

Isbjerget får sin udsættelse

Med kriseramte Tækker Group i spidsen har konsortiet bag byggeprojektet Isbjerget på De Bynære Havnearealer i Århus nu fået Århus Kommunes godkendelse af, at overtagelsen og dermed betalingen af knap 120 mio. kr. for grunden udskydes til senest den 15. juni 2010.

Konsortiet har meddelt kommunen, at man er i realitetsforhandlinger med en konkret investor om at overtage projektet Isbjerget med ca. 200 lejligheder. Men konsortiet har anmodet om at få udskudt betalingen med op til seks måneder for at få de sidste detaljer på plads.

Byrådet i Århus vedtog 2. december at imødekomme ansøgningen under forudsætning af, at konsortiet inden 15. december kunne præsentere en procesplan, som understøtter gennemførelse af projektet og en bekræftelse fra bankforbindelsen om, at bankgarantien vil blive forlænget. Begge forudsætninger er opfyldt og udsættelsen bevilget. *oskar*

Nyt boligbyggeri i Skødstrup

Århus Kommune bygger nu syv plejeboliger for multihandicappede og 18 bofællesskabsboliger i Skødstrup. Byggeriet koster 23 mio. kr. eksklusiv moms i kontraktsum. Det omfatter wellness- og serviceområder samt et produktionskøkken.

Ansvar for hele byggeriet er lagt i hænderne på Dansk Boligbyg A/S i Horsens, der har stor erfaring med institutionsbyggeri over hele landet.

Byggeriet i Skødstrup er placeret på en storparcel i en større udstykning med parcelhusgrunde samt grunde til projektbyggeri som for eksempel andelsboliger og rækkeboliger opført af Kuben.

Byggeriet er et energiklasse 2-byggeri med solfangere, solceller, varmepumper og mere isolering end normalt. Det får en flot udsigt over Århusbugten. *oskar*

Ledelse overtager feriecenter

Stort set samtidig med konkursen i feriecentret Danparcs Ronbjerg for jul er salget af feriecentret Danparcs Søhøjlandet i Gjern ved Silkeborg faldet på plads. Det oplyser Danparcs-direktør John Staal til Midtjyllands Avis.

Han er selv hovedaktionær i det nye driftsselskab, som med virkning fra årsskiftet har overtaget det østjyske feriecenter. Derudover er tre ledende medarbejdere med i ejerkredsen. Planerne om en ekstern investor er dermed droppet.

Det nye driftsselskab har forkøbsret til ejendommen, som fortsat ejes af Foreningen Søhøjlandet. Prisen vil afhænge af Feriefondens vurdering i april 2011. Fonden har 170 mio. kr. til gode i ejendommen. I år vil de nye ejere alene investere i driften og vedligeholdelse. *oskar*

Nye ungdomsboliger i Horsens

Et af Danmarks største byfornyelsesprojekter, arealet ved det tidligere Ceres Byggeriet i Horsens, bliver nu bygget færdigt. I løbet af januar begynder arbejdet med at projektere 45 nye ungdomsboliger på området omkring Malteriet. Byggeriet har en kontraktsum på 25 mio. kr. Efter planen går det i gang i slutningen af marts.

Om et år vil 45 unge kunne tage de nye 2-værelsesboliger i brug. Byggherren, Andelsboligforeningen Beringsgaard, har lagt meget stor vægt på et lavt energiforbrug både i de færdige boliger og i selve byggeperioden.

