 kvm. ud af 20.500 kvm., der udover kontorer rummer butikker, restauranter og boliger.

Niam køber 4 butikcentre i Norge

LILLEHAMMER: Det svenske ejendomsselskab Niam vil købe 4 butikcentre i henholdsvis norske Lillehammer, Stavanger og Drammen. Sælger er Oslo Areal.

Niam har allerede investeret i centre i Norge. I 2010 købte Niam ejendomsselskabet Sektor Eiendomsutvikling og i 2011 blev Linderud Center købt.

- Gennem Sektor EiendomsUtvikling og med Niams kombinerede erfaring og finansielle styrke er vi overbevist om, at det her bliver en god investering for Niam, siger Senior Director Kjell Sagstad, Niam.

Oslo Areal, der er et 100 procent ejet datterselskab af Gjensidige Forsikring, forlader butikcentersegmentet efter salget til Niam.

Bryggetorget er med sin beliggenhed på Aker Brygge midt i Norwegian Property's primære investeringsområde. Norwegian Property har et klart mål om at revitalisere Aker Brygge og ejendommen vil være central i forhold til at nå det mål. De største lejere i ejendommen er Det norske oljeselskab, DnB, Konstali Bemanning, Assuransegården og Leon Eiendom.

VALAD SÆLGER 24.000 KVM. I OSLO

OSLO: Fondsadministrationsselskabet Valad har solgt Tevlingveien 23, en 24.277 kvm. stor kontor- og butiksejendom i Oslo, Norge, til Wenaas Eiendom, et datterselskab ejet 100 procent af Wenaas-gruppen.

Tevlingveien 23 er blevet solgt efter ejendommen er blevet optimeret, og tomgangen nedbragt fra 16 procent til 4 procent. Samtidig er ejendommens leversammensætning blevet styrket ved udlejning til en ny ankerlejer inden for detailhandel i form af danske JYSK. Over en 4-års periode har Valad forbedret den vægtede gennemsnitlige lejeperiode til cirka tre år, hvilket er på linje med de lokale markedsniveauer for denne type multibruger-ejendomme.

Tevlingveien 23 er opført i 1999, og dens stueplan og første sal bruges til butiksførmål. De næste 10 etager bruges til kontorer. Ejendommen har mere end 20 lejere, herunder JYSK, Bohus, Gothia og Firesafe. Den nye ejer er i øjeblikket ved at udvikle et hotel på nabogrunden.

Ejendommen var en del af Valads Duke joint venture.



Schønherr og Aart vinder Campus Park i Sverige

Schønherr og Aart-projektet i Skara er præget af bæredygtige elementer i kraft af regnvandsbede og vådområder, der er designet, så de kan indgå i skolens samt de omkringliggende institutioners lærings- og legemiljø.

SKARA: De danske arkitektfirmaer Schønherr og AART architects har vundet projektkonkurrencen om Campus Park Skara, der omfatter en ny skole og en ny helhedsplan for et stort parkområde i Skara i Sverige. Projektet består af en 10.000 kvm. stor udskolings-skole for 6. til 9. klasse samt en helhedsplan for et 20 hektar stort parkområde i hjertet af byen.

Planen for parkområdet omfatter infrastruktur og udbygningsplan, samt detaljeret

design af parken, der bliver et kuperet og inviterende 'grønt auditorium'. Skolebygningen er præget af transparens på tværs af etager og funktioner og bundet sammen af et fællestorv og atrium, der motiverer til social interaktion og trækker dagslyset dybt ind i bygningen.

Lig parken udmærker skolen sig ved at indtage arkitekturen som et aktivt læringsredskab, der udvikler elevernes kreativitet og

lyst til at lære. Fællestorvet har for eksempel infoskærme, der viser bygningens energiforbrug, mens gulve, vægge og inventar er integreret som aktive lærings-elementer, der kan inddrages i den daglige undervisning. Med vægt på materialiteten og den arkitektoniske detalje stimulerer skolen således elevernes sanser og understøtter herigennem moderne pædagogik, hvor det at sanse, handle og lære er tre sider af samme sag.

VEIDEKKE BYGGER 101 BOLIGER PÅ RISENGA I ASKER

ASKER: Veidekke Entreprenør skal bygge 101 boliger for Veidekke Eiendom på Risenga i Asker kommune. Kontrakten er på 226 millioner nkr. og projektet udføres som totalentreprise.

Projektet skal være færdigt i maj 2013.

Tilsammen skal Veidekke bygge cirka 13.000 kvm. boliger i Asker fordelt på 9 bygninger i 3-5 etager med to fælles underjordiske parkeringskældre. Byggeriet skal opføres med træfacader, og den endelige salgsværdi forventes at blive 440 millioner nkr.



Stockholm, Berlin og Warszawa

trækker internationale investorer

Finansiering bliver den største udfordring i ejendomsbranchen i 2012 spår årets internationale ULI-analyse.

Men samtidig er flere investorer ved at se 1. klasses ejendomme som overpriset, og vil derfor se bredere på investeringsmulighederne i det kommende år

Den økonomiske krise har efterladt ejendomsmarkedet i et tomrum, hvor udviklingsprojekter nedprioriteres til fordel for konservative anlægsinvesteringer. Det er den måske ikke så overraskende del af konklusionen i revisions- og rådgivningshuset PwC og det internationale analysefirma Urban Land Institutes nyeste årlige rapport, Emerging Trends in Real Estate Europe 2012.

Og det er bankerne, der sidder med nøglen til at ændre på den situation.

Det forventer de mange topdirektører fra branchen i hele Europa, der medvirker i undersøgelsen, i hvert fald. I Danmark tæller bidragsyderne blandt andet Michael Bruhn, Valad

Property, Lars Thylander, Thylander, Jesper Damborg, Saxo Properties, Peter Schäfer, Lett Advokater, Mikkel Bülow Lehnby, NREP Logistics, Henrik Dahl Jepsen, Dan-Ejendomme, Per Andersen, Aareal Bank og Henrik Groos, Accura, der sammen med i alt 600 andre topbeslut-

ningstagere deler ud af deres forventninger til året.

I 2012 vil finansiering af ejendomme blive stærkt påvirket af de forholdsregler, som bankerne er nødt til at tage for at klare det lovgivningsmæssige og globale økonomiske pres.

Der bliver ikke kapital til nye ejendoms-lån, som ellers kunne sparke gang i væksten i branchen. Det øger presset på alternative finansieringskilder.

“We are operating in an environment that is simply impossible to model.”

Citat “Emerging Trends in Real Estate Europe 2012”

- Der er generelt pessimisme i forhold til at skaffe fremmedkapital i 2012. Og hvad vigtigere er, långiverne er dem, der ser mest dystert på forholdene. Blot 6 procent

af långiverne tror, at der vil være lige så megen fremmedkapital til rådighed, som der var i 2011, mens 42 procent tror, at der vil være lidt mindre til rådighed, og 52 procent tror, at der vil være væsentlig mindre. Samtidig vil prisen for fremmedkapital fortsætte med at stige i



Der er stor efterspørgsel på de eftertragtede godt placerede kontorejendomme i Paris, men nogle mener nu også, at priserne er blevet for høje. Her et kig fra Concordepladsen op til Place Madeleine, hvor blandt andet MGPA har en række ejendomme.



5 mest eftertragtede byer i ejendomsbranchen

Istanbul topper for andet år i træk top fem listen. Byens popularitet skyldes hovedsageligt et stærkt, økonomisk vækstpotentiale og en voksende ung befolkning, som kan drive væksten. Den samlede top fem liste ser sådan ud:

- Istanbul
- München
- Warszawa
- Berlin
- Stockholm

Hvor nye vækstmarkeder som Istanbul og Warszawa stormer frem, svækkes troen på vækst i gamle økonomiske centre som London. Skarp konkurrence og et prisniveau, der er ved at kamme over, nævnes som hovedårsager til den nedadgående London-tillid.

2012, som følge af långivernes forhøjelser af marginer og bidrag, siger partner Jesper Wiinholt, PwC.

Men "den enes nød, den andens brød", ser ud til at blive virkelighed i ejendomsmarkedet i 2012.

- Situationen i lånamarkedet vil være en kæmpe udfordring og kan potentielt medføre flere konkurser, men skaber omvendt muligheder for andre. Særligt de investorer, som er mindre afhængige af fremmedkapital kan drage nytte af de muligheder, der opstår som følge af den fortsatte kreditklemme, siger Jesper Wiinholt.

På trods af de dystre udsigter, viser rapporten fra PwC og ULI, at der er vækstpotentialer i markedet. Egenkapital vil være mere tilgængelig som finansieringskilde også generelt, hvilket kan være med til at holde hånden under markedet. Men investorerne er selektive, og ikke kun i forhold til at købe 1. klasses ejendomme.

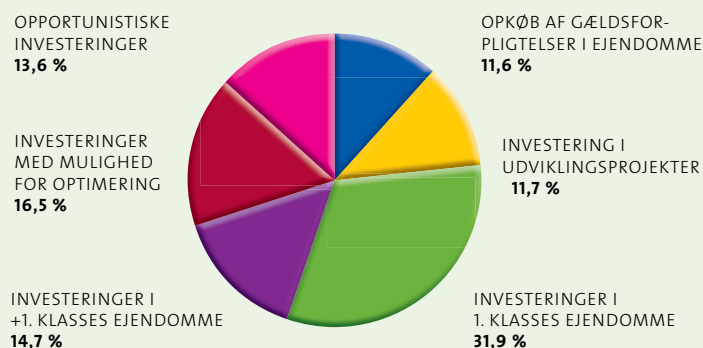
I Emerging Trends-rapporten i 2011 var branchen fokuseret på 1. klasses ejendomme, men sådan er det ikke kun i 2012. En af de interviewede svarer således:

- 1. klasses ejendomme bliver solgt til overpris. Derfor ser vi en tendens til, at investorerne igen bevæger sig op af risikokurven. Kernemarkeder som London og Paris er så dyre, at man virkelig skal passe på.

Alligevel er hovedparten af den tilgængelige kapital rettet mod 1. klasses ejendomme, og mindre mod opportunistiske investeringer og optimerbare ejendomme.

Når det gælder de mere risikobaserede investeringer er det især dem med evner indenfor optimering og forvaltning, såkaldt asset management, der virkelig har gode muligheder.

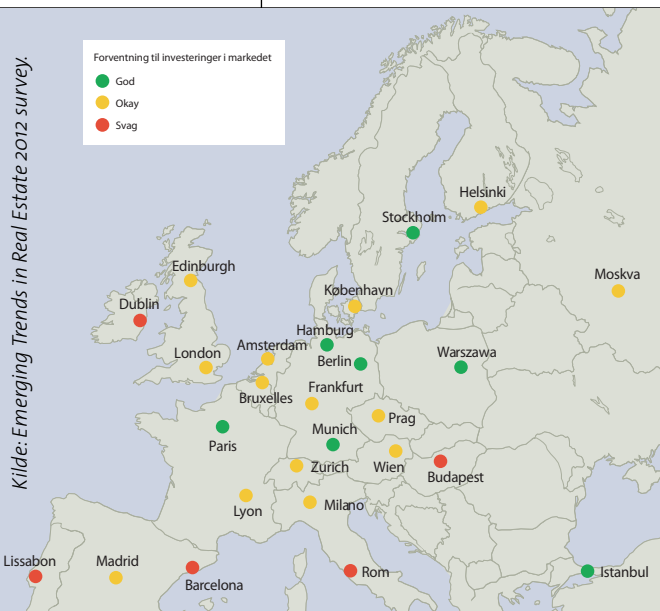
INVESTERERNES FORVENTNINGER TIL STRATEGI I 2012



Kilde: Emerging Trends in Real Estate 2012 Survey.

Adskillige langsigtede investeringsstrategier med henblik på ikke-kerneejendomme er på bedding blandt internationale investorer. Det gælder alt fra vindmølleparker til detail i Tyrkiet.

>>



Forventningerne er fortsat gode til især de mitteleuropæiske lande. Danmark er okay, mens Stockholm er med i den gode kategori. Sydeuropa? De 600 adspurgte ejendomsfolk vender tommelfingeren nedad.



Flere og flere tyrkiske husmødre handler i butikcentre og ikke kun på basaren. Det øger tiltroen til investeringer i det segment, og har bragt Istanbul ind på en 1. plads for 2. år i træk, hvad angår gode investeringer.

- >> Nogle investorer ser også igen på at fokusere investeringerne inden for særlige specialiserede segmenter. Det kan være plejecentre, hospitaler, datacentre eller serverrum.

Der er også begyndt at komme fokus på nye lande igen.

Hvis en investor kan se 10 år frem, så ser for eksempel Tyrkiet rigtig spændende ud. Især inden for retailsegmentet. Tyrkiet er et godt eksempel på, at afkast og risiko hænger sammen, for BNP steg 8,8 procent i 2011, men samtidig står landet med et stigende underskud på statsbudgettet og frygt for inflation. Derfor ser det umiddelbart ud som en god investering, men bestemt ikke "home safe".

- Tyrkiet er et marked i udvikling med alt, hvad der dertil hører med høje afkast, lejere, der bare forsvinder, kontrakter, der viser sig ikke at holde og i det hele taget noget af en rutschebane. Men når vi ser på vores centre, så ser vi stigende besøgs-

tal, stigende forbrug og stærk efterspørgsel fra internationale brands, påpeger en af bidragsyderne i rapporten.

Samlet set er det dog kun for alvor Istanbul, der stikker ud på top 5, for investorernes foretrukne mål er ellers "safe haven"-byer som München, Stockholm, Berlin og Warszawa som den mindst sikre.

"2012 is about staying safe and not straying too far from what you know. But even amid the collective cheer for safe havens, dissent exists."

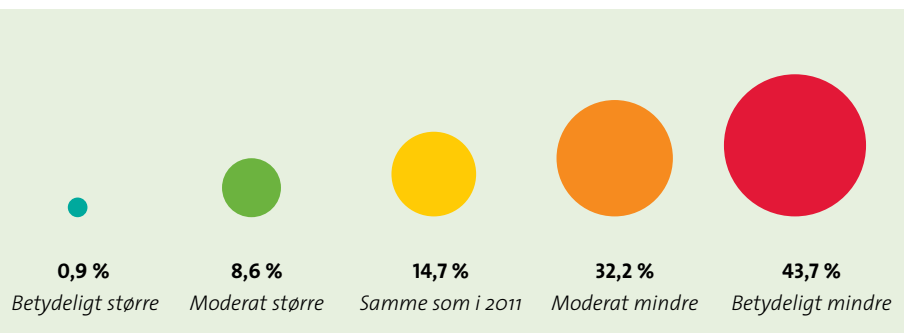
Citat "Emerging Trends in Real Estate Europe 2012"

København kommer ind på en samlet 15. plads. Og det rækker til at placere Danmark et sted, hvor der for vores markedsstørrelse er tale om en pæn strøm af internationale investorer, der viser interesse for at købe ejendomme. Deres interesse er imidlertid primært rettet mod netop 1. klasses segmentet i København og tildels Århus.

Det har medført, at priserne på disse ejendomme har været svagt stigende, - selvom de ikke er helt så højt relativt prissat som i London og Paris. Omvendt er Danmark jo stadigvæk heller ikke Europas centrum, og derfor har de høje priser i København og Aarhus endnu ikke fået investorerne til at vende sig mod sekundære ejendomme i periferien af København og Århus.

- Det viser, at markedet for sekundære ejendomme ikke er blevet positivt påvirket af den større tilgængelighed af egenkapital. Der er derfor en reel risiko for et polariseret marked bestående af A- og B-ejendomme i Danmark, siger Jesper Wiinholt.

