

Erhvervsejendomme

En ombygget spritfabrik skal tiltrække international opmærksomhed

BYUDVIKLING: Cloud City skal Aalborgs ombyggede spritfabrik hedde. Det bliver en lokal, regional, national og international kultur-multiby i byen, udtaler udvikleren bag.

METTE WALLACH
finans@finans.dk

Det er ikke små mål, udvikler Martin Nielsen har for den ombyggede spritfabrik i Aalborg, som han vil omsætte til Cloud City.

»Nu tager vi kort sagt fabriken op med roden og laver et nyt fundament, hvor kunst bliver den nye driver. Hvis vi rammer det rigtige arkitektoniske greb, vil vi skabe rammerne for nyt liv de næste 100 år,« siger han.

For kort tid siden fik han og partneren Jan Ghisalberti formelt lov til at omsætte deres visioner for Cloud City af Aalborg Byråd, og det betyder, at Cloud City står færdigt i 2020. Det er A. Enggaard-koncernen, der ejer den 47.000 kvm store grund, hvor spritfabrikken ligger. Martin Nielsen og Jan Ghisalberti har på den østlige del af grunden option på 15.000 kvm fredet anlæg, som skal

omdannes til Cloud City, samt nye byggeretter på op mod 7.000 kvm. Cloud City bliver en kulturby i Aalborg, og Martin Nielsens vision er, at den skal være trækplaster for turister fra hele verden.

»Jeg kalder det en lokal, regional, national og international kultur-multiby i byen,« siger han.

Omdrejningspunktet for Cloud City bliver en gigantisk kunstinstitution af samme navn udført af den internationale kunstner Tomás Saraceno, der kommer fra Argentina. Kunstneren har tidligere udstillet et mindre værk af samme navn på toppen af Metropolitan Museum of Art i New York City.

I fabriksbygningerne planlægger Martin Nielsen desuden et boutiquehotel, et oplevelsescenter med fokus på produktion af Summerbird-chokolade samt et destilleri.

Der kommer seks restauranter og 1.000 kvm torvehal

SPRITFABRIKKEN

I 1931 byggede De Danske Spritfabrikker et fabriksanlæg omkranset af Limfjorden, jernbanen og Strandvejen i det centrale Aalborg. Det var et led i en strategi om at samle produktionen i Aalborg, Roskilde, Slagelse og København.

Arkitekt Alf. Cock-Clausen tegnede bygningerne. De er opført omkring en central gårdsplads. Gårdspladsen er delt af en tværgående produktionsbygning, hvor selve spritfremstillingen foregik. Omkring står bygninger med jernbetonskelet, røde murstensfyldninger og detaljer i gul tegl.

Fabriksbygningerne står som ved opførelsen i 1931. Indvendigt er en stor del af det oprindelige produktionsapparat bevaret på sin oprindelige plads, og det vil Martin Nielsen bevare.

Kilde: Kulturarv.dk



og street food-mekka med urban have på taget og 148 offentlige parkeringspladser i kælderen. Fabriksbygningerne kommer også til at rumme et fitnesscenter, og i den del, der kaldes kedelhallen, som ligger ud mod det store Saraceno-værk, laver man en kunsthall. Endelig er der planer om at flytte Aalborg Teater til Cloud City. Det kommer dog ikke til at ske til 2020, fortæller Martin Nielsen.

Fra tømrer til udvikler

For udvikler Martin Nielsen er Cloud City hans første udviklingsprojekt. Han er uddannet tømrer, men en arbejdsskade i slutningen af 1980'erne gjorde, at han kastede sig over modebranchen.

Nu har han kastet sin kærlighed på visionerne om Cloud City, og at det lige blev omdannelsen af Aalborg Spritfabrik er ikke tilfældigt.

»Det er ikke bare en sprit-

fabrik, for der er så meget historie og kulturarv i byggeriet, så man kommer ikke tættere på Aalborg-sjælen,« siger han og tilføjer, at han som tømrer har stor veneration for fredede bygninger, og at han derfor går højt op i at bevare følelsen af spritfabrik.

»Man skal altid kunne afkode, at det har været en spritfabrik. Man skal kunne se, hvor kornet er kommet ind, og hvor spritten er blevet destilleret,« siger han.

Men hvorfor tror Martin Nielsen, at hans store visioner om den internationalt anerkendte kulturby i Aalborg bliver til virkelighed?