Boligerne er blandt andet langt bedre isolerede end krævet i bygningsreglementet og er klassificerede som et energiklasse 2-byggeri. Dansk Boligbyg A/S er totalentreprenør. *oskar*

BØRSEN EJENDOMME

REDAKTION:
KIM BETAK PEDERSEN
kibe@borsen.dk
TELEFON: 7242 3131

LAYOUT: TEAM



Advokatvirksomheden Horten er en af de virksomheder, der er gået langt for at sikre bæredygtige løsninger i sit nye domicil i Hellerup. Foto: Ditte Lønøw

Lavere afkast på grønne bygninger

Pensionskasser og andre investorer bør acceptere et lavere afkast på investeringer i grønne bygninger, fastslår ny rapport

■ Grønt byggeri

AF PETER B. RASMUSSEN

De økonomiske kalkuler ved investering i fast ejendom ændrer sig i takt med en mere bæredygtig udvikling af bygningsmassen. Højere opførelsespriser, lavere energiforbrug og en øget miljøbevidsthed vil alt sammen få betydelig indflydelse på prisdannelsen.

Det fremgår af en rapport fra verdens største erhvervs-mæglerselskab CB Richard Ellis. Rapporten »Who pays for green?« fra december 2009 er baseret på internationale tal og viser, at grønne investeringer allerede nu

betaler sig. De øgede byggeudgifter modsvarer af betydelige besparelser på energisiden. Desuden viser de internationale tal, at grønne bygninger har et højere lejeniveau i størrelsesordenen 2-6 pct. Samtidig er der lavere tomgang i de grønne bygninger.

Meromkostningerne for at bygge en grøn bygning er 2-15 pct., hvor den dyreste løsning er CO2-neutral

Mere værdifast

Rapporten fastslår desuden, at det formentlig er nødvendigt, at investorerne accepterer et lavere afkast. Det skyldes, at en grøn bygning repræsenterer en mere

fremtidssikret og værdifast investering, lyder vurderingen.

»Det er jeg helt enig i. Investeringen bliver mere fremtidssikret. Det vil sige lettere at leje ud senere, og billigere i drift på langt sigt,« siger Ib Henrik Rønje, der er adm. direktør i Copenhagen Towers.

Han står bag et af Ørestads mest ambitiøse projekter for tiden, der indtil videre har kostet 1,25 mia. kr. Her er perlen det nye Crown Plaza Hotel, men herudover er en stribe kontorejendomme under opførelse som led i Copenhagen Towers.

Alt sammen er opført i miljømæssigt bæredygtige løsninger med brug af blandt

andet grundvandskøling og solceller.

Ekstraudgifterne til disse tiltag ligger i størrelsesordenen 50 mio. kr. Beslutningen om at gå den bæredygtige vej blev truffet undervejs i byggesagen og er på papiret ikke den rette vej at gå, da de bedste økonomiske resultater normalt kommer, når bæredygtighed har været med fra starten. Imidlertid kan grundvandskøling og solceller lettere tilføjes undervejs i processen i forhold til andre tiltag.

Han betegner mange af de valgte løsninger i Horten-domicilet som almindelig sund fornuft, hvor de mærkbare resultater er fremkommet »ved at tænke sig lidt om«. Blandt andet er mange af besparelserne på elreg-

lerup nord for København. Her har bæredygtighed været indtænkt allerede i designfasen.

Bæredygtigt fra start

Advokatfirmaet Horten har netop taget et grønt domicil i brug i Tuborg Havn i Hel-

lerup nord for København. Her har bæredygtighed været indtænkt allerede i designfasen.

»Det gør en enorm forskel. Har de grønne tiltag været med fra starten, er investeringen tjent ind i løbet af to til fem år. Er løsningen klistret på, så tager det minimum 10 år,« siger partner Bo Jeppesen fra Site Arkitekter, der har været Hortens repræsentant under byggeriet.

Han betegner mange af de valgte løsninger i Horten-domicilet som almindelig sund fornuft, hvor de mærkbare resultater er fremkommet »ved at tænke sig lidt om«. Blandt andet er mange af besparelserne på elreg-

ningen opnået ved brug af bevægelsessensorer, som registrerer hvor i bygningen, der er aktivitet. Ventilation og andet maskineri behøver ikke at være i gang overalt, hvis der kun sidder enkelte overarbejdende medarbejdere. Lyset i bygningen bruges kun, når der registreres aktivitet, og det dæmpes i takt med øget sollysindfald.