KAPITALTILGÆNGELIGHED TIL REFINANSIERING OG NYE PROJEKTER I 2012



Kilde: Emerging Trends in Real Estate 2012 survey.



Paris er ikke lige så volatilt som ejendomsmarkedet i London, og det placerer den franske hovedstad som den 6. mest efterspurgt.



Tyskland er fortsat et godt bud på investeringer. München er nr. 2 på listen blandt de mest eftertragtede investeringsmål og Berlin kommer ind som nr. 4.

Samlet set konkluderer rapporten, at ingen regler for alvor gælder. Investorerne vil ikke have strategisk fokus på hele lande, byer eller sektorer. Man vil derimod gå mere individuelt til værks, og vurdere hver enkelt handel for sig.

- I dag bliver intet anset for en "must buy"-investering, siger Jesper Wiinholt. ■

Danmarks største markedsplads for lejemboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

- BoligPortal.dk er din adgang til mere end 170.000 boligsøgende hver måned
- Gratis system til annoncering af lejemboliger og optimal udvælgelse af lejere
- Mere end 60.600 lejemboliger blev udlejet via BoligPortal.dk i 2011

BoligPortal.dk's dedikerede medarbejdere yder personlig service til udlejere og sikrer sammen med BoligPortal.dk's system effektiv udlejning.

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

Ring på **7020 8082** og hør mere om effektiv udlejning med BoligPortal.dk

Daughters of
***NORTH MEDIA A/S**

Teknologirådet bør bevares

111 høringsvar indkom som reaktion på regeringens forslag om at nedlægge Teknologirådet. Byggesocietetets var et af dem



Tony Christrup og Jytte Bille

Teknologirådet skal nedlægges. Det er en del af et nyt forlig som regeringen har indgået. Hele 111 høringsvar er der indtil videre indkommet, og de 100 påpeger, at det er en rigtig dårlig ide. Heriblandt et svar fra det nye formandskab i Byggesocietetet, Tony Christrup og Jytte Bille.

- Ved gennemgang af Teknologirådets aktiviteter i 2011 er det vores opfattelse,

at den forskning der foregår, på flere væsentlige områder, berører byggesektoren. Her kan for eksempel nævnes:

- **Bæredygtige transportsystemer, herunder bæredygtig by-transport.**

- **Energireducerende boliger og borgernes engagement i energiforsyning og – forbrug.**

- **Rent drikkevand – men hvordan.**

- **Langsigtet affaldsstrategi – affald som ressource og meget mere.**

- Byggesocietetet er derfor imod nedlæggelse af Teknologirådet. Det er vores opfattelse, at mange resultater fra Teknologirådets forskningsindsats direkte og indirekte ofte indgår i de overvejelser og beslutninger, der tages i byggesektoren. Vi mener også, at Teknologirådet har en væsentlig rolle i forsøget på at bringe forskere, erhvervsfolk og andre aktører sammen på nye måder for at komme frem til nye resultater og bidrag til den aktuelle dagsorden indenfor forskellige områder af samfundet, heriblandt også byggeriet.

Tony Christrup og Jytte Bille henviser også til den forskning, der gavner byggesektoren:

- Byggesocietetet har forståelse for, at der skal findes flere midler til forskning,

Sådan fungerer 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, og 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 høringsvar og indlæg i medierne. Der er i dag følgende udvalg: Miljøudvalget, Lejeudvalget, Byfornyelsesudvalget, Byplanudvalget, Bygherreudvalget, 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 cafemøder. 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

og derfor virker en nedlæggelse af Teknologirådet ikke velovervejnet. Dels fordi Byggesocietetets medlemmer kan udvikle deres firmaer ved brug af forskningsresultater fra Teknologirådet for derved at styrke deres konkurrenceevne såvel på hjemmemarkedet som på eksportmarkedet. Dels fordi Teknologirådet henter flere midler til landet end den årlige bevilling på 10 millioner kr. fra Folketinget.

Sidstnævnte er også en af de ting, som Teknologirådet selv lægger vægt på.

- Vi har held med at få bevilget midler ud fra 70-80 procent af de ansøgninger, vi sender til EU, og det er højt, siger informationsprojektleder Jørgen Madsen, Teknologirådet, der var en af de medarbejdere, der fik et chok, da han så rådet skulle nedlægges.

Hos Teknologirådet håber man nu på, at rådet kan blive omdannet til en erhvervsdrivende fond enten offentlig – men måske mere sandsynligt – privat. Nedlæggelsen indgår i et forlig, og derfor ligger det ikke lige for, at beslutningen bliver omgjort på trods af de mange positive tilkendegivelser fra aktørerne omkring rådet.

- Når vi formentlig ikke kan leve videre i den form, vi har nu, så giver det andet mening. Vi indgår i masser af netværk og holder de danske aktører ajour med den teknologiske udvikling også den, der foregår i udlandet. Det er et felt, vi selv synes er rigtig vigtigt, og det kan vi se af de mange høringssvar, at mange andre også synes, siger Jørgen Madsen.



BILLED-COPYRIGHT: ENVAC.

Teknologirådet har blandt andet sat fokus på affaldsløsninger. Et af de eksisterende i Norden er Envac.

Nybolig Erhverv

nyboligerhverv.dk • Doline.dk

Sæt dine penge i boligudlejningsejendomme



Frederiksberg Allé 11
1621 København V



Rantzausgade 26-28
2200 København N



Find flere ejendomme til salg i København på nyboligerhverv.dk/koebenhavn/investering

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



Nybolig

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

...sammen med Nykredit

Udover Copes og Transforms Biblioteket er kun svenske Wingårdh nomineret blandt projekter fra de nordiske lande. Biblioteket er renoveret af Københavns Kommune.

FOTO: STAMERS KONTOR

Københavnsk bibliotek nomineret til **Mipim Awards**

Mipim 2012 nærmer sig og igen i år er et dansk projekt med i opløbet om messens hovedpris

Den 6. marts går det igen løs i Cannes, hvor Europas mest omtalte ejendomsmesse finder sted. Indtil videre er der ifølge de officielle meldinger flere tilmeldte i år end i 2011 på samme tidspunkt, selvom det ikke kommer på niveau med de 28.000, der deltog i 2008, da messen toppede.

Selvom det er hovedstadsregionen, der er mest profileret via den meget besøgte Øresundsstand, så er der også deltagere fra andre dele af landet på Mipim. Nogle af dem er fra Odense kommune, som har valgt at satse på at sende 5 mennesker af sted, der skal samle kontakter til potentielle investorer.

- Vi står overfor investeringer for mere end 25 milliarder kr. i de kommende år, hvor vi allerede har tilsagn om cirka halvdelen. Vi omdanner midtbyen i form af blandt andet lukningen af Thomas B. Thriges Gade, som medfører en række spændende investeringsmuligheder, men vigtigst, så bliver både Syddansk Universitet og Odense Universitets Hospital udvidet markant, siger borgmester Anker Boye, Odense.

Det vil Odense gerne fortælle internationale investorer.

- Derfor er vi med i år. Vi vil gerne vise, hvad der kommer til at ske i Odense i de kommende år, og hvad vi har at byde på, siger Anker Boye, der håber at kunne tage fat på masser af kontakter, når hans chef-delegation vender tilbage.

Mipim begynder altid med det store cocktailparty tirsdag kl. 19, og et andet kulminationspunkt er torsdag aften kl.

19, hvor de prestigefyldte Mipim Awards bliver uddelt. Igen i år er Danmark så heldig at have fået et byggeri med på listen over nominerede.

Bibliotek på Rentemestervej

Det er Københavns Kommunes nye bibliotek på Rentemestervej i Københavns nordvestkvarter, der er nomineret. Biblioteket åbnede i maj, og fik i november en af Københavns Kommunes priser for smukt byggeri. I december fik Biblioteket endnu en pris nemlig Foreningen til Hovedstadens Forskønnelses arkitekturdiplom for 2011.

- Det nye kulturhus på Bispebjerg er et sjældent fint udtryk for en vellykket og afklaret balancegang mellem en bygnings kunstneriske udsagn og dens funktion. Kulturhusets arkitektur udtrykker tiden på en udfordrende, men ikke negativt provokerende måde, idet den samtidigt reflekterer stedet og dertil indskrives sig i en klassisk formgivningsmæssig tradition, lød begrundelsen for, hvorfor valget netop faldt på Biblioteket.

Det er tegnestuerne COBE og Transform, der sammen med ingeniørfirmaet Wessberg og entreprenørfirmaet Brdr. Andersen står bag byggeriet, og Københavns Kommune har været bygherre på projektet.

Biblioteket konkurrerer i kategorien "bedste renovering" og konkurrenterne er Antonio Citterio Patricia Viel and Partners fra Milano i Italien samt Alk Arwed Friedrichsen fra Hamborg. ■



/THE CUBE/

DOMICIL UDLEJES

12.983 M² MED SÆRDELES
ATTRAKTIV BELIGGENHED
PÅ TUBORG HAVNEVEJ 15 I
HELLERUP. UDSIGT OVER
ØRESUND OG KØBENHAVN

www.thecube.nu



FOR NÆRMERE BESIGTIGELSE OG RUNDVISNING,
KONTAKT CLAUD HULD PÅ TLF. 70 22 25 22

JKE | ESTATE
AGENTS

... en del af Dan-Ejendomme as

Hjælp – vi vokser!

JKE søger erfaren erhvervsmægler og sagskoordinator...

JKE, en del af Dan-Ejendomme as, søger en erfaren erhvervsmægler samt en sagskoordinator. Vi vil byde dig velkommen til et ambitiøst team, som er i rivende udvikling, og hvor der er masser af potentiale og udviklingsmuligheder.

I JKE står vi for vurderinger, salg og udlejning af erhvervsjendomme mm., bl.a. i samarbejde med vores moderselskab Dan-Ejendomme as

Jobbet som mægler

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 "gamet" og trives med at have mange opgaver, der alle hver især kræver din fulde opmærksomhed.

Ansvarsområde som mægler

- Udlejning af erhvervsjendomme
- Vurderinger samt genforhandlinger
- Opsøgende salg

Øvrige forudsætninger som mægler

Vi forestiller os, at du er udadvendt og trives med at tale med alle slags mennesker. Du er fleksibel, har solide faglige egenskaber og er serviceorienteret.

Vi forventer en positiv indstilling og en parathed til at tage ansvar. Vi tilbyder en løn, der matcher dine kvalifikationer.

Jobbet som sagskoordinator

Du vil få det fulde ansvar for forretningsområdet.

Det er vigtigt, at du er teamplayer, for i JKE er vi ikke i mål før alle er med, samtidigt skal du kunne arbejde selvstændigt og struktureret og i høj grad selv kunne søge opgaverne.

Ansvarsområde som sagskoordinator

- Fuldstændig sagsstyring og sparring med mæglerne
- Oprettelse af salgs- og lejesager samt indhentning af dokumenter
- Udfærdigelse af salgsmateriale, annoncer m.m.
- Udfærdigelse af lejekontrakter og købsaftaler – herunder sagsopfølgning

Øvrige forudsætninger som sagskoordinator

Vi forestiller os, at du har baggrund i ejendomsmæglerbranchen eller juridisk virksomhed – at du er udadvendt og trives med at tale med alle slags mennesker. Du er fleksibel, har solide faglige egenskaber og er serviceorienteret. Du har kendskab til C&B Systemer eller lignende sagsstyringssystem.

Vi forventer en positiv indstilling og en parathed til at tage ansvar. Vi tilbyder en løn, der matcher dine kvalifikationer.

Generelt

Ansøgning

Kan du se dig selv som en del af en dynamisk afdeling i udvikling, så send din ansøgning med CV til Martin Rauhe Pedersen, mrp@jke.dk hurtigst muligt. Der er tale om fuldtidsstillinger, placeret i Valby. I 2012 flytter vi til nye lokaler lige ved Flintholm Station.

Tiltrædelse

Vi har brug for, at du kan tiltræde stillingen så hurtigt som muligt.

Du kan læse mere om os på www.jke.dk

Vi ser frem til at høre fra dig.

VIL DU VIDE MERE,
KONTAKT CLAUD HULD PÅ TLF. 27 90 12 75 / CH@JKE.DK

JKE | ESTATE
AGENTS

... en del af Dan-Ejendomme as

Aareal refinansierer franske hoteller for 2,7 milliard kr.

FRANKRIG: Selvom bankerne langt hen ad vejen har lukket kassen i, så er det muligt at refinansiere ejendomme i det europæiske marked. Endda også hotelejendomme. Aareal Bank har nyfinansieret lån for 2,7 milliarder kr. til Groupe du Louvre i forbindelse med en restrukturering af selskabets portefølje af henholdsvis luksus- og budgethoteller.

Den del af porteføljen, som Aareal har finansieret består af 5 hoteller

drevet under navnet Concorde Hotels & Resorts. Groupe du Louvre hører til Starwood Capital Group, der er et internationalt investeringsselskab med hovedsæde i Greenwich, USA.

De 5 hoteller er Louvre, Lafayette, St. Lazare (Paris), Martinez (Cannes) og Palais de la Mediterranee (Nice).

Det 5-stjernede Hôtel du Louvre i Paris er kendt for, at alle facader vender mod et kendt monument.



For mange i ejendomsbranchen er Martinez i Cannes nok kendt, da det er her flere middage, receptioner og cocktails bliver holdt i forbindelse med ejendoms messen Mipim.

DTZ BLIVER VERDENS 3. STØRSTE EJENDOMSRÅDGIVER



FOTO: OSKAR KONSTANTYNER

- Det er virkelig spændende at være en del af denne proces. Med fusionen er skabt branchens bedste platform for vækst i de kommende år, siger adm. direktør og partner for DTZ i Danmark, Mikael Hartmann om opkøbet.

AUSTRALIEN: Den internationale erhvervs ejendomsrådgiver DTZ er blevet opkøbt af australske UGL Services. Det samlede DTZ/UGL

bliver verdens tredjestørste ejendomsrådgiver med 40.000 medarbejdere på 225 kontorer i 45 lande og en omsætning på knap 25 milliarder alt inklusiv.

UGL er stærke inden for asset management og facilities management. Et område, DTZ i mange år har satset på – og hvor det faktisk også lykkedes at blive Europas største asset manager inden for shopping centre. Kombineret med UGL's ekspertise og størrelse, får virksomheden nu alle muligheder for at blive markedsledende på området.

Det danske selskab, DTZ Egeskov & Lindquist, er ikke ejet af DTZ men af fire danske partnere. Selskabet er ikke opkøbt og fortsætter derfor uændret som en del af det globale DTZ/UGL samarbejde.

ONE TIMES SQUARE KØBT AF JAMESTOWN FOND

Det amerikanske ejendomsforvaltningsselskab Jamestown har dannet en fond, der skal købe ejendomme op i 2012-2014. Som udgangspunkt har fonden købt tre ikoniske ejendomme i form af One Times Square i New York, Chelsea Market i New Yorks meatpacking-district og Pacific Place tæt på Market Street i San Francisco.

Fonden vil også fremadrettet satse på kontor- og butiksejendomme i såkaldte "24-timers byer" som netop New York, Boston, Washington D.C. og San Francisco. Målet er at beholde og udvikle dem i 7-12 år.

De første tre ejendomme har krævet en investering på knap 7 milliarder kr., der er blevet indskudt af pensionsfonde fra USA, Australien og Europa.

Jamestown har hovedkontor i Atlanta og har drevet ejendomme for knap 60 milliarder kr. i sin 28-årige historie.

One Times Square er kendt over hele verden for sine lysreklamer og TV-visning.



