

Årsberetning 2016



Erhvervshus Nord
SKAGEN | FREDERIKSHAVN | SÆBY



Foto: Eframe

En stærkere erhvervsstruktur til gavn for alle

Som formand for Frederikshavn Erhvervsråd er jeg optaget af, at vi som lokalt erhvervsliv tager fælles ansvar og arbejder sammen om at skabe vækst og udvikling i vores lokalområde. Det er vi heldigvis rigtig gode til i Frederikshavn kommune, hvor der er mere end 500 medlemsvirksomheder i vores tre lokale erhvervsforeninger, der står sammen bag Erhvervshus Nord, som også har en kontrakt med Frederikshavn Kommune. Flere end 230 virksomheder og 913 unikke personer deltog i Erhvervshus Nord's arrangementer i 2016, og vi håber at se lige så mange i det kommende år. Jo flere erhvervsfolk, vi er samlet i foreningerne, jo stærkere en stemme har vi i den lokale erhvervsudvikling. Vi skal stå sammen om vores muligheder og udfordringer, og der er nok at tage fat på. Sammen skal vi fx arbejde for at få flere af vores højtuddannede medarbejdere til at bosætte sig i lokalområdet, få flere erhvervsuddannede og øge integrationen af den udenlandske arbejdskraft.

I Erhvervshus Nord arbejder vi både med erhvervs-service, erhvervsudvikling og erhvervsstrukturudvikling for at understøtte vækst og skabelsen af nye arbejdspladser i vores lokalområde. Erhvervsudviklingsindsatsen er kendetegnet ved at være direkte jobskabende i den enkelte virksomhed gennem 1:1 rådgivning og individuelle udviklingsforløb. Erhvervshus Nord hjælper også virksomheder med at søge støtte fra vækstprogrammer, og det blev til mere end 10 millioner kroner til vores medlemsvirksomheder i 2016.

Vores indsats for at udvikle den lokale erhvervsstruktur har stor betydning for det samlede erhvervs-potentiale i vores område. Det er et langsigtet, strategisk arbejde, hvor resultaterne kan være år om at vise sig, fordi man ændrer nogle fundamentale strukturer i vores erhvervs-sammen-sætning. Til gengæld er der potentiale for en meget stor effekt for vores erhvervsliv i skabelsen af direkte og indirekte arbejdspladser. Arbejdet handler blandt andet om at identificere og styrke centrale værdikæder samt udvikle helt nye værdikæder. Erhvervshus Nord arbejder proaktivt for at få etableret og tiltrukket primære aktører, som det fx er tilfældet inden for ophugning på Frederikshavn Havn. Et andet godt eksempel, hvor det allerede er lykkedes, er krydstogt i Skagen Havn. En styrkelse af Cruise Skagen som primær aktør har betydet en udvikling i antallet af krydstogtgæster fra 7.500 i 2014 til foreløbig 40.000 gæster i 2017. En rekord som allerede bliver overgået i 2018. Når gæsterne så er her, er det op til det øvrige erhvervsliv at få mest mulig forretning ud af deres tilstedeværelse.

En stærk erhvervsindsats kommer af et tæt samarbejde i vores lokale erhvervsliv og en fokuseret indsats. Sammen kan vi skabe de bedste resultater for vores område, så vi ser frem til et fortsat godt samarbejde i 2017.

KARL ERIK SLYNGE,
Formand for Frederikshavn Erhvervsråd.

✓ Side 3:
Formandens leder

✓ Side 8-9:
Erhvervs-Get-Together

✓ Side 12-14:
Erhvervsudviklingsarbejde

✓ Side 4-5:
Arrangementer i 2016

✓ Side 10:
Ansatte i Erhvervshus Nord

✓ Side 15:
Uddannelser skaber vækst

✓ Side 6-7:
Vækst og Vilje

✓ Side 11:
Sådan arbejder Erhvervshus Nord

✓ Side 16:
Inspirationsture til det lokale erhvervsliv

✓ Side 18-19:
Foreninger og erhvervsnetværk

✓ Side 20-21:
Iværksætter og nye virksomheder

✓ Side 22-23:
Uddannelse og arbejdskraft

✓ Side 24:
Beskæftigelse og ledighed

✓ Side 25:
Pendlere

✓ Side 26:
Udenlandsk arbejdskraft

✓ Side 27-28:
Befolkningsudvikling

✓ Side 29-30:
Status på ejendomsmarkedet

✓ Side 31:
Nøgletal EHN

Stor tilslutning til årets arrangementer

I 2016 afholdt Erhvervshus Nord mere end 20 erhvervsarrangementer og faglige gå-hjem-møder med stor deltagelse fra det lokale erhvervsliv.

230 unikke virksomheder deltog

913 unikke personer deltog

1258 personer deltog i alt



22 JAN **Vækst og Vilje** Erhvervs- og Kulturarrangement. (250 deltagere)

4 FEB **Informationsmøde** om det nye NewBizz iværksætterprogram. (35 deltagere)

3 MAR **Generalforsamling i Frederikshavn Erhvervsforening** med foredrag ved Jesper Bove Nielsen om disruption og deleøkonomi. (80 deltagere)

10 MAR **Generalforsamling Sæby Erhvervsforening** med virksomhedsbesøg på Nordmark Maskinfabrik A/S. (35 deltagere)

31 MAR **Generalforsamling Skagen Erhvervsforening** med virksomhedsbesøg på Karstensens Skibsværft A/S. (37 deltagere)

8 APR **Eksportroadshow** med Eksportrådet om Central-europa og Balkan. (15 deltagere)

26 APR **Inspirationstur for studerende på AAU** til turist-erhvervet i Frederikshavn kommune. (23 studerende)

3-31 MAJ **Fem kursusmoduler om Succes Online** i samarbejde med Google og IVÆKST. (cirka 20 deltagere)

24 MAJ **Iværksættercafé: Har du styr på dit fradrag?** I samarbejde med BDO. (16 deltagere)

26 MAJ **Foredrag med Svend Brinkmann** i samarbejde med Frederikshavn Kommune. (320 deltagere)

2 JUN **Foredrag med Lene Tanggaard** om innovation og læring. (48 deltagere)

7 JUN **Branding og i kulissen hos Skagens Museum** (18 deltagere)

14 JUN **Skal min virksomhed have en APP?** (11 deltagere)

25 AUG **Erhvervs-Get-Together på Knivholt** (310 deltagere)

13 SEP **Iværksættercafé: Personligt og strategisk salg** i samarbejde med CoLearning. (11 deltagere)

28 SEP **Inspirationstur for maskinmesterstuderende** fra MARTEC. (49 studerende)

3 OKT **Maritime muligheder i Mellemøsten** ved det danske konsulat i Dubai. (15 deltagere)

5 OKT **Fællesmøde om ny uddannelse til fiskeindustrien** (23 deltagere)

6 OKT **Ansættelsesret og ny lov om ansættelses-klausuler** i samarbejde med HjulmandKaptain. (10 deltagere)

12 OKT **Iværksættercafé: Markedsføring på minibudget** ved Propagandafabrikken. (12 deltagere)

1 DEC **Affaldssortering – gør dit affald til en ressource** i samarbejde med Miljøstyrelsen.



Scanel vinder Vækst og Vilje Erhvervsprisen

Fra venstre: Ejer Ole T. Hansen, adm. direktør Claus Søgaard Poulsen og formand for Frederikshavn Erhvervsråd Karl Erik Slynge.

Scanel International A/S blev kåret som vinder af Frederikshavn Erhvervsråds Vækst og Vilje Erhvervspris 2016 ved prisuddelingen i Det Musiske Hus med deltagelse af 230 erhvervsfolk.

Scanel International A/S vandt prisen blandt 17 nominerede. Scanel leverer elektriske systemer, installationer og service til den maritime industri, offshore, olie & gas og vindbranchen. Fra 2013 til 2015 er omsætningen fordoblet og resultatet steget fra 1,2 millioner kroner til 16,8 millioner kroner.

"Vi er meget stolte og glade for prisen, som skal ses i lyset af en fælles indsats fra alle godt 260 medarbejdere, som har været med til at forny og modernisere Scanel. Vi har arbejdet med alt fra kultur og adfærd til uddannelse, hvor vi har fokus på opgradering af medarbejdere på alle niveauer lige fra lærlinge og til chefer. Samtidig har vi sat nogle fælles mål, hvor vi er meget åbne omkring vores tal og resultater for i fællesskab at følge vores mål," forklarer Claus Søgaard Poulsen, adm. direktør i Scanel International A/S.

I en tid med lave oliepriser har virksomheden formået at styrke deres forretningsområde inden for særligt offshore vind, hvor virksomheden er lykkedes med at blive verdensførende inden for markedet for transition pieces til havvindmøller, hvor de forestår alt lige fra design og elektriske installationer til opkobling på havet.



Jesper Winter.

Jesper Winter fra Skagen Fiskerestaurant vinder Iværksætterprisen

Jesper Winter, indehaver af Skagen Fiskerestaurant i Skagen og på Illum ROOFTOP, Skagen Bjesk og Skagen Køkkenet vandt Iværksætterprisen.

Jesper Winter blev i indstillingen betegnet som en ægte serieiværksætter og ildsjæl, som hele tiden kommer med nye spændende idéer og koncepter, som gavner Skagen og skaber arbejdspladser. Jesper Winter har ejet og drevet Skagen Fiskerestaurant siden 2012, som også blev etableret på Illum ROOFTOP i 2016. Derudover står han bag Skagen Køkkenet, Skagen Bjesk og en ny, 100 procent naturlig, vegansk og økologisk hudplejeserie med navnet Skagen Seaside, som lanceres i 2017.