»Meget af besparelsen er gratis, hvis man tænker sig om. Sektionering, hvor energien kun bruges når der er behov, er løsninger, der tjener sig ind igen på mindre end to år,« siger Bo Jeppesen.

Ifølge CBRE-rapporten vil brugerne typisk kunne opnå årlige energibesparelser i

størrelsesordenen 15-25 kr. pr. kvadratmeter.

Blandt aktørerne på ejendomsmarkedet er der stor interesse for miljømæssigt bæredygtige ejendomme, og entreprenorkoncernen NCC har tilsluttet sig det internationale BREEAM-system, mens konkurrenten Skanska har taget LEED til sig. Samtidig er der skabt et dansk Green Building Council, der skal sikre overblikket over de forskellige certificeringssystemer. Udviklingen er blandt andet båret af internationale virksomheder, der efterspørger ejendomme, som er klassificeret efter internationale normer.

Nordea-hovedsæder får grønt stempel

■ Bæredygtighed

AF PETER B. RASMUSSEN

Nordeas 14 hovedkontorsbygninger i Finland, Danmark, Norge og Sverige har fået tildelt det såkaldte LEED-certifikat. LEED står for leadership in Energy and Environmental Design og giver Nordea mulighed for at måle sine bygninger mod et internationalt anerkendt sammenligningsindeks for grønt byggeri.

Certificeringen er sket via U.S. Green Building Council, USGBC, en ikkekommerciel amerikansk organisation, der arbejder for at fremme bæredygtigt byggeri.

Certificeringen af Nordeas hovedkontorer er det største internationale LEED-projekt for eksisterende byggeri til dato uden for USA og det første LEED-certifikat, der gives for eksisterende byggeri i Europa. Bygningerne er de første, der nogensinde er LEED-certificeret i Danmark, Sverige og Norge.

I forbindelse med certificeringen har Nordea forbedret energieffektiviteten i hovedkontorerne. Der er nu retningslinjer for belysning og en fælles politik for at slukke unødvendigt lys. Al skiltning med lys vil være udskiftet med energibesparende LED-teknologi med udgangen af 2010. Det omfatter 1300 steder.

Desuden er energieffektiviteten af Nordeas IT-udstyr forbedret. Blandt andet slukkes pc'er automatisk. Al elektricitet i Nordeas bygninger i Norden kommer nu fra vedvarende energikilder. Endelig sendes der færre papirudskrifter til kunderne. Således erstattes trykte kontoudtog med elektroniske løsninger.

Storstedelen af Nordeas miljøpåvirkning stammer fra bygningernes energiforbrug og drivhusgasser fra fremstillingen af denne energi. Derfor er forbedring af bygningernes miljømæssige standard det væsentligste indsatsområde for en bank, når det drejer sig om den interne drift. Det er baggrunden for at gennemføre LEED-processen, og for at Nordea fortsat arbejder for at sikre miljøeffektiviteten i arbejdsprocesserne og brugen af bygninger.

LEED er det internationalt accepterede sammenligningsindeks for grønt byggeri, der giver bygningsejere og driftfolk de værktøjer, de behøver for at identificere og indføre praktiske og målbar løsninger for bæredygtig projektering, opførelse og drift af grønne bygninger.

Certificeringen omfatter ikke kun bygningsskallen og de tekniske systemers miljømæssige bæredygtighed, men også driftsmæssige aspekter, for eksempel affaldshåndtering og IT-udstyrets elektricitetsforbrug.

peter.rasmussen@borsen.dk

Søgaard Ejendomme A/S			
Ejer: Claus Søgaard Poulsen	2008/09	2007/08	2006/07
1.000 kr.			
Nettoomsætning*	90.582	65.229	35.190
Bruttofortjeneste	85.283	55.894	25.487
Årets resultat	24.050	-3.228	32.903
Egenkapital	402.324	378.274	381.502

Ejendomsinvestor ser lys forude

■ Årsregnskab

AF OSKAR LUND

En af de store århusianske ejendomsinvestorer, Claus Søgaard Poulsen, præsterer overskud i et behårdt marked. Ganske vist er resultatet lavere end forventet. Men trods krisen ser han med positive briller på fremtiden.