Grontmij rådgiver på ombygning af Eiffeltårnet



Den internationale rådgivende ingeniørvirksomhed Grontmij er udvalgt til at deltage i fornyelsen af Eiffeltårnets første etage. Opgaven er stillet af SETE, der er driftsselskab bag Frankrigs berømte vartegn. Planen er at omdanne tårnets førsteetage til en del af attraktionen - og ikke bare, som i dag, en mellemstation inden attraktionens 2. og 3. sal. Grontmij vil være ansvarlig for alle tekniske undersøgelser, herunder konstruktion, facader, opvarmning, ventilation, klimaanlæg,

el samt høj- og lavspændingsforsyning. Desuden omfatter projektet rådgivning omkring de miljømæssige aspekter samt tilsynet med fornyelsesarbejdet. Grontmij har vundet kontrakten sammen med det franske arkitektfirma Moatti & Riviere og deltog som en del af et konsortium under ledelse af Bateg – et fransk entreprenørfirma.

Fornyelserne af Eiffeltårnets første etage omfatter butikker, informationsstande, en restaurant samt et imponerende glasguld, der vil dække hele arealet mellem tårnets ben. Projektet dækker ligeledes konstruktionen af tre nye pavilloner, der er udformet i samme ånd, og som vil blive opført udelukkende i glas for at give de besøgende maksimalt udsyn.

FOTO: GRONTMIJ



MÅLRETTET RUSSISK INDSATS HAR BÅRET FRUGT

MOSKVA: Morten Mygind Arkitekter skal udvikle hjertet af Mercedes-Benz Fashion Week Russia i Moskva - nemlig det centrale udstillings- og loungeområde på 4.500 kvm.

Den københavnske tegnestue er blevet hyret til opgaven efter en målrettet indsats mod det russiske marked, som også den danske ambassade i Moskva har været involveret i. Som resultat af denne indsats har MMAMAA, via partner og bestyrelsesmedlem Lau Geckler, valgt at etablere sig i Moskva med repræsentationskontor, der både skal sikre en god implementering, men også støtte op omkring den generelle salgs- og marketing indsats.

Mercedes-Benz Fashion Week Russia er med et besøgstal på mere end 30.000 over fem dage den toneangivende modeuge i Rusland, som er et af de største vækstmarkeder også for dansk mode og design. Lau Geckler, der er bosat i Moskva gennem

de seneste ni år og dybt involveret i den russiske design-, reklame- og modeindustri, er glad for det nye tiltag:

- Russerne, som er et af de mest købestærke folk i Europa, befinder sig midt i en stilændring. I Rusland har man efter kommunismen typisk været meget fokuseret på extravagance og italiensk design, men i de seneste år er en stor interesse for skandinavisk, funktionelt design begyndt at vinde indpas. Det sender efter min mening et stærkt signal, når Ruslands mest trendsættende event har valgt en dansk tegnestue til at løse design og kommunikationsudfordringerne.



FOTO: CAMA-ARCHITECTS

MMAMAAs nye koncept skal lanceres allerede ved den kommende modeuge, som finder sted i Moskva den 21.-25. marts 2012.

Med en baggrund fra to af Danmarks førende arkitektvirksomheder 3XN og Arkitema etablerede Morten Mygind egen tegnestue i starten af 2009. Siden har MMAMAA stået bag opførelsen af diverse offentlige institutioner og byggerier for professionelle og private bygherrer.

Unibail-Rodamco bygger Nordens største butikcenter i Stockholm

STOCKHOLM: Investeringselskabet Unibail-Rodamco og Råsta Holding, der er et selskab ejet i fællesskab af Solna By og ejendoms- og entreprenørselskaberne Faberge og Peab, har sat gang i byggeriet af butikscenteret Mall of Scandinavia.

Centret bliver med 100.000 kvm. butikker Nordens største efterfulgt af Fields i Ørestad, der har 74.000 kvm. butikker. Centret kommer til at rumme en multiplexbiograf og omkring 250 butikker og restauranter.

- Placeringen i Arenastaden i Solna, som er midt i en markant vækst, og tæt på fantastiske underholdningsmuligheder, god infrastruktur og nybyggede boliger, vil gøre Mall of Scandinavia til en af Nordeuropas mest interessante mødesteder og en destination i sig selv, forventer Unibail-Rodamco.

Første spadestik blev taget i januar, og centret forventes at kunne indvies i efteråret 2015.

- Vi forventer at sætte en ny standard for, hvordan shopping skal opleves, siger Per Ronnevik, Director of Development, Unibail-Rodamco.

Tanken er, at Mall of Scandinavia skal udbyde en unik sammensætning af butikker med flere internationale væremærker, der vil blive introduceret på det svenske og skandinaviske marked, når centret åbner.

- Vi er allerede i gang med at forhandle med en række skandinaviske og internationale aktører. Interessen er stor og det ser jeg som et bevis på, at mange i branchen har savnet et center som det her i Skandinavien og i Sverige. Vi kommer til at forandre normen og tilbyde noget helt nyt. Mall of Scandinavia bliver et selvfølgeligt valg for varemærker som vil ind på det skandinaviske marked, og for selskaber som vil etablere flagship-butikker af internationalt snit, siger Lars-Åke Tollemark, Director of Operations, Unibail-Rodamco.

Der bliver ialt 250 butikker og restauranter i centret, der kommer til at rumme 4.000 parkeringspladser.



FOTO: KALLA WINGÅRDHIS

Mall of Scandinavia er en af Unibail-Rodamcos største satsninger - også i international sammenhæng. Det bliver svenske Wingårdh Arkitekter, der skal tegne centret og Peab skal bygge.

Unibail-Rodamco er blandt Europas største butikscenterejere med en portefølje på knap 200 milliarder kr. I Danmark ejer selskabet dog kun Fisketorvet på Kalvebod Brygge indtil videre.

BIG VINDER DESIGN AF 47.000 KVM. SKIBY I LAPLAND



RENDERING: BIG

Det danske arkitektfirma BIG har vundet en inviteret konkurrence om et nyt 47.000 kvm. ski- og feriested i Lapland.

Det nye skisportssted skal omdanne den eksisterende ferieby Levi til en skidestination i verdensklasse. Beliggenheden nær Kittilä lufthavn sikrer nem adgang for internationale rejsende til skistedet og det øvrige Lapland. Selskabet investerer i og driver i forvejen flere hoteller, samt

Det finske Laplandsferieselskab Kassiopeia Finland står bag byggeriet.

et kongrescenter lokalt i området og ser et stort potentiale i at videreudvikle og styrke byens rekreative muligheder.

AMF KØBER TRE BUTIKSCENTRE

Pensionsselskabet AMF har købt 3 butikscentre i Stockholm. Prisen er ikke offentliggjort, men anslås til 3,2 milliarder kr. Der var flere bydere på centrene, som inkluderede tyske Allianz Real Estate og finske Citycon. Jones Lang LaSalle har rådgivet AMF Fastigheter.

- Det her har været den største ejendomshandel i Sverige i 2011. Og det er den største enkelte butiksinvestering, der nogensinde er gennemført til en enkelt investor i Sverige, siger Daniel Gorosch, head of capital markets i Jones Lang LaSalle Sverige. Jones Lang LaSalle forventer, at der blev solgt for 13 milliarder kr. butiksejendomme i Sverige i 2011, og det placerer Sverige på top 5 mellem de lande, hvor der har været flest transaktioner. Royal Bank of Scotland er sælger via datterselskabet Centeni. Lehman Brothers var blandt investorerne frem til krakket i 2008.

Sparring om fremtidens ejendoms- finansiering

Har I den optimale realkreditfinansiering af jeres erhvervs-ejendomme? Realkredit Danmark er specialister i erhvervs-ejendomme. Vi tilbyder professionel sparring, så I får en

optimal finansiering af jeres ejendomsinvesteringer. Kontakt os, så vi kan udveksle viden om ejendomme. Ring til os på 70 15 15 21 eller gå ind på www.rd.dk/erhverv.

REALKREDIT
Danmark



ECREL-PORTEFØLJE FØLGER PLAN I FINLAND



Helsinki.

FINLAND: Asset management-selskabet Valad har på vegne af European Commercial Real Estate Limited afsluttet salget af fire ejendomme til i alt 5 mio. euro eller 37,5 millioner kr. i Finland.

Valad blev udpeget som investment manager for ECREL-porteføljen i april 2010 med mandat fra investorer og seniorlångiveren til at skabe merværdi i porteføljen, herunder at

stå for salg af ejendommene i forlængelse af individuelle forretningsplaner.

- Afhændelsen af de fire ejendomme, til priser højere end deres vurderinger og på et vanskeligt marked for sekundære lager- og logistikaktiver i Finland, er et positivt fremskridt for vores strategi for ECREL-porteføljen. Vi var i alle fire tilfælde i stand til at finde lokale købere. To af ejendommene blev såle-

des solgt til de nuværende lejere. Det viser, at vores lokale asset management team har et tæt forhold til lejerne, siger danske Michael Bruhn, der er Head of Nordic i Valad.

I april 2010 sikrede Valad sig et 5-års investment management-mandat for ECREL for den blandede erhvervsportefølje, der i øjeblikket består af ejendomme spredt over de nordiske lande, Tyskland og Holland. En € 200 millioner refinansiering af porteføljen blev gennemført i 2011 efter genforhandling af en ny finansieringspakke med Lloyds Banking Group.

I alt administrerer Valad 200 ejendomme i den nordiske region til en værdi af cirka €1,2 milliarder med 2.000 lejere.

Valad er ejet af Blackstone, en af verdens førende kapitalforvaltere, gennem deres Blackstone Real Estate Partners VI L.P.-fond, som er en global ejendomsfond med en kapital på € 7,5 milliarder.

CUSHMAN & WAKEFIELD OPRUSTER I NORDEN

Den globale ejendomsrådgiver Cushman & Wakefield har udpeget finske Tuloskiinteistöt som ny partner i Finland.

Tuloskiinteistöt blev stiftet i 1987, og har kontorer i Helsinki, Turku og Oulu. Selskabet arbejder både med lokale og internationale klienter indenfor alle segmenter og både i forbindelse med investering og udlejning.

Cushman & Wakefield rådgiver nu kunder i hele Norden via kontorer i Stockholm, i Danmark gennem RED Property Advisers og i Norge via Malling & Co.



Aberdeen omsatte for 2,5 milliard kr. i Norden i 2011

NORDEN: Aberdeen Asset Management omsatte ejendomme for totalt op mod 2,5 milliarder kr. i 2011.

Transaktionerne skete på vegne af Aberdeens ejendomsfonde og andre mandater. 83 procent af omsætningen bestod af kontorejendomme og kontorlejemål, mens 9 procent var butiksejendomme, 5 procent lagerlejemål og 3 procent var andet.

På landeniveau var aktiviteten størst i Norge og Danmark.

Aberdeens foreløbige beregninger viser, at transaktionsvolumen i den nordiske region faldt fra kr. 150 milliarder i 2010 til 143 milliarder i 2011. Efter en aktivitetsstigning i første halvår, faldt markedet efter sommeren. Især 4. kvartal, som normalt er meget travlt, viste en lavere transaktionsvolumen end ventet, bortset fra det danske marked, som oplevede

en afslutning på 2011 med en håndfuld meget store enkelthand-
ler.

- Vi er tilfredse med at have foretaget profitable transaktioner i et år, som bød på økonomiske udfordringer i et faldende marked. Når vi ser fremad, hvor mange europæiske lande, der kæmper med svage statslige økonomier, vil investorerne måske se de nordiske lande som et mere sikkert marked end de fleste andre vestlige lande, siger Nordic Head of Investment Management, Tonny Nielsen og fortsætter:

- Vi tror på, at en stærk offentlig finanspolitik vil føre til et større økonomisk vækstpotentiale i Norden sammenlignet med Euro-

Alene indenfor ejendomme forvalter Aberdeen Asset Management cirka for 66 milliarder kr. i Norden gennem ejendomsfonde og segregerede mandater. Her det nordiske hovedkontor i Hellerup.

zonen. Vi regner med en årlig BNP vækst på 1,8 procent for den nordiske region i perioden 2012-2016 sammenlignet med 1,3 procent for Euro-zonen. Det vil betyde en stærkere vækst i udlæjningsmarkedet og højere forventning til totalafkast.



Petter Stordalen og Arthur Buchardt går ind i Alpinco gennem det fælles ejede selskab Pasab, der i forvejen ejer en del af skianlægget i Hafjell.

Ejendomskendisser vil udfordre nordisk ski-selskab

HAFJELL: De nordiske ejendomsamatører Petter Stordalen og Arthur Buchardt vil investere i et alpint selskab, som skal udfordre det transnordiske ski-selskab Skistar i Norge. I første omgang ser de på 3-5 destinationer i Norge.

Det er hotelinvestoren Petter Stordalen, bygherre Arthur Buchardt, Den Norske Bank, DNB, og den statslige investeringsfond Investinor, der står bag satsningen. I første omgang bliver der indskudt 130 nkr. i det nye selskab, Alpinco.

Målet er at blive en stærk aktør indenfor norsk alpin turisme, og det nye selskab lægger ikke skjul på, at Skistar både er forbilledet og en kommende konkurrent.

Det første anlæg vil blive opført i Hafjell Alpinsenter i Lillehammer, der er Norges tredje største skianlæg næstefter Trysil og Hemsedal.

Danske Atkins-ansatte med i Qatar-projekt



QATAR: Det rådgivende ingeniørfirma Atkins har vundet en tre-årig kontrakt til en halv milliard kroner i Qatar. To danskere bliver involveret i projektet.

Qatar, der er verdens rigeste land målt i indkomst pr. indbygger, er i gang med nogle meget store transport- og infrastrukturprojekter. Projekterne løber samlet op i flere milliarder kr. og skal resultere i, at Qatar får en transportinfrastruktur i verdensklasse.

De store anlægsprojekter indgår som en del af Qatars 2030 vision, som også omfatter store programmer inden for uddannelse, sundhed, videnskab og sport, som i øvrigt

alle skal understøttes af en velfungerende transportinfrastruktur. Desuden skal infrastrukturen understøtte Qatars værtskab for fodbold-VM i 2022.

To danskere fra Atkins Danmark er udlånt til opgaven. Den ene er GIS-konsulent Torben V. Willadsen, der skal til Qatar i tre år og får en ledende rolle i forhold til at udvikle det ArcGIS-system, der skal holde styr på transportinfrastrukturens geografiske placeringer.

Den anden dansker er IT-udvikler Peter Pilgaard Rasmussen. Hans team skal udvikle et register, så Qatars ministerium for byplanlægning kan få overblik over de geografiske

Atkins har gennem en længere årrække opbygget et solidt fodfæste i Mellemøsten, som er et vækstmarked, og åbnede således allerede i 2002 et kontor i Qatars hovedstad Doha. Atkins arbejder desuden på flere vigtige motorvejsprojekter i Qatar.

steder, hvor de mange forskellige anlægsprojekter eventuelt kan komme i karambolage med hinanden:

- Der skal opføres mange anlæg og byggerier i Qatar de kommende år. Derfor er der brug for et redskab til at koordinere, hvor eksempelvis veje præcist skal placeres i forhold til togstationer, fodboldstadions og øvrige anlæg, siger Peter Pilgaard Rasmussen fra Atkins Danmark.

I november 2011 vandt Atkins en anden stor rådgivningsopgave til knap en halv milliard kroner i Qatar, som omhandler modernisering og udbygning af kloaksystemer i Qatar.

Med 17.700 ansatte er Atkins Europas største og en af verdens største multidisciplinære rådgivningsvirksomheder. Atkins Danmark er et helejet datterselskab af WS Atkins International Limited og har hovedkontor i ejendomsselskabet KLPs ejendom i Ørestad.

