

# De overlevende

I store dele af 2010 virkede det som om hele verden var gået i stå. Men der er stadig projektudviklere, der både ser ud til at overleve og går i jorden med nye projekter. Læs i denne artikel et bud på, hvorfor man klarer skærene

Af Kamilla Sevel

**I** Vanløse, Køge, Herlev og Nykøbing F. sætter Flemming Holberg Fenger, Holberg Fenger Invest, gravkøerne til at grave. Han er en af dem, der stadig bygger, selvom markedet er kollapsede, og konkurrenterne falder som dominobrikker omkring ham.

Og dem er der nogle tilbage af, selvom det seneste års overskrifter nærmest har givet indtryk af en branche i færd med at uddø.

– Det er kendetegnende for de overlevende, at de har haft modet til at sige nej i de gode tider, siger partner og formand for KPMG's branchegruppe for

Ejendom og Entreprise Allan Pedersen, hvis han skal prøve at finde et fælles-træk for nogle af de firmaer, der ikke er blevet revet med af den meget dybe – og brede – krise, vi har set det seneste 1,5 år.

– Over en bred kam glemte rigtig mange, at konjunkturerne sjældent kun går én vej. Og når det er gået op i 14 år, så er sandsynligheden for, at det går ned rimelig stor. Af konkurrencemæssige hensyn gik mange på kompromis med marginerne, fordi de følte sig presset til at agere hurtigt, når der kom et godt tilbud. Folk var blevet grebet af eufori og det fik en stor del af markedet til at bygge og købe med al for høj gearing, siger Allan Pedersen.

– Vi har arbejdet på at blive det selskab, vi er i dag, i 28 år. Jeg er ikke nødvendigvis dygtigere end andre, men jeg gør alting med hjertet. Jeg tror, at den glæde smitter af på projekterne, siger direktør Flemming Holberg Fenger, Holberg Fenger Gruppen.

## Udvikler i 28 år

Det er blandt andet en af de ting, som Flemming Holberg Fenger ikke har gjort. I 28 år har han udviklet ejendomme til egen portefølje, og i dag har han en portefølje på cirka 1,5 milliarder kr. og byggerier i gang for yderligere 1,3 milliarder kr. med færdiggørelse i løbet af de næste 5-6 år. >>



## MARKEDET VÆRST RAMT I KØBENHAVN

Magasinet Ejendom går i denne artikel tæt på nogle af dem, der stadig projektudvikler i dagens marked.

Da ejendomsmarkedet gik hedest til med størst prisstigninger i København og Århus-området kom mange nye projektudviklere på banen, mens andre skalerede voldsomt op. Derfor er det også her, de fleste selskaber er væltet, da markedet gik ned igen.

Mange mindre projektudviklere over hele landet, der red med på boligbølgen uden at

have en stærk base, blev revet med i faldet. Selv Danmarks største projektudvikler, Sjælsø Gruppen, der ellers fulgte en række forholdsvis skræppe krav til egenfinansiering og projektporteføljens størrelse i forhold til soliditeten, kæmper i øjeblikket med et likviditetshul. Det samme gælder for eksempel koncernerne Nordicom og Schaumann Properties.

Men flere steder i Danmark sidder også nogle af de mere lokale projektudviklere, der går stille med dørene og kører projekter

videre. For alle er likviditeten og adgangen til finansieringen blevet strammere, men ikke mere end, at de kan fortsætte deres virke. Det gælder for eksempel Viborgs Bach-Gruppen, Aalborgs Calum og Hjørrings HP-Gruppen.

Hvis du mener, der er andre, der også bør nævnes næste gang, vi skriver om projektudvikling, så send en mail til [sevel@magasinetejendom.dk](mailto:sevel@magasinetejendom.dk)

For et år siden fik han refinansieret hele sin ejendomsportefølje, og der var så stor friværdi i porteføljen, at han med 30-årige real-kreditlån til en gennemsnitlig rente på 4,61 procent og overskudsfinansiering kunne sætte en række udviklingsprojekter i gang.

Han har gode solide lejere i hele sin portefølje, annoncerer stort set aldrig, men udlejer via gamle kontakter og uopfordrede henvendelser.

– Der er en stor portion held i at kunne overleve i hårde tider. Men hvis jeg skal se på, hvad der giver succes i vores portefølje, så tror jeg det er, at jeg altid går efter AA beliggenhed. Gode velbeliggende ejendomme er ikke faldet så meget i pris som andre segmenter, siger Flemming Holberg Fenger, der har

48 ejendomme spredt rundt omkring på Sjælland.

