

Dansk realkredit finansierer **Nordens største ejendom**

Læs **indblik** side 10

ESTATE MAGASIN

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

– udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 8 oktober 2012 | 5. årgang

Sådan får man staten som lejer

Læs krav til fremtiden
side 16

Se hvem der fik Estate Magasin prisen 2012

Læs side 26

Branchefokus:

Advokater skal være pædagogiske

Side 32

magasinet
ejendom

**Magasinet Ejendom
har skiftet navn til
Estate Magasin**

ARTIKLER

- 10 Indblik** | Finansiering fundet til Nordens største kontorbygning
- 16 Overblik** | 800 lejekontrakter og lejemål skal strømlines
- 26 Reportage** | Faglighed og netværk på succesfulde ejendomsdage i Vejle
- 28 Prisoverrækkelse** | Projekter og profiler fik Estate Magasin prisen 2012
- 32 Tema** | Advokater trækker på de pædagogiske evner
- 36 Tema** | Flere detaljer i kontrakterne
- 42 Fokus på regionerne** | Mere end facaden
- 44 Fokus** | Rendyrket administration er stadig en dyd
- 52 Byggesocietetet** | Nyt udvalg vil påvirke udbudsregler



ORDET ER DIT

- 54** Bygherre bag VM-Bjerget og bevisbyrden for knirkende gulve
Af Mads Schierbeck
- 56** Momsræssig afsmitning i forbindelse med handel med fast ejendom
Af Karina Kim Egholm Elgaard & Helle Munch
- 58** Skattereformen giver nye regler om grundforbedringsfradrag
Af Jacob Vindal Eriksen



OVERBLIK

- Nyheder Indland** | 4-9, 14, 40-41
- Marked og transaktioner** | 22-24
- Nyheder Udland** | 47
- Tal og tendenser** | 48-50
- Virksomheder og mennesker** | 62-64

LEDER

Hvem er kunder og hvem er leverandører?

Manglen på penge har givet to grupper af eftertragtede aktører i markedet for tiden. Investorer og andre finansieringskilder med muskler.

Det har gjort, at alle efterspørger de grupper, for det er dem, man gerne vil møde og gøre et godt indtryk på. Men det er altid farligt, når nogle grupper bliver for eftertragtede. Som dem, der er efterspurgt, får man tendens til at bure sig inde, og dermed er der risiko for at miste overblik og føling med markedet.

Lige nu ser vi stadig flere investorer gå ind i markedet og gå efter ejendomme i samme segment, – prime ejendomme på prime lokationer med lange lejekontrakter. Vi ser også projektudviklere og ejendomsinvestorer med næsen dybt i gruset, fordi det er så svært at skaffe finansiering.

Derfor er det også tankevækkende og vigtigt at huske på, at situationen hurtigt kan ændre sig. I dette nummer har vi et interview med Sveriges største ejendomsselskabs finansdirektør; Björn Lindström fra Vasakronan. Han har fat i den lange ende med en solid, gedigen portefølje, som mange gerne vil finansiere. Det er dog ikke alle, der kan, og det giver Realkredit Danmark muligheden for at sætte foden solidt i den svenske jord. Her kunne det på trods af tiderne igen blive en kamp om den gode kunde.

Lige sådan er det med investorerne. Ikke mindst, når talen falder på Mipim, så taler mange i branchen om, at der skal komme flere investorer. Og det vil der gøre. For der bliver snart – hvis det ikke allerede er sket – knaphed på den vare, som de allerfleste efterspørger. Og så er det godt at være helt fremme i markedet og være ude blandt leverandører og rådgivere, så man hele tiden er top of mind og har de rigtige kontakter. De smarteste er dem, – og dem er der da også en del af, – der allerede nu kommer ud af "glasburet".

Nogle gange er man kunde og nogle gange leverandør, og det er vigtigt aldrig at blive for sat i nogle af rollerne. Så kommer der ubalance i markedet, og det er aldrig sundt.

Med venlig hilsen
Kamilla Sevel
Chefredaktør
Estate Magasin

sevel@estatemedia.dk



Dan-Ejendomme as skifter navn og flytter

DEAS er det nye navn for et af Danmarks førende ejendomsforvaltningsselskaber



DEAS administrerer bolig- og erhvervsejendomme og udfører management af butikcentre. Hertil kommer administration af ejerforeninger, andelsboligforeninger, almene boliger samt bygherrerådgivning, byggesags-administration, drift og vedligehold, udlejning af boliglejemål, energistyring mv.

Endvidere tilbyder DEAS Erhverv udlejning af erhvervslejemål samt salg og vurdering af erhvervs-ejendomme, ligesom DEAS Bolig formidler boliger.

DEAS administrerer mere end 2.000 ejendomme med over 70.000 lejemål i Danmark. Selskabet har kontorer i Aalborg, Aarhus og Kolding og fra 3. september 2012 nyt domicil ved Flintholm Station i København.

Forvaltning, drift og formidling af boliger og ejendomme

www.deas.dk



Lolland-Falster vil være centrum i ny region

LOLLAND-FALSTER: Kampen om at tiltrække investeringer spidser til: Lolland-Falster har åbnet sin egen ambassade i København, Embassy of Lolland-Falster, hvis formål er at være omdrejningspunkt og platform for branding- og markedsføringsaktiviteter indenfor erhverv, turisme, investeringer og bosætning.

Nu lancerer Lolland-Falster også et ambasadørkorps, bestående af personer med tilknytning til landsdelen, som kalder sig selv 'det nye Lolland-Falster'. Markedsføringen skal støtte udviklingen i Lolland-Falster som centrum i en region med Hamborg, Berlin og København som opland og som porten til de voksende markeder i Østeuropa.

I spidsen for ambasadørkorpsen står Peter Engberg Jensen, koncernchef i Nykredit. De seks andre ambasadører er Jens Vestergaard Jensen, kok på Restaurant Mélite, Frederiksberg, Michael Svane, branchedirektør, DI Transport, Peter Lysholt Hansen, ambassadør, Danmarks ambassade i Sydkorea, Lisbeth Zornig Andersen, formand for Børnerådet og Mads Rasmussen, OL-guldvinder.

Koncernchef Peter Engberg, Nykredit, er med til at styrke opmærksomheden omkring Lolland-Falster, blandt andet i forbindelse med igangsættelsen af byggeriet af den faste forbindelse over Femern Bælt.



FOTO: NYKREDIT

Alle bud på udbygning af Kolding Sygehus var for dyre

KOLDING: Region Syddanmark har haft udbygningen af sygehuset i Kolding med en ny fælles akutmodtagelse og en sengebygning i udbud. De tilbud, som er kommet ind, har dog alle vist sig at være for dyre.

Derfor har Region Syddanmark meddelt tilbudsgiverne, at udbuddet er annulleret. Regionen laver nu en ny udbudsrunde. Det billigste tilbud lød på 677 millioner kr. Det er mere end 150 millioner kr. over det beløb, regionen har afsat til denne del af projektet.

Sygehuset i Kolding skal i løbet af de kommende år udbygges til Trekantsområdet store akutsygehus. Der er afsat 900 millioner kr. til hele udvidelsen. En del af pengene til udbygningen kommer fra statens kvalitetsfond og en betingelse for at få penge fra fonden er, at det afsatte beløb på 900 millioner ikke overskrides.

– Vi ønsker ikke at skære i andre dele af udbygningen af sygehuset i Kolding. Derfor vælger vi at udbyde på ny. Da vi lavede udbuddet, mente vi, at projektet var så stort og komplekst, at vi skulle have de helt store

entreprenører på banen. Det kan vi nu se var et forkert valg. Deres tilbud er simpelt hen for dyre. Som én af flere ting overvejer vi nu at vende tilbage til vores oprindelige ambition og dele udbuddet op i mindre bidder. Det betyder, at mindre og dermed flere entreprenører kan byde på de forskellige projektdele. Derved øger vi konkurrencen og kan på den måde få prisen ned, siger Jens Elkjær, der er sundhedsdirektør i Region Syddanmark.

Region Syddanmark regner med, at det nye udbud kan komme til at forsinke projektet op til et halvt år. Hvis det holder, kan denne del af udvidelsen af sygehuset i Kolding stå færdig i slutningen af 2015. Det betyder, at det nye akutsygehus i Kolding kan stå helt færdigt i slutningen af 2016 eller starten af 2017.

Ifølge planen skal den fælles akutmodtagelse være på 7.000 kvm. Her er både tale om ombygning af eksisterende bygninger og nybyggeri. Den nye sengebygning bliver på seks etager og i alt 18.000 kvm. Den bygges oven på den eksisterende bygning.



FOTO: REGION SYDDANMARK

Ny ledelse i Holberg Fenger Gruppen

VANLØSE: Flemming Holberg Fenger, der i en årrække har været en af Københavns mest aktive private developere, er ude af driften af sin koncern, Holberg Fenger Gruppen.

Koncernen har de seneste år haft en portefølje på op imod 1,6 milliarder kr. og har yderligere planlagte projekter for 700 millioner kr. indenfor de næste 2-3 år. Holberg Fenger Invest har især interesser i udvikling i Vanløse Bymidte, men gruppen har også været aktiv i Køge, Hvidovre, Valby og Herlev.

Herudover står Holberg Fenger Invest for opførelsen af Galleria i Vanløse.

– Koncernens portefølje af ejendomme og



FOTO: LIZETTE KABRE

projekter har øget kravene til både drift og styring af aktiviteterne, hvorfor bestyrelsen har valgt at ændre organisationen i Holberg Fenger koncernen, oplyser bestyrelsesformand Torben Schøn, Bech-Bruun om ændringerne i organisationen.

Styrkelsen er sket ved, at der er ansat en direktion og bestyrelse, der skal fokusere på drift, udlejning og strukturering af de eksisterende ejendomme. Christina Holberg Fenger, som har været i koncernen i 10 år, fortsætter som daglig leder af administration og udlejning.

– Koncernen har haft overskud alle 31 år, firmaet har eksisteret og jeg er sikker på, at det kan lykkes for den nye direktør at optimere forretningen og sikre en god stabil udvikling og endnu bedre resultater i fremtiden, siger Flemming Holberg Fenger.

Mikael Hee indtræder som ny adm. direktør, mens bestyrelsen i Holberg Fenger Koncernen fremover vil bestå af Torben Schøn fra Bech-Bruun som formand sammen med Mads Krage og Lars Tønnesen, sidstnævnte også fra Agio Partners.

Nybolig Erhverv

nyboligerhverv.dk • Online.dk

Attraktive kontorejendomme til leje



**Mitchellsgade 2,
1568 København V**



**Mileparken 34
2730 Herlev**



Få desuden mere information om disse og andre ejendomme og lokaler til leje på nyboligerhverv.dk/koebenhavn

Nybolig Erhverv København A/S

Vester Farimagsgade 7, 3 · 1606 København V
Tlf. 3364 6500 · 1606@nybolig.dk

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

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

GVA Worldwide

Nybolig

...sammen med Nykredit

Rådgivere til Køge Kyst-projekt udpeget



FOTO: KØGE KOMMUNE

KØGE: Køge Kyst har udbudt rådgiveropgaver i forbindelse med, at der skal ske en række ændringer i infrastrukturen.

Grontmij skal være Køge Kysts rådgiver på flytningen af Ivar Huitfeldtsvej, mens Cowi bliver rådgiver på anlæggelsen af den nordlige vejtnunnel. De to rådgivervirksomheder skal hver især stå for projektering, hvilket vil sige planlægning og styring af de entreprenører, som skal findes til at stå for selve anlægsopgaverne.

Det forventes, at der over 20 år vil blive etableret godt 300.000 kvm. byggeri fordelt på boliger, erhverv, detailhandel og kultur i forbindelse med de nye byudviklingsplaner i Køge. Boligdelen forventes særskilt at udgøre godt 150.000 kvm., hvilket vil sige cirka 1.500 boliger. På sigt er der her og nu udbygningsplaner for 4-8 milliarder kr. foruden et nyt supersygehus til 4 milliarder kr. Her en visualisering af Køges nye station.

Begge projekter indgår i omdannelsen af den centrale del af Stationsområdet, som finder sted frem mod 2015.

Den 31. oktober afholder Byggesocietet og Magasinet Ejendom en konference om hvilke muligheder og forhindringer, der er for at udvikle og investere i Køge-området i de kommende år.

Igennem en række spændende paneldebatter gennemgår vigtige profiler i markedet mulighederne inden for de enkelte segmenter, og projektudviklingen såvel som byens udvikling netop nu.

Læs mere om konferencen på www.estatemagasin.dk/konference

NCC-klage stopper Egedal Kommunes energioptimering i 32 bygninger

EGEDAL: En klage fra NCC Construction har betydet, at Egedal Kommune opgiver at realisere et større EU-udbud til 76,5 millioner kr., som ellers blev vundet af Schneider før sommerferien.

Politikerne i Egedal Kommunes byråd godkendte før sommerferien anlægsbevillingen på 76,5 millioner kr., der skulle have realiseret et ESCO-projekt med energieffektivisering af op mod 32 kommunale bygninger.

– Vi er bestemt ikke enige i voldgiftsnævnets

vurdering, der fremstår som en meget snæver juridisk afgørelse, men vi tror ikke meget på, at nævnets vurdering ændrer sig, når sagen er færdigbehandlet. Derfor annullerer vi EU-udbuddet, siger planudvalgsformand Ib Sørensen.

Kommunalbestyrelsen har i stedet besluttet, at gennemføre en række projekter i mindre målestok, der energioptimerer udvalgte bygninger for 20 millioner kr. med eksempelvis klimaskærm, solvarme, energirigtig belysning med mere.

Nordicom opjusterer forventningerne

Det er ikke så ofte, det ses i ejendomsbranchen i disse år, men ejendoms-selskabet Nordicom opjusterer nu resultatet med 20-35 millioner kr. Opjusteringen skyldes blandt andet et forlig om kompensation for en lejers frigørelse fra sin lejekontrakt.

Nordicom er under omdannelse fra en udviklingskoncern til et anlægsorienteret selskab, og derfor er der stærkt fokus på driften.

Nordicom har til huse på Kgs. Nytorv.



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**
- ✓ **372 UDLEJNINGER I 1. KVARTAL 2012**

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



Scan koden ind og se hjemmesiden



Nye LOKALER?

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





VISUALISERING: HOME

Nordsjællands boligmarked er bremset kraftigere op end Københavns, men er så småt ved at komme i gang igen. Boligerne i Virum udvikles i spekulation og sælges på et senere tidspunkt gennem home Kgs. Lyngby/Virum. Projektet vil blive gennemført i etaper.

Svensk projektudvikler vil bygge 56 rækkehuse i Virum

VIRUM: Den svenske småhusproducent Borohus går i gang med et projekt på 56 rækkehuse i Danmark.

Projektet er udviklet af MT Højgaard og solgt til Borohus Skovtofte, et datterselskab af svenske Borohus, som siden 1928 har opført mere end 80.000 boliger i flere lande.

Planlægningen af den nye bebyggelse i Skov-

tofte ved Virum er pågået i 5 år, men med den stigende boligefterspørgsel er man nu klar til at gå i gang med byggeriet, der igangsættes uden slutbrugere.

Selskabet er lige nu i færd med at færdigprojektere Skovtofte, og det forventes at etape 1 bliver opført fra slutningen af året med indflytning ultimo 2013. Boligstørrelserne varierer fra knap 100 til 140 kvm.

3.500 boliger revet ned

DANMARK: 3.500 bygninger er revet ned og 1.325 bygninger er renoveret.

Det er resultaterne efter, kommunerne i 2010 og 2011 har kunnet søge støtte fra den såkaldte Indsatspulje til byfornyelse og konkrete nedrivninger af faldefærdige boliger. Målet med puljen er dog også at komme "kyniske boligspekulanter" til livs.

– Der er for mange faldefærdige huse, som skæmmer vores landskab og som udlejes af kyniske boligspekulanter til familier med sociale problemer. Nu sætter regeringen ind over for de dårlige huse med en permanent bevilling, og vi undersøger hvilke initiativer, der kan tage boligspekulanterne ud af markedet, siger minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen.

Regeringen overvejer permanent at afsætte 75 millioner kr. af byfornyelsesmidlerne til blandt andet nedrivning og istandsættelse.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Domus Vista får 17.000 kvm. butikscenter og 70 boliger

FREDERIKSBERG: Butiksejerselskabet KFI og ejendoms-udviklingsselskabet KPC vil opføre nyt butikscenter, boliger, borgerhus m.v. i det markante højhus Domus Vista, der ligger på Roskildevej på Frederiksberg.

KFI købte i 2010 Domus Vista centret på tvangsauktion og sammen med KPC har selskabet nu et lokalplangodkendt projekt klart. KPC og KFI har allerede udlejet de første arealer i centeret og går nu for alvor i gang med udlejningen. Det forventes, at der skal bruges et års tid på arbejdet med indretning og kontakt med interessante butiks-brands, som vil give centeret et attraktivt butiksmix.



RENDERING: ARKITEMA ARCHITECTS

Målet er, at renoveringen og udvidelsen kan gå i gang i efteråret 2013.

– Butikscentret udvides fra 7.000 til godt 17.000 kvm. Det betyder, at der bliver plads til flere større butikker, og det er mere attraktivt for detailhandelskæderne, siger Jesper Loiborg, konstitueret direktør i KFI.

Udover centret kommer der cirka 70 nye

Domus Vista var et af Københavns første højhuse og gennemgår i øjeblikket en større renovering. Projektet bliver i alt på 46.000 kvm.

boliger i en ny vinkelformet tilbygning på i alt cirka 7.000 kvm., og endelig fordobles antallet af P-pladser under jorden fra cirka 100 til cirka 210, og yderligere 550 pladser etableres i tilknytning til butikscentret.



Energirenovering giver værdi til alle

– jo før du kommer i gang, jo mere sparer du

Der er stort potentiale i at få lejerne til at se på de totale omkostninger, og ikke bare huslejen. Hvis de bruger de sparede penge på at betale for selve renoveringen, får vi bedre bygninger, med højere værdi, bedre indeklima og et bedre miljø. Det vil ikke mindst være med til at sætte gang i økonomien, skabe flere arbejdspladser og mere viden og knowhow.

For at det kan lade sig gøre, skal vi alle arbejde tæt sammen for at skabe de løsninger, der giver værdi for alle – udlejer, lejer, myndigheder, erhvervsliv, samfund og miljø.

Vi ved, at det kan lade sig gøre. Vil du være med?



www.orbicon.dk
info@orbicon.dk

Finansiering fundet til Nordens STØRSTE kontorbygning

Finansieringsmarkedet er i knæ for nogle typer ejendomme. Men markedet står ikke længere stille. Danske Realkredit Danmark rykker yderligere ind på det svenske marked efter at have vundet finansieringen af Garnisonen

I Danmark har vi Copenhagen Business Park i Hvidovre på 68.000 kvm., som er Danmarks klart største kontorejendom. Men i Stockholm taler vi helt andre størrelser. Her ligger Nordens største kontorejendom, Garnisonen, på knap 135.000 kvm.

Ejendommen er ejet af Sveriges største ejendomsselskab, Vasakronan, men nu er der også stærke danske interesser i ejendommen. Danske Realkredit Danmark har netop finan-

sieret Garnisonen, og det er dermed Realkredit Danmarks hidtil største udlån i det svenske marked.

Ovenpå finanskrisen har det været svært at få finansiering, og det har gjort, at det er finansieringskilderne, der sidder med den lange ende, når der skal forhandles for de allerfleste. Men sådan er det ikke for Vasakronan. Den institutionelle investor har lån for i gennemsnit 55 procent af værdien af sin ejendomsportefølje, og det betyder, at selskabet er så solidt, at de fleste fi-

Realkredit Danmark vil satse markant på at udvide porteføljen af lån i svenske ejendomme. Det kommer dog ikke til at være til nye kunder i det svenske marked, men der er også rigeligt af interesserede at tage af, hvis de blot forfølger Danske Banks eksisterende kunder i Sverige og danske kunder, der investerer i svenske ejendomme. Her er det vicedirektør Bjarne Jørgensen, Realkredit Danmark, der er ansvarlig for storkunder og dermed også for udlånet til svenske Vasakronans Garnisonen-ejendom, som han her står på taget af med udsigt over hele Stockholm.



nansieringskilder meget gerne vil tage opgaven – også selvom den er stor. Realkredit Danmark har fået opgaven, fordi dansk realkredit kan tilbyde længere lån og lavere renter.

Langt lån på 10 år

– I Sverige finansierer man typisk sine ejendomme med banklån på 3-5 år. Derfor er en løbetid på 10 år, som vi kan få med realkredit, meget lang og attraktiv for os, siger finansdirektør Björn Lindström, Vasakronan, der er ansvarlig for selskabets 199 ejendomme store portefølje til en værdi af 83 milliarder svenske kr. eller cirka 70 milliarder danske.

Vasakronan er statistisk set et imponerende selskab. Det er ingen hemmelighed, at det at drive ejendoms-selskab er stærkt likviditetskrævende.

Og faktisk er Vasakronan Sveriges 4. største låntager efter virksomheder som energiselskabet Vattenfall og bilproducenten Volvo.