JONES LANG LASALLE FÅR REKORDOVERSKUD

Efter tilpasninger ovenpå chokket i 2008/2009 går det nu bedre for i hvert fald nogle af de store erhvervsmæglere. Verdensomspændende Jones Lang LaSalle har netop kunnet præsentere en rekordomsætning for 2011 med en vækst på 23 procent til 19 milliarder kr.

Resultatet blev på 1,2 milliarder kr. – en vækst

på 29 procent. Det er især den amerikanske omsætning, der bidrager til de endelige tal, men de europæiske lande udviklede sig også robust, og integrationen af mæglerkæden King Sturge har været succesfuld.

I Danmark er mæglerfirmaet Sadolin & Albæk associeret med Jones Lang LaSalle, som har hovedkontor i Chicago (billedet).





mipim[®] 
The world's property market

6 - 7 - 8 - 9
MARCH
2012
Cannes
Palais des Festivals

REGISTER BY 21 FEBRUARY AND SAVE €140!

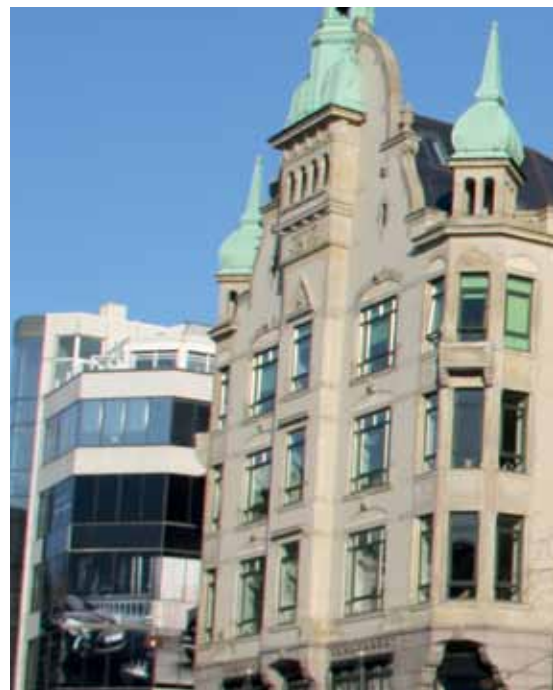
- ▷ 4 days to attend the leading Real Estate exhibition & conference
- ▷ 18,600 unique participants
- ▷ 4,000 investors
- ▷ 1,800 exhibiting companies
- ▷ 90 countries
- ▷ 1 Country of Honour: Germany 2012

Find the most promising projects and powerful partners, gain critical industry insight, meet the world's most influential real estate players at MIPIM 2012.

BUILDING GLOBAL OPPORTUNITIES

Ledigheden er steget til 9%

Nedgangen i ledigheden var desværre ikke en varig tendens. Ved indgangen til 2012 var den oppe på 9 procent igen på landsplan



Ledigheden på kontorer er de seneste tre måneder steget med 1,1 procentpoint, og ledigheden var dermed 9 procent på landsplan ved indgangen til 2012, hvilket svarer til 2,07 millioner kvadrater ledige kontorlokaler, viser den seneste udgave af Oline-ED statistikken.

Gennem det seneste år er ledigheden dermed steget med 0,9 procentpoint. Stigningen kommer efter en periode, hvor mange i markedet ellers kunne

glæde sig over, at det så ud til, at ledigheden havde stabiliseret sig. Flere udlejere og mæglere melder da også om høj aktivitet i markedet.

Udfordringen er, at flytteaktiviteten frigør lokaler, der er svære at genudleje.

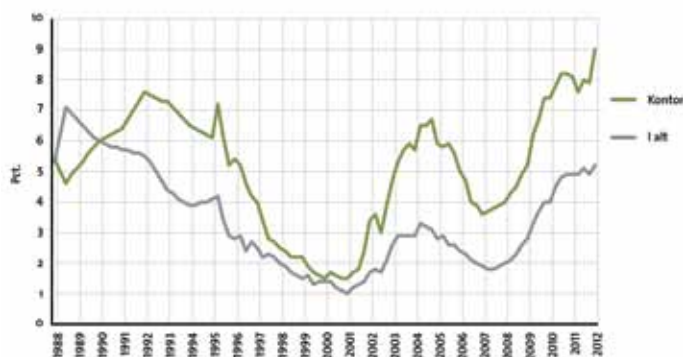
Det er kontormassen, der trækker ledigheden op. Kontorledigheden ligger næsten 4 procent højere end i erhvervs-ejendomsmassen generelt. Man skal

helt tilbage til omkring år 2000, hvor der i flere år kun var udviklet få kontorejendomme, for at se et eksempel på, at den generelle ledighed var på niveau med kontorledigheden.

Flest tomme kontorer i Hovedstaden og Midtjylland

Geografisk er der flest tomme kontorer i Region Hovedstaden og i Østjylland – altså omkring Danmarks største og næststørste by. Begge steder topper

LEDIGHED I ALT (1998-2012, I PROCENT)



KILDE: OLINE-ED STATISTIKKEN.

Ledigheden er højest på kontorer, hvor den topper med 9 procent primo 2012. Efterretninger fra flere mæglere tyder dog på, at ledigheden flytter fra at have ramt kontormassen generelt til i højere grad at ramme det sekundære segment.

TOMGANG KONTORER (1. KLASSES KONTORER, PROCENT PER ÅR)



KILDE: OLINE-ED STATISTIKKEN.

Det er især København og Østjylland, der er ramt af ledighed indenfor kontorsegmentet.

Sådan bliver statistikken til

Erhvervsportalen Oline.dk og Brancheorganisationen Ejendomsforeningen Danmark er samarbejdspartnere på statistikken Oline-ED. Oline Statistikken bygger på data fra Oline samt udlejerne Aberdeen Asset Management Denmark, ATP Ejendomme og DATEA. Data trækkes fra databaserne en gang i kvartalet, og efterfølgende renses de for projekter, dubletter mv.

Da statistikken bygger på data fra ovennævnte indeholder statistikken kun ledige erhvervslokaler, som de har annonceret. Derfor vil statistikken ikke være lige dækkende over hele landet. Tallene og ledighedsprocenterne skal derfor tages med forbehold. Opgørelsesmetoden blev ændret i efteråret 2011, men er forsøgt tilpasset tidligere statistikker ved en statistisk tilpasning.

ledighedsgraden med 10 procent, hvilket svarer til 1,1 millioner ledige kvm.

For detailhandelslokaler er ledigheden steget med 0,1 procent på landsplan gennem de seneste tre måneder, og ledigheden var dermed på 5,6 procent primo 2012. Men de ledige lokaler er helt anderledes fordelt her.

Sønderjylland har nemlig flest ledige butiklokaler, mens der er størst efterspørgsel

sel på de eksisterende lokaler omkring netop København.

Marginal stigning i detail

I alt er der 685.500 kvm. ledige detailhandelslokaler i hele landet.

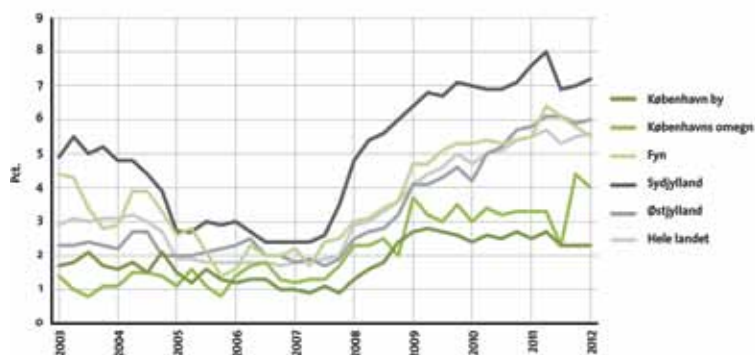
Traditionelt har lager- og produktionslokaler altid den laveste ledighed, og sådan er det også ved indgangen til 2012.

Ledigheden ligger på 4,3 procent, og er

kun steget marginalt med 0,2 procent det seneste kvartal.

- De nyeste tal fra Oline-ED Statistikken viser et marked for erhvervslokaler, som fortsat er presset. Tallene for ledigheden på arbejdsmarkedet har dog overrasket positivt på det seneste, hvilket kan give en mere stabil efterspørgsel på erhvervslokaler fremover, siger økonom Mads Lindegaard, Dansk Ejendomsmæglerforening. ■

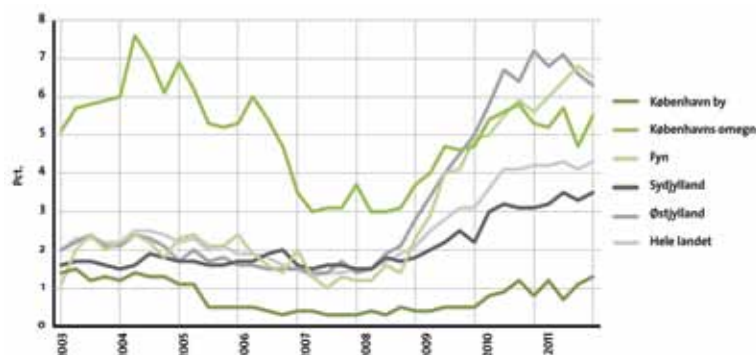
TOMGANG BUTIKKER (1.KLASSES BUTIKKER, I PROCENT PER ÅR)



KILDE: OLINE-ED STATISTIKKEN.

Sønderjylland har flest tomme butikker, mens København by oplever lavest tomgang.

LAGER- OG LOGISTIKLOKALER, PROCENT PER ÅR



KILDE: OLINE-ED STATISTIKKEN.

Når det gælder lager- og logistiklokaler, så er der høj ledighed i enkelte dele af landet. Her ligger dog kun en begrænset del af den samlede masse, og ledigheden i segmentet er kun samlet på 4,3 procent.

Goldschmidt køber flere ejendomme



Marienbergvej 108 i Vordingborg,



Kamillevej 4 i Tårnby



Herstedøstervej 7 i Glostrup



Strandvejen 141 i Hellerup

M. Goldschmidt koncernen har kun netop afsluttet opkøbene af Folkets Hus/VEGA på Enghavevej 40 i København, Citroën Danmarks tidligere hovedsæde i Bådehavnsvej 38 i København, Copenhagen International School, Stockholmsgade 59 i København og Stæremosen 66 i Gilleleje, før koncernen er gået videre med indkøbene til ejendomsporteføljen.

Blandt de nyindkøbte ejendomme er Marienbergvej 108 i Vordingborg, som er en nyopført ejendom fra 2009 udlejet til bl.a. Sparekassen Lolland og SKAT. I ejendommen er p.t. et 1.270 kvm. stort butikslokale ledigt.

- Vi har umiddelbart efter overtagelsen indledt forhandlinger om udlejning til en dagligvareforretning. Vi forventer fuld udlejning straks, oplyser M. Goldschmidt Holding.

Herudover har Goldschmidt købt en nyopført rødstensbygning fra 2009, der er lejet ud til Tårnby Sundhedshus. På Strandvejen i Hellerup har M. Goldschmidt koncernen købt den tidligere Amagerbanken filial. I forbindelse med overtagelsen er disse lokaler udlejet til Nykredit koncernen.

På de øvrige etager er herskabelige lejligheder, som alle p.t. er udlejet. Der er P-pladser i gården samt parkering foran ejendommen. I forbindelse med ejendommen har M. Goldschmidt koncernen endvidere overtaget Strandvejen 141A i Hellerup – baghuset, der er nyopført i 2009 og indeholder 13 ejerlejligheder med tilhørende

privat underjordisk parkeringsplads. Hele ejendommen er p.t. fuldt udlejet.

Goldschmidt har desuden købt Herstedøstervej 7 i Glostrup – det tidligere domicil for Charles Christensen Gulve. Kontor- og lagerejendommen her er på knap 1.900 kvm. med 11 kontorlokaler.

Endelig har Goldschmidt købt en ejendom på Frederikssundsvej. Den 5 etagers murstens- ejendom her på 1.300 kvm. består af 16 lejligheder med altan mod Frederikssundsvej og 3 butiksejendomme samt et baghus med 4 kontorer. Forhuset er opført i 1934 og består af 5 etager og kælder.

Købene er et led i den 2-strengede strategi, som M. Goldschmidt Holding følger; nemlig at investere i to forskellige ejendomssegmenter i form af anlægs- ejendomme og omsætnings- og udviklingsejendomme.

- For så vidt angår sidstnævnte sker opkøbene i forlængelse af de førnævnte og i forbindelse med, at vi p.t. gennemfører et større frasal af en hel del af vores færdigudviklede omsætningssejendomme. Som en konsekvens heraf har vi behov for at få flere "nye varer på hylden", i det vi bruger 6-12 måneder på at udvikle og salgsklare vores omsætningssejendomme, og derfor har det været god timing at foretage de nævnte opkøb, oplyser Goldschmidt.

Køber kendt Københavnerejendom af Freja

Saxo Properties, har sammen med Meghraj, et ejendomsselskab med base i London, købt en af Københavns kendte bygninger, der tidligere husede Det Kongelige Danske Musikkonservatorium. De to selskaber gennemførte købet på vegne af en gruppe private investorer. Sælger af ejendommen er det statslige ejendomsselskab Freja.

De to bygningskroppe vil nu få en gennemgribende renovering til cirka 80 millioner kr. og vil udvendigt tage sig ud som en klassisk københavnsk ejendom, mens de indvendigt vil fremstå helt tidssvarende med et moderne og lyst præg.

- Vi glæder os over, at vi kan føje denne eksklusive ejendom til vores portefølje. Det er en perfekt beliggenhed i Københavns centrum tæt på havnen og med en strålende infrastruktur, som vil være med til at gøre det til et ideelt hovedkvarter for én eller flere lejere, siger Rohin Shah, adm. direktør for Meghraj, London.

De nye ejere arbejder sammen med Aarstiderne Arkitekter om udviklingen af projektet, der vil blive iværksat i løbet af kort tid. Udlejningen er allerede i gang.

- De nye ejere har fået et strategisk fodfæste i det centrale



København, mens byen får en ny kommerciel bygning, der tilbyder sine fremtidige lejere og brugere stor bekvemmelighed og værdi, siger Karen Mosbech, adm. direktør, Freja Ejendomme.

Ejendommen i Københavns centrum består af to bygninger beliggende på hjørnet af H.C. Andersens Boulevard 36 og Niels Brocks Gade 1 med et samlet areal på 7632 kvm. Bygningerne blev opført omkring år 1900.

Home har solgt 44 procent flere boligudlejningsejendomme



FOTO: LISELOTTE PLENOV

Home Erhverv i Helsingør har fået pris for bedste salg per medarbejder i 2011.

Erhvervscenter Nordsjælland Helsingør, der netop har vundet kædens interne landsdækkende pris.

Prisen bliver givet for størst omsætning per medarbejder i absolutte tal.

- Vi er naturligvis meget stolte og glade for prisen, som viser, at vi får flyttet nogle ting over disken for vores kunder. Det fortæller også en historie om, at der er voksende muligheder for både købere og sælgere i det nuværende lokale erhvervsmarked omkring Helsingør, siger Mikkel Søby, partner i home erhverv, der fra koncernen fremhæves for den flotte indsats.

I 2011 har Home Erhverv solgt 31 procent flere udlejningsejendomme end året før, viser en opgørelse fra erhvervsmæglerkæden. Udlejningsejendomme dækker over ejendomme udelukkende med boliger, ejendomme med boliger/erhverv, og ejendomme udelukkende med erhverv. Hvis der isoleret set zoomes ind på ejendomme med ren boligudlejning, så er

antallet af handler vokset med 44 procent det seneste år.

