

# estate

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

- udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 03 | 2016 | 9. årgang

## TEMA OM INVESTERING

### LÆS OM:

REKORDHØJT  
TRANSAKTIONS-  
NIVEAU I 1. KVARTAL

NYE FINANSIERINGS-  
FORMER VINDER FREM

JYLLAND TRÆKKER

### REGIONSTEMA:

Læs om Trekantområdets  
store udviklingsområder

# FRA INTERNATIONAL TOPPOSITION TIL IVÆRKSÆTTER

- kom tæt på ny asset manager



# Indhold

## Artikler

- 4 Leder** | xxx
- 6 TEMA** | -Jamen ejendomme er ikke en passiv investering
- 16 TEMA** | Større konkurrence giver ikke bedre priser
- 22 Nyt fra Byggesocietetet** | Hvilken by skal Odense være?
- 24 TEMA** | Mæglere enige: 2016 bliver et rekordår
- 28 REGIONSTEMA** | Trekantområdet
- 44 TEMA** | Investorer har endelig fået øje på Jylland
- 72 TEMA** | Svenske og norske hotelkæder dominerer det nordiske marked

## Ordet er dit

- 66 Debat** | I vidt omfang tilbage til før 2007  
Af Kirsten Thøgersen
- 70 Debat** | Opmærksomhedspunkter når projektet baseres på en lokalplansdispensation  
Af Max Jacob Stubkjær Jensen

## Overblik

**Tal og tendenser** | 50-54

**Virksomheder og mennesker** | 76-82

**Brancheguide** | 65-65

**Kalenderen** | 83

**Læs i Estate Magasin nr 4-2016** | 83

Side **30**



Side **76**





## RESEARCH, EXPERIENCE & DEDICATION

Som én af branchens førende inden for salg og udlejning af erhvervsjendomme foretager vi omfattende research. Udsnit af denne research kan læses i vores markedsrapport, hvor vi offentliggør seneste nyt inden for investeringsmarkedet, kontorudlejning og retail.

Download den nye Market Report Issue II 2016 på [red.dk](http://red.dk).

## Vi bidrager til transparens...



Tonny Nielsen har i mange år talt for øget transparens. I interviewet i denne udgave understreger han, at han ser en klar positiv udvikling. Blandt andet er mæglerens materiale blevet markant bedre, og det skyldes ikke mindst kravene fra internationale investorer. Men en ting er, hvad der sker i køb/salg situationen, hvor der er en aktiv handling i gang. Noget andet er, hvad der foregår bag lukkede kontordøre.

Asset Management er et område, hvor der fortsat er meget lille transparens i Danmark. Frem til for få år siden var IPD synlige, men deres indflydelse er blevet mindre i de seneste år, og i stedet for at få øget benchmarking på de store ejendomsbesidderes performance, har vi faktisk fået mindre.

Det betyder også, at det er svært for udenforstående at vurdere, om det er ATP Ejendomme, PensionDanmark, PFA, Aberdeen, Thylander, Fokus Asset Management eller en af de andre interne og eksterne forvaltere af ejendomme, der er de bedste til at drive og optimere dem. Og dermed er det også svært at vide for bestyrelser og komiteer i diverse pensionselskaber og fonde om, det giver bedst mening at have asset management in-house eller outsource det.

Transparens er selvsagt også noget, der optager en medie- og vidensvirksomhed som os selv. Det er nu 8 år siden, at Estate Magasin i maj 2008 udkom for første gang. Der er sket rigtig meget i branchen siden da. Men transparensen har på trods af krisen ikke rykket sig dramatisk og er næsten blevet mindre på nogle områder. Det gælder også på det journalistiske område, hvor stærkt skærpede krav til hastighed og kvantitet betyder, at der er mindre tid til at dykke ned i vigtige områder hos mange medier. Det vælger vi alligevel at gøre i Estate Magasin, hvor du 6 gange om året kan finde dybtgående relevante artikler, der kommer bagom personer og problemstillinger fra bygge- og ejendomsbranchens egen verden.

Vi kan gøre det, fordi Estate Magasin er uafhængigt. Det vil sige, at man ikke kan købe sig ind i vores redaktionelle spalter. Det princip står vi fast på for at kunne levere et troværdigt magasin, som er læsværdigt udgave efter udgave. Men vi er annoncefinsierede og har du et budskab, er vi meget glade for, at du vil støtte magasinet ved at bruge os og indrykke annoncer hos os. Kun på den måde kan vi fortsætte med at understøtte transparensen og øge professionalismen i branchen.

Med venlig hilsen  
Kamilla Sevel

Chefredaktør  
Estate Media

Kommentarer modtages gerne på [sevel@estatemedia.dk](mailto:sevel@estatemedia.dk)



“  
Vores due diligence's tager også afsæt i at transformere og renovere på en måde, der er reversibelt, således man også i fremtiden kan følge ejendommens fortælling og historie tilbage gennem tiden.  
”

Nina Bang  
Partner / Arkitekt MAA  
Årstiderne Arkitekter

## ARKITEKTUR KAN GIVE BEDRE PERFORMANCE

Årstiderne Arkitekter tror på, at arkitektur kan skabe levedygtige bymiljøer og styrke relationen mellem mennesker. Når vi udvikler projekter i byen påvirker vi mennesker, byens rum og mulighederne for udvikling. Derfor skal arkitektur forholde sig til tid, sted og historie, og til samfund og relationen mellem mennesker. Arkitektur påvirker mulighederne for at bo og leve et mangfoldigt liv i byen.

Årstiderne Arkitekter har specialiseret sig indenfor transformation og konvertering af ejendomme i bymæssig kontekst. Nina Bang kan med sin viden indenfor transformation og omdannelse styrke dit projekt, og sikre arkitektonisk ambition såvel som økonomisk investering.

### ESTATE MAGASIN

udgives af Estate Media – din videns og mediepartner i ejendomsbranchen



Kontakt os gerne, hvis du vil høre mere om annoncering i Estate Magasin eller om sponsormulighederne på vores konferencer og seminarer.

Mira Trolle Scheel, Markedsdirektør,  
Partner, [trolle@estatemedia.dk](mailto:trolle@estatemedia.dk)

#### Annoncesalg

T: +45 27 28 14 15

#### Abonnement og kundeservice

[estatemedia.dk/abonnement](http://estatemedia.dk/abonnement)  
M: [service@estatemedia.dk](mailto:service@estatemedia.dk)  
T: +45 29 16 05 36

#### Redaktion

Ansvarshavende chefredaktør  
Kamilla Sevel  
M: [sevel@estatemedia.dk](mailto:sevel@estatemedia.dk)  
T: +45 42 76 00 20

#### Layout

Kontur Design  
M: [friis@estatemedia.dk](mailto:friis@estatemedia.dk)

#### Forsiden

Tonny Nielsen  
Foto: Lizette Kabré

Oplaget er kontrolleret af Specialmediernes Oplagskontrol.  
ISSN nr. 2245-6910

#### Medlem af



ESTATE MEDIA  
Videns- og medietus for ejendomsbranchen



ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

# - JAMEN EJENDOMME ER **IKKE** EN PASSIV INVESTERING

Tonny Nielsen var indtil for få måneder siden en af de højst placerede danskere i den europæiske ejendomsbranche med forvaltningsansvaret for Aberdeen Asset Management i hele Europa med over 220 milliarder kr. under forvaltning. Nu er han på mange måder startet helt forfra med respekten for den aktive investering som drivkraft

En helt ny kontorbygning på 7.000 kvm. på Østerport station. Politigården på Halmtorvet. Kanonbådsskurene. Bings på Vesterbrogade. Priorparken og kontorer på Oluf Palmes Allé i Aarhus. Det er markante ejendomme, der ligger i fonden med navnet CRED, som det nystiftede Fokus Asset Management har fået lov til at passe og pleje og fremfor alt udvikle.

For ejendomme bliver i Tonny Niensens optik alt for ofte sat på hylden hos de store institutionelle investorer som passive investeringer som aktier og obligationer, der primært kræver opmærksomhed, når de skal købes og sælges. Og det er helt forkert. Det ved de fleste, der beskæftiger sig med ejendomme, i virkeligheden nok godt. Alligevel sker det igen og igen. Det er en af kæphestene for Tonny Nielsen, at det IKKE kommer til at ske, hvis man overlader ham ansvaret for at forvalte dem.

Tonny Nielsen er efter 14 år hos Aberdeen Asset Management startet for sig selv. 14 år, hvor han nåede helt til tops i den europæiske organisation før Aberdeen valgte at strukturere forretningsmodellen anderledes, og Tonny Nielsen valgte at starte for sig selv. Og for at vise, at han mener det har han kaldt sit selskab, som han ejer sammen med fund manager Morten Madsen, for Fokus Asset Management. Selskabet har overtaget ejendomme til forvaltning for 6,2 milliarder kr.

På det nyindrettede kontor med fotostater af de mange kendte ejendomme i fonden er Tonny Nielsen ved at indrette sig. Han skal lære alt fra at lave kaffe selv til at beslutte farverne på væggene. For sådan er det, når man går fra en europæisk topstilling til en mindre ejerledet virksomhed.

- Men det er sundt for det er med til at holde en skarp, siger Tonny Nielsen.

Fokus har indtil videre en stor kunde nemlig fonden Commercial Real Estate Denmark, som ejes af en række pensionskasser og udenlandske investorer. Men der kan sagtens komme flere investorer. 19 medarbejdere er allerede fulgt med i de nyindrettede lejede lokaler i en af fondens ejendomme på Bomhusvej nord for København på kanten mellem Østerbro og Hellerup.

- Her er plads til flere, og det forventer jeg, at vi bliver ganske snart. Hvis jeg siger, at vi er dobbelt så mange om et par år, så virker det prætentøst, men det er ikke helt urealistisk for jeg synes, vi har gode muligheder både for at få flere kunder ind og udvide via strategiske samarbejder, siger Tonny Nielsen.



- Vi kommer til at arbejde med køb og salg, men også med indgåelse af lejekontrakter og styring af større investeringer. Der er mange dygtige forvaltere i Danmark, men vi mener, at det vi står for adskiller sig fra den ydelse, mange andre kan levere, siger CEO Tonny Nielsen, Fokus Asset Management.



FOTO: IZETTE KABARE

Det var i marts, at en række ændringer i Aberdeens strukturelle styring af fondene endte med, at generalforsamlingen i CRED-fonden valgte at skifte asset manager og Tonny Nielsen besluttede at starte for sig selv.

- Ejendomme udgør kun cirka 6 procent af aktiverne i Aberdeen. For at ensrette styringen af aktiverne ville Aberdeen gerne have strukturen i ejendomsfondene til at ligne de øvrige, og det betød blandt andet, at man for at undgå at forholde sig til forskellige regler i hvert land, ønskede at samle alle fonde i Luxembourg. I Luxembourg er fortolkningen af regulativerne sådan, at investorerne ikke formelt er beslutningstagere i fonden. I stedet er fund manageren 100 procent ansvarlig og kan i princippet tage beslutninger udenom ejerne, siger Tonny Nielsen om noget af forskellen på den europæiske fund manager og den lokale danske.

- Den skilsmisse, vi har været igennem er håndteret meget fint. Det var Aberdeen, der ændrede den strategiske forretningsmodel, og dermed tog skridtet, siger CEO Tonny Nielsen, Fokus Asset Management.

Og - skynder han sig at sige - det er der ikke noget galt i for nogle investorer.

- Jeg ville bare gerne noget andet.

Og mens Aberdeen fornylig outsourcede property management til CBRE, har Fokus Asset Management valgt at holde det in-house.

- Det giver stor sikkerhed for, at den husleje, der opkræves, er rigtig. For mig at se er der en procesrisiko, når man ikke sidder ved siden af hinanden, fordi der kan være meget sparring omkring asset management og property management og risikoen kan være, at man ikke får alle nuancer med, når man skiller det ad.

Fokus Asset Management vil forsøge at udfylde et hul i markedet mellem de egentlige investment managers og mere administrationsfokuserede leverandører.

- Der er andre i markedet, der har specialiseret sig primært i transaktionsdelen og andre igen, som udspringer fra opkrævning af husleje og senere har føjet flere ydelser til. Vi vil gerne lægge os derimellem og skabe samarbejder, der er mere langsigtede med enkelte kunder.

Tonny Nielsen venter sig også meget af strategiske samarbejder i lighed med



Politigården på Halmtorvet blev købt til fonden i 2005 og rummer 7.240 kvm.



## Hvem er vi:

- Danmarks største parkeringsselskab
- Skræddersyede parkeringsløsninger
- Innovative løsninger
  - ANPR (Nummerpladegenkendelse)
  - Elektroniske P-tilladelser
  - MobilParkering (App til parkering)
  - Online Booking
- 1500 parkeringsarealer i Danmark
- Lokalt kendskab siden 1995
- 40 års international erfaring og ekspertise
- Repræsenteret i 12 europæiske lande

Læs mere om APCOA PARKING på  
**WWW.APCOA.DK**

## NYHED

Elektroniske P-tilladelser til receptioner og selvbetjening - ring og hør nærmere på

**70 231 331**

## VI RÅDGIVER OM DE BEDSTE PARKERINGSLØSNINGER



APCOA PARKING Danmark  
Lanciavej 1A  
DK-7100 Vejle  
Telefon: +45 70 231 331

[www.apcoa.dk](http://www.apcoa.dk)

## Fordeling af porteføljen

GEOGRAFISK FORDELING    SEGMENT FORDELING



■ København 64%	■ Kontor 79%
■ Københavns omegn 15%	■ Industri 14%
■ Øst/sydjylland 9%	■ Retail 7%
■ Aalborg 8%	
■ Aarhus 3%	
■ Resten af Danmark 2%	

det, han nåede at indgå med Danica, inden han forlod Aberdeen. Og som han har stor ros tilovers for. Danica valgte i februar at overdrage den strategiske forvaltning af 107 bolig- og erhvervs-ejendomme til en samlet værdi af cirka 10 milliarder kr. til Aberdeen Asset

Management. Aberdeen skal optimere porteføljens værdi, mens Danicas tidligere administrator fortsat står for administration og udlejning af porteføljen. Aberdeen Asset Management Danmark øgede dermed sit mandat for ejendomme under forvaltning til i alt 23,5 milliarder kr. Heraf er 6,2 milliarder kr. dog nu flyttet til Fokus Asset Management.

- Der mangler i nogle tilfælde de nødvendige ressourcer hos de institutionelle investorer til for alvor at drive asset management. Derfor er det fremsynet af Danica at vælge at lægge den del ud i et større fagligt miljø, hvor alle arbejder med det samme. Den form for strategisk samarbejde tror jeg meget på, og det er en model, som vi har taget med os, siger Tonny Nielsen med en åben invitation til andre større investorer.

Men er der brug for endnu en asset manager?

- Vores forretningsmodel er meget lig den vi opbyggede i Aberdeen, og den var succesfuld. Jeg tror der er plads og potentiale til os begge, siger Tonny Nielsen, der ledede Aberdeen Asset

Managements ejendomsafdeling i Europa med base i Edinburgh. Det begrundes af ham især med, at forretningsmodellen er meget mere udbredt i udlandet:

- I resten af Europa ser man langt oftere, at man bruger en asset manager. I Norden har man ofte et administrationselskab til at tage sig af det mere administrative, og så varetager ejeren selv asset management. Det er en mere omkostningsbevidst model, men det er ikke nødvendigvis den, der giver det største afkast. I min optik har Danica da heller ikke valgt at outsource asset management for at spare men for at gøre det bedre, og det er jeg ikke i tvivl om er fornuftigt. Det var det samme jeg sagde i 2002, da jeg startede Aberdeen i Danmark. Det var netop med den tanke, at vi kunne gøre det bedre, og det har jeg fortsat en tykkertro på. Selvfølgelig bør man spørge sig selv om den nordiske model eventuelt er bedre? Det skal jeg selvfølgelig ikke gøre mig klog på, men jeg tvivler på, at den typiske asset management afdeling på 1-3 personer kan overskue ejendomme for måske 15+ milliarder kr., siger Tonny Nielsen, selvom han godt ved, at det bestem

## FALDENDE AFKAST SNØD BENCHMARKING

Det nye asset management selskabet er startet ud med en portefølje på 6,2 milliarder kr. med en LTV på 56 procent.

I 2015 var total afkastet af ejendomsporteføljen 6,5 procent. Det totale afkast er delt med 4,7 procent i direkte afkast og 1,8 procent i værditilvækst. Den positive værditilvækst er et udtryk for faldende afkast på attraktive beliggenheder og faldende tomgang i fondens ejendomsportefølje.

- Fonden har ikke outperformat benchmark i 2015. Det vægtede total afkast på benchmarket var 7,2 procent i 2015. Det direkte afkast på fondens ejendomme ligger på niveau sammenlignet med benchmark. Fondens kapitalafkast var derimod ikke på niveau med benchmark i 2015. Det skyldes i nogen grad et større nedadgående pres på afkastkravet for kontorejendomme med prime beliggenhe-

der (København CBD og havneområderne) sammenlignet med brokvartererne og de sekundære beliggenheder. Det forventes, at opsvinget i markedet vil påvirke de sekundære beliggenheder i højere grad i 2016.

Den langsigtede strategi for CRED er 50-80 procent kontorer, 10-30 procent logistik og 0-25 retail. Det geografiske investeringsfokus er først og fremmest Storkøbenhavn med 60-80 procent og dernæst de større byer med vækstområder: Aarhus, Aalborg, Odense samt Trekantsområdet.

I 2015 blev to ikke-strategiske ejendomme frasolgt; Masnedøgade 28 og Telegrafvej 2. Frasalgene i 2015 resulterede i et tab på 1 million kr. sammenlignet med bogførte værdi.

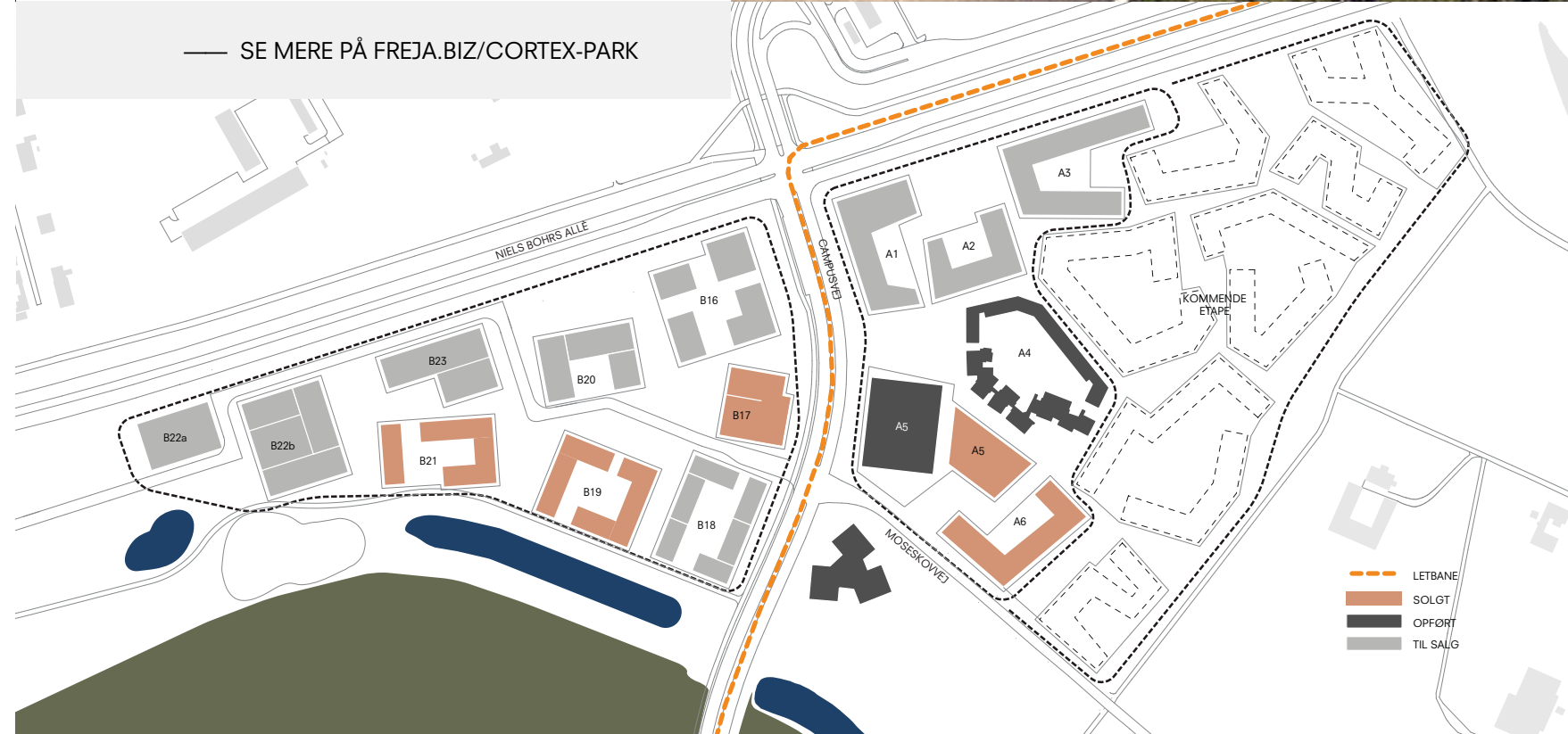
## FREJA EJENDOMME



### „Høje ambitioner i Odense“

Cortex Park. Kom med på udviklingen, inden Letbanen kører. Erhvervsbyggeretter til salg.

— SE MERE PÅ [FREJA.BIZ/CORTEX-PARK](http://FREJA.BIZ/CORTEX-PARK)



## CRED-FONDEN HAR

- » 49 ejendomme og 518.000 kvm.
- » lejeindtægter i 2015 på 392 millioner kr.
- » en egenkapitalforrentning på 14,3 procent. Det anses for yderst tilfredsstillende og er væsentligt over målsætningen på 10 procent.
- » en økonomisk tomgang, der faldt fra 15 procent ultimo 2014 til 13,1 procent ultimo 2015.
- » i løbet af 2015 en nyudlejning på i alt cirka 27.700 kvm. og genforhandling af i alt cirka 39.400 kvm.
- » en ejerkreds bestående af TDC Pensionkasse, Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Danske Civil- og Akademiingeniørers Pensionskasse, Lægernes pensionskasse, kapitalforvalteren Schrodgers, Aage V. Jensens Fonde samt den tidligere storinvestor i TK Development Henderson Capital, der alle ejer mere end 5 procent. De sidste 42 procent er fordelt på mindre aktionærer.



Den største ejendom i CREDs portefølje er konference og kontorfællesskabet Bings på Vesterbrogade tidligere kendt som Copenhagen Europe Center. Her har CRED 7,2 procent af sin portefølje placeret.



I 2008 købte CRED Amager Strandvej 108, der rummer 8.757 kvm. kontorer.

“- Vi er en lille agil virksomhed som må og skal have fokus på vores klienter og den portefølje, vi forvalter. Det er hele vores forretningsgrundlag.”

Tonny Nielsen

ikke er første gang, han fremfører det synspunkt.

Udfordringen kan ofte være, at marginalerne i de institutionelle investorers ejendomsdivisioner er så små i forhold til aktier og obligationer, at der sjældent er fuldt fokus på dem.

- Mange - ikke mindst medierne - fokuserer ofte mere på omkostninger end på indtjening. Dermed kan det godt være mere "politisk korrekt" ikke at hyre en asset manager til at booste værdien af ejendommene, men man mister så måske også en potentiel kapitalgevinst. Og ejendomme er altså bare ikke en passiv investering. De kan ikke drives og udvikles uden omkostninger. Lejerne flytter, området ændrer sig. Der er hele tiden ting, man skal forholde sig til. Det skal man indse og reagere på, hvis man vil investere i ejendomme.

Men så længe der ikke er en valid benchmarking, så er det ikke tydeligt nok,

om man gør det tilfredsstillende. CRED benchmarker sig hele tiden op mod IPD, International Property Index, men analysefirmaet er desværre ikke nær så stærkt i Danmark som i for eksempel London.

- I London bliver man målt på om kundens portefølje har performeret i forhold til markedet, og det bliver ofte hængt op på tallene fra IPD, som er markedsdækkende og bliver udgivet hvert kvartal. Hvis man ikke gjorde det godt nok, blev man fyret på samme måde som aktiemanager, der ikke slår markedet. På den måde holder man sig hele tiden skarp, og det mangler vi i Danmark.



De 6.118 kvm. kontorer på Oluf Palmes Allé 25 i Aarhus købt i 2009 betragtes som en core+ ejendom.

Tonny Nielsen tager også en anden af sine mærkesager med sig til det nye job. Han har igennem de sidste 15 år talt for større transparens i det danske ejendoms marked. Og selvom vi er kommet et stykke henad vejen, så mangler der stadig meget endnu.

- De udenlandske investorers indtog i markedet har betydet meget for transparensen. I dag konkurrerer danske og udenlandske på lige vilkår i transaktionssituationen. Mæglerne er også blevet gode til at levere professionelt materiale på linje med udenlandske kolleger, så stor cadeau til mæglerbranchen. Men til gengæld er der ikke en ensartet model for, hvordan man værdisætter ejendomme. Hvorfor ikke? Måske fordi der ikke er så stor interesse for det, fordi det ikke gør så stor forskel. En op- eller nedskrivning på 1 procent er "peanuts", men det kan godt være mange penge alligevel på en portefølje på 10 eller 20 milliarder kr.

Et af problemerne er, at der kun er et enkelt børsnoteret ejendomsselskab og at størstedelen af den danske ejendomsportefølje ikke bliver vurderet af eksterne valuarer. I CRED bliver alle ejendomme halvårligt vurderet af eksterne valuarer.

- Jeg har hørt mange argumenter for, at det ikke er nødvendigt. Det kan være, at man ikke mener, at en ekstern mægler kender ejendommen eller, at det er for dyrt. Der er mange gode eller mindre gode grunde til ikke at gøre det, men det er i min optik det eneste rigtige og vil bidrage til, at værdierne kommer frem i lyset. Det har jeg snart sagt i 100 år uden, at det har ændret sig ret meget. Jeg håber, at vi med Fokus Asset Management kan bidrage til at skubbe udviklingen videre i den retning, siger Tonny Nielsen. ■

Af Kamilla Sevel

**DIPLOM I VURDERING**

**Arbejder du med vurdering af erhvervsejendomme?**

**Udvid dit kompetence- og arbejdsområde – uddan dig til DiplomValuar nu!**

Der er uddannelsesstart i august (Kbh) og i januar (Aarhus).

Kontakt Dansk Ejendomsmæglerforening for mere information:

Mail: [DEuddannelse@de.dk](mailto:DEuddannelse@de.dk)

Tlf.: 70 25 09 99

[www.de.dk](http://www.de.dk)



Rasmus Juul-Nyholm

## Forvaltning i bevægelse

Et mere likvidt ejendomsmarked er med til at forandre administratorer og asset managers

Asset management, forvaltning, administration, investment management. Kært barn har mange navne og afspejler en branche i bevægelse.