Mange udviklingsprojekter har som bekendt også store visioner, så store, at de sjældent møder virkeligheden.

»Normalt bevarer man bare den gamle kulturarv og tror, at det er seværdigt i sig selv. Jeg har valgt at skabe en hybrid mellem den gamle

kulturarv og en helt ny kulturarv i form af kunstinstitutionen. Det er her, at jeg skaber grundlaget for besøg,« siger han.

Men han har også tal, der underbygger påstanden, for analyser foretaget af rådgivningsvirksomheden Rambøll viser, at Martin Nielsens vision kommer til at generere 1,8 mio. besøgende om året, hvilket svarer til 750.000 unikke besøgende om året. Altså besøgende, som ellers ikke ville have besøgt Aalborg.

»Derudover kommer Cloud City til at skabe over 200 arbejdspladser og endnu flere i regionen som følge-virkning,« siger Martin Nielsen.

Et løft til markedet

Det er ikke kun Martin Nielsen, der har store forventninger til projektet, også hos EDC Erhverv forventes Cloud City at tilføre resten af byen og regionen noget



Byggeselskab
Mogens de Linde

86 16 57 00 delinde.dk



302 - 1.738 m² kontor centralt placeret i Århus

Jens Baggesens Vej 90N, 8200 Århus N

Lejemålet fraflyttes af eksisterende lejer til januar 2018. Lejemålet overtages nyistandsat med mulig overtagelse fra foråret 2018 eller efter nærmere aftale. Kontakt os for en besigtigelse af lejemålet på tlf. 86 16 57 00 eller kontakt udlejningschef Jacob Cailani Ladefoged på tlf. 28 69 25 65 for nærmere drøftelse af mulighederne.

Areal: 302 - 1.738 m²

Pris pr. m²: fra 910 kr.

P-pladser: Ja

Energimærke: C

EJENDOMME

Kursudvikling på danske ejendomsselskaber (CX8600)

Seneste år



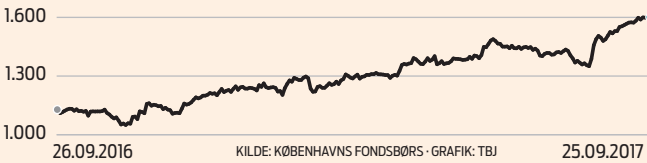
Seneste uge



BYGGERI

Kursudvikling på danske byggevirksomheder (CX2300)

Seneste år



Seneste uge



KILDE: KØBENHAVNS FONDSBØRS · GRAFIK: TBJ



Den ombyggede spritfabrik skal hedde Cloud City og tegnes af Big Arkitekter. Foto: PR/Big

unik, som vil smitte positivt af på ejendomsmarkedet.

»Aalborg kan se frem til et nyt og særdeles spændende udviklingsområde, der smelter det centrale Aalborg sammen med Vestbyen. Jeg er overbevist om, at projektet også vil tilføre resten af byen og regionen noget nyt og unikt, og at dette vil sætte sig i priserne også,« siger regionsdirektør og partner Frank Jensen, EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg.

Stigningerne skal ses i lyset af, at kvadratmeterpriserne på lejligheder i Aalborg i forvejen har været pænt stigende gennem de senere år.

»Aalborg har haft et efterslæb på kvadratmeterpriserne for ejerlejligheder i forhold til byer som København og Aarhus. Men på baggrund af udviklingen i de seneste fem-seks år – med en markant befolkningstilvækst, høj beskæftigelse og udvikling af byen – ser vi en opadgående tendens i prisniveau-

et for både på ejerlejligheder opført før og efter 2006. I forlængelse af at byen udvikles, bl.a. med Cloud City, bliver det endnu mere attraktivt at bo i Aalborg. Derfor tror vi på, at den opadgående prisudvikling fortsætter,« siger Frank Jensen.

Analyserne fra Rambøll viser også, at netop Vestbyen, som ligger i direkte forbindelse til Cloud City, kan se frem til årlige stigninger i ejendomsværdien i størrelsesordenen 2,45 pct. oven i den generelle stigning i Aalborg alene på grund af Cloud City. En samlet stigning svarende til ca. 80 mio. kr. om året i 10 år.

»I forhold til lejeniveauet for boliger tror vi også på moderate stigninger og et afkast i det nuværende niveau. Samlet set er tiden derfor rigtig til at investere i Aalborg, da kvadratmeterpriserne stadig ligger under niveauet i de andre større byer,« siger Frank Jensen.

