

BØRSEN. EJENDOMME

onsdag 29. januar 2020

HVEM HVAD HVORFOR

"Det er et område, hvor der er rigtig stor efterspørgsel"

Thomas Færch, direktør i Gefion Group

Side 2

PORTRÆT

Hans-Bo Hyldig fra FB Gruppen: "Kun to veje: udvikling eller afvikling"

Bagsiden

TIL SALG - HERLEV
3.974 M² KONTOR/LAGER



HERLEV 437 /
MARIELUNDVEJ

WWW.DAL.DK
SAG NR. 21024395

VELKOMST TIL NORDICALS
652 M² LEDIGT TIL NORDICALS
70 300 555

dal dk
Erfarenhed og Viden

Genbrug er guld

Interessen stiger for de fredede og bevaringsværdige bygninger. Det er ikke kun godt for miljøet, men er også en god forretning for investorerne. Side 4-6



Foto: Anders Børst

Større viden,
respekt og
værdi.
Tænk større.
Tænk Nordicals.



NORDICALS
erhvervsmæglere

Historiske satsninger hitter på ejendoms- markedet

Selvom de er besværlige og fulde af faldgruber, stiger interessen for fredede og bevaringsværdige bygninger. De historiske bygninger rummer både sjæl, kulturarv og bæredygtige løsninger – og en økonomisk gevinst.

Af Johan Lyngholm-Bjerge

Et par tækkere er ved at færdiggøre arbejdet på den ene tagsele, da en gruppe slipseklædte mænd passerer gårdspladsen med gule arbejdsjakke på hovedet.

Denne solrige januar dag er en repræsentant for AP Møller Fonden på besøg for at besigtige arbejdet med den 12 millioner kr. store fondsinvestering, der skal sende Lindegården i Kongens Lyngby sikkert ind i 2020'erne og de følgende årtier som et populært kultursted i Lyngby-Taarbæk Kommune nord for København.

Siden sommeren 2019 har Radvarentreprenørfirmaet Julius Nielsen & Søn i samarbejde med arkitekter og tøkkere arbejdet med at renovere gården fra 1700-tallet med krav om, at den bevaringsværdige bygning på 1.500 kvm skal stå færdig med et visuelt udtryk, der er tro mod den oprindelige stil.

Øget fokus på bevaring

Julius Nielsen & Søn har specialiseret sig i renovering og restaurering af historiske bygninger, og ifølge direktør Hans-Jørgen Kirstein er Lindegården et ideelt eksempel på et øget fokus på at genoplive fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark.

"I forhold til tidligere oplever jeg en voksende interesse for at bevare de gamle bygninger. Tidens samfundstrend har skabt en strømning mod, at man ikke bare smider væk og riv ned, så på den måde er der et element af bæredygtighed," siger Hans-Jørgen Kirstein.

"Men der er også en strømning mod at værne om sin kulturarv. Vi har mange gamle bygninger, som vi er stolte af, og som vi gerne vil bevare."

Den forklaring løber en af landets førende investorer i fredede og historiske bygninger.

Siden midten af 1970'erne har byggeselskabet Mogens de Linde i skarp konkurrence med grundlæggerens tvillingebror, Olav de Linde, specialiseret sig i opkøb, udvikling og restaurering af historiske og karakteristiske ejendomme, som derefter udlejes til kontor og erhverv. I mange tilfælde har der været tale om tomme og forladte bygninger.

Det har for begge tvillinger udviklet sig til en milliardforretning, der kun ser ud til at stige i takt med en øget konkurrence. I 2005 gik københavnske Karberghus også ind på markedet, mens Jorcks Ejendomselskab og Jeudan ligeledes er vigtige aktører på området.

"Det er blevet mere moderne at tage

hånd om de gamle bygninger. Heldigvis kan vi bryste os af, at vi altid har gjort det," siger Klaus Bendix Poulsen, direktør i Byggeselskab Mogens de Linde, og henviser til den ekspertise, som Aarhus-selskabet har opbygget gennem mange årtier.

Faldgruber og muligheder

Ifølge Klaus Bendix Poulsen kræver det et særligt blik for muligheder og faldgruber, når man investerer i gamle, historiske bygninger og omdanner dem til eksempelvis kontormiljøer, som tilfældet er med det aktuelle renoveringsprojekt af den fredede Kuglegården på Holmen i København.

De gamle bygninger byder nemlig altid på en række faldgruber, der gør de enkelte cases til kallelser til økonomiske sats, hvor omfanget af en renovering ofte kan overgå forventningerne.