"Jeg er rigtig glad for prisen, som er en flot anerkendelse af det, som jeg går og laver. For mig kommer det ret naturligt at få nye idéer. At være iværksætter og virksomhedsejer er mit arbejde, men det er også min hobby," fortæller Jesper Winter.



Niels Winter modtager prisen på vegne af sønnen Jesper Winter.

Flere end 300 deltog i Erhvervs-Get-Together



Christine Feldthaus kendt fra DR-programmerne 'Kender du typen' og 'So F Special' satte med humor fokus på det at kommunikere godt uden såkaldt djøficering overfor de godt 300 deltagere ved årets Erhvervs-Get-Together på Knivholt den 25. august.**

Det var tredje gang, at Skagen Erhvervsforening, Sæby Erhvervsforening og Frederikshavn Erhvervsforening inviterede til Erhvervs-Get-Together på Knivholt, som i 2016 havde Scandic The Reef og Spar Nord Bank som sponsorer.



Erhvervshus Nords ansatte



✓ **Niels Bay Christensen**
Erhvervsdirektør



✓ **Marianne Kongerslev Vestergaard**
Erhvervskonsulent



✓ **Heidi Kistrup Nielsen**
Erhvervskonsulent



✓ **Lene Kappelborg**
Erhvervskonsulent



✓ **Per Frank Hansen**
Erhvervskonsulent



✓ **Tanja Jørgensen**
Iværksætterkonsulent / Økonomimedarbejder



✓ **Anne-Lise Klitgaard Wøhlk**
Direktionssekretær



✓ **Pernille Urth**
Kommunikationsansvarlig



Anne Mette Bertelsen
Erhvervssekretær

Sådan arbejder vi i Erhvervshus Nord

Erhvervshus Nord er erhvervslivets uvildige sparringspartner i Frederikshavn kommune, når det handler om erhvervsudvikling. Gennem Erhvervshus Nord står vi tre erhvervsforeninger sammen om at skabe en erhvervsøkonomisk drivkraft, der gør Frederikshavn kommune til et attraktivt sted for alle.

Vi arbejder efter en strategi med tre overordnede mål:

- ▶ økonomisk vækst
- ▶ vækst i beskæftigelsen
- ▶ vækst i kompetenceniveauet

I Erhvervshus Nord ser vi grundlæggende tre veje til at skabe vækst og udvikling i vores lokalområde, som vi arbejder for:

- ▶ Etablering af nye virksomheder (iværksætteri og knopskydning)
- ▶ Vækst i eksisterende virksomheder
- ▶ Tiltrækning af nye virksomheder udefra

Vi arbejder med erhvervsudvikling på tre niveauer:

✓ Erhvervsservice

I Erhvervshus Nord varetager vi den generelle og brede virksomhedsrettede erhvervsservice over for virksomhederne i Frederikshavn kommune. Erhvervsserviceindsatsen er kendetegnet ved, at den er indirekte jobskabende, og det er eksempelvis større erhvervsarrangementer og infomøder med fagligt indhold, facilitering af erhvervsnetværk og branding af vores lokale erhvervsliv.

✓ Erhvervsudvikling

Vi gennemfører en aktiv erhvervsudviklingsindsats sammen med den enkelte virksomhed i Frederikshavn kommune. Erhvervsudviklingsindsatsen er kendetegnet ved at være direkte jobskabende i den enkelte virksomhed. I vores erhvervsudviklingsarbejde arbejder vi med 1:1 rådgivning og individuelle udviklingsforløb for virksomheder og iværksættere. Vi hjælper også virksomheder med at søge støtte fra vækstprogrammer, og vi bidrog til, at vores lokale virksomheder modtog mere end 10 millioner kroner i støtte i 2016.

✓ Erhvervsstrukturudvikling

Her arbejder vi strategisk med den langsigtede udvikling af den lokale erhvervsstruktur. Resultatet af dette arbejde kan tage flere år om at blive udmøntet, men har til gengæld en meget stor effekt for vores erhvervsliv i skabelsen af direkte og indirekte arbejdspladser. Arbejdet handler om at identificere og styrke centrale værdikæder (hele erhvervsøkonomier) samt udvikle helt nye værdikæder. Vi arbejder for at få etableret eller tiltrække primære aktører, som er virksomheder, der driver en erhvervsøkonomi, der er større end sin egen. Vi udarbejder blandt andet erhvervsanalyser og vækstspors-strategier samt igangsætter konkrete handlinger for at få tingene til at ske.

På de næste sider kan du se konkrete eksempler på vores arbejde med erhvervsstrukturudvikling og primære aktører.

Erhvervsstrukturudvikling - etablering af primære aktører

I løbet af 2016 har vi set flere resultater af Erhvervshus Nord's arbejde med erhvervsstrukturudvikling, som handler om at udvikle vores lokale erhvervsstruktur til gavn for erhvervet. Vi arbejder løbende med at tiltrække og styrke primære aktører, der driver en økonomi, der er meget større end deres egen og derfor har stor afsmittende effekt på mange andre virksomheder.



KRYDSTOGTBOOM I SKAGEN FRA 7.500 TIL 64.000 GÆSTER PÅ FIRE ÅR

Tilbage i efteråret 2013 etablerede Erhvervshus Nord sammen med Turisthus Nord og Skagen Havn et projekt, der havde til formål at tiltrække flere krydstogtgæster til Skagen. Projektet satte målet ind på at styrke den primære aktør Cruise Skagen, som har gjort et flot stykke arbejde for krydstogtturismen i Skagen. Resultatet er til at få øje på. I 2014 var der 7.500 krydstogtgæster i Skagen, mens 2017 bliver den hidtil største krydstogtsæson i Skagen med 32 anløb og omkring 40.000 gæster. Allerede i 2018 slår Skagen Havn igen rekord. Her er der indtil videre allerede anmeldt 39 krydstogtanløb med omkring 64.000 gæster. Krydstogt er

et godt eksempel på, at erhvervsstrukturudvikling tager tid, men at potentialet er stort.

Den øgede krydstogtaktivitet har stor betydning for de lokale caféer, restauranter, attraktioner og detailhandlen i Skagen. Dermed driver Cruise Skagen en erhvervsøkonomi, der er mange gange større end sin egen. Går det godt for Cruise Skagen, går det godt for et helt erhverv. Sammen med den lokale handelsstandsforening, Skagen Havn og Turisthus Nord ønsker vi at sikre, at det lokale erhvervsliv får det optimale udbytte af det øgede antal krydstogtgæster.



Foto: Eframe

NY PRIMÆR AKTØR ETABLERET PÅ OFFSHORE OLIE & GAS

Arbejdspladspotentiale: 300+

De maritime virksomheder i Frederikshavn har dygtige medarbejdere, der er i stand til at løse service- og reparationsopgaver inden for offshore både hjemme og ude i verden. Der er derfor fortsat et lokalt forretningspotentiale i offshore olie & gas på trods af den aktuelle nedgang i olieprisen.

Hvis den maritime sektor i Frederikshavn skal gøre sig gældende på højt niveau i offshorebranchen, kræver det, at der er en primær aktør – en såkaldt main contractor – som

kan indgå aftale med rigselskaberne om at indgå serviceopgaverne på platformene til gavn for hele det lokale erhverv. Erhvervshus Nord har i flere år arbejdet på at få etableret en virksomhed i Frederikshavn, der kan indgå en hovedkontrakt. Primo 2017 offentliggjorde Orskov Yard A/S, VMS Group A/S og Scanel International A/S, at de har etableret OVS Offshore A/S i Frederikshavn – en ny, væsentlig aktør på offshore rig-markedet. I Erhvervshus Nord har vi ydet rådgivning i forbindelse med etableringen af det nye selskab og hjulpet med at skaffe erhvervsfremmedler til satsningen.

VI SKAL SATSE PÅ BÆREDYGTIG AKVAKULTUR I SKAGEN

Arbejdspladspotentiale: 30+

Regeringen har lanceret en vækstplan for dansk akvakultur, som passer perfekt ind i vores stærke fiskeindustri i kommunen. I Erhvervshus Nord arbejder vi derfor aktivt for at tiltrække en primær aktør, som vil etablere et eller flere miljøvenlige akvakulturanlæg i synergi med vores eksisterende fiskeindustri. Vi har i 2016 været i dialog med potentielle investorer og understøtter processen med at finde og få godkendt et egnet areal i Skagen. Håbet er, at man fra foråret 2018 vil kunne se et bæredygtigt akvakulturanlæg i Skagen.

Vi har lokalt en stor knowhow omkring fiskeriet – vores virksomheder kan filetere og forædle fiskene, de kan få noget ud af fiskeaffaldet, og de kan afsætte og distribuere det til hele verden via et stærkt salgs- og distributionsnet. Vi har derfor alle forudsætninger for at blive de helt store vindere inden for bæredygtig akvakultur.