»Vi føler, at vi har en komfortabel position på det danske ejendomsmarked og forventer fortsat vækst på vore kerneområder. Vore udlejningsprocent er meget høj, og som helhed har vi en væsentlig positiv likviditet i vores portefølje. De fundamentale faktorer for ejendomsinvestering er formidable i øjeblikket, når vi vurderer den nuværende arbejdsløshed samt rentestrukturen. Under de rette omstændigheder ser vi et grundlag nu for en fortsat ekspansion på ejendomsmarkedet,« siger Claus Søgaard Poulsen.

Mere stabilt marked

Der har også været negativ dagsværdiregulering i de associerede selskaber, som har medført et lavere resultat end forventet.

»De hidtil gældende markedsmekanismer er stadig sat ud af spil, og vi forventer fortsat turbulens, men markederne er ved at have fundet et stabilt leje. Vi forventer et velfungerende marked for private boliger i løbet af første halvdel af 2010 og et marked for investeringssejendomme i midten af 2011,« hyder udmeldingen fra Claus Søgaard Poulsen.

Solgte sit livsværk

Han slår de optimistiske toner an i det nye regnskab for Søgaard Ejendomme A/S, som Claus Søgaard Poulsen er hovedaktionær i. Han har koncentreret sig om sine aktiviteteter i ejendomssektoren, siden han i begyndelsen af 2005 solgte sit livsværk Elcon for et to-cifret millionbeløb til elseskabet NRGi. Elcon er et af landets største installationsfirmaer.

Søgaard Ejendomme fik et overskud for skat på 22 mio. kr. i 2008/2009 mod et overskud på 509.000 kr. året før. Posten lejeindtægter, nettofortjeneste ved salg af ejendomme samt dagsværdiregulering er vokset med 38 pct. til 91 mio. kr. fra 66 mio. kr. i 2007/2008, mens bruttofortjenesten er øget med 52 pct. til 85 mio. kr. fra 56 mio. kr. året før. Den bogførte egenkapital var på 402 mio. kr. ved årets udgang.

Søgaard Ejendomme fik et overskud for skat på 22 mio. kr. i 2008/2009 mod et overskud på 509.000 kr. året før. Posten lejeindtægter, nettofortjeneste ved salg af ejendomme samt dagsværdiregulering er vokset med 38 pct. til 91 mio. kr. fra 66 mio. kr. i 2007/2008, mens bruttofortjenesten er øget med 52 pct. til 85 mio. kr. fra 56 mio. kr. året før. Den bogførte egenkapital var på 402 mio. kr. ved årets udgang.

Søgaard Ejendomme fik et overskud for skat på 22 mio. kr. i 2008/2009 mod et overskud på 509.000 kr. året før. Posten lejeindtægter, nettofortjeneste ved salg af ejendomme samt dagsværdiregulering er vokset med 38 pct. til 91 mio. kr. fra 66 mio. kr. i 2007/2008, mens bruttofortjenesten er øget med 52 pct. til 85 mio. kr. fra 56 mio. kr. året før. Den bogførte egenkapital var på 402 mio. kr. ved årets udgang.

oskar.lund@borsen.dk

Bestyrelsen med advokat

Carl Erik Skovgaard Sørensens som formand er tilfreds med resultatet. Der er både gynger og karruseller i regnskabet, som har påvirket resultatet i op- og nedadgående retning. Eksempelvis har koncernen købt de sidste 50 pct. af aktierne i Hvide Hus Ebeltoft A/S til en væsentlig lavere kurs end indre værdi. Det har påvirket resultatet positivt med knap 12 mio. kr. Til gengæld har der været en negativ kursudvikling på værdipapirer og finansielle instrumenter på 16,4 mio. kr.