"Den største faldgrube er, at bygningen kan opføre sig på en anderledes måde, end man troede. I det øjeblik, du begynder at 'grave' i en bygning, oplever du måske, at der skider noget inde bagved, der er anderledes end det, tegningerne har vist. Derfor er det altid et sats, når man investerer i gamle bygninger, men man opbygger selvfølgelig en vis erfaring i at vurdere faldgruberne i den enkelte bygning," siger Klaus Bendix Poulsen, Byggeselskab Mogens de Linde.

Til gengæld er der også meget at vinde på at investere i historien. Den unikhed, som de historiske bygninger rummer, er attraktiv og repræsenterer en merværdi, som virksomheder vil betale for og forbliver i som stabile kunder. Derigennem har Byggeselskab Mogens de Linde skabt sig en succesfuld niche – ligesom det har været tilfældet med Olav de Linde, Karberghus, Jeudan og Jorcks Ejendomselskab.

"Det er ikke billigt at renovere gamle ting, men det bygger nyt, mentalt. Når man får man en oplevelse, der er anderledes end en moderne industribygning med sten, stål og beton. Nybyg kan være rigtig flot, men hvis man tager en gammel bygning på 100 eller 200 år, så har det en anden sjæl, og hvis man udnytter historien rigtigt og formår at føre bygningen tilbage til det, den var engang, så får man en anden

FAKTA Udvalgte investorer i fredede bygninger

BYGGESELSKABET MOGENS DE LINDE – hovedsæde i Aarhus

BYGGESELSKABET OLAV DE LINDE – hovedsæde i Aarhus

KARBERGHUS – hovedsæde i København

JORCKS EJENDOMSSELSKAB – hovedsæde i København

JEUDAN – Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed med hovedsæde i København

oplevelse, fornemmelse og følelse. Det giver en merværdi, og det gør vores lejere tilfredse," siger Klaus Bendix Poulsen.

Tilbage på Kulturstedet Lindegården i Kgs. Lyngby udveksler Hans-Jørgen Kirstein et par ord med håndværkerne og arkitekt Stein Hagen. Renoveringsprojektet er i sin afsluttende fase med forventet afslutning i midten af februar. Herefter skal indretningen på plads, inden Lindegården igen kan åbne op for alle længer i den gamle gård. Sidebende med renoveringen har kun en mindre del af kulturstedet været åbent for borgere i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Julius Nielsen & Søn har tidligere stået for genopbygningen af det nedbrændte Sparresholm Gods, ligesom man har stået for udskiftningen af gammelt træværk på Amalienborgs loft.

Ifølge direktøren er det afgørende i arbejdet med fredede og bevaringsværdige bygninger, at man er tro mod historien.

"Vi kigger meget på, hvordan vi kan bevare det gamle håndværk og kulturarven. Vi har en kæmpe respekt for de gamle teknikker og vil gerne videreføre dem. Det handler om at være tro mod arkitekturen. På det tidspunkt, det er blevet lavet, har der været nogle helt andre omkostninger ved at bygge sådan et hus, så der er virkelig tænkt nogle tanker. Meget af det er håndarbejde, og derfor skal man have øje for detaljerne. Derfor gør vi meget ud af, at vi også har gamle tømmere – både i alder og anciennitet," siger Hans-Jørgen Kirstein.

Klimagevinst

I sidste ende gælder det slet og ret om at genskabe atmosfæren fra bygningens ungdom i en nutidig kontekst, fastslår Kasper Bendix Poulsen, Byggeselskab Mogens de Linde.

"Man kan godt fornemme i en bygning, at der er en arkitekt eller en bygmester, der for 100 eller 200 år siden virkelig har tænkt over detaljerne. Det er bygningen, der leverer historien selv. Kuglegården på Holmen i København er et par hundrede år gammel, og så lever vi den tilbage til det, som den



Ejendomsinvestorerne oplever en stigende efterspørgsel efter at udnytte fredede bygninger. Det er et resultat af et fokus på bæredygtighed og ønsket om at bevare kulturarv og samtidigt dansk håndværk. Foto: Asbjørn Sand



Hans-Jørgen
Kirstein og
tømrer Peter
Hansen foto-
graferet på
Kulturstedet
Lindegården,
en gammel gård
i Kgs. Lyngby,
hvor man erved
at færdiggøre
en omfattende
renovering.
Foto: Asbjørn
Sønd



Julius Nielsen & Søn har specialiseret sig i renovering og restaurering af historiske bygninger, og ifølge direktør Hans-Jørgen Kirstein er Lindegaarden et aktuelt eksempel på et øget fokus på at genoplive fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark. Foto: Asbjørn Sand

har været, med døre, vinduer og de farver, der var. Det gælder om at få dens tidligere liv genskabt til noget, der skal kunne bruges i moderne tid. Det skal ikke være en museumsgenstand, men en levende genstand, der gør, at man føler sig hjemme i en gammel bygning," siger Kasper Bendix Poulsen og glæder sig over, at genbruget giver de gamle materialer nyt liv.