- Vi ser flere og flere selskaber og investorer, der i stedet for at købe og beholde i 10-15 år, omsætter ejendomme med 2-3 års interval. Det egner vores nuværende set-up i branchen sig ikke til. Man har brug for forskellige kompetencer hos en administrator eller asset manager alt efter om man er i en indkøbsfase, om man er midt i driften af ejendomme eller om man er i gang med at sælge ud, siger adm. direktør Rasmus Juul-Nyholm, Administrationshuset, der er blandt Danmarks 5 største administratører.

Den traditionelle administrationsbranche

bliver angrebet fra mange forskellige sider, men det er stadigvæk en lille håndfuld administratører, der udgør det brede fundament i forvaltningen af ejendomme i Danmark.

Rasmus Juul-Nyholm sidder sammen med repræsentanter fra andre store administratører som Dateas adm. direktør Flemming Engelhardt og Deas-direktør Henrik Dahl Jeppesen i bestyrelsen for Ejendomsforeningen Danmarks administratørsektion. Og det er måske ikke helt tilfældigt for de var her først, mens asset management er en forholdsvis ny disciplin som i høj grad har ligget og stadig ofte ligger i de store institutionelle ejeres egen organisation.

Der er ikke hverken en brancheorganisation eller en forening af asset managers i

Danmark, og det er administratorernes indgangsvinkel, der ofte tegner branchen.

- Vi er en udfordret branche på flere forskellige planer. Internt fordi det er vanskeligt at skaffe kvalificerede folk, og eksternt fordi vores kunders behov flytter sig, siger Rasmus Juul-Nyholm.

Markedet er i dag typisk styret af leverandører med udspring i asset management delen, som så tilbyder administration eller administrationsselskaber, der har tilføjet asset management. Men det etablerede og fasttømrede kunde-leverandør forhold i forholdsvis låste rammer kommer ikke til at fortsætte, mener Rasmus Juul-Nyholm:

- Vi er blevet en langt mere fragmenteret branche på meget kort tid.

Han tror på, at branchen udvikler sig derhen hvor det ikke er enten ren outsourcing eller insourcing men i højere grad kommer til at handle om at købe den ydelse ind til den konkrete situation, som man nu har brug for.

- Jeg tror, vi kommer til at nærme os de tilstande, man kender fra IT-branchen, hvor man har en løser tilknytning til sine leverandører og køber ind efter behov, siger Rasmus Juul-Nyholm. ■

Af Kamilla Sevel

### Hvad er Asset management?

Mens administration ofte handler om at opkræve leje, styre en ejer/lejerforening efter vedtægterne og administrere investeringer og ombygninger, så indeholder asset management typisk for eksempel også:

- Stamdata / god rapportering / data
- Optimering af leje og driftsregnskaber
- Facility - og energioptimering
- Controlling og fundmanagement
- Optimering af lejersammensætning og areal
- Optimering af moms, skat og likviditet
- Optimering af selskabsstrukturer

KILDE: ADMINISTRATIONSHUSET

# Hillerød Kommune udbyder "Markedspladsen" til hotel og mulighed for dagligvarebutik



"Markedspladsen" er centralt beliggende i Hillerød Centrum meget tæt ved Frederiksborg Slot. Grunden er på ca. 4.000 m<sup>2</sup>, og udbydes til salg til opførelse af et hotel, eventuelt i samspil med en dagligvarebutik i stueetagen på ca. 1.000 m<sup>2</sup>, og i begrænset omfang andre anvendelser, som f.eks. privat service, kontorer og boliger. Den samlede bebyggelse må have et etageareal på max 10.000 m<sup>2</sup>. En del af grunden skal anlægges til parkering og tværgående fodgængerflow.

### TILBUD

Grunden udbydes i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011, om offentlig udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Grunden udbydes på pris og projekt uden priside. Tilbudsprisen skal være inkl. moms.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb.

Hillerød Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de modtagne tilbud eller forkaste dem alle.

Tilbud med pris og projekt skal sendes digitalt til By og Miljø, Trollesmindealle 27, 3400 Hillerød, bc@hillerod.dk, så vi har det **senest den torsdag den 1. september 2016, kl. 12.00.**

Udbudsmaterialet kan findes på Hillerød Kommunes hjemmeside [www.hillerod.dk/salg](http://www.hillerod.dk/salg)

Yderligere oplysninger fås ved henvendelse til Klima, Natur og Byplan, Ragnhild Nielsen tlf. 72322131 [rlni@hillerod.dk](mailto:rlni@hillerod.dk) eller Birgitte Christensen tlf. 72322136, [bc@hillerod.dk](mailto:bc@hillerod.dk)



HILLERØD  
KOMMUNE

BRANCHETEMA  
**INVESTERING**



# STØRRE KONKURRENCE GIVER IKKE BEDRE PRISER

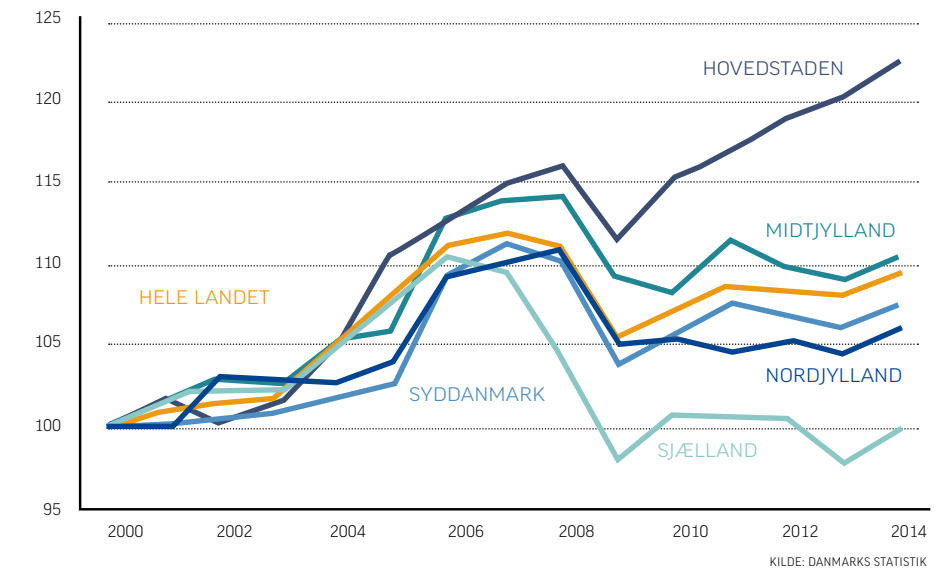
Der er mange nye spillere i finansieringsmarkedet, men den skærpede konkurrence betyder ikke umiddelbart, at det bliver hverken nemmere eller billigere at låne hos de etablerede banker og realkreditinstitutter

*De nye kapitalkrav fra EU var tidligere på året medvirkende til, at Nykredit satte hovedsædebygningerne på og omkring Kalvebod Brygge til salg for at nedbringe balancen. Det drejer sig om Glaskuben og Krystallen samt lokalerne på Anker Heegaardsgade og Otto Mønstedts Plads.*

FOTO: TINE ANDERSEN

## VÆKST I DANMARK

BNP INDEKS (2000 = 100)



*Boligpriser og gang i ejendomsmarkedet følger nøje væksten. Det er især Sjælland, der har svært ved at få gang i markedet, mens hovedstadsregionen stikker helt af fra de øvrige dele af Danmark.*

Realkreditlån ses fortsat af internationale investorer som en uhyre attraktiv finansieringsform med attraktive priser og lange tilsagnsperioder. Men de varslede kapitalkrav fra EU har fået banker til at skrue op for gebyrsatserne hos de private kunder, og den trend vil fortsætte, lyder meldingen fra de største realkreditinstitutter herhjemme.

- De nye baselregler har ramt os så massivt, at det ryger direkte over i den måde, vi arbejder på, siger områdedirektør Jakob Wind Hansen, Nykredit

Han maner til besindighed i spørgsmålet om, hvorvidt en stigende rente vil have indflydelse på finansieringen på ejendomsmarkedet.

- En eventuel rentestigning vil ikke have den store indflydelse på os isoleret set. I dag handler det for os om at låne ud til sunde transaktioner og projekter, hvor egenkapitalen er høj. De gode kunder vil opleve skarpe marginaler på lånene, mens for eksempel risikofyldte projekter i provinsen vil få sværere vilkår, siger Jakob Wind Hansen.

Hos Danske Bank er man enige om, at gebyrsatserne vil smitte af på ejendoms-

markedet i fremtiden og skabe et endnu mere opdelt marked.

- Vilkårene er blevet hårdere, hvilket gør, at der bliver skruet op for bidragssatserne. Priserne vil fortsat stige ved de højeste belåninger i fremtiden. Derudover ser vi et todelt marked, hvor aktiviteten er koncentreret omkring de store byer, mens der er meget få udlån i provinsen, siger chef for storkunder Claus Havn Sørensen, Danske Bank/Realkredit Danmark.

For ham har den geografiske placering af ejendomme også betydning for den samlede case.

- Hvis ejendommen har en forkert geografisk placering, kan lejerne jo forsvinde. Det vil have betydning for marginalerne, da vi kan blive bekymrede for, om vi kan få vores penge ind igen, hvis det sker, siger han.

### Fokus på robuste kunder

Det er ikke det helt samme billede hos den svenske bank SEB, der også har udlån til ejendomme i byer som Sønderborg og Varde. Her ser man udelukkende på, hvor robuste kunderne er og hvad sandsynligheden er for, at ejendomsprojektet bliver en succes.





- Selvom det private jobmarked er på vej op, så giver lave vækst- og inflationstal grund til bekymring. Virksomhederne vil hellere nedbringe gælden og holde på kapitalen end at investere i markedet, siger chefanalytiker Tore Stramer, Nykredit.

- Vi ligger i en niche i markedet, hvor vi kigger meget på demografiske forhold og udviklingen i fremtiden. Jeg lever ikke af at låne penge ud til fast ejendom. Jeg lever af at låne penge ud til gode kunder. Men vi lever også af at få pengene tilbage. Vil vi gerne have kunder med en god kreditkvalitet og har i udgangspunktet den holdning, at hvis vores kunder har

en balance på en milliard, så er det sådan med generelle regler, at de kan bøjes, siger Peter Toftager.

En af de store nye spillere i markedet er Jyske Bank, der for to år siden opkøbte realkreditinstituttet BRFKredit og dermed fik flere ejendomskompetencer ind i koncernen. Den nye erhvervsenhed,

Jyske Bank Erhvervs Ejendomme, fokuserer på at skabe trygge samarbejder med mellemstore- og store ejendomsvirksomheder.

- For os handler det om at skabe tryghed i samarbejdet. Vi vil ud og tale med vores kunder om deres strategier og på den måde tror jeg på, at vi kan løfte meget mere fremadrettet, siger Lars Falster, der som ny afdelingsdirektør har fået til opgave at skabe vækst i den nye enhed.

Han er generelt enig i, at vurderingen af ejendommen har indflydelse på, hvilke bidragssatser, der bliver sat. Men det kommer også an på, hvilken kunde, der er tale om.

- Det er en vigtig parameter for os at gå ind og vurdere styrken af den enkelte ejendom. Men for os kommer det også meget an på, hvem der ejer den. Det handler om, hvilken forretningsplan, finansielle situation, risikoprofil og kompetencer kunden har. Vi kigger ikke kun på, hvor stor egenkapitalen er, men inddrager også den likviditetsmæssige styrke i vurderingen, siger Lars Falster.

#### Flere risici i markedet

De etablerede banker og realkreditinstitutter har fået konkurrence fra nye spillere i finansieringsmarkedet.

En af dem er Kinnerton Capital, der yder

## BEDRING OG BREXIT

Bedringen på boligmarkedet, en stigende beskæftigelse og den lave rente får det til at virke som om, dansk økonomi er inde i et skrøbeligt opsving. Men det er ikke helt tilfældet.

Tværtimod er der tale om det, der bliver kaldt et vækstmæssigt tabt årti. Lige nu fokuserer både virksomheder og private på at nedbringe gælden, hvilket går udover investeringerne og privatforbruget, der skal drive væksten fremad.

-Vi er hårdt ramt på eksporten, da væksten i blandt andet Kina er aftaget. Derudover har en række nøgletal skuffet, og det ser nu ud til, at det spinkle opsving herhjemme tager sig et års pause, siger chefanalytiker Tore Stramer, Nykredit, da han for nylig gav et overblik over den økonomiske udvikling til Estate Medias konference om finansieringsmarkedet.

Derudover kan den kommende afstemning om Storbritanniens EU-medlemskab få uover-

skuelige økonomiske og politiske konsekvenser, hvis det ender med et Brexit.

- Hvis Storbritannien forlader EU, så kan det være startskuddet til en ny og urolig periode for nationalbanken, da mange investorer vil søge ly i kronen som sikker valuta. Derudover vil der komme en generel usikkerhed på de økonomiske markeder, som man ikke kan forudse konsekvenserne af, siger han.



## JEG ER FREDERIKSBERG CENTRET

Det føltes som en drøm. Jeg var ung og havde vokseværk. Men en stormfuld eftermiddag i 2013 gik det galt.

Under ombygningen tabte jeg hovedet, da stormen rev mit tag af.

Men vi kæmpede hele natten.

Da klokken slog ni næste morgen, var jeg klar til at åbne mine døre igen.

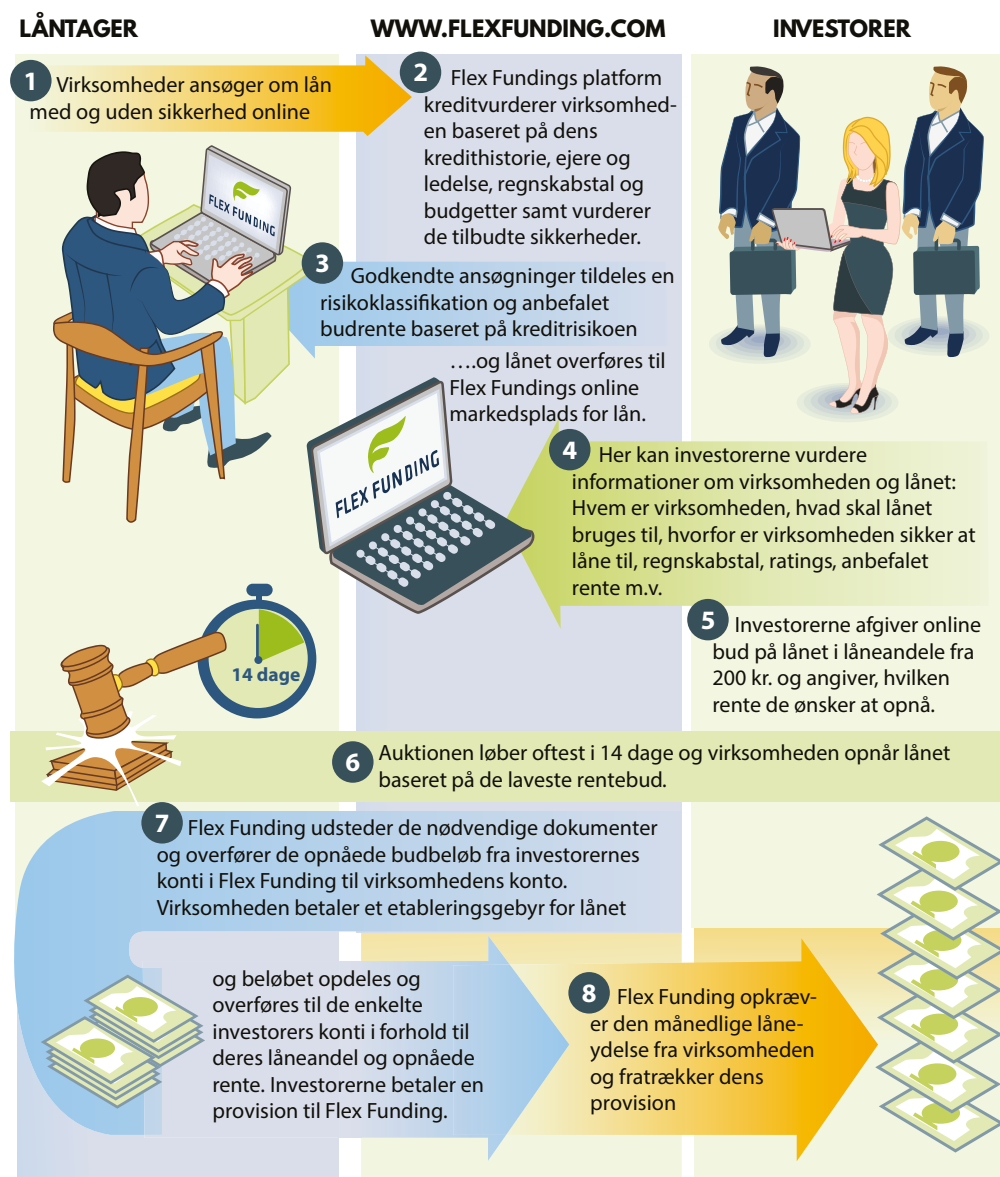
Jeg kunne ikke have gjort det alene.



### LIV TIL EJENDOMME

Frederiksberg Centret er et moderne shoppingcenter, som vi har været med til at forny og til dagligt driver. Vi administrerer, udvikler og servicerer danske ejendomme og varetager alle typer af opgaver; fra lejeopkrævning og tilsyn med ejendomme til rådgivning af vores kunder. Mød flere af vores ejendomme på [livtilejendomme.dk](http://livtilejendomme.dk)





Plattformen Flex Funding blev lanceret for få måneder siden, og endnu har der kun været få lån formidlet til ejendom via den, men Henrik Vad forventer området vil vokse markant i de kommende år, når først platformen får fodfæste.

lån på cirka 25-100 mio. kr. til mindre investorer, som for eksempel gerne vil ombygge eksisterende tomme kontor-ejendomme til boligudlejningsejendomme. Kapitalen kommer fra institutionelle investorer.

- Vi har den begrænsning, at vi kun må yde kredit på op til 100 millioner kr. per sag, mens renten på vores lån ligger på 10-13 pct. Vi låner typisk ud til udviklingsprojekter, hvor kreditterne er forholdsvis korte. Vi lægger ikke skjul på, at det koster flere penge at låne hos os,

og muligheden er da også rettet mod de kortsigtede projekter, siger Martin Ebbesen, der er kreditdirektør hos Kinnerton Capital.

En anden ny mulighed til især mindre projekter er crowdlending, hvor pengene kommer fra private danskere og professionelle investorer, der ved at låne virksomhederne penge kan opnå en bedre rente end den historisk lave indlånsrente, som pengeinstitutterne giver i øjeblikket.

Flex Funding er den første etablerede lånemarkedsplads i Danmark, og her er der mulighed for at parre långivere og låntagere under auktionslignende vilkår. Flex Funding giver mulighed for at låne fra 200.000 kr. og op til en fast konkurrencedygtig rente og med en løbetid, der kan variere fra et halvt år til ti år.

“Crowdlending demokratiserer kapitalfremskaffelse og måler interessen på forhånd ved at identificere, hvilke projekter folk ønsker at se gå videre.”

Kilde: Flex Funding.

- Markedet for crowdlending er i kæmpe vækst. Det giver de små og mellemstore virksomheder mulighed for at placere deres opsparing og få gode afkast retur. Vi kan gå ind og belåne op til 80-90 procent af ejendomsværdien i et 2. prioritetslån. Risikoen er forholdsvis lav, fordi lånene bliver spredt ud på mange interessenter. Derfor er vores forventninger til finansieringsplatformen store, og vi har allerede forberedt den til andre sprog og lande, siger stifter Henrik Vad, Flex Funding, der selv har en baggrund i den finansielle sektor. ■

Af Kristian Foss Brandt

Annonce

# Analyse: Et år med den nye lejelovgivning

Snart har udlejerne skulle rette sig efter de nye regler i lejeloven i et år. Den nye lejelov har været udskalet siden den kom til verden den 1. juli 2015, men næsten et år efter søger mange udlejerne stadig hjælp til fortolkning af denne, lyder det fra udlejningssiden BoligPortal.

Da de nye regler i lejeloven så dagens lys den 1. juli sidste år var dens formål at simplificere lejeforholdet mellem udlejer og lejer, men i dag oplever mange udlejerne, at den nye lejelov er lige så omstændelig som mange frygtede, og at typeformular A9 ligeledes ikke har gjort det nemmere eller mere overskueligt for lejer. Udlejningssiden BoligPortal giver en analyse af udlejernes situation et år efter.

BoligPortal hjalp sidste år over 2.000 professionelle udlejerne med at udleje deres knap 32.000 ledige lejemål, og er derfor i tæt kontakt med udlejernes udfordringer.



BoligPortal holder flere gange årligt netværksmøder, hvor professionelle udlejerne kan få den nyeste viden om eksempelvis lejeloven.

Ifølge udlejningssiden er der en lang række af de nye regler, der udfordrer udlejerne, men det er især det obligatoriske indflytningssyn og istandsættelse, som BoligPortal oplever som en gennemgående problematik for professionelle udlejerne.

Med indflytningssynet er det nu også blevet lovpligtigt at syne lejemålet, når lejer flytter

ind, og varslingen for indkaldelse, afholdelse og udarbejdelse af en rapport skal overholdes minutløst, og det betyder ekstra mandetimer og papirarbejde for udlejerne af mere end ét lejemål. Det er BoligPortals vurdering, at problematikken overordnet har splittet udlejerne i to: nogle udlejerne har hyret ekstern advokathjælp eller måtte efteruddanne eksisterende personale for at imødekomme reglerne, mens andre udlejerne ikke har ressourcer til at løse det øgede antal administrative opgaver, og derfor overvejer at lægge opgaven ud til et ejendomsadministrationsfirma. Fælles for dem begge, er at de stadig oplever mange spørgsmål fra lejer, da papirgangen bestemt ikke er reduceret med de mange §10 og §11-formuleringer i lejekontrakten, der er nødvendige for at undgå misforståelser og fremtidige sager.

Samme tendens gælder for uklarheden om reglerne for istandsættelse af lejemålet. Det er endnu uvist, hvad der præcist ligger i de nye reglers formulering om, at lejemålet skal vurderes ud fra en helhedsbetragtning – men ikke som nyistandsat. Hvor stort skal et hul i væggen eksempelvis være, eller hvor mange ridser må et gulv have, før udlejer må kræve det udbedret ved aflevering af lejemålet? Det er en type spørgsmål, som BoligPortals professionelle samarbejdspartnere i høj grad stiller spørgsmålstejn ved.

## Lejeloven vil tilpasse sig

De første sager om uklarheder i forhold til lejeloven bliver løbende indbragt for retten, og nu følger både udlejerne og BoligPortal flere domsafsigelser med spænding, som formgentligt kan kaste lidt mere lys over, hvordan lejelovens regler skal fortolkes.

BoligPortal forventer ikke, at det bliver nemmere at agere inden for rammerne af loven i det kommende år, men vil forsøge med forskellige værktøjer at gøre udlejeopgaven mere overskuelig. Samtidig forsøger BoligPortal at udfordre loven for at lette arbejdsgangene for udlejerne ved at konsultere advokater og afprøve fortolkninger af lejelovgivningen. BoligPortals vurdering er, at der på et tidspunkt vil komme en opdatering til typeformular A9 eller den medfølgende vejledning.

BoligPortal holder nøje øje med lovgivningens udvikling og tilbyder derfor altid relevant rådgivning til sine kunder, så den enkelte udlejer kan udleje lejemålet korrekt, sikkert og nemt – både i dag, men også når endnu et år er gået.

BoligPortal har i 17 år hjulpet udlejerne med at få de bedste forudsætninger for at finde den rigtige lejer. Som kunde får du hjælp til alt fra huslejeafsættelse til annoncering og sparring ved udarbejdelse af lejekontrakten. BoligPortal kan samtidig garantere en bred eksponering over for boligsøgende samt give udlejer adgang til et beskedsystem til håndtering af henvendelser.



Hør mere om, hvad BoligPortal kan tilbyde professionelle udlejerne på telefon 70 20 80 82 eller storudlejer@boligportal.dk



AF JAN ULRIK NIELSEN  
Formand for Byggesocietetet  
Fyn og chefkonsulent -  
bygherrerådgiver hos ALECTIA.

**BYG  
SOCIETETET**

## HVILKEN BY SKAL ODENSE VÆRE?

Hvilken by skal Odense være? Odense skal i fremtiden være en moderne dansk storby med en livlig bykerne, grønne miljøer og attraktive boligområder, for ikke at tale om, at Odense definitivt skal sættes på landkortet som et regionalt center for vækst og udvikling.

Udviklingen er da også i fuld gang. Jeg tror ikke, at jeg i mine 30 år i bygge- og ejendomsbranchen har oplevet en større byggeaktivitet i Odense end jeg gør lige nu. Over alt i byen tårner kranerne sig op, hegn og betonklodser afgrænser den ene byggeplads efter den anden, og det første spadestik til byens nye letbane er for længst taget.

Og letbanen er da også et helt centralt anlægsprojekt. Som rygraden i den store byudviklingsplan, skal letbanen i 2020 skabe sammenhæng mellem de mange udviklingsprojekter og gøre det nemt, hurtigt og bæredygtigt at komme rundt i byen.

For bare at nævne nogle af de mange udviklingsprojekter, så forvandles den firesporede Thomas B.

**"Byggesocietetet  
skal være stedet,  
hvor bygge- og  
ejendomsbranchen  
samles".**

Thriges Gade til et levende byområde med boliger, kontorer, butikker, kulturinstitutioner, restauranter og caféer. Det tunge industriområde omkring Odense havn skal omdannes til en ny bydel med boliger og erhverv, samt kultur- og fritidsaktiviteter, og derudover omdannes området nord for letbanen til et nyt city-campus med uddannelse og kontorer. Samtidig rykker forskning og undervisning tættere sammen, når det nye universitetshospital etableres syd for Syddansk Universitet, ligesom området i Cortex Park nord for universitetet er i stadig udvikling.

De mange, store bygge- og anlægsprojekter genererer samtidig en række mindre investeringer i både bolig- og erhvervsbyggeri. Det er byggerier, som i det store hele måske ikke har samme synlighed, men de er alle med til at understøtte et samlet investeringsniveau, som ikke er set højere i nyere tid.

Med den store byggeaktivitet og den spirende investeringslyst, er jeg sikker på, at Odense i 2025, kommer til at fremstå som den regionale hovedstad og det vækstlokomotiv Syddanmark har brug for.