- Virkelighedens verden er, at gode boligudlejnings- og investeringsejendomme med central beliggenhed og velordnede driftsforhold altid efterspørges af kapitalstærke investorer, siger erhvervscenterchef Mikkel Søby i Home

-Jeg er glad for, at vi har forretninger, som beviser, at der også kan lejes ud og sælges ejendomme i erhvervssegmentet selv i et presset marked. At væksten i omsætningen i dette tilfælde oven i købet er på 45 procent på et enkelt år understøtter bare, at prisen er fuldt fortjent, siger Mads Ellegaard, kommunikationschef i home.



FOTO: OSKAR KONSTANTYNER

Butikscentre EROBRER markedsandele

BUTIKSCENTRENE HAR DE SIDSTE SEKS ÅR FÅET RIGTIG GODT FAT I KUNDERNE. DE STØRSTE AKTØRER I MARKEDET OPLEVER VÆKST, OG DER BLIVER EROBRET MARKEDSANDELE I FORHOLD TIL DETAIL-HANDLEN GENERELT

Aret 2011 blev et år, der startede skidt, men samlet set endte på et tilfredsstillende niveau for de 16 shoppingcentre, der administreres af den ene af de dominerende administratorer på butikscenterområdet i Danmark, Steen & Strøm Danmark. Især i december steg omsætningen af beklædning, sko og tilbehør med ikke mindre end 5 procent, viser Steen & Strøms nyeste Centerbarometer, som hvert kvartal opgør omsætning og kundetal i centre, som koncernen administrerer.

Omsætningen af dagligvarer faldt, men det blev opvejet af fremgang hos butikkerne med udvalgsvarer.

- Forventningerne om vækst i 2011 blev ikke indfriet. Men udviklingen set over året 2011 gør, at vi bevarer optimismen i forhold til året i år og forventer en beskeden vækst i den samlede omsætning, siger Marketing Director Claus Tüchsen, Steen & Strøm Danmark.

Det samme gør sig gældende hos administrationsselskabet Datea, der administrerer drift, management og administration af 15 butikscentre på landsplan fra små lokale centre med 20

butikker til regionale centre med over 100 butikker. Dateas administrationsportefølje besøges årligt af 46 millioner kunder.

- Vi oplever, at markedet bevæger sig i positiv retning. Kundetallene for 2011 har givet en samlet vækst på cirka 1,5 procent i forhold til året før, og omsætningen er steget med cirka 1 procent, siger afdelingsdirektør Thomas Beck, Datea.

Positiv melding i forhold til udlejning

Dermed er Datea også meget fortrøstningsfulde i forhold til udlejning i centrene.

- Vi er i samarbejde med centerforeningerne med i budgetlægningen for flere af vores butikscentre, og der forventes generelt set en stigning i omsætningen i 2012. Det er rart at kunne komme ud med positive tal til nye potentielle lejeremner, og det giver os en tro på, at udlejningen vil udvikle sig fornuftigt i 2012, siger Thomas Beck.

Hos Steen & Strøm er grobunden for de positive forventninger – trods den europæiske gældskrise, et mindre rådig-

Det danske ejendomsselskab Dades ejer Waves, der har 110 butikker og 68.000 kvm. salgsareal. Centret åbnede i 1974 under navnet Hundige Center. I løbet af 70'erne og 80'erne blev centret udvidet og i 1995 blev det omdøbt til Hundige StorCenter. I 2002 påbegyndtes en større om- og tilbygning af centret, som genåbnede i 2009 under navnet Waves.



hedsbeløb hos danskerne og faldende forbrugertillidsindikatorer – især fremgangen i udvalgsvarerhandlen.

Ser man isoleret på handlen med dagligvarer viser Steen & Strøms tal et fald på 2 procent sidste år.

- Når udviklingen i centrene her går imod den tilsvarende generelle udvikling i den danske detailhandel, hænger det givetvis sammen med den voldsomme vækst, som er sket på markedet for discountvarer. De har i kriseårene hentet store markedsandele. Og da vi kun har få discountbutikker i centrene har den vækst ikke smittet af her, siger Claus Tüchsen.

Bruger flere penge

Hos Steen & Strøm er det kun omsætningen og ikke kundetallet, der er steget.

- Faldet skal igen nok først og fremmest ses i sammenhæng med tilbagegangen i salget af dagligvarer, som jo i høj grad er med til at skabe kundestrøm. Sammenholdt med den stabile udvikling i omsætningen viser det lidt lavere kundetal, at kunderne, specielt på udvalgs-

varesiden, købte for mere end de plejer i 2011, siger Claus Tüchsen.

Ser man samlet tilbage på de sidste 6 år i butikscentrene, hvor man dermed får de sidste af vækstårerne med, og sammenligner med den samlede detailhandelsudvikling i Danmark, er stigningen til gengæld markant.

I mere præcise tal viser en opgørelse af omsætningen over de sidste 6 år således en fremgang på 11 procent i de Steen & Strøm-administrerede centre. Det dækker over en stigning i handlen med udvalgsvarer på 15 procent og i handlen med dagligvarer på to procent.

I samme periode – 2005 til 2011 – har den danske detailhandel generelt oplevet en vækst i omsætningen på én procent. Udvalgsvarerne er gået 6 procent tilbage, mens dagligvarerhandlen er gået 9 procent frem.

For den vigtige varegruppe beklædning, sko og tilbehør har udviklingen i Steen & Strøms centre givet en fremgang på 12 procent i de sidste seks år, mens den i detailhandlen generelt har givet en tilbagegang på 9 procent.

DE STØRSTE BUTIKSCENTREJERE I DANMARK

Hovedparten af de danske butikscentre ejes af to store investorer. Pensionsselskabet Danica og det private investeringsselskab Dades. De to investorer har henholdsvis 570.000 og 375.000 kvm.

DADES' PORTEFØLJE INKLUDERER

Ballerup Centret
Farum Bytorv
Frihedens Butikscenter i Hvidovre
Holte Midtpunkt
Waves i Greve
Hørsholm Midtpunkt

RO's Torv i Roskilde
Spinderiet i Valby
Egedal Centret i Stenløse
Waterfront Shopping i Hellerup
Ølby Torvecenter i Køge
Nørreport Centret i Holstebro
Sct. Mathias Centret i Viborg
Viby Centret i Århus.

Datea varetager administration, management og udlejning af Dades' 14 butikscentre.

>>

>>

DEN ANDEN STORE AKTØR, DANICA,

er markedsførende som investor i Danmark inden for butikscentre med i alt 570.000 kvm, fordelt på 9 centre i Storkøbenhavn, 3 på Sjælland og 4 i Jylland, der inkluderer:

City Vest i Aarhus
Glostrup Shoppingcenter i Glostrup
Helsingør Bycenter i Helsingør
Hovedbanegaarden i København
Hvidovre Centret i Hvidovre
Ishøj Bycenter i Ishøj
Kolding Storcenter i Kolding
Lyngby Storcenter i Lyngby
Nørrebro Bycenter i København
Randers Storcenter i Randers
Slotsarkaderne i Hillerød

Steen og Strøm tager sig af den daglige administration og udlejning af alle butikscentrene på nær Amager Centret, City 2 og Frederiksberg Centret, som Dan-Ejendomme har ansvar for. Udover de to store klumper af centre hos Dades og Danica, er der en række enkeltstående større og mindre aktører i markedet. Steen & Strøm ejer for eksempel selv Field's i Ørestad, Bryggen i Vejle og Bruuns Galleri i Aarhus.

Rosengårdscentret i Odense, der netop er sat til salg, er ejet af et privat kommanditselskab, mens Fisketorvet i København er ejet af den europæiske gigant Unibail-Rodamco, som det indtil videre eneste butikscenter i Danmark.

Administration af centrene i Danmark er koncentreret hos de tre store aktører nemlig Steen & Strøm, Datea og Dan-Ejendomme. ■



Fields er fortsat Danmarks største center. Centret er ejet af Steen & Strøm, der igen er ejet af den europæiske butiksgigant Klepierre.

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



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

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

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



Konferencer og fokusmøder fra Magasinet Ejendom

Hvorfor vælge vores konferencer?

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



Sparring med foredragsholdere under udvikling af konferenceprogrammer.



Dybdegående research af konferencens emner og talere.

Indlæg og debat

Konferencerne indeholder altid relevante indlæg fra spændende talere, kombineret med debatpaneler og panelinterviews. Det gør, at du på vores konferencer både får konkrete informationer og samtidig får belyst emnet fra flere vinkler.

Fokusmøder

På vores fokusmøder sætter vi fokus på et specifikt emne, som vi går i dybden med. Møderne er et komprimeret format, uden debatter og med fokus på at deltagerne får meget konkret og brugbar viden med hjem.

Det skriver deltagerne om vores konferencer:

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

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

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

Rabatpriser

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

Kursusbevis

Udstedes efter ønske til
advokaternes efteruddannelse
ved alle konferencer.

Tilmelding

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



Hvad vil du vide mere om ?

Asset Management

- forvaltning og optimering af ejendomme.

Afholdes den 28/2 - 2012 på Frederiksberg

Konferencepartner:



Erhvervs & boligmarkedet i Trekantområdet

- investeringsområder og styrkepositioner mod 2020.

Konferencepartner:



OPS, Esco og andre samarbejdsmodeller

- sådan får både offentlige og private mest for pengene.

Afholdes den 29/3 - 2012 i Kgs. Lyngby

Konferencepartner:



Butiksmarkedet i København

- udviklingen i butiksmarkedet – nybyggeri, lejepriser og fremtidig efterspørgsel.

Afholdes den 19/4 - 2012 i København

Boligmarkedet i Danmark

- aktuel udvikling i bolig- og projekt-udviklingsmarkedet.

Afholdes den 26/4 - 2012 i København

Energioptimering af ejendomme

- konkrete løsninger og potentielle muligheder for profitabel energioptimering.

Afholdes den 10/5 - 2012 i København

HotCop 2012

- HotCop is the leading annual forum for investors and operators in the Nordic hospitality market.

21/5 - 2012 in Copenhagen

Conference partners:



Udvikling og udlejning af kontorer

- nøglen til efterspørgslen.

Afholdes den 7/6 - 2012 på Frederiksberg

Konferencepartner:



Fokuspødsler

På fokuspødslet går vi i dybden med et specifikt emne.

Fokuspødsle - Value Engineering

- sådan sparer du udgifter på din ejendom ved at tænke smart.

Afholdes den 27/2 - 2012 i Kgs. Lyngby

Fokuspødslepartner:



Fokuspødsle - Markedsleje

- prisudvikling og lejeforhødsler i indre by.

Afholdes den 15/3 - 2012 i København

Fokuspødslepartner:

FRØLUND WINSLOW

Fokuspødsle - Forurensede ejendomme

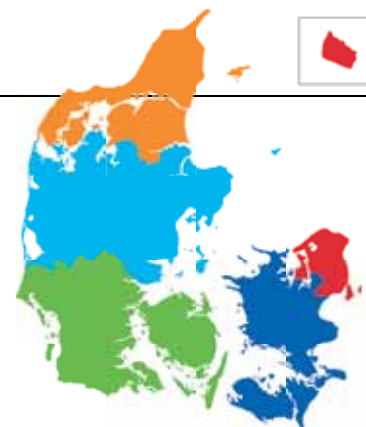
- nyeste viden indenfor miljøproblemer med ejendomme.

Afholdes den 12/4 - 2012 i København

Fokuspødsle - Skat på ejendomme

- gennemgang af de vigtigste regler og muligheder på skatteområdet.

Afholdes den 15/5 - 2012 i København



Byggeprojekter i Danmark

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

Ålborg lufthavn bygger ud.



IGANGSATTE BYGGERIER MIO. KR. KVM.		
– hele Danmark – fra 1.2.2011- 31.01.2012		
januar	1.601	118.015
februar	2.922	197.553
marts	3.969	251.217
april	4.688	385.151
maj	5.979	337.361
juni	7.093	201.369
juli	5.437	398.637
august	4.110	288.270
september	3.234	202.141
oktober	4.625	334.357
november	2.832	196.286
december	3.481	265.263
Total	49.969	3.175.620

DE 10 MEST AKTIVE ARKITEKTER	
– hele Danmark – fra 1.2.2011- 31.01.2012	
Arkitema K/S	
Aarhus Arkitekterne A/S	
Creo Arkitekter A/S	
Arkitektfirmaet Kjaer & Richter A/S	
Arkitekterne M.A.A. Schmidt Hammer & Lassen K/S	
Christensen & Co. Arkitekter A/S	
KPF Arkitekter A/S	
Arkitektfirmaet C. F. Møller A/S	
Mangor & Nagel Arkitektfirma A/S	
Vilhelm Lauritzen A/S	

IGANGSATTE BYGGERIER MIO. KR. KVM.		
– fordelt på regioner – fra 1.2.2011- 31.01.2012		
Hovedstaden	18.130	886.691
Sjælland	4.572	292.818
Syddanmark	9.663	691.285
Midtjylland	11.750	870.697
Nordjylland	5.854	434.129
Total	49.969	3.175.620



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

IGANGSATTE BYGGERIER		MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1.2.2011- 31.01.2012			
Boliger - huse og lejligheder		12.061	814.602
Sport, fritid, kultur & hotel		4.354	302.355
Butik, kontor, lager, industri & transport		16.389	955.455
Skoler, uddannelse & forskning		7.184	543.243
Sundheds- & socialvæsenet		7.160	452.894
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.		1.315	58.898
Energi og renovation		1.507	48.174
Total		49.969	3.175.620

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART JANUAR 2012

	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Idrætsbyen afd. 71 - Ungdoms- og kollegieboliger	Aalborg	450	201307	Boliger - huse og lejligheder,
Syd Energi Holding - Nyt Domicil	Esbjerg Ø	250	201307	Butik, kontor, lager, industri & transport
Havneparken - Alm. boliger på Vejle Lystbådehavn	Vejle	235	201309	Boliger - huse og lejligheder,
Alm. ungdoms- og familieboliger - Eternitgrunden	Aalborg	200	201308	Boliger - huse og lejligheder,
Salling Aalborg - Ombygning og udvidelse	Aalborg	195	201301	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ældreboliger, afd. 4 - Svanelsundbakken	Hjørring	164	201405	Boliger - huse og lejligheder,
Udvidelse af Aalborg lufthavn	Nørresundby	150	201307	Butik, kontor, lager, industri & transport
Fuglekærvænget, afd. 18- Elevparken, afd. 19.	Hasselager	120	201307	Boliger - huse og lejligheder,
Almene boliger - Trinekær	Odense S	120	201305	Boliger - huse og lejligheder,
Nye boliger til Brabrand Boligforening	Hasselager	90	201307	Boliger - huse og lejligheder,

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART JANUAR 2012

HOVEDSTADEN – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Margretheholm - Udsigten etape 1	1432	85	201304	Boliger - huse og lejligheder,
Ny forretning til Henrik Larsen Biler	2100	60	201302	Butik, kontor, lager, industri & transport
Bistrupskolen - Modernisering	3460	52	201309	Skoler, uddannelse & forskning
Integreret institution på Vandværksgr.	1609	50	201301	Skoler, uddannelse & forskning
Daginstitution i Emdrup	2100	25	201208	Skoler, uddannelse & forskning
SJÆLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Pleje- og handicapboliger - etape 2	4690	30	201209	Sundheds- & socialvæsenet
Opførelse af butik - Netto Nakskov	4900	12	201205	Butik, kontor, lager, industri & transport
Gisselgård - Renovering	4690	10	201301	Butik, kontor, lager, industri & transport
Fritidshuset Poplen - Udvidelse	4040	6	201208	Skoler, uddannelse & forskning
Tuse Skole - Udbygning	4300	5	201207	Skoler, uddannelse & forskning
SYDDANMARK – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Syd Energi Holding - Nyt Domicil	6705	250	201307	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af almene boliger - Trinekær	5260	120	201305	Boliger - huse og lejligheder,
Lejerbo - Opførelse af dobbelhuse i Grejs	7100	37	201211	Boliger - huse og lejligheder,
Renovering af hovedbg. - Nyborg Gymnasium	5800	20	201205	Skoler, uddannelse & forskning
Ombygning af De gamles Hjem - Glamsbjerg	5620	14	201208	Sundheds- & socialvæsenet
MIDTJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Havneparken - Vejle Lystbådehavn	7100	235	201309	Boliger - huse og lejligheder,
Fuglekærvænget, afd. 18 - Elevparken, afd. 19.	8361	120	201307	Boliger - huse og lejligheder,
Kolt-Hasselager	8361	90	201307	Boliger - huse og lejligheder,
Renovering af rækkehuse for Bomiva	7800	81	201307	Boliger - huse og lejligheder,
Siemens Wind Power	7330	60	201306	Butik, kontor, lager, industri & transport
NORDJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Idrætsbyen afd. 71 - Ungdoms-/kollegieboliger	9000	450	201307	Boliger - huse og lejligheder,
Ungdoms- og familieboliger - Eternitgrunden	9000	200	201308	Boliger - huse og lejligheder,
Salling Aalborg - Ombygning og udvidelse	9000	195	201301	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ældreboliger, afd. 4 - Svanelundsbakken	9800	164	201405	Boliger - huse og lejligheder,
Udvidelse af Aalborg lufthavn	9400	150	201307	Butik, kontor, lager, industri & transport

Arkitemas kommende højhus i Værkmestergade i Aarhus.