"Der er en væsentlig miljømæssig belastning, hvis du bare tager det gamle og smider det på porten. Hvis du derimod kan bruge de sten, der allerede er blevet brugt, den mørtel, der er lagt, og det træ, der er brugt, så har man ikke den samme miljøbelastning. Det er en del af tidens trend, at man også tænker den vej," siger Kasper Bendix Poulsen.

Netop bæredygtigheden og klimavenlige byggesløsninger var på dagsordenen, da boligminister Kaare Dybvad (S) i slutningen af november besøgte Lindegaarden.

Gården er restaureret med et nyt, moderne stråtag, der understøtter regeringens ambition om en grøn omstilling i byggebranchen. Materialer til stråtaget har således en lavere udlædning af drivhusgasser end tegltag, hvilket gør tagløsningen særligt interessant i forhold til regeringens klimamål om at reducere udlædningen af drivhusgasser med 70 procent i 2030.

I den forstand er der masser af fremtidige historiske bygninger og de gamle håndværk. Også på Kulturstedet Lindegaarden i Kgs. Lyngby.

Vi kigger meget på, hvordan vi kan bevare det gamle håndværk og kulturarven. Vi har en kæmpe respekt for de gamle teknikker og vil gerne videreføre dem

” Hans-Jørgen Kirstein, direktør i Julius Nielsen & Søn

En tålmodig investering med skattemæssige fordele

Af Johan Lyngholm-Bjerge

Fredede bygninger er en dyr investering, men rummer også vigtige fordele. Særligt i de store byer kan det være en god forretning.

De er omkostningstunge og utilregnelige, men alligevel stiger efterspørgslen på de besværlige gamle bygninger i Danmarks største byer.

Klaus Bendix Poulsen, direktør i Byggeselskab Mogens de Linde:

"Med de lange briller på er det en god investering. Hvis man går efter den hurtige gevinst, skal man holde sig væk, for udgifterne ved at renovere er så store, at det beskedne merlign, man får på lejen, ikke giver hurtige penge. Du får egentlig alle ulemperne, så det kræver tålmodighed."

Byggeselskab Mogens de Linde købte i 2016 Kuglegården på de gamle flådestation Holmen i København for 253 mio. kr., og den igangværende renovation løber op i yderligere et trecifret millionbeløb. Alt i alt en særdeles omfattende investering med at have af faldgruber, som historiske bygninger altid er garanteret på grund af de gamle materialer og uliggenemskuelige konstruktioner.

Når det alligevel er en god investering, skyldes det ifølge Klaus Bendix Poulsen særligt én ting: Glæde og stabile lejere, der giver værdi over tid.

"De gamle fredede bygninger er ikke lettere at leje ud, og man får ikke meget mere for dem, men de giver en mere stabil lejesituation. Dem, der er der, synes, det er dejligt at være der, og forbliver der. Det giver stabilitet, og det er en gevinst i sig selv," siger direktøren og påpeger desuden glæden og stoltheden i at være med til at give de historiske bygninger nyt liv i en nutidig kontekst.

Ingen grundskyld

I interesseorganisationen Historiske Huse, der arbejder for at skabe bedre økonomiske og juridiske forhold for ejerne af de fredede og bevaringsværdige bygninger, glæder man sig over den stigende interesse for de historiske bygninger. Her peger man også på en anden væsentlig årsag til, at de fredede bygninger ofte er en god investering.

"Det er rigtigt, at historien i sig selv skaber værdi for ejere og lejere, men der ligger også i det, at der er grundskyldsskattefritagelse og dækningsafgiftsfritagelse på disse bygninger. Det

betyder, at ejerne ikke behøver være bange for, hvis bygningerne står tomme i en periode. Så har de den fritagelse, og det er en fordel," siger præsident i Historiske Huse Birthe Juul og fortsætter:

"Grundskyldsskattefritagelsen er især vigtig i områder med høj grundskyld, og det er især i Københavnområdet, Aarhus og til dels nogle af de andre store byer. Det er derfor, det er interessant at investere der, for det er også der, de mange penge er."

Desuden betyder en særlig skattefradragsordning, at man kan trække udgifter til både forbedringer og vedligeholdelse af fredede og bevaringsværdige bygninger fra i skatteregnskabet.

Det ændrer dog ikke ved, at en investering i de gamle bygninger altid er en dyr affære, og i Birthe Juuls øjne er det kun rimeligt, at der gives et incitament til at genopbygge de historiske danske bygninger.

"Herfra er vi rigtig glade for, at bygningerne bliver lejet ud og får et godt liv. Det er jo med til at sikre kulturarven."