Bestyrelsen med advokat Carl Erik Skovgaard Sørensens som formand er tilfreds med resultatet. Der er både gynger og karruseller i regnskabet, som har påvirket resultatet i op- og nedadgående retning. Eksempelvis har koncernen købt de sidste 50 pct. af aktierne i Hvide Hus Ebeltoft A/S til en væsentlig lavere kurs end indre værdi. Det har påvirket resultatet positivt med knap 12 mio. kr. Til gengæld har der været en negativ kursudvikling på værdipapirer og finansielle instrumenter på 16,4 mio. kr.

Bestyrelsen med advokat Carl Erik Skovgaard Sørensens som formand er tilfreds med resultatet. Der er både gynger og karruseller i regnskabet, som har påvirket resultatet i op- og nedadgående retning. Eksempelvis har koncernen købt de sidste 50 pct. af aktierne i Hvide Hus Ebeltoft A/S til en væsentlig lavere kurs end indre værdi. Det har påvirket resultatet positivt med knap 12 mio. kr. Til gengæld har der været en negativ kursudvikling på værdipapirer og finansielle instrumenter på 16,4 mio. kr.

Mere stabilt marked

Der har også været negativ dagsværdiregulering i de associerede selskaber, som har medført et lavere resultat end forventet.

»De hidtil gældende markedsmekanismer er stadig sat ud af spil, og vi forventer fortsat turbulens, men markederne er ved at have fundet et stabilt leje. Vi forventer et velfungerende marked for private boliger i løbet af første halvdel af 2010 og et marked for investeringssejendomme i midten af 2011,« hyder udmeldingen fra Claus Søgaard Poulsen.

Solgte sit livsværk

Han slår de optimistiske toner an i det nye regnskab for Søgaard Ejendomme A/S, som Claus Søgaard Poulsen er hovedaktionær i. Han har koncentreret sig om sine aktiviteteter i ejendomssektoren, siden han i begyndelsen af 2005 solgte sit livsværk Elcon for et to-cifret millionbeløb til elseskabet NRGi. Elcon er et af landets største installationsfirmaer.

Søgaard Ejendomme fik et overskud for skat på 22 mio. kr. i 2008/2009 mod et overskud på 509.000 kr. året før. Posten lejeindtægter, nettofortjeneste ved salg af ejendomme samt dagsværdiregulering er vokset med 38 pct. til 91 mio. kr. fra 66 mio. kr. i 2007/2008, mens bruttofortjenesten er øget med 52 pct. til 85 mio. kr. fra 56 mio. kr. året før. Den bogførte egenkapital var på 402 mio. kr. ved årets udgang.

Søgaard Ejendomme fik et overskud for skat på 22 mio. kr. i 2008/2009 mod et overskud på 509.000 kr. året før. Posten lejeindtægter, nettofortjeneste ved salg af ejendomme samt dagsværdiregulering er vokset med 38 pct. til 91 mio. kr. fra 66 mio. kr. i 2007/2008, mens bruttofortjenesten er øget med 52 pct. til 85 mio. kr. fra 56 mio. kr. året før. Den bogførte egenkapital var på 402 mio. kr. ved årets udgang.

Søgaard Ejendomme fik et overskud for skat på 22 mio. kr. i 2008/2009 mod et overskud på 509.000 kr. året før. Posten lejeindtægter, nettofortjeneste ved salg af ejendomme samt dagsværdiregulering er vokset med 38 pct. til 91 mio. kr. fra 66 mio. kr. i 2007/2008, mens bruttofortjenesten er øget med 52 pct. til 85 mio. kr. fra 56 mio. kr. året før. Den bogførte egenkapital var på 402 mio. kr. ved årets udgang.

oskar.lund@borsen.dk