– I det svenske bankmarked kan man ikke finde mange alternativer til realkredit. Derfor er det attraktivt at samarbejde med danske realkredit-

I forgrunden Karlahuset bygget i 70'erne og i baggrunden den gamle garnisonsbygning. Hele ejendommen er bygget sammen via under- og overjordiske gange og forbindelsesveje. Til venstre i midten ligger højhuset Port 108.

institutter, hvilket giver en yderligere diversificering af Vasakronans finansiering. Vi har arbejdet med Danske Bank i mange år og vil gerne øge andelen af lange lån. Med den lave belåningsgrad, som vi har brug for, >>

Sammenbygning af 70ermiljø og høje paneler

Ejendommen Garnisonen, der er Nordeuropas største, består af tre sammenbyggede kontorkomplekser beliggende i Östermalm i Stockholms østlige udkant mod det grønne område Djurgården.

Den første er Karlahuset, der er én lang bygning ud mod den gennemgående Karlavägen.

Næste er livgardens tidligere kaserne, deraf navnet Garnisonen. Den ligner 1886 på ydersiden, men er moderniseret indvendig til at kunne huse moderne storrumskontorer.

Den sidste del er Port 108 – en gennemrenoveret bygning fra 60'erne med udsigt over hele Stockholm. (Se billedet ovenfor).

kan vi opnå meget attraktive finansieringsvilkår, siger Björn Lindström.

Højst 20 procent med sikkerhed

Vasakronan henter to tredjedele af sin finansiering på kapitalmarkedet for eksempel ved at udstede obligationer. Samlet vil selskabet maksimalt finansiere 20 procent af sin portefølje med sikkerhed i ejendommene, som

man har, når det gælder realkreditlån. Indtil videre er det kun 15 procent, så der er stadig plads til mere.

Realkredit Danmark er på vej ind på det svenske marked med små skridt. Men hvorfor overhovedet gå til Sverige, når så mange gerne vil låne penge i Danmark, og der ikke er kapital nok til rådighed?

Realkreditinstitutter adskiller sig fra banker ved i princippet at være mere låneformidlere end långivere, da institutterne finansierer deres udlån krone for krone ved at udstede obligationer. Og så længe der er nogle, der vil købe obligationerne, - og det er der fortsat, - så er der også penge at låne ud af.

Realkredit Danmark er stolte af at

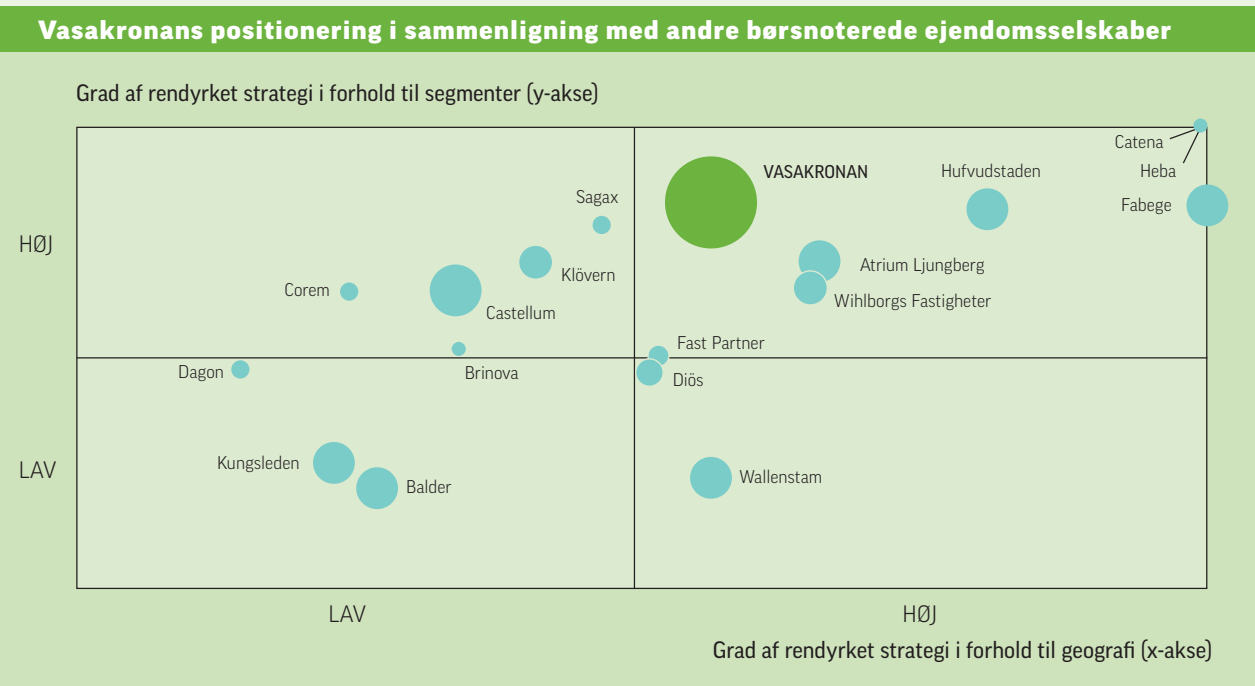
Ejer 4 ud af 5 højhuse

I Stockholm er nogle af de mest kendte kontorbygninger Hötorget, der er 5 højhuse ved siden af hinanden lige ved Sergels Torg. Garnisonen er 10 gange så stor som hvert højhus. I øvrigt ejer Vasakronan også 4 af de 5 Hötorget-højhuse.

Det svenske ejendomsmarked bliver blandt andet presset til en høj grad af professionalisering, fordi landet rummer så mange børsnoterede ejendomssel-

skaber, som er tvunget til en høj grad af transparens og grundighed i formidlingen af selskabets resultater. Nedenfor et eksempel fra Vasakronans seneste årsrapport, der viser, hvordan de enkelte selskaber positionerer sig i forhold til en fokuseret strategi.

Hötorget centralt i Stockholm. Hvert højhus rummer kun en tiendedel af de kvm., der er i Garnisonen.



Flertallet af de børsnoterede selskaber i Sverige har strategier, der går ud på at koncentrere ejendomme enten indenfor visse typer og segmenter og/eller geografisk. Vasakronans portefølje er koncentreret omkring 5 lokaliseringer i Sverige og rendyrket mod kontorer og butikker, og derfor ligger selskabet i det øverste højre hjørne.

have haft forholdsvis lave tab under krisen, og sådan skal det vedblive med at være.

Kræsne med udlån

– Vi er kræsne i forhold til, hvem vi låner penge ud til i Danmark, men vi er endnu mere kræsne i det svenske marked. Danmark er fortsat langt det største forretningsområde, og det vil vi ikke ændre på, siger Bjarne Jørgensen.

Af samme grund er Realkredit Danmark også meget grundig. Selvom der er tale om et solidt selskab som Vasakronan, som er statslige pensionsopsparingsfonde, er der naturligvis blevet afholdt både intern og eksternt due diligence.

Vil fordoble udlån i Sverige

– Vi har haft vores egne folk oppe og gennemgå hele ejendommen. Desuden har vi fået lavet eksterne vurderinger. Fremadrettet følger vi udviklingen gennem årsregnskaber og får lavet årlige vurderinger på ejendommen for at se, hvordan det går. Hvis der sker noget uforudset eller området udvikler sig negativt, så vil vi iværksætte yderligere, siger Bjarne Jørgensen.

Realkredit Danmark har været i Sverige siden 2005. Og Vasakronan er et stort skridt i retning af at øge udlånet i det svenske marked.

– Vi følger de muligheder, der opstår enten via vores svenske kunder i banken eller via vores kunder i Danmark, der ekspanderer i Sverige. Dermed forventer vi, at vi inden for de kommende år er dobbelt så store som vi er i dag i det svenske marked, siger Bjarne Jørgensen.

Ligesom mange andre internationale investorer påpeger i øjeblikket, når de vælger at investere i svenske ejendomme i stedet for danske, finske eller norske, så er det svenske markedes transparens også vigtig for Realkredit Danmark.

– Det er et trygt marked at være långiver i. Der er adgang til masser af informationer, og jeg er ikke i tvivl om, at den transparens også i fremtiden vil tiltrække mange nye investorer, så det er et interessant marked at være til stede i fremadrettet, siger Bjarne Jørgensen. ■



Tunnelbanen blev overbelastet – og flekstid blev opfundet

Garnisonen har huset den svenske hær gennem generationer. Da den blev taget i brug som kontorejendom brød trafikken i Tunnelbanen næsten sammen, da 4.000 mennesker skulle møde kl. 8. Derfor indførte hovedparten af lejerne i ejendommen flekstid.

Sveriges største ejendomsselskab

Vasakronan er Sveriges største ejendomsselskab med en ejendomsportefølje på cirka 70 millioner danske kr. Selskabet har kontor- og butiksejendomme i 5 områder i form af Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö og Lund.

I alt har selskabet 199 ejendomme med et totalt areal på 2,6 millioner kvm. Mens Garnisonen klart er den største, så er den mest værdifulde Klara Zenit i Stockholm, som Vasakronan købte i 2011 for 4,4 milliarder svenske kr. Her er lejeindtægterne 275 millioner kr. årligt.

En af de mest kendte i Danmark er måske det rød-hvide vartegnstårn ved havnen i Gøteborg. Porteføljen rummer også blandt andet IT-virksomheden Sony's hovedkvarter i Lund. Hovedparten af ejendommene ligger i Stockholm.

Vasakronan har 330 medarbejdere.

– Vi er med statslige pensionselskaber i ryggen så stærke, at vi har gode muligheder for finansiering i det nuværende marked. For at skabe så stor sikkerhed i vores lån som muligt, vælger vi mange forskellige banker og finansieringskilder, siger finansdirektør Björn Lindström, Vasakronan.



140 millioner kr. til almene boliger i København



FOTO: KONTRAFRAME

KØBENHAVN: Almene boliger får 140 millioner kr. i Københavns Kommunes nye budget. Dermed kan der bygges 725 boliger hvoraf 145 forventes at blive ungdomsboliger.

Budgettet indebærer desuden, at der øremærkes over 300 millioner kr. fra 2013-2016 til en klimaplan som et afgørende skridt frem mod at blive en CO2-neutral hovedstad. Det skal blandt andet ske ved at energirenovere bygninger i stor skala.

Desuden afsættes der 42 millioner kr. til skybrudsprojekter fra 2013 - 2015. De skal på længere sigt sikre byen mod oversvømmelse af veje og kældre.

Endelig bliver der helhedsrenoveret 6 skoler.

Københavns kommune vil skabe bedre balance mellem dyre og billigere boliger i byen ved blandt andet at afsætte penge til flere almene boliger.

Hør konkret om investeringer på konference 25. oktober

Almennyttige boliger driver byggeriet af boliger i øjeblikket. Det enorme potentiale i sektoren, og hvordan man får mest ud af pengene, bliver afdækket på en konference den 25. oktober om potentialet i alment boligbyggeri.

Læs mere her www.estatemedias.dk/konference

Billund Lufthavn bygger nye specialhangarer

BILLUND: Billund Lufthavn er netop blevet færdig med at modernisere afgangshallen og udvider nu med en eller flere nye hangarer. Alecia har vundet opgaven med projektering, tilsyn og byggeledelse af byggeriet, som er projekteret sammen med arkitektfirmaet C.F. Møller. De to virksomheder har tidligere samarbejdet om opførelsen af to parkeringshuse og en brandstation i Billund Lufthavn. Hver hangar får et areal på 2.600 kvm.

De to sidste hangarer forventes opført på et senere tidspunkt, efterhånden som de udlejes. Samlet set løber byggeriet op i et tocifret millionbeløb.



FOTO: ALECTIA

Nyt P-selskab på vej

VEJLE: Den vejlensiske entreprenør Per Moesgaard, som de seneste 17 år har været øverste direktør for EuroPark Danmark, stifter nu sit eget P-selskab, OnePark.

OnePark er blevet etableret som en konsekvens af, at den tyske ledelse i Europarks moderselskab, Apcoa, ikke ønskede at beholde Per Moesgaard i direktørstolen.

Derfor er han gået sammen med sin oprindelige samarbejdspartner, norske Snorre Bentsen, der siden 1980 har drevet selskabet Indigo Invest.

– Vi har i fællesskab stiftet OnePark i henholdsvis Norge og Danmark, og de to virksomheder indgår i koncernen Indigo Parking Group, som opererer i otte nordeuropæiske lande. Alene baseret på de nuværende aktiviteter og forretninger er den samlede årlige omsætning på 400 millioner kr., siger Per Moesgaard. Han forventer, at omsætningen snart vil runde en halv milliard kroner.

OnePark vil især fokusere på sygehuse, lufthavne, hoteller, butikcentre, detailhandelskæder samt andre både store og små ejendomsbesiddere, der har brug for en seriøs samarbejdspartner til at varetage og udvikle parkeringen.

– Det er selvfølgelig beklageligt, men i stedet for at læne mig tilbage, har jeg valgt at bruge mine kompetencer bedst muligt, siger Per Moesgaard om afskeden med Europark og stiftelsen af sit eget P-selskab, OnePark.



Sparring om fremtidens ejendomsfinansiering

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

800 lejekontrakter og lejemål skal strømlines

Da den seneste regering kom til, skete der en væsentlig flytning af medarbejdere fra ministerium til ministerium. Det tager gamle bygninger i centrum af København ikke højde for, og derfor flytter statslige organisationer ud af byen. Estate Magasin går tæt på, hvad kravene er for at huse staten, der lejer eller ejer 4,2 millioner kvm. og har et driftsbudget på 3 milliarder kr.

Da Helle Thorning-Schmidt blev statsminister flyttede adskillige medarbejdere også arbejdsplads. Sådan opstod blandt andet den nye Bygningstyrelsen, som er en samling af Slots- og Ejendomsstyrelsen og Universitets- og Bygningstyrelsen. Hele den statslige lokalforsyning til ministerier, universiteter, politi og domstole er nu samlet i Bygningstyrelsen under Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. Styrelsen ejer cirka 3 millioner kvm. og indlejer yderligere 1,2 millioner kvm. med et samlet driftsbudget på 3 milliarder kr.

Eksemplet med den nye Bygningstyrelsen betød, at nogle hundrede medarbejdere skiftede arbejdsplads – organisatorisk og nu også fysisk. Og det tager lokalerne i de gamle, fine bygninger i den indre by ikke højde for.

– Det ultimative ville være, at have en ejendom som Pentagon i Washington D.C., verdens største kontorbygning. På den måde kan man blot flytte rundt på navneskiltene, når ministerier og styrelser nedlægges og oprettes som ved regeringsskiftet, siger specialkonsulent Peter Torp Madsen, der sidder i en udviklingsenhed direkte under direktionen med

ansvar for Statens fremtidige strategi for lokalisering.

Når nu man ikke har det, så forsøger Staten i stedet at optimere videst muligt. Derfor flyttede Bygningstyrelsen selv til Carl Jacobsens Vej 39 i Valby tidligere på året. Her har styrelsen indrettet kontorer, der kan flekses alt efter, hvor mange ansatte, der er tilknyttet. Samme sted ligger Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, og snart støder også Søfartsstyrelsen til.

– Der er statslige institutioner, der kun kan ligge på Slotsholmen, fordi de supporterer Christiansborg. Men >>

Fokuspunkter på kontorområdet

Statens mål i de kommende års lejekontrakter:

- Huslejeoptimering (lavere bruttohusleje pr. kvm.)
- Arealoptimering (færre kvm. pr. medarbejder)
- Energioptimering
- Reducere transaktionsomkostninger
- Høste stordriftsfordele



Bygningstyrelsen har som en helt central statslig ejer, lejer og bygherre indflydelse på, hvad mange aktører i bygge- og ejendomsbranchen kommer til at arbejde med i de kommende år. Specialkonsulenterne Peter Torp Madsen og Casper Rævsgaard Hansen (th) er begge dele af den udviklings- og analyseenhed i Bygningstyrelsen under direktionen, der står for arbejdet.

rigtig mange kan lige så godt ligge et andet sted, siger Peter Torp Madsen.

Mere end 500 nye lejekontrakter
Udover hensynet til bedre fleksibilitet er der også mange andre ting, der skal gennemgås efter den nye Bygningsstyrelse har taget over.

– Vi er ved at køre en proces for at få standardiseret og strømlinet alle de lejekontrakter, som Staten har indgået landet over, og som Bygningsstyrelsen har overtaget administrationen af. Vi troede der var cirka 200, men der var faktisk mere end 500. Og det er langt fra alle, der lever op til de krav, som vi nu stiller til udlejerne blandt andet

til energistandarder, siger Peter Torp Madsen.

Bygningsstyrelsen administrerer nu samlet cirka 800 lejekontrakter med private udlejere, og en af de ting, som specialkonsulenterne i Bygningsstyrelsen kaster sig over, er længden på lejekontrakterne. I alt betaler Staten leje for 1,2 milliarder kr. årligt og regnes samtidig som en af de stærkeste lejere. En statslig lejer kan ligefrem forhøje værdien af en ejendom på grund af sikkerheden for huslejeindtægten.

– Staten er så stærk en lejer både i kraft af vores størrelse og soliditet,

at vi kan stille krav den anden vej. Blandt andet for at bevare fleksibiliteten vil vi almindeligvis ikke binde os mere end 5 år. Da lejekontrakterne tidligere blev indgået lokalt, er det ikke nødvendigvis et forhold, som man har været opmærksom på. Så vi arbejder på at minimere kontrakter med lange bindinger eller opsigelsesvarsler, siger Peter Torp Madsen.

Markedskonform lejepris
En anden ting, som Peter Torp Madsen finder relevant for Staten er, hvor ofte der er stillet depositum, som i nogle kontrakter har været højere end standarden.

– Som udgangspunkt mener vi ikke, at Staten som lejer skal stille depositum.

Til gengæld er selve lejeprisen i mange tilfælde markedskonform – men måske for høj i forhold til fremtidens mål.

– Prisen er ofte det parameter, som man nemmest kan forholde sig til og sammenligne, og det er måske i nogle tilfælde gået ud over de øvrige relevante kontraktbestemmelser, siger Peter Torp Madsen.

Men nu bliver prisen overvåget nøje og systematisk. Bygningsstyrelsen har udarbejdet benchmarks, og det vil få indflydelse på typen og placeringen af fremtidige statslige lejemål.

– Vi arbejder nu med givne omkostningsniveauer per medarbejder og dermed også for hvilke lejeniveauer, vi finder acceptable. Det kan betyde, at visse beliggenheder med højere lejeniveau fremover vil være mindre relevante for staten, siger Peter Torp Madsen.

I dag ligger omkostningen på knap 49.000 kr. per medarbejder inkl. drift. Det er endda undtaget Slotsholmen, for der er nogle statslige funktioner, der som nævnt ikke kan genplaces og hvor man er nødt til at gå på kompromis både med omkostningerne

og energiforbruget. Det høje niveau skyldes, at de statslige institutioner i København ofte sidder i ældre, ufleksible ejendomme på dyre adresser i indre by.

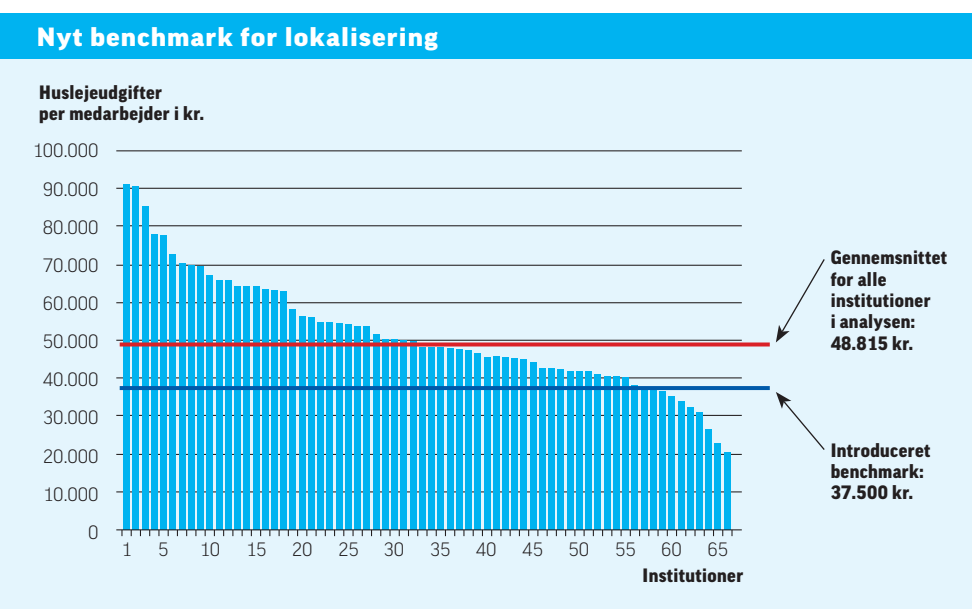
Energikrav til 4,2 millioner kvm.
– Udover netop Slotsholmen, så indgår vi ingen nye lejemål med et energimærke under C. Vi har allerede fået løftet 54 af vores egne ejendomme efter øremærkede bevillinger i 2009/2010, og vi er løbende i dialog med udlejerne om at energirenovere vores lejemål.