**Der er ikke nogen, der kan sige sig fri for at være blevet revet med af stemningen. Det hele gik jo bare op, op, op.**

**Hans Bo Hyldig, FB Gruppen**

Et andet vigtigt element for Flemming Holberg Fenger er at skabe helhedsmiljøer. Han udvikler ikke kun den enkelte ejendom, men også gerne de nærliggende byrum med kunst, udsmykning og begivenheder. I Vanløse er det blandt andet kunstneren Per Arnoldi, der med jord-til-gavl malerier kommer til at præge bydelen. Men

også den kendte maler Henry Heerups barnebarn Malene Heerup skal male en gavl som modspil til sin farfars kendte mælkeklame i Sølvgade i København.

#### Oplevelser hele vejen rundt

En anden opmærksomhedsskabende gimmick i Vanløse Bymidte bliver en restaurant i 9. sals højde, der roterer, så man kan spise med udsigt over det me-

ste af København. Bygningen er tegnet af CCO arkitekter. Den slags tiltag, der både kan forlænge, synliggøre og helt sikkert fordyre byggerierne, er typiske for Flemming Holberg Fenger.

– Jeg tror på, at de ekstra penge, man lægger i stemningskabelse i byggeriet, kommer godt ind senere. Og da vi bygger til egen portefølje, så er det vigtigt for os, at der er holdbarhed og kvalitet i ejendommene fremadrettet. Det tror jeg er en særdeles vigtig medvirkende faktor til, at vores udlejningsprocent forbliver høj selv i det nuværende marked, siger Flemming Holberg Fenger.

I Vanløse er målet, at der skal være oplevelser hele vejen rundt. Og selvom det således er Flemming Holberg Fengers erklærede mål at udvikle hele Vanløse bymidte, så var han i 2006 nødt til at slå koldt vand i blodet. Prisen på en ejendom, som han gerne ville have til at indgå i projektet, var alt for høj. Men tålmodigheden har lønnet sig. Den samme ejendom har han nu købt for en femtedel af prisen på tvangsauktion efter ejendoms-selskabet Sandgårdens konkurs.

– Samlet set kan man sige, at for det første har vi arbejdet på det her i 28 år – og aldrig haft underskud. For det andet har vi gode solide lejere. For det tredje har vi ikke satset på boligjod og endelig har vi været tilbageholdende med opkøb i 2005-2007. Derfor går det rigtigt godt, siger Flemming Holberg Fenger.

#### Beliggenhed blev redningen

Mådehold kendetegner også Hans-Bo Hyldig, der har boligudviklingsselskabet FB-Gruppen. Han stiftede virksomheden i 2003 og har siden bygget over 300 boliger. Senest har FB-Gruppen blandt andet bygget 15 lejligheder på Frederiksberg og blandt de fremtidige projekter i 2010 er 92 ungdomsboliger i den nye bydel Musicon i Roskilde. Og også Hans-Bo Hyldig tror, at et gammelt mantra som "Beliggenhed" er alfa og omega, når kriser kommer.

– Vores redning er, at vores boliger er så godt beliggende, at de bliver solgt alligevel. Senest har vi primo december solgt den næstsidste lejlighed i byggeriet på Frederiksberg for 38.000 kr. per kvm., siger partner Hans-Bo Hyldig, FB

*FB Gruppens Frederikshus består af 15 lejligheder opført i 2009 fra 79-173 kvm. på Kilevej 6. Beliggenheden er rigtig god, og det har båret projektet hjem, mener partner Hans-Bo Hyldig, FB Gruppen, der har solgt den seneste lejlighed til en kvm. pris på 38.000 kr.*

Gruppen, der har bygget 50 meter fra metroens Solbjerg station.

Han købte sin sidste jord i 2005. Samtidig har han valgt at tage en ny aktionær ind – en entreprenørvirksomhed – for at være bedre rustet fremadrettet og få en stærk samarbejdspartner.