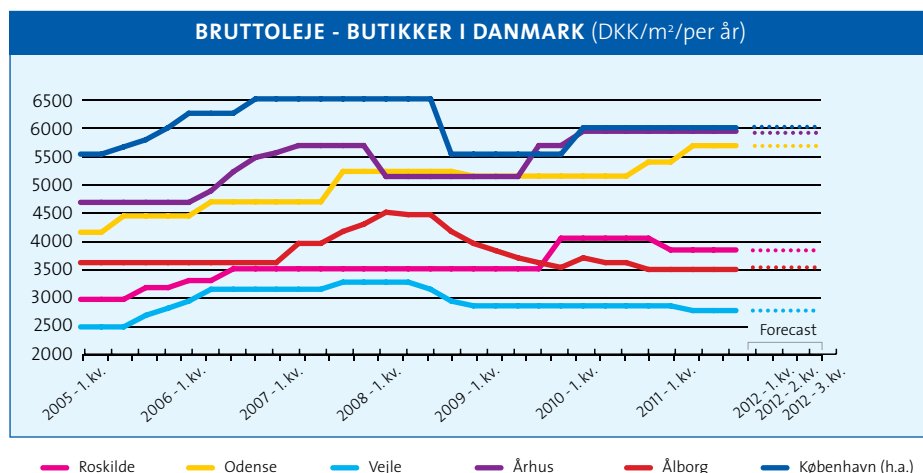
RENDERING: ARKITEMA

Siemens bygger ud i Brande.



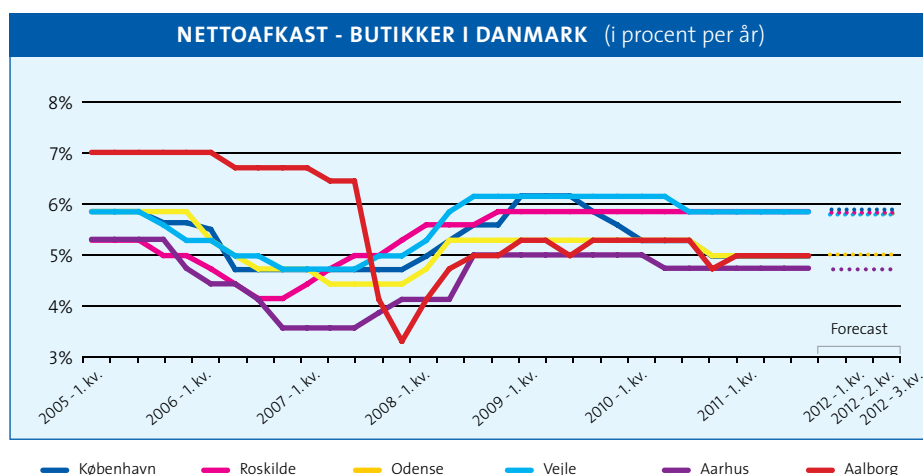
FOTO: SIEMENS

Butikker i Danmark



Butiksudbuddet har stabiliseret sig, efter det tidligt under finanskrisen steg blandt andet på lokale hovedhandelsgader som for eksempel Gl. Kongevej og Østerbrogade i København. På Strøget og Købmagergade er lejesøgningen solid, og stor nok til, at der sker genudlejning af de udbudte lejemål indenfor opsigelsesvarslet, og derved holdes tomgangen reelt helt væk fra gadebilledet.

Efterspørgslen rettes primært mod prime beliggenheder, hvor kunderne har nem adgang, og udviklingen har begunstiget butikscentrerne, som over de seneste år har stået stærkt i konkurrencen om kunderne.



Investeringsvolumen i butikker afspejler, at investorerne er forsigtige, og har fokus på genudlejningsrisici. Interessen er derfor centreret omkring prime beliggenheder, hvor tomgangen er meget begrænset. I forbindelse med genudlejning gives der fortsat rabatter eller anvendes større initialinvesteringer til f.eks. lejeindretning. Omkostningerne knyttet til en genudlejning er et element som investorerne er opmærksomme på, og som uagtet gode genudlejningsforhold, er et parameter i alle købsovervejelser. Prime ejendomme i København handles til afkast mellem 5,25-6 procent, men med få handler i den nedre del af spændet.



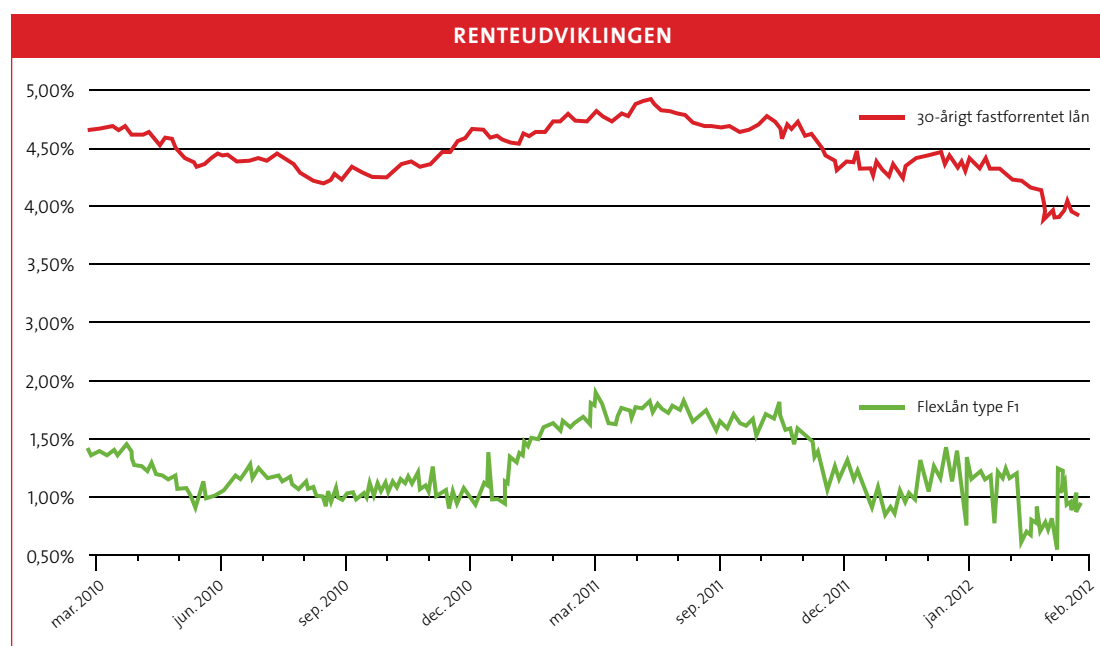
Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Rentefald sætter lidt gang i låneaktiviteten

Renten svinger marginalt men stadig omkring et meget lavt niveau for både den lange og korte rente.

Informationer til graferne til højre er leveret af Real-kredit Danmark.

REALKREDIT
Danmark



Vil du i dialog med købere og sælgere af investeringsejendomme ?



Landsdækkende forum for formidling af investeringsejendomme

Tillæg til Magasinet Ejendom i april og oktober oplag 5.000

Kontakt os for information om annoncemuligheder, mange formater, priser fra kr. 3.995,-

Af Marcel Goldin

Advokat, Kromann Reumert
mgo@kromannreumert.com



Hvad skal vi med ejerpantebreve?

I forbindelse med overgangen til digital tinglysning, blev der fra lovgivers side fastsat en række fundamentale ændringer til, hvordan sikkerheder i ejerpantebreve opnår beskyttelse. Hvor man som långiver tidligere fik det fysiske ejerpantebrev i håndpant (rådighedsberøvelse), blev sikringsakten ændret til, at man som långiver skal have tinglyst underpant i det digitale ejerpantebrev.

Det digitale tinglysningssystem har medført, at anvendeligheden af digitale ejerpantebreve som sikkerhedsdokument i visse låneforhold er blevet væsentlig indskrænket.

Brugen af ejerpantebreve som sikkerhedsdokument er attraktiv for mange långivere. Det skyldes, at ejerpantebreve sikrer en underliggende fordring. Selve fordringen skal altså ikke tinglyses, hvilket navnlig i større, komplekse låneforhold kan være afgørende.

I større låneforhold med mange långivere, såkaldte syndikerede lån, bliver der oftest udpeget en sikkerhedsagent, som repræsenterer långiverne i alle lånets praktiske forhold. Før overgangen til digital tinglysning kunne det fysiske ejerpantebrev i sagens natur kun rådighedsberøves én gang. Det fysiske ejerpantebrev blev overgivet (håndpantset) til én af långiverne - eller til sikkerhedsagenten hvor en sådan var udpeget. Håndpanteretten blev ikke tinglyst, men der blev ofte tinglyst en meddeleleshaver på ejerpantebrevet, som ville få meddelelser fra fogedretten om eventuel tvangsauktion over den pantsatte ejendom.

Som konsekvens af, at sikringsakten for sikkerhed i ejerpantebreve er ændret til tinglyst underpant, skal samtlige långivere nu tinglyses som underpanthavere for at opnå beskyttelse mod andre kreditorer/rettighedshavere.

Overdragelse af underpanterettigheder

Det er ikke usædvanligt, at der sker udskiftninger blandt långiverne. Oftest sker det ved syndikerede lån, hvor en långiver vælger at udtræde og blive erstattet af en ny indtrædende långiver. I sådanne tilfælde er det afgørende, at den nye långiver uhindret kan indtræde i den udtrædende långivers sikkerheder.

Det følger af tinglysningslovens § 1a, at overdragelse af underpant i ejerpantebreve skal tinglyses for at opnå beskyttelse. Der ligger således en forudsætning i lovgivningen om, at underpanterettigheder i ejerpantebreve kan overdrages. Imidlertid forholder det sig ikke sådan i praksis. Det digitale tinglysningssystem er pt. indrettet således, at underpanterettighederne ikke kan overdrages. Der kan således ikke tinglyses transportpåtegninger - eller andre påtegninger - på underpanterettigheder.

I praksis skal overdragelse af underpanterettigheder, ifølge Tinglysningsretten, i stedet håndteres således, at den indtrædende långiver tinglyses som ny underpanthaver. Den indtrædende långivers nye underpanteret tinglyses med tidsmæssig prioritet efter (og får dermed retsanmærkning om) den udtrædende långivers underpanteret. Dernæst aflyses den udtrædende långivers underpanteret. Derved opnår den indtrædende långivers underpanteret samme prioritet som den udtrædende långivers underpanteret.

Denne fremgangsmåde er langt fra hensigtsmæssig for långiverne - af flere årsager.

FOR DET FØRSTE er tinglysningssystemet indrettet således, at låntager skal medunderskrive ved oprettelsen af nye underpanterettigheder. Det betyder altså, at låntager skal medvirke til, at en udtrædende långiver kan overdrage sin sikkerhed til en ny långiver. Det er en nyskabelse i dansk ret, idet låntager ikke tidligere havde nogen indflydelse på, om et håndpantet ejerpantebrev blev videreoverdraget. Så længe forholdet mellem låntager og långiver er godt, volder dette sjældent problemer. Hvis forholdet derimod er anstrengt kan situationen være en anden, og det lader sig umiddelbart ikke løse ved tinglysningsfuldmagt fra låntager. Det kan derfor undre, at det digitale tinglysningsystem ikke i det mindste er indrettet således, at nye underpanterettigheder kan oprettes uden låntagers medvirken, når det sker til afløsning af en eksisterende underpanteret.

FOR DET ANDET lader ovennævnte fremgangsmåde sig i praksis ikke gennemføre ved syndikerede lån. Det medfører nemlig et enormt administrativt arbejde, fordi hver af de eksisterende långivere, for at opnå sideordnet prioritet med den nye underpanteret, skal tiltræde tinglysning af ny underpanteret, og derefter medunderskrive aflysning af deres eksisterende underpanteret. Fremgangsmåden koster ikke tinglysningsafgift, men ekspeditionsomkostningerne kan være meget store, især hvor nogle af långiverne er udenlandske.

FOR DET TREDJE giver det også nogle (uløselige?) udfordringer, hvis selvsamme ejerpantebrev i forvejen er underpantet med sekundær prioritet til tredjemand. Denne sekundære underpanthaver vil i givet fald skulle rykke for den nye underpanteret. Det er dog langt fra sikkert, at den sekundære underpanthaver vil medvirke hertil. I det mindste må det forventes, at denne vil stille krav om at blive holdt skadesløs for omkostningerne i forbindelse hermed.

Det forekommer ikke rimeligt, at der ikke eksisterer en mere smidig adgang for overdragelse af underpanterettigheder.

Sikkerhedsbrist

Enhver långiver skal naturligvis give samtykke til, at dennes underpanteret aflyses af tingbogen. Samtykket gives i praksis ved, at långiver underskriver aflysningen digitalt, enten ved egen digital signatur/NemID, eller gennem andre ved brug af en tinglysnings-

fuldmagt. Når man aflyser en underpanteret i et ejerpantebrev, skal man benytte ekspeditionstypen 'Aflysning Hæftelse'. Ved brug af denne ekspeditionstype skal rollen 'Kreditor' underskrive. Tinglysningsretten skriver derfor følgende på deres hjemmeside:

"Underpanthaver indsættes i anmeldelsen som rollen "Kreditor"."

Tinglysningsretten skriver således ganske naturligt, at långiver skal underskrive aflysningen af sin underpanteret. Imidlertid forholder det sig sådan, at lader man i stedet låntager selv underskrive (låntager er formelt kreditor på ejerpantebrevet), uden at långiver medunderskriver, så bliver underpanteretten i nogle tilfælde alligevel aflyst. Dette betyder altså, at låntager selv kan aflyse långivers underpanteret, uden långivers kendskab hertil, og uden långivers samtykke og medvirken!