**Sæt allerede nu kryds i kalenderen den  
8. september 2016, hvor Byggesocietetets  
landsmøde løber af stablen, og hvor vi i år netop  
sætter fokus på regional vækst og udvikling.**

**nyboligerhverv.dk**



## Erhvervsejendomme: Få en kompetent rådgivning

**De første måneder af 2016 har vist en flot fortsættelse af den positive udvikling fra 2015. Og det tyder på, at omsætningen i 2016 vil overgå 2015.**

Handelsvolumen vokser, og aktiviteten breder sig geografisk og på tværs af ejendoms-kategorier.

Men i et marked med så høj aktivitet er det vigtigt at overveje mulighederne nøje. En god ejendomsinvestering handler bl.a. om at kunne aflæse ejendommen korrekt, analysere nøgletallene professionelt og se potentialet.

For os er en ejendomshandel ikke blot formidling, men i høj grad en personlig rådgivning.

Som Danmarks største erhvervsmæglerkæde er vi lokalt til stede i hele landet, og vi er klar til at se på mulighederne sammen med dig.

Du finder os på **nyboligerhverv.dk**

**Nybolig Erhverv**

Landsdækkende kæde med internationale relationer - Tlf. 4455 5620

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

**savills**  
An International  
Associate of Savills

**Nybolig**  
...sammen med Nyhedst  
**Erhverv**



# Mæglere enige: **2016 BLIVER ET REKORDÅR**

RED Property Advisers tror på, at investeringerne kan nå helt op på 63-85 milliarder kr. i 2016



FOTO: RED PROPERTY ADVISERS

- Hvis året fortsætter som det er startet, er det rimeligt at forvente, at den totale transaktionsvolumen vil overgå de niveauer, vi så inden den finansielle krise, siger managing partner Nicholas Thuro, Red Property Advisers.

I 2015 nåede det danske marked det højeste niveau siden den finansielle krise med en transaktionsvolumen på over 50 milliarder kr. og var et af de hurtigst voksende markeder i Europa sammen

med Norge, Italien og Portugal, selvom de globale transaktioner ikke steg.

Ved årsskiftet var der tvivl om, hvorvidt det niveau kunne fortsætte, men flere mæglere er efter et forrygende 1. kvartal enige om, at 2016 bliver endnu bedre, når det gælder køb og salg af ejendomme i det professionelle marked.

- Transaktionsvolumen for første kvartal i 2016 nåede det højeste niveau, vi har set siden den finansielle krise, og udgjorde 14,2 mia. kr. Det kan betyde, at vi er på vej mod den højeste volumen nogensinde, siger managing partner Nicholas Thuro, Red Property Advisers.

Mæglerfirmaets bud på transaktionsvolumen i det mest optimistiske scenarie i 2016 er svimlende 85 milliarder kr. Hvis RED Property Advisers forudsigelser holder stik, vil niveauet komme over den hidtidige rekord fra 2006 på knap 70 milliarder kr.

Hvis året fortsætter som 1. kvartal, vil boligsegmentet igen udgøre størstedelen af transaktionsvolumen, og industrisegmentet vil stå for en historisk høj andel.

Hos konkurrenten Sadolin & Albæk er man også kommet rigtig godt fra start. I løbet af årets første måneder har Sadolin & Albæk formidlet salg af ejendomme for mere end 5 mia. kr., mens firmaet har været rådgiver på købersiden for transaktioner for yderligere 2,7 mia. kr.

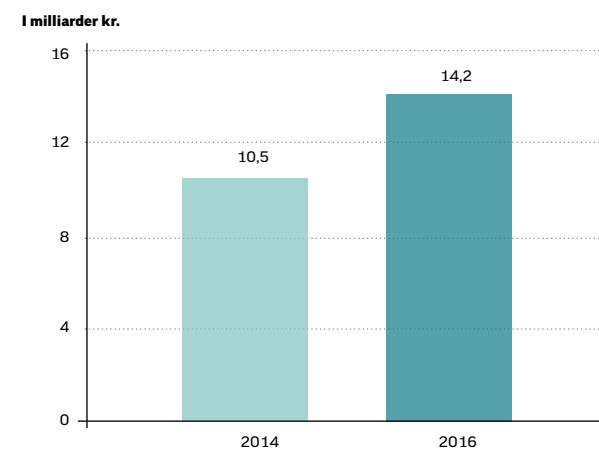
Blandt årets større transaktioner er det nylige salg af BIG Shopping center i Herlev. Her bistod Sadolin & Albæk NREP med salget af det nyopførte shoppingcenter, som blev købt af CBRE Global Investment Partners og Portus Retail til en pris på over en milliard kr. Lige ved siden af bistod Sadolin & Albæk med salget af Herlev Bymidte, som blev solgt af Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond til NREP for 250 millioner kr. Og ikke mindst salget af Danske Banks



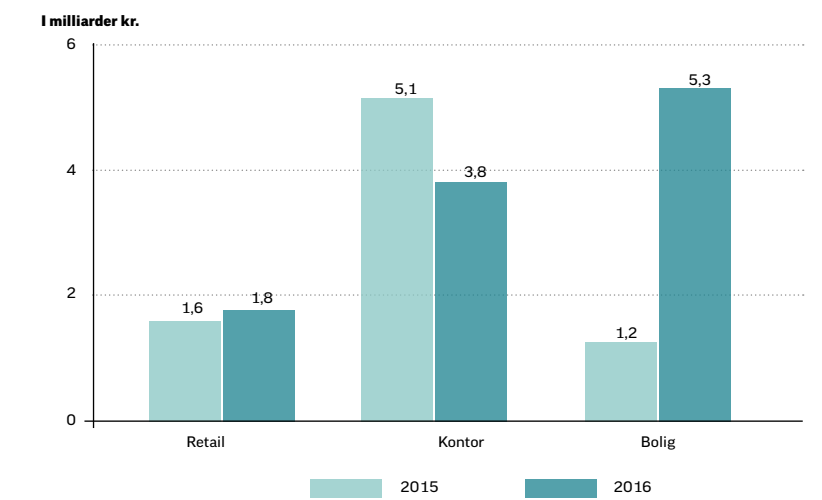
FOTO: DANSKE BANK

Salget af Danske Banks hovedsæde i Holmens Kanal til engelske Standard Life bidrog markant til omsætningen i 1. kvartal.

Transaktionsaktiviteten i Q1 2016 vs. Q1 2015



Transaktionsaktiviteten i Q1 2016 vs. Q1 2015

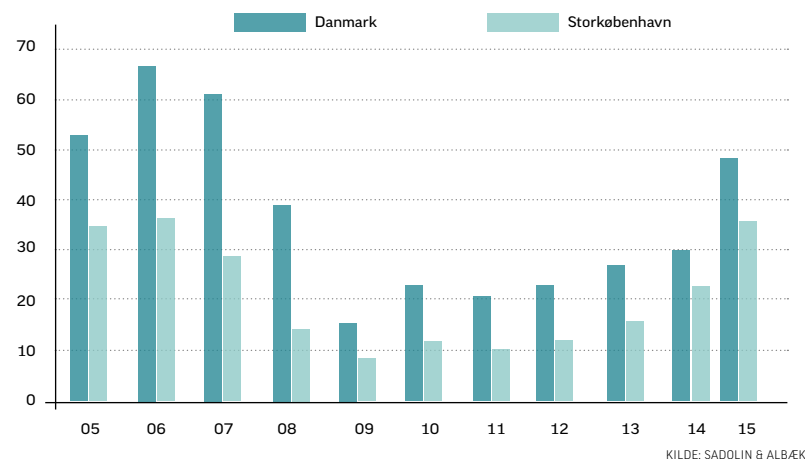


KILDE: RED PROPERTY ADVISERS



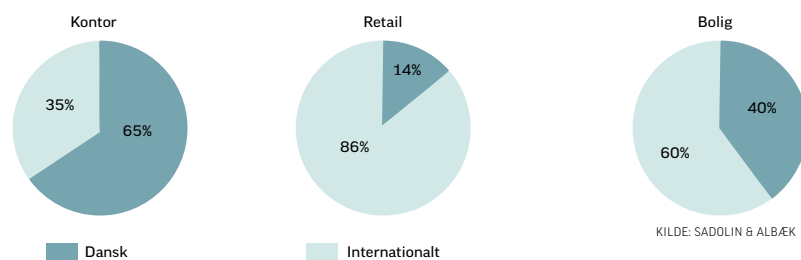
ATP Ejendomme har netop købt Turbinehuset i centrum af København.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN 2005-2015



Transaktionsvolumen steg over 50 procent fra 2014 til 2015. Hvis andelen af transaktioner i 1. kvartal 2016 svarer til tidligere år, så vil niveauet selv i worst case komme op på niveau med 2006 og en volumen på 63-85 milliarder kr. og dermed en vækst på minimum yderligere 30 procent.

### Udenlandske investorer andel af transaktionerne 2015



Udenlandske investorer har været meget aktive i retail og boligsegmentet, mens det endnu er danske investorer, der er dominerende i kontorsegmentet.

Holmens Kanal kompleks, som CBRE stod for salget af.

- Siden 2010 er 17-22 procent af årets samlede transaktionsvolumen sket i 1. kvartal af året. Og med det højeste transaktionsniveau siden krisen på i alt 14,2 milliarder kr. vil det samlede niveau kunne lande helt oppe på knap 85 milliarder kr., hvis vi går ud fra, at de 14,2 kun udgør 17 procent. Hvis 1. kvartal derimod svarer til de 22 procent, vil det blive godt 63 milliarder kr., siger Nicholas Thuro.

### Og de bidrager – blandt andet - til statistikken i 1. kvartal....

Institutionelle investorer, internationale fonde, nordiske pensionskasser, småopsparere og danske mangemillionærer er blandt de mange interessenter, der ønsker at placere deres penge i fast ejendom. Med den mangefacetterede investorskare og det lave afkast på prime ejendomme er efterspørgslen blevet langt mere diversificeret end for blot et år siden. Blandt de handler, der allerede bidrager til det høje niveau i 2016 er for eksempel:

Den norske investeringsvirksomhed Pareto Securities har købt 60.000 kvm. i Greve som deres første store direkte investering i Danmark. Ventrupparken 3 ligger i Greves erhvervs- og logistikområde, og transaktionen er sket som en anpartsoverdragelse, hvor selskabet erhvervede ODK2 Ejendomme ApS.

FOTOFERIS

Top-Toy, der sælger og importerer legetøj i Norden, er lejer på en 15-årig triple-net lejeaftale. Pareto Securities, der forvalter ejendomme i Norden for 30 milliarder kr., er partnerejet og har primært nordiske investorer i ryggen. Investeringsvirksomheden har fokus på alle typer ejendomme med lange lejekontrakter og solide lejere, og de er blevet hjulpet af Bech-Bruun med due diligence, forhandling af SPA samt optagelse af realkreditfinansiering

En mere typisk institutionel investering har ATP Ejendomme stået for med købet af Turbinehuset i Adelgade på i alt 7.000 kvm., der er tegnet og udviklet i et samarbejde mellem Danielsen Architecture og udviklingselskabet Tetris og var ejet af Tetrep Adelgade, som er etableret af Nordic Real Estate Partners, NREP, og Tetris A/S.

ATP Ejendomme betaler 235 mio. kr. for den nybyggede kontorejendom i København.

- Turbinehuset er i tråd med den overordnede strategi med fokus på moderne, velbeliggende og fleksible kontorejendomme. Det er der et stort behov for i det centrale København, som ellers er præget af ældre ejendomme, siger Michael Nielsen, direktør i ATP Ejendomme.

DSB Ejendomme har stået for en særlig spektakulær – og især synlig – transaktion med tilbagekøbet af butikkerne i centrum af hovedbanegården. Centret, der i dag tæller 25 butikker, blev oprindeligt opført af Difko på en lejeaftale med DSB. Centret drives i dag af Deas, mens ejerne gennem de seneste mange år har været Danica og Nordea Ejendomme. Men nu har DSB valgt at gøre brug af en klausul i kontrakten, der 20 år efter åbningen har givet dem mulighed for at købe ejendommen tilbage.

- Det er ikke hverdagskost, at vi går ud og tilbagekøber en ejendom. Men der er tale om så central en ejendom i DSBs historie, at det var vigtigt for os at få



Top-Toy leverer blandt andet legetøj til Fætter BR og Toys R Us og anses som en solid lejer i ejendommen i Greve.

den tilbage i porteføljen. Hovedbanegårdens ShoppingCenter ligger jo i hjertet af DSBs offentlige tognet. Her servicerer vi mere end 20 pct. af vores daglige rejsende, siger underdirektør Jes Transbøl, DSB Ejendomme. ■

Af Kamilla Sevel

# EjendomsDesign

## - er din ejendom optimeret til salg eller udvikling?

Forudsætningen for et optimalt ejendomsdesign er en tilbunds gående forståelse for ejendomsretten og arealforvaltningen i form af matrikulære forhold, ejerlejlighedsforhold, planforhold, bebyggelsesregulerende bestemmelser og privatretlige bindinger (servitutter). Optimeringen og mulighederne ligger i kombinationen



**Landinspektorkontoret**  
Baatrup & Thomsen A/S

**HELINGØR**  
Ole Rømers Vej 3  
3000 Helsingør  
Tel 4922 0986

**GILLELEJE**  
Alfavej 4A  
3250 Gilleleje  
Tel 4847 0986

**KØBENHAVN**  
Nørre Voldgade 88  
1358 København K  
Tel 3313 0986

www.landinspektorkontoret.dk

# KOLDING FÅR NYT FINANSKVARTER



Indenfor få måneder går spaden i jorden til nye erhvervsjendomme i Koldings nye bydel, Design City. De to ejendomme opføres henholdsvis af DesignCity Kolding selv og af Danske Bank, der bygger 4.000 kvm.

- Danske Bank har købt en grund og opfører et finanscenter, der kommer til at afspejle fremtidens bank. Ved siden af bygger vi selv domicil til Sydbank i en ejendom på 9-10 etager, hvor der også bliver plads til en række andre lejere, så vi skaber et finanshus, siger adm. direktør Martin Jensen, DesignCity Kolding, der er et familieejet udviklingselskab under Bjert Invest.

Danske Banks ejendom bliver på fem etager, der er udformet som horisontale stakke. Udover Danske

Bank vil Realkredit Danmark, Nordania, Danica og Home også flytte ind i finanshuset.

En fælles P-kælder kommer til at kæde de to bygninger sammen, og det bliver samme team med Arkitema Architects i spidsen, som skal stå for byggeriet.

- Tilsammen danner de en kvadratisk skulptur, der både åbner sig ud mod Østerbrogade, hvor trafikken strømmer forbi, og torvet i Design City, hvor mennesker færdes, siger ass. partner Mette Julie Skibsholt, Arkitema.

Sammenhængskraft kontra individuelt udtryk har været et af omdrejningspunkterne for Arkitema Architects i løsningen af opgaven.

- Vi har tænkt de to bygninger ind i én sammenhæng. Nøgleordet er imødekommenhed, og det kommer til udtryk ved bygningernes åbne, transparente facader og fremhævede indgange. De to bygninger klæder hinanden og har brugen af materialer til fælles, mens landskabsprojektet binder dem sammen. Men det har også været vigtigt for os at give bygningerne hver deres identitet, og det har vi løst ved at udforme dem skulpturelt forskelligt, siger Mette Julie Skibsholt.

Bjert Invests eget byggeri bliver på 7.700 kvm. Her har Sydbank lejet sig ind i store dele af bygningen, der opføres som et kubeformet tårn.

- Det bliver en elegant bygning fuld af liv. Den er til forskel fra nabobygningen udformet af vertikale



RENDERING: ARKITEMA ARCHITECTS

- Vi mangler sådan et boligprodukt her i Kolding området, og vi har faktisk haft fremtidige beboere, som har sagt, om vi ikke nok vil bygge det, siger adm. direktør Martin Jensen, DesignCity-Kolding, der har Home Mette Hjære til at sælge lejlighederne i "Kolding Sky". Home har desuden Havneøen i Vejle, Frederikshuset i Fredericia C og kontrakt på KPCs projekt Trianglen i Vejle i porteføljen.

motiver, som giver et slankere udtryk. De høje vinduer fremhæver indgangspartiet, trækker lys ind i lokalerne og signalerer imødekommenhed og åbenhed, siger Mette Julie Skibsholt.

Udover de to nye huse med finansvirksomheder har Arkitema Architects også tegnet Kolding Sky, der er placeret i den nordøstlige ende af Design City. Her kommer der 55 lejligheder i et 19 etager højhus.

- Kolding Sky er et prestigeprojekt, men det bliver ikke prangende. Arkitema og NCC er kommet med et bud, og så har vi skelet til hvem der egentlig er målgruppen og ønsket lidt større lejligheder end oprindeligt, siger Martin Jensen.

Bjert Invest oplever, at markedet nu er med projektet.

- Vi har en matrikel, der ligger tæt på by, offentlig transport og motorvej, og vi kan kun være taknemmelige for den efterspørgsel, vi registrerer pt. Jeg oplever det som en lavine, der ruller. Det har virkelig virket, at vi fra start har valgt at få lavet en masterplan og ikke er gået på kompromis med udviklingen af området for at skubbe på hastigheden, siger Martin Jensen.

## NYT UDDANNELSESOMRÅDE MIDT I KOLDING

En af Koldings mest attraktive grunde, Gimbel-grunden, der ligger mellem Kolding Å, inderhavnen og midtbyen, forventes snart at blive forvandlet fra en nedslidt erhvervsgrund til et område med blandt andet uddannelsesinstitutioner og ungdomsboliger. Grunden ligger som nabo til universitetet, designskolen, Design City og tæt på de nye ungdomsboliger på Teglårdsvej. Dermed vokser Koldings campus-bydel endnu en gang og udbygger Koldings position som uddannelsesby.

- I første omgang går byggeriet af International Business Academy, IBA's nye hovedsæde og 80 nye ungdomsboliger, som AAB Kolding bygger, i gang. Men det er vigtigt at have en masterplan på plads for hele området, så vi kan få påbegyndt en helhedsorienteret lokalplanlægning, der tager højde for de ambitiøse planer, vi har for grunden, siger formand for Plan- og Boligudvalget, Poul Erik Jensen.

Rektor for IBA, Niels Egelund glæder sig til at komme i gang med byggeriet af det nye hovedsæde.

- Vores ambition er at skabe et markant domicil med arkitektur af høj klasse, og derfor har vi prækvalificeret fem tegnestuer til at deltage i en arkitektkonkurrence. Dermed kan vi blive klar til at skyde byggeriet i gang, når lokalplanlægningen og øvrige godkendelser er på plads, siger Niels Egelund, der forventer, at det nye hovedsæde er klar til studiestart i 2018.

By- og Udviklingsforvaltningen forventer, at en lokalplan ligger klar i slutningen af 2016.

Kolding har i forvejen 4 videregående uddannelsessteder med 45 uddannelser og 5600 studerende. I Kolding er der mere end 870 ungdoms- og studieboliger og 350 nye ungdomsboliger er på vej.



RENDERING: ARKITEMA ARCHITECTS



RENDERING: ARKITEMA ARCHITECTS

De to finanshuse placeres i den sydvestlige del af Design City og har facader ud mod lyskrydset mellem Østerbrogade og Skamlingvejen. Projekterne udføres i samarbejde med KPC som totalentreprenør og Midtconsult som rådgivende ingeniør.

## TRENDS I MARKEDET FOR LOGISTIKEJENDOMME I TREKANTOMRÅDET

- » Lavt prisniveau har givet flere brugere på købersiden
- » Lejeaktiviteten bevæger sig i positiv retning
- » Mangel på arealer med de gode beliggenheder, skaber nybyggeri
- » Transportcenter Taulov tager førertrøjen på efterspørgslen
- » Investorerne begynder at vise interesse

KILDE: NYBOLIG ERHVERV KOLDING OG FREDERICIA

# FREDERICIA C ER GÅET I JORDEN MED DE FØRSTE PROJEKTER

FredericiaC er navnet på Fredericias kommende nye attraktive byudviklingsområde. Her vil et partnerskab mellem Fredericia Kommune og Realdania skabe en helt ny bydel på den grund, hvor industrivirksomheden Kemira lå indtil den lukkede i 2004.

I første omgang sætter FredericiaC nogle af de bageste grunde i området til salg. Nu er salgsstrategien suppleret, så der både er byggeretter langs kanalen, og de bagerste punkthuse i Søndre Voldgade til salg. Blandt de første investorer i området er det almene selskab Domea og det lokale entreprenørselskab Adsbøll, der ellers primært bygger boliger i Københavnsområdet, der har sat gang i et større boligbyggeri i området.

Samtidig sætter FredericiaC sammen med Link Arkitektur skub i udviklingen af den nye kanalby ved Lillebælt med et samarbejde, der skal give et konkret bud på udviklingen af to byggefelter med plads til i alt 20.000 kvm. byggeri fordelt på karréhuse, byhuse og rækkehuse og desuden med en blanding af boliger, erhverv og offentlige funktioner.

De to byggefelter, der skal udvikles i den forbindelse, ligger tæt på den historiske bymidte

nord for Oldenborggade med 100-150 år gamle rødstenskarréer i 3-4 etager.

Ét af FredericiaC's visionspunkter er, at den nye bydel skal udvikles i respekt for den eksisterende by. Projektet handler derfor i høj grad om at skabe et moderne byggeri med en klar identitet, der samtidig hænger sammen med de eksisterende karréer, byhuse og mindre erhvervsbygninger. Samtidig skal projektet være med til at skabe en naturlig overgang til det nye byggeri syd for Oldenborggade ud til Frederiks Kanal.

- Vi afprøver nye veje for at gøre det endnu mere attraktivt at investere i FredericiaC. Link Arkitektur er gode til at forene nye byggerier med den omkringliggende by. Og de er gode til at skabe både kreative og effektive projekter, siger Tim E. Andersen, projektdirektør i FredericiaC.

Mere end 1.300 interessenter har nu skrevet sig op til en bolig i FredericiaC.

- Vi er godt klar over, at det ikke er det samme som, at de alle køber en bolig, men det viser, at der er stor interesse, siger Tim E. Andersen.



Målet er at binde det nye udviklingsområde sammen med den historiske midtby i Fredericia.



Udviklingen af FredericiaC klimasikrer samtidig hele den historiske midtby.



Der er mulighed for at bygge i alt cirka 1.000 boliger i FredericiaC og op til 2.800 arbejdspladser foruden 20.000 kvm. til kulturelle formål og 15.000 kvm. detailhandelsbyggeri. I alt et projekt til over 5 milliarder kr.

## Investering i Trekantområdet?

Hos Nybolig Erhverv Kolding/Fredericia yder vi troværdig, professionel rådgivning og har en dyb indsigt i lokale markedsforhold samt et stort landsdækkende netværk.

Overvejer du at investere i ejendomme i Trekantområdet, så kontakt os på 7631 0160 for en nærmere drøftelse af dine muligheder.

**INVESTERINGSEJENDOM** **TIL SALG**

**Fredericia - Nordensvej 2**

- Attraktiv beliggenhed
- Mulighed for udvidelse ca. 10.000 m<sup>2</sup>
- Fuldt udlejet til kapitalstærke lejere
- Overtages i eksisterende selskab

<b>Kontantpris kr. 84.000.000</b>	
1 års nettoafkast %	7,02
Etageareal m <sup>2</sup>	22.744
Sag	116532

**PROJEKTEJENDOM** **TIL SALG**

**Fredericia C - byggefelt 3, 4 og 5**

- Byudviklingsprojekt
- En del af fremtidens Fredericia
- Unik placering direkte til den nye kanal
- Fleksibel fordeling af byggeretter

Byggefelt 3	3.800 m <sup>2</sup>
Byggefelt 4	4.500 m <sup>2</sup>
Byggefelt 5	4.000 m <sup>2</sup>
Sag	115121



# Sjældent udbudt portefølje i Vejle C sælges

**BEMÆRK** Kan købes enkeltvist eller samlet



SAG 281660 – Søndergade 23A – Pris: kr. 29.950.000,-



SAG 281661 – Søndergade 12, st.  
Pris: kr. 12.950.000



SAG 281662 – Torvegade 30  
Pris: kr. 13.700.000



SAG 281663 – Søndergade 11A  
Pris: kr. 9.750.000



SAG 281664 – Dæmningen 66  
Pris: kr. 27.950.000,-



SAG 281665 – Dæmningen 37  
Pris: kr. 7.950.000,-

Porteføljen er unik da den består af ensartede ejendomme både med hensyn til beliggenhed og anvendelse. Alle ejendomme er blandede ejendomme med butik/bolig beliggende på eller tæt på gågaden i Vejle. Ejendommene sælges for et dødsbo/likvidationsbo med fuld ansvarsfraskrivelse. Størstedelen er fuldt udlejet. Dertil kommer at der på et par af ejendommene kan være mulighed for udvidelse af arealet med tilbygning af nye boliger.

- › Samlet etageareal: ca. 6.000 m<sup>2</sup>
- › Beliggenhed midt i byen – på og ved gågaden
- › Mulighed for køb enkeltvist eller samlet
- › Se mere om ejendommene på [colliersemner.dk](http://colliersemner.dk)
- › Samlet pris: kr. 102.250.000,- kontant

#### Kontakt

René Neesgaard  
Direktør og partner  
Mobil 61 55 18 18  
[rene.neesgaard@colliers.com](mailto:rene.neesgaard@colliers.com)

# Meget præsentabel erhvervsejendom udlejes



## LEJE

Ejendommen er beliggende for enden af en lukket vej i et mindre industri kvarter i det nordlige Vejle med kort afstand til E45.

Ejendommen består hovedsageligt af 5 bygninger og byggeriet er udformet som et stort H. Kontorlokalerne fremstår flotte og velindrettede.

- › 3.141 m<sup>2</sup> kontor fordelt på 2 etager
- › Mulighed for opdeling
- › Underetagen delvist indrettet til laboratorium
- › Beliggende tæt på E45 – Vejle Nord i naturskønne omgivelser
- › Årlig leje: fra kr. 675,- pr. m<sup>2</sup> p.a.

Tysklandsvej 7  
Vejle



SAG 281022

[hans.holmann@colliers.com](mailto:hans.holmann@colliers.com)

# VALAD



## LEJE

Ejendommen er beliggende i Kolding Nord tæt på Kolding Storcenter samt E45. Lejemålene ligger i en lager- og produktionsbygning med tilhørende kontorlokaler. Lejemålene kan lejes samlet eller hver for sig. Bygningen er opført i etagehøje betonelementer med fladt tag pålagt tagpap. Kontorlokalerne ligger henholdsvis i stuen og på 1. sal.