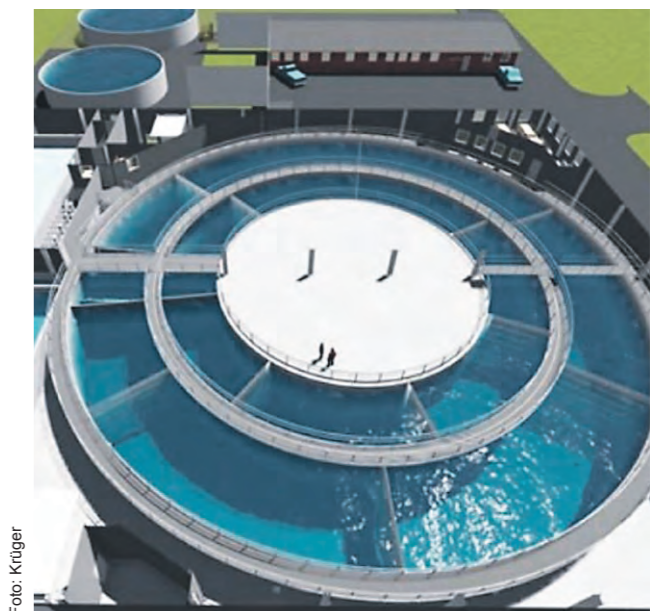


Foto: Krüger



UDVIKLING AF KONCEPT FOR MODULÆRT FISKEFARTØJ (JOBI VÆRFT, SHIPCON OG SAFEEX)

Arbejdspladspotentiale: 100+

Vi har i 2016 arbejdet tæt sammen med JOBI Værft A/S i Strandby, ShipCon ApS i Frederikshavn og SafeEx ApS i Nørresundby om at komme i gang med at udvikle et koncept for et nyt modulært opbygget og energibesparende fiskefartøj til kyst- og kystnært fiskeri. Projektet vil forventeligt, såfremt det senere medfører nye ordrer på bygning af fiskefartøjer, tillige øge efterspørgslen hos en række lokale underleverandører. Erhvervshus Nord har hjulpet med at sammensætte et konsortium af virksomheder og vidensinstitutioner, som til sammen er i stand til at løfte virksomhederne ind i det nye forretningsområde. Samtidig har vi ansøgt om 3,8 millioner kroner fra Regionalfonden (Vækstforum) til projektet.

Over de næste fem år forventes denne satsning at kunne skabe mere end 100 nye arbejdspladser direkte og indirekte i Frederikshavn kommune.

NY ERHVERVSSTRATEGI FOR ISTØLT

Erhvervshus Nord har i samarbejde med Jan Michael Madsen udarbejdet en ny erhvervsstrategi for eventen ISTØLT, som trækker 1500 gæster til Frederikshavn. ISTØLT er et godt eksempel på en lokal event i oplevelsesøkonomien, som har potentiale til at blive en erhvervsøkonomisk drivkraft i vores område. Den nye strategi tager stilling til, hvordan vi tiltrækker de rigtige gæster og får dem til at gøre brug af caféer, restauranter, hoteller med videre, når de er her.

På den måde kan ISTØLT og andre events have et økonomisk spin off for lokale virksomheder, og de driver dermed en erhvervsøkonomi, der er større end deres egen.



M.A.R.S. - EN PRIMÆR AKTØR PÅ OPHUGNING TILTRUKKET FREDERIKSHAVN HAVN

Arbejdspladspotentiale: 200+

I tæt samarbejde med Frederikshavn Havn har Erhvervshus Nord arbejdet aktivt for at tiltrække en primær aktør indenfor miljø- og genindvindingsområdet, som er et af havnens strategiske kerneområder. Det er lykkedes at få etableret en dialog og skrevet lejekontrakt med amerikanske M.A.R.S. - Moderne American Recycling Services - som er et selskab med hovedaktiviteter inden for ophugning og genbrug af stål og udstyr fra olieplatforme og skibe. M.A.R.S. er den dominerende virksomhed i Louisiana, hvad angår ophugning og genanvendelse, og har mere end 40 års erfaring på området. M.A.R.S. ophugger årligt mere end 140 offshore platforme og 3000 flodpramme og producerer årligt mere end 250.000 tons genbrugsstål.

Vi har understøttet M.A.R.S. i at blive prækvalificeret hos Mærsk til at byde på nedtagningen og ophugningen af de ni boreplatforme i Thyrafeltet og har været i Europakommisionen for at drøfte EU-regelsættet for miljøvenlig ophugning af mobile platforme til også at gælde faste installationer, som i dag ikke er omfattet af EU's direktiver.



Uddannelser skaber vækst

Den samfundsøkonomiske vækst i Danmark er størst, dér hvor der er placeret uddannelser. Derfor arbejder vi i Erhvervshus Nord målrettet på at få etableret flere uddannelser lokalt. Det har vi haft stor succes med i 2016 med placeringen af to ny uddannelser.



FISHTECH – EN NY ERHVERVSUDDANNELSE TIL FISKEINDUSTRIEN

I foråret 2016 gennemførte Erhvervshus Nord, Center for Arbejdsmarked og EUC Nord en analyse af behovet for arbejdskraft i den nordjyske fiskeindustri, som rummer store fiskerihavne som Skagen, Hanstholm, Hirtshals og Strandby, der alle er i top 8 over de største fiskerihavne i Danmark. Analysen omfattede 23 virksomhedsbesøg til nordjyske virksomheder i fiskeindustrien og to lokale workshops for virksomhederne med deltagelse af Dansk Industri (DI) og de faglige organisationer. Analysen viste tydeligt et behov for kvalificeret arbejdskraft i fremtiden. Da vi har sværest ved at skaffe job til ufaglærte, er det rigtig godt for beskæftigelsen. Gennemsnitsalderen i produktionen for de fleste virksomheder i fiskeindustrien ligger mellem 40 – 55 år. Mange virksomheder

forudser derfor, at de i løbet af de næste 5 – 15 år får en stor udskiftningsprocent i medarbejderstaben. Dertil er produktionen blevet mere højteknologisk, hvilket giver et større behov for faglært arbejdskraft målrettet fiskeindustrien.

På baggrund af dette har vi i samarbejde med EUC Nord og Center for Arbejdsmarked udviklet en ny erhvervsuddannelse til fiskeindustrien - FISHTECH, som er en særlig gren af industrioperatøruddannelsen med moduler tilpasset fiskeindustriens særlige behov. Arbejdet er sket i tæt samarbejde med lokale virksomheder som Launis A/S, Skagerak Pelagic A/S og A/S Sæby-Fiskeindustri, der har taget stort ansvar for udviklingen af uddannelsen.





OPRETTELSE AF EN NY MARITIM ELEKTRIKERUDDANNELSE

EUC Nord har efter drøftelse med det lokale uddannelsesudvalg og efter ønske fra branchen oprettet en maritim elektrikeruddannelse, som består af to specialmoduler i Skibsinstallationer og Elinstallationer i offshore på elektrikeruddannelsen.

Erhvervshus Nord indgår i og faciliterer en arbejdsgruppe med deltagelse af Scanel International A/S og Karstensens Skibsværft A/S (KS Elektro) samt EUC Nord og Martec.

Arbejdsgruppens formål er at drøfte, hvilke uddannelsesmoduler der er relevante i uddannelsen samt hjælpe med at definere indholdet i modulerne og rejse finansiering til indkøb af nødvendigt undervisningsmateriel mv. Desuden drøfter arbejdsgruppen, hvordan dele af undervisningen kan henlægges til lokale maritime virksomheder og eventuelt til Søværnets skibe. Scanel International A/S har doneret 75.000 kroner til uddannelsen.

Inspirationsture til det lokale erhvervsliv



INSPIRATIONSTUR FOR 23 AAU-STUDERENDE TIL TURISTERHVERVET

Turisme og oplevelse er et vækstspor i kommunen, hvor højtuddannet arbejdskraft kan være med til at løfte virksomhederne. Vi ved, at højtuddannet arbejdskraft bidrager til en højere vækst, så vi ønsker at give virksomhederne og kandidaterne mulighed for at møde hinanden og forhåbentligt bygge bro mellem dem.

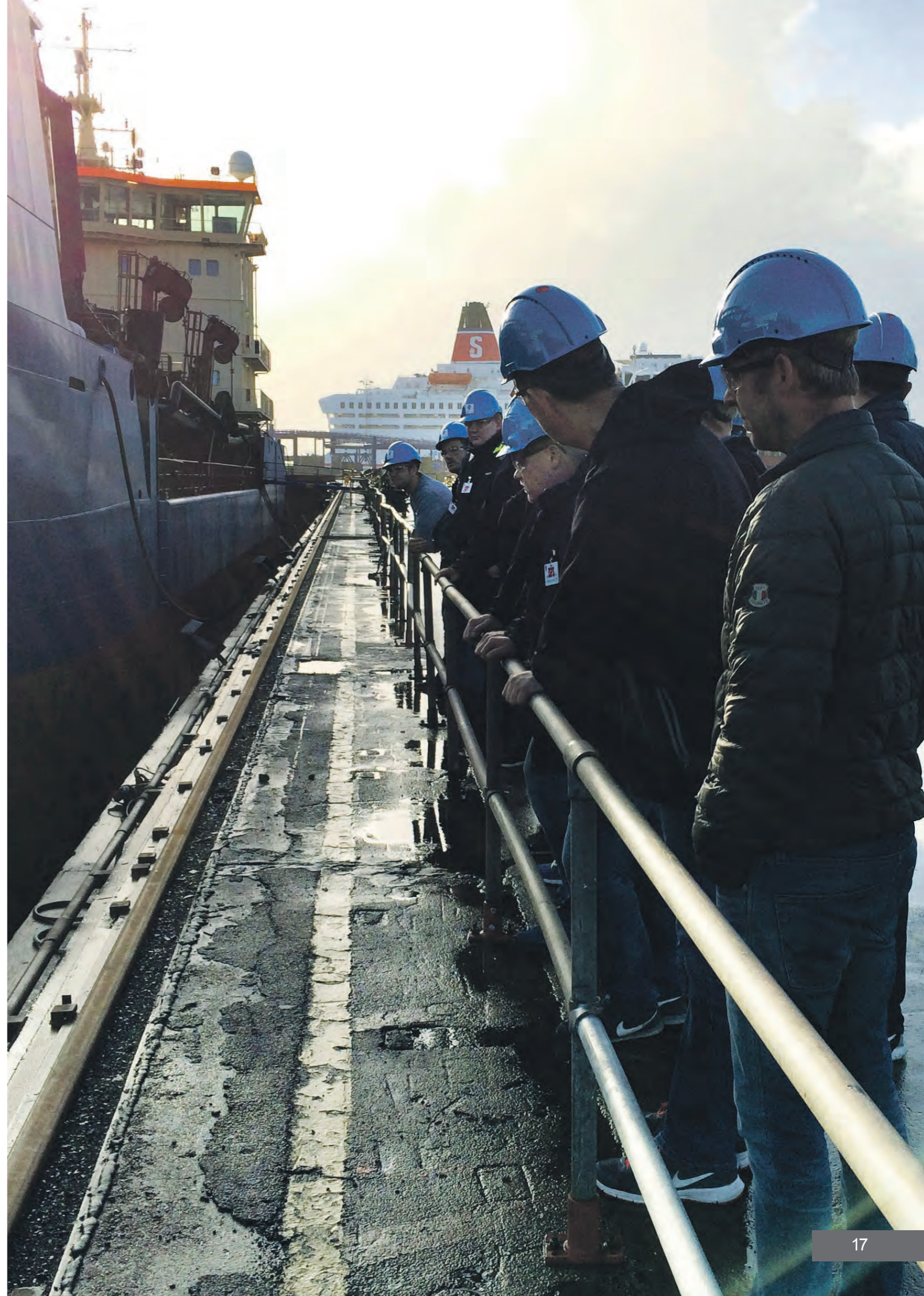
I april var vi sammen med AAU Matchmaking, AAU Karrierecentret og Akademikernes A-kasse vært for en inspirationstur med fokus på karrieremuligheder inden for turisme- og oplevelseserhvervet, hvor 23 studerende og ledige akademikere deltog. Turen indeholdt virksomhedsbesøg hos Scandic The Reef og Skagens Museum samt speed meetings med otte virksomheder på Color Hotel.



INSPIRATIONSTUR FOR 49 MASKINMESTERSTUDERENDE TIL DET MARITIME ERHVERV

Vi har en af Danmarks stærkeste maritime klynger, som har et stort optag af maskinmestre. De maskinmesterstuderende kommer fra hele landet, og det er vigtigt for os, at de kender til vores maritime klynge og karrieremulighederne her.

For andet år i træk inviterede vi i september sammen med MARTEC de maskinmesterstuderende på 7. semester på inspirationstur i det maritime miljø i Frederikshavn for at give dem et større indblik i den lokale maritime klynge. Hele 49 studerende deltog i turen, som bød på indlæg ved Frederikshavn Havn og virksomhedsbesøg hos Orskov Yard, MAN Diesel & Turbo og OPLOG Frederikshavn. Om eftermiddagen var der speed meetings med otte lokale virksomheder.



Foreninger og erhvervsnetværk

I Erhvervshus Nord faciliterer vi en række erhvervsnetværk, som bidrager til øget samarbejde mellem de lokale virksomheder og understøtter erhvervsudviklingen.



ERHVERVSNETVÆRKET MORGENFRUERNE

Medlemmer: 60+

Netværket optager kvindelige selvstændige erhvervsdrivende primært fra Frederikshavn kommune. Aktiviteterne er dels temamøder med fælles sparring og studieture til udlandet. I efteråret 2016 var 37 af medlemmerne på studietur til Berlin, hvor de blandt andet mødte den danske ambassadør Friis Arne Petersen til en snak om eksport til Tyskland.

De månedlige møder foregår oftest som morgenmøder, hvor dagsordenen er at udveksle erfaringer, hente og give inspiration, skabe muligheder for nye forretninger og netværke. Møderne bliver afholdt med et højt fagligt niveau, hvor deltagerne bl.a. får mulighed for at præsentere deres virksomhed, produkter, ydelser og effekt af indsats. Der er også indlæg fra gæster fx borgmester Birgit Hansen, turistdirektør René Zeeberg og erhvervsdirektør Niels Bay Christensen.



WEBSHOP ERFA

Medlemmer: 20+

På internettet er der ikke noget, som hedder yderområder. Her har alle virksomheder lige vilkår for at skabe vækst, uanset hvor man er placeret. Webshops giver derfor nogle spændende muligheder for at nå langt større kundegrupper, som kan være med til at booste det lokale vækstpotentiale.

I december startede vi på opfordring fra erhvervet det nye webshop EFRA-netværk, hvor lokale virksomheder med en webshop mødes for at sparre med hinanden og udveksle erfaringer for at styrke deres online tilstedeværelse og optimere deres webshops. Der er allerede flere end 20 medlemmer i netværket.



STRANDBY ERHVERVSNETVÆRK

Medlemmer: 15

Strandby Erhvervsnetværk blev dannet i slutningen af 2015 på grundlag af den tidligere Strandby Erhvervsforening. Netværket har fokus på Strandbys erhvervs-mæssige styrker og udfordringer. Målet er vækst og udvikling i Strandby. Der er oprettet fire undernetværk: Maritim service, Fiskeri, Oplevelse/Turisme og senest Håndværk og transport.

Der er god aktivitet i undernetværkene, og der har været afholdt et koordineringsmøde mellem grupperne.



NETVÆRK OM UDENLANDSK ARBEJDSKRAFT

Medlemmer: 8

Kan vi få de udenlandske medarbejdere ansat med succes i vores virksomheder og integreret i vores lokalsamfund, er gevinsten ved at byde dem velkommen langt større end ved at holde dem ude.

I Skagen er der i 2016 igangsat og etableret en koordinationsgruppe, hvor Erhvervshus Nord er facilitator i samarbejde med Frederikshavn Kommune, 3F, SUC og VUC. Her mødes lokale virksomheder med det formål at imødekomme de udfordringer, som der kan være ved ansættelse af udenlandske medarbejdere. Der er fokus på fastholdelse via bosætning, sprogundervisning og integration i lokalsamfundet. Et stort flertal af de deltagende virksomheder stiller allerede krav om danskundervisning.



SKAGEN ERHVERVSFORENING

Medlemmer 2016: 107

Foreningens formål er at være med til at fremme en sund erhvervsudvikling og en god beskæftigelse i Skagen, Aalbæk og omegn. De 18 medlemmer i bestyrelsen mødes tre gange om året samt afholder én generalforsamling. Skagen Erhvervsforening er repræsenteret med tre medlemmer i det samlende Frederikshavn Erhvervsråd.

I 2016 afholdt Skagen Erhvervsforening og Skagens Venner et velbesøgt foredrag med Mads Nipper, der er CEO i Grundfos. Sammen med de to andre erhvervsforeninger afholder Skagen Erhvervsforening et årligt Erhvervs-Get-Together med deltagelse af mere end 300 lokale erhvervsfolk.



FREDERIKSHAVN ERHVERVSFORENING

Medlemmer 2016: 288

Foreningens formål er at være med til at fremme en sund erhvervsudvikling og en god beskæftigelse i Frederikshavn-området. De 15 medlemmer i bestyrelsen mødes tre gange om året samt afholder én generalforsamling. Interessen for erhvervsudviklingsarbejdet er stor, og derfor har der de seneste år været kampvalg om at komme med i foreningens bestyrelse. Frederikshavn Erhvervsforening er repræsenteret med tre medlemmer i det samlende Frederikshavn Erhvervsråd.

Sammen med de to andre erhvervsforeninger afholder Frederikshavn Erhvervsforening et årligt Erhvervs-Get-Together med deltagelse af mere end 300 lokale erhvervsfolk.



SÆBY ERHVERVSFORENING

Medlemmer 2016: 99

Foreningens formål er at være med til at fremme en sund erhvervsudvikling og en god beskæftigelse i Sæbyområdet. Sæby Erhvervsforening har i 2016 været meget aktiv i at give indspil til Masterplan Sæby og holdt et ekstraordinært bestyrelsesmøde om dette. Traditionelt mødes de 16 medlemmer til tre årlige bestyrelsesmøder og én generalforsamling. I 2016 blev det besluttet at udvide bestyrelsen fra 10 til 16 medlemmer for at få flere generalforsamlingsvalgte virksomheder i bestyrelsen. Sæby Erhvervsforening er repræsenteret med tre medlemmer i det samlende Frederikshavn Erhvervsråd.

Sammen med de to andre erhvervsforeninger afholder Sæby Erhvervsforening et årligt Erhvervs-Get-Together med deltagelse af mere end 300 lokale erhvervsfolk.

Iværksætter og nye virksomheder

I 2016 har vi sat øget fokus på iværksætter, hvor 115 personer var igennem vores iværksætterrådgivning. Den tidligere regionale iværksætterordning NIN blev i 2016 erstattet af programmet NewBizz, som indeholder forskellige pakker til iværksætterne. NewBizz startede først rigtigt op efter sommerferien, så derfor har henvisninger af iværksættere til programmet være begrænset på tværs af de nordjyske kommuner i 2016. Her vil vi komme til at se en stigning i 2017.

- ▶ 115 iværksættere til basis iværksætterrådgivning
- ▶ 35 iværksættere i NewBizz StartUp
- ▶ 1 iværksætter i NewBizz VIP
- ▶ 0 iværksættere i NewBizz VIP+

Man kan læse mere om iværksætterrådgivning og NewBizz på vores hjemmeside www.erhvervshusnord.dk



Samgor – nyt kinesisk spisested i Søndergade

Mens 34-årige Tam Duong har fuldstændigt styr på sin madlavning og konceptet for sit nye kinesiske spisested Samgor i Søndergade, var det mere udfordrende at skulle etablere sin egen forretning.

Tam Duong har derfor fået iværksætterrådgivning hos Erhvervshus Nord:

"Jeg har skulle starte en forretning helt fra bunden, og der har Tanja (iværksætterkonsulent, red.) været rigtig god til at vejlede og rådgive mig om forskellige ting i forhold til økonomi og praktiske ting. Vi har fået kigget på min forretning, så jeg har fået et bedre overblik i hele processen."

TAM DUONG.

Marine Ship Supply startede op på Frederikshavn Havn

Bag virksomheden står 43-årige Poul-Ole D. Jensen, der tidligere har været ansat hos nordjyske maritime virksomheder. Poul-Ole D. Jensen havde helt styr på forretningsidéen og konceptet for sin virksomhed, da han gik i gang, men han har fået rådgivning hos Erhvervshus Nord om det forretningsmæssige i at starte sin egen virksomhed.

"Jeg har været super glad for at kunne drage nytte af den viden, som Tanja har ved at snakke med mange forskellige iværksættere. Jeg har selvfølgelig også talt med min advokat og revisor i processen, men Erhvervshus Nord har en anden indgangsvinkel, som har været en stor hjælp i opstarten."

POUL-OLE D. JENSEN.



OVS Offshore A/S ny aktør på offshore rig-markedet

De tre lokale maritime virksomheder Orskov Group A/S, VMS Group A/S og Scanel International A/S har sammen stiftet selskabet OVS Offshore A/S.

Selvom de tre virksomheder til sammen har omkring 700 ansatte og en milliardforretning henvendte de tre virksomheder sig til Erhvervshus Nord, da de i efteråret påtænkte at etablere det nye fælles selskab.

"I og med, at det er tre virksomheder, som er gået sammen i denne konstellation, har vi haft stor glæde af at have Erhvervshus Nord som en uvildig sparringspartner, der har været med til at holde fokus på udviklingen af det nye selskab og kunne komme med værdifulde input."

THOKE FLAMGAARD,
Salgs- og projektdirektør i OVS Offshore A/S.

OVS Offshore bruger Erhvervshus Nord til løbende sparring om virksomhedens opstart, markedsføring og forretningsplan.

Nye virksomheder

I 2016 blev der registeret 532 nye virksomheder af de udvalgte selskabsformer. Det er syv procent flere end året før.

1844 af de nye virksomheder, der er startet op i perioden 2012-2016, eksisterer fortsat. Det giver en overlevelsesrate på 82 procent for de nye virksomheder i Frederikshavn kommune.

Kilde NN Erhverv. Virksomhedsformer: Enkeltmandsvirksomhed, Interessentskab, Aktieselskab, Anpartsselskab, Erhvervsdrivende Fond, Filialer af udenlandske selskabsformer.

Nye virksomheder i Frederikshavn kommune

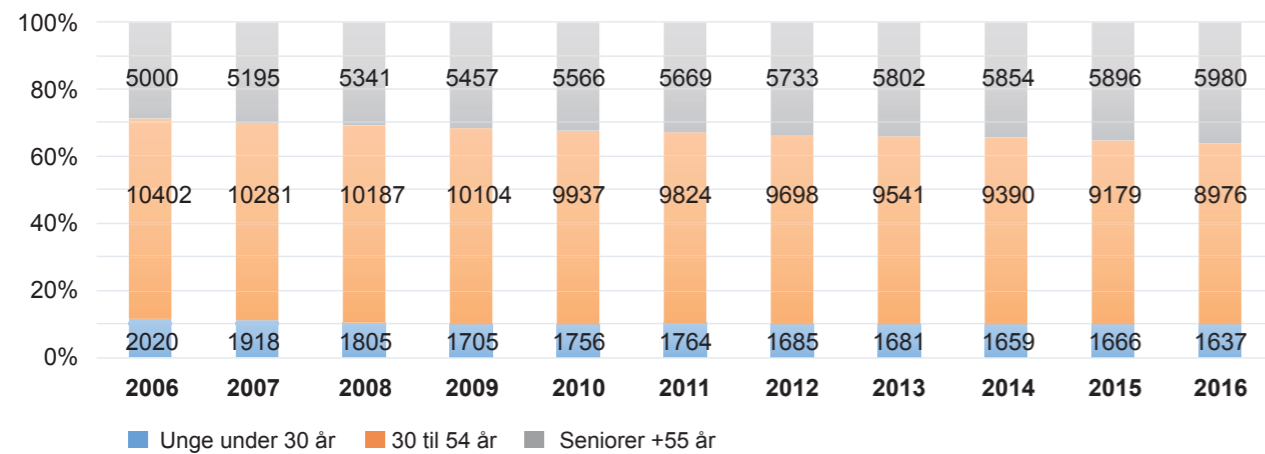
År	Alle	I normal drift 1. feb 2016
2016	532	472
2015	499	422
2014	461	360
2013	353	270
2012	396	320
I alt	2241	1844

Fremtidig mangel på faglært arbejdskraft

I 2016 er der knap 6000 borgere over 55 år med en erhvervsuddannelse i Frederikshavn kommune, som ventes at gå på pension inden for de næste ti år. Til sammenligning er der blot 1637 unge under 30 år med en erhvervsuddannelse. På sigt udløser det en stor mangel på faglært arbejdskraft hos vores virksomheder, hvis ikke vi får uddannet flere erhvervsuddannede. Den samme tendens gør sig gældende på landsplan.

I Frederikshavn kommune valgte 23,5 procent af de unge i 2016 en erhvervsuddannelse, som er over både landsgennemsnittet og gennemsnittet for Region Nordjylland, det er dog lidt færre end året før. I Frederikshavn Kommune er der et mål om, at 45 procent af de unge skal vælge en erhvervsuddannelse for at imødekomme virksomhedernes behov for faglært arbejdskraft.

Andelen af borgere med en erhvervsuddannelse fordelt på alder



Kilde: Danmarks Statistik

Tilmelding til ungdomsuddannelserne fra elever i 9. og 10 klasse 2015 og 2016 i pct.¹

Område ²	Erhvervsuddannelser		Gymnasiale uddannelser		Særligt tilrettelagte ungdomsuddannelser ³		Øvrigt ⁴	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Frederikshavn	24,3	23,5	67,8	70,2	1,1	0,4	6,8	5,8
Nordjylland	22,8	21,9	70,6	71,8	1,1	1,1	5,5	5,2
Hele landet	18,5	18,4	73,9	74,3	1,4	1,2	6,3	6,1

Note 1: Elever, som vælger tiende klasse, er ikke medregnet.
 Note 2: Opdelingen i region er baseret på niende/tiende klasse institutionens beliggenhed.
 Note 3: Omfatter egu samt ungdomsuddannelse for unge med særlige behov. I 2015 indgår også kombineret ungdomsuddannelse.
 Note 4: Omfatter produktionsskole, ungdomshøjskole, VUC, udlandsophold, arbejde og andet.

Kilde: Styrelsen for It og Læring, baseret på udtræk fra optagelse.dk.

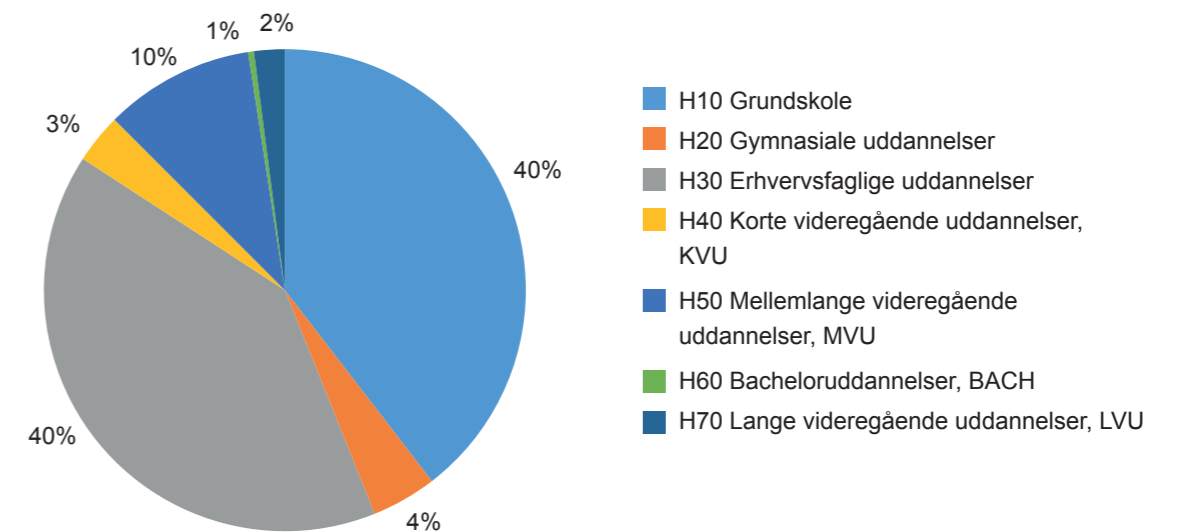
Mangel på borgere med længerevarende uddannelser

Tre procent af befolkningen i Frederikshavn kommune har en lang videregående uddannelse mod seks procent i Region Nordjylland. Andelen af borgere med en lang videregående uddannelse er øget under én procent på 10 år i Frederikshavn kommune.

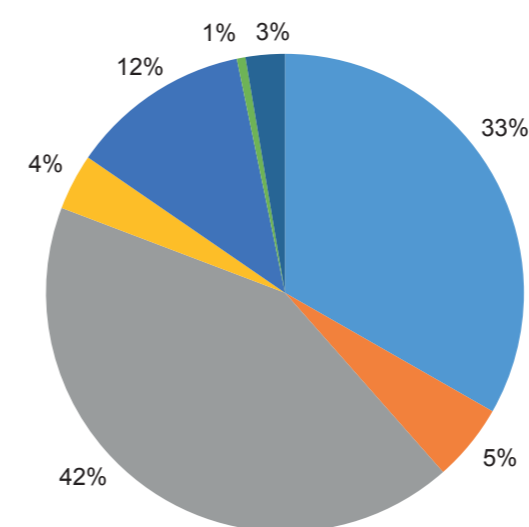
Når der er en høj andel af højtuddannede medarbejdere i en virksomhed, der pendler ind til deres job, og ansøgerfeltet samtidig er lille, så er der en risiko for, at virksomheden overvejer at flytte tættere på arbejdskraften. Fx til Aalborg, hvor der er en højere koncentration af højtuddannet arbejdskraft. Sammen skal vi derfor have fokus på bosætning af højtuddannet arbejdskraft og tiltrækning af flere uddannelser og uddannelsesinstitutioner til vores område.

Det er ikke noget, som man kan flytte alene, det er noget, vi skal gøre i fællesskab. Forudsætningen for at få bosætning af den højtuddannede arbejdskraft er, at vi har et attraktivt job til dem. Husk at tage dialogen om bosætning, når du ansætter nye medarbejdere.

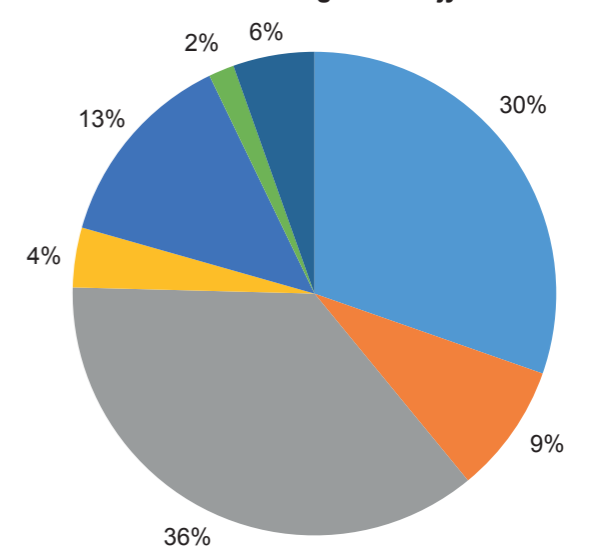
Befolkningens højeste gennemførte uddannelse 2006 - Frederikshavn



Befolkningens højeste gennemførte uddannelse 2016 - Frederikshavn



Befolkningens højeste gennemførte uddannelse 2016 - Region Nordjylland



Kilde: Danmarks Statistik

Note: Befolkningen mellem 15 og 69 år er opgjort pr. 1. januar det pågældende år. Den højst fuldførte uddannelse er opgjort pr. 1. oktober året før.

Antallet af jobs i Frederikshavn kommune er faldende

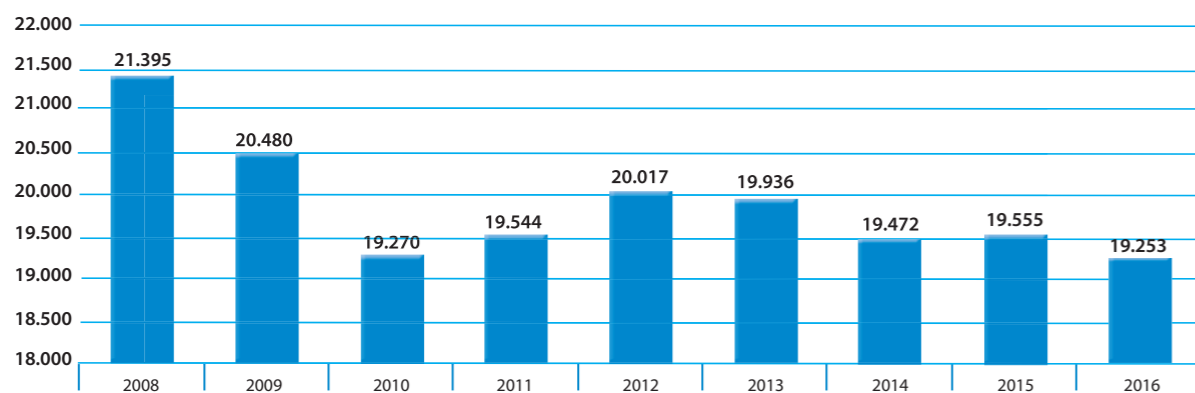
Antallet af jobs i Frederikshavn kommune er svagt faldende og ligger på niveau med 2010 blandt andet på grund af en global oliekrise, som også mærkes hos virksomhederne i Frederikshavn kommune. Det giver en udfordring i forhold til bosætning, da et job er en grundforudsætning for tilflytning af nye borgere.

I 2016 var der 19.253 fuldtidsbeskæftigede lønmodtagere, som havde deres arbejdsplads i Frederikshavn kommune, som er det laveste antal jobs siden 2010. Vi har færre jobs, end vi har lønmodtagere i kommunen, og det gør det vanskeligt at have en aktiv bosætningsstrategi, da vi ved, at et godt job har afgørende betydning for en eventuel tilflytning.

Erhvervsliv og kommune har en fælles opgave i at skabe flere jobs end vores egen befolkning kan besætte. Det er nemlig forudsætningen for at kunne have en aktiv bosætningsstrategi. Kun med et joboverskud kan vi tiltrække nye borgere til vores område og dermed sikre arbejdskraft og efterspørgsel i lokalsamfundet fx i detailhandlen.

Samtidig skal vi arbejde for at få bosætning af vores indpendlere, som har et job her. Ofte må virksomheder ansætte nyuddannede for at dække behovet for højtuddannet arbejdskraft. Risikoen er, at når de har fået den nødvendige erfaring og kompetencer, så søger de arbejde tættere på deres bopæl. Så husk at tage snakken med dine ansatte med bopæl langt væk, om ikke de skal bo her i Frederikshavn kommune.

Antal fuldtidsbeskæftigede lønmodtagere med arbejdssted i Frederikshavn kommune



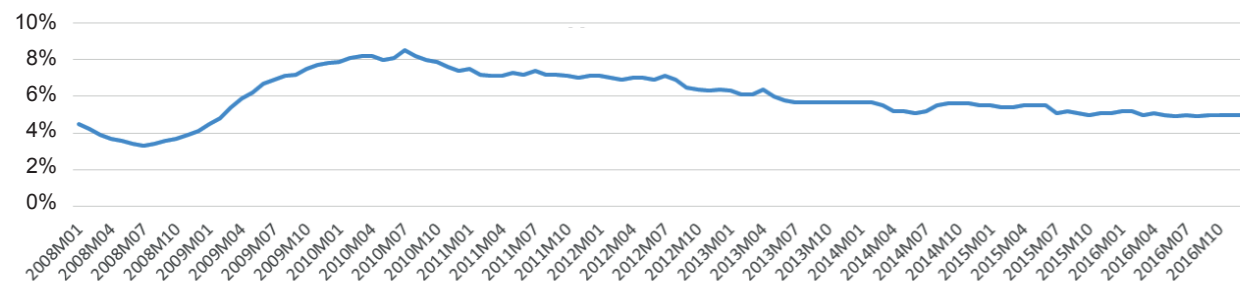
Kilde: Jobindsats.dk

Ledigheden falder fortsat

Ledigheden fortsætter med at falde i Frederikshavn kommune og var ved udgangen af 2016 på fem procent, som svarer til 1320 fuldtidsledige.

Den demografiske udvikling i kommunen er en del af forklaringen på, at der kan være en faldende beskæftigelse, mens også ledigheden falder. Flere ældre trækker sig tilbage fra arbejdsmarkedet eller overgår til efterløn og pension, og de træder derfor ud af ledighedsstatistikken.

Sæsonkorrigeret antal fuldtidsledige i procent i Frederikshavn kommune



Kilde: Danmarks Statistik

Vi skal have bosætning af vores indpendlere

4.888 personer pendlede i 2015 ind i Frederikshavn kommune for at arbejde, mens 4.859 personer pendlede ud af kommunen for at arbejde i en anden nordjysk kommune.

Vi skal arbejde for at få vores arbejdskraft, som pendler ind til deres job, til at bosætte sig i Frederikshavn kommune. Hvis man bor i en større by og pendler til et job, viser erfaringerne, at i en højkonjunktur vil disse pendlere have tendens til at søge arbejde tættere på deres bopæl, hvor jobmulighederne er større. Det sætter virksomheder i yderområder i en usikker situation. Øget bosætning af vores arbejdskraft er samtidig med til at øge efterspørgslen i vores område til gavn for det lokale udbud af varer og tjenesteydelser.

Indpendling til arbejdspladser i Frederikshavn kommune fra Region Nordjylland

	2011	2012	2013	2014	2015
Brønderslev	983	957	971	986	986
Hjørring	2161	2142	2127	2147	2170
Jammerbugt	122	114	124	121	124
Læsø	29	33	33	31	31
Mariagerfjord	26	27	19	25	25
Morsø	7	5	6	6	5
Rebild	58	68	61	63	70
Thisted	26	35	24	19	28
Vesthimmerlands	32	34	30	28	37
Aalborg	1277	1296	1359	1379	1412
I alt	4721	4711	4754	4805	4888

Udpendling fra Frederikshavn kommune til arbejdspladser i Region Nordjylland

	2011	2012	2013	2014	2015
Brønderslev	793	766	720	751	753
Hjørring	1682	1674	1628	1627	1703
Jammerbugt	59	51	54	85	85
Læsø	24	23	23	33	33
Mariagerfjord	32	47	19	36	40
Morsø	3	2	4	2	2
Rebild	36	36	32	39	58
Thisted	43	29	33	47	23
Vesthimmerlands	21	19	34	25	31
Aalborg	1862	1872	1843	1930	2131
I alt	4555	4519	4390	4575	4859

Kilde: Statistikbanken.dk

Flere udenlandske ansatte i virksomhederne

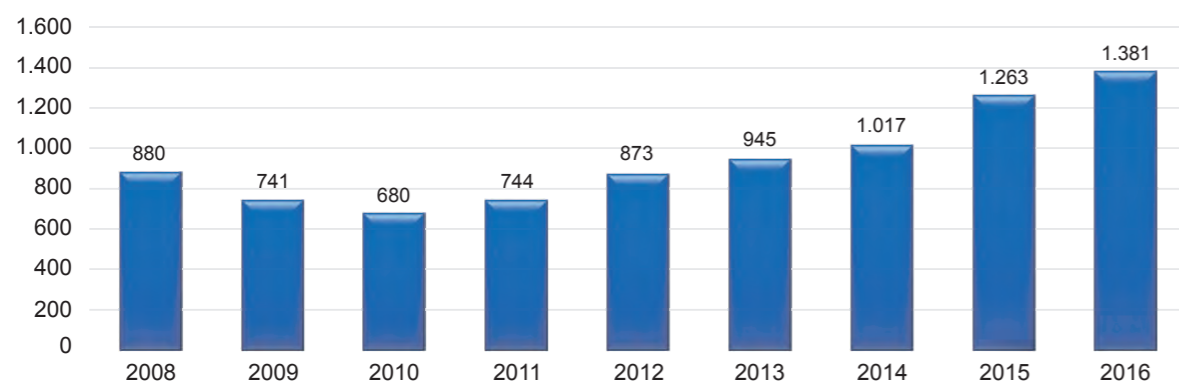
Siden 2010 har der været en fordobling i antallet af fuldtidsbeskæftigede udenlandske statsborgere i Frederikshavn kommune. De udenlandske ansatte er med til at skaffe virksomhederne den kvalificerede arbejdskraft, som de har behov for. Vi skal blive danmarksmestre i at ansætte og integrere vores udenlandske arbejdskraft.

3.398 udenlandske statsborgere havde job i Frederikshavn kommune i 2016. Sammenlægger man deltids- og fuldtidsbeskæftigede giver det 1.381 fuldtidsjob. Godt 50 procent af de udenlandske statsborgere kommer fra Østeuropa – flest fra Rumænien med 295 fuldtidspersoner, 224 fra Polen og 98 fra Letland. 54 procent af de udenlandske ansatte er beskæftiget i industrien, hvor man finder en stor andel i fiskeindustrien. 998 af de udenlandske ansatte er mænd, mens 383 er kvinder.

Ud af de 1.381 fuldtidsbeskæftigede, der arbejder i Frederikshavn kommune, har 942 bopæl i Danmark, mens 439 har bopælsadresse uden for Danmark, som fx gælder de sæsonansatte. I Skagen er der nedsat et netværk for virksomheder med udenlandsk arbejdskraft, hvor der er fokus på sprog, integration og bosætning. Siden 2015 har Frederikshavn Kommune haft ansat en bosætningskonsulent, der arbejder for, at udenlandske nøglemedarbejdere bosætter sig i kommunen med deres familie. Bosætningen af udenlandske familier kan bidrage til at vende en faldende befolkningstendens, som har erhvervsøkonomiske og samfundsmæssige konsekvenser for et lokalområde.

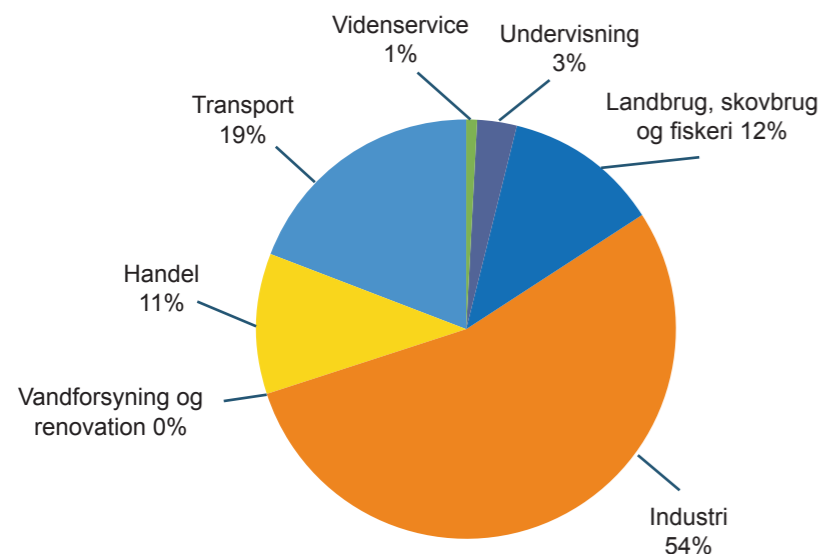


Antal fuldtidsbeskæftigede udenlandske statsborgere i Frederikshavn

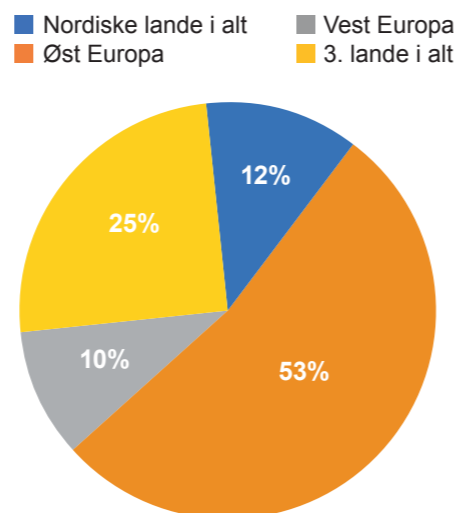


Kilde: Jobindsats.dk

Antal fuldtidsbeskæftigede udenlandske statsborgere 2016



Antal fuldtidsbeskæftigede udenlandske statsborgere 2016



Vi skal have vendt befolkningsudviklingen

Der er for første gang i ti år balance i antallet af tilflyttere og fraflyttere fra Frederikshavn kommune. Den udvikling skal vi holde fast i, for befolkningsfremskrivningen viser, at der i 2045 vil være knap 2000 færre borgere i Frederikshavn kommune end i 2016.

For første gang i 10 år ser vi et stigende fødselstal i Frederikshavn kommune og en balance i til- og fraflytningen. I 2016 flyttede 2.137 borgere fra Frederikshavn kommune, mens 2.128 nye borgere flyttede til kommunen. Tæller man flygtninge og indvandrere med, var der en nettotilvækst til Frederikshavn kommune på 110 borgere.

Det er rigtig godt, og det skal vi arbejde for at holde fast i. Generelt set er der nemlig sket et fald i befolkningen. Der er fra 2010 til 2016 blevet 1761 færre borgere i kommunen. Et fald i befolkningstallet er lig med faldende efterspørgsel i detailhandlen, faldende elevtal i skolerne og en faldende købekraft og efterspørgsel efter varer og tjenesteydelser. Det faldende befolkningstal har altså erhvervsøkonomiske og samfundsmæssige konsekvenser.

Vi skal have fokus på bosætning og tiltrækning af nye borgere og arbejdskraft med efterspurgte kompetencer og i den arbejdsdygtige alder. Tag derfor snakken om bosætning med jeres ansatte, der pendler ind til deres job.

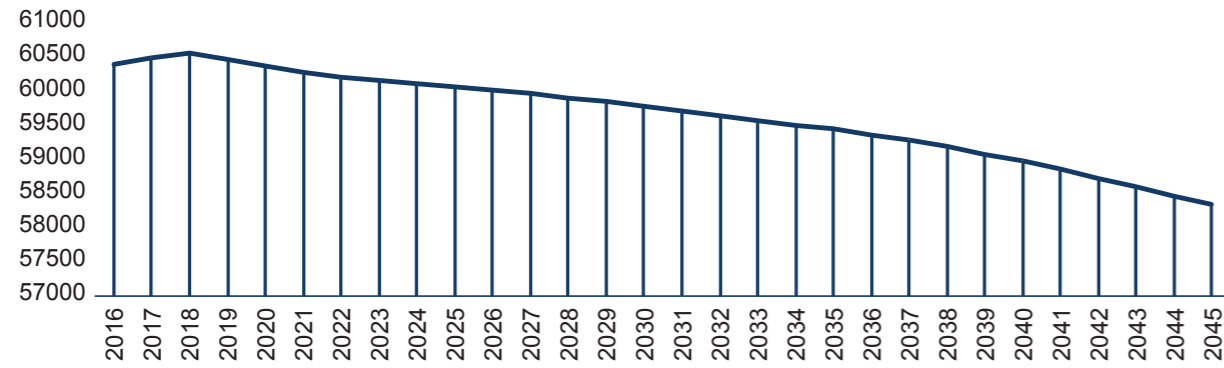
Befolkningens udvikling efter område, bevægelsesart og tid i Frederikshavn kommune

År	Levendefødte	Døde	Fødselsoverskud	Tilflyttede	Fraflyttede	Netto-tilflyttede	Indvandrede i alt	Udvandrede i alt	Netto-indvandrede	Befolkningstilvækst	Befolkningen ultimo indeværende år
2011	502	708	-206	1835	2201	-366	449	293	156	-418	61158
2012	473	730	-257	1906	2211	-305	491	304	187	-383	60775
2013	460	725	-265	1817	2153	-336	596	310	286	-317	60458
2014	466	709	-243	1879	2079	-200	684	313	371	-81	60377
2015	444	731	-287	1926	2156	-230	750	349	401	-131	60246
2016	513	729	-216	2128	2137	-9	643	306	337	110	60356

Kilde: Danmarks Statistik. Data fra Det Centrale Personregister (CPR)

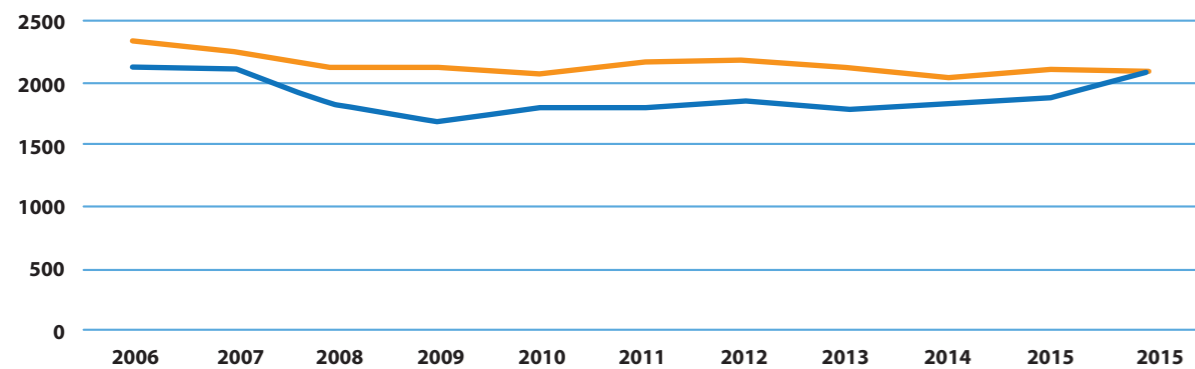


Befolkningsfremskrivning frem mod 2045



Kilde: Danmarks Statistik

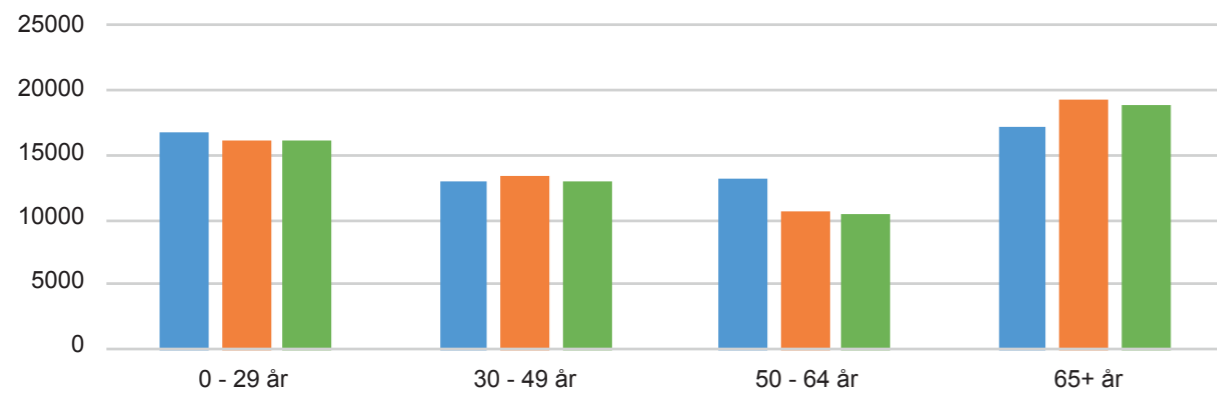
Tilgang og afgang til Frederikshavn Kommune



Tilflyttede Fraflyttede

Kilde: Danmarks Statistik

Befolkningsfremskrivning baseret på alder



Kilde: Danmarks Statistik

2025 2035 2045



Status på ejendomsmarkedet

Boligudlejningsejendomme

I Frederikshavn har befolkningstallet udviklet sig stabilt i en årrække og gør det fortsat. Boliglejningsmarkedet udvikler sig derfor stabilt centralt i byen. Dermed er det forretningsmæssigt interessant at købe byejendomme til beboelse i Frederikshavn. Boligejendomme i det centrale Frederikshavn kan erhverves til startafkast ned til 7,5%. Der er et bredt udbud af interessante ejendomme i byen og en udmærket boligejereinteresse i de centrale dele af Frederikshavn.

Frederikshavn	1. kvartal 2015	3. kvartal 2016
Tomgangsrate i %	16,00-18,00	8,00-10,00
Kortsigtsprognose (↘ → ↗)	↗	↘
Afkast på fuldt udviklede prime ejendomme (%)	7,50-8,50	7,50-8,50
Afkast på prime ejendomme med udviklingspotentiale (%)	8,50-9,50	8,50-9,50
Afkast på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed (%)	9,50-10,50	9,50-10,50
Afkast på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale (%)	10,50-11,00	10,50-11,50
Etagemeterpris på fuldt udviklede prime ejendomme	10-11.000	10-11.000
Etagemeterpris på prime ejendomme med udviklingspotentiale	6-7.000	6-7.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed	4-5.000	4-5.000
Etagemeterpris på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale	2-3.000	2-3.000

Kilde: Nybolig Markedsrapport efteråret 2016

Kontorejendomme

I Frederikshavn er der i kontormarkedet et stort udbud af lejemål, der også omfatter moderne faciliteter i både centrum og havneområdet. Kontorefterspørgslen i byen er imidlertid beskeden. Dette skaber et misforhold i markedet, som gør den aktuelle markedssituation udfordrende for kontorudlejerne. Lejerne derimod har et godt udgangspunkt for at forhandle leje, og dermed kan tidspunktet være rigtigt for virksomheder, der overvejer at flytte til nye lokaler.

Frederikshavn	1. kvartal 2015	3. kvartal 2016
Tomgangsrate i %	35,00	10,00-12,00
Kortsigtsprognose (→ → →)	→	→
Bruttoleje: Klasse A ejd. (DKK/m ² /år)	650	500-600
Kortsigtsprognose (→ → →)	→	→
Bruttoleje: Klasse B ejd. (DKK/m ² /år)	350-450	350-450
Kortsigtsprognose (→ → →)	→	→
Bruttoleje: Klasse C ejd. (DKK/m ² /år)	200-300	200-350
Kortsigtsprognose (→ → →)	→	→
Afkast: Klasse A ejendomme i %	8,00-9,00	8,00-8,50
Afkast: Klasse B ejendomme i %	9,50-10,50	9,50-10,50
Afkast: Klasse C ejendomme i %	10,00-11,00	10,50-11,50

Butikslokaler

I Frederikshavn er butiksløjemarkedet karakteriseret ved et betydeligt udbud, der inkluderer en del prime faciliteter. Det skaber mulighed for lokal rotation, hvor butiksløjere på mere sekundære beliggenheder rykker ind i butiksløjemål i gågaden.

Butikslokaler Frederikshavn

	4. kvartal 2014	4. kvartal 2015	4. kvartal 2016
Prime leje (DKK/m ² /år)	1200	1300	1300
Prime afkast (%)	8	8	8,3
Tomgang (%)	9	9,8	7,1

Kilde: nyboligerhverv.dk - Markeds e-data

Lager/produktion Frederikshavn

	4. kvartal 2014	4. kvartal 2015	4. kvartal 2016
Prime leje (DKK/m ² /år)	250	250	250
Prime afkast (%)	9,5	9	9
Tomgang (%)	2	2,1	1,6

Kilde: nyboligerhverv.dk - Markeds e-data

ORDFORKLARING

Afkast

Markedsafkast udgøres af det opnåelige afkast for en fuldt udlejet ejendom, udlejet til markedslejeniveau.

Klasse A ejendom

Ejendom, der genererer en over gennemsnitlig leje i et givent delmarked.

Klasse B ejendom

Ejendom, der genererer en gennemsnitlig leje i et givent delmarked.

Klasse C ejendom

Ejendom, der genererer en under gennemsnitlig leje i et givent delmarked.

Prime afkast

Bedste (dvs. laveste) afkast, der kan forventes for en ejendom af bedste kvalitet og beliggenhed i et givent delmarked.

Prime leje

Højeste årlige bruttoleje pr. m², der kan forventes for en ejendom af bedste kvalitet og beliggenhed i et givent delmarked.

Tomgang

Andelen af ledige kvadratmeter i et givent kvartal og delmarked, opgjøret af oline.dk



Nøgletal Erhvervshus Nord

	2012	2013	2014	2015	2016
Omsætning	7.187.225	7.570.840	12.228.797	7.348.876	6.388.598
Resultat	435.956	162.379	519.810	147.499	55.234
Egenkapital	883.122	1.045.500	1.565.310	1.712.809	1.768.043
Balancesum	3.479.623	4.034.183	3.803.005	4.393.476	5.442.250
Antal ansatte	10	12	15	10	9

TÆNK STORT



Kontakt os

Du er altid velkommen
til at kontakte os:

+ 45 92 26 26 26
info@erhvervshusnord.dk
erhvervshusnord.dk

Silovej 8
9900 Frederikshavn

Følg os på  



Erhvervshus Nord

SKAGEN | FREDERIKSHAVN | SÆBY