– Jeg tror, det er kendetegnende, at den tid vi har været igennem det seneste års tid har givet nye konstellationer. Vi har været så heldige, at vi trods alt ikke har været mere pressede end, at vi har kunnet bestemme, hvem vi vil samarbejde med og lavet en fornuftig aftale for begge parter, siger Hans-Bo Hyldig, som tidligere har haft udfordringer internt med entreprenørkoncernen Frederiksberg Byggeentreprise som medejer. Det >>



## Holberg Fenger Gruppen satser på lokalcentre

Holberg Fengers succes er især baseret på at opkøbe velbeliggende grunde, udtjente erhvervsjendomme eller

*Flemming Holberg Fenger bruger oftest mindre og mellemstore håndværkere og rådgivere, hvor han er en stor kunde og som derfor engagerer sig udover det sædvanlige. På arkitektsiden samarbejder han både med etablerede tegnestuer som Arkitektfirmaet C. F. Møller og CCO Arkitekter, men også med nye unge talenter, som MAPT og Ja-Ja arkitekter, som han ønsker at give chancen.*

nedslidte centre i centrum af mindre bymidter. Altid, hvor han vurderer, at der naturligt kommer mange mennesker, og derfor er et forretningsgrundlag. Blandt hans mest iøjnefaldende projekter er bymidten i Vanløse, hvor Holberg Fenger Invest har været i gang i flere år og først bliver færdig i 2012. Her bygges også 60 ældreboliger tegnet af arkitektfirmaet MAPT. De skal stå færdige i sommeren 2010.

Andre projekter er i Køge, hvor Holberg Fenger bygger 5.100 kvm. nybyggeri,

der står færdigt i januar 2010 med Danmarks største Netto, en LIDL, en dyrlæge og en cafe. I Herlev ombygges den gamle Kvickly til en butiksejendom på 5.500 kvm. I Hvidovre, hvor Holberg Fenger Invest tidligere har ombygget 8-9 forskellige ejendomme, har selskabet netop indgået aftale med Hvidovre Kommune, om i fællesskab at udvikle området over for Rådhuset, til et nyt bydelscenter med cafe-restaurant miljø, biograf, butikker og fitnesscenter.

På Retortvej i Valby har Holberg Fenger Invest købt en grund med et gammelt depot af Carlsberg, hvor der skal bygges 6.000-7.000 kvm. kombineret bolig og erhverv. Desuden bygger Holberg Fenger i Ølby og i Nykøbing Falster.

Flemming Holberg Fenger følger altid

selv et projekt til dørs – på den måde har han hele tiden noget i gang uden at tabe overblikket. I dag har han ejendomme for 1,5 milliarder kr., og byggerier for yderligere 1,3 milliarder kr. på vej indenfor de næste 5-6 år.

Generelt er det en del af Flemming Holberg Fengers strategi at tilføre merværdi, så beliggenheden er selvforstærkende. I Vanløse er han for eksempel i gang med at bygge en ny plads og park med plads til 4.000 mennesker med kunstsøjler, udsmykning m.v., – inspireret af Sydeuropas arkadepladser. Legepladserne får specialdesignet legeredskaber, og sådan kan man fortsætte...

– I stedet for at engagere kunstnere til at underholde i butikscenret, så prøver

vi i stedet at skabe et område, hvor der naturligt kan opstå aktiviteter i tilknytning til. Det giver mig mulighed for at gøre bydelen til noget særligt, give den liv og skabe oplevelser hele vejen rundt. Det tror jeg på tiltrækker lejere og giver atmosfære. Men alt hvad jeg laver, skal bidrage til omsætningen. Vi arbejder utraditionelt, men ikke filantropisk, siger Flemming Holberg Fenger.

Blandt Flemming Holberg Fengers forbilleder er Malmø, Barcelona og Holstebro, hvor kunst er integreret i byens udvikling.

Holberg Fenger Gruppen forventer at få et overskud på 45 millioner kr. i 2009. Der er 6 medarbejdere i selskabet. ■

## IGANGSÆTTER 2.500 KVM. PÅ NØRREBRO

Erhvervsparken i Nannasgade på Nørrebro, der ejes af Holger Petersen Holding, er en af de få bevarede store tekstilfabrikker, der blev opført i 1880'erne i Københavns yderkanter. Da byggeriet blev påbegyndt lå området på grænsen mellem land og by, og en af fordelene var netop, at man kunne undgå at bygge i højden og i stedet brede sig udover et større areal.

Det var grosserer og politiker Holger Petersen, der byggede tekstilfabrikken langt udenfor København. Der var lettilgængelig vand i undergrunden, og det skulle han bruge for at kunne drive virksomheden. Til fabrikken opførte han i 1885 en række arbejderboliger, og der opstod et lille fabriksamfund – med en såkaldt familistère, datidens spisekøkken, bibliotek, børnehaven, kirke etc.