- › 6.312 m<sup>2</sup> – heraf 5.970 m<sup>2</sup> lager og 342 m<sup>2</sup> kontor
- › Beliggende tæt på E45 samt Kolding Storcenter
- › Gode adgangs- og parkeringsforhold
- › Kan opdeles i mindre enheder fra 158 m<sup>2</sup>
- › Årlig leje: fra kr. 275,- pr. m<sup>2</sup>

C. F. Tietgens Vej 10  
Kolding



SAG 278656

[hans.holmann@colliers.com](mailto:hans.holmann@colliers.com)

# Ledige lokaler i lager-/kontorejendom Kolding Nord





har is i maven og går ind nu får en god forretning ud af det. Vi ser stor efterspørgsel fra mange forskellige kanter. Også fra jyder, der har været en tur på Sjælland og uddanne sig og så kommer retur, siger Rasmus Rüz.

Det mest udviklede marked er i Vejle, hvor flere institutionelle investorer allerede er gået i gang.

- Der er ikke nogen tvivl om, at når investerings-selskaber som PensionDanmark, AP Pension og Kirk Kapital bygger boliger i midten af Vejle, så trækker det en positiv tendens med sig. Middel-fart klarer sig også rigtig godt med høje priser. Så der er mange tegn på fremgang, og vi ser den positive udvikling fra København brede sig til vores område, siger indehaver Peter Bauer Mols, Nybolig Erhverv Kolding og Fredericia.

I erhvervssegmentet går det også fremad.

- Investorerne kigger absolut på Trekantområdet, men vi ser flest gennemførte transaktioner på erhvervsområdet. For eksempel når det gælder efterspørgslen på kontorer, så oplever vi, at markedet er præget af optimisme, og lejeefter-spørgslen er stigende. Omvendt er det ikke alle de ledige lokaler, som vi forventer kan komme i spil, da de ikke længere lever op til de krav brugerne har. Lejerne har krav til moderne faciliteter, og det skaber i stedet muligheder for entreprenører og investorer, fordi der i den ældre del af kontorerne, der er placeret i midtbyerne, kan konverteres til boliger. Det ser vi flere eksempler på i både Kolding, Vejle og Fredericia, siger Peter Bauer Mols.

Selvom der er kommet gang i lejemarkedet er det dog som i resten af landet ikke nødvendigvis båret af nye lejere.

- Flere virksomheder samler sig i Trekantområdet. Derfor har vi set en del interne flytninger, som for eksempel PWC fra Fredericia til Vejle, DHL fra Billund til Vejle, Danske Bank fra Vejle til Kolding, Vattenfall fra Fredericia til Kolding og Blue Water fra Kolding til Fredericia, nævner direktør René Neesgaard, Colliers International Danmark, som nogle af de markante flytninger, der er sket internt i Trekantområdet.



Den offentlige vurdering af Velux lageret på Platinvej i Kolding er på 91 millioner kr.

## VELUX SÆLGER CENTRAL-LAGER OG LEJER SIG IND

En af Koldings største og mest markante logistikejendomme er solgt. Det drejer sig om vinduesproducenten Velux' centrallager, der ligger lige ved motorvejskrydset Kolding/Esbjerg.

Ejendommen er 24.622 kvm. og ligger på en 141.015 kvm. stor grund, hvilket gør den til en af Koldings største i segmentet. Salget er sket i en struktureret proces styret af Colliers International med René Neesgaard i spidsen.

- Transaktionen er et af de seneste eksempler på, at logistiksegmentet er blevet efterspurgt igen. Tomgangsrate er lav, når det gælder moderne byg-

ninger med gode beliggenheder, og der er flere investorer i markedet, både lokale, nationale og internationale, siger René Neesgaard.

Det er Velux-moderselskabet VKR, der har solgt ejendommen og køberen er Logicenters, der er en NREP-styret fond, som ejer mere end 1.000.000 kvm. logistikejendomme i Norden.

- Ejendommen passer perfekt i vores strategi om at købe og eje moderne logistikejendomme. Samtidig ser vi også frem til et godt og langsigtet samarbejde med Velux som lejer, siger Lars Hansen, NREP.

## → FAKTA OM TREKANTOMRÅDET

- » Stærkt samarbejde mellem 7 kommuner
- » BNP pr. indbygger cirka 330.000 kr. (største BNP udenfor hovedstaden)
- » Antal arbejdspladser cirka 180.000 (850.000 indenfor 1 time)
- » Arbejdsløshed 3,8 procent (landsgennemsnit 4,5 procent)
- » Ca. 2.000 nye virksomheder pr. år
- » Stærke uddannelsesinstitutioner
- » Optimal infrastruktur
- » Befolkning ca. 415.000
- » Lejeefterspørgslen er stigende
- » Krav til moderne faciliteter skaber muligheder for entreprenører

KILDE: NYBOLIG ERHVERV.

# ATTRAKTIVE BYGGERETTER UDBYDES I KANALBYEN

1200 interesserede købere/lejere allerede på boligliste



- ✓ Sublim beliggenhed
- ✓ Attraktiv ny bydel
- ✓ Stærk værditilvækst

Et stærkt partnerskab står bag udviklingen af en af Danmarks mest attraktive og sublimt beliggende nye bydele, kanalbyen ved Lillebælt. Nu sælges byggeretter i den kommende bydel. Alle byggeretter ligger ved kanaler eller grønne områder i hjertet af den historiske midtby og lige ud til Lillebælt.

Læs mere på [www.fredericiaC.dk](http://www.fredericiaC.dk)  
- og book et investormøde i dag.

"Vi oplever en stærk stigende interesse for projektet og de udbudte grunde – en interesse, der følger trenden bag de øvrige attraktive provinsbyer – og gør derfor nu klar til at udbyde næste fase af byggeretter".

TIM E. ANDERSEN, PROJEKTDIREKTØR  
M: +45 2913 4488  
E: TEA@FREDERICIAC.DK

Kanalbyen ved Lillebælt



FredericiaC





## BOLIGPROJEKTER I TREKANTOMRÅDET

Befolkningstilvækst	2007/ 2008	2008/ /2009	2009/ 2010	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2013/ 2014	2014/ 2015
Middelfart	391	271	33	57	46	-50	237	138
Fredericia	251	328	245	125	169	113	70	226
Kolding	736	760	471	384	296	389	755	963
Vejle	1008	786	672	898	996	974	872	1292
I alt	2.967	2.378	1.523	1.545	1.618	1.494	2.139	2.739

Befolkning i 2015	Kommunen	Byen
Kolding	90.794	58.757
Vejle	110.471	53.975
Fredericia	50.429	40.046
Middelfart	37.857	15.008

### FYRTÅRNENE:

Kvadratmeter priser	Fra	Til	Gennemsnit
Havnøen, Vejle	30.093 kr.	42.587 kr.	34.631 kr.
Fem Søstre, Vejle	19.222 kr.	31.202 kr.	24.179 kr.
Havnetrekanten, Horsens	26.963 kr.	39.724 kr.	33.209 kr.
Nytorv Apartments, Middelfart	27.083 kr.	48.899 kr.	37.933 kr.
Frederiks Hus, Fredericia	21.890 kr.	29.382 kr.	25.142 kr.
Bølgen, Vejle	29.040 kr.	47.039 kr.	34.893 kr.
Kolding Sky	-	-	-

KILDE: NYBOLIG. ERHVERV KOLDING OG FREDERICIA

## STORE FORSKELLE I TREKANTOMRÅDET - og måske muligheder?

Selvom Trekantområdet ofte betragtes som et forholdsvis homogent område, er der ganske store forskelle i udviklingen i ejerlejlighedsmarkedet.

En markant forskel er prisniveauerne, hvor især Fredericia halter noget bagefter, og

samtidigt har oplevet en lavere prisacceleration i perioden primo 2013 til ultimo 2015.

Dog kan det tyde på, at Fredericia kan opleve stigninger fremover, da de boligsøgendes forventninger til prisniveau ligger noget over de realiserede priser i forhold til Kolding og Vejle,

hvor niveauerne ligger mere på niveau med hinanden. Det er også værd at bemærke, at selvom priserne gennemsnitligt ligger et godt stykke fra for eksempel hovedstaden, er der et betydeligt antal boligsøgende, der forventer at betale over tre millioner kr. for deres næste bolig.

	Fredericia	Kolding	Vejle
Søgeprisniveau per kvm. i kr.	kr. 15.679	kr. 15.942	kr. 15.967
Realiserede priser per kvm. i kr.	kr. 9.693	kr. 15.181	kr. 14.779
Prisacceleration - realiserede priser	1,1	1,02	1,09
Prisstigning primo 2013 ultimo 2015	16%	30%	28%
Boligsøgende der søger bolig over 3 mill.	2%	11%	7%

Tallene leveres af

EXOMETRIC

# TÆL TIL TRE!

## DER ER IKKE KUN TO STORE ADMINISTRATIONSSKABER I DANMARK



Administrationshuset er et af Danmarks største og hurtigst voksende administrationselskaber. Vi er ca. 60 medarbejdere med fokus på bolig-, detail- og projektejendomme. Vi er store nok til at løse de vanskeligste opgaver, men samtidig fleksible nok til at tilpasse os vores kunders behov. Vores ydelser omfatter administration, udlejning, jura, ejendomservice, byggeteknisk rådgivning og andre konsulentytelser. Vi har en af landets få afdelinger specialiseret i indkøbscentre, og vi tilbyder nogle af branchens bedste onlineløsninger.

Gammel Køge Landevej 55  
DK 2500 Valby

[www.administrationshuset.dk](http://www.administrationshuset.dk)

# INVESTORER HAR ENDELIG FÅET ØJE PÅ JYLLAND

Den generelle vækst i det danske investeringsmarked for ejendomme har igennem de seneste år primært været drevet af det københavnske marked. Men de større jyske byer er i stigende grad begyndt at tiltrække sig interesse fra investorerne

Det lave udbud og den høje efterspørgsel i København har presset afkastkravene så meget ned på boligejendomme og primære erhvervsjendomme, at investorerne i stigende grad retter blikket mod de større jyske byer i jagten på et højere afkast.

Det sker i takt med, at flere af de større jyske byer også ser en generel positiv økonomisk fremgang, hvilket har en positiv afsmittning på brugermarkederne og på lejeniveauerne, som er afgørende

"value drivers" for investeringsmarkedet.

Efterspørgslen efter gode ejendomme i Aarhus har presset udbuddet så meget i bund, at afkastkravene nu ligner hovedstadens. For velbeliggende boligudlejningsejendomme er investorernes nettostartafkast nu i underkanten af 4 procent, mens de bedste butiksejendomme afsættes til priser, som afspejler et nettostartafkast på omkring 3,5 procent.

- Vi oplever i dag afkastniveauer på ni-

veau med København. Investorerne leder efter nøjagtigt det samme som de gør i København. De er hovedsageligt interesseret i boligudlejningsejendomme, siger Paul Asger Mühl, der er erhvervsmægler hos Nybolig Erhverv Aarhus.

## Konvertering hitter

Den helt store trend i Aarhus i øjeblikket er konverteringen af kontorejendomme til boligsmål. Den stigende tilflytning af yngre mennesker fra hele Jylland har sendt bruttolejeniveauet i vejret.

- Når man konverterer en kontorejendom, så bliver det en ny lejebolig med markedsløje. Man er ikke begrænset af lejeniveauer. Derfor er der mange penge at hente ved at omdanne udslidte erhvervslejemål til boliger. Selv når du trækker driften og udgifterne fra til konverteringen, er der større værdifasthed i boligudlejningsejendomme, siger han.

Omvendt er det også svært at finde et godt kontorlejemål med den rigtige placering.

- Vi er begyndt at kigge på at omdanne gamle erhvervsjendomme og indrette dem til interessante kontormiljøer. Det er meget svært at få 100 kvm. kontor på den rigtige placering i dag, så her kigger vi også på alternative løsninger til lejerne, siger Paul Asger Mühl.

Det er ikke kun pensionskasserne, men også udenlandske investorer, som er blevet aktive i Aarhus.

I 2015 gjorde den store institutionelle skotske investor Standard Life eksempel-

vis entré på det aarhusianske ejendomsmarked ved købet af arkadeejendommen Regina Arkaden på Søndergade 53 samt Europahuset, der er en 13-etagers kontorejendom på Europa Plads 2 til en samlet værdi af 509 mio. kr.

Derudover har Nordic Real Estate Partners investeret tæt ved halvanden milliard kr. i boligejendomme i Aarhus.

## Få interessante ejendomme

Men det er blevet meget svært at finde de rigtige ejendomme. Det lave udbud gør,



FOTO: ARKITEMA ARCHITECTS - NIELS NYGÅRD





FOTO: EDC

- Interessen for at investere i Aalborg er stigende - både fra ejendomsselskaber med et nationalt fokus, danske pensionskasser og ejendomsudviklere samt entreprenører - og nu er der også til en vis grad vist interesse fra internationale investorer. Det aktuelt høje prisniveau på ejendomme i Aarhus og København bidrager til, at investorerne søger til Aalborg, siger investeringschef Steen Storgaard Møller, EDC Erhverv Poul Erik Bech.

at investorerne er begyndt at kigge mod andre segmenter i Aarhusområdet og i provinsen.

- For erhvervsjendomme er det fortsat muligt for investorerne at opnå en provinspræmie i form af et højere afkast på primære erhvervsjendomme i Aarhus sammenholdt med København. Vi er begyndt at sælge mere i de større provinsbyer som Vejle, Randers og Horsens, hvor vi har oplevet en højere aktivitet inden for erhvervsjendomme og cityejendomme, siger Paul Asger Mühl.

Aarhus Kommune er i øjeblikket i gang med at udføre en række omfattende byudviklingsprojekter, som sikrer, at mange af byens arealer moderniseres og fremover kan anvendes til nyopførelse af både bolig- og erhvervsjendomme.

Mæglerfirmaet Sadolin & Albæk estimerer, at der på nuværende tidspunkt er igangsat opførelse af cirka 450.000 kvm. eksklusiv byggeri til skoler og



FOTO: CAPITAL INVESTMENT



FOTO: GRBE

Den store institutionelle skotske investor Standard Life gjorde en mærkbar entré på det aarhusianske ejendomsmarked i 2015 ved købet af to markante ejendomme centralt i Aarhus til 509 mio. kr., der omfatter den prominente arkadeejendom Regina Arkaden på Søndergade 53 samt Europahuset, der er en 13-etagers kontorejendom på Europa Plads 2.

andre offentlige formål, som allerede har en fastsat forventet anvendelse og færdiggørelsesdato. I alt er der tale om en potentiel pipeline på i alt cirka 4 millioner kvm.

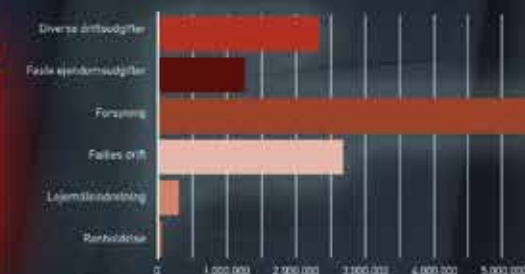
- På grund af den generelt høje efterspørgsel efter sikre aktiver oplever markedet for byggeretter til især bolig- ejendomme i øjeblikket en virkelig høj efterspørgsel. Og da udviklingen sikrer et væsentligt udbud af byggeretter,

forventer vi, at transaktionsvolumen for byggeretter i Aarhus vil vokse yderligere i 2016, siger Paul Asger Mühl.

#### Aalborg bliver mere interessant

Også i Aalborg viser de seneste tal fra Sadolin & Albæk, at den estimerede transaktionsvolumen i 2015 var over dobbelt så højt som i 2014.

Interessen er generelt stigende for byen - både fra ejendomsselskaber med et



## PROPERTY ASSET MANAGEMENT ELLER EJENDOMSADMINISTRATION?

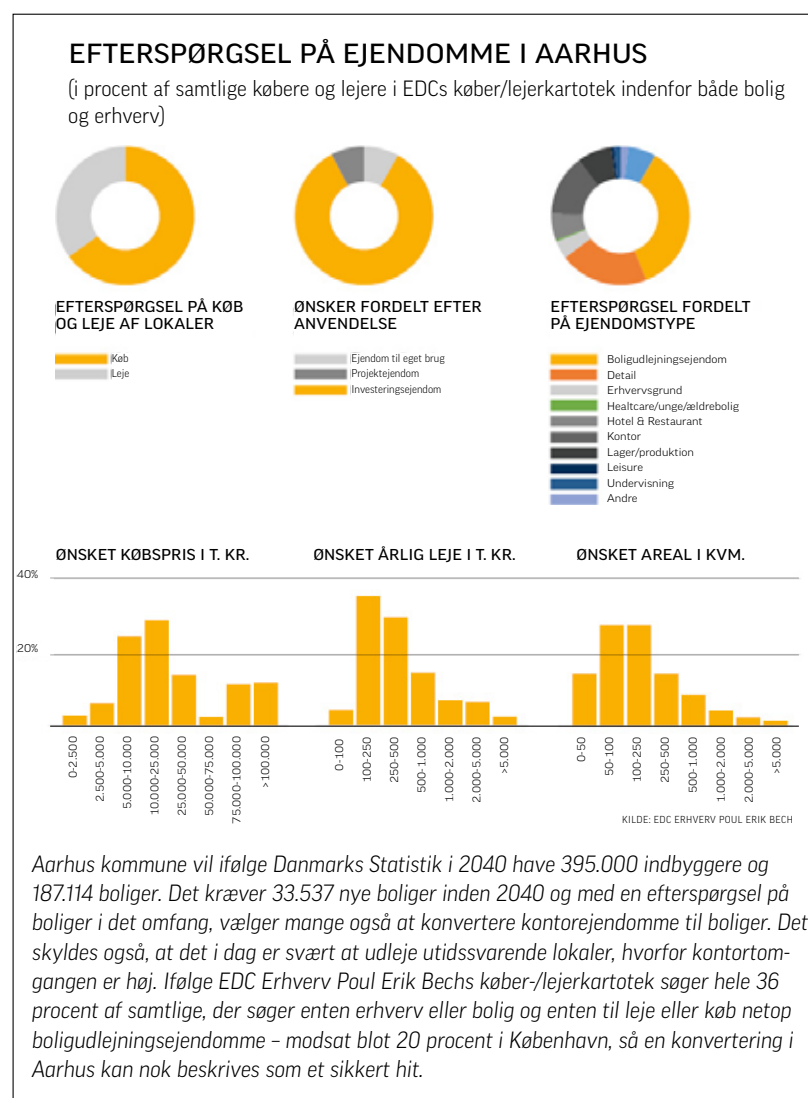
Hos DATEA er de to discipliner tæt forbundet. Gennem årene er vi lykkedes med at udvikle én samlet ydelse, der bygger på et solidt fundament af kompetencer, der sikrer, at vi kan tilføre merværdi til din ejendom.

Det er i spændingsfeltet mellem de to discipliner; Property Asset Management og Ejendomsadministration, at DATEA skiller sig ud. Hvor Property Asset Management handler om handlingsplaner, værdioptimering og øget indtjening, sikrer den helt traditionelle ejendomsadministration den daglige drift og bevaring af værdierne i ejendommen. Vores ekspertise inden for begge fagområder er høj, ligesom kvaliteten af vores ejendomsdata skiller sig markant ud. Samlet giver det os det bedste udgangspunkt for at løfte værdien af din ejendom.

#### DATEA - NØGLEN TIL DEN RIGTIGE LØSNING

Læs mere om ejendomsadministration på [datea.dk/PAMellerADM](http://datea.dk/PAMellerADM)





Aarhus kommune vil ifølge Danmarks Statistik i 2040 have 395.000 indbyggere og 187.114 boliger. Det kræver 33.537 nye boliger inden 2040 og med en efterspørgsel på boliger i det omfang, vælger mange også at konvertere kontorejendomme til boliger. Det skyldes også, at det i dag er svært at udleje utidssvarende lokaler, hvorfor kontortomgangen er høj. Ifølge EDC Erhverv Poul Erik Bechs køber-/lejerkartotek søger hele 36 procent af samtlige, der søger enten erhverv eller bolig og enten til leje eller køb netop boligudlejningsejendomme – modsat blot 20 procent i København, så en konvertering i Aarhus kan nok beskrives som et sikkert hit.

nationalt fokus, danske pensionskasser og ejendomsudviklere samt entreprenører.

Blandt andet købte PensionDanmark i 2015 en større kontorejendom i Aalborg udlejet til KMD med en lejekontrakt med lang uopsigelig. Ejendommen indgik som en del af en portefølje på tre ejendomme, som blev solgt af det KL-ejede selskab Kombit til en samlet pris på kr. 1,2 mia. En anden markant transaktion i Aalborg i 2015 var Niams køb af 42.000 kvm. boliger til en anslået pris på 675 millioner kr.

- Aalborg befinder sig på et tidligere stadie i markedscyklussen end Aarhus og København, hvilket er med til at forklare, hvorfor internationale investorer endnu ikke er begyndt at rette

blikket mod byen. Men på det seneste er der også kommet interesse fra internationale investorer, der bliver tiltrukket af prisniveauet, siger investeringschef Steen Storgaard Møller hos EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Der finder en markant byudvikling sted i Aalborg i disse år, og byen er præget af store investeringer i blandt andet Aalborg Syd, hvor der skal bygges sygehus og universitet. Derudover er der også gang i bolig- og erhvervsområderne i midtbyen, hvor nye virksomheder og iværksættere slår sig ned.

Sydligere i Jylland er der også kommet god likviditet i markedet. Forrentningsprocenterne er blevet så lave, at investorerne bevæger sig endnu længere

ud i provinsen på jagt efter afkast. Også her er boligudlejningsejendomme det primære.

- Investorerne går helt klart efter boligudlejningsejendomme. Helst med postnumre med flest mulige nuller i. Det mærker vi både i Sønderjylland og i Esbjerg, hvor afkastniveauet er en til halvanden procent højere end i for eksempel Odense, siger Karsten Lindgaard Jensen, der er regionsdirektør for EDC Erhverv Poul Erik Bech i Sydjylland.

Udbuddet er dog ikke stort nok til, at de helt store investorer er til stede.

- Det er de mellemstore investorer, der er aktive i Region Syd. Det er begrænset, hvad vi har i Esbjerg og Kolding af ejendomme i 100 millioner kr. klassen, og så er de institutionelle investorer ikke interesserede mere, siger han.

Derudover ser han en trend imod sale and lease back, hvor flere virksomheder frigør økonomiske ressourcer ved at sælge deres domiciler og derefter lejer sig ind i ejendommen igen.

- Markedet for sale and lease back er på vej tilbage efter at have været dødt i 7-8 år. Typisk er det større koncerner som vælger at frasælge deres mursten til institutionelle investorer. På den måde frigør man kapital, som kan bruges til andre investeringer, siger Karsten Lindgaard Jensen.

I den sydlige del af Jylland er der meget forskel på de enkelte byer. Eksempelvis har Esbjerg længe været et interessant marked, men den faldende oliepriser har gjort, at flere virksomheder er flyttet igen.

- Før oliekrisen gik det rigtig godt. Men i dag har vi meget svært ved at udleje de mange kontordomiciler som er blevet bygget. Lejen på kontorlokaler er faldet med op til 30 pct.. Til gengæld håber vi på, at vindsektoren kan puste liv i markedet igen, siger Karsten Lindgaard Jensen. ■

Af Kristian Foss Brandt

# Det sprudler af forår og liv i byen, i haven, i ejendomsbranchen og naturligvis hos **ESTATE** MEDIA

Vil du følge udviklingen i bygge- og ejendomsbranchen og få ny viden om byudvikling, vækstmarkeder, økonomi, lovgivning, arkitektur og investering, så tilmeld dig **MORE CLUB** og deltag frit i over 35 arrangementer årligt.



## ESTATE MORE CLUB

Pris for 12 mdr. Kun 10.990 - personligt  
[www.estatekonference.dk/more](http://www.estatekonference.dk/more)

# BYGGEPROJEKTER I DANMARK

HER FINDER DU TAL OG FAKTA OM AKTUELLE BYGGERIER



Informationen på disse sider er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på [www.byggefakta.dk](http://www.byggefakta.dk)

## DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART MAJ



### NORDJYLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
PLUS Bolig afd. 122 - Opførelse af boliger	Aalborg	80	201708
Plejecenter Fjordvang - Renovering og udvidelse af plejecenter	Mariager	46	201706
Støvring - Opførelse almene boliger	Støvring	38	201708
Afskæring af Mariager og Assens Renseanlæg - Etablering af landleddninger	Hadsund	35	201610
Thisted Kommune - Renovering af vejbelysning	Thisted	30	202003



### SJÆLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Slagelse Akutsygehus - Fase 2 - OPP - Tilbygning til sygehus	Slagelse	650	201801
Køge Bugt Banen - Fornyelse af spor og kørestrøm	Køge	275	201612
Separatkloakering og fjernvarme - Etablering af Separatkloakering	Slagelse	65	201712
Solrød - Opførelse af etageboliger	Solrød Strand	45	201703
Engskovskolen, afd. Nr. Jernløse - Ombygning og renovering af skole	Regstrup	44	201702



### MIDTJYLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Kongensgadekarreen - Opførelse af boliger og erhverv	Aarhus C	500	201812
Kanaltårnene - Opførelse af boliger	Aarhus N	250	201709
LINAK II - Udvidelse af firmadomicil	Aarhus C	225	201708
Jernstøberigrunden - Opførelse af almene boliger	Holstebro	158	201812
Toftlund - Damvarmelager - Udvidelse af varmeværk	Randers C	110	201706



### HOVEDSTADEN

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Uptown Nørrebro - Opførelse af ungdomsboliger	København N	650	650
Ø Huset - Opførelse af boliger	København S	350	350
Morbærhaven - Renovering af ungdomsboliger	Albertslund	200	200
Vildtbangård Afd. III - Renovering af boliger	Ishøj	140	140
Metro Nordhavn - Orientkaj Station og viadukt - Etablering af metrobane og station	København Ø	125	125



### SYDJYLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Kongensgadekarreen - Opførelse af boliger og erhverv	Esbjerg	217	201708
Kanaltårnene - Opførelse af boliger	Vejle	140	201707
LINAK II - Udvidelse af firmadomicil	Nordborg	140	201708
Jernstøberigrunden - Opførelse af almene boliger	Ringe	70	201702
Toftlund - Damvarmelager - Udvidelse af varmeværk	Toftlund	60	201612



Danicas ungdomsboligprojekt Uptown er netop gået i gang.

VISUALISERING: ARKITEMA ARCHITECTS

Tallene på dette opslag opdateres af CRM-Byggefakta, der indsamler alle former for private og offentlige byggeprojekter i Danmark, uanset om der er tale om renoveringsprojekter, nybyggerier, til- og ombygninger eller anlægsopgaver.

## TOP 10

### DE 10 STØRSTE BYGHERRER I PERIODEN

Hele Danmark fra 1.5.2015- 30.04.2016

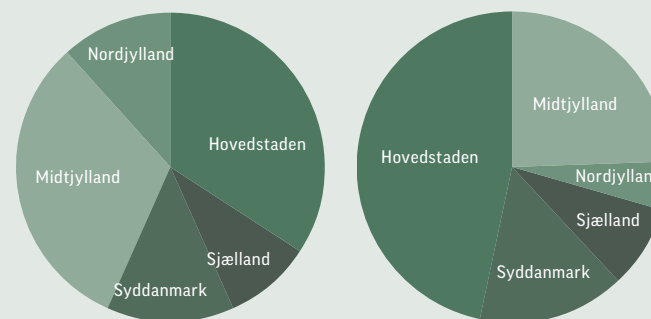
Novo Nordisk A/S
Region Nordjylland
Region Midtjylland
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma
Banedanmark
Pensionskassernes Administration A/S
Aarhus Letbane I/S
Vejdirektoratet
Aarhus Kommune
PFA Ejendomme A/S

### DE 10 STØRSTE HOVED- OG TOTALENTREPRISER MED BYGGESTART MAJ 2016

Projekt	By	Mill Kr.	Slut
Slagelse Akutsygehus - Fase 2 - OPP - Tilbygning til sygehus	Slagelse	650	201801
Uptown Nørrebro - Opførelse af ungdomsboliger	København N	650	201903
Aarhus - Opførelse af boliger og rekreative områder	Aarhus C	500	201812
Ø Huset - Opførelse af boliger	København S	350	201804
Køge Bugt Banen - Fornyelse af spor og kørestrøm	Køge	275	201612
Aarhus N - Opførelse af ungdomsboliger	Aarhus N	250	201709
Aarhus Universitet - AU Health, Biomedicin - 1. etape - Fase 2 - Opførelse af universitet	Aarhus C	225	201708
Kongensgadekarreen - Opførelse af boliger og erhverv	Esbjerg	217	201801
Morbærhaven - Renovering af ungdomsboliger	Albertslund	200	201805
Holstebromotorvejen - 6714.002 - Anlæg af motorvej	Holstebro	158	201812

## IGANGSATTE BYGGERIER 1.5.2015- 30.04.2016

### Fordelt på regioner



Millioner kr.  
Total: 73.706

Kvm.  
Total: 4.706.114

### Hele Danmark - fra 1.5.2015- 30.04.2016

Fordelt på hovedgrupper	Mio. kr.	Kvm.
Boliger - huse og lejligheder	25.003	2.133.938
Sport, fritid, kultur & hotel	4.966	369.268
Butik, kontor, lager, industri & transport	9.831	779.181
Skoler, uddannelse & forskning	6.438	527.957
Sundheds- & socialvæsenet	11.919	530.275
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	2.012	283.623
Energi og renovation	2.092	72.072
Anlægsarbejder	11.444	9.801
<b>Total</b>	<b>73.706</b>	<b>4.706.114</b>

Hele Danmark	Mio. kr.	Kvm
2015 Maj	9.096	593.693
2015 Juni	8.238	497.138
2015 Juli	2.607	176.174
2015 August	9.942	561.380
2015 September	7.368	458.263
2015 Oktober	3.840	253.394
2015 November	5.131	309.206
2015 December	3.372	229.972
2016 Januar	8.716	441.454
2016 Februar	3.694	240.649
2016 Marts	4.186	448.414
2016 April	7.515	496.377
<b>Total</b>	<b>73.706</b>	<b>4.706.114</b>



Foto: DSB

## BUTIKSCENTERET PÅ KØBENHAVNS HØVEDBANEGÅRD

Selvom DSB Ejendomme sælger ud af en række af de bygninger, der ikke længere skal bruges, så har selskabet netop – efter 3 uafhængige mæglere har vurderet detailområdet – købt Hovedbanegårdens knap 31.000 kvm. store butikscenter tilbage fra Nordea og Danica Ejendomme.

## TRANSAKTIONER I DANMARK

(udvalg af største transaktioner i det danske marked i de seneste måneder)

Type	Adresse	Areal, kvm	Pris i mio. kr	Køber	Sælger	Pris pr. m <sup>2</sup>
	Havneøen 1 - 50% sold	Est. 25.000	47	AP Pension	Kirk Kapital	3.773
	Vigerslev Allé 198	11.513	230	N/A	A/B Kærskifte	19.977
	Vesterbrogade 96 & Westend 20	2.258	59	Privat Investor	Privat Investor	25.996
	Lokesvej 7-9 & Søren Frichs Vej 51-53	19.600	85	NREP & Innovator	Danske Fragtmand	4.311
	Nørrebrogade 224	2.146	56	Dreyers Fond	Privat Investor	25.862
	Esbjerg Storcenter	20.000	Est. 225	Thylander Gruppen	Købstædernes Forsikring	11.250
	Herlev Bymidte	14.808	250	NREP	Gudbjørg og Ejnar Honoré's Fond	16.883
	Snorresgade 17	9.376	100	Ældre Sagen	K/S af 1. August 2010	10.666
	Christiansvænget 1, m. fl.	N/A	66	Core Bolig	Dnb Bank Asa	N/A
	Carlsberg Portefølje	70.000	1.100	PFA, JØP & DIP	Carlsberg Fondet	15.714
	Københavns Hovedbanegård	30.633	N/A	DSB Ejendomme	Nordea Ejendomme & Danica	N/A
	Kvæsthusbroen	N/A	175	Jeudan	Realdania	N/A
	Østre Stationsvej 37K	N/A	42	Karré 1.2 ApS	Scandinavian Property Development Denmark A/S	N/A
	Big Shoppingcenter	45.705	Est. 1.200	CBRE & Portus Retail	NREP	26.255
	Ventrupparken 3	60.000	N/A	Pareto Securities	ODK2 Ejendomme ApS	3.500
	Platinvej 14	24.622	100	NREP	Velux A/S	8.529



# Det er detaljerne, der fuldender værket

## danbolig Projektsalg

## danbolig Erhverv

” Køb af projektbolig er en uvant beslutning, der fordrer stor tillid til sælgeren og hele købsprocessen. Hos danbolig handler det ikke kun om underskriften, men ligeså meget om, at "papirarbejdet" håndteres på en ordentlig og gennemskuelig måde, der skaber tryghed hos køber og sikkerhed for sælger.

### Stærkt erfarent team

Vores succes bygger på mere end 18 års erfaring med projektsalg samt en stærk salgsstyrke fordelt på hele 13 Niels Hald boligbutikker, og i tæt samarbejde med danbolig butikkerne i Københavns omegn, bla. Søborg, Bagsværd, Valby, Vesterbro, Rødovre og Køge.

” Det er resultaterne, der er med til at kendetegne danbolig Erhverv. Men samtidig er der fuldt fokus på, at kunderne kommer trygt og sikkert i mål – med alle de vigtige detaljer på plads.

### Stærkt erfarent team

danbolig Erhverv er et stærkt team af erfarne statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer med en høj grad af faglig ekspertise. Tilsammen er vi garant for effektivt arbejde og kan altid vurdere, nøjagtigt hvad der kræves af hver enkelt erhvervsjendomssag.

## Et udpluk af projekter fra danbolig Projektsalg / Erhverv...



Rosenvængets Allé  
24 ejerlejligheder på Østerbro  
**Bygherre: Gefion A/S**  
www.rosenvængetsalle20.dk



Strandpromenaden  
42 luksusboliger ved Svanemøllen / Østerbro  
**Bygherre: Bricks A/S**  
www.strandpromenaden-koebenhavn.dk



Strandholmen  
40 ejerlejligheder ved Amager Strand  
**Bygherre: CASA A/S**  
www.strandholmen.dk



Investeringsejendom  
Kirkebjerg Parkvej 9-11, Brøndby  
11.878 m<sup>2</sup> kontorejendom med solide lejere  
Afkast 6,8 % - Kr. 145.000.000.



Central House  
111 ejerlejligheder på Amager  
**Bygherre: Hoffmann A/S**  
www.centralhouse.dk



Myrholm - Engholmene  
214 ejerlejligheder på Enghave Brygge  
**Bygherre: NPV A/S**  
www.engholmene.dk



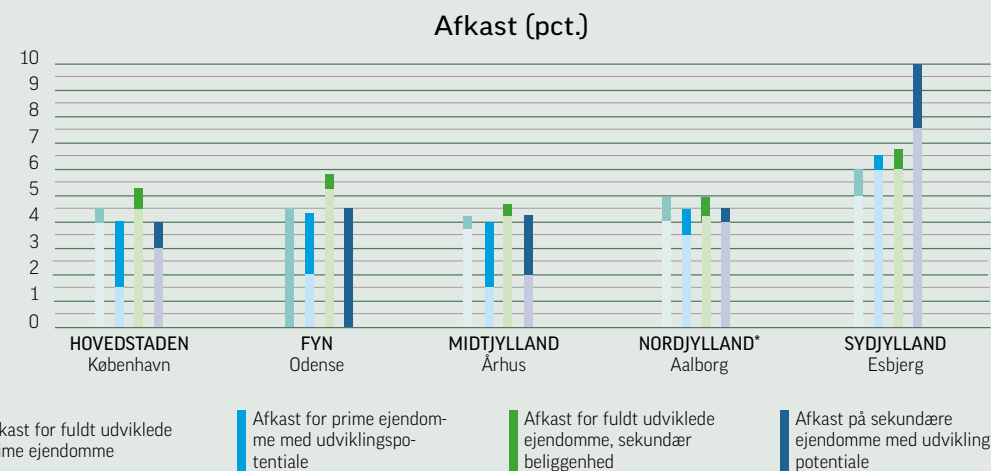
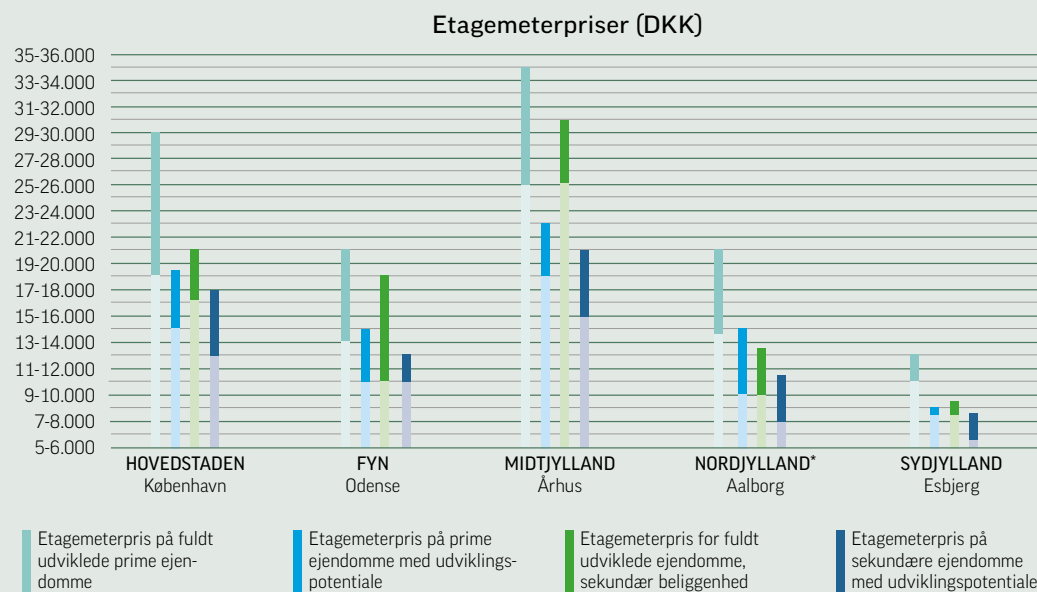
Mokkahusene / IrmaByen  
73 ejerlejligheder i Rødovre  
**Bygherre: ELF Delvelopment A/S**  
www.irmabyen.dk



Boligbyggeret  
Boligbyggeret i Søborg  
Solgt for Maycon ApS

## BOLIGUDLEJNING - DANMARK

### Centralt beliggende byejeendomme



Investeringsinteressen efter boligudlejningsejendomme er høj i landets største byer. Derfor er der stor konkurrence om det begrænsede udbud af boligudlejningsejendomme. Transaktionsaktiviteten har i årets første kvartal været høj, og transaktionsvolumen i 2016 kan meget vel overgå transaktionsvolumen i 2015, hvis der kommer nok ejendomme til salg. Porteføljehandler præger markedet i større grad, og volumenerne i disse handler tiltrækker pengestærke udenlandske investorer.

I København er prisstigningerne fra 2015 fortsat ind i 2016. Således er kvadratmeterprisen på boligudlejningsejendomme fortsat yderligere op, og vi ser nu klassiske byejeendomme som handles i niveauet 30.000 kr. per kvm., mens nyopførte prime ejendomme ligger endnu højere. I Aarhus handles fuldt udviklede boligudlejningsejendomme i spændet 28 - 35.000 kr. per kvm., hvilket understreger den stærke udvikling byens ejendomsmarked er i. Den positive markedsudvikling viser sig også i de forrentningskrav som ejendommene bliver handlet til, hvor tendensen er nedadgående afkast.

# PØLSE FABRIK

Verdens største. Jo tak, tænker du, standardløsninger og metervarer, bare endnu et nummer i rækken! Det er så nok her, vi i CBRE er store på en lidt anden måde end så mange andre. Hos os finder du ingen "one size fits all". Til gengæld finder du 70.000 erfarne folk, der alle er omtrent lige så forskellige som vores løsninger. I Danmark er vi f.eks. 54 – med vidt forskellige uddannelsesbaggrunde og hver vores specialkompetencer. Vi lægger nemlig vægt på høj faglig viden, indgående markedskendskab og individuelt tilpassede løsninger. Så giv os et kald, eller book et møde og hør, hvordan vi også kan hjælpe dig – uanset om du skal finde en lejer til en butik i Ravnsborg Tværgade eller etablere et regionalkontor i Singapore. Ring f.eks. til Marianne på 3544 0915 eller Karina på 3544 0921.

# CBRE

Verdens største. Lige rundt om hjørnet

SALG • KØB • UDLEJNING • RÅDGIVNING • VURDERING • ADMINISTRATION  
KØBENHAVN 7022 9601 • AARHUS 7022 9602 • CBRE.DK

## UNGDOMSBOLIGER ER BLEVET INVESTERINGSMÅL

Landets universitetsbyer tiltrækker naturligt mange unge mennesker. Idet der er en generel mangel på boliger i landets universitetsbyer, herunder også København, Aarhus, Aalborg og Odense, er det vanskeligt for flere studerende at finde betalelige og stabile boliger.

Både boligselskaber og private investorer oplever høj efterspørgsel på ungdomsboliger. Her er det Ungdomsby Gellerup med 354 ungdomsboliger med Brabrand Boligforening som bygherre, der skal bygges af Dansk Boligbyg i totalentreprise efter et EU-udbud med 5 prækvalificerede teams. Entreprise-summen udgør 170 millioner kr. ekskl. moms, og det samlede etageareal er på 12.500 kvm. Projektet er vundet sammen med SAHL Arkitekter, NORD Architects Copenhagen, ARKPLAN byplan- og landskabsarkitekter samt DAI arkitekter og ingeniører.



# BRANCHEGUIDE

## DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

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

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

Brancheguiden udkommer som en del af Estate Magasin 6 gange om året.

Brancheguiden er også tilgængelig 24/7 på [www.estatemedi.dk](http://www.estatemedi.dk), hvor du også altid kan se, hvordan du kommer med.

Skriv til Michael Mortensen på [mortensen@estatemedi.dk](mailto:mortensen@estatemedi.dk) eller ring på tlf. 28 34 03 19 og få mere at vide om optagelse i brancheguiden.

### ADMINISTRATORER

#### Administrea aps

Hørkær 26, 2730 Herlev

Tlf.: 44 25 00 15

Kontakt: Gitte Krigbaum, adm. direktør

Christian Dam-Bertelsen, direktør

Email: [gk@administrea.dk](mailto:gk@administrea.dk), [cdb@administrea.dk](mailto:cdb@administrea.dk)

Web: [www.administrea.dk](http://www.administrea.dk)

Administrea er specialister i ejendomsadministration, boligformidling og ejendomsdrift baseret på høj kvalitet med tæt kundekontakt.



#### CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsvej 5, 1613 København V

Tlf.: 33 33 82 82

Kontakt: Anne Marie Oksen, administrerende direktør

Email: [amo@cej.dk](mailto:amo@cej.dk)

Web: [www.cej.dk](http://www.cej.dk)

Individuel administration af alle typer ejendomme inkl. teknisk og juridisk rådgivning samt økonomisk rapportering. Vi er landsdækkende, og har kontorer i København og Aarhus.



#### DATEA

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Kontakt: Flemming B. Engelhardt, adm. direktør

Email: [fbe@datea.dk](mailto:fbe@datea.dk)

Web: [www.datea.dk](http://www.datea.dk)

Skræddersyede løsninger til ejere af alle typer investeringsejendomme, andels- og ejerforeninger. Vi sikrer løsninger, der understøtter vores kunders forretning.



#### DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Tlf.: 39 46 60 35

Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, adm. direktør

Email: [hdj@deas.dk](mailto:hdj@deas.dk)

Web: [www.deas.dk](http://www.deas.dk)

Vi tilbyder ejendomsadministration, bygherrerådgivning, udlejning samt Facility Services af alle typer ejendomme. Vi er landsdækkende med kontor i København, Aalborg og Aarhus.



#### Ejendomsvisioner.dk

Hejrevej 33, 2400 København NV

Tlf.: 71 99 40 30

Kontakt: Ian Winther Høiland, direktør

Email: [lh@ejendomsvisioner.dk](mailto:lh@ejendomsvisioner.dk)

Web: [ejendomsvisioner.dk](http://ejendomsvisioner.dk)



#### Jordan | Løgstrup Advokatpartnerselskab

JORDAN | LØGSTRUP

Vesterbrogade 33, 1620 København V

Tlf.: 33 25 54 00

Kontakt: Henriette Jordan, advokat & partner

Email: [hj@steno.dk](mailto:hj@steno.dk)

Web: [www.steno.dk](http://www.steno.dk)

Tilbyder professionel ejendomsadministration af alle typer ejendomme. Vi ser udviklingspotentialer og udøver en professionel og helhedsorienteret rådgivning i alt, hvad vi gør.

#### Kristensen Properties A/S

Vesterbro 18, 9000 Aalborg

Tlf.: 70 22 88 80

Kontakt: Steen Møller Jensen, Director

Email: [smj@kristensenproperties.com](mailto:smj@kristensenproperties.com)

Web: [www.kristensenproperties.com](http://www.kristensenproperties.com)

Seriøs og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.



#### LEA Ejendomspartner as

Kobbervej 8, 2730 Herlev

Tel.: 44 57 03 40

Contact: Bent Kandborg Kristensen, Director

Email: [bkk@lea.dk](mailto:bkk@lea.dk)

Web: [www.lea.dk](http://www.lea.dk)

LEA Ejendomspartner tilbyder ejendomsadministration samt drift af alle typer af ejendomme. Vi er repræsenteret i Herlev, Næstved og Kolding.



#### Nordic Property Management A/S

Sankt Annæ Passage,

Store Kongensgade 40F, 3., 1264 København K

Tel.: 33 75 10 10

Contact: Henrik Duhn

Email: [hd@nordicpm.dk](mailto:hd@nordicpm.dk)

Web: [www.nordicpm.dk/](http://www.nordicpm.dk/)

Professionel service for vores klienter og lejere. Personligt fokus på administrerede ejendomme.



#### Taurus Ejendomsadministration

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Tlf.: 86 12 20 20

Kontakt: Thomas Windtberg, adm. direktør

Email: [tw@taurus.dk](mailto:tw@taurus.dk)

Web: [www.taurus.dk](http://www.taurus.dk)

Taurus Ejendomsadministration er en landsdækkende virksomhed, der tilbyder ejendomsadministration, ejendomsservice og boligudlejning med fokus på samarbejde, fleksibilitet og høj kvalitet.



### ADVOKATER

#### Accura

Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup

Tlf.: 39 45 28 00

Kontakt: Henrik Groos, partner / Jon Dyhre Hansen, partner

Email: [hgr@accura.dk](mailto:hgr@accura.dk) / [jdh@accura.dk](mailto:jdh@accura.dk)

Web: [www.accura.dk](http://www.accura.dk)

ACCURA er et af Danmarks førende advokatfirmaer inden for fast ejendom.



#### Bech-Bruun

Langelinie Alle 35, 2100 København Ø

Tlf.: 72 27 35 67

Kontakt: Torben Schön, advokat (L)

Email: [ts@bechbruun.com](mailto:ts@bechbruun.com)

Web: [www.bechbruun.com](http://www.bechbruun.com)

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



#### Bruun & Hjejle

Nørregade 21, 1165 København K

Tlf.: 33 34 50 00

Kontakt: Søren Damgaard, partner

Email: [sd@bruunhjejle.dk](mailto:sd@bruunhjejle.dk)

Web: [www.bruunhjejle.dk](http://www.bruunhjejle.dk)

Bruun & Hjejle yder kvalificeret rådgivning inden for alle områder af fast ejendom.

BRUUN & HJEJLE

#### DELACOUR

Åboulevard 13, 8000 Aarhus C

Tlf.: 70 11 11 22

Kontakt: Jakob Nielsen, advokat (H), partner

Email: [jni@delacour.dk](mailto:jni@delacour.dk)

Web: [www.delacour.dk](http://www.delacour.dk)

Vi vil være erhvervslivets foretrukne advokat - også inden for fast ejendom, entreprise og udbud.



#### Danders & More

Frederiksgade 17, 1265 København K

Tlf.: 33 12 95 12

Kontakt: Tobias Vieth, advokat

Email: [tobias.vieth@dandersmore.com](mailto:tobias.vieth@dandersmore.com)

Web: [www.dandersmore.com](http://www.dandersmore.com)

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



#### Focus Advokater P/S

Englandsgade 25, 5100 Odense

Tlf.: 63 14 20 20

Kontakt: Merete Vangsøe Simonsen,

advokat (L), partner

Email: [mes@focus-advokater.dk](mailto:mes@focus-advokater.dk)

Web: [www.focus-advokater.dk](http://www.focus-advokater.dk)

Vi yder fokuseret rådgivning inden for erhvervsjuraen og har bl.a. stor erfaring med køb og salg af erhvervsjendomme, bolig-/erhvervslejeret og entrepriseret.



#### Gangsted-Rasmussen

Gammeltorv 6, 1457 København K

Tlf.: 33 14 70 70

Kontakt: Christian Gangsted-Rasmussen, advokat (L), partner

Email: [cgr@gangsted.dk](mailto:cgr@gangsted.dk)

Web: [www.gangsted.dk](http://www.gangsted.dk)

Juridisk/kommerciel specialistrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.



#### Gorrissen Federspiel

H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V

Tlf.: 33 41 41 41

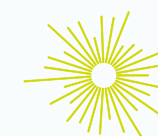
Kontakt: Merete Larsen, advokat, partner

Email: [mel@gorrissenfederspiel.com](mailto:mel@gorrissenfederspiel.com)

Web: [www.gorrissenfederspiel.com](http://www.gorrissenfederspiel.com)

Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom,

finansiering, udbud, projekter m.v.



#### Horten Advokatpartnerselskab

Philip Heymans Allé 7, 2900 Hellerup

Tlf.: 33 34 40 00

Kontakt: Michael Neumann, advokat, partner

Email: [mn@horten.dk](mailto:mn@horten.dk)

Web: [www.horten.dk](http://www.horten.dk)

Horten tilbyder målrettet rådgivning inden for fast ejendom, erhvervslejeret og entrepriseret.



#### Homann Advokater

Amagertorv 11, 1160 København K

Tlf.: 33 34 53 39

Kontakt: Gregers R. Lauridsen, advokat

Email: [gl@homannlaw.dk](mailto:gl@homannlaw.dk)

Web: [www.homannlaw.dk](http://www.homannlaw.dk)

Homann yder kvalificeret rådgivning inden for alle områder af fast ejendom.



#### Husen Advokater

Havnegade 29, 1058 København K

Tlf.: 33 32 26 26

Kontakt: Finn Hasselriis, advokat (H), partner

Email: [fh@husenadvokater.dk](mailto:fh@husenadvokater.dk)

Web: [www.husenadvokater.dk](http://www.husenadvokater.dk)

Specialister i lejeret, entrepriseret, køb/salg, rådgiveransvar og projektudvikling.



#### Jordan | Løgstrup Advokatpartnerselskab

JORDAN | LØGSTRUP

Vesterbrogade 33, 1620 København V

Tlf.: 33 25 54 00

Kontakt: Henriette Jordan, advokat & partner

Email: [hj@steno.dk](mailto:hj@steno.dk)

Web: [www.steno.dk](http://www.steno.dk)

Jordan | Løgstrup tilbyder professionel og helhedsorienteret rådgivning inden for både bolig- og erhvervslejeret, entrepriseret og køb af erhvervsjendomme.

#### Kirk Larsen & Ascanius

Torvet 21, 6700 Esbjerg

Tlf.: 70 22 66 60

Kontakt: Michael Appel, partner, advokat

Email: [ma@kirkarsen.dk](mailto:ma@kirkarsen.dk)

Web: [www.kirkarsen.dk](http://www.kirkarsen.dk)

Vurdering og beskatning af fast ejendom. Køb, salg og projektudvikling af ejendomme i ind- og udland.



#### Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab

Kalvebod Brygge 39-41

1560 København V

Tlf.: 33 30 02 00

Kontakt: Steen Raagaard Andersen, advokat (H)

Email: [sra@lundelmersandager.dk](mailto:sra@lundelmersandager.dk)

Web: [www.lundelmersandager.dk](http://www.lundelmersandager.dk)

Vi yder specialistrådgivning inden for fast ejendom, development og entreprise.



#### Mazanti-Andersen Korsø Jensen Advokatpartnerselskab

Amaliegade 10, 1256 København K

Tlf.: 33 14 35 36

Kontakt: Claus Høxbro, partner / Bjarke Sanbeck, partner

Email: [clh@mazanti.dk](mailto:clh@mazanti.dk) / [bsa@mazanti.dk](mailto:bsa@mazanti.dk)

Web: [www.mazanti.dk](http://www.mazanti.dk)

Vi rådgiver alle dele af ejendomsbranchen, herunder investorer, developere, entreprenører, rådgivere og finansieringskilder.



#### Nielsen & Thomsen Advokater

Østbanegade 55, 2100 København Ø

Tlf.: 35 44 70 00

Kontakt: Knud-Erik Kofoed, advokat (H), partner

Email: [kek@ntadvokater.dk](mailto:kek@ntadvokater.dk)

Web: [www.ntadvokater.dk](http://www.ntadvokater.dk)

Specialistrådgivning inden for fast ejendom, projektudvikling, transaktion, finansiering, udbud og opførelse samt drift.



**NORDIA Advokatfirma**

Østergade 16, 1100 København K

Tlf.: 70 20 18 10

Kontakt: Søren Sloth, advokat (L), partner

Email: ssn@nordialaw.com

Web: www.nordialaw.com

NORDIA yder specialiseret fast ejendomsrådgivning inden for bl.a. projektudvikling, transaktioner og lejeret.