Mens alle statslige kontorkunder nu skal gennem Bygningsstyrelsen for at indgå lejekontrakter, så er det anderledes med universiteterne. De kan selv indgå kontrakter. Til gengæld kører alle byggeprojekterne centralt. Det er en opgave på cirka 7 milliarder kr., som specialkonsulent Casper Rævsgaard Hansen er rådgiver på. Her er udfordringen med at bygge bæredygtigt endnu større.

– På universiteterne har vi en kæmpe udfordring både når vi bygger nyt, men også med de eksisterende ejendomme, siger Casper Rævsgaard Hansen.

Omvendt giver den udfordring også Bygningsstyrelsen et tungt ansvar, som de meget gerne vil påtage sig i de kommende år for, når man stiller krav til 4,2 millioner kvm. ejendom, så er det noget, der kan rykke både innovationen, men også standarden i markedet.

– Qua vores størrelse kan vi for alvor være med til at ændre markedet. Både når det gælder krav til ejendommenes forbrug, men også i forhold til materialevalg etc. Det spændende er, at vi med etableringen af Bygningsstyrelsen ikke blot er blevet en stor indkøber af kontorlejemål, men med universitetsområdet også en stor bygherre. Det skal bidrage til synergi og sammenhæng i statens byggeri og ejendomsforvaltning og medvirke til at



Kilde: Bygningsstyrelsen

Slotsholmen står udenfor de sædvanlige benchmarks, fordi områdets beliggenhed tæt på Christiansborg er essentielt. Men derudover vil der i de kommende år blive arbejdet nøje med at nå de benchmarks som Bygningsstyrelsen har opstillet. Øverst eksisterende omkostninger – nederst målet i alle kommende lejekontrakter.

drive udvikling og innovation i bygge- og ejendomsbranchen – ikke mindst i forhold til at levere grønnere løsninger, siger Casper Rævsgaard Hansen.

Fra mahogni til storrum
En af de øvrige store opgaver som Bygningsstyrelsen er i gang med er hele ændringen efter Politi- og domstolsreformen.

– Vi har været storleverandør til Freja lige nu, (Statens salgsselskab for ejendomme, red.). Vi sælger ud og bygger nyt. Der er måske 40-50 år til, at der kommer en tilsvarende stor reform, og derfor skal vi sikre os, at de retsbygninger og politigårde, vi bygger også er tidssvarende om 10 og 20 år, siger Peter Torp Madsen.

Hele styringen af statens kontor- og universitets ejendomme, i alt 4,2 millioner kvm., udgår altså nu fra Carl Jacobsens Vej.

– Vi er selv gået fra mahognikontorer til storrumskontorer i lyse omgivelser tæt ved offentlige transportmidler, og

så høster vi fordele af at være flere statsinstitutioner dør om dør. Vi er et levende showroom i den proces, som alle statslige organisationer gerne skal gennemgå, og som alle udlejere må forholde sig til, hvis de vil have staten som lejer, siger Peter Torp Madsen. ■ >>

Imponerende tal

Bygningsstyrelsen er leverandør af ejendomme til universiteter, politi og domstole samt centraladministrationens institutioner. Det betyder, at Bygningsstyrelsen er bestiller og ultimativ kontraktholder på følgende:

- Cirka 1 millioner kvm. statsejendomme på kontorområdet til en værdi af mere end 12 milliarder kr.
- Cirka 2 millioner kvm. statsejendomme på universitetsområdet til en værdi af mere end 25 milliarder kr.
- Cirka 1,2 millioner kvm. privatejede kontorlejemål.
- Driftsomsætning på 3 milliarder kr.
- Igangværende anlægsprojekter med et udmøntet budget på 7 milliarder kr.
- Cirka 220 medarbejdere.

Første spadestik taget til Panum

I august gik byggeriet af udbygningen af Panum, der huser Københavns Universitets sundhedsvidenskabelige forskning og uddannelser, i gang.

Det nuværende Panum er bygget i 1970erne og 1980erne, og den nye bygning er en hårdt tiltrængt udvidelse af kapaciteten på Panum. Bygningsstyrelsen er bygherre og står for opførelsen.

Byggeriet følger tankegangen i bydelsprojektet 'Vidensbydel Nørre Campus', som er et projekt, der skal binde Københavns Universitet, Rigshospitalet, De Gamles By, Fælledparken og Nørrebros øvrige naboer og virksomheder bedre sammen. I alle de igangværende forberedelser til universitetsbyggerier er det netop campus-

tanken, som Bygningsstyrelsen forfølger. Følgende byggerier er pt i gang:

Panum-Komplekset
Kunde: Københavns Universitet
Budget: ca. 1,3 mia. kr.
Forventet ibrugtagning: 2015
Areal: ca. 40.000 kvm.

SDU Campus Kolding
Kunde: Syddansk Universitet
Budget: ca. 300 mio. kr.
Forventet ibrugtagning: 2014
Areal: 13.600 kvm.

Niels Bohr Science Park
Kunde: Københavns Universitet
Budget: ca. 1,4 mia. kr.
Forventet ibrugtagning: 2016
Areal: ca. 51.000 kvm.

Vestre Landsret (OPP-projekt)
Kunde: Domstolsstyrelsen
Forventet ibrugtagning: 2014

Det nye Panum er tegnet af arkitektfirmaet C. F. Møller i samarbejde med Rambøll Rådgivende ingeniører og SLA landskabsarkitekter. Med en højde på 15 etager bliver den nye bygning et vartegn for København og Københavns Universitet.



PensionDanmark ejer Bygningsstyrelsens domicil

I juli købte PensionDanmark Carl Jacobsens Vej for 290 millioner kr.

Den nyrenoverede ejendom, der tidligere husede rengøringsmiddel producenten Henkel består af to bygninger på i alt cirka 20.000 kvm. og huser Konkurrence- & Forbrugerstyrelsen og Bygningsstyrelsen.

– Der er tale om en ejendom i høj kvalitet, som ligger perfekt, og hvor kvadratmeterne

er udnyttet godt. Derudover har vi med de to styrelser fået stabile lejere på længerevarende lejekontrakter. Dermed passer ejendommen perfekt ind i vores ejendomsportefølje, siger ejendomschef Karsten Withington Brink, PensionDanmark.

Ejendommen er udviklet og købt af St. Frederikslund Holding og med statslige lejere matcher den en typisk institutionel investor rigtig godt.

– Særligt i en tid med historisk lave renter og stor uro på finansmarkederne er denne type ejendomsinvesteringer vigtige. For de sikrer vores medlemmer et godt, stabilt afkast. Derfor er vores strategi da også at investere over fem mia. kr. i både eksisterende og nye erhvervsjendomme og boliger i de kommende fem år. Hovedparten vil sandsynligvis blive investeret i hovedstadsområdet, siger ejendomschef Karsten Withington Brink, PensionDanmark.



Strategi for lokalisering af statslige institutioner i København

Guidelines for lokalisering - bærende principper:

- Skabe knudepunkter – synergi via samlokalisering
- Baseret på en "plug and play" model – standardiseret indretning
- Oplagte stordriftsfordele skal udnyttes (i drift, FM services mv.)
- Skal sikre fleksibilitet i forhold til fremtidige lokaletilpasninger
- Fleksibel kontorindretning og effektivisering af arealforbruget
- De nye knudepunkter skal ligge centralt i forhold til offentlig transport

393 igangværende byggesager er blot en del af Bygningsstyrelsens opgaver

Bygningsstyrelsen er en statslig fællesfunktion, der varetager ejerskabet og administration af statens ejendomme til uddannelse og forskning (universiteter mv.), politi, domstole og centraladministration i Danmark, Grønland og på Færøerne.

Desuden står styrelsen for køb, salg, leje, byggeri, planlægning, udvikling, vedligehold og energioptimering, samt for statsbyggeri, indgåelse af OPP-aftaler og kontrakter på private lejemål. Herudover har Bygningsstyrelsen ansvaret for Lov om Offentlig Byggevirksomhed, der er en rammelov, som giver mulighed for at fastsætte regler for gennemførelse af statslige, regionale og kommunale byggerier. Desuden fastlægger loven, at statsbyggeri skal indtænke totaløkonomi, funktion, arkitektur, stordrift og udvikling og gennemprøvning af nye byggemetoder og materialer, og at offentligt byggeri skal være "lokomotiv" for udviklingen af det samlede byggeri.

Bygningsstyrelsen styrer også statens OPP-projekter for blandt andet Rigsarkivet på Kalvebod Brygge, Vestre Landsret i Viborg og retterne i Herning, Holbæk, Holstebro og Kolding.

Endelig har Bygningsstyrelsen i øjeblikket 393 igangværende byggesager, heraf er 148 i størrelsesordenen 1-10 millioner kr., 71 i størrelsesordenen 10-100 millioner kr. og 11 er over 100 millioner kr. Blandt de største er moderniseringen af universiteterne for 7 milliarder kr.

Modtag vores GRATIS nyhedsmail 5 gange om ugen!

Med styrkelsen af redaktionen, daglige nyhedsopdateringer og udbygning af brancheinformationerne på portalen vil Estate Media levere branchens bedste nyhedsdækning .



Tilmeld dig nyhedsbrevet på www.estatemedias.dk/nyhedsbrev

BIG rykker 140 medarbejdere til kapselfabrikken i Valby



VALBY: Arkitektfirmaet BIG rykker ind i Kapselfabrikken i Valby, der er ejet af ejendomsselskabet Dades. Industribygningen fremstår rå og på mange måder næsten som ved opførslen i 1929, og det er netop det, der har tiltrukket BIG, der tidligere har boet på Nørrebrogade i den karré som ejendomsselskabet

Norden nu er i gang med at omdanne.

– Vi har set stort set alt, hvad der var at se på i byen og var alle helt solgt, da vi trådte ind i den store kapselfabrik. Hvor vi næsten altid har brugt en formue på at fjerne det fedtlag af såkaldte forbedringer som

90 af BIGs ansatte rykker ud i den 1.693 kvm.store fabriksbygning.

skjulte de rå rammer, kan vi her flytte lige ind i en velholdt industriel katedral med 12 meter til loftet, siger partner Bjarke Ingels, BIG.

Andre lejere i Kapselfabrikken på Carl Jacobsens Vej er designvirk-somheder indenfor mode og møb-ler, fotografer, reklamebureauer, film- og produktionsselskaber.

– Derude kan man blande det rå med det nye og raffinerede, og jeg føler, at Valby er ved at blive et in-sted i København. Det har BIG også fornemmet, og Kapsel-fabrikken er perfekt til at blive omdannet til en kreativ fabrik i verdensklasse, siger udlejnings-chef Thorkild Aas, Datea, der administrerer ejendommen.

Engelske Meyer Bergman køber strøjeendom for 250 millioner kr.

KØBENHAVN: Det engelske, retail-fokuserede ejendomsinve-steringsselskab Meyer Bergman har for første gang bevæget sig ind på det danske marked med købet af ejendommen Købmager-gade 17-19, der i dag huser Gina Tricot og Diesel. Prisen var 250 millioner kr. Købet er foretaget på vegne af selskabets anden fond, Meyer Bergman European Retail Partners II. RED har været mægler på salget.

Ejendommen er fra 1882 og har et samlet butiksareal på cirka 5.000 kvm., der i øjeblikket undergår en gennemgribende renovering. Den centrale belig-

genhed betyder, at butikkerne gennemsnitligt har 60-70.000 besøgende.

I øjeblikket er ejendommen udlejet på kontrakter, der udløber inden for kort tid. Det giver Meyer Bergman mulighed for selv aktivt at gå ind i driften af ejendommen. Meyer Bergman forventer at udnytte, at Strøget og Købmagergade i disse år tiltrækker nogle af verdens førende brands, såsom Gucci, Max-Mara, Louis Vuitton og Mulberry samt stormagasinet Illum.

– Dette opkøb ligger i direkte forlængelse af vores investe-ringsstrategi, hvor vi opkøber 1.

klassens butiksejendomme med et signifikant vækstpotentiale gen-nem aktiv drift og ledelse, siger Markus Meijer, grundlægger og CEO, Meyer Bergman.

Meyer Bergman oplyser, at selskabet forventer, at der er flere køb på vej i de kommende måneder.

– Købet får Meyer Bergman ind på et vigtigt marked, som har haft fordel at være et sikkert sted at positionere sig lyset af den fortsatte krise i Eurozonen, og som i stigende grad tiltrækker stærke internationale investorer, siger Markus Meijer, CEO, Meyer Bergman.

6,75 procent på gågaden i Hørsholm

HØRS HOLM: Home Erhverv Nordsjælland har solgt en fuldt udlejet investeringsejendom for Danske Bank på Hovedgaden 22 i Hørsholm.

Ejendommen blev solgt på første fremvisning til en udvalgt køber i form af et privat nordsjællandsk ejendomsselskab, der køber op til egen anlægsportefølje.

Ejendommen er centralt belig-gende på gågaden i Hørsholm by med gode lejemål og stabile lejere, – det er blandt andet Home selv, der er lejer i ejendommen. Ejen-dommen var oprindeligt ejet af BG Bank, senere kom Danske Bank som ejer. I 2008 flyttede Danske Bank, og der flyttede Home så ind. Desuden er der blandt andet en erhvervspsykolog og en advokat i ejendommen.

Afkastet ligger på 6,75 procent.

– Handelen illustrerer, at investe-



Ejendommen på gågaden i Hørsholm er solgt fra Danske Banks portefølje i forbindelse med, at koncernen kun udnytter under halvdelen af ejendommen.

ringsejendomme godt kan sælges i Nordsjælland på trods af van-skelige finansieringsmuligheder og stigende afkastkrav, når blot beliggenheden er god, og driften i ejendommen er stabil, siger indehaver Stephen Berthelsen, Home Erhvervscenter Nordsjæl-land – Hillerød.

Beliggenheden er dog afgørende:

– Gågaden i Hørsholm er attraktiv, fordi der er et klientel med høje indkomster, som man ikke finder andre steder i Nordsjælland i for eksempel Helsingør eller Hillerød i samme omfang, siger Stephen Berthelsen.

By & Havn sælger første grund i Århus- gadekvarteret

ÅRHUSGADE: Det første grundsalg i Århusgadekvarteret ved Nordhavnen i København resulterer i et 59 meter højt kontorhus på i alt 14.000 kvm. Kontorprojektet kan rumme cirka 600 arbejdspladser, og dermed er der åbnet op for Københavns nyeste byudviklingsprojekt.

By & Havn har solgt projektet til udviklingsselskabet NCC Property Development, og de har allerede solgt projektet videre for 390 millioner kr. til ATP, PFA Pension og PensionDanmark.

– For en udviklingsvirksomhed som NCC Property Development er det ekstra spændende at få lov til at være de første, når der skabes liv i en ny bydel, og det er et stort privilegium at udvikle på så unik en beliggenhed og kunne



tilbyde kontorer med panorama-arbejdspladser til medarbejderne, siger Marius Møller, direktør i NCC Property Development, der har stor erfaring, da han også tidligere har stået i spidsen for de allerførste udviklingsprojekter på Islands Brygge og ombygningen af siloen der.

Huset bygges som en såkaldt "add-on"konstruktion på de eksisterende siloer.

– Hele det nordlige havneom-råde er utrolig interessant. Vi er sammen med ATP allerede i fuld gang med at gøre FN Byen færdig på Marmormolen, og nu er vi så også med som partner i dette meget spændende kontorprojekt.

– Projektet er tegnet af Design-Group Architects og Århusga-dekvarteret er Københavns nye bæredygtige bydel, med plads til 350.000 kvm. blandet bolig og erhverv, som kan huse 6.000-7.000 arbejdspladser og 3.000 beboere.

Vi udvider vores ejendomsporte-følge ret kraftigt i disse år, og det håber vi bl.a. at fortsætte med i Nordhavn i København, siger direktør for ejendomme Søren Ulslev, PensionDanmark.

Byggeriet påbegyndes i oktober 2012 af NCC Construction Dan-mark. Huset forventes at være klar til indflytning primo 2014.

3 strøjejendomme solgt til engelsk fond for 430 millioner kr.

KØBENHAVN: Saxo Properties har på vegne af den Guernsey-baserede Cubic Property Fund købt tre af Strøgets mest kendte ejendomme for i alt 430 millioner kr. Det er Cubic Property Funds anden investering i København.

De tre ejendomme er beliggende på

- Købmagergade 22 med Synoptik og Matas som hovedlejer
- Østergade 33-35 med Cos og The Body Shop som hovedlejer
- Amagertorv 2 med Louis Vuitton som hovedlejer

Tidligere har Saxo Properties købt Købmagergade 24 for Cubic Property Fund, der blev overtaget med The Benetton Group, som lejer. Samlet har Cubic Property Fund således investeret for mere end 550 millioner kr.

Nybolig Erhverv København har været mægler på Købmagergade 22, og Sadolin & Albæk har formidlet Amagertorv 2.

EB8 sætter alle sine ejendomme i Danmark til salg

ESBJERG: Engelske EB8 trækker sig ud af Danmark. Fonden har exit på nogle af sine puljer, og derfor skal indkøbene gøres op.

– Vi vil formentlig ikke se dem sætte pengene i Danmark igen foreløbig, siger partner Morten Schultz, North Property Asset Management, der har ledet porteføljen aktivt de seneste år sammen med Cambridge Place Investment Management i London.

Colliers International Danmark har derfor fået mandat til at sælge en portefølje af industri- og logistikejendomme bestående af 7 ejendomme til en samlet værdi af 176 millioner kr. Startafkastene ligger på mellem 9 og 18 procent.

EB8 ønsker ejendommene solgt samlet eller enkeltvist. Det drejer sig om industri- og lagerejendomme med en høj udlejnings-



– Kombinationen af de høje udlejningsprocenter, de gode beliggenheder samt en fornuftig prissætning betyder, at vi ser lyst på mulighederne. Interessen for porteføljen viser, at der i markedet findes opportunistiske og kontante købere til ejendomme med en vis risiko, når det samtidig er ejendomme, der kan generere et yderst fornuftigt cash flow til investor, siger teamleder for investering, René Neesgaard, Colliers i Vejle. Her Fabriksparken i Glostrup.

procent, de fleste fuldt udlejet og beliggende i Glostrup, Brøndby, Kjellerup, Vejle og Esbjerg.

EB8 forventes ikke at sætte nye penge i Danmark, selvom der kommer mange nye investorer til Danmark i øjeblikket fra både Sverige og England.

– Den type investorer, der gik

ind i Danmark i 2005-2006 er meget anderledes end dem, der investerer i dag både strategi- og segmentmæssigt. Dengang var der mange i markedet, der så det danske marked som "overpriced", og derfor undgik gængse investeringsejendomme, siger partner Morten Schultz, North Property Asset Management.

I Esbjerg er der hele tre ejendomme, som oprindeligt alle blev benyttet af Vestfrost, men nu er de under omdannelse til en blandet erhvervspark med flere lejere ud over Vestfrost.



Nordea har udlejet 72.000 kvm. i 1. halvår

BALLERUP: Nordea Ejendomme har netop fornyet en lejekontrakt på 16.160 kvm. med IT-virksomheden Atea i Ballerup og runder dermed en udlejning i 1. halvår 2012 på mere end 72.000 kvm. Af dem er cirka en tredjedel genudlejning.

– For at modsvare Ateas nye behov indgik vi en aftale om ombygning og optimering af ejendommen for et tocifret millionbeløb. Havde vi ikke kunne honorere de ønsker, ville Atea formentlig have fundet en anden ejendom. Måske hos en anden udlejer, siger Lars Gøtke.

Som beløbets størrelse indikerer, er der tale om et omfattende byggeprojekt. Direktør Palle Gyldenløve, Nordea Ejendomme, betegner det som et væsentligt konkurrenceparameter på markedet, at man som udlejer er i stand til at løfte den form for ombygningssager:

– Vi har en finansiell ballast og et råderum, der betyder, at vi kan gå helhjertet efter vores målsætning om at tilbyde vores kunder det, de ønsker og har brug for. Det giver naturligvis en fordel i konkurrencen på et trængt marked.

Nordeas samlede portefølje er på godt 1,5 millioner kvm., men den er ikke stationær.

Nordea Ejendomme har investeret et millionbeløb i at beholde IT-virksomheden Atea i sin ejendom i Ballerup.



FOTO: NORDEA EJENDOMME

Danmarks største markedsplads for lejeboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

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

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

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

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

Læs mere på www.boligportal.dk

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



Se online om din ejendom sprænger rammerne

Udnyt mulighederne i din ejendom - enkelt og nemt

- Hvad nu hvis du kunne se ejendommens vand- og energiforbrug online...
- Give hurtige og dokumenterede svar til dine lejere...
- Sammenligne forbruget i de enkelte ejendomme...
- Råde over dit eget arkiv online med pdf-filer af f.eks. forbrugsopgørelser...
- Få foretaget aktiv målermonitorering året rundt...
- Modtage dit fordelingsregnskab hurtigere end du plejer...

Vi gør det muligt for dig.

Techem Smart System giver dig en række innovative løsninger. Vi har bl.a. branchens eneste fordelingsmålere, der via adapterterm kan optimere varmesystemets fremløbstemperatur.

techem

Focus på ressourcer



www.techem.dk - Tlf.: 87 44 77 05

Find dine ejendomme i Techem Portalen - scan evt. QR-koden og få adgang

Faglighed og netværk på succesfulde ejendomsdage i Vejle

Ejendomsdagene kom for første gang til Danmark med succes

Talere fra indland og udland og deltagere fra hele Danmark, Sverige og Norge kom til Vejle den 6. og 7. september, hvor Ejendomsdagene første gang blev holdt i Danmark.

Ejendomsdagene er et nyt konference- og netværkskoncept, som Estate Media i flere år har kørt i Norge, for første gang kørte i Sverige i januar 2012 og nu har introduceret til Danmark med et stjernespækket program, hvis man kan sige sådan om en perlerække af de dagsordensættende beslutningstagere i branchen netop nu.

I alt var der cirka 100 deltagere i Vejle.

– Flere har meldt tilbage og sagt tak for et fantastisk arrangement, som de gerne vil deltage i igen. Så vi betragter det som en succes og har allerede

Ejendomsdagene trak knap 100 deltagere her på konferencens debut i Danmark.

fastlagt en dato for 2013, siger CEO Nordic Nikolaj Pfeiffer, Estate Media.

Ejendomsdagene blev i år indledt af adm. direktør Per Hallgren, Jeudan.

– Ejendomsbranchen er bredt sammensat, men vi er alle en del af at skabe rammer om liv, og det er et betydeligt ansvar. Vi har haft nogle vanskelige år i sektoren, og vi har ikke været gode til at lære af erfaringerne,

når der har været kriser tidligere. Lad os gøre det denne gang. Der skal være plads til visioner langt ude i fremtiden, men det skal være i kombination med det jordnære, sagde Per Hallgren, der understregede, at han så flere tegn i markedet på, at vi var ved at bevæge os ud af krisens skygge.

Per Hallgren advarede også om, at der står mere end 1 million kvm. ledige kontorer og dermed er det ikke tid til at igangsætte nye byggerier.



FOTO: LIZETTE KABRE



FOTO: KRISTIAN LERØ

◀ Klima-, energi- og bygningsminister Martin Lidegaard afsluttede Ejendomsdagene fredag eftermiddag.

Det var flere af de øvrige talere uenige i. For de lokaler, der står ledige er ikke altid dem, der er brug for. Et andet hovedtema på Ejendomsdagene var flugten mod byerne.

– Det er selvfølgelig glædeligt for byerne, men det er en alvorlig udvikling for yderområderne, som kommer til at få stor betydning for branchen fremadrettet, sagde Per Hallgren.

Det er en tendens, der skinner tydeligt igennem for investorerne. I forvejen går internationale investorer efter det sikre, hvilket vil sige København. Det understregede både Jonas Grandér fra Nordika Fastigheter og Thomas Lindström, Carlyle, der begge var fløjet ind fra Stockholm, og i øjeblikket er ved at placere milliardbeløb i de nordiske lande. Thomas Lindström gennemførte således i år Sveriges største ejendomsandel med købet af udviklingsområdet Nacka Strand i Stockholm.

– Vi køber også gerne op i Danmark, men vi holder os til København, og vi skal kunne se et optimeringspotential, sagde Thomas Lindström, Carlyle, der blandt andet ejer Skt. Petri Passagen i København, det tidligere TDCs hovedsæde i Nørregade.



FOTO: LIZETTE KABRE

Netværk er ikke kun snak. Her er det OL-finalist Anja Bollbjerg, der som en del af programmet tidligt fredag morgen styrketræner et stærkt hold af ejendomsfolk i de smukke omgivelser ved Vejle Fjord forud for programmets andendag.

Ejendomsdagene blev afsluttet med Klima-, Energi og Bygningsminister Martin Lidegaard, der med en opsang til branchen om at deltage og samarbejde med regeringen om at nedbringe energiforbruget og opgradere bygningsmassen i de kommende år, sluttede de to dages faglighed på højt niveau, hvor der nåede at blive drøftet alt fra økonomiske rammevilkår til nødlidende ejendomme, internationale investorer præferencer og ikke mindst finansiering i de luksuriøse omgivelser på VejleFjord.

Deltagerne ikke bare lyttede, men blev også sat på en prøve: Hvad kommer til at betyde mest for branchen i de kommende år?

– Konklusionen på dagens første rundbordssamtaler var klar. De to enkeltstående emner, der får størst betydning for ejendomsbranchen i de kommende år er finansieringsvilkårene og ikke mindst prisen på finansiering. Dernæst er urbaniseringen over hele Danmark den enkeltstående faktor, der får størst betydning og som alle dele af branchen bør følge meget nøje og agere aktivt på, konkluderede de knap 100 deltagere fra en lang række af Danmarks vigtigste aktører inden for ejendomsbranchen. ■

Dato til kalenderen

I 2013 bliver Ejendomsdagene afholdt 5.-6. september.

Chefredaktør Kamilla Sevel, Estate Media, indledte konferencen og stillede som gennemgående moderator spørgsmål til de mange indlægholdere, så synspunkter og indlæg blev vendt og drejet. Hun sagde blandt andet: – Vi mødes hvert år på Mipim og plejer netværk. Vi har villet skabe de samme gunstige forhold for netværking, men med et højt fagligt indhold, der ruster deltagerne til at tage stilling til de udfordringer, branchen står overfor i det kommende år. Vi er meget glade for den store tilslutning til arrangementet, som vi ligesom Estate Medias øvrige initiativer håber kan være med til at højne vidensniveauet i branchen og bidrage til professionaliseringen.



FOTO: LIZETTE KABRE



Mellem indlæggene var der mulighed for at netværke. Her er det Jytte Bille, formand for Byggesocietetet og Claus Havn Sørensen, Realkredit Danmark, i samtale i en af pauserne.

FOTO: LIZETTE KABRE



Carlyle er en af de største udenlandske investorer i Norden i øjeblikket. Adm. direktør Thomas Lindström med base i Stockholm var en af indlægholderne på konferencens anden dag. Her i samtale med blandt andet partner og nordisk salgsdirektør Torben Nielsen, Colliers.

PROJEKTER OG PROFILER

fik Estate Magasin prisen 2012

Torvehallerne blev årets projekt og Signe Kongebro blev årets profil. Se alle modtagerne her

Mange tak for prisen. Når man gør noget, der er lidt anderledes end det, man plejer at gøre, er det dejligt, at det bliver værdsat. Vi har haft 4.000.000 besøgende i Torvehallerne første leveår, og det må siges at være blevet en stor succes. Det kunne vi ikke vide, inden vi gik i gang. Vi er meget glade for den anerkendelse, branchen her har vist ved at tildele os årets projektprijs, sagde Per Hallgren, da han fik overrakt prisen på Ejendomsdagene på Vejlefjord hotel.

Årets projekt blev kåret af knap 1.000 aktører fra branchen, der stemte på www.estatemedias.dk i den uge, hvor afstemningen var åben ovenpå en periode, hvor det var muligt at nominere dem, der skulle med i afstemningen.

Torvehallerne blev kåret i konkurrence med Nykredits Krystallen, KPMGs

nye domicil, ATPs Pakhuset og Østergårdsparken i Tranbjerg.

Årets profil var i knivskarp konkurrence mellem hele to kvinder. – Vi har tidligere uddelt prisen Årets Kvindelige Forbillede. Der har været flere, der med et glimt i øjet har påpeget, at det er uretfærdigt, for så kan mændene jo slet ikke vinde noget. Derfor har vi valgt i stedet at uddele en pris til årets profil og selvom alle fik et pænt antal stemmer, så stod det endelige slag mellem Henning Larsen Architects Signe Kongebro og Gorissen Federspiels Merete Larsen, sagde chefredaktør Kamilla Sevel ved prisuddelingen.

De var oppe imod Torben Biilmann, tidligere NCC, nu MT Højgaard, Lars Thylander fra Thylander Gruppen

og Nybolig Erhverv Københavns Stig Plon Kjeldsen.

– Det er en kæmpe overraskelse at få denne her pris. Læringskurven er stejl måned for måned, når vi taler bæredygtighed. Fra primært at have handlet om teknologi er det gået til at være et spørgsmål om hele den måde, vi bygger vores huse på. Vi taler om et paradigmeskifte indenfor byggeri, sagde en glad Signe Kongebro, da hun modtog prisen.

Bæredygtighed gik igen, da årets velkomstprijs skulle uddeles. Prisen går til et selskab eller anden aktør, der har været med til at forny branchen i det forløbne år. Og her vandt Dansk Greenbuilding Council. Igen var der tæt opløb i feltet.

– Alle de nominerede i alle kategorier-

ne havde fået et pænt antal stemmer, så det har været meget kompetente spillere, der har været med i opløbet om priserne, sagde Kamilla Sevel.

Dansk Green Building Council var meget glad for prisen, som sekretariatschef Mette Qvist modtog på vegne af bestyrelsen, der har været med til at sætte hele initiativet. Hun så det som en påskønnelse af det store pionerarbejde, som bliver gjort i øjeblikket.

– De første ejendomme er netop blevet certificeret. Vi er rigtig godt på vej, og det her er et fantastisk rykklap, sagde Mette Qvist i sin takketale.

Dansk Green Building Council var nomineret sammen med Patrizia Immobilien, Situs, Briggen og Københavns Kommune.

Transaktionsprisen 2012 som går til en transaktion, der har rykket i markedet, gik til Norden for købet af Scala. Adm. direktør Jesper Bo Hansen, Catella, der sad med ved bordet for sælgeren SNS Property Finance, modtog prisen på vegne af Norden.

– Jeg synes, vi skylder Norden og direktør Peter Andreassen respekt for som institutionel fond at gå ind i denne ikke helt nemme transaktion. Det har betydet, at en ejendom med stor betydning på grund af sin placering er kommet i spil, og det er vigtigt, at der er nogle, der tør gå ind i den slags transaktioner og bringe markedet videre, sagde Jesper Bo Hansen.

Norden var i konkurrence med KLP Ejendomme, købet af Carlsberg Byen, svenske Niams køb af boliger, og

Fra prisoverrækkelsen ses fra venstre chefredaktør Kamilla Sevel, Estate Media, associeret partner Signe Kongebro, Henning Larsen Architects, adm. direktør Per W. Hallgren, Jeudan, adm. direktør Jesper Bo Hansen, Catella, direktør Søren Ulslev, PensionDanmark Ejendomme, sekretariatschef Mette Qvist, Danish Green Building Council samt CEO Nordic Nikolaj Pfeiffer, Estate Media.

salget af blandt andet Illums via Red Property Advisors.

Sidste pris, Årsprisen 2012, gik til PensionDanmark med Søren Ulslev i spidsen. PensionDanmark er en af de institutionelle investorer, der har gjort mest i markedet det seneste års tid.

– Vi er meget glade for at modtage prisen. Vi har en række spændende projekter undervejs, og investerer i flere forskellige ting lige fra FN-byen til nye boliger i Vejle, sagde Søren Ulslev. Års- >>



FOTO: KRISTIAN LERØ

prisen er en særlig pris, der kan skifte kategori og i år gik til en aktør, der samlet set har gjort mest for at finansiere nye projekter i det forløbne år.

Blandt de øvrige nominerede var SEB, Realkredit Danmark, Helle Breinholdt og Ole Vagner samt Finansiell Stabilitet.

– Målet med priserne er at skabe en høj overligger og sætte fokus på dem i branchen, der gør noget for at forbedre og udvikle ejendomsbranchen i Danmark. Der er brug for forbilleder, hvis man skal fremme ambitiøse talenter og firmaer, der tør gøre noget både visionært, seriøst og bæredygtigt på alle planer. Derfor synes vi det er

vigtigt at prise det forbilledlige, siger Chefredaktør Kamilla Sevel.

Estate Magasin priserne uddeles igen på Ejendomsdagene 2013, og det bliver igen muligt for branchens aktører at nominere de bedste og efterfølgende kåre vinderne i august 2013. ■

Og vinderne er...

ÅRETS PROJEKT 2012

Jeudan for Torvehallerne



Per Hallgren valgte at gå ind i Torvehallerne projektet, selvom det ikke lå lige til højrebænet for Jeudans sædvanlige strategi.

ÅRETS VELKOMSTPRIS 2012

Dansk Green Building Council



Danmark har fået et Green Building Council, og det initiativ synes branchen er så godt, at sekretariatschef Mette Qvist kunne modtage prisen.

ÅRETS TRANSAKTION 2012

Ejendomsselskabet Norden for købet af Scala



At en af Københavns i teorien mest attraktive grunde nu er i aktivt spil blev belønnet med årets transaktionspris.

ÅRETS PROFIL 2012

Signe Kongebro for sit utrættelige arbejde for udvikling af bæredygtighedsbregbet



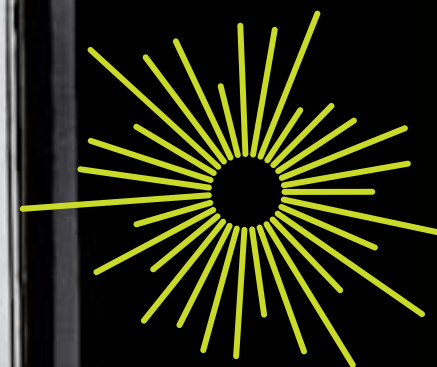
Signe Kongebro blev årets profil.

ÅRSPRISEN 2012

PensionDanmark ved Søren Ulslev for finansiering af diverse projekter.



Søren Ulslev har som direktør for PensionDanmark Ejendomme gjort mest for at skaffe finansiering, afgjorde branchen.



If you're always open, it's easier to close the deal

At Gorrissen Federspiel our wide range of domestic and international clients has one thing in common. They want the best legal counselling from people they can trust. That is why we only employ ambitious professionals who

understand that the tougher the challenges the stronger the solutions. We don't disappoint. We deliver.

www.gorrissenfederspiel.com



Gorrissen Federspiel

ADVOKATER TRÆKKER PÅ DE PÆDAGOGISKE EVNER

Der er kommet gang i transaktionerne igen, og et af de segmenter i branchen som det er rigtig godt for er advokaterne. Mange udlændinge sætter dog advokaternes pædagogiske evner på prøve, fordi alt skal forklares fra bunden



Transaktionsmarkedet er i bedring. Målt i volumen indtil videre i 2012 forventer mæglerfirmaet DTZ Research, at investeringsaktiviteten i Danmark er næsten fordoblet i forhold til samme periode sidste år og runder knap 13 milliarder kr. mod cirka 7 milliarder kr. på samme tidspunkt sidste år.

De primære rådgivere på transaktionerne er advokaterne, og de mange transaktioner stiller ændrede krav.

– Fra primært at have været fokuseret på at skaffe finansiering, er det nu helt andre klienter, vi står med. Det er fortsat meget vanskeligt at skaffe finansiering til ejendomsinvesteringer og det betyder, at de aktører, der er i markedet, primært er dem, der kommer med egenkapital, siger partner og ansvarlig for ejendomsafdelingen i Danmarks største advokatfirma Kromann Reumert, Flemming Horn Andersen.

Det er svært at skaffe finansiering i dagens marked, og ikke alle realkreditinstitutter bidrager til processen i samme omfang.

– Vi oplever, at nogle er meget lette at arbejde med, andre kræver mange ressourcer, siger partner Jacob Schou Midgaard, Plesner.

De fleste almindelige private ejendomsselskaber er udelukket fra markedet, der i stedet domineres af institutionelle investorer og udenlandske fonde. Og det stiller krav til advokaterne. For mens danske investorer tager en lang række ting for givet, fordi det er gældende praksis i Danmark, så er det noget helt andet med internationale investorer, der ikke kender hverken dansk realkredit eller boliglejeloven.

– Der er behov for at vurdere hele den dokumentation, der er standard for danskerne. Udlændinge har brug for meget tid i datarummene og meget grundig indføring i lejeret, siger Flemming Horn Andersen.

Hurtigt ind og ud giver konkurrencefordel

Så snart det kommer til skandinaviske investorer, så er de dog ofte hurtigt ude og inde af datarummene, fordi de kender til de overordnede rammer og gerne vil opnå en konkurrencefordel i forhold til de gode ejendomme ved at kunne slå til i en fart.

– Andre igen har vi ikke direkte kontakt til, fordi de binder sig op på et dansk asset management firma, som håndterer hele den transaktionsmæssige del. Men samlet set er der tale om en pædagogisk øvelse, hvor vi skal bygge bro over kulturforskelle, siger Flemming Horn Andersen.



Ændringerne i klientgrundlaget betyder, at der bliver inddraget flere discipliner.

– Fra at have ligget hos nichekontorerne oplever jeg, at transaktionsklienterne igen har brug for meget bredere rådgivning end bare om ejendom, men også om skatteforhold, ejerstrukturer og lignende. Det er en fordel for sådan nogle som os, som har hele paletten, siger Flemming Horn Andersen. >>

Blandt de store udenlandske investorer, der er kommet ind på markedet det seneste år er den svenske fond, Niam. Fonden har købt knap 650 boliger. Her fra sluseholmen i København.



– Når udenlandske investorer køber ind er der ofte tale om formelle strukturer med afrapportering og regneark med oplysninger af en karakter og dybde, som måske ikke er så indarbejdet hos danske aktører, siger partner Flemming Horn Andersen, Kromann Reumert.

Netop de store advokathuse har mulighed for at investere ressourcer i at opsoge de nye potentielle spillere i markedet.

– Hvis man skal investere i et nyt ukendt marked, er det i høj grad et spørgsmål om tryghed. Derfor har vi besluttet her i huset, at vi er villige til at bruge en del timer på forventningsafstemning og på opsøgende arbejde, så vi i videst muligt omfang kan få fat på dem, der er interesserede i det danske marked, og dernæst levere det, der bliver efterspurgt, siger partner Jacob Schou Midtgaard, Plesner.

Chefen skriver under

Plesner oplever også de stærke rapporteringskrav ikke mindst fordi de personer, der fører forhandlingerne ikke nødvendigvis er dem, der skal underskrive i sidste ende. Det betyder, at de skal være rigtig godt klædt på og have styr på alle detaljer.

– At de store danske advokathuse er synlige i det danske marked er ikke det samme som, at vi er synlige i udlandet. Det er noget, vi skal vænne os til og arbejde med.

Flemming Horn Andersen,
Kromann Reumert

– Mange af de klienter, vi arbejder med i dag, ved ikke, hvordan dokumenterne ser ud, før de sidder med dem i hånden. Samtidig kan de i forhold til deres medinvestorer og af omkostningsmæssige hensyn ikke tåle at blive skubbet af ved målstregen, så det er meget vigtigt for dem at kunne dokumentere processen og sikre løbende grundig rapportering, siger Jakob Schou Midtgaard.

Det er også det billede, som partner Niels Gram-Hanssen, Rønne & Lundgren, har af markedet. Rønne & Lundgren ser dog også et tredje segment af købere i markedet.

– Vi ser flere danske købere, der ikke har været her før. Der er kommet gang i markedet, fordi priserne har stabiliseret sig, og det har fået mange frem. Blandt andet de store handler med nyopførte boligejendomme, vi har set i det forløbne år, har betydet, at markedet har fundet et leje med et afkast på omkring 5 procent, og tilsvarende for det ret store antal handler af strøgejeendomme på de primære beliggenheder i Københavns gægader, hvor afkastet tilsvarende har stabiliseret sig omkring 5 procent. Det har skabt ro, fordi man nu har markører på, hvad markedsprisen er, siger Niels Gram-Hanssen.

Realkreditlån som mellemfinansiering

Faktisk har aktiviteten været så høj, at Rønne & Lundgren har 5-6 ansatte, der kun arbejder med transaktioner.

– Vi er tilbage på ganske højt niveau, siger Niels Gram-Hanssen.

Det er netop de danske købere, der typisk har udfordringer omkring finansieringen. Derfor er det fortsat også en meget stor del af advokathusenes arbejde målrettet at arbejde på at løse nogle af de gordiske knuder, der blokerer for transaktioner.

– En af de modeller, som vi har haft succes med i løbet af de sidste måneder, og som er ved at finde generel indpas i markedet, er at få lyst realkreditpantebreve på sælgers skøde. Så får realkreditinstituttet sikkerhed, og dermed kan handlen gennemføres. Det kan erstatte mellemfinansieringen, som er stort set umulig at opnå i dag eller i hvert fald meget bekostelig. Hvis man er sikker på at få realkreditfinansieringen efter købet, kan det være med til at løse op for at komme fra A til B, siger partner Søren Damgaard, Bruun & Hjejle.

– Når finansieringen er knap, må man sno sig, og sælger må være indstillet på at være behjælpelig med at finde finansiering, hvis man vil have solgt sin ejendom, siger partner Søren Damgaard, Bruun & Hjejle.

Der skal så til gengæld en del ekstra papirarbejde til, fordi der skal afgives en række forskellige erklæringer, ligesom der skal gives transport i låneprovenuet, der bliver indsat på en låst konto.