I 1966 ophørte produktionen og i 2006 blev også det tilbageblevne handelsselskab solgt. I dag er Holger Petersen Holding derfor et rent investeringsselskab, der blandt andet administrerer ejendommene.

Med udgangspunkt i en fredet fabrik har Holger Petersen Holding valgt at bygge med respekt for den oprindelige stil. Den nye bygning bliver tegnet af Peter Dahl Hansen, og MT Højgaard skal bygge. De 2.500 kvm. skal stå færdige i 2011.

– Vi arbejder ofte med mindre rådgivere, men vi har tidligere arbejdet tæt sammen med Michael Mikuta fra MT Højgaard, og derfor var vi faktisk rigtig glade for, at de vandt vores udbudsrunde med den bedste pris, siger Mikael Laage-Petersen.

Holger Petersen Holdings udbytte går primært til den bagvedliggende fond, Holger Laage-Petersen & Hustrus Fond. Afkastet på ejendomsinvesteringerne ligger i snit på godt 5 procent. Blandt de 160 nulevende ægte descendenter, der blandt andet har glæde af fundatsen om, at de tidligere arbejderboliger skal lejes ud til familiemedlemmer, er Mikael Laage-Petersen og Christoph Wiese, der også er udviklingschef i Home Erhverv København. Derfor er det da også, Home Erhverv København, der bistår HP Holding ved udlejningen af både de eksisterende bygninger såvel som de kommende ejendomme.

*Holger Petersen Holdings nye byggeri forventes at komme til at koste 1.000-1.200 kr. per kvm. i leje. Med den pris håber Holger Petersen Holding at kunne tiltrække langsigtede lejere. Byggeriet kommer til at koste 30 millioner kr., og det svarer til en byggepris på 12.000 kr. per kvm.*

selskab krakkede i 2008. Også Hans-Bo Hyldig har været "stået af ræset".

– Vi blev budt over igen og igen i 2006-2008. Vi har oplevet at blive budt 4 gange over på prisen. Derfor har vi slet ikke været ekspansive i 2007 og 2008, og det har faktisk reddet os. Samtidig har vi sørget for at få solgt ud. Men det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi også har blødt især som følge af konkursen i Frederiksberg Byggeentreprise, der var i gang med at bygge 2 større byggerier for FB Gruppen, siger Hans-Bo Hyldig.

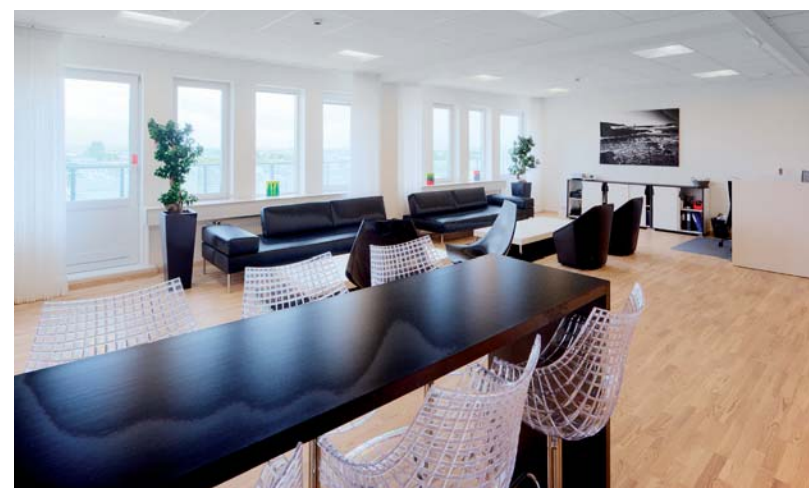
### Forretninger gik næsen forbi

Der er også forretninger, der er gået hans næse forbi.

– Når man vælger fra, – og det er klart, at det har nok været med til at redde mange af os, der har overlevet, – så tager man også forkerte beslutninger. Jeg troede for eksempel i sin tid ikke på, at der var nogen, der ville bo på Islands Brygge. Der tog jeg grundigt fejl. Jeg risikerede ikke noget, men er også gået glip af indtjening, siger Hans-Bo Hyldig.