**NORDIA**

SWEDEN • NORWAY • DENMARK • FINLAND • LAW

**Rønne & Lundgren**

Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup

Tlf.: 35 25 25 35

Kontakt: Niels Gram-Hanssen, partner, advokat

Email: ngh@rl.dk

Web: www.ronnellundgren.com

Specialiseret juridisk og kommerciel rådgivning om fast ejendom, transaktioner, entrepriseret, lejeret, projektudvikling, udbud og finansiering.

**Plesner Advokatfirma**

Amerika Plads 37, 2100 København Ø

Tlf.: 33 12 11 33

Kontakt: Peer Meisner, advokat, partner

Email: pme@plesner.com

Web: www.plesner.com

Plesner: Danmarks førende fast ejendomsteam

**PLESNER****Vincit Advokat**

Trondhjems Plads 3, 4., 2100 København Ø

Tlf.: 70 26 02 64

Kontakt: Tina Grønning, advokat (H)

Email: tg@vincitlaw.com

Web: www.vincitlaw.com

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

**VINCIT**  
ADVOKATER**Winsløw Advokatfirma**

Gammel Strand 34, 1202 København K

Tlf.: 33 32 10 33

Kontakt: Iben Mai Winsløw, advokat (L), partner

Email: imw@winlaw.dk

Web: www.winlaw.dk

Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

**WINSLØW****ARKITEKTER****Danielsen Architecture**

Vestergade 2B, 4. sal., 1456 København K

Tlf.: 33 32 32 37

Kontakt: Malin Meyer &amp; Kasper Danielsen

Email: mm@danielsenarch.com

Email: kd@danielsenarch.com

Web: www.danielsenarch.com

Tværfagligt firma – arkitektur og space planning. Værdiskabende arkitektur med mennesket i centrum.

**danielsenarchitecture****Kunstner Lina Murel Jardorf**

Atelier Æbleblomst Gård, Kollerød Bygade 36, 3450 Allerød

Tlf.: 23 99 18 99

Kontakt: Lina Murel Jardorf

Email: lina@linasmil.dk

Web: www.linasmil.dk

Unikke bronzeskulpturer og malerier til store og små virksomheder og domiciler kendt fra udsmykninger hos Sjælsø Gruppen, Danske Leasing, Deloitte og mange andre.

**SIGNAL arkitekter aps**

Århusgade 88, 2. sal, 2100 København Ø

Tlf.: 35 29 30 70

Kontakt: Gitte Andersen, adm. direktør

Email: ga@signal-arki.dk

Web: www.signal-arki.dk

Vi rådgiver om proces- &amp; rumdesign, og udformer rum, der befordrer trivsel.

**SIGNAL****aarhus arkitekterne a/s**

Europaplads 16, 8100 Aarhus C

Tlf.: 87 31 68 05

Kontakt: Tommy Falch, adm. direktør, partner

Email: tf@aa-a.dk

Web: www.aa-a.dk

Vi udvikler vores projekter i tæt dialog med kunden og sikrer, at resultatet skaber værdi.

**Årstiderne Arkitekter A/S**

Ravnsborg Tværgade 5c, 3. sal, 2200 København N

Tlf.: 70 24 21 00

Kontakt: Mikkel Westfall, partner

Email: mw@aarstiderne.dk

Web: www.aarstiderne.dk

Vi skaber innovative og bæredygtige løsninger inden for LIVING, WORKING og SHOPPING

**ÅRSTIDERNE ARKITEKTER****ASSET MANAGEMENT****Aberdeen Asset Management**

Strandvejen 58, 2., 2900 Hellerup

Tlf.: 33 44 40 00

Kontakt: Eva Riedel, Head of Communications and Marketing

Email: eva.riedel@aberdeen-asset.com

Web: www.aberdeen-asset.dk

Aberdeen er den største kapitalforvalter i Europa og har global forvaltning af ejendomsinvesteringer

**DEAS Property Asset Management A/S**

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Christian Melgaard, direktør

Email: cme@deas.dk

Web: www.deas.dk

Vi er FAIF-godkendt af Finanstilsynet og øger ejendommens værdi for vores kunder ved proaktivt at udvikle og optimere drift og afkast.

**Kristensen Properties A/S**

Vesterbro 18, 9000 Aalborg

Tlf.: 70 22 88 80

Kontakt: Michael Schmidt, Director Asset Management

Email: msc@kristensenproperties.com

Web: www.kristensenproperties.com

Serios og transparent Fund &amp; Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.

**Northern Horizon Capital A/S**

Christian IX's Gade 2, 2, 1111 København K

Tlf.: 33 69 07 33

Kontakt: Klaus Ahm, Director,

Business Development Healthcare

Email: klaus.Ahm@nh-cap.com

Web: www.nh-cap.com

Førende nordisk forvalter af ejendomsinvesteringer med lokale teams i Norden, Baltikum, Rusland, Polen og Tyskland.

**BYGHERRERÅDGIVERE****BYR GRUPPEN A/S**

Vermlandsgade 51 2. sal

2300 København S

Tlf.: 70 26 22 42

Kontakt: Rasmus Storgaard, direktør &amp; bygherrerådgiver

Email: rs@byr.dk

Web: www.BYR.dk

Personlig bygherrerådgivning med følgende specialer: Strategisk og værdiskabende bygherrerådgivning, byggeledelse, teknisk due diligence, projektudvikling og risikostyring.

**BYR GRUPPEN****DEAS**

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Kristian Kongstad, afdelingsdirektør

Email: ksk@deas.dk

Web: www.deas.dk

Vi tilbyder bygherrerådgivning, byggeteknisk rådgivning og projektstyring af alle typer ejendomme, så kunden opnår den optimale løsning på kort og langt sigt.

**Drees & Sommer Nordic A/S**

Wildersgade 10 B, 2. sal, 1408 København K

Tlf.: 45 26 90 00

Kontakt: Carsten Hyldebrandt, Head of Department

Email: carsten.hyldebrandt@dreso.com

Web: www.dreso.com

Specialister i bygherrerådgivning, projekt- og byggeledelse og teknisk due diligence.

**Promana Bygningsrådgivning**

Kobbervej 8, 2730 Herlev

Tlf.: 70 20 05 80

Kontakt: Morten Quirinus, direktør

Email: promana@promana.dk

Web: www.promana.dk

Promana tilbyder professionel bygherrerådgivning om renovering og vedligeholdelse af alle typer af bolig- og erhvervsjendomme

**Sandbeck A/S**

Christian II's Allé 19, 2300 København S

Tlf.: 70 23 50 80

Kontakt: Chico Sandbeck

Email: chico@sandbeck.com

Web: www.sandbeck.com

Strategisk bygherrerådgivning - overblik, beslutningsgrundlag, koordinering og ledelse.

**EJENDOMSSÆLSKABER****Briggen Danmark A/S**

Roskildevej 22, 2620 Albertslund

Tlf.: 72 34 46 00

Kontakt: Daniel Ewerlöf, regionschef

Email: info@briggen.dk

Web: www.briggen.dk

Briggen ejer, forvalter, udlejer og udvikler industri-, kontor- og butikslokaler i ekspansive områder i øresundsregionen. Velkommen til at kontakte os.

**C.W. Obel Ejendomme A/S**

Vestergade 2C, 1456 København K

Tlf.: 33 33 94 94

Kontakt: Torben Black, direktør

Email: tbl@cwobel.dk

Web: www.cwobel-ejendomme.dk

Bedre rammer. Bedre resultater.

**Calum A/S**

Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg

Tlf.: 29 31 00 00

Kontakt: Jakob Axel Nielsen

Email: jax@calum.dk

Web: www.calum.dk

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

**DADES**

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 00

Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, adm. direktør

Email: bnk@dades.dk

Web: www.dades.dk

DADES' forretningsgrundlag er at købe og udvikle butikcentre og erhvervsjendomme.

**De Forenede****Ejendomsselskaber A/S**

Vestagervej 5, 2100 København Ø

Tlf.: 39 29 56 56

Kontakt: Henrik Jensen, adm. direktør

Email: hj@dfe.dk

Web: www.dfe.dk

Vi udvikler og udlejer ejendomme til bolig og erhverv.

**Freja ejendomme A/S**

Gl. Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C

Tlf.: 33 73 08 00

Email: freja@freja.biz

Web: www.freja.biz

Vi skaber nyt liv - udvikler og sælger tidligere statslige ejendomme.

**Juedan A/S**

Bredgade 30, 1260 København K

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Morten Aagaard, underdirektør

Email: maa@juedan.dk

Web: www.juedan.dk

Juedan A/S er et børsnoteret ejendomsselskab, som investerer i og driver kontor-, bolig- og detailejendomme i København og omegn.

**Kristensen Properties A/S**

Vesterbro 18, 9000 Aalborg

Tlf.: 70 22 88 80

Kontakt: Kent Hoeg Sørensen, CEO

Email: khs@kristensenproperties.com

Web: www.kristensenproperties.com

Serios og transparent Fund &amp; Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.

**Nordea Ejendomme**

Ejby Industrivej 38, 2600 Glostrup

Tlf.: 43 33 80 00

Email: info@nordeaejendomme.dk

Web: www.nordeaejendomme.dk

En af Danmarks største udbydere af erhvervs- og boliglejemål.

**Nordea Ejendomme**

**Nordicom A/S**

Svanevej 12, 2400 København NV  
 Tlf.: 33 33 93 03  
 Kontakt: Ole Steensbro, adm. direktør  
 Email: nordicom@nordicom.dk  
 Web: www.nordicom.dk  
 Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.

**Norrporten**

Havneholmen 25, 1., 1561 København V  
 Tlf.: 42 14 48 66  
 Kontakt: Thomas Wenzell Olesen, markedsdirektør  
 Email: thomas.olesen@norrporten.dk  
 Web: www.norrporten.dk  
 Norrporten ejer og udlejer moderne, fleksible og omkostningseffektive kontorejendomme i København.

**Wihlborgs A/S**

Kontorfællesskabet Herlev Maskinfabrik,  
 Hørkær 26, plan 3, 2730 Herlev  
 Tlf.: 50 93 09 64  
 Kontakt: Katrine Ildal Nielsen, markedsansvarlig  
 Email: katrine.nielsen@wihlborgs.dk  
 Wihlborgs A/S er et ejendomsforvaltningselskab, der ejer, forvalter og udlejer kontor i Herlev, Ballerup, Taastrup og Glostrup.

**ENERGIOPTIMERING****DEAS**

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg  
 Tlf.: 70 30 20 20  
 Kontakt: Hans Andersen, afdelingschef  
 Email: haan@deas.dk  
 Web: www.deas.dk

Vi rådgiver bygningsejeren om mulighederne for energibesparende initiativer samt leder og udvikler energirenoveringer af ejendomme og centre.

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

Ravnstrupvej 67, 4160 Herlufmagle  
 Tlf.: 57 64 64 64  
 Kontakt: Kristian Lind, direktør  
 Email: kl@ccbrun.dk  
 Web: www.ccbrun.dk

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

**Caverion Danmark A/S**

Vejlevej 123, 7000 Fredericia  
 Tlf.: 76 23 23 23  
 Kontakt:  
 Email: caverion@caverion.dk  
 Web: www.caverion.dk

Caverion Danmark A/S har ca. 1.000 ansatte fordelt på kontorer og servicecentre i de større danske byer. Vi designer, udvikler og vedligeholder brugervenlige og energieffektive bygningssystemer og tilbyder industrielle serviceløsninger.

**Enemærke & Petersen A/S**

Ole Hansens Vej 1, 4100 Ringsted  
 Tlf.: 57 61 72 72  
 Kontakt: Rasmus Karkov, relations- og markedschef  
 Email: rka@eogp.dk  
 Web: www.eogp.dk  
 Mennesker, der bygger for mennesker.

**HHM A/S**

Bragesvej 4, 3400 Hillerød  
 Tlf.: 22 70 70 11  
 Kontakt: Svend Pedersen  
 Email: sp@hhm.dk  
 Web: www.hhm.dk  
 HHM – nybyg, renovering, service – det naturlige valg

**H. Nielsen & søn as**

Lillemarken 4, 4700 Næstved  
 Tlf.: 55 72 50 27  
 Kontakt: Bent Hartmann, direktør  
 Email: bh@hns-as.dk  
 Web: www.hns-as.dk  
 Renovering, vedligehold og servicearbejde. Murer, kloak og tømrer/snedker arbejder.

**Hoffmann A/S**

Fabriksparken 66, 2600 Glostrup  
 Tlf.: 43 29 90 00  
 Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, adm. direktør  
 Email: tbn@hoffmann.dk  
 Web: www.hoffmann.dk  
 Den løsningsorienterede partner.

**INTERN A/S**

Skovlytoften 2, 2840 Holte  
 Tlf.: 45 41 23 00  
 Kontakt: Niels Henrik Rasmussen, adm. direktør  
 Email: nhr@intern.dk  
 Web: www.intern.dk  
 INTERN udfører nyindretning/ombygning af erhvervslejemål i total- og hovedentreprise.

**Preben Hockerup A/S**

Finlandsgade 15, 4690 Haslev  
 Tlf.: 56313089 / 25192619  
 Kontakt: Henrik Hockerup Keller, adm. direktør  
 Email: hk@preben-hockerup.dk  
 Web: www.preben-hockerup.dk  
 Preben Hockerup A/S udfører miljørigtig nedbrydning og miljøsanering herunder fjernelse af pcb, bly og asbest.

**ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE****CBRE A/S**

Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S  
 Tlf.: 70 22 96 01  
 Kontakt: Niels Cederholm, adm. direktør, advokat, LL.M., MRICS, ejendomsmægler, valuar  
 Email: niels.cederholm@cbre.com  
 Web: www.cbre.dk  
 Investering, Udlejning, Vurdering, Corporate Services, Building Consultancy, Asset Management.

**City & Center Property A/S**

Østergade 4, 1100 København K  
 Tlf.: 70 70 72 42  
 Kontakt: Peter Mahony, CEO, partner, Certified Real Estate Agent, valuar, cand. geom.  
 Email: pm@cc-p.dk  
 Web: www.cc-p.dk



City & Center Property er et uafhængigt erhvervsejendomsmæglerfirma, som leverer ydelser inden for: salg, udlejning, udvikling, og vurdering af erhvervsejendomme i city- & centerområder.

**Colliers International Danmark A/S**

Gammel Kongevej 11, 1610 København V  
 Tlf.: 70 23 00 20  
 Kontakt: Peter Lassen, COO & partner, erhvervsejendomsmægler, MDE, valuar  
 Email: pl@colliers.dk  
 Web: www.colliers.dk



Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse. 5 afdelinger i Danmark.

**DAL Erhvervsmægler**

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø  
 Tlf.: 70 300 555  
 Kontakt: Hans Dal Pedersen, indehaver, cand.jur. ejendomsmægler & valuar MDE  
 Email: hans.dal.pedersen@dal.dk  
 Web: www.dal.dk



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

**danbolig Erhverv**

Johnny Hallas P/S  
 Helsingørgade 41 A, 3400 Hillerød  
 Tlf.: 70 22 85 95  
 Kontakt: Johnny Hallas, partner, ejendomsmægler & valuar, MDE  
 Email: johnny.hallas@danbolig.dk  
 Web: www.danbolig.dk/butik/erhvervshillerod  
 Salg, vurdering og udlejning med den enkelte kunde i centrum.

**danbolig Erhverv København**

Dronningens Tværgade 26, 1302 København K  
 Tlf.: 70 22 85 95  
 Kontakt: Mads Roepstorff, direktør  
 Email: mads.roepstorff@danbolig.dk  
 Web: danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/Kobenhavn/  
 Salg, vurdering, udlejning, rådgivning, ejendomsoptimering, og investeringsejendomme

**danbolig Projektsalg København**

Dronningens Tværgade 26, 1. sal, 1302 København K  
 Tlf.: 32 83 06 10  
 Kontakt: Alice Lotinga, partner, projektdirektør  
 Email: alice.lotinga@danbolig.dk  
 Web: www.danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/projektsalg-kobenhavn/  
 Vi har mange års erfaring i projektsalg, aptering, materialer/valg, indretning mm.

**DEAS Erhverv**

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg  
 Tlf.: 70 30 20 20  
 Kontakt: Bettina Lange, erhvervschef  
 Email: bel@deas.dk  
 Web: www.deaserhverv.dk



Vi sikrer vores kunder den bedste rådgivning i forbindelse med udlejning, vurdering samt køb og salg af erhvervs- og investeringsejendomme.

**DN Erhverv A/S**

Strandvejen 60, 5.sal, 2900 Hellerup  
 Tlf.: 70 26 82 62  
 Kontakt: Thomas Ruhoff, cand. silv. og ejendomsmægler MDE  
 Email: tr@dn-erhverv.dk  
 Web: www.dn-erhverv.dk



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

**Newsec Egeskov & Lindquist A/S**

Silkegade 8, 1113 København K  
 Tlf.: 33 14 50 70  
 Kontakt: Henrik Lyngskjold, direktør, seniorpartner, ejendomsmægler, MDE, cand. merc., MRICS  
 Email: henrik.lyngskjold@newsec.dk  
 Web: www.newsec-egeskovlindquist.dk



Investering, salg, udlejning, Corporate Solutions, vurdering, Asset Management og investeringsejendomme

**EDC Erhverv Poul Erik Bech**

Bremerholm 29, 1069 København K  
 Tlf.: 33 30 10 00  
 Kontakt: Robert Nebbe Larsen, adm. direktør  
 Email: rnl@edc.dk  
 Web: www.poulerikbech.dk/erhverv  
 EDC Erhverv Poul Erik Bech er specialister inden for salg, udlejning, vurdering og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme. Vi er landsdækkende repræsenteret med 16 erhvervscentre.

**EDC Projekt Poul Erik Bech**

Bremerholm 29, 1069 København K  
 Tlf.: 33 30 10 00  
 Kontakt: Kenneth Nielsen, projektdirektør  
 Email: kni@edc.dk  
 Web: www.poulerikbech.dk



EDC Erhverv Poul Erik Bech er specialister inden for salg, udlejning, vurdering og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme. Vi er landsdækkende repræsenteret med 16 erhvervscentre.

**GaardeErhverv A/S**

Dybensgade 6, 1071 København K  
 Tlf.: 70 20 47 11  
 Kontakt: Thor Heltborg, direktør  
 Email: ge@gaarde.dk  
 Web: www.gaarde.dk  
 GaardeErhverv tilbyder udlejning, salg og vurdering af fast ejendom for virksomheder samt rådgivning om investering i både bolig- og erhvervsejendomme.

**Jytte Bille Erhverv ApS**

Tlf.: 20 28 22 55  
 Kontakt: Jytte Bille, ejendomsmægler & valuar  
 Email: jba@jyttebille-erhverv.dk  
 Web: www.jyttebille-erhverv.dk

**La Cour & Lykke**

Vingårdstræde 13, 1070 København K  
 Tlf.: 33 30 10 50  
 Kontakt: Kristian Hartmann, salgs- og udlejningschef  
 Email: krh@ll.dk  
 Web: www.ll.dk

**LA COUR & LYKKE**

STATSAUT EJENDOMSMÆGLERE • VALUARER • MDE

La Cour & Lykke søger for en hurtig og tryk formidling af erhvervslokaler i København. Hvert år sikrer La Cour & Lykkes medarbejdere, at flere end 150 erhvervsaktiviteter får nyt domicil.

**Lintrup & Norgart A/S**

Århusgade 88, 2100 København Ø  
 Tlf.: 70 23 63 30  
 Kontakt: Stig Lintrup, partner & ejendomsmægler, MDE  
 Email: sl@linor.dk  
 Web: www.linor.dk  
 Udlejning og salg af kontor-, lager-, liebhaver-, udviklings- og investeringsejendomme.



**Lund & Lindhardt ApS**

Store Kongensgade 34, 1264 København K

Tlf.: 72 17 00 85

Kontakt: Regitze Lund, ejendomsmægler & valuar, MDE  
Helle Lindhardt, ejendomsmægler og cand. merc.

Email: info@lundlindhardt.dk

Web: www.lundlindhardt.dk

Salg, udlejning og veldokumenterede vurderinger af erhvervsjendomme samt rådgivning i forbindelse hermed.

**Lund & Lindhardt**  
Erhvervsmæglere**NAI Danmark**

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø

Tlf.: 72 31 20 00

Kontakt: Hans Dal Pedersen, indehaver, cand.jur., ejendomsmægler &amp; valuar MDE

Email: hans.dal.pedersen@nai.dk

Web: www.nai.dk

NAI Danmark sælger og udlejer større erhvervsjendomme. Dansk repræsentant for NAI Global, Verdens største netværk af uafhængige erhvervsmæglere, med 375 kontorer i 60 lande.

**RED Property Advisers**

Amaliegade 3, 5. sal, 1256 København K

Tlf.: 33 13 13 99

Kontakt: Bjarne Jensen, ejd. mægler, MRICS

Email: bj@red.dk

Web: www.red.dk

RED Property Advisers er mæglere og rådgivere inden for erhvervsjendomme, hvor de primære kompetenceområder er danske investeringsejendomme, retail services, udlejning, vurderinger og analysearbejde.

**Thorkild Kristensen**

Hasserisvej 143, 9000 Aalborg

Tlf.: 96 31 60 00

Kontakt: Peter Fredberg, partner

Email: pf@thorkild-kristensen.dk

Web: www.thorkild-kristensen.dk

Uafhængig mægler MDE. specialister i salg af investeringsejendomme.

**FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE****Coor Service Management A/S**

Bregnerødvej 133D, 3460 Birkerød

Tlf.: 60 29 88 39

Kontakt: Torben Jarlholm-Jensen, teknisk chef

Email: Torben.Jarlholm-Jensen@coor.com

Web: www.coor.dk

Med en kundespecifik serviceløsning garanterer Coor en sikker drift og administrati-on af jeres bygninger og faciliteter.

**DEAS Facility Services**

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Peter Blomgreen, afdelingschef

Email: pbl@deas.dk

Web: www.deas.dk

Vi garanterer en sikker drift af alle typer ejendomme gennem ydelser som renhold, pasning af grønne områder og tekniske anlæg, snerydning samt receptions- og kantinedrift.

**Ejendomsvirke A/S**

Hirsemarken 3, 3520 Farum

Tlf.: 44 34 21 20

Kontakt: Bent Amsinck, adm. direktør

Email: ba@ejendomsvirke.dk

Web: www.ejendomsvirke.dk

Facility Management. Vi driver, styrer og forbedrer ejendomme. Individuelle drifts- og serviceløsninger tilpasset den enkelte kunde.

**Jeudan Servicepartner A/S**

Bredgade 30, 1260 København K

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Peter Spøer, adm. direktør

Email: psp@jeudan.dk

Web: www.jeudan.dk

Jeudan Servicepartner er en service-, håndværker-, entreprenør- og projektvirksomhed. Vi er i stand til at løse alle tænkelige håndværksmæssige udfordringer - både hvis du er Jeudan-kunde, og hvis du ikke er.

**Green Circle A/S**

Kirkebjerg Alle 90, 2605 Brøndby

Tlf.: 46 34 20 99

Kontakt: Erik Jensen, adm. direktør

Email: ej@greencircle.dk

Web: www.greencircle.dk

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

**Techem Danmark A/S**

Trindsøvej 7A-B, 8000 Aarhus

Tlf.: 87 44 77 00

Kontakt: Per Sahl-Madsen, salgs- og servicechef

Email: per.sahl-madsen@techem.dk

Web: www.techem.dk

Techem er et af de førende firmaer inden for radiobaseret forbrugsmåling.

**FORSIKRINGSMÆGLERE****AON Denmark A/S**

Strandgade 4C, 1401 København K

Tlf.: 32 69 71 91

Kontakt: Christian Elmelund, forsikringsmægler

Email: christian.elmelund@aon.dk

Web: www.aon.com/denmark/

Uvildig forsikringsmægler med speciale i rådgivning om forsikring af ejendomme, entreprise, projektansvar og byggeskade.

**FINANSIEL RÅDGIVNING****MagniPartners**

Dr. Tværgade 4A, 1302 København K

Tlf.: 24 82 98 74

Kontakt: Jens Erik Gravengaard, direktør og partner

Email: jeg@magnipartners.dk

Web: www.magnipartners.dk

Finansielt rådgivningshus som er eksperter inden for ejendomme og finansiering generelt.

**Situs**

Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V

Tlf.: 33 44 94 44

Kontakt: Peter Lilja, Managing Director

Email: peter.lilja@situs.com

Web: www.situs.com

Advisory and outsourcing solutions for commercial real estate lenders and investors.

**FINANSIERINGSSLESKABER****Nordea Bank Denmark A/S - Corporate Banking**

Vesterbrogade 8, 0900 København

Tlf.: 33 33 15 23

Kontakt: Christian Jensen, erhvervskundedirektør - Ejendomsfinansiering

Email: c.jensen@nordea.dk

Web: www.nordea.dk/erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

**FORENINGER****Byens Netværk**

Strandgade 27B, 1401 København K

Tlf.: 32 64 54 53

Email: hsl@dac.dk

Web: www.byens-netvaerk.dk

**Byggesocietetet**

Nørre Voldgade 106, 1358 København K

Tlf.: 33 13 66 37

Email: info@byggesoc.dk

Web: www.byggesocietetet.dk

**Bygherreforeningen**

Borgergade 111, 1300 København K

Tlf.: 70 20 00 71

Email: info@bygherreforeningen.dk

Web: www.bygherreforeningen.dk

**Dansk Byggeri**

Nørre Voldgade 106, 1358 København K

Tlf.: 72 16 00 00

Email: info@danskbyggeri.dk

Web: www.danskbyggeri.dk

**Ejendomsforeningen Danmark**

Nørre Voldgade 2, 1358 København K

Tlf.: 33 12 03 30

Email: info@ejendomsforeningen.dk

Web: www.ejendomsforeningen.dk

Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom.

**INGENIØRER****ALECTIA A/S**

Teknikerbyen 34, 2830 Virum

Tlf.: 88 19 10 00

Kontakt: Per Christensen, direktør

Email: pc@alectia.com

Web: www.alectia.com

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

**COWI A/S**

Parallelvej 2, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 97 22 11

Kontakt: Steffen Gøth, divisionsdirektør

Email: stg@cowi.dk

Web: www.cowi.dk

COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for bygherrerådgivning, design, ingeniørteknik og bæredygtighed. COWI is an internationally leading advisor within design, engineering and sustainability.

**LANDINSPEKTØRER****MØLBAK Landinspektører A/S**

Ledreborg Allé 130A, 4000 Roskilde

Tlf.: 70 20 08 83

Kontakt: Lars Gjøg Petersen, landinspektør, partner

Email: lgp@molbak.dk

Web: www.molbak.dk

Vi udfører og rådgiver om matrikulære forhold, lokalplaner, opmåling og afsætning.