– I første omgang gav det sælger ekstra omkostninger i størrelsesordenen 40.000-50.000 kr. Men dels er der nu en standard for, hvordan det kan gøres og dels er det relativt små omkostninger i forhold til at få en handel til at lykkes, der måske ellers ville falde på gulvet, siger Søren Damgaard, der har haft Kromann Reumert på den anden side i begge handler og BRF med som realkreditinstitut.

Realkreditinstitutterne accepterer stort set ikke efterfølgende finansiering.

– Det fjerner mange spillere fra markedet. Til gengæld ser vi svenskere, nordmænd og andre spillere, hvor der er ophobet kapital, blive utrolig positivt overrasket over, at man kan gå direkte ind i det danske marked og få 60-70 procent finansiering af sin ejendom til en meget lav rente – og for udlændinge – meget lav bidragsats. Det er klart, at det ser fornuftigt ud udefra, og vi ser ikke umiddelbart nogle tegn på ændringer i den interesse, siger Søren Damgaard. ■



BECH-BRUUN M&A REAL ESTATE

Bech-Bruun er et af Danmarks førende full-service advokatfirmaer. Vi leverer højt specialiserede og værdiskabende løsninger, og vi har spidskompetencer inden for alle erhvervs- og offentligretlige discipliner.

Du finder os naturligvis også inden for M&A Real Estate.

Ring til os på 72 27 00 00
www.bechbruun.com

BECH-BRUUN

ACCURA er en af Danmarks førende advokatvirksomheder. Vi rådgiver en lang række danske og internationale virksomheder og offentlige institutioner. Læs mere om os på www.accura.dk

ACCURA



Flere detaljer i kontrakterne

Specificerede kontrakter og priser, der matcher omkostningerne, kan være med til at bremse konflikterne i byggeriet

Når alle går efter laveste pris, er det klart, at der opstår konflikter. Vi ser konkurrenter i markedet, der byder så lavt, at det er åbenlyst, at de vil tabe penge på opgaven. Hvis man skal byde på den type opgaver handler det om at krybe over, hvor gærdet er lavest. Så kan det

næsten ikke andet end ende i Voldgiftsretten, fordi der er nogle et eller andet sted i systemet, der ikke får det, de forventer, siger adm. direktør Torben Bjørk Nielsen, Hoffmann.

Han har de seneste år slået til lyd for, at den negative prisspiral skal stoppes,

fordi den skader alle i branchen. Og flere advokater giver ham ret. Presset opstår blandt andet, fordi de projekterende er presset på pris.

– Kontrakten går ofte til den, der har indregnet mindst risiko. Derfor er der heller ikke plads i budgettet til at løse mere end lige nøjagtigt det, der er beregnet. Og så er fleksibiliteten og den nødvendige samarbejdsvilje mindre, og problemerne opstår derfor hurtigere, siger partner Christian Johansen, Bruun & Hjejle.

Ikke mindst fordi udbudsreglerne betyder, at man ikke kan være sikker på, om man nogle sinde skal arbejde sammen med den samme bygherre igen. Og så er det – i hvert fald i teorien – jo lige meget om man gør arbejdet ordentligt. Man kan vinde igen på laveste pris, selvom det er noget møg, man har leveret. >>

– Den danske byggebranche har ligget meget fast, når det gælder kontraktudformning. Jeg tror vi kunne undgå en del konflikter, hvis kontrakterne blev mere detaljerede og individuelt tilpasset, siger partner Christian Johansen, Bruun & Hjejle.

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



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

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

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

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

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

Ansvarlige partnere for fast ejendom Steen Raagaard Andersen, tlf.: 33 300 213, e-mail: sra@lundelmersandager.dk og Henrik Stamp, tlf.: 33 300 210, e-mail: hst@lundelmersandager.dk.

Ansvarlig partner for entrepriseret og byggerietsforhold Erik Hovgaard, tlf.: 33 300 202, e-mail: eh@lundelmersandager.dk.

LUND ELMER
SANDAGER
ADVOKATFIRMA

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



Commercial Real Estate

Vores juridiske ekspertise, kommercielle erfaring og stærke netværk sikrer den bedste rådgivning i branchen

www.plesner.com

PLESNER



– Meget byggeri bliver til på byggepladsen uden stringens og uden opfølgning. Det er kimen til mange konflikter i byggeriet, siger partner Christian Molt Wengel fra advokatfirmaet Molt Wengel.

Derfor ser man også, at der er flere og flere private, der indgår faste samarbejdsrelationer med pålidelige partnere i stedet for at udbyde alle opgaver.

Faste relationer giver – måske – bedre byggeri

Og samtidig ser man en stærk vilje til at få løst konflikterne, når de opstår.

– Pengene løber hurtigt, når et projekt går skævt. Derfor ser vi også i stigende grad en tidligere inddragelse af ad-

vokater under byggeriets udførelse, og at der både bliver kørt efter bogen med advokatbrev etc., men samtidig også sættes ind på byggepladsen ved at deltage i byggemøder etc., så man kan få sagen løst hurtigt i stedet for at gå i voldsretten, siger Christian Johansen og fortsætter:

– Udfordringen er, at indtjeningsgraden i branchen er under pres. Derfor går nogle i markedet ind med for lave priser, og det fører til øget fokus på kontrakterne og de tekniske beskrivelser og dermed fastlæggelsen af grænsen mellem den aftalte ydelse og tillægsarbejder. Vi ser faktisk, at bygherrerne i stigende grad ønsker mere detaljerede kontrakter og beskrivelser, hvor alt er beskrevet, fordi rådgivere

og entreprenører, der arbejder i fast pris, i stigende grad er opmærksomme på hvilke ydelser, der er med – og særligt de ydelser, der ikke er med.

De meget lange og detaljerede kontrakter kender man fra udlandet. Men i Danmark har vi hidtil haft en praksis, der betød, at vi udfærdigede overordnede regelsæt som for eksempel AB92, der regulerer entreprisekontrakter, og så tilføjede man særlige bestemmelser i en kontrakt.

Byggeriet opstår på byggepladsen

– Problemet er, at meget byggeri opstår på byggepladsen. De oprindelige tanker bliver forladt til fordel for, hvad der er praktisk. Og hver gang man springer over, hvor gærdet er lavest, så øger man risikoen for en konflikt. Så længe alle taler om, at det skal gå stærkt og skal være billigere, så er det svært at få nedbragt antallet af konflikter, siger partner Christian Molt Wengel, advokatfirmaet Molt Wengel, der er specialiseret i entrepriseaftaler.

Han ser kontrakter i øjeblikket, hvor det er åbenlyst, at rådgiverne taber penge på at vinde opgaven.

– I visse tilfælde, hvor totalrådgiveren har prissat sin ydelse for lavt, kan det være, at der ikke bliver brugt tilstrækkelige ressourcer i projekteringen. Det kan igen betyde, at der kan opstå fejlprojektering og at der bliver glemt ydelser. Når fejlene først skal rettes under udførelsen – og efter, at entreprenøren har prissat sine ydelser – giver det mange indbyggede konflikter, siger Christian Molt Wengel.

Offentlige myndigheder skal ifølge EU-udbudsreglerne og tilbudsloven udbyde de fleste større opgaver.

– Hvis vi skal have bremset konflikterne, så skal vi have ændret måden, man udbyder rådgiverydelserne på og den projektgennemgang, der oftest – uheldigvis – foregår EFTER, at kontrakten er blevet tildelt entreprenøren, siger Christian Molt Wengel. ■



R&L

Rønne & Lundgren

Pr. 1. juli 2012 er advokat Thomas Stampe optaget som ny partner i Rønne & Lundgren.

Thomas Stampe er tilknyttet afdelingen for fast ejendom og beskæftiger sig særligt med ejendomstransaktioner, projektudvikling, erhvervslejeret og byggeret.

Med optagelsen af Thomas Stampe som partner fastholdes og styrkes Rønne & Lundgrens position som en af landets førende rådgivere inden for fast ejendom.

Rønne & Lundgren
Tuborg Havnevej 19
DK-2900 Hellerup
Copenhagen, Denmark

Tel +45 3525 2535
Fax +45 3525 2536
E-mail info@rl.dk
www.ronnelandgren.com



Rønne & Lundgren rådgiver danske og udenlandske virksomheder, finansielle institutioner, private equity huse, organisationer samt offentlige institutioner.

Vi har domicil i Tuborg Havn, er 90 medarbejdere, heraf 60 jurister.

FAST EJENDOM OG ENTREPRISE

Værdiskabende løsninger med engagement og nærvær

KØBENHAVN

Flemming Horn Andersen: fha@kromannreumert.com
Niels Balslev: nb@kromannreumert.com
Thomas Albrechtsen: ta@kromannreumert.com
Søren Andreasen: san@kromannreumert.com

ÅRHUS

Holger Schöer: hsc@kromannreumert.com
Jacob Møller: jmo@kromannreumert.com

WWW.KROMANNREUMERT.COM/FASTEJENDOM

Cobe tager over efter Libeskind i Ørestad

ØRESTAD: Da det gik allerbedst i midten af 2000'erne blev den amerikanske Daniel Libeskind bedt om at komme med et bud på en højtprofileret plan på udbygningen af et nyt kvarter i Ørestad. Men tiden er løbet fra Libeskind's forslag, og nu har en af de allermest brugte danske tegnestuer netop nu, når det gælder byplaner, Cobe, i stedet udformet et bud på udviklingen af den del af Ørestad City, der ligger vest for Fields.

Libeskind's planer omfattede to 20-etages højhuse i organiske former, som han selv betegnede som »dansende«. Et af elementerne er blevet til noget, nemlig Cabinn Metro med godt 700 værelser.

Ørestads "børnesygdomme" har blandt andet været for lukkede facader i gadeniveau, der dermed ikke har været med til at skabe nok liv i gaderne. Det forsøger Cobes plan at tage højde for.



FOTO: COBE/ØRESTAD

Nordic Real Estate rejser 900 millioner kr. til ny nordisk retailfond

KØBENHAVN: Den danske fondsforvalter Nordic Real Estate Partners, NREP, har annonceret lukningen af Nordic Retail Fond 2, som dermed bliver NREP's sjette fond.

I alt har NREP i den forbindelse rejst 900 millioner kr.

Fonden skal investere i dagligbutikker.

9 nordeuropæiske institutionelle investorer har skudt penge i fonden heriblandt Pensionskassen for danske Jurister og Økonomer, Pædagogernes Pensionskasse og Talanx Group, der er en tysk forsikringsgruppe. Desuden har NREP også selv investeret i fonden ligesom i alle tidligere NREP fonde.

NREP sigter imod at levere et total afkast på 12-13 procent til investorerne fordelt mellem årlige afkast på 7-10 procent fra den løbende drift plus en mindre forventet kapitalgevinst fra optimeringen af ejendommene.

NREP forventer, at fonden har anden closing i slutning af året, hvor det forventes at nå målet på 1,5-2 milliarder kr. i egenkapital, hvilket vil give fonden en samlet investeringskapacitet på 3-4 milliarder kr. NREP samarbejder med Nykredit om finansiering.

NREP vil med den nye fond være en af de få fokuserede investorer i dagligvare-segmentet i Norden.



Nielsen & Thomsen rådgiver om alle juridiske forhold i forbindelse med udbud og byggeri.

Vore advokater har mange års erfaring med rådgivning af alle byggeriets parter.

Pr. 1. januar 2013 styrker vi vores kompetencer yderligere, når advokat Christoffer Iversen indtræder som partner.

**Kontakt advokat Henning Biil, heb@ntadvokater.dk, eller advokat Mads Schierbeck, ms@ntadvokater.dk.
Advokat Christoffer Iversen kan allerede nu kontaktes på ci@ntadvokater.dk**

MOLT | WENGEL

Specialister i entrepriseret
Vi gør det enkelt

Nielsen &
Thomsen
ADVOKATER

Mere end facaden

Hillerød oplevede stor opgang før krisen og har også oplevet en hård nedtur. Markedet har stabiliseret sig på lavere niveau men det er stadig svært



VISUALISERING: HMTZ ARKITEKTER

Hillerød startede sin forandring på detailsiden fra lokalt center til centrum i Nordsjælland med åbningen af butikscentret Slotsarkaderne. Her var en stor dagligvarebutik med til at tiltrække kunder. Butikscenteret Gallerierne har fra starten haft svært ved at tiltrække kunder – ikke mindst fordi de mest kundedragende butikker også har indgang direkte fra strøggaden Slotsgade, og kunderne dermed ikke bliver ført naturligt ind i centret. Nu skal en ny mere åben facade være med til at give kunder lyst til at gå ovenpå i centret.

er, at der er detaillokaler spredt over byen med måske op til 3 km. imellem. Det giver flere centre, og det gør det vanskeligt at tiltrække lejere, fordi man ikke kan se, hvor der vil komme et naturligt kundeflow. Det er medvirkende til, at ejendomsejerne igangsætter forskellige tiltag for at fremme mulighederne for udlejning, siger ejendomsudvikler Bjarne Vistrup, Danbolig Erhverv Johnny Hallas i Hillerød.

Og det er ikke kun på detailsiden. Fra cirka midten af 90'erne og cirka 10 år frem oplevede Hillerød en kraftig opblomstring på grund af få meget store virksomheder, der lagde sig i udkanten af byen.

– Biogen og Novo Nordisk har gjort meget godt for Hillerød. Men det er et vanskeligt marked lige i øjeblikket. Især fordi der bliver tilført nye attraktive kontorer, og der ikke kommer så mange nye virksomheder til byen. Det betyder jo, at de eksisterende lejere

flytter fra andre lokaler, som dermed bliver ledige, siger Bjarne Vistrup.

Derfor er priserne også kommet under pres, og det har betydet lejusteringer i alle klasser. Det giver omvendt også gode muligheder for lejere, der vil relokalisere sig, fordi lejeniveauet nu er nede på 600-1.200 kr. per kvm. per år afhængig af kvalitet og beliggenhed.

– Få ejendomme kan lejes ud i den øvre del af spændet, og disse har typisk en beliggenhed i det centrale Hillerød med udsigt over Slotssøen. Langt de fleste lejemaal lejes fortsat ud i et niveau under 900 kr. per kvm., påpegede Nybolig Erhverv således i deres seneste markedsrapport.

I løbet af de kommende år begynder byggeriet af det nye supersygehus, og det vil åbne op for et nyt udviklingsområde.

– Der er et dynamisk og godt forank-

Regionshovedstad med 48.000 indbyggere

Hillerød Kommune ligger i hjertet af Nordsjælland og er regionshovedstad for hovedstadsregionen.

Der bor knap 48.000 indbyggere i Hillerød Kommune.

Hillerød har store planprojekter i gang for at udvikle byen. Blandt disse er Ullerødbyen, som er en helt ny bydel i det vestlige Hillerød, der fuldt udbygget skal rumme 1.500 nye boliger, butikker, børneinstitutioner og plejecenter.

Bydelen skal udvikles på et 150 ha stort område i den vestlige del af Hillerød.

Desuden er en ny udviklingsplan for området omkring stationen i spil. Her har Holscher Architects tegnet et udkast til en helhedsplan for Freja Ejendomme. Området på 30.000 kvm. skal rumme byggeri til uddannelse, videns erhverv og boliger.



ret erhvervsliv i Hillerød, så byen har gode muligheder for også fremadrettet at blive en velfungerende erhvervsby. Men vi står lige nu med udfordringer

i ejendomsmarkedet både inden for kontor og detail, siger Bjarne Vistrup. ■



Hos advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen i København tilbyder vi advokatydelse til ejendomsbranchen og til en række specialområder inden for erhvervsretten. Gennem et kontinuerligt fokus på det danske ejendomsmarked, har vi opbygget en omfattende viden og betydelig erfaring inden for dette område. Vores udgangspunkt er et indgående kendskab til vores klienters organisation og forretning. Kend-

skabet kombinerer vi med juridisk ekspertise og en betydelig indsigt i erhvervslivets forhold. En stigende specialisering af vores advokatydelse betyder, at vi i dag leverer helhedsorienteret rådgivning med en særlig kombination af juridiske og kommercielle forhold. Vores klienter får derfor et forretningsmæssigt modspil, som er baseret på lige dele kompetence og tillid – dette giver værdiskabende løsninger.

Advokatfirma med speciale i fast ejendom

www.gangsted.dk

Rendyrket administration er stadig en dyd



Administratorbranchen er præget af en lang række mindre administratorer samt tre meget store i form af CEJ, Datea og Deas, der alle administrerer ejendomme over hele landet. Her en af de ejendomme, som er i Dateas administration, Scandinavian Center i Aarhus.

Jeg kan da godt forstå, der er en del af vores kolleger i branchen, der bygger asset management ovenpå administrationsdelen. Administration giver små marginaler, mens asset management har nogle meget højere fees, siger adm. direktør Anne-Marie Oksen, CEJ Ejendomsadministration.

CEJ har valgt at blive i administra-

tionsdelen. Men det betyder ikke, at selskabet har vinket helt farvel til de opgaver, der kommer i forbindelse med de mange udenlandske investorer, som i øjeblikket kommer til Danmark.

I foråret fik selskabet således administrationen af den hollandsk ejede investeringsfond Bouwfonds 2 nyere beboelsesejendomme, én på Frederiksberg og én på Østerbro. Bouwfonds

Asset management er det nye modeord. Men der er stadig rene administrationsvirksomheder i dansk ejendom, selvom der er flere penge i flere ydelser

er ejendomsgrenen af Rabobank, og Thylander Gruppen står for selskabets investeringer i det danske marked.

3 store i Danmark

CEJ er i dag blandt Danmarks 3 største ejendomsadministrationsselskaber efter sammenlægningen først på året med Lautrup og Dansk Administrationsselskab. Hvis man skal tilbyde asset management kræver det også nye typer af medarbejdere.

– Ejendomsadministrationsselskaberne må have en væsentlig størrelse for at kunne tilbyde kunderne et tilstrækkeligt højt serviceniveau og de nødvendige kompetencer indenfor eksempelvis IT, jura, økonomi, drift og vedligeholdelse. Til gengæld har vi valgt ikke at have mæglere etc. ansat. og i stedet samarbejde tæt med asset managere,

siger Anne-Marie Oksen og fortsætter:

– CEJ koncentrerer sig om at levere en professionel administration af høj kvalitet, der skal sikre en optimal drift af ejendommene. Hvis kunderne derudover ønsker at gøre brug af asset management firmaer samarbejder vi gerne, men den investeringsmæssige side går vi ikke ind i. Det er klart, at mange gerne vil være med, når der er mulighed for en upside, men så er risikoen for en downside der altså også, og det kræver en stor ansvarsforsikring, og dermed et marked, som jeg ikke ønsker at bevæge mig ind i, siger Anne-Marie Oksen.

Administration – og meget mere

Blandt de tre sværvægttere i dansk administration er der dermed stor forskel på, hvordan markedsudfordringerne bliver angrebet. Mens man i Estate Magasin nr. 7 kunne læse om Deas, (tidligere Dan-Ejendomme),

der nu starter et selvstændigt forretningsområde op med asset management, så vælger den sidste af de tre største, Datea, i stedet principielt at tilbyde ydelsen, men uden at kalde den noget andet end ejendomsadministration, medmindre der er tale om udenlandske kunder, hvor Datea kalder sin ydelse for Property Asset Management.

– Grundforudsætningen for asset management er at forene de forskellige faglige indsigter og dermed skabe værdi i en ejendom. Vi skal passe på, at vi i stedet for at forene kræfterne inden for de forskellige områder omkring en ejendom, ikke begynder at separere dem yderligere som branche, siger adm. direktør Flemming Engelhardt, Datea.

Han ser ikke asset management som noget nyt, fordi Datea blandt andet har drevet ”Shopping Center Asset

Management” de seneste 20 år.

– Man kunne godt efterlyse en dansk dækkende betegnelse, selvom meget tyder på, at det danske begreb ejendomsadministration med tiden glider over i det engelske Asset Management. I princippet er asset management bare rigtig god full service ejendomsadministration. Det skal leveres på toppen af alt det, man gør som administrator, hvor teknik, udlejning og regnskab forenes med administrationen med tilhørende værdiskabende værktøjer og rapporter, så kunden, der sidder med asset-ansvaret kan træffe sine beslutninger. Den helt store forskel for mig ligger der, hvor man som asset manager selv går med i investeringerne. Så langt kommer vi ikke til at gå, og vi kommer - som verden ser ud nu, - heller ikke til at skille ejendomsadministration og asset management ad; hverken organisatorisk eller overfor kunderne, siger Flemming Engelhardt. ■

Lejemål til alle formål

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

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



Nordea Ejendomme
Plads til erhvervslivet

Estate Nordic Magazine er gratis at downloade og giver dig det fulde overblik over ejendomsmarkedet i Norden. Artiklerne er eksklusivt tilgængelige på iPad og Tablet.



3. UDGAVE KAN HENTES NU!

Estate Nordic Magazine samler alt om det nordiske ejendomsmarked i en publikation. Hent den helt nye oktober-udgave gratis i App Store. Som noget helt nyt kan du også læse magasinet via en webbrowser. Læs mere på estatenordic.com

App Store



WEB



**ESTATE NORDIC
MAGAZINE**

Your One Stop Source to Nordic Real Estate

www.estatenordic.com

**nyheder
udland**

Danielsen tegner helhedsplan for byområde i Kaliningrad

KALININGRAD: Det danske arkitektfirma Danielsen Architecture skal tegne en helhedsplan for erhverv, butikker og restauranter samt udendørs pladser og byrum på kajen ved floden Pregel i den russiske delstat Kaliningrad.