Dette må antages at være en fejl i det digitale tinglysningsystem. Fejlen eksponerer alle långivere med sikkerhed i ejerpantebreve for en risiko for misbrug fra låntagers side. Fejlen gør pudsigt nok arbejdet lettere for de, der til daglig arbejder med at tinglyse rettigheder over ejerpantebreve, idet aflysning af underpanterettigheder kan gennemføres med betydelig færre parter involveret. Men det er en uholdbar situation, og indtil fejlen er rettet, vil der være en vis usikkerhed forbundet med at tage sikkerhed i ejerpantebreve.

Afslutning

Det var næppe lovgivers hensigt ved overgangen til digital tinglysning, at begrænse långiverne i deres muligheder for at tage sikkerhed i ejerpantebreve. Men det er som følge af långivernes fravalg desværre blevet resultatet. Og konsekvensen kan meget vel være tabte indtægter til statskassen i form af manglende tinglysningsafgifter på nye ejerpantebreve. Der efterlyses derfor en mere smidig indretning af det digitale tinglysningsystem, som muliggør overdragelse af underpanterettigheder i ejerpantebreve.

Herudover bør Tinglysningsretten snarest formelt anerkende, at låntagere i nogle tilfælde ved en fejl selv har kunnet aflyse sine långivers underpanterettigheder, samt bekræfte at fejlen er rettet (eller snarest vil blive rettet). Indtil da kan det være svært at have fuld tillid til systemet, samtidig med at risikoen for større erstatningskrav mod Tinglysningsretten lurer i baggrunden. ■

Af Karina Egholm Elgaard
Tax Manager, KPMG
karinaelgaard@kpmg.dk



Status et år efter indførelsen af moms på salg af fast ejendom

De nye regler om moms på salg af fast ejendom blev indført for lidt over et år siden. Det er derfor stadig ret nyt for privatpersoner, virksomheder og kommuner, hvornår reglerne gælder for lige netop dem, og hvordan reglerne i givet fald skal håndteres i praksis.

Privatpersoner, virksomheder og kommuner skal være særligt opmærksomme på de nye regler i forbindelse med køb og salg af fast ejendom, herunder bør køber og sælger nøje overveje de momsmæssige konsekvenser og eventuelle optimeringsmuligheder forinden købet eller salget af den faste ejendom.

Gennem det sidste års tid er der offentliggjort en del administrativ praksis om fortolkningen og anvendelsen af de nye regler om moms på salg af fast ejendom. Der er derfor mange problemstillinger og forhold, som nu er afklaret i praksis, men der er naturligvis også mange problemstillinger og forhold, som endnu ikke er afklaret, og hvor der derfor hersker en vis usikkerhed i praksis. I denne artikel skal blot nævnes en række udvalgte områder, som er blevet afklaret nærmere i praksis.

Det fremgår af praksis, at et salg af byggegrunde ikke var omfattet af de nye regler, hvis salget skete før 1. januar 2011, og at et salg af nye bygninger ikke var omfattet af de nye regler, hvis byggeriet var påbegyndt før 1. januar 2011. Det fremgår imidlertid også af nogle ret

nye bindende svar fra Skatterådet, at en byggegrund med sokkel/fundament, som er momsfrit efter de gamle regler, og som senere videresælges med et nyopført enfamilieshus efter indførelsen af de nye regler, ligeledes vil være momsfrit.

Privatpersoners salg af fast ejendom er momsfrit, medmindre privatpersonen driver økonomisk virksomhed med salg af fast ejendom.

Ifølge den nuværende danske praksis anses en privatperson for at drive økonomisk virksomhed, hvis der udstykes og sælges mere end tre byggegrunde, hvilket medfører, at salgene er momspligtige.

Der skal således ikke sælges særlig mange byggegrunde, før salgene bliver momspligtige. Denne danske praksis er imidlertid i strid med EU-praksis, og det kan derfor ikke forventes, at den nuværende danske praksis kan opretholdes.

”Videre fremgår det af praksis, at et salg af aktierne eller anparterne i et selskab, som ejer en fast ejendom, er et momsfrit salg af kapitalandele”.

Videre fremgår det af praksis, at et salg af aktierne eller anparterne i et selskab, som ejer en fast ejendom, er et momsfrit salg af kapitalandele, og ikke et momspligtigt salg af fast ejendom – også

selvom selskabet udelukkende indeholder den faste ejendom. Kun i ganske særlige tilfælde, kan et salg af kapitalandele undtagelsesvis alligevel være momspligtigt.

Det er også i praksis nærmere afklaret, hvornår der er tale om en byggegrund eller nye bygninger, som er omfattet af de nye regler, eller en gammel bygning, som er momsfri. F.eks. er en byggegrund med garage/udhus et salg af en byggegrund, og to nyopførte ejerlejligheder på et tørreloft i en gammel udlejningsejendom er et salg af nye bygninger. Endvidere er grund med en gammel bygning, som skal nedrives af sælger eller køber, et salg af en byggegrund.

En kommune, der sælger fast ejendom, kan være omfattet af de nye regler, hvis kommunen i forbindelse med salget handler i egenskab af en momspligtig person og salget er et momspligtigt salg af fast ejendom.

Af praksis fremgår det bl.a., at en kommune var en momspligtig person, der solgte momspligtige byggegrunde til privatpersoner. Salgene skete i henhold til en tilbageskødningsklausul om tilbageskødning til kommunen, hvis byggegrunden ikke af køber blev bebygget inden for 2 år. I tilfælde af tilbageskødning ville der ikke være tale om et selvstændigt momspligtigt salg, men i stedet en annullering af det oprindelige salg.

Kommunen kunne således undgå et momstab, idet kommunen kunne udstede kreditnota i forbindelse med tilbagesalget. Et andet eksempel fra praksis er en kommune, som ikke var momspligtig af salg af mindre arealer (hjørneafskæringer ved veje, smalle strimler jord langs veje m.v.), der skulle sammenlægges med købers ejendom, idet arealerne ikke blev anset for at være byggegrunde.

Da der stadig er tale om forholdsvis nye regler, hvor alle problemstillinger og forhold naturligvis endnu ikke er afklaret i praksis, bør privatpersoner,

FOTO: KONTRAFRAME



virksomheder og kommuner derfor være særligt opmærksomme på de nye regler i forbindelse med køb og salg af fast ejendom, herunder bør køber og sælger nøje overveje de momsmæssige konsekvenser og eventuelle optimeringsmuligheder forinden købet eller salget af den faste ejendom – og allerhelst på så tidligt et tidspunkt som muligt. I den forbindelse kan det overvejes at anmode SKAT om et bindende svar på det påtænkte køb eller salg, idet der i så fald kan opnås sikkerhed for den korrekte momsmæssige behandling i op til 5 år. ■

Dansk virksomhedsleder udpeget til international dommerkomite



World Architecture News Awards har fået øje på SIGNAL Arkitekter og Gitte Andersen, fordi virksomheden gennem de seneste år har vundet en række konkurrencer og offentlige udbud herhjemme og i udlandet for nytænkende programmer og designkoncepter til fremtidens læringsmiljøer. Virksomhedens unikke metoder betød, at SIGNAL Arkitekter i 2010 blev kåret af Berlinske Nyhedsmagasin til én af Danmarks 4 mest innovative virksomheder.

Direktør Gitte Anderen, Signal Arkitekter, er udpeget som ekspert medlem af den internationale top-jury, der skal uddele dette års internationale World Architecture News Education Award. Dermed skal Gitte Andersen være med til at udpege og prise de bedste arkitekter internationalt indenfor kategorien byggerier, der har at gøre med undervisning i alle former.

- Igennem mere end 11 år har jeg arbejdet med at opkvalificere og udvikle skoler, professionshøjskoler og universiteter i Danmark og resten af Norden. Den store vidensbank, vi i dag har i Signal Arkitekter, kommer nu også i spil internationalt. Det er en stor glæde for mig, at den viden, vi opbygger i Danmark på denne måde bliver synlig internationalt og kan

bruges til at inspirere andre til at yde deres bedste, siger Gitte Andersen.

Udnævnelsen af Gitte Andersen er dermed også en stor anerkendelse af Signal Arkitekters store betydning for udvikling af fremtidens læringsmiljøer og undervisningsbyggerier.

World Architecture News Awards består af en række priser, der hvert år uddeles til nogle af verdens bedste arkitekter inden for en række forskellige områder. Dommerpanelet sammensættes blandt de bedste internationale eksperter indenfor deres felt. Den store bevågenhed, der følger prisuddelingene skyldes, at mere end 200.000 fagfolk fra hele verden læser og følger World Architecture News og konkurrencen trækker altid stor interesse.

MICHAEL NONBO MÆGLER HOS EDC ERHVERV I AARHUS

Michael Nonbo, statsaut. ejendomsrådgiver, MDE, er tiltrådt som erhvervsrådgiver hos EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aarhus.

Erhvervscentret i Aarhus er kommet styrket gennem finanskrisen og er inde i en positiv udvikling med solide økonomiske resultater, vækst og erobring af markedsandele.

Michael Nonbo er tidligere professionel fodboldspiller hos bl.a. AGF og kommer senest fra en stilling, som boligrådgiver hos EDC Poul Erik Bech i Risskov, hvor han har været ansat siden 2006.

- Som følge af højt aktivitetsniveau og ønske om yderligere vækst, vil vi gerne ansætte yderligere et antal erhvervsrådgivere, oplyser EDC.



Michael Nonbo.

GRONTMIJ FÅR NY FINANSIREKTØR

Steen Pinnerup er ansat som finansdirektør hos Grontmij i Danmark med reference til adm. direktør Søren Larsen. I Grontmij får Steen Pinnerup ansvaret for finans, regnskab samt IT og kommer til at arbejde tæt sammen med den øvrige ledelse i Grontmij-koncernen.

Steen Pinnerup kommer fra en stilling hos A.P. Møller - Mærsk, hvor han de seneste 18 år har varetaget en række forskellige roller inden for finans, regnskab og IT i såvel Danmark som i udlandet.

-Jeg ser frem til i fællesskab med Steen Pinnerup at føre vores danske forretning mod nye og større mål og sikre den bedste udnyttelse af Grontmij's internationale kompetencer, siger adm. direktør, Søren Larsen.



Steen Pinnerup



Christian Lentz og Ole Olsen.

Christian Lentz og Ole Olsen starter projektselskab

De to kendte profiler i den danske projektudviklingsbranche har valgt at forlade det børsnoterede projektudviklingselskab Sjælsø og starte for sig selv. Det drejer sig om Christian Lentz og Ole Olsen.

- Vi står ved indgangen til et nyt år, som sikkert vil bringe nye spændende opgaver og udfordringer indenfor ejendomsbranchen. Det er derfor en stor glæde, at der gennem de seneste måneder er afsluttet en del større ejendomshandler i markedet. Det giver håb og optimisme for fremtiden, påpeger Christian Lentz og Ole Olsen.

De to har med deres fælles baggrund gode forudsætninger for at gå solo, synes de.

- For vores eget vedkommende bliver 2012 også et år med store forandringer, da vi efter henholdsvis 8 og 9 gode år hos Sjælsø Gruppen, har valgt at søge nye græsgange. Vi har gennem årene arbejdet tæt sammen omkring udvikling og salg af mange bolig- og erhvervsprojekter, og føler, at vi med den baggrund har et godt fundament til at starte en ny virksomhed indenfor udvikling af ejendomme.

Gennem de senere år er der sket en stor forandring blandt aktørerne indenfor ejendomsudvikling.

- I de kommende år tror vi, at der i stigende grad vil være behov for partnerskabsmodeller til at løse projektudviklingsopgaverne, det kan være i form af partnerskaber mellem investor og udvikler, grundejer og udvikler eller finansielle partnere og udvikler. På den baggrund har vi besluttet at starte Agenda Property, hvor vi kan tilbyde at udvikle ejendomme i partnerskaber og yde individuel rådgivning om muligheder for værditilvækst på ejendomme.

Ole Olsen har arbejdet med projektudvikling de sidste 20 år, herunder som Vice President i MT Højgaard med ansvar for den samlede projektudvikling i koncernen, og de seneste 8 år som projektudviklingschef i Sjælsø Gruppen.

Ole Olsen er uddannet akademiingeniør og har også en finansiell baggrund gennem 5 års ansættelse i Danske Bank.

Christian Lentz har senest været projektudviklingsdirektør i Sjælsø Gruppen med ansvar for projektudviklingsaktiviteter i Danmark øst og var en del af koncernledelsen i Sjælsø Gruppen, hvor han var ansat fra 2002 til 2011. Han kom til Sjælsø Gruppen fra en stilling i DTZ som erhvervsmægler. Christian Lentz er uddannet cand. scient. adm. og statsaut. ejendomsmægler.

ADM. DIREKTØR JEPPE RASMUSSEN

50 år



Adm. direktør Jeppe Rasmussen, Schneider Electric Buildings Denmark.

Adm. direktør Jeppe Rasmussen, Schneider Electric Buildings Denmark, er fyldt 50 år. Jeppe Rasmussen er civilingeniør fra Danmarks Tekniske Universitet med speciale i skibs- og hav teknik. Han har siden 2008 været adm. direktør i det daværende Tac, Schneider, og han kan foreløbig se tilbage på tre år med uafbrudt omsætningsfremgang og en stærkt forbedret bundlinje, samt en øget medarbejdertilfredshed i Schneider Electric Buildings Denmark.

De cirka 270 medarbejdere herhjemme indgår i et af de seks forretningsområder, der samlet tegner Schneider Electric globalt.

Sideløbende er Jeppe Rasmussen medlem af bestyrelsen i to mindre virksomheder, der arbejder med brandbeskyttelse.

Jeppe Rasmussen har tidligere været i Rockwool, Akzo Nobel og Foss først i rollen som udviklingschef og senere som general manager.

Torben Hartz til KPMG

Revisions- og rådgivningsfirmaet KPMG styrker nu sine rådgivningskompetencer inden for infrastrukturområdet herunder offentlige private partnerskaber, OPP. Det sker med ansættelsen af Torben Hartz. KPMG venter i de kommende mange år massive investeringer i infrastrukturen i både Danmark og på globalt plan.

I de kommende år forventer vi, at der vil være omfattende investeringer i infrastrukturen. Ikke bare i Danmark men over hele verden. Herhjemme står vi over for projekter som Femern Bælt forbindelsen, udbygningen af Metroen i København og store forbedringer af eksempelvis veje, jernbaner og kloaknet. Derfor styrker vi vores kompetencer på området, så vi kan tilbyde den bedste rådgivning, når det kommer til øvrig styring af infrastrukturprojekter, siger partner og leder af afdelingen for Ejendom & Entrepriser i KPMG, Kenneth Hofman.

KPMG ruster sig dermed til at få del i den fremtidige rådgivning på området.

Det offentlige i Danmark står over for en lang række udfordringer på klima-, transport- og sundhedsområdet. Det vil kræve store investeringer at ruste Danmark til fremtidig vækst, og den nye regering har meldt ud, at der vil blive sat store beløb af til disse investeringer. Vi vurderer endvidere, at der i fremtiden vil blive et større omfang af samarbejde mellem eksempelvis pensionskasser og staten for at få finansieret investeringerne, og derfor ser vi også et øget behov for ekspertise inden for netop dette felt, siger Director i KPMG Torben Hartz.

Torben Hartz er 44 år og har 25 års erfaring inden for især banksektoren. Torben Hartz besidder stor international erfaring fra ansættelser i Danske Bank, Nykredit og DnB NORD både i ind- og udland, ligesom han har været ansat i C.W. Obel koncernen.

Senest har Torben Hartz været partner i et rådgivnings- og investeringsselskab med fokus på fast ejendom.



FOTO: EBBE FORLUP

KPMG vil nu i højere grad satse på at rådgive om fremtidens infrastrukturopgaver.