**Landinspektørfirmaet LE34 A/S**

Energivej 34, 2750 Ballerup

Tlf.: 77 33 22 86

Kontakt: Lars Vognsen Christensen, landinspektør, partner

Email: lvc@le34.dk

Web: www.le34.dk

Ejendomsdannelsen, 3D skanning, opmåling og ekspropriation.

**Landinspektørkontoret a/s**

Helsingør - Gilleleje - København

Tlf.: 49 22 09 86

Kontakt: Kristian Baatrup, landinspektør, adm. direktør

Email: kb@lspkon.dk

Web: www.lspkon.dk

Vi rådgiver om opgaver inden for ejendomsdannelsen og skaber merværdi for din ejendom.

**Skel Landinspektør**

Naverland 2, 2600 Glostrup

Tlf.: 33 32 19 00

Kontakt: Ejnar Flensborg

Email: ef@skel.dk

Web: www.skel.dk

Vi rådgiver om opgaver, der vedrører ejendomsdannelse og udfører alt inden for bl. a. opmåling, beregning, optimering og 3D scanning. Certificering efter ISO 9001.

**MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION****Byggeriets billedbank**

Portnerpavillionen, Vældegårdsvej 56, 2820 Gentofte

Tlf.: 53 80 10 30

Kontakt: Finn Olsen, partner og salgschef

Email: finn@byggerietsbilledbank.dk

Web: www.byggerietsbilledbank.dk

Fotografisk virksomhed. Vi sikrer løbende kommunikation og dokumentation af og for byggeriets parter.

**Grønbech ApS**

Platanvej 13, 2791 Dragør

Tlf.: 40 33 05 55

Kontakt: Susanne Lindø, kommunikationsrådgiver

Email: sl@groenbech.com

Web: www.groenbech.com/content/dk

Vi leverer PR &amp; kommunikation, som skaber mening og værdi for ambitiøse virksomheder.

**Kontur design**

Rosenkæret 11c

Tlf.: 23 69 04 21

Kontakt: Karin Friis Hansen

Email: karin@friishansen.dk

Web: www.kontur.design

Visuel kommunikation. Grafisk designbureau som producerer holdbart design.

**Kontraframe ApS**

Flæsketorvet 77-79, 1711 København V

Tlf.: 33 25 10 02

Kontakt: Tobias Wensien Dinesen, fotograf &amp; partner

Email: tw@kontraframe.dk

Web: www.kontraframe.dk

Kontraframe er et billedbureau med speciale i identitetsbærende fotografi.



**Lizette Kabré**

Baggesensgade 16, 3.sal, 2200 København N  
 Tlf.: 33 25 10 02  
 Kontakt: Lizette Kabré, fotograf  
 Email: mail@lizettekabre.dk  
 Web: www.lizettekabre.dk  
 Fotojournalist og ekspert i portrætter, reportagefotografi, branding og pressebilleder.

**MAXGRUPPEN**

Nøjsomhedsvej 31, baghuset,  
 2800 Kgs. Lyngby  
 Tlf.: 70 27 77 28  
 Kontakt: Bastiaan Prakke, direktør  
 Email: bas@maxgruppen.dk  
 Web: www.maxgruppen.dk



Specialist i print og montering af reklameprojekter til ejendomsbranchen.

**PORTALER FOR SALG OG UDLEJNING****Lokalebasen.dk A/S**

Æbeløgade 4, 1., 2100 København Ø  
 Tlf.: 70 20 08 14  
 Kontakt: Jakob Dalhoff, adm. direktør  
 Email: jd@lokalebasen.dk  
 Web: www.lokalebasen.dk



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

**Oline**

Kronprinsensgade 6,2 1114 København K  
 Tlf.: 42 41 06 02  
 Kontakt: Simon Skou Andersen, adm. direktør  
 Email: ssa@oline.dk  
 Web: www.oline.dk



Danmarks største portal for erhvervsjendomme med emner fra mere end 150 erhvervsmæglere og en række udbydere.

**Respace**

Stuðiestræde 19, 1455 København K  
 Tlf.: 70 60 50 12  
 Kontakt: Jan Kristensen, partner  
 Email: jk@respace.dk  
 Web: www.respace.dk



Respace.dk - Portal for erhvervslokaler, kontorpladser og investeringsejendomme.

**PROJEKTUDVIKLERE****Maycon ApS - ejendomsudvikling**

Slagelsevej 113, 4700 Næstved  
 Tlf.: 55 77 01 00  
 Kontakt: Bjarne Mayland, direktør/projektudvikler  
 Email: bmo@maycon.dk  
 Web: www.maycon.dk



Stor erfaring og kompetence inden for både projektudvikling, køb og salg af ejendomme

**DEAS OPP**

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg  
 Tlf.: 70 30 20 20  
 Kontakt: Lars Olaf Larsen, afdelingsdirektør  
 Email: lol@deas.dk  
 Web: www.deas.dk



Vi tilbyder kvalificerede, langsigtede og totaløkonomiske helhedsløsninger i drift og anlæggelse af OPP-projekter samt administration, drift og vedligeholdelse af OPP-selskabet.

**FB Gruppen**

Vestre Teglgade 10, 2450 København SV  
 Tlf.: 33 86 20 20  
 Kontakt: Hans-Bo Hyldig, direktør  
 Email: hbh@fbgruppen.dk  
 Web: www.fbgruppen.dk



FB Gruppen udvikler, bygger og sælger boliger. Vi håndterer projektudvikling, projekt- og byggestyring, samt salg og udlejning.

**Innovater A/S**

Marselisborg Havnevej 56, 2.  
 8000 Aarhus C  
 Tlf.: 70 26 70 10  
 Email: info@innovater.dk  
 Web: www.innovater.dk



Projektudvikling af ejendomme, udlejning og salg af erhvervs- og retailprojekter til lejere og investorer. Fokus er på dagligvarebutikker samt lokal- og bydelscentre med både dagligvarer, øvrige butikker, erhverv samt boliger.

**Kuben Management A/S**

Ellebjergervej 52, 2450 København SV  
 Tel.: 7011 4501  
 Contact: Henrik Offendal, markedschef  
 Email: hof@kubenman.dk  
 Web: www.kubenman.dk



Landsdækkende rådgivning til udvikling og gennemførelse af byggeri. Specialister i boligbyggeri og kombinationsbyggerier fra tidlig idéudvikling til 5-års gennemgang – herunder økonomisk, juridisk og teknisk rådgivning.

**Sandbeck A/S**

Christian II's Allé 19, 2300 København S  
 Tlf.: 70 23 50 80  
 Kontakt: Chico Sandbeck, adm. direktør  
 Email: chico@sandbeck.com  
 Web: www.sandbeck.com



Strategisk bygherrerådgivning - Overblik, beslutningsgrundlag, koordinering og ledelse. Projektudvikling og ejendomsinvestering.

**REKRUTTERING****Amalie Search & Selection ApS**

Chr. IX's Gade 6, 3. sal, 1111 København K  
 Tlf.: 33 34 30 30  
 Kontakt: Torben Rønsov, Managing Partner  
 Email: tr@amaliesearch.dk  
 Web: www.amaliesearch.dk



Rekruttering og udvælgelse af ledere og specialister til bygge- og ejendomsbranchen.

**REVISORER****Deloitte**

Weidekampsgade 6, 2300 København S  
 Tlf.: 36 10 20 30  
 Kontakt: Thomas Frommelt, partner  
 Email: tfrommelt@deloitte.dk  
 Web: www.deloitte.com



Deloitte's eksperter yder uafhængig, forretningsorienteret rådgivning om fast ejendom.

**EY**

Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg  
 Tlf.: 73 23 30 00  
 Kontakt: Henrik Reedt, partner, stat. aut. revisor  
 Email: henrik.reedt@dk.ey.com  
 Web: www.ey.com/DK/da/Home

**Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma**

• Kallermann Revision A/S •

Stationspladsen 3, 3000 Helsingør  
 Tlf.: 49 21 87 00  
 Kontakt: Peter Kallermann  
 Email: pk@kallermann.dk  
 Web: www.kallermann.dk

Vi betjener danske og internationale kunder fra vores udgangspunkt i Helsingør. Vi arbejder hårdt for at være den bedste sparringspartner for de kunder, der vælger at bruge os og vores erfaring inden for ejendomsbranchen.

**KPMG**

Dampfærgevej 28, 2100 København Ø  
 Tlf.: 52 15 00 25  
 Kontakt: Michael Tuborg, Director  
 Email: m.tuborg@kpmg.com  
 Web: www.kpmg.com/dk/en/pages/default.aspx



KPMG's branchegruppe for ejendomme – vi kan meget mere end revision.

**PwC**

Strandvejen 44, 2900 Hellerup  
 Tlf.: 39 45 39 45  
 Kontakt: Jesper Wiinholt, partner  
 Email: jew@pwc.dk  
 Web: www.pwc.dk



Revision. Skat. Rådgivning. 18 kontorer i Danmark, industrividen inden for bl.a. ejendomsbranchen.

**Redmark****Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg  
 Tlf.: 39 16 36 36  
 Kontakt: Connie Søborg Hansen, statsaut. revisor, partner  
 Søren Kristiansen Bünge, statsaut. revisor  
 Email: csh@redmark.dk - sb@redmark.dk  
 Web: www.redmark.dk

Vi sætter kunden i centrum og arbejder altid for at skabe merværdi i de opgaver, vi løser i samarbejde med vores kunder. Vi tilbyder revision, regnskabsassistance og rådgivning til ejendomsbranchen.

# Skal din virksomhed stå her?

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

Det unikke ved guiden er, at du nemt og hurtigt kan orientere dig om, hvem de relevante kontaktpersoner er. Brancheguiden udkommer som en del af Estate Magasin. Via brancheguiden er der også mulighed for at komme med i Scandinavian Property Magazine, der udgives på MIPIM i Cannes.

Kontakt os på  
**+45 28 34 03 19**



## ORDET ER DIT

# I vidt omfang tilbage til før 2007

Annonceringsreglerne i tilbudsloven er ophævet med udbudsloven - hvad gælder så nu?

**S**iden udbudslovens første fremsættelse i Folketinget den 19. marts 2015 har fokus i den offentlige debat været præget af de nye mere fleksible udbudsformer, pligt til offentliggørelse af det fulde udbudsmateriale, beskrivelse af evalueringsmodeller, ESPD mv.

Debatten har kun perifert drejet sig om ophævelsen af annonceringsreglerne i tilbudslovens afsnit II, hvilket imidlertid har en stor praktisk betydning for de fremtidige muligheder for indgåelse af de mindre vareindkøbs- og tjenesteydelseskontrakter, som ligger under udbudslovens tærskelværdier i § 6, på henholdsvis 1.006.628 kr. (2016) ekskl. moms for statslige myndigheder og 1.558.409 kr. (2016) ekskl. moms for regionale/kommunale myndigheder og offentligtretlige organer.

Fremadrettet vil ophævelsen af annonceringsreglerne give almenboligorganisationer, universiteter og kommunale, regionale og statslige myndigheder mv. en række nyttige lempelser, som er indført efter anbefaling fra Udbudslovsudvalget med det formål at forenkle reglerne og reducere transaktionsomkostningerne for såvel ordregivere som tilbudsgivere. Ofte løber disse omkostninger op i relativt store beløb, set i forhold til kontraktens værdi.

Typiske vareindkøbs- og tjenesteydelseskontrakter er rengøring, indkøb af fødevarer, inventar, it-udstyr, konsulentydelser og tek-

niske rådgiverydelser, eksempelvis arkitekt- og ingeniørydelser. De tidligere annonceringsregler er i udbudslovens afsnit IV (§§ 191-192) og afsnit V (§ 193) erstattet af en sontring af, om en vareindkøbs- eller tjenesteydelseskontrakt er med eller uden klar grænseoverskridende interesse.

For alle kontrakter, som ligger over tærskelværdierne i § 6 skal reglerne i udbudslovens afsnit 2 følges – uanset om kontrakten er med eller uden grænseoverskridende interesse. For beregningen af, om kontraktens værdi ligger under eller over tærskelværdierne, skal ordregiver følge principperne i udbudslovens kapitel 5, idet værdien skal baseres på ordregivers kvalificerede skøn.

### Hvordan sondres der, om en kontrakt er "med/uden klar grænseoverskridende interesse"?

Når ordregiver skal vurdere, om en vareindkøbs- eller tjenesteydelseskontrakt er med eller uden klar grænseoverskridende interesse, skal ordregiver sætte sig i tilbudsgivers sted. En kontrakt vil altid have klar grænseoverskridende interesse, hvis ordregiver vurderer, at en virksomhed i en anden af EU's medlemsstater kan have en interesse i at byde på kontrakten.

Det beror på ordregivers konkrete vurdering, om der er tale om en kontrakt med eller uden grænseoverskridende interesse. Ifølge bemærkninger og vejledningen til udbudsloven skal

der ved vurderingen lægges vægt på kontraktens genstand, kontraktens anslåede værdi og varighed samt forholdene i den pågældende branche, herunder markedets størrelse, struktur og handelspraksis samt det geografiske sted – eksempelvis at kontrakten skal udføres tæt ved den tyske eller svenske grænse. En kontrakt om rengøring i Horsens vil eksempelvis have mindre grænseoverskridende interesse end en kontrakt om rengøring i København, som muligvis kan have interesse for et svensk firma.

Hvis der for gennemførelse af kontrakten forudsættes, at den vindende tilbudsgiver har viden om særlige danske regler, der regulerer udførelsen af specifikke tjenesteydelser, kan det pege i retning af, at kontrakten ikke har en klar grænseoverskridende interesse.

Det vil for eksempel være gældende inden for byggeri, hvor der forudsættes kendskab til bygningsreglement, sikkerhed og sundhed, energiberegninger, energisparetilskud mv. Hvis en almen boligorganisation i eksempelvis Aalborg skal have foretaget en tagudskiftning, og honoraret til den tekniske rådgiver ventes at udgøre 1,1 millioner kr. ekskl. moms, vil en sådan kontrakt om tekniske rådgiverydelser ikke være med klar grænseoverskridende interesse. Det samme vil utvivlsomt være gældende i Københavnsområdet.

Konklusionen er, at reglerne i udbudslovens afsnit IV og V bliver en praktisk anvendelig og tilgængelig erstatning for tilbudslovens annonceringsregler. Forventeligt vil kun et begrænset antal kontrakter skulle annonceres efter udbudslovens afsnit IV. Dermed er vi i vidt omfang tilbage til retstilstanden, der var gældende inden indførelse af annonceringsreglerne i tilbudsloven tilbage i 2007. ■



Af Max Jacob Stubkjær Jensen  
Advokat, Kromann Reumert Aarhus  
mje@kromannreumert.com



ORDET ER DIT

## Opmærksomheds- punkter når projektet baseres på en lokal- plansdispensation

**N**år en ejendomsudvikler køber en projektejendom, er det sædvanligt, at købsaftalen fra udviklerens side er betinget af, at udvikleren opnår de for projektet nødvendige myndighedstilladelser.

Det er almindeligt forekommende, at denne betingelse opfyldes ved, at kommunen meddeler dispensation fra det gældende plangrundlag, som muliggør udviklerens realisering af det planlagte projektet.

Dispensationer indebærer som udgangspunkt en hurtigere tilvejebringelse af grundlaget for projektet, da en dispensation kan meddeles uden iagttagelse af samme regler om høring, frister mv., som gælder i forbindelse med vedtagelsen af en ny lokalplan.

Som advokat i udviklingssager ser man af og til, at der meddeles lokalplansdispensation af en karakter, som kan være på grænsen af kommunens dispensationskompetence.

Det følger af planlovens § 19, at en kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Lokalplanens principper omfatter (i hvert fald) formåls- og anvendelsesbestemmelser, den planlagte struktur samt fordelingen af friarealer og bebyggede arealer.  
Baggrunden for reglen i planlovens § 19 om kommunens dispensa-

tionskompetence er, at ændring af planens principper alene kan ske i forbindelse med vedtagelse af en ny lokalplan under iagttagelse af de herfor mere omfattende regler om inddragelse af offentligheden.

### Hvilken risiko udgør en ulovlig lokalplansdispensation for udvikleren ?

Det er kommunen, som skal påse, at kommunen agerer inden for dispensationskompetencen, og at dispensationen således ikke strider mod lokalplanens principper.

Det står klart, at kommunen pådrager sig en risiko ved at meddele en ulovlig dispensation, idet kommunen i henhold til retspraksis på området risikerer erstatningskrav fra dispensationsmodtageren (udvikleren) og/eller naboer/andre parter.

Spørgsmålet er, om det kan være risikabelt for udvikleren at forlade sig på en dispensation, som viser sig at være ulovlig.

Ved ulovlige dispensationer vil der som udgangspunkt være to overordnede risikoscenarier: ugyldighed og/eller erstatning.

### Ad ugyldighed

I sager om en ulovligt meddelt dispensation vil der ofte nedlægges påstand om ugyldighed evt. kombineret med en påstand om lovliggørelse.



**MAXGRUPPEN**  
REKLAMEPROJEKTER

70 27 77 28 | maxgruppen.dk

I relation til lovliggørelse vil fysisk lovliggørelse (i form af f.eks. nedrivning) i de fleste tilfælde være betydeligt mere indgribende end retlig lovliggørelse, hvor forholdet søges "repareret" via tilvejebringelse af ny lokalplan med et indhold, som muliggør projektet.

Af samme grund er domstolene i praksis særdeles tilbageholdende med at statuere fysisk lovliggørelse, blandt andet under hensyn til værdispildsbetragtninger og indrettelseshensyn.

Derfor vil sager om byggeri, som er opført i henhold til en ulovlig dispensation, typisk alene angå erstatningsspørgsmålet.

Risikoen for ugyldighed er således nok størst, hvis den ulovlige dispensation er meddelt, men hvor dispensationsmodtageren endnu ikke har igangsat byggeriet.

I den forbindelse kan henvises til den såkaldte BP-sag (U1983.1000H), hvor BP havde modtaget en "principtilladelse" til opførelse af en benzinstation og i tillid hertil havde købt ejendomme til formålet. BP havde endnu ikke igangsat byggeriet. Her blev resultatet, at projektet måtte opgives, og BP blev tilkendt erstatning af kommunen, idet BP måtte sælge ejendommene med tab.

I min optik rejser det ovenfor anførte nogle spørgsmål vedrørende den hyppigt forekommende situation, at udvikleren inden igangsætning af byggeriet og på baggrund af den meddelte dispensation har videresolgt projektet til en eller flere slutinvestorer uden forbehold for myndighedsgodkendelse.

Hvis der efterfølgende statueres ugyldighed, vil udvikleren som udgangspunkt komme i misligholdelse over for slutinvestoren.

I så fald er det næppe helt klart, om udvikleren - forudsat at kommunen i øvrigt er erstatningsansvarlig - vil kunne videreføre slutinvestors erstatningskrav mod udvikleren til kommunen, eller om sådanne tab ligger uden for, hvad der må anses for påregneligt. Det samme gælder formentlig udviklerens mistede avance.

Da udvikleren i eksemplet netop har indgået aftale med slutinvestoren, må udvikleren siges i ganske betydelig grad at have disponeret i tillid til dispensationen, og indrettelseshensyn kan

da muligvis tale imod ugyldighed med den konsekvens, at den ulovlige dispensation opretholdes.

Situationen er uklar, og pointen er blot, at det kan have vidtrækkende konsekvenser for udvikleren, hvis der statueres ugyldighed.

#### **Ad erstatning:**

Der vil næppe være grundlag for, at tredjemand kan rejse erstatningskrav mod en udvikler, som i god tro har ageret i tillid til ulovlig dispensation.

Her er det snarere naboretlige reger, som kan komme i spil, og udvikleren kan ifalde ansvar på naboretligt grundlag, uanset om dispensationen er lovlig eller ej.

Det kan have vidtrækkende konsekvenser for en udvikler - og udviklerens samarbejdspartnere - hvis en lokalplansdispensation, hvorpå projektet er baseret, erklæres ugyldig.

Det ligger ikke entydigt fast, hvornår en dispensationsmodtager kan påberåbe sig, at en dispensation er gyldig på trods af, at den er ulovlig.

En dispensation udgør en såkaldt begunstigende forvaltningsakt, og det vil i forbindelse med afvejningen af ugyldigheds-spørgsmålet have betydning, dels om dispensationsmodtageren har indrettet sig i tillid til dispensationen (indrettelseshensyn), og dels hvilke hensyn der er at tage til tredjemand (typisk klageren).

Indrettelseshensynet indebærer, at i jo højere grad dispensationsmodtageren har disponeret i tillid til dispensationen, jo mindre vil risikoen formentlig være for, at den ulovlige dispensation erklæres ugyldig.

Hvis dispensationen erklæres ugyldig, vil kommunen som udgangspunkt være erstatningsansvarlig over for dispensationsmodtageren. Med henblik på at styre risici bedst muligt er det derfor min anbefaling, at man som udvikler forholder sig til problemstillingen, når et projekt er baseret på en lokalplansdispensation. Og det er særligt aktuelt, hvis udvikleren på grundlag af dispensationen påtænker at indgå aftaler med tredjemand, herunder for eksempel investorer, omkring projektet. ■



# HotCop

## - dansk hotelkonference

*Konference om investering og udvikling af hoteller*

.....  
Torsdag den 6. oktober 2016  
.....





# INTERESSEN FOR AT INVESTERE I HOTELLER ER STIGENDE SVENSKE OG NORSKE HOTELKÆDER DOMINERER DET NORDISKE MARKED

I forhold til de gode resultater, som hoteldrift viser i Danmark i øjeblikket, er der forholdsvis få transaktioner. Der er også stadig kun forholdsvis få store investorer i hotelmarkedet, men interessen er markant stigende i takt med, at flere får øjnene op for, at det faktisk går bedre end længe med at drive hoteller i både København og de øvrige skandinaviske byer.

For selvom der er adskillige store projekter på vej både i Danmark og resten af Skandinavien, så forventes det, at efterspørgselen især i centrum af byerne fortsat vil være højere end udbuddet i de kommende 5 år, viser nye tal fra analysefirmaet Pangea Property Partners.

- Vi ser en trend i retning af at konvertere flere ejendomme fra kontor eller retail over hele Norden til hotel. Samtidig ser vi, at på grund af konsolideringen i markedet, så tvinges mange større operatører til at udvikle nye koncepter og ekspandere geografisk, påpeger Pangea Property Partners.

Der er størst investorinteresse for store hoteller i hovedstæderne i Skandinavien. I København er flere nye projekter da også på vej ikke mindst drevet af operatører og ejerne selv.

Det gælder for eksempel på Kalvebod Brygge, hvor ejeren af kæden CablInn, Niels Fennet, er på vej med Danmarks hidtil største hotel. Cabinn består i

forvejen af otte hoteller, som er i fuld gang med at blive udvidet, og kæden har netop udvidet med et nyt hotel med 155 værelser i Vejle i det gamle Hotel Australia.

På Kalvebod Brygge er planerne om et nyt hotel en del af en lokalplan, der også omfatter en Ikea og ungdomsboliger. Planen er at bygge et hotel med 1200 værelser i et kvarter, som de seneste år har udviklet sig til Københavns nye overnatningshub. I kvarteret ligger også en hotel-klynge ejet af Arp-Hansen hotel-gruppen bestående af Tivoli Hotel, der i dag med den seneste udbygning har 700 værelser, Copenhagen Island ud mod havnen med 325 værelser og Wake-Up Copenhagen med over 500

## HØR OM HOTELMARKEDET PÅ HOTCOP DEN 6. OKTOBER

Den 6. oktober bliver der mulighed for at få den sidste update på hotelmarkedet på konferencen HotCop. Konferencen har tidligere været afholdt på engelsk, men nu bliver der fuldt fokus på det danske marked, og derfor bliver konferencen også afholdt på dansk. Se hele programmet på [www.hotcop.dk](http://www.hotcop.dk)



FOTO: ATP EJENDOMME

ATP Ejendomme udvider Falkoner Centret efter at have indgået en lejekontrakt med Scandic Hotels fra efteråret 2018. Her vil det ca. 25.000 kvm. store lejemål være totalrenoveret og indrettet med over 300 værelser. Alectia bliver bygherrerådgiver og skal stå for orkestreringen af det komplekse projekt, hvor der dels skal tages højde for, at dele af bygningen skal være i drift under hele forløbet, dels skal være fokus på byggelogistikken, da ejendommen er placeret i en meget befærdet gade, som ikke må spærres under byggeriet.

værelser. Kvarteret omkring butikscen-tret Fisketorvet og den nye Ikea vil altså kunne komme til at rumme godt 3.000 hotelværelser.

Selvom det isoleret set lyder voldsomt, så oplever byer som København, Aarhus og Aalborg allerede i dag, at hotelkapaciteten

blandt andet til de helt store kongresser og begivenheder er for lille. Samtidig står en række nye operatører på spring til at komme ind på markedet, men har vanskeligheder med at finde de rigtige ejendomme, der kan understøtte koncepterne.

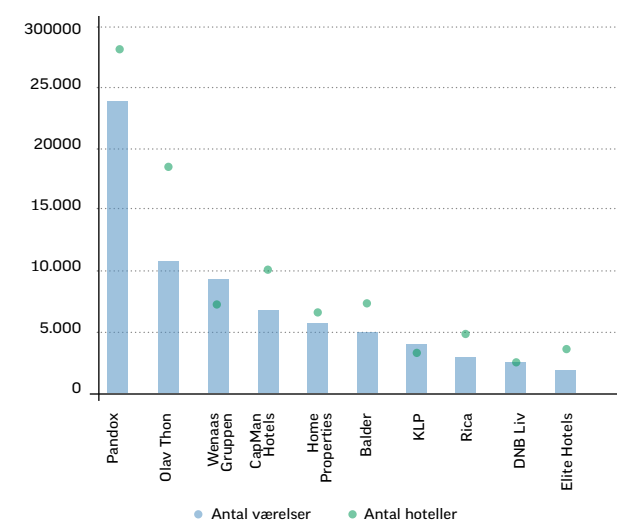
- Både institutionel og privat kapital er

på vej ind i hotelmarkedet og leder efter muligheder, hvilket skubber afkastet nedad især på sekundære ejendomme. Vi kommer til at se nye investorer i hotelmarkedet i de kommende år, konkluderer Pangea Property Partners. ■

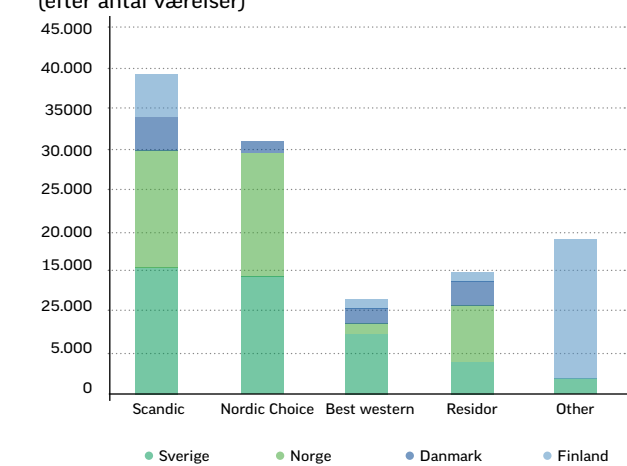
Af Kamilla Sevel

## DET NORDISKE HOTELMARKED OPERATØRER OG EJERE

Største ejere af hoteller i Norden



Største hoteloperatører i Norden (efter antal værelser)



KILDE: PANGEA PROPERTY PARTNERS.