Projektet er bestilt af en russisk bygherre, der ønsker at udvikle området beliggende modsat den gamle Königsberg katedral.

Grunden ligger i dag ubebygget hen og det nye projekt forventes at stimulere bydelen og hele strækningen langs floden.

Danielsen Architecture er blevet valgt til et stort udviklingsprojekt i et byområde i den indre havn i Kaliningrad.



VISUALISERING: DANIELSEN ARCHITECTURE

EN PASSIONERET EJENDOMSPARTNER ER NØGLEN TIL EFFEKTIV UDLEJNING

I DATEA ved vi, at effektiv udlejning opnås bedst gennem samarbejde i tværfaglige teams. Vi engagerer os i vores kunder og udnytter vores ekspertise til at finde den rigtige løsning. Som kunde hos DATEA får du et professionelt samarbejde med erfarne og kompetente mæglere, som alle arbejder hårdt på at nå til målet: At melde alt udlejet.



I DATEA leverer vi skræddersyede løsninger til ejere af alle typer investeringsejendomme samt andels- og ejerforeninger. Vi er kendte for at være professionelle, empatiske og værdiskabende, hvilket sikrer løsninger, der understøtter vores kunders forretning. **Læs meget mere på datea.dk**

DATEA
EJENDOMSADMINISTRATION

Byggeprojekter i Danmark

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

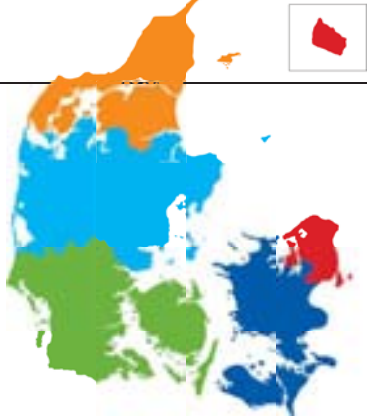


Boligbyggerierne ved Amager Strandvej er blandt de største byggeprojekter i øjeblikket.

IGANGSATTE BYGGERIER MIO. KR.		KVM.
– fordelt på regioner – fra 1.9.2011- 31.08.2012		
Hovedstaden	15.786	1.065.155
Sjælland	4.578	328.475
Syddanmark	9.340	640.883
Midtjylland	8.518	760.459
Nordjylland	6.403	518.279
Total	44.625	3.313.251

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

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART SEPTEMBER 2012				
	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Udbygning af Panum Komplekset	København N	1.323	2015-12	Skoler, uddannelse & forskning
Renovering af Løvvangen afd. 12	Aalborg	690	2015-09	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af kreaturslagteri – Holsted	Holsted	500	2014-02	Butik, kontor, lager, industri & transport
Godsbanearialet – Nyt campus til SOSU og VUC	Aalborg	415	2014-06	Skoler, uddannelse & forskning
Toldbod Officepark	Viborg	300	2015-03	Butik, kontor, lager, industri & transport
Amager Strandpark – Højhuse til Lærernes Pension	København S	250	2014-02	Boliger – huse og lejligheder
Arla Foods – Udvidelse af ostemejeri i Taulov	Fredericia	250	2013-12	Butik, kontor, lager, industri & transport
Røde Vejmølleparken – Energirenovering	Albertslund	145	2014-01	Boliger – huse og lejligheder
Mammen Mejeri – udvidelse	Bjerringbro	120	2022-08	Butik, kontor, lager, industri & transport
Nyt plejecenter til demente – Snorrebakken, etape 2	Rønne	100	2014-02	Sundheds- & socialvæsnet



DE 10 MEST AKTIVE BYGHERRER
– hele Danmark – fra 1.9.2011- 31.08.2012
Bygningsstyrelsen
Københavns Kommune
Region Syddanmark
Lejerbo
KAB S.M.B.A
Domea Danske Bygge- Og Boligadm. S.M.B.A
Himmerland Boligforening
Novo Nordisk A/S
Sundby-Hvorup Boligselskab
ATP-Ejendomme A/S

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART SEPTEMBER 2012

HOVEDSTADEN – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Udbygning af Panum Komplekset	København N	1323	201512	Skoler, uddannelse & forskning
Amager Strandpark – Højhuse til Lærernes Pension	København S	250	201402	Boliger – huse og lejligheder
Røde Vejmølleparken – Energirenovering	Albertslund	145	201401	Boliger – huse og lejligheder
Nyt plejecenter til demente – Snorrebakken, etap 2	Rønne	100	201402	Sundheds- & socialvæsnet
Københavns Lufthavn – Om-/tilbyg. til Arkaden	Kastrup	90	201305	Butik, kontor, lager, industri & transport

SJÆLLAND – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Bauhaus – Roskilde	Roskilde	85	201305	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af Multicenter	Præstø	71	201404	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ny svømmehal i Nakskov	Nakskov	65	201312	Sport, fritid, kultur & hotel
Køge Sygehus – Om- og tilbygning	Køge	48,5	201307	Sundheds- & socialvæsnet
Svalin – Lavenergi rigtige huse	Roskilde	37,5	201310	Boliger – huse og lejligheder

SYDDANMARK – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af kreaturslagteri – Holsted	Holsted	500	201402	Butik, kontor, lager, industri & transport
Arla Foods – Udvidelse af ostemejeri i Taulov	Fredericia	250	201312	Butik, kontor, lager, industri & transport
Melfarparken – Renovering af boliger	Middelfart	86	201408	Boliger – huse og lejligheder
Byens Ø – Nordatlantisk Hus	Odense C	50	201310	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ombygning af Teknisk Kollegium – Munke Mose	Odense C	35	201308	Skoler, uddannelse & forskning

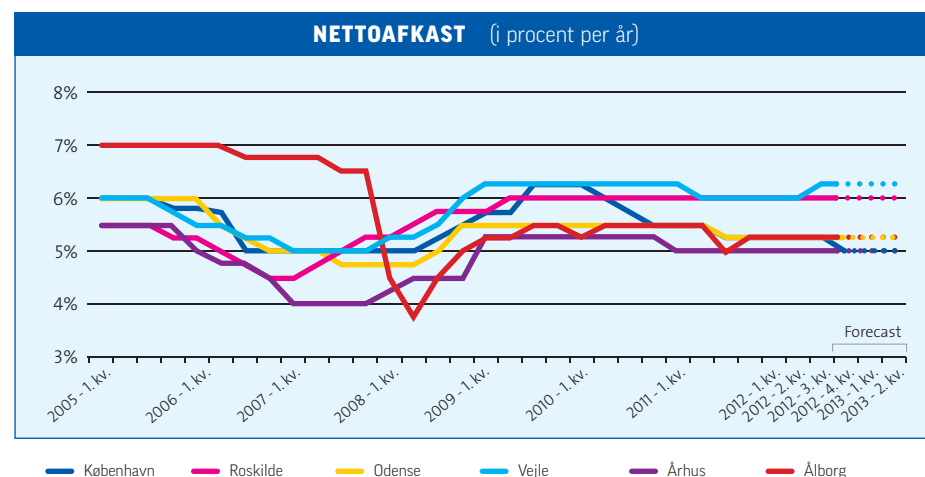
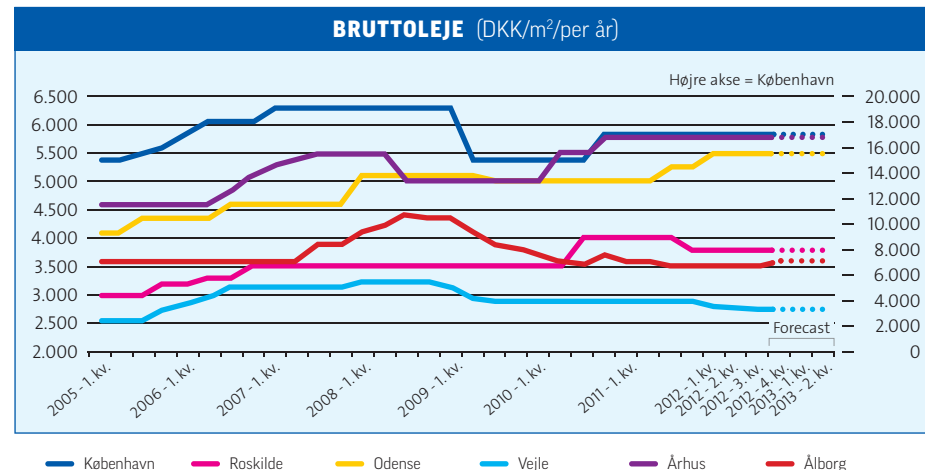
MIDTJYLLAND – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Toldbod Officepark	Viborg	300	201503	Butik, kontor, lager, industri & transport
Mammen Mejeri – udvidelse	Bjerringbro	120	202208	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af bygningsanlæg til Skagerrak 4	Tjele	80	201409	Energi og renovation
Opførelse af bilhus	Herning	50	201302	Butik, kontor, lager, industri & transport
Modernisering og udvidelse af Sølystskolen	Silkeborg	49,5	201311	Skoler, uddannelse & forskning

NORDJYLLAND – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Renovering af Løvvangen afd. 12	Aalborg	690	201509	Boliger – huse og lejligheder
Godsbanearialet – Nyt campus til SOSU og VUC	Aalborg	415	201406	Skoler, uddannelse & forskning
Ny administration til Hjørring Komm. – Codanhus	Brønderslev	90	201306	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.
Nørre Uttrup Varmecentral	Nørresundby	52	201305	Butik, kontor, lager, industri & transport
Tinghaven – Opførelse af rækkehuse	Vodskov	30	201308	Boliger – huse og lejligheder



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

Butiksmarkedet i Danmark



Lejefterspørgslen er stigende, men virksomhederne favoriserer i deres søgning efter nye butikslokaler fortsat de store byers hovedhandelsstrøg. Her udlejes prime lejemål på samme vilkår og lejeniveauer som for et år siden. Omvendt er afståelsessummer kun at finde for de bedste prime lejemål, mens det generelt gælder for de gader, der støder op til hovedstrøg, at afståelsessummer er gledet helt ud af markedet. Udbuddet af butiksljemål i Region Sjælland er stigende, men med markante forskelle byerne imellem. Overordnet genudlejes fraflyttede faciliteter hurtigt i de største byer, herunder Roskilde, Køge, Næstved, Slagelse og Holbæk.

Investeringsmarkedet er langsomt ved at blive bragt til live, men interessen er alene fokuseret omkring prime ejendomme. For solide investorer er adgangen til billig realkreditfinansiering åben. Og med udsigt til fortsat lav, eller ikke eksisterende, tomgang blandt hovedhandelsstrøg i de største byer, er det her muligt at opnå et attraktivt niveau af egenkapitalforrentning, forbundet med lav driftsrisiko.



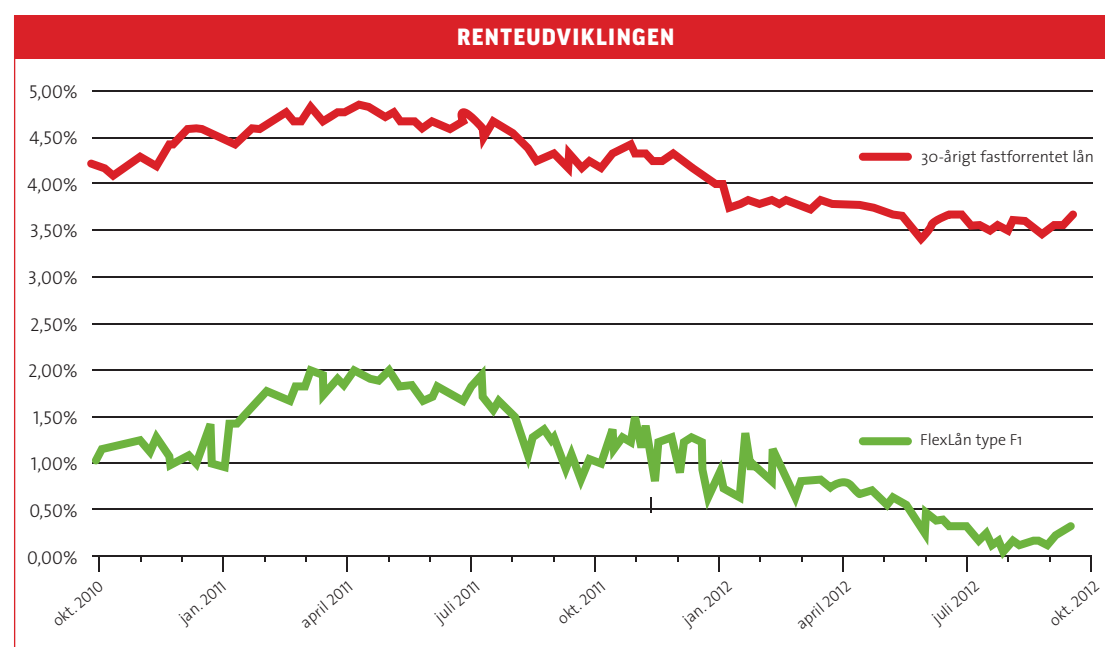
Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Yderligere rentefald

Renten svinger marginalt men stadig omkring et meget lavt niveau for både den lange og korte rente dog med små stigninger på det seneste.

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

REALKREDIT
Danmark



Erhvervs- og boligmarkedet i København 2013

Overblik over udviklingen i investeringer og udlejning i erhvervs- og boligmarkedet i København

Hør indlæg fra:



Morten G. Fossum, Direktør, CCO, Carlsberg Byen P/S



Ayfer Baykal, Teknik- og Miljøborgmester, Københavns Kommune



Rikke Lykke, Managing Director, PATRIZIA Nordics

Hør også:

- Anne Skovbro, Direktør, Københavns Kommune
- Mikkel Andersen, Partner, Nybolig Erhverv København A/S
- Henrik Lyngskjold, Direktør, partner, DTZ Egeskov & Lindquist A/S
- Claus Hald, Salgsdirektør, DEAS Erhverv
- Marius Møller, Direktør, NCC Property Development A/S
- Nicolai Andreas Irminger Sonne, Projektchef, By & Havn

- Ole Hammershøj, Direktør, CBRE | Retail
- Stig Birk Dørler, CEO, Absalon & Co.
- Peter Winther, CEO, Sadolin & Albæk A/S
- Preben Linder Thomsen, COO Director, Genesta Property Nordic
- Peter Lynggaard Andersen, P&S Denmark Holding ApS

Konferencen henvender sig til

Alle bygge- og ejendomsinteressenter, der arbejder i og omkring København, herunder investorer, entreprenører, projektudviklere, rådgivere, erhvervsmæglere, boligselskaber, landinspektører, ejendomsselskaber, finansinstitutioner, advokater, arkitekter, offentlige aktører samt andre med interesse.

Afholdes torsdag den 22. november 2012
09:00 / 14:00

Konferencepartner:



Tilmelding

Tilmeld dig konferencen på
www.estatemedi.dk/konference

Der kan du også se og læse meget mere om efterårets kommende konferencer.



Vi glæder os til at byde dig velkommen!

ESTATE MEDIA

Nyt udvalg vil påvirke udbudsregler

Der er mange meninger om de udbudsregler, der præger alt offentligt byggeri. Nu vil et udvalg under Byggesocietetet være med til at præge og påvirke den videre udvikling

Siden Danmark blev medlem af EU, og det stille og roligt er blevet lovpligtigt at udbyde alle offentlige opgaver, er der også kommet et stigende antal frustrationer hos både rådgivere og bygherrer. Det skyldes især, at man for eksempel ikke kan vælge at opbygge en langvarig samarbejdsrelation, fordi det er de opstillede kriterier i udbuddet og ikke erfaringen fra tidligere samarbejde, der afgør, hvem der får opgaven.

– Udbudsregler både i Danmark og EU er blevet mere detaljerede og stadig flere bliver inddraget, siger partner i advokatfirmaet Nielsen & Thomsen, Henning Biil, der er tovholder for et nyt fagudvalg, som en række medlemmer af Byggesocietetet har valgt at oprette under navnet Udbudsretsudvalget.

Gennem dialog med politikere, myndigheder og beslutningstagere vil udvalget bidrage til og påvirke beslutningsprocessen omkring udviklingen af udbudsreglerne.

– Udbudsreglerne opfattes af mange som en hæmsko, men de er kommet for at blive, og vi er alle nødt til at leve med dem og forstå dem som det værktøj, der nu engang skal bruges i det offentlige byggeri. Vores mål med udvalget er dels at udbrede kendskabet til reglerne og fremadrettet at oprette en platform, hvor vi kan påvirke lovforslag og retningslinier og være et talerør for branchen, siger Henning Biil.

Udvalget ønsker for eksempel at få mulighed for at afgive høringssvar i forbindelse med nye lovforslag og retningslinjer m.v. og består

Udbudsretsudvalgets medlemmer

- Advokat **Henning Biil**, Nielsen & Thomsen
- Arkitekt og bygherrerådgiver **Jesper Prip Sindberg**, Kuben Management
- Sektionsleder **Alex Fraenkel**, Moe & Brødsgaard
- Juridisk konsulent **Karsten Gerlif**, CEJ Ejendomsadministration
- Projektudviklingschef **Carsten Plambeck Pedersen**, NCC Property Development
- Udviklingschef **Thomas Engstrøm**, FS Ejendomsselskab
- **Niels Allan Christensen**, Rigshospitalet, Servicecenteret Byg og Anlæg
- Udlejningschef **Jan Joensen**, DSB Ejendomme
- Bygherrerådgiver **Peter Anker Olsen**, Drees & Sommer Nordic
- Teknisk direktør **Erik Skytte**, White Arkitekter Næstved
- Afdelingschef **Morten Hallgreen**, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byggeri og Drift, Næstved kommune og
- Chefkonsulent **Britt Engdal Hansen**, Leder Team Jura, Københavns Ejendomme
- Advokat **Jesper Petersen Bach**, Abel & Skovgaard Larsen Advokater

af cirka 10-15 personer fra Byggesocietetets medlemskreds, der i bred forstand beskæftiger sig med udbud i forskellige brancher og med hver sit vidensområde.

– Vi tilstræber at sikre, at udvalget til enhver tid fremstår som et udvalg med høj faglig integritet og med høj grad af kompetencemæssig, personlig og erfaringsmæssig diversitet, siger Henning Biil. ■

Konkurrencer kræver mange – og for hovedparten spildte – ressourcer. Der er nemlig altid kun én vinder. Her er det arkitektfirmaet RUM i Horsens-Vejle, der netop har vundet en projektkonkurrence om en ny skole på 5.000 kvm. til Kolding HF & VUC. Projektet er vundet i konkurrence med flere af landets største og mest prominente arkitektfirmaer. Skolen opføres i den nye "Design City Kolding" bydel, og forventes færdig til efteråret 2014.



RENDERING: RUM ARKITEKTER



Den er ikke billigst. Men det bliver den.

Det fremgår ikke af prislisten, hvad en Transporter koster. Regnskabets time kommer først den vemodige dag, hvor du bestemmer dig for at sælge den igen. Det er nu du opdager, hvor meget den er værd som brugt. Det er nu, du kan se tilbage på de reparationer, der aldrig blev brugt for. På alt det brændstof, den har sparet dig for gennem tiden. Og nu, du kan konstatere, at du aldrig har kunnet give den skylden for kostbar, tabt arbejdsfortjeneste. Nu kan du regne lidt på det. Mon ikke facit vil fortælle dig, hvad din næste varevogn skal være for en?

Regn ud hvad en Volkswagen kan spare dig for på vw.dk/beregn

Bare alle gjorde deres arbejde lige så godt.

Transporter fås fra kr. 159.989,- BM blandet kørsel op til 15,9 km/l og CO₂ 166 g/km.  Bilen er vist med ekstraudstyr. Alle priser er ekskl. moms.



Erhvervsbiler

ErhvervsCenter

CAREPOINT - SLAGELSE

Kim Augustsen A/S - Elmedalsvej 7 - 4200 Slagelse
Tlf.: 5850 4300 www.carepoint-slagelse.dk

Specielt hos os:

- Lav levetidsomkostning
- Service og reparationsaftale
- Attraktiv leasing & finansiering
- Natåbent på værksted

Mads Schierbeck, advokat (H)
Partner, Nielsen & Thomsen Advokater
ms@ntadvokater.dk



Bygherre bag VM-Bjerget og bevisbyrden for knirkende gulve

- kendelse med stof til eftertanke

1. juni blev der afsagt en Voldgiftskendelse, hvor Voldgiftsretten fandt, at bygherre ikke havde løftet sin bevisbyrde overfor en leverandør for mangler ved gulvbrædder. To skønsmænd havde ellers under sagen udtalt, at gulvbrædderne var årsag til knirkelyde i flere boliger i et nyopført byggeri.

Ved kendelsen af 1. juni 2012 fandt Voldgiftsretten – ej trykt (endnu) – at bygherre af det berømmede byggeri, VM Bjerget (kåret til "Verdens bedste boligbyggeri" af World Architecture Fair i Barcelona i 2008) ikke havde løftet sin bevisbyrde for mangler, eller som Voldgiftsretten formulerede det: Der forelå "en afgørende brist" i bygherres bevis for årsagssammenhængen.