BDO etablerer ejendomsteam

Statsautoriseret revisor Tonny Løbner, 42 år, fra BDO i Herning er udnævnt til partner. Tonny Løbner indtræder i BDO's planlagte nye ejendomsgruppe, BDO Real Estate Group, hvor Tonny Løbners store ekspertise og erfaring vil sætte sit præg på etableringen. Gruppen skal samarbejde med tilsvarende internationale grupper i BDO.

Tonny Løbner kommer fra en partnerstilling i PwC Esbjerg, hvor han har været i 13 år. Han blev statsautoriseret revisor i 2002 og har 23 års erfaring. Han arbejder hovedsageligt

med ejendomsselskaber, investeringsselskaber, udbudsprojekter, sol- vind- og andre alternative energiselskaber, nationalt som internationalt.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab er en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, der er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO-netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Tonny Løbner.

Sune Nygaard kompetencechef i Grontmij



Sune Nygaard

OSCAR CROHN OG JOHAN LORENTZEN OVERTAGER DANSKE AKTIVITETER

Alle aktiviteter i asset management-firmaet ALMC i København er blevet overtaget af Solstra Capital Partners. Solstra Capital vil fortsætte med at drive asset management for ALMCs portefølje, der inkluderer firmaer som Biva/Tæppeland, Europcar Denmark, Billetlugen og en betydelig ejendomsportefølje i Sverige, Finland og Danmark.

Solstra Capital er et uafhængigt forvaltningsselskab og har pt. værdier for €1,3 milliarder under forvaltning. Det er stiftet af danskerne Oscar Crohn og Johan Ewald Lorentzen og tæller i dag en række øvrige partnere.

Sune Nygaard er udnævnt til kompetencechef for Brandrådgivning i Grontmij under forretningsområdet Planning & Design.

Sune Nygaard får ansvaret for den fortsatte udvikling og markedsføring af området Brandrådgivning til private og offentlige bygherrer.



Jan Kristensen stifter nyt selskab

Jan Kristensen, som er 47 år, har i snart 27 år beskæftiget sig med erhvervsejendomme og investerings-ejendomme, - før JKE var han blandt andet i Colliers.

Jan Kristensen forlod i efteråret mæglerfirmaet JKE, som han selv havde stiftet.

Fratrædelsen skete af personlige årsager ud fra et ønske om at drosle aktiviteterne ned af hensyn til familien og helbredet. Frem til udgangen af 2011 var Jan Kristensen tilknyttet JKE, men nu starter han altså for sig selv.

-Som betroet ejendomsrådgiver arbejder jeg tættere sammen med kunden og udfører opgaven med respekt og omhu, som om jeg var en del af

kundens egen organisation, siger Jan Kristensen, som har etableret konsulentvirksomheden Kristensen Consulting, om sin nye måde at arbejde på.

Jan Kristensen vil nu via Kristensen Consulting træde til, når en ekstra indsats er påkrævet eller en opgave skal løses her og nu, og samarbejdet med kunden kan vare fra to timer til for eksempel to dage hver uge i et halvt år.

ADSERBALLE & KNUDSEN KAN FEJRE 50 ÅRS JUBILÆUM

50 år



Adm. direktør Karsten Hjørnsø.

Entreprenørfirmaet Adserballe & Knudsen kan fejre 50 års jubilæum. Det var en tømrervirksomhed, som Karsten Hjørnsø og Niels Laursen overtog i 2006. I dag omsætter Adserballe & Knudsen for 170 millioner kr., beskæftiger 140 funktionærer og timelønnede, er styrket blandt andet på projekteringsiden og påtager sig også totalentrepriser.

På de fem år har Adserballe og Knudsen renoveret eller nybygget 200 badeværelser, 500 altaner, 80.000 kvm. facade og 106.000 kvm. nye tage. Blandt andet.

2. maj bliver der fest og reception for kunder og samarbejdspartnere.

Henrik Schødts projektdirektør på Nyt Hospital Nordsjælland

Henrik Schødts er ansat som projektdirektør for Nyt Hospital Nordsjælland.

Erfaringen fra byggebranchen og det politiske system er for den 34-årige direktørs vedkommende allerede solid.

Med en baggrund som chef for både Danmarks Radios ejendomme og Frederiksberg Kommunes ejendomme, er Henrik Schødts nu valgt til at stå i spidsen for byggeriet af det nye hospital i Nordsjælland.

- Jeg glæder mig til at få jord under neglene – i første omgang

i mere overført betydning. Lige nu handler det om at komme i dialog med de centrale parter, så vi sammen kan designe løsninger for fremtiden. Målet er et nyt hospital, hvor patienter og pårørende mange år frem i tiden vil opleve den bedste behandling og den højeste kvalitet, siger Henrik Schødts.

Også udfordringen i at skulle tænke et hospital forfra på bar mark, tiltaler Henrik Schødts:

- Der er ingen undskyldninger for ikke at skabe optimale løsninger. Det er ganske unikt at få chancen for at tænke hospitalet helt

forfra på bar mark. Derfor skal vi udfordre den eksisterende viden og skabe nye løsninger.

Henrik Schødts er 34 år og uddannet i statskundskab fra Københavns Universitet samt HD i Ledelse fra Copenhagen Business School.

Baggrunden for ansættelsen er, at Region Hovedstaden samler de tre nuværende hospitaler i Nordsjælland til ét stort hospital på i alt 136.000 kvm., der skal stå færdigt i 2020.



Projektdirektør for Nyt Hospital Nordsjælland Henrik Schødts på marken ved Overdrevsvej uden for Hillerød, hvor det nye hospital efter al sandsynlighed kommer til at ligge.

TINA MOE I TOPLEDELSEN HOS ALECTIA



Tina Moe

Tidligere General Manager for NNE Pharmaplan Danmark, Tina Moe, skifter job til rådgivningsvirksomheden Alectia, hvor hun bliver direktør for procesdivisionen og del af topledelsen. Tina Moe er uddannet civilingeniør og ph.d. fra DTU.

Alectias procesdivision leverer løsninger til virksomheder i bryggeri-, mejeri-, slagteri- og pharmabranschen. Blandt

kunderne er Carlsberg, en lang række internationale bryggerier, Arla Foods, Danish Crown, Novo Nordisk, Leo Pharma, m.fl.

Tina Moe er 46 år og uddannet Civilingeniør og Ph.D. fra DTU. Alectia har 700 medarbejdere på kontorer i Virum, Aarhus, Odense, Kolding og i London.

Udover Tina Moe og Jens Moberg består ledelsen af direktør Anders Hummer, direktør Henrik Klinge, direktør Kenneth Ajslev, direktør Hanne Jensen, direktør Niels Ole Karstoft, forretnings-

direktør Olav Vind Larsen, forretningsdirektør David Seifried, HR-direktør Arne Bundgaard, kommunikationsdirektør Peter S. Mortensen, økonomidirektør Conny Sørensen og forretningsdirektør Michael Jensen.

De 4 førstnævnte har linieansvar og har fået redefineret deres ansvarsområder, så virksomheden er gearet til fremtidig vækst.

Michael Mortensen mediekonsulent på Magasinet Ejendom



Michael Mortensen

Michael Mortensen er tiltrådt som mediekonsulent i SP Business Media, der udgiver Magasinet Ejendom. Han skal primært koncentrere sig om at sælge annoncer til hovedudgivelsen Magasinet Ejendom og til nyhedsplatformen www.magasinetejendom.dk.

Michael Mortensen er vant til at holde mange bolde i luften. Han kommer senest fra en stilling som selvstændig marketingmedarbejder og PA for en række kultur- og erhvervspersonligheder i selskabet Simple Twist. Michael Mortensen har før han startede Simple Twist været 5 år som sælger på Sjællandske Medier, hvor han har solgt alle former for annoncer.

- Vi glæder os over, at Michael Mortensen nu har valgt at fortsætte sin karriere i medieverdenen i SP Business Media og ser frem til et frugtbart samarbejde,

siger direktør Nikolaj Pfeiffer, SP Business Media.

Michael Mortensen, der er 31 år, er uddannet multimediedesigner, men valgte lige efter sin uddannelse at skifte til salg og marketing.

SP Business Media har 5 ansatte og holder til på Hellebæk Klædefabrik i Nordsjælland.

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

GUSTAV BJØRN SKAL UDVIKLE NHC INVESTMENT ADVISORY

For at imødekomme en stigende efterspørgsel på hotel- og finansieringsrådgivning har Nordic Hotel Consulting ekspanderet endnu engang. Gustav Bjørn får ansvaret for at videreudvikle NHC Investment Advisory.

Virksomheden vil beskæftige sig med rådgivning af nationale og internationale kunder på lokal og cross-border hotelinvesteringer, gæld- og egenkapitalsomlægning samt rådgivning i forbindelse med transaktioner.

- NHC har i det sidste halvandet år rådgivet investorer og banker i transaktioner og omlægning for en total på mere end 1 milliard kr. Vi ser et øget behov for specialiseret hotelrådgivning, både blandt investorer og banker og med tilføjelsen/ekspansionen med Gustav til vores team, er vi godt positionerede til at servicere klienter i Norden såvel som internationalt, siger partner Christian Kielgast.

Gustav Bjørn har mere end 20 års erfaring i hotelindustrien fra henholdsvis drift, finansiel rådgivning og banking, på tre forskellige kontinenter: Nordamerika, Europa og Asien.

Før sin indtræden i NHC arbejdede Gustav Bjørn som Vice President, Special Property Finance – Hotel Properties, i Aareal Bank, hvor han stod for global hospitality ligesom han også stod for den interne rådgivning på bankens hotel portefølje til en værdi af lidt mere end 30 milliarder kr.

Gustav Bjørn kom til Aareal Bank fra Boston, hvor han arbejdede som Hotel Program Manager hos CWC Capital, Caisse de dépôt et placement du Québec's Capital Markets, bankarm. Han kom til CWC Capital fra HVS New York, hvor han arbejdede med feasibility rapporter, vurderinger og rådgivning. Gustav Bjørn har en Bachelor of Science Degree fra École Hôtelière de Lausanne, i Schweiz.

Nordic Hotel Consulting, NHC, er det ledende hotelrådgivningsfirma i Norden og har kontorer i København, Århus, Oslo og Stockholm. I 2011 blev NHC Asset Management, der er en separat gren i NHC, også etableret. NHC gruppen omfatter således Consulting, Investment Advisory og Asset Management.



Udgivet af

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

Annoncesalg

salg@magasinetejendom.dk

Ansv. redaktør

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



Direktør

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

Design og layout

Birgitte Othel
www.bomaerke.dk

Foto

Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde
med Byggesocietetet

Byggesocietetet
- byggeiets netværk

Abonnement

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk

Scanprint als



Næste nummer

Udkommer 26. marts
Deadline for indlæg 7. marts
Deadline for annoncer 9. marts

Forsiden

Niels Cederholm
CBRE

Medlem af



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

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

23. februar 2011

IPD

Sted: Kuppelsalen, Danske Bank

Præsentation af resultaterne for
det danske IPD-indeks

27. februar 2012

FOKUSMØDE: VALUE ENGINE-

RING

Sted: COWI, Kgs. Lyngby

Få mere byggeri for pengene i
samme eller bedre kvalitet

28. februar 2012

KONFERENCE: ASSET MANAGE-

MENT

Sted: KPMG, Frederiksberg

Forvaltning og optimering af
ejendomme

6.-9. marts 2012

MIPIM

Sted: Cannes, Frankrig



International ejendomsmesse

15. marts 2012

FOKUSMØDE: MARKEDSLEJE

Sted: Frølund Winsløw,
København

Prisudvikling og lejeforhøjelser
i indre by

22. marts 2012

KONFERENCE: ERHVERVS- OG

BOLIGMARKEDET I TREKANTOMRÅ-

DET

Sted: Kolding

Investeringsområder og styrke-
positioner mod 2020.

28. marts 2012

BYGGESOCIETETETS ÅRSMØDE

Sted: København

Indlæg med Henning Kruse
Pedersen

29. marts 2012

KONFERENCE: OPS, ESCO OG AN-

DRE SAMARBEJDSMODELLER

Sted: COWI, Kgs. Lyngby

Sådan får både offentlige og
private mest for pengene

18. april 2012

THE 8TH IPD-KTI NORDIC PRO-

PERTY INVESTMENT BRIEFING

Sted: Helsinki, Finland

Is capital finding its way to
Nordic property?

19. april 2012

KONFERENCE: BUTIKSMARKEDET I

KØBENHAVN

Sted: København

Udviklingen i butiksmarkedet –
nybyggeri, lejepriser og
fremtidig efterspørgsel

26. april 2012

KONFERENCE: BOLIGMARKEDET I

DANMARK

Sted: København



Aktuel udvikling i bolig- og pro-
jektudviklingsmarkedet.

21.-22. maj 2012

HotCop 2012

Sted: Skt. Petri Hotel, København

3. årlige internationale konfe-

rencen om mest succesfulde
investeringer i hotellejendomme.
HOTCOP2012
COPENHAGEN 21-22 MAY

ANNONCERING I KALENDEREN: KONTAKT EMIL BLOMSTERBERG PÅ MAIL [BLOMSTERBERG@MAGASINETEJENDOM.DK](mailto:blomsterberg@magasinetejendom.dk)

LÆS I MAGASINET EJENDOM NR. 3

ADMINISTRATIONSBRANCHEN - konsolidering og vækst. Hvad
får kunderne ud af det og hvor går branchen hen? Vigtigste
aktører og markedsforhold.

JURIDISK OG FINANSIEL RÅDGIVNING - boom i sektoren.
Trends og tendenser i markedet netop nu.

FOKUS PÅ REGIONERNE: Magasinet Ejendom tager pulsen på
Nordjylland og ser på udviklingen i ejendomsmarkedet, vigtige
aktører og nye projekter.

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 9. marts 2012.



Virksomheder søger nyt hjem

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

Finansiell virksomhed søger 2.000–3.000 m² (City/Vesterbro/Østerbro/Holmen)

Ønsker at købe en domicilejendom med karakter. Bygningen må helst ikke være på mere end 3 etager, og skal ligge med god transport til/fra lufthavnen. Man foretrækker endvidere en placering med meget nærmiljø og handelsliv. Forventet indflytning ca. 1. januar 2013.

Produktionsselskab søger 1.500–2.000 m² (Østerbro/Nordhavnen/Hellerup)

Lejemålet skal gerne være beliggende nord for City. Lejer ønsker kreative kontorlokaler, som skal kunne indrettes med mange store rumenheder. Nødvendigt med gode parkeringsforhold og nem adgang til offentlige transportforbindelser. Indflytning i nye lokaler må gerne ske indenfor ca. 6 måneder.

International virksomhed søger 2.000–2.500 m² (Glostrup/Rødovre/Brøndby/Taastrup)

Er på udkig efter kontorlokaler med mulighed for parkering af op til ca. 100 biler. Lejemålet skal primært kunne indrettes til brug for åbent kontorlandskab med 10–12 individuelle kontorer. Lejeniveau på max kr. 800 pr. m² med tillæg af driftsudgifter. Tidshorison for overtagelse af lokalerne vil være ca. 6 måneder.

IT-virksomhed søger 1.300–1.500 m² (City/Vesterbro)

Virksomheden efterspørger et kontorlejemål med sjæl, såsom fritlagte bjælkekonstruktioner. Adgang til tagterrasse samt 4–5 private p-pladser vil være et stort plus. Ejendommen skal ligge tæt på en af de store togstationer. Indflytning indenfor 6–8 måneder.

Medievirksomhed søger 4.000–5.000 m² samt 800 m² arkiv (City/Vesterbro/Østerbro/Holmen)

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

Kontakt os på 7023 6330

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

**LINTRUP &
NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE

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