# Forebyggelse og forsikring - den gode ejendom



Onsdag 15. juni 2016 hos COWI A/S, Lyngby

Se program og tilmeld dig på [www.estatekonference.dk](http://www.estatekonference.dk)

Konferencepartnere:

**COWI**

**BYG  
SOCIETET**

FOTO: BYGGERIETS BILLEDBANK

## Kommende konferencer og seminarer



Torsdag den 09. juni 2016

**Konvertering af ejendomme**

Sted: Lyngby

JYSKE BANK

3R kredit



Tirsdag den 14. juni 2016

**Moms ved køb og salg af fast ejendom og byggegrund**

Sted: Hellerup Klub



Fredag den 17. juni 2016

**Konflikthåndtering**

Sted: Hellerup Klub



Tirsdag den 16. august 2016

**Udbudsloven**

Sted: Hellerup Klub



Tirsdag den 23. august 2016

**Byggeri og renovering af almene boliger**

Sted: Rubow Arkitekter, København

**RUBOW**  
arkitekter



Torsdag den 25. august 2016

**Arealer og ejendomsdannelse**

Sted: Audi Gladsaxe



Onsdag den 31. august 2016

**Moms ved køb og salg af fast ejendom og byggegrund**

Sted: Aarhus centrum

Byggesocietetet er partner på Estate Medias konferencer og seminarer.

Se hele programmet og tilmeld dig på [www.estatekonference.dk](http://www.estatekonference.dk)

En af Genbyggs mere spektakulære projekter er byggeriet og indretningen af Cofacos nye restaurant Vækst i Sankt Peders Stræde i København. Her har gamle materialer fået nyt liv, blandt andet i et stort indbygget drivhus, der forbinder rummets to etager og sætter rammen for det nordiske køkken og en frodig haveoplevelse, midt inde i byen.



## Ny tegnestue sætter bæredygtigt design på dagsordenen

Genbyg, der er Danmarks største handel med brugte byggematerialer med hovedsæde i Kastrup, udvider nu med en egentlig tegnestue og et af de første projekter er en hip ny restaurant i forbindelse med hotellet SP 34 i centrum af København..

Genbyg har eksisteret siden 1998 og er specialiseret i opkøb og vide-

resalg af brugte byggematerialer. De seneste par år har Genbyg løbende udvidet forretningsområdet med egenproducerede produkter af høj kvalitet i et bæredygtigt design. Genbrugsmaterialerne bliver forarbejdet på Genbyggs eget snedkerværksted for at udvikle æstetiske designløsninger til en overkommelig pris.

Tegnestuen fokuserer på resourceoptimering, hvor materialernes oprindelige høje kvalitet bevares og kan genbruges ud fra en vision om, at skabe løsninger af gode materialer. Ambitionen er, at projekterne skal bestå af hele 90-100 procent genbrugte materialer.

- Med den nye tegnestue vil vi gerne være med til at påvirke de

måder, vi realiserer og udvikler byggeprojekter på - både hvad angår design og opførelse, - i en mere bæredygtig retning uden at gå på kompromis med kvaliteten. Det er vores styrke, at vi nu både kan udvikle og realisere projekterne uden fordyrende og tidskrævende mellemlid, siger medejer Jesper Holmberg, Genbyg.



## Signe Primdal Kæregaard ny vicedirektør i Bygningsstyrelsen

Signe Primdal Kæregaard bliver ny vicedirektør i Bygningsstyrelsen og får dermed ansvar for planlagte og igangværende byggerier for 16 milliarder kr. Hun kommer fra en stilling som konstitueret projektdirektør i Bygningsstyrelsen og har været leder siden 2008. Signe Primdal Kæregaard får som en del af direktionen særligt ansvaret for Bygningsstyrelsens byggeområde.

- Jeg er utroligt glad for at få denne mulighed som vicedirektør, og jeg glæder mig meget til arbejdet, hvor jeg bliver fagligt og personligt udfordret som en del af styrelsens direktion. Bygningsstyrelsen skal blive ved at levere effektivt og konsekvent som en professionel bygherre og i godt samarbejde med vores kunder og byggebranchen, siger Signe Primdal Kæregaard.

Signe Primdal Kæregaard har mangeårig erfaring som bestiller af OPP-projekter, som hun blandt andet har givet grundig indsigt i på en række af Estate Medias konferencer, og har siden 2012 haft ansvaret for Bygningsstyrelsens OPP-område.

- Vi får med Signe en vicedirektør, som kan skabe en stærk gennemførelse af vores byggeopgaver, og som har et klart fokus på løsninger. Signe er meget dygtig til at kommunikere klart og tydeligt. Derudover ved vi, at hun på meget kompetent vis kan skabe folgeskab, mening og motivation i organisationen. Hun er en sikker repræsentant for Bygningsstyrelsen og er respekteret af såvel kunder som vores eksterne leverandører, siger Gyriethe Saltorp, der er direktør i Bygningsstyrelsen.

## Jesper Tullin forlader dagligdagen i Habro & Finansgruppen

Jesper Tullin, der ejede 50 pct. af aktierne i administrationselskabet Habro & Finansgruppen, har solgt sin ejerandel i virksomheden og fortsætter nu som bestyrelsesformand.

Jesper Tullin har solgt til Jan Hansen og Flemming Brokmose, hvis efternavne tilsammen har givet navn til Habros navn.

Habro og Finansgruppen fusionere-

de under finanskrisen for at skabe en stærkere udbyder af K/S-selskaber. I dag administrerer selskabet cirka 275 selskaber, der i alt ejer 374 ejendomme til en samlet værdi på 20 mia. kr.



Thomas Werdelin.

## Orbicon ansætter ny markedschef

Orbicon har ansat 43-årige Thomas Werdelin som markedschef i virksomhedens trafikafdeling.

På Orbicons kontor i Roskilde vil han arbejde med trafikplanlægning over en bred kam, og hans fokusområder inden for trafikområdet er planlægning, signalanlæg, sikkerhed og projektledelse.

Thomas Werdelin kommer senest fra en stilling som trafikingeniør og projektleder hos ÅF -Hansen & Henneberg.

## Jeanett Vestergaard Mikkelsen bliver manager hos Coop Ejendomme

Jeanett Vestergaard Mikkelsen, der siden 2014 har været ansat som vurderingschef hos EDC Erhverv Poul Erik Bech, bliver Asset Manager for Coops ejendomme.

Jeanett Vestergaard Mikkelsen har en meget omfattende karriere bag sig i dansk ejendom. Hun har været asset manager Nordic i Habro & Finansgruppen, storkundechef i Nykredit, Asset Manager i Valad og porteføljemanager i Aberdeen Asset Management siden hun for

alvor blev en del af erhvervsejendomsbranchen i 1999 via CBRE og Home Erhverv.

De seneste år har hun hjulpet med at forme EDC Erhverv Poul Erik Bechs strategi om at styrke fokus på vurderinger af ejendomsporteføljer og internationale vurderingsopgaver. Her har hun blandt andet været med til at vurdere en del af Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje på Københavns Universitet på i alt 750.000 kvm.

Coop Danmark er Danmarks største dagligvarevirksomhed, der driver butikskæderne Kvickly, SuperBrugsen, Dagli'Brugsen, LokalBrugsen, Irma, fakta, coop.dk og irma.dk. Coop Danmark har 1200 butikker over hele Danmark, som Jeanett Vestergaard Mikkelsen altså nu skal være med til at styre.

Jeanett Vestergaard Mikkelsen.



Steen Jønsson

## Steen Jønsson udviklingsdirektør i NREP

Fondsforvaltningsselskabet NREP er de senere år gået stadig mere ind i egentlig opportunistiske investeringer, hvor der skal udvikles på de ejendomme, som bliver købt ind til fondene. Nu får NREP en egentlig udviklingsdirektør til at styre projekterne.

Det bliver Steen Jønsson, der får det overordnede ansvar for selska-

bets aktiviteter indenfor ejendomsudvikling i Danmark, hvor han skal fokusere på projektudvikling primært indenfor boligsegmentet.

Steen Jønsson har erfaring fra Einar Kornerup koncernen, som udviklingsdirektør i Nordicom og senest som projektchef i Moe.

- Steen træder ind i et arbejde med

en bred pipeline af nye projekter som vi glæder os til at se realiseret. Vi ser fortsat mange muligheder i boligmarkedet, og Steen er den helt rigtige person til at tage hånd om vores projekter samtidig med, at han med sit netværk og erfaring kan åbne døren til nye muligheder for os, siger partner Rune Højby Kock, Nrep.

# EXECUTIVE KONFERENCE FOR EJENDOMSBRANCHEN I DANMARK

For 5. år i træk holdes Ejendomsdagene over 2 dage med overnatning, festmiddag, prisoverrækkelse og masser af muligheder for netværk.

## EJENDOMS DAGENE

INVESTERING  
UDVIKLING  
DRIFT

ESTATE MEDIA

COMWELL KELLERS PARK - VEJLE  
1.-2. SEPTEMBER 2016



Partnere:

REALKREDIT  
Danmark

BYG  
SOCIETY  
FUTUR

LINK ARKITEKTUR

fenistra

EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK

PATRIZIA  
WERTE ENTSCHEIDEN

EXOMETRIC

ESTATE MEDIA



## Michael Nyboe til Byr Gruppen – Momentum fortsætter

Michael Nyboe er udtrådt af Momentum og er blevet partner i Byr Gruppen. Dermed er kun Michael Sheikh tilbage i Momentum-partnergruppen. Momentum opstod i 2009, hvor en lang række nødlidende projekter over hele landet havde brug for hjælp. Michael Nyboe og Niels Thorup, der begge havde været forbi både Schaumann Properties og tidligere JM Danmark gik sammen med Michael Sheikh, der kom fra en stilling som CDO i det daværende islandske gigant-ejendomsselskab Landic Property, om at stifte en virksomhed, der kunne samle nogle af projekterne op og udvikle kreative løsninger til fremdrift. Og

flere af projekterne blev med succes kørt igennem i en meget vanskelig tid. Men nu er partnerskabet altså ophørt. Niels Thorup er rykket til ELF Development, mens Michael Nyboe som nævnt går til Byr Gruppen.

Efter sammenlægningen er Byr Gruppens rådgivningsportefølje på mere end 250.000 kvm. primært på Sjælland, men også fordelt på enkelte større projekter på Fyn og i Jylland. Der forventes yderligere større rådgivningsopgaver inden for kort tid, og den nuværende medarbejderstab på 12 personer forventes øget med 3-4 personer i løbet af kort tid.

Michael Sheikh fortsætter Momentum, der de seneste år har været involveret i en lang række mindre udviklingsprojekter i blandt andet Gilleleje og Ålsgårde. Pt. er en udvidelse af Bispebjerg kollegiet på cirka 10.000 kvm. det største projekt som Momentum arbejder med, og derudover er en ændring af slagterigrunden på Faaborg havn med restaurant og hotel og et boligprojekt i Roskilde med 64 enheder på vej.

- Jeg ønsker Michael Nyboe alt muligt held og lykke. Hans udtræden af partnergruppen får ikke indflydelse på Momentums fremadrettede forretning og målsætning. Momentum

har flere projekter i gang end nogensinde, og vi administrerer tredive ejendomme selv og er medinvestor i fem-seks andre projekter, siger han.

Momentum er særligt fokuseret på at rådgive på klimaprojekter.

- I dag har vi større sager end før og har langt mere medejerskab i de fleste af dem. Det har hele tiden været mit ønske med Momentum, at vi skulle vokse os større. Det synes jeg er lykkedes, siger Michael Sheikh.



Fra venstre Søren Slott og Lasse Stjernholm Detlefsen

## Flere kendte advokatprofiler går til Gangsted

Advokatfirmaet Gangsted mander nu op for at blive et full-service specialiseret ejendomsadvokatfirma. Visionen er at rette advokatfirmaet helt ind på fast ejendom som en af de forholdsvis få nichefirmaer som udelukkende rådgiver om alle aspekter af fast ejendom.

Blandt de nye profiler, der skal være med til at understøtte udviklingen er Søren Slott, der kommer fra Nordia. Søren Slott skal især arbejde med projektudviklings-sager og herunder alt, hvad det indebærer af lokalplansarbejde, myndighedsgennemgang og meget andet. Desuden skal Lasse Stjernholm Detlefsen, der kommer fra Kromann Reumert fremover beskæftige sig med overdragelse af ejendomme og ejendomsselskaber, ejendomsudvikling, finansiering og

pantsætning, erhvervslejeret og entrepriseret. I alt er der dermed nu 5 partnere i virksomheden, der udover Søren Slott og Lasse Detlefsen består af Christian Gangsted-Rasmussen, Thomas Ulrich og Mads Roikjer.

Som en konsekvens af, at Gangsted gerne vil brede virksomheden ud og har optaget nye partnere vil der i den kommende tid blive ansat 3-4 advokater yderligere.

Søren Slott forlader dermed Nordia, hvor han har været i 10 år primært fordi han gerne vil prøve noget andet. Tilbage i Nordia er der 5 partnere, hvoraf de 4 primært beskæftiger sig med fast ejendom.

Advokatfirmaet Gangsted-Ras-

mussen er grundlagt helt tilbage i 1910 af advokat, lic.jur. Niels Gangsted-Rasmussens farfader, sagfører, exam.jur. R.N. Rasmussen. R.N. Rasmussen beskæftigede sig blandt andet med udstykninger i Søborg og på Amager. I 1943 videreførtes firmaet af sønnen, højesteretssagfører Ole Gangsted-Rasmussen. Ole Gangsted-Rasmussen beskæftigede sig blandt andet med udlejnings- og ejerlejligheds-ejendomme, og i 1985 overtog advokat, lic.jur. Niels Gangsted-Rasmussen advokatfirmaet. Niels Gangsted-Rasmussen har ud over udlejnings- og ejerlejligheds-ejendomme beskæftiget sig meget med erhvervsjendomme. Siden 2000 har Christian Gangsted-Rasmussen arbejdet som advokat i firmaet og fører det altså nu videre med en række nye partnere.



Henrik Karmark

## Ny formand for Byggesocietetet Sydsjælland

Filialdirektør hos Nordea Erhverv i Næstved, Henrik Karmark, er ny formand for Byggesocietetet Sydsjælland. Henrik overtager posten efter Susan Jørgensen fra Acta-Advokater, der fortsætter i bestyrelsen.

Henrik Karmark har haft erhvervsmæssig haft berøring med bygge- og ejendomsbranchen de seneste 20 år, og han har i det seneste år siddet i Byggesocietetet Sydsjællands bestyrelse. Som formand træder han ind i landsbestyrelsen for Byggesocietetet, der er i medlemsfremgang og i dag har over 1.400 medlemmer fordelt på ni lokalforeninger.

Henrik Karmark er 43 år og bor i Næstved.

## Omrokering i Sadolin & Albæk



Efter at have været en del af Sadolin & Albæk i 30 år har bestyrelsesformand Kurt Albæk forladt sin post som bestyrelsesformand.

Kurt Albæk indtrådte som partner og direktør i Sadolin & Albæk i 1986 og drev den sammen med Pelle Sadolin frem til 1999 og videre frem til 2009 sammen med Peter Winther.

Siden har han været bestyrelsesmedlem og siden 2013 formand for bestyrelsen.

- Sadolin & Albæk skylder Kurt en stor tak for sit mangeårige og meget entusiastiske arbejde for

Carsten Gørtz Petersen

virksomheden. Jeg har haft fornøjelsen af at arbejde nært sammen med Kurt i næsten 25 år, og han har altid lagt et kæmpe engagement i virksomheden. Jeg har sat stor pris på vores samarbejde og ønsker Kurt alt det bedste fremover, siger Peter Winther, adm. direktør og partner i Sadolin & Albæk.

Det bliver Carsten Gørtz Petersen, der overtager formandsposten efter Kurt Albæk. Carsten Gørtz Petersen er ansvarlig for den daglige drift af afdelingen i Aarhus og har været hos Sadolin & Albæk siden 2005 og som partner i virksomheden siden 2008.

Sadolin & Albæk har samtidig også valgt at omrokere på direktioniveau, og har derfor opsagt direktør

Peter Back, der var ansvarlig for udlejningsafdelingen. Peter Back kom til Sadolin & Albæk i 2011 fra en position som partner i DTZ.



Kurt Albæk



Pernille Weiss Terkildsen.

## Muusmann overtager ArchiMed

Konsulentfirmaet Muusmann integrerer det lille spidsfaglige rådgivningsfirma ArchiMed og udnævner i den forbindelse Pernille Weiss Terkildsen som ny chefkonsulent. Pernille Weiss Terkildsen stiftede Archimed i 2008 og har med en fortid i blandt andet Arkitema fået udviklet stærke værktøjer til at inddrage betydningen af fysiske rammer i analyser og koncepter til sundhedsområdet, hospitaler, det

nære sundhedsvæsen, det sociale område og psykiatrien.

- Det, jeg ville med mit lille firma, kan jeg meget bedre realisere under Muusmanns flag, fordi vi der er et større og stærkere team af højt kvalificerede og erfarne konsulenter. Konsulenterne kan aktivere synergiene mellem fysiske rammer og alt det, der foregår i dem, og med Muusmann som

rådgiver og samarbejdspartner får man derfor bedre vilkår for at medvirke til forbedringer og forandringer i den offentlige sektor.

Pernille Weiss Terkildsen skal primært rådgive i udviklingsopgaver, programmering og analyser inden for ledelse, organisation, strategi, funktionsplanlægning, innovation, samskabelse og evaluering.

Pernille Weiss er cand.scient. i sundhedsvidenskab fra Syddansk Universitet, har en mastergrad i innovation og ledelse i komplekse systemer (LAICS) fra Danmarks Pædagogiske Universitet/Copenhagen Business School og er desuden akkrediteret i evidensbaseret design fra Center for Health Design i USA. Pernilles basis er en uddannelse som sygeplejerske.

Muusmanns kunder er politisk styrede organisationer.



Mads Stenbæk Jakobsen.

## Mads Stenbæk Jakobsen bliver direktør i Sweco Architects

Den arkitekt- og ingeniøruddannede Mads Stenbæk Jakobsen er nytiltrådt direktør for Sweco Architects og erstatter Lone Busk, der har valgt at søge nye udfordringer.

Mads Stenbæk Jakobsen har været ansat hos Sweco Architects siden 1997 og indtrådte som partner i 2008, hvor han har specialiseret sig i udbygning, ombygning og renovering af gymnasier, skoler og institutioner, med særlig fokus på idræts- og multihaller.

- Den ændrede ledelsesstruktur sikrer, at udlandsprojekter og projekter med stor kompleksitet vil blive prioriteret. Vi vil i ledelsen arbejde for at sikre en stærk selvstændig arkitektprofil med bæredygtige løsninger på fremtidens udfordringer, siger Mads Stenbæk Jakobsen i en pressemeddelelse.

Fremover bliver Jørgen Beider leder af afdelingen for projektudvikling, Morten Toft leder af bygningsafdelingen, mens Mads Stenbæk Jakobsen er direktør og leder af Landskabsafdelingen.



## DEAS styrker ledelsen

Ejendomsforvaltningsselskabet Deas har ansat Ole Markussen som ny CFO. Ole Markussen har bred erfaring inden for økonomi og finansiering og skal bidrage til at styrke Deas' samlede finansielle performance. Han kommer fra en stilling som CFO hos G4S Security Solutions og Nomeco.

Den nuværende CFO Bo Heide-Ottosen får en ny rolle som Executive Director. Han skal fremover arbejde som aktiv bestyrelsesformand i Deas Property Asset Management, der indeholder koncernens aktiviteter inden for property asset management. Endvidere får Bo Heide-Ottosen ansvaret for selskabets OPP-aktiviteter.

Bo Heide-Ottosen



## LÆS I NÆSTE NUMMER

Estate Magasin nr. 4 udkommer den 5. september og bliver pre-released på Ejendomsdagene den 1.-2. september. I udgaven sætter vi fokus på rådgivning og ser nærmere på

- mæglerbranchen. Nye metoder, brancheglidning og udvikling af ydelserne

- juridisk rådgivning. Hvad sker der hos ejendomsadvokaterne?

- due diligence og teknisk rådgivning. Sidste nye tendenser og muligheder for værdioptimering

I regionstemaet går vi tæt på milliardinvesteringerne i Odense og ser på om og hvordan, den fynske hovedstad bliver løftet mod vækst og nye projekter i 2017.

Læs mere i Estate Magasin nr. 4.

### Næste udgave udkommer: 5. september

Deadline for indlæg: 9. august 2016  
Deadline for annoncer: 19. august 2016

Annoncer i forbindelse med temaerne i den kommende udgave kan bestilles ved at kontakte Estate Media på tlf. 28 34 03 19.

## Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

9. JUNI 2016

### Konvertering af ejendomme

14. JUNI 2016

### Moms ved køb og salg af fast ejendom og byggegrund

- Afholdes i København

15. JUNI 2016

### Forebyggelse og forsikring - den gode ejendom

- Milliardinvesteringer, muligheder og udfordringer

17. JUNI 2016

### Konflikthåndtering

16. AUGUST 2016

### Udbudsloven

23. AUGUST 2016

### Byggeri og renovering af almene boliger

25. AUGUST 2016

### Arealer og ejendomsdannelse

31. AUGUST 2016

### Moms ved køb og salg af fast ejendom og byggegrund

- Afholdes i Aarhus

1.-2. SEPTEMBER 2016

### Ejendomsdagene

- Executive konference for ejendomsbranchen i Danmark

7. SEPTEMBER 2016

### AB 92

- Aftalegrundlag, udførelse, forsinkelse, mangler og tvister

4. - 6. OKTOBER 2016

### Expo Real

Investeringsmesse.  
Sted: München.

4. OKTOBER 2016

### Investering i boliger

- Konference om muligheder og udvikling i boligmarkedet

6. OKTOBER 2016

### HotCop 2016

- hotelmarkedet i Danmark - projekter, udvikling og muligheder

8. NOVEMBER 2016

### Erhvervs- og boligmarkedet i København mod 2017

- Investeringsmuligheder og projektudvikling

16. - 18. NOVEMBER 2016

### Mapic

Butiksejendomsmesse  
Sted: Cannes

14. - 17. MARTS 2017

### Mipim

Ejendomsmesse  
Sted: Cannes

## Byggeri og renovering af almene boliger

- Milliardinvesteringer, muligheder og udfordringer

Tirsdag den 23. august 2016

Hvis ikke andet er nævnt - find nærmere information på [www.estatekonference.dk](http://www.estatekonference.dk)

# Specialister i kontorudlejning.

Vi udlejer årligt +100 erhvervslejemål. Kontakt os for vurdering.

## MARIENDALSVEJ · 2000 FREDERIKSBERG

**KONTOR**SAG NR.  
21024327

LEJE

**DKK 725/m<sup>2</sup>**

### Bo billigt på Frederiksberg

310 m<sup>2</sup> momsfrit kontor i høj & lys kælderetage i veldrevet andelsforening. Kan opdeles i 124/186 m<sup>2</sup>. Pæne lyse lokaler, store termovinduer, billig varme, egen indgang, rolige omgivelser, pæne kontorlokaler til en attraktiv lav pris.



**AREAL M<sup>2</sup>** 124/186/310  
**LEJE PR. M<sup>2</sup>** 725/650  
**DRIFT PR. M<sup>2</sup>** INKL.  
**ENERGIMÆRKE** C  
**OPFØRT ÅR** 1928

## FORBINDELSERVEJ · 2100 KØBENHAVN Ø

**KONTOR**SAG NR.  
21024340

LEJE

**DKK 1.950/m<sup>2</sup>**

### Topklasse. Smukt domicil

Forbindelsesvej, på Tulipangrunden ml. Kastellet og Langelinie. Eksklusivt & velindrettet domicil-ejendom i absolut topkvalitet. God parkering & kort afstand til Østerport Station. Leveres totalt nystandsset og indfytningsklart fra ultimo 2016.



**AREAL M<sup>2</sup>** 939  
**LEJE PR. M<sup>2</sup>** 1.950  
**DRIFT PR. M<sup>2</sup>** INKL.  
**ENERGIMÆRKE** -  
**OPFØRT ÅR** 1895

## FREDERIKSBERG

SAG NR.  
21024342**DKK 1.340/m<sup>2</sup>**

### 107 m<sup>2</sup> kontor/butik ved Falkoner Alle

Roarsvej. Lejemål i to åbne plan: 72+35 m<sup>2</sup>, flot facade med store vinduer, synlig fra Falkoner Alle.



**AREAL M<sup>2</sup>** 107  
**LEJE PR. MÅNED** 11.950  
**DRIFT PR. M<sup>2</sup>** INKL.

## KØBENHAVN Ø

SAG NR.  
21024339**DKK 1.650/m<sup>2</sup>**

### 309-706 m<sup>2</sup> kontor i pakhuis ved Kastellet

Indiakaj, Sdr. Frihavn ml. Kastellet og Langelinie. Flotte klassiske kontorlokaler, god parkering.



**AREAL M<sup>2</sup>** 309/397/706  
**LEJE PR. M<sup>2</sup>** FRA 1.650  
**DRIFT PR. M<sup>2</sup>** INKL.

## KØBENHAVN Ø

SAG NR.  
21024344**DKK 1.835/m<sup>2</sup>**

### 121 m<sup>2</sup> domicil på Hjalmar Brantings Pl.

100% topklasse, eksklusivt arkitekt-tegnet mini-domicil i 'Hestestalden', ved Stockholmsgade. Smukt.



**AREAL M<sup>2</sup>** 121  
**LEJE PR. MÅNED** 18.500  
**DRIFT PR. M<sup>2</sup>** INKL.

## KØBENHAVN Ø

SAG NR.  
210243337**DKK 1.450/m<sup>2</sup>**

### 269+324 m<sup>2</sup> kontor ved Langelinie

Forbindelsesvej, Sønder Frihavn ml. Kastellet og Langelinie. Kontor i smukt pakhuis, god parkering.



**AREAL M<sup>2</sup>** 269+324  
**LEJE PR. M<sup>2</sup>** FRA 1.450  
**DRIFT PR. M<sup>2</sup>** INKL.