Godt nok indledte Voldgiftsretten sine præmisser med, at skønsmændene i sagen havde klarlagt, at leverandørens produkt (gulvbrædder) var årsag til de konstaterede forhold (gulve der knirkede), men Voldgiftsretten fandt ikke, at bygherre havde påvist årsagssammenhængen i tilstrækkelig grad til, at leverandøren kunne gøres ansvarlig overfor bygherren.

Syn og skøn

Knirkelydene blev konstateret under opførelsen af byggeriet, og bygherre iværksatte på dette tidspunkt syn og skøn, da

udførende entreprenører og leverandører afviste at være ansvarlig for "knirkeriet", og da årsagen til knirkelydene ikke på daværende tidspunkt kunne fastslås. Syn og skøn blev iværksat overfor blandt andet gulventreprenøren som gik konkurs, entreprenøren som lagde varmefordelingsplader samt leverandøren af gulvbrædder (forelå bygherreleverance).

Under syns- og skønssagen fastslog skønsmændene - som begge har mangeårig erfaring som skønsmænd - at den håndværksmæssige udførelse/montering af gulvene ikke vurderedes at være årsag til knirkelydene, og at blandt andet de udlagte varmefordelingsplader under gulvbrædderne kunne udelukkes som årsag/medvirkende årsag til de konstaterede knirkelyde, som opstod ved gangbelastning også på områder, hvor der ikke var udlagt varmefordelingsplader. Skønsmændene fandt i stedet, at gulvbrædderne (eller nærmere bestemt den "lodrette lakbinding" ved gulvbræddernes fer- og notsamlinger) var årsag til knirkelydene. Leverandøren af gulvbrædderne – som efterfølgende blev indklaget ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed – havde leveret gulvbrædderne i lakbehandlet stand, og det var skønsmændenes opfattelse, at der fejlagtigt var sprøjtet lak på bræddernes lodrette flader, hvor der imidlertid ikke skulle påsmøres lak, da dette kunne give utilsigtede virkninger i form af bl.a. knirkelyde/"lodret lakbinding".

Skønsmændenes konklusioner baserede sig blandt andet på udtagne gulvprøver og analyser foretaget af diverse analyseinstitutter samt skønsmændenes egne prøver og vurderinger. Skønsmændene fastholdt under syns- og skønssagen (der verserede i ca. 4 år), at denne lakbinding var årsagen/hovedårsagen til knirkelydene til trods for delvist divergerende resultater fra Teknologisk Institut.

Retten tilsidesatte syn og skøn

Voldgiftsretten – der var sammensat af to tekniske fagdommere og en juridisk dommer – tilsidesatte imidlertid enstemmigt skønsmændenes vurderinger og begrundede afgørelsen i præmisserne med, at bygherre/skønsmændene ikke behørigt havde underbygget konklusionerne i skønserklæringen med tillæg, idet retten fandt, at skønsmændene skulle have udtaget supplerende prøver af gulve der knirkede, og gulve der ikke knirkede.

Forinden den mundtlige forhandling havde Voldgiftsretten foretaget en kort besigtigelse af et udpluk af gulve i byggeriets boliger; henholdsvis gulve som ifølge skønsmændene knirkede udover sædvanlige tolerancer, og gulve som lå indenfor disse tolerancer. Retten havde således ved selvsyn – eller måske rettere ved "selvhør" – dannet sig et indtryk af forholdene, idet rettens og dennes tekniske fagdommeres kortfattede gennemgang selvsagt ikke levede mulighed for egentlige tekniske undersøgelser, som jo i stedet og helt sædvanligt var blevet foretaget af skønsmændene og som havde givet sig udslag i nævnte konklusioner.

Tung bevisbyrde

Som bekendt er Voldgiftsrettens afgørelse bindende og kan ikke indbringes for 2. instans, og som følge heraf er det heller ikke muligt at lade skønsmændene rekvirere supplerende prøver/dokumentation til belysning af skønsmændenes resultater, endsige rekvirere nyt syn og skøn. En mulighed som havde foreligget, såfremt sagen havde verseret ved de almindelige domstole med mulighed for indbringelse for 2. instans og supplerende syn og skøn.

Det er nærliggende at spørge, om bygherre kunne have foretaget yderligere for at løfte sin bevisbyrde? Det er vanskeligt at se, hvad bygherre i givet fald skulle have gjort. Syn og skøn blev iværksat allerede under opførelsen af byggeriet, da knirkelydene blev konstateret, og resulterede i utvetydige konklusioner fra skønsmændene.

En saglig begrundet afgørelse bør naturligvis ikke alene bero på en teknisk vurdering eller en "tro" på en given teknisk sammenhæng men tillige basere sig på en juridisk vurdering af faktiske og tekniske omstændigheder. Som beskrevet havde 2 uvildige og erfarne teknikere imidlertid over en flerårig periode foretaget gennemgange, prøver og analyser af gulvene i byggeriets boliger, og på baggrund heraf enstemmigt fastslået, at årsagen til "knirkelydene" skyldtes gulvbrædderne og den påførte lak, og at øvrige mulige årsagsfaktorer/medvirkende skadesårsager kunne udelukkes.

Ordsproget om at tro kan flytte bjerge, skal naturligvis ikke anvendes ved juridiske afgørelser, men i sagen med VM Bjergets "knirkende gulve" var heller ikke faktiske og tekniske vurderinger tilstrækkelige til at løfte bygherres bevisbyrde!

Voldgift eller domstole

Uanset resultatets rimelighed, eller snarere mangel på samme, illustrerer Voldgiftsrettens kendelse med al tydelighed bygherres risiko ved at benytte sig af bygherreleverancer, i stedet for at lade entreprenøren stå for ikke blot udførelsen af entreprisen men også levering af nødvendige ydelser til brug for entreprisens udførelse.

Herudover giver kendelsen anledning til at minde om relevansen af overvejelsen om, hvorvidt de almindelige domstole (med mulighed for 2. instans behandling) eller Voldgiftsretten (sædvanligvis bl.a. besat af tekniske fagdommere) ønskes anvendt som tvistforum.

Uddrag af afgørelsen og uddybende kommentarer hertil findes på www.ntadvokater.dk. ■

Karina Kim Egholm Elgaard
karinaelgaard@kpmg.dk

Helle Munch
hjmunch@kpmg.dk



Momsmæssig afsmitning i forbindelse med handel med fast ejendom

Skatterådet har netop offentliggjort et opsigtsvækkende bindende svar om et selskab, der blev anset for at handle som en momspligtig person i forbindelse med ét enkelt salg af en byggegrund, selvom selskabets virksomhed bestod i mægler- og konsulentytelser, og selvom selskabet ikke tidligere havde solgt fast ejendom eller andre aktiver. Skatterådets begrundelse var, at koncernforbundne søsterselskaber var momspligtige personer med salg af fast ejendom, hvilket skulle have afsmittende effekt på selskabets enkeltstående salg af fast ejendom.

Det nye bindende svar fra Skatterådet er offentliggjort i SKM2012.299.SR. Det bindende svar omhandler et selskab stiftet i 2009, som i 2010 købte en parcelhusgrund med henblik på at opføre og videresælge et parcelhus på grunden. Finansieringen af byggeriet kunne desværre ikke fremskaffes, hvorefter selskabet besluttede at sælge grunden.

Selskabet har aldrig ejet andre aktiver end grunden, og selskabet har heller ikke tidligere købt eller solgt aktiver. Selskabet har kun haft en ansat på honorarbasis, som har beskæftiget sig med mægler- og konsulentarbejde i forbindelse med salg af fritidshuse, parcelhuse og grunde for fremmed regning.

For så vidt angår koncernens forhold anså Skatterådet, at koncernen i flere årtier havde drevet økonomisk virksomhed med salg af

byggeprojekter for egen og for fremmed regning samt salg af fast ejendom, således at koncernselskaberne handlede som momspligtige personer med salg af byggeprojekter og fast ejendom.

Skatterådet tillagde deres opfattelse af "koncernens" momspligtige status afgørende betydning ved vurderingen af selskabets enkeltstående salg af én enkelt byggegrund, idet Skatterådet fandt, at realiteten i koncernforbundne søsterselskabers virksomhed havde indflydelse på vurderingen af det pågældende selskabs momspligtige status.

Vi er meget uenige i det bindende svar, idet et selskabs momspligtige status må afgøres isoleret set på baggrund af det pågældende selskabs forhold – og ikke set ud fra hele koncernens forhold som helhed. Denne form for afsmittende effekt, som Skatterådet tillægger afgørende betydning for resultatet af det bindende svar, er ikke tidligere set i momspraksis, men kendes sædvanligvis i skatteretten, hvor afsmitning af næringsstatus er typisk forekommende mellem for eksempel en hovedaktionær og hovedaktionærens selskab. Vi stiller os meget tvivlende overfor, om Skatterådets bindende svar kan opretholdes, hvis det bliver påklaget til Landsskatteretten.

På nuværende tidspunkt må det bindende svar imidlertid tages for pålydende, og selskaber, der sælger en eller flere fast ejendomme, må derfor være ekstra opmærksomme på, om

koncernens forhold kan give anledning til, at et ellers momsfrit salg alligevel må anses for at være momspligtigt!

Skattemæssig afsmitning i forbindelse med handel med fast ejendom

Det er relevant at se på skattemæssig afsmitning, når det skal vurderes, om en fysisk eller juridisk person driver næringsvirksomhed med handel med fast ejendom. En person driver næringsvirksomhed, hvis personen har det som sin hele eller delvise levevej at handle med fast ejendom, og denne virksomhed har en varig karakter. Tilsvarende vil eksempelvis en muremester være omfattet, hvis han opfører ejendomme i sin virksomhed, som efterfølgende benyttes til egen beboelse. Det kræver dog en konkret vurdering af omfanget af ejendomme, beboelsens længde m.m.

Det har stor skattemæssig betydning, om en person skal beskattes som næringsdrivende eller ej. En næringsdrivende har fradrag for udgifter afholdt til erhvervelsen og handelsomkostninger. Nettoresultatet beskattes som personlig indkomst. Et eventuelt tab vil således være til fradrag i anden indkomst fra den næringspligtiges virksomhedsresultat.

Ikke-næringsdrivende skal opgøre ejendomsavancen efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Det betyder, at der til anskaffelsessummen tillægges ejertidstillæg, handelsomkostninger og eventuelt forbedringsudgifter. Nettoresultatet beskattes som kapitalindkomst og et evt. tab skal fremføres til modregning i kommende års skattepligtige ejendomsavancer (kildeartsbestemt tab).

For fysiske personers vedkommende vil fortjeneste fra salg af fast ejendom i de fleste tilfælde blive beskattet højere ved næringsvirksomhed, end hvis der ikke er tale om næringsvirksomhed, da beskattningen af personlig indkomst er med en højere procent end beskattningen af kapitalindkomst.

Ved vurderingen af om en person er næringsdrivende med handel med fast ejendom, skal der ske en samlet afvejning af bl.a. følgende forhold:

- Den professionelle tilknytning til ejendomsmarkedet
- Antallet og omfanget af handler
- Afsmitning fra f.eks. hovedaktionær til selskab
- Om ejendommen er en anlægsinvestering
- Formålet med den oprindelige anskaffelse af ejendommen.

Det ses således, at skatteretlig afsmitning indgår i vurderingen af næringsvirksomhed med handel med fast ejendom. Det betyder f.eks., at hvis en hovedaktionær er næringsdrivende med handel med fast ejendom, kan denne næringsstatus smitte af på selskabet, således at selskabet også anses som næringsdrivende i forbindelse med et salg af fast ejendom, selvom selskabet måske ikke isoleret set ville blive anset som næringsdrivende med handel med fast ejendom.

Det fremgår dog af skatteretlig praksis, at der normalt ikke vil ske afsmitning mellem selskaber i samme koncern, hvilket fremgår af en Østre Landsretsdom (TfS 1991, 300).

Dommen vedrører et produktionsselskab, som indgik i en koncern med 3 andre selskaber. Produktionsselskabets formål var handel med fast ejendom, herunder produktion m.v. af parcelhuse. Oprindelig havde produktionsselskabet købt en grund og opført en lagerbygning, som senere blev solgt til et søsterselskab og derefter udlejet til produktionsselskabet.

Bl.a. fordi produktionsselskabet aldrig havde beskæftiget sig med handel med fast ejendom, tillagde Landsretten ikke produktionsselskabets formål betydning, ligesom Landsretten heller ikke fandt det af betydning, at der inden for koncernen blev drevet handel med fast ejendom. Der blev således ikke i dommen statueret afsmittende effekt af koncernselskabers næringsstatus ved vurderingen af produktionsselskabets salg af lagerbygningen.

Den skatteretlige praksis gør det således endnu mere bemærkelsesværdigt, at Skatterådet i det nye bindende svar om moms på salg af fast ejendom netop statuerer, at der skal ske afsmitning mellem søsterselskaber. ■

Af Jacob Vindal Eriksen
Advokat, Kromann Reumert
jve@kromannreumert.com



Skattereformen giver nye regler om grundforbedringsfradrag

Torsdag den 13. september 2012 vedtog Folketinget lovforslag nr. 198 om ændring af vurderingsloven og skatteforvaltningsloven. Ændringerne sker som led i gennemførelsen af skattereformen, og overordnet indebærer de, at muligheden for at opnå fradrag i grundskylden for forbedringsarbejder afskaffes fremadrettet. Hertil kommer, at adgangen til at få genoptaget en ejendomsvurdering begrænses til vurderinger, der beror på et fejlbehæftet grundlag. Reglerne træder i kraft den 1. januar 2013.

Gældende regler om grundforbedringsfradrag

I henhold til de hidtil gældende regler i vurderingsloven kan der opnås fradrag i grundværdien for forbedringer, når disse må antages at virke værdiforøgende ved ansættelsen af grundværdien. Der er derfor ikke mulighed for at opnå fradrag for forbedringer, der må henregnes til / tilskrives ejendommens forskelsværdi, som eksempelvis værdiforøgelse af bygninger. Baggrunden for reglerne om grundforbedringsfradrag var, at det alene var den rå jord, der skulle danne grundlag for beskatning.

Forbedringer omfatter blandt andet anlæg af veje, forsyningsnet og lignende byggemodningsomkostninger. I henhold til praksis gives der ikke fradrag for udgifter til arbejder, der er udført på ejerens matrikel. Det vil sige, at der i henhold til praksis kan opnås fradrag for anlæggelse af en kloakledning frem til skel men ikke fra skel til bygningen.

Fradraget for forbedringer kan på den ene side ikke overstige

de faktisk afholdte udgifter, mens fradraget på den anden side ikke kan overstige den værdiforøgelse, som forbedringsarbejderne har medført. Med et eksempel fra lovforslaget kan dette illustreres således: Er vurderingen af grunden steget med 25.000 kr. i forhold til den seneste vurdering før forbedringsarbejderne, kan fradraget maksimalt udgøre 25.000 kr. Dette gælder uafhængigt af de udgifter, som faktisk blev afholdt til forbedringsarbejderne.

Udgjorde forbedringsudgifterne eksempelvis 40.000 kr., og grundværdien stiger med 50.000 kr. i forhold til vurderingen før forbedringsarbejderne, kan fradraget maksimalt udgøre 40.000 kr., som var de faktisk afholdte udgifter. Falder vurderingen efterfølgende til et beløb, der overstiger den oprindelige vurdering med 15.000 kr., kan fradraget maksimalt udgøre 15.000 kr., som er den faktiske værdistigning.

Fradraget kan opnås for en periode for 30 år fra tidspunktet for færdiggørelsen af forbedringerne. Er der tale om skov, er perioden dog 60 år.

Nye regler om grundforbedringsfradrag

Ændringen af vurderingsloven kommer til at få virkning for forbedringsarbejder, der iværksættes den 1. januar 2013 eller senere og for sager, der begæres genoptaget efter 1. maj 2013. Dette indebærer, at retten til allerede givne fradrag ikke fjernes, og fradragene løber derfor, indtil de ville være udløbet efter de hidtil gældende regler. Alt afhængigt af hvornår fradraget er

blevet givet, vil det således kunne opnås i en periode op til 30, eller for så vidt angår skov, 60 år.

Imidlertid indføres der en begrænsning i størrelsen af allerede givne fradrag. Efter ikrafttrædelsen af de nye regler kan et fradrag maksimalt udgøre samme forholdsmæssige andel af grundværdien, som fradraget udgjorde pr. 1. januar 2013, men samtidig maksimeres fradraget beløbsmæssigt til fradragets størrelse pr. 1. januar 2013. Dette medfører eksempelvis begrænsninger i fradraget både i tilfælde af, at forbedringsudgifterne overstiger værdiforøgelsen af grunden, og grundværdien efterfølgende stiger (beløbsmæssig begrænsning), og i tilfælde af at forbedringsudgifterne udgør et mindre beløb end værdistigningen, og grundværdien efterfølgende falder (forholdsmæssig begrænsning).

I overensstemmelse med et regneeksempel fra lovforslaget kan begrænsningen illustreres på følgende måde: Såfremt grundværdien udgør 500.000 kr. og fradraget 50.000 kr. (svarende til 10 procent af grundværdien), vil fradraget fortsat udgøre 50.000 kr., såfremt grundværdien stiger til 600.000 kr., mens fradraget vil blive nedsat til 40.000 kr., såfremt grundværdien falder til 400.000 kr.

Såfremt en grundejer ikke allerede har opnået fradrag for forbedringsarbejder, vil der også være mulighed for at opnå fradrag. Arbejderne skal dog være iværksat inden udgangen af 2012, og der skal senest den 1. maj 2013 være givet meddelelse til skattemyndighederne om igangsætning af forbedringsarbejderne. I den forbindelse er det en forudsætning, at arbejderne færdiggøres i sædvanligt tempo og ikke blot påbegyndes med henblik på at opnå fradraget.

Afslutning

Muligheden for at opnå et fradrag i grundværdien kan ansues som et incitament for en grundejer til at investere i værdiskabende forbedringer. Dette understøttes af, at beskatningen oprindeligt var begrundet i et ønske om at beskatte selve jorden. Derudover kan forbedringsarbejderne også siges at medføre værdier for samfundet, idet infrastrukturniveauet øges, og

dette vil kunne medføre et forøget beskatningsgrundlag. Fra samfundets side vil det således også være velbegrundet at opretholde muligheden for forbedringsfradrag.

Skatteministeren har i forbindelse med fremsættelsen og forhandlingen af lovforslaget oplyst, at afskaffelsen af grundforbedringsfradraget (sammen med ændringen af reglerne for genoptagelse af ejendomsvurderinger) vil medføre et merprove-nu på ca. 350 millioner kr., når regelændringerne får fuld effekt, og at staten forventes at spare 14 årsværk fra 2016 og frem. Dette er i tråd med, at det også er anført i bemærkningerne til lovforslaget, at afskaffelsen af grundforbedringsfradraget skal bidrage til finansieringen af skattereformen. Som andre begrundelser anføres det i bemærkningerne, at de eksisterende regler har været svære at forstå og vanskelige at anvende, og at dette har ført til mange klage- og genoptagelsessager, og at dette endeligt har medført lange sagsbehandlingstider. Det anføres derfor også som begrundelse, at ændringerne vil medføre en væsentlig forenkling af vurderingssystemet.

Der kan ikke herske tvivl om, at en afskæring af mulighederne for at opnå forbedringsfradraget indebærer en forenkling af vurderingssystemet. Det siger sig selv. Spørgsmålet er imidlertid, hvem der, ud fra en helhedsbetragtning, nyder godt af regelændringerne. ■



FOTO: SHUTTERSTOCK

ESTATE KONFERENCE

KOMMENDE KONFERENCER 2012:

Potentiale for milliarder i alment byggeri

- Den almene boligsektor står foran et massivt boom og er i øjeblikket en af de vigtige drivkræfter i dansk byggeri.

Afholdes den 25. oktober 2012 i Virum

Konferencepartner:

ALECTIA



Erhvervs- og boligmarkedet i Køge

- 300.000 kvm. på vej i Køge – investering for milliarder.

Afholdes den 31. oktober 2012 i Køge



Erhvervs- og boligmarkedet i København 2013

- Overblik over udviklingen i investeringer og udlejning i erhvervs- og boligmarkedet i København.

Afholdes den 22. november 2012 på Frederiksberg

Konferencepartner:



Læs mere og tilmeld dig på www.estatemedi.dk/konference



Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus 2013

- Væksten er høj, ambitionerne vilde og nu er også investorerne på vej.

Afholdes den 4. december 2012 i Aarhus

Konferencepartner:



BoligPortal.dk®



Erhvervs- og boligmarkedet i Aalborg 2013

- Fokus på den aktuelle udvikling, Aalborg har gennemgået en bymæssig forvandling, og nu kommer også et boligboom.