EJENDOMME OG SKAT

Udlejningsejendomme kan sælges moms frit

■ Skatterådet har anerkendt, at overdragelse af både momspligtige og momsfritagne udlejningsejendomme kan behandles som momsfri virksomhedsoverdragelser.



PETER NORDENTOFT
advokat, Bech-Bruun

finans@finans.dk

Siden nye regler om moms på fast ejendom blev indført med virkning fra den 1. januar 2011 har Skatterådet og Skat afgivet et meget stort antal bindende svar, som løbende har rykket på forståelsen af reglerne. Momsreglerne betyder, at virksomheders salg af "nye bygninger" og "byggegrunde" som hovedregel er momspligtige. Der gælder dog flere undtagelser fra momspligten.

En ejendom kan bl.a. sælges momsfrit, hvis ejendommen alene har været anvendt i forbindelse med virksomhed, der er fritaget for moms. Denne undtagelse betyder f.eks., at ejendomme, der udelukkende har været brugt til momsfri udlejning, kan sælges uden moms. I Skats og Skatterådets praksis er undtagelsesbestemmelsen dog blevet fortolket særdeles restriktivt ved salg af nye bygninger, som kun har været lejet ud i en kortere periode. Her skal sælgeren af ejendommen i praksis kunne modbevise, at bygningen ikke reelt er opført med henblik på salg.

Efter en anden undtagelse i momsloven kan ejendomme sælges momsfrit, hvis salget sker som led i overdragelsen af en virksomhed eller en del af en virksomhed. Denne regel har til formål at lette virksomhedsoverdragelser, og sikrer desuden statskassen mod tab i de tilfælde, hvor sælgeren af en virksomhed undlader at afregne moms til Skat.

Undtagelsen for virksomhedsoverdragelser kan bruges i situationer, hvor der sker en samlet overdragelse af de aktiver, som er nødvendige for at drive en virksomhed eller en del af en virksomhed. Sælger skal som udgangspunkt ophøre med at drive virksomheden, mens køber skal have til hensigt at drive

den overtagne virksomhed videre. Efter momsloven er det desuden en betingelse, at køber er eller bliver momsregistreret.

Som følge af den sidstnævnte betingelse har det hidtil været antaget, at momsfritagelsen for virksomhedsoverdragelser kun kunne bruges ved salg af momspligtige virksomheder. I praksis er momsfritagelsen således blevet brugt ved salg af for eksempel momsregistrerede udlejningsejendomme, som sælges inklusive de lejekontrakter, der hører til ejendommen.

Momsfri udlejningsejendom

I et nyt bindende svar har Skatterådet nu accepteret, at momsfritagelsen for virksomhedsoverdragelser også kan udstrækkes til salg af ejendomme, der ikke bruges til momspligtig virksomhed. Det bindende svar vedrørte en virksomhed, som ønskede at sælge sine ejendomme, enten samlet eller enkeltvist. Alle ejendommene blev anvendt til udlejningsvirksomhed. Det var imidlertid ikke alle ejendomme, der var frivilligt momsregistrerede.

Med det bindende svar bortfortolker Skatterådet momslovens krav om, at det er en betingelse for momsfri virksomhedsoverdragelser, at køberen er eller bliver momsregistreret. Det vil dog fortsat være et krav, at køber har til hensigt at fortsætte virksomheden, herunder ved at fortsætte udlejningen i en momsfri udlejningsejendom.

Fremover vil ejendomme, der bruges til momsfri udlejningsvirksomhed, herunder boligudlejning, således kunne sælges uden moms, når lejekontrakter og øvrige aktiver knyttet til ejendommen, følger med i overdragelsen, og køber viderefører udlejningsvirksomheden. Både ved salg af ejendomme omfattet af momspligt og ved salg af andre ejendomme er der dermed grund at overveje, om salget kan blive betragtet som en virksomhedsoverdragelse. Virksomheder, der har handlet udlejningsejendomme med moms, bør overveje at søge genoptagelse.

Advokat Peter Nordentoft, Bech-Bruun, skriver hver tirsdag i Morgenavisen Jyllands-Posten om aktuelle skatte-spørgsmål af betydning for erhvervs-ejendomsmarkedet.



Byggeselskab
Mogens de Linde

86 16 57 00

delinde.dk