For ejendomsselskabet Holger Petersen Holding er det også beliggenheden, der er afgørende for, at udlejningen fortsat går godt. Selvom selskabets ejendomme på i alt 21.000 kvm. ikke ligger i klasse A, så er beliggenheden i kombination med målgruppen optimal, og nu skal MT Højgaard i gang med at bygge yderligere 2.500 kvm. for det fondsejede selskab. Måske det eneste sted i København, hvor der lige nu igangsættes uudlejet kontorbyggeri. Men Holger Petersen Holding forventer, at en attraktiv pris på 1.000-1.200 kr. per kvm. fuldt indrettet, og beliggenheden lige op af en metrostation, vil sikre udlejningen.

– Vi er langsigtede investorer og set fra vores synspunkt er lige nu det helt rigtige tidspunkt at bygge på. For få år siden ville prisen have været betragteligt højere, og vi ville måske oven i købet få bygget i dårlig kvalitet, fordi entreprenørerne havde så travlt. Nu er priserne faldet 10-15 procent, siger direktør Mikael Laage-Petersen, der på trods af



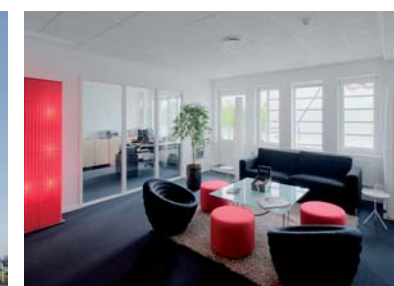
TIL  
LEJE

Stamholmen 147-157  
2650 Hvidovre

- Fra 400 - 10.000 m<sup>2</sup> topmoderne lokaler.
- Fælles kantine med formidabel udsigt.
- Attraktive priser fra kr. 750 pr. m<sup>2</sup> i årlig leje.
- 5 minutter til City, Ørestaden, Lufthaven og Øressundsbroen.
- Masser af gratis parkeringspladser.

VALAD

Sagsnr. 1974



## Læs mere på [www.nytdomicil.dk](http://www.nytdomicil.dk)

Lintrup & Norgart A/S Statsaut. ejendomsmæglere, MDE ■ Århusgade 88 ■ 2100 København Ø ■ Tlf.: +45 7023 6330

LINTRUP &  
NORGART  
ERHVERVSMÆGLERE

fristelser til at investere i andre ejendomsprojekter og ikke mindst aktier, primært har holdt sig til obligationer.

– Vi er helt sikkert gået glip af store gevinster, og mange bankrådgivere har rystet på hovedet af os. Men vi skal også sikre eftertiden, at de kan nyde godt af fondens investeringer, og derfor har vi sagt nej tak.

Selskabet drev tidligere handel med alle former for sytilbehør og garn. Området emmer af gammel kulturhistorie, og det tiltrækker helt naturligt kreative erhverv, der fortæller historien bag lokalene til ansatte og gæster. Blandt lejerne på området er Nordisk Film, A-film, fotofællesskabet Schiller Facility House med en lang række studier og musikstudiet Gold Fish Sound. Copenhagen Film Festivals har lige lejet 800 kvm. og rykker ind til april 2010. Blandt andet indgår der en biograf i ministørrelse i deres lejemål.

– Vi har allerede fået en række henven-

## DØDT PROJEKTSALG GIVER STORE UDFORDRINGER

FB-Gruppen udvikler mindre projekter især på boligområdet.

Strategien er at holde sig til en størrelsesorden, hvor organisationen selv kan håndtere det. Partner Hans-Bo Hyldig ser en stor udfordring for selskaber som hans - også fremadrettet.

– Projektsalg er dødt. Det betyder, at man skal have pengene med hjemmefra og kunne binde dem i temmelig lang tid. Det kræver en helt anden kapitalstruktur end den vi har haft i branchen indtil nu, og dermed vil der blive bygget i en helt anden – og langsommere – takt, medmindre det almene boligmarked kommer op igen, siger Hans-Bo Hyldig og fortsætter:

– I FB Gruppen løser vi det blandt andet ved at tage eksterne investorer med i vores boligprojekter og med en fornuftig pris på grunden og entreprenørkostninger på et acceptabelt prisniveau, kan der godt skabes et solidt afkast til investor selv i et presset boligmarked.

I 2010 forventer FB Gruppen at igangsætte opførelsen af ca 150 boliger fordelt på ungdomsboliger, ejerboliger og bofællesskaber. FB Gruppen ejes i dag af stifterne Stig Nørnberg og Hans-Bo Hyldig samt en ekstern investor.

delser på lejemål bare ved at have et skilt hængende på facaden.

Og dermed er Mikael Laage-Petersen

helt på linie med sine udvikler-kolleger, når han slutter:

– Beliggenheden vil bære projektet hjem. ■