Afholdes den 5. december 2012 i Aalborg

Konferencepartner:



Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



HOTCOP 2013

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

The conference will be held in Stockholm Sweden the 28-29 May 2013

Læs mere og tilmeld dig på www.estatemedi.dk/konference

Eva Rindom til tops i Atkins Danmark

Eva Rindom, 44 år, afløser Palle Beck Thomsen som adm. direktør for Atkins Danmark.

– Eva er den bedste kandidat til posten. Hun har ledelsesmæssig og faglig baggrund, som er meget stærk inden for Atkins' hovedområde, som er banen. Hun er både klog og dygtig, har et smittende humør, let til latter og er en dygtig og ambitiøs leder, siger den afgående adm. direktør Palle Beck Thomsen.

Eva Rindom er kendt som en særdeles kvik person, der nok har sine meninger, men som også formår at lytte. Hun kan lide at få tingene ordnet og går ikke af vejen for en udfordring.

Hvor Palle Beck Thomsen skulle maksimere virksomhedens omsætning i en periode med stor markedsvækst, bliver Eva Rindoms udfordring, at væksten fremover nok ikke bliver helt så stejl, fordi niveauet for investeringer i

infrastruktur i Danmark og resten af Skandinavien er stagnerende.

Eva Rindom blev civilingeniør fra DTU i 1992 og færdiggjorde tre år senere en Ph.d. inden for matematisk modellering af køretøjsdynamik. Hun startede sin karriere i DSB projekt-tjeneste, der siden blev købt af Atkins, hvor hun har været afdelingsleder for signalafdelingen igennem ni år og direktør for Atkins banesektor gennem de sidste fem år.

Eva Rindom bliver adm. direktør efter Palle Beck Thomsen. Hun bliver dermed den eneste kvinde, der står i spidsen for en større rådgivende ingeniørvirksomhed på dansk grund. Atkins Danmark er med 450 medarbejdere den syvende største rådgivende ingeniørvirksomhed i Danmark, og internationalt er Atkins PLC (med hovedkontor i UK) med ca. 17.500 medarbejdere Europas største rådgivende ingeniørvirksomhed.



FOTO: ATKINS

Eva Rindom.

Claus Fenger ny mægler i EDC Erhverv i Vejle under ny ejer

Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Claus Fenger er ansat i EDC Erhverv i Vejle til at styrke erhvervsaktiviteterne. Ansættelsen af Claus Fenger sker i forbindelse med, at EDC Erhverv Poul Erik Bech overtager kædens aktiviteter i Vejle efter erhvervsmæglerfirmaet EDC Erhverv Linderoth & Sørensen, som er trådt ud af EDC kæden.



Claus Fenger.

Leif Lassen går fra Home til egen mæglervirksomhed

Erhvervsmægler Leif Lassen, Esbjerg, har etableret egen virksomhed som ejendomsmægler med speciale indenfor investerings- og erhvervsejendomme.

Leif Lassen har en lang baggrund både i lokale og i en række landsdækkende erhvervsmæglervirksomheder herunder har han stået for etablering af CBRE, dengang Cederholm, i Esbjerg i 2000, i Home Erhverv som franchise-tager i 2005-2012 og altså nu som selvstændig i Lassen Erhverv.

– Gennem mit mangeårige virke og landsdækkende netværk løser jeg opgaver over det meste af landet, og på trods af et meget anderledes marked har vi alligevel både gennemført udlejninger og salg over sommeren. Erfaring og vedholdenhed er afgørende for succes i denne tid, for når én dør lukker, er der andre der åbner sig, oplyser Leif Lassen.



Henning Larsen får international pris

Arkitekt Henning Larsen modtager en af verdens mest prestigefyldte kunstpriser, Praemium Imperiale 2012.

Prisen kaldes også kunstens Nobel-pris og gives til kunstnere, der har givet et enestående bidrag til kunstens udvikling. Bag Praemium

Imperiale står Japans ældste kunsthøj, Japan Art Association.

Henning Larsen er den første danske modtager af prisen, der er blevet uddelt siden 1989.

I 2011 hædrede Praemium Imperiale den mexicanske arkitekt Ricardo Legorreta, og blandt de tidligere modtagere er blandt andet Jean Nouvel, Renzo Piano, Rem Koolhaas, Norman Foster, Peter Zumthor og Jacques Herzog og Pierre de Meuron.

Ud over Henning Larsen er årets prismodtagere den kinesiske kunstner Cai Guo-Qiang, den italienske billedhugger Cecco Bonanotte, den amerikanske komponist Philip Glass og den japanske balletdanser Yoko Morishita.

Henning Larsen modtager Praemium Imperiale 2012 Prisen, som uddeles af den japanske, kejserlige familie, ved en gallafest i Tokyo sidst i oktober.

FOTO: AGNETE SCHLICHTKRULL



Daniel Goldschmidt indtræder i M. Goldschmidts bestyrelse

Daniel Goldschmidt indtræder i M. Goldschmidt Holdings bestyrelse.

Samtidig indtræder Jens-Erik Corvinus, tidligere direktør i Realkredit Danmark og medlem af Realkredit Danmarks direktion, i bestyrelsen. Efter 27 år i Realkredit har Jens-Erik Corvinus stor erfaring og netværk inden for specielt ejendomme, som er kerneområdet i M. Goldschmidt koncernens virke.

Bestyrelsen for M. Goldschmidt Holding består således i dag af Mikael Goldschmidt, stifter og ejer, Jørgen Toftegaard, Steen Raagaard Andersen, næstformand, Jens-Erik Corvinus og Daniel Goldschmidt.



Daniel Goldschmidt har tilkendegivet sin interesse i at føre faderens virksomhed videre. Han studerer og har sideløbende med sine studier grundlagt sin egen virksomhed DG Invest, som også har ejendomsinvesteringer som sit kerneområde.

Allan Strand Olesen skifter fra Ejendomsinvest til Genesta

Genesta udnævner Allan Strand Olesen som CEO på kontoret i København. Allan Strand Olesen har tidligere været CEO for Proark/Ejendomsinvest.

– Det glæder os meget, at Allan har valgt at gå ind i Genesta, siger David Neil, CEO for Genesta.

– Hans store erfaring indenfor fund management og asset management er uvurderlig i forbindelse med udvidelse af vores ejendomsinvesteringer i det nordiske marked.

Det danske ejendomsmarked er et vigtigt fokusområde for Genesta, og det primære fokus for det nye kontor i København er indenfor en relativ kort periode at gennemføre investeringer i det danske ejendomsmarked.

Genesta har åbnet kontor på Gammel Torv. Ledelsen består nu af Allan Strand Olesen og Preben Linder Thomsen.

Ole Vagner tilbage i ejendomsbranchen i parløb med Kim Lang

Navnkundige Ole Vagner er aktivt tilbage i ejendomsbranchen. Han har for så vidt ikke været helt ude, men profilen har i en periode været lavere, hvor han primært har vedligeholdt de eksisterende investeringer.

Det ændrer sig nu, hvor Ole Vagner vil tilbage som mere aktiv investor og udvikler i ejendomsmarkedet. Derfor har han tilbudt Kim Lang fra Schaumann Group, at de sammen kan stå i spidsen for en videreudvikling af forretningen, hvor de rent fysisk sidder i Rambølls tidligere hovedkontor i Virum, Hirschsprunghus, der nu er et flerbruger kontorhus.

– Min opgave er at skabe en samlet strategi for vores ejendomme, projekter og porteføljer for at sikre, at der skabes merværdi gennem udvikling og samtidig, at vi får nedsat projekt- og transaktionstiderne, så indtjeningen sikres fortløbende, - med andre ord hurtigst muligt, siger Kim Lang Sørensen.

Kim Lang er 36 år og har før tiden som direktør i Schaumann-koncernen været i Mærsk-koncernen og derefter været ejendomschef

i Dansk Supermarked, hvor han lokaliserede og forhandlede nye kontrakter på plads for Netto-brandet.

– Jeg skal ind og bygge den forretningsmæssige struktur op sammen med den højt faglige eksisterende organisation. Vi skal sammen have optimeret driften, så vi kan få frigjort kapital til vores nye projekter, siger Kim Lang, der har stået i spidsen for en lang række projekter, mens han var hos Schaumann blandt andet Føtex og Netto i Birkerød, boliger i Smørum samt Scandic Hotel i Berlin.

Gennem diverse fondsbørsmeddelelser ved de fleste, at Schaumann har en række engagementer hos Finansiell Stabilitet og dermed er Schaumann-gruppen blevet betydeligt stærket. Derfor ændrede jobbet sig også markant, og det er baggrunden for, at Kim Lang har valgt at skifte.

Tre forretningsområder skal fremadrettet danne forretningsgrundlaget hos Ole Vagner: Development, Investment og Transaction. Blandt Ole Vagners succesfulde projekter pt.



– Vi forventer at vokse via at kunne håndtere og drive flere projekter i Danmark og Sverige. Jeg synes, de seneste år har vist os, at det ikke hjælper noget at opbygge en stor balance uden at have styring og den rette strategi. Købmandskab tilsat den rette styring tilfører værdi. Man har ingen berettigelse i markedet, hvis man ikke kan tjene penge på den enkelte ejendom, siger Kim Lang Sørensen, Ole Vagner Group.

er blandt andet en studenterboligejendom, et par boligprojekter samt et butikscenter i Sverige.

– Vi arbejder på at få opført yderligere ejendomme med boliger evt. ungdomsboliger. I større byer ser vi høj sikkerhed for udlejning og stor efterspørgsel efter denne type ejendomme. Desuden arbejder vi på et butikscenter i Malmø. Vores tilgang er, at vi opkøber eksisterende ejendomme, udvikler dem og tilvejebringer strategisk ekstra byggeretter for derefter at opføre yderligere kvm. og sælge dem. Vores ambition er ikke at blive et ejendomsselskab med en stor balance, siger Kim Lang.

Forventningen er at der i løbet af kort tid vil blive brug for flere projektdirektører med samme høje ekspertise som de allerede eksisterende.

Lars Duus asset manager i North

North Property Asset Management har ansat Lars Duus som asset manager.

Lars Duus kommer fra en stilling i Ejendomsinvest, hvor han som projektchef har haft ansvaret for gennemførslen af flere af koncernens større bygge- og udviklingsprojekter. Lars Duus har været i ejendomsbranchen i 18 år i stillinger hos nogle af markedets stærke aktører som Kuben og Skanska.

North forvalter i dag en ejendomsportefølje med en værdi på ca. 2,5 mia. kr. for en lang række kunder. Kunderne tæller såvel banker, der ønsker Norths assistance til at klargøre kunders ejendomme til salg, som internationale investorer, der løbende både køber, optimerer og sælger ejendomsporteføljer.

– Lars kan ikke blot bidrage til at forhandle mange af de lejekontrakter, som vi lukker i øjeblikket, men også følge projekterne til dørs med projektledelse af indretningen til lejerne, siger direktør Philip Marker, North.



Nye medlemmer i Realkredit Danmarks lokalråd

Realkredit Danmark har 13 lokalråd over hele landet.

De 13 lokalråd fungerer som rådgivende organ og ambassadører for Realkredit Danmark.

Medlemmerne er udpeget af RD's direktion og består af en række fremtrædende erhvervsledere i dansk erhvervsliv, herunder ledere i den danske ejendomsbranche.

Her ses de nye medlemmer af lokalrådet sammen med formand Leif Olsen, Ejendomsmæglerfirmaet Leif Olsen. Videre fra højre er det CEO Gitte Andersen, SIGNAL Arkitekter, Partner Merete Larsen, Gorrisen Federspiel, Partner Henrik Groos, Accura og Vicedirektør Bjarne Jørgensen, RD. Partner Kenneth Hofman, KPMG, som er det sidste af de fire nye medlemmer, mangler på billedet.

Situs ansætter Aksel Madsen som associate

Rådgivervirksomheden Situs har ansat Aksel Tarras Madsen som Associate. Han bliver tilknyttet Situs' kontor i København, hvorfra selskabets aktiviteter i Norden styres.

Aksel Tarras Madsen har tidligere været ansat hos blandt andet Nykredit, Danske Markets og Finansiell Stabilitet. Aksel har således været involveret i værdiansættelsen af aktiver, der har skullet overdrages til Finansiell Stabilitet under forskellige bankpakker.

– Vi er glade for, at vi med Aksel har fået en medarbejder med så lang og dybdegående erfaring indenfor finansiering og vurdering af kreditrisiko, siger Peter Lilja, direktør for Situs.

Aksel Tarras Madsen har i mere end 15 år arbejdet med finansiering og håndtering af kreditrisici.



Foto: Situs



Danbolig Erhverv i Hillerød satser på hele Sjælland

Danbolig Erhverv i Hillerød fortsætter sin vækst og udvider staben med statsaut. ejendomsmægler Dorthe Mills, som gennem næsten 20 år har opbygget kompetencer i Hillerød, København og internationalt.

Dorthe Mills har i de første 13 år af sin karriere arbejdet som boligmægler og siden som erhvervsmægler. I 2010 blev hun udnævnt til chef i Rosk Ejendomme.

Efter sin tid i Rosk har Dorthe Mills været i

den internationale mæglerkæde CBRE.

– Med Dorthe på holdet styrker vi danboligs mæglerfunktion. Dorthe er en dygtig og dynamisk forretningskvinde med et stort netværk, både lokalt og i København. Ingen opgave er for stor til hende. Og så er hun så positiv og autentisk, at man ikke kan undgå at blive i godt humør i hendes selskab, siger Johnny Hallas.

Johnny Hallas og Danbolig i Hillerød åbnede



Dorthe Mills.

i 2008 og er i en positiv udvikling. I øjeblikket har firmaet 6 ansatte, men Johnny Hallas forventer at foretage flere nyansættelser i den kommende tid.

Kåre Bregninge bliver bygherrerådgiver i Grontmij

Kåre Bregninge er ansat i Grontmij som strategisk bygherrerådgiver med særligt fokus på det private marked. Han vil fremover rådgive investorer og lejere om budgettering samt potentialer og risici ved bygge- og udviklingsprojekter.

Med Kåre Bregninges ansættelse styrker Grontmij kompetencerne i de tidligste faser af bygherrens beslutningsprocesser.

Kåre Bregninge er 37 år og uddannet diplomingeniør. Han har været et kendt ansigt i den danske projektudviklingsbranche qua sit virke hos MT Højgaard siden år 2000. De sidste 6 år som chef.



Kåre Bregninge.

Fra Colliers til Business Kolding

Thomas Andersen er Business Koldings ansvarlige for forretningsudvikling i videns- og erhvervsparken Nordic Synergy Park. Han kommer fra et job som erhvervsmægler for Colliers International i Vejle.

39-årige Thomas Andersen er uddannet statsaut. ejendomsmægler i 2002. Han har blandt andet arbejdet som ejendomsmægler for DanBolig i Kolding, som udviklingschef for Aldi Vest KS i Kolding, salgs- og udviklingschef i ejendomsvirksomheden Objektum.



Thomas Andersen.

NCC Bolig udvider i Aarhus

Forventningerne til boligmarkedet i Aarhus-området er så store, at NCC Bolig nu ansætter en lokal udviklingsdirektør. NCC Bolig har ansat Finn Mortensen, der har stort kendskab til det østjyske ejendomsmarked.

– Vi tror på, at der er et enormt potentiale i Aarhus, hvad angår nye boliger, ikke mindst når det gælder ejerlejligheder i den bedre ende, siger Torben Modvig, adm. direktør for NCC Bolig.

Finn Mortensen, 55 år og bygningsingeniør, kommer fra et job som projektdirektør i NCC Property Development, der udvikler inden for erhverv. Han har været involveret i flere nøgleprojekter i Aarhus, deriblandt Bruuns Galleri og Nobelparken. Som udviklingsdirektør i søsterselskabet bliver nogle af hans første opgaver at erhverve velbeliggende grundarealer – i centrum eller i nærheden.

Finn Mortensen.



ESTATE MAGASIN

udgives af Estate Media

– din videns og mediepartner i ejendomsbranchen

Jeg håber, du er tilfreds med Estate Magasin. Du kan læse om vores andre ydelser på estatemedias.dk



Nikolaj Pfeiffer

CEO Nordic, Partner
pfeiffer@estatemedias.dk

Annoncesalg:
Michael Mortensen
M: mortensen@estatemedias.dk
T: 28 34 03 19

Abonnement og kundeservice:
estatemedias.dk/abonnement
M: service@estatemedias.dk
T: 49 25 39 69

Redaktion:
Ansvarshavende Chefredaktør
Kamilla Sevel
M: sevel@estatemedias.dk
T: 42 76 00 20

Design og layout:
www.wammendesign.dk

Forsiden:
Vicedirektør Bjarne Jørgensen,
Realkredit Danmark

Oplaget er kontrolleret af
Specialmediernes Oplagskontrol.
ISSN nr. 1903-2110

Medlem af:



Tryk:
Scanprint a/s



ESTATE MEDIA
Videns- og mediehus for ejendomsbranchen

kalender

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

8.-10. oktober

Expo Real
Sted: München, Tyskland

International ejendomsmesse.

25. oktober

Konference: Potentiale for milliarder i alment boligbyggeri
Sted: Alectia, Virum

Den almene boligsektor står foran et massivt boom og er i øjeblikket en af de vigtige drivkræfter i dansk byggeri.



RENDERING: MT HØJGAARD

31. oktober

Konference: Erhvervs- og boligmarkedet i Køge
Sted: KØS Museum, Køge

300.000 kvm. på vej i Køge – gedigne investeringsplaner for milliarder.



FOTO: KØGE KYST

14.-16. november

MAPIC
Sted: Cannes, Frankrig

International messe om udvikling af butiksejendomme.



22. november

Konference: Erhvervs- og boligmarkedet i København 2013
Sted: DEAS, Frederiksberg

Offentlige investeringer for mere end 60 milliarder kr. er på vej i København. Massiv interesse fra både nationale og internationale investorer.

4. december

Konference: Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus 2013
Sted: Scandic Aarhus City, Aarhus

Væksten er høj, ambitionerne vilde, og nu er også investorerne på vej.



5. december



Konference: Erhvervs- og boligmarkedet i Aalborg 2013
Sted: Nielsen & Christensen Revisionpartnerselskab, Aalborg

Fokus på den aktuelle udvikling, Aalborg har gennemgået en bymæssig forvandling, og nu kommer også et boligboom.

11.-12. januar 2013

Konference: Fastighetsdagarna 2013
Sted: Copperhill Mountain Lodge, Åre, Sverige

Sveriges ledende forum for den professionelle ejendomsbranche.

12.-15. marts 2013



MIPIM
Sted: Cannes, Frankrig

International ejendoms- og netværksmesse.

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

LÆS I ESTATE MAGASIN NR. 9

Grønne tiltag i ejendomme

Vi sætter fokus på seneste nyt fra bæredygtighedsfronten – aktører og muligheder, indeklimate og ventilation

Branche tema:

Landinspektører, status, aktører og udvikling

Fokus på regionerne: Midtjylland

Husk også at det er med det kommende nummer, at du finder Estate Magasin
Tillæg om INVESTERINGSEJENDOMME

Næste nummer udkommer:
12. november

Deadline for indlæg:
24. oktober

Deadline for annoncer:
26. oktober

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan bestilles ved at kontakte Estate Magasin, att. Nikolaj Pfeiffer, på tlf. 29 38 74 80.

Virksomheder søger nyt hjem

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

Reklamebureau søger 1.500-1.800 m² (Østerbro/Nørrebro)

Lejemålet skal være i så få plan som muligt og indretningen skal være åbne kontorlandskaber med plads til ca. 120 medarbejdere. Huslejen må max ligge på kr. 1.400 pr. m² incl. driftsudgifter. Forventet indflytning ca. 1. september 2013.

Softwarefirma søger 600-1.000 m² (City/Holmen)

Kreative kontorlokaler i et plan ønskes med god udsigt og adgang til altan eller tagterrasse. Lejemålet skal kunne indrettes med åbent miljø og en beliggenhed omkring en af de store metrostationer foretrækkes. Tidshorisont for overtagelse af lokalerne vil være ca. 6 måneder.

Rådgivningsvirksomhed søger 1.000-1.200 m² (City/Vesterbro)

Er på udkig efter et lejemål fordelt på max 2 etager tæt på Nørreport eller Vesterport Station. I lejemålet skal der være plads til ca. 45 medarbejdere som skal placeres i en kombination af større og mindre rumenheder. Der skal være elevator i ejendommen. Indflytning indenfor 6-12 måneder.

IT-virksomhed søger 2.000-2.500 m² (City/Østerbro/Vesterbro)

Virksomheden efterspørger et kontorlejemål med sjæl, såsom fritlagte bjælkekonstruktioner. Adgang til tagterrasse samt 8-10 p-pladser vil være et stort plus. Ejendommen skal ligge tæt på en af de store togstationer. Indflytning indenfor 6 måneder.

Undervisningsvirksomhed søger 4.000-5.000 m² (City/Vesterbro/Valby/SV/NV/Frb)

Ønsker både køb eller leje af bygning. Det kan være fabrik/lager til ombygning eller kontorbygning opført til undervisningsbrug. Stationsnærhed er et meget vigtigt parameter. Tidshorisont inden for 10-22 måneder.

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 erhvervsejendom til leje eller salg, er du velkommen til at kontakte os, eller du kan møde os på linor.dk.