

magasinet ejendom

INVESTERINGSEJENDOMME

Tillæg til Magasinet Ejendom
Nr. 4 april 2011

Afkastet er på vej op

Kontorer gav bedst i 2010

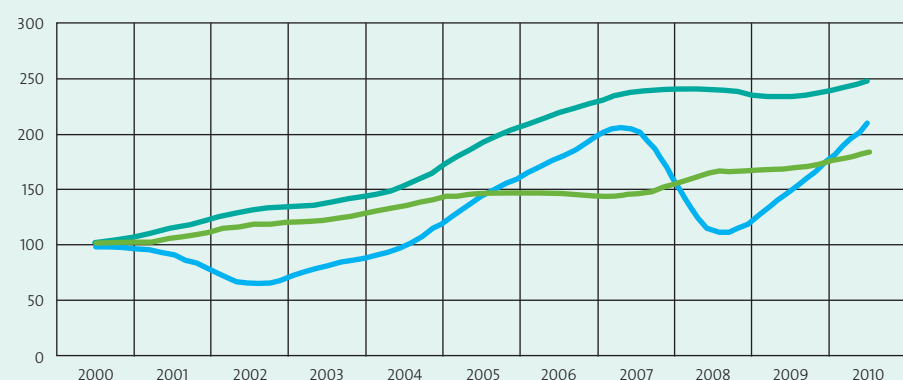
Investorer på
banen igen

MEDIE
for overblik
og formidling
af investerings-
ejendomme



Ejendomme vinder over aktier og obligationer

Totalafkast for ejendomsinvesteringer vs. aktier og obligationer – 2000-2010

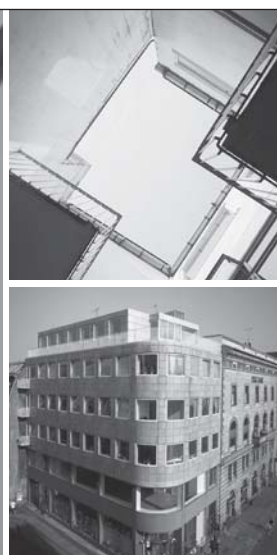


— Aktier – MSCI Denmark totalafkast
— Nordea Benchmark 7-årig obligation
— Erhvervsnejendomme, Storkøbenhavn

På kort sigt har aktier været den bedste investering på trods af det markante fald omkring 2008. Men i et 10-årigt perspektiv vinder ejendomme.

Kilde: Sadolin & Albæk.

Specialister i fast ejendom siden 1910



Erhvervslejeret
Boliglejeret
Lejefastsættelse
Ejendommens retsforhold
Due diligence
Planlov og anden regulering
Entrepriseret

Mediation
Køb og salg af fast ejendom
Finansiering
Andelsboliger
Selskabsretlige forhold
Tvangsauktioner
Insolvensbehandling

GANGSTED - RASMUSSEN

Advokataktieselskab · Gammeltorv 6 · 1457 København K · www.gangsted.dk

Aktiemarkedet var den bedste aktivklasse i 2010 med et afkast på 25,2 procent. Obligationer gav et afkast på 12,3 procent, som ligger langt over ejendommenes 5,3 procent, viser tal fra International Property Databank.

På trods af de store stigninger på aktier og obligationer i 2010 er direkte investeringer i ejendomme stadig den aktivklasse, der har givet det bedste afkast målt over de sidste 10 år.

Her har ejendomme leveret et afkast på 9 procent mod aktier 8 procent og obligationer 6 procent.

– Og sådan skal det også være. Ejendomme har en lavere risiko med færre fluktuationer. Det betyder, at det er den mest stabile aktivklasse, og på langt sigt giver det bedste afkast, siger partner og adm. direktør Peter Winther, mæglerfirmaet Sadolin & Albæk. ■



Lokal dybde – global bredde

INVESTERINGSEJENDOM



KØBENHAVN V – VESTER VOLDGADE

Cityejendom med stort lejepotentiale

Attraktivt beliggende city-ejendom med stort lejepotentiale. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Vester Voldgade og Rysensteensgade, i området mellem Kalvebod Brygge og Christiansborg. Ejendommen fremtræder i flot stand med bl.a. nyt tag og kviste, termovinduer, præsentabelt indgangsparti, pæne opgange, elevator m.m.

- Samlet etageareal: 2.263 m² – heraf 1.178 m² bolig og 1.085 m² erhverv
- Årlige lejeindtægter: kr. 1.768.468,-
- Afkast 1. år: ca. 2,75 %

Pris: kr. 40.500.000,- kontant

SAG 271087
lr@colliers.dk

INVESTERINGSEJENDOM



KØBENHAVN S – KORFUVEJ

Gennemgribende renoveret boligudlejningsejendom

Ejendommen er beliggende på Amager i et boligområde tæt ved Amager Strandpark. Ejendommen består af et forhus opført i 3 plan inkl. udnyttet tagetage. Ydervægge er mursten med hvidpudsede facader, og taget er belagt med røde tegl.

Alle 5 lejemål er indrettet med nye køkkener og badeværelser.

- Samlet etageareal: 443 m²
- Årlige lejeindtægter: kr. 442.732,-
- Afkast 1. år: 4,98 %

Pris: kr. 7.500.000,- kontant

SAG 271591
hsv@colliers.dk

INVESTERINGSEJENDOM



AARHUS – SKANDERBORGVEJ

Boligudlejningsejendom med helt nyt tag sælges

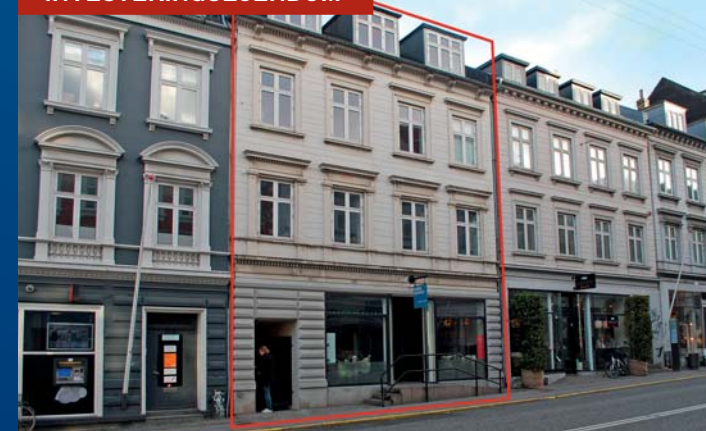
Ejendommen er beliggende på attraktive Langenæs og er en pæn og velholdt gulstensbygning med tegltag samt termovinduer. Der gennemføres p.t. indretning af 2 nye lejligheder i tagetagen, og i forbindelse hermed pålægges nyt tag. Der forefindes vaskeri, plads til cykler og depotrum i kælderen samt hyggeligt gårdmiljø på ejendommens bagside.

- Samlet etageareal: 780 m² bolig
- 2 nyindrettede taglejligheder
- Afkast 1. år: 4,4 %

Pris: kr. 16.500.000,- kontant

SAG 271518
jla@colliers.dk

INVESTERINGSEJENDOM



AARHUS – M. P. BRUUNS GADE

Boligudlejningsejendom med populær restaurant i stueplan sælges

Ejendommen er beliggende på attraktive Frederiksbjerg i én af byens absolut bedste indkøbsgader og med kort afstand til Marselisborg Lystbådehavn, Marselissskoven og alle midtbyens faciliteter. Bygningen fremstår med pudset facade, eternittag og sprossede vinduespartier (undtaget erhvervslejemålet i stueplan).

- Samlet etageareal: 634 m² – heraf 350 m² bolig og 284 m² erhverv
- Erhvervslejers uopsigelse: 30.09.2018
- Afkast 1. år: 4,9 %

Pris: kr. 20.500.000,- kontant

SAG 271514
jla@colliers.dk



HVIDOVRE - GL. KØGE LANDEVEJ 310

INVESTERINGSEJENDOM SAG: 10828



INVESTERINGSEJENDOM MED BLANDET BOLIG OG ERHVERV

Pæn og synligt beliggende ejendom, som indeholder erhverv/ detail i stueplan og boliglejemål på etagerne. Boligerne er 1 værelses lejligheder. Alle udlejet.

Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, men sælges som en samlet ejendom. Det er en pæn og velholdt ejendom med parkering og et lille grønt areal bag ejendommen.

Årlig leje kr. 656.006

Areal: 941 m²

Kontant: kr. 11.500.000

KGS. LYNGBY - JERNBANEVEJ 10

INVESTERINGSEJENDOM SAG: 10827



SPÆNDENDE INVESTERINGSEJENDOM MIDT I KGS. LYNGBY

Synlig beliggende på hjørnet af Jernbanevej og Sorgenfrivej

Stueetagen er udlejet til italiensk restaurant og pizzeria. De øvrige etager er udlejet til bolig. Der er en pæn stor have til ejendommen. En ejendom med masser af spændende detaljer.

Årlig leje kr. 648.923

Areal: 473 m²

Kontant: kr. 11.150.000

VALBY - ROSENHOLMS ALLE 16

INVESTERINGSEJENDOM SAG: 10808



FLOT VELHOLDT EJENDOM I ROLIGT VILLAKVARTER

Ejendommen indeholder 5 boliglejemål. 4 stk. 2 vær. lejligheder à 63 kvm og en 4 vær. taglejlighed på 94 kvm. 3 af lejlighederne og taglejligheden er flot istandsat.

En lejligheder kan ved lediggørelse istandsættes og derved oppebære en højere leje.

Årlig leje kr. 379.000

Areal: 341 m²

Kontant: kr. 6.500.000

VALBY - KJELDSGÅRDSVEJ 41

INVESTERINGSEJENDOM SAG: 10828



FLOT BOLIGUDLEJNINGSEJENDOM I BEDSTE OMRÅDE

Vil du bo i "forfatterkvarteret" i Valby. En flot og eksklusivt istandsat ejendom med herskabelige lejligheder, beliggende i stille og roligt område i Valby. Ønsker du at bo i ejendommen, så bliver lejemålet i stuen ledigt 1/8 og 1. sal bliver ledig 1/6. Areal pr. lejlighed 145 m². I underetagen er der et erhvervsareal. Ejendommen fremstår i en særdeles pæn og velholdt stand

Årlig leje kr. 491.400

Areal: 485 m²

Kontant: kr. 9.000.000

FARUM - RUGMARKEN 31

INVESTERINGSEJENDOM SAG: 10815



FULDT UDLEJET INVESTERINGSEJENDOM

Opført i 3 bygninger. Pæn og funktionel ejendom. 2 af bygningerne er i et plan og opført i mursten med eternit-tag. Den sidste bygning er i 2 etager og opført i rødbrune betonelementer. Den er beliggende i erhvervsområde i Farum. Et aktivt område med mange forskellige virksomhedstyper. Den er fuldt udlejet til 3 forskellige virksomheder. Nogen uopsigelighed.

Årlig leje kr. 948.420

Areal: 1.736 m²

Kontant: kr. 9.250.000

HELSINGØR - LUNDEGADE 11

INVESTERINGSEJENDOM SAG: 10808



INVESTERINGSEJENDOM MED BLANDET BOLIG OG ERHVERV

Pæn og attraktivt beliggende ejendom. Tæt på by, havn og Øresund. Ejendommen indeholder detail i stueplan og 6 boliglejemål bestående af 3 og 4 værelseslejligheder. Herudover er der 4 garager. Alt er udlejet på rimelige vilkår. Det er en pæn og velholdt ejendom med et lille grønt areal bag ejendommen.

Årlig leje kr. 373.200

Areal: 341 m²

Kontant: kr. 10.000.000



H. C. Andersens Boulevard 36, København K



Henriksholm Allé 29, Vedbæk



Brinck Seidelins Gade 25, Hjørring



Kildegårdsvej 71, Hellerup

Freja får løbende nye, attraktive investerings- og udviklingsejendomme til salg.

Se mere på www.freja.biz

Freja ejendomme A/S, Gl. Kongevej 60, 6. sal, 1850 Frederiksberg C, www.freja.biz

freja
ejendomme

Investeringsejendomme

- Rådgivning
- Struktureret salg
- Vurdering
- Køberrådgivning

Kontakt JKE, når du vil sælge eller købe investeringsejendomme i Danmark.

JKE | ESTATE AGENTS

... en del af Dan-Ejendomme as

INVESTERINGS- MARKEDET PÅ VEJ OP



VISUALISERING: © SCHMIDT HAMMER LASSEN ARCHITECTS

4. kvartal 2010 medførte for alvor et skift i ejendoms- investeringerne

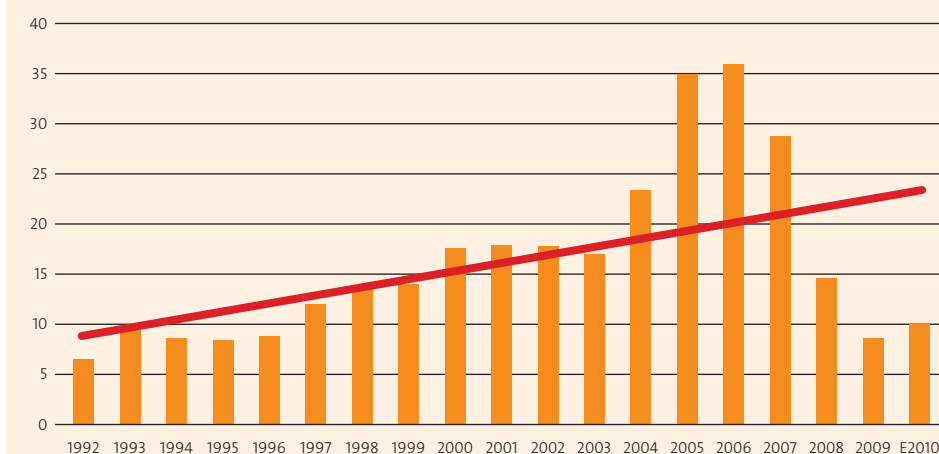
PensionDanmark købte i marts en kommende erhvervsejendom ved Buddinge Station af Sophienberg Ejendomsudvikling. Ejendommen skal huse de rådgivende ingeniører Moe & Brødsgaard samt en Kvikly-dagligvarebutik, og prisen er 282 millioner kr. Den er et godt symbol på, at der nu bliver omsat mere efter, at der igen begyndte at komme gang i markedet i 4. kvartal 2010.

Især har PensionDanmark, der nu i alt har 6,8 milliarder kr. placeret i danske erhvervsejendomme, og andre institutionelle investorer været aktive, men flere mindre – og typisk i offentligheden ukendte aktører – er også kommet på banen.

PensionDanmark købte i december Magasin-ejendommene i Lyngby, Odense og Århus sammen med ATP Ejendomme. De blev i januar suppleret med købet af den tidligere TV-Byen – i dag EY Tower – i Søborg.

Ejendommen i Buddinge er på flere måder en typisk investeringsejendom. Den er på samlet 14.500 kvm. fordelt på 7.500 kvm. kontorbyggeri, 4.000 kvm. butik og 3.000 kvm. parkeringskælder. PensionDanmark overtager ejendommen, når den forventes at stå klar primo 2013, og den bliver opført som et lavenergibyggeri med Myhlenberg som totalentreprenør. Bygningen forventes at stå klar til indflytning i april 2013. Projektet er udviklet af Sophienberg Ejendomsudvikling og er tegnet af Schmidt Hammer Lassen Architects.

Transaktionsvolumen
(omsætning af erhvervs- og investeringsejendomme i Hovedstadsområdet i mia. kr.)



Kilde: Sadolin & Albæk.

Transaktionsvolumen steg igen i 2010 fra et meget lavt niveau, der stadig ligger under en tredjedel af niveauet i topåret 2006. Det var især 4. kvartal, der medførte den markante stigning, som har præget investeringsmarkederne over hele Europa ultimo 2010 og primo 2011.

– Vi ser frem til at byde både Moe & Brødsgaard samt Kvikly inden for som lejere, når bygningen står klar i begyndelsen af 2013, siger direktør Søren Ulslev, PensionDanmark.

Og det er da også en af de væsentlige forudsætninger for de institutionelle opkøb. Begge lejere har nemlig indgået 10-årige lejekontrakter. Men det er ikke nødvendigvis en forudsætning.

– Hvis prisen er lav nok, ser vi faktisk også, at nogle af de institutionelle investorer, der har særligt fokus på forvaltningen af ejendomme, køber

op med en højere risiko. Det gælder for eksempel Danica Ejendomme, der har opkøbt det nu tomme tidligere CSC-domicil i Høje Taastrup, påpeger Sadolin & Albæk i deres seneste markedsrapport.

Generelt er det dog stadig CBD 1. classes ejendomme, der er størst efterspørgsel på.

– Investorerne fokuserer stadig på det “sikre” – dvs. det primære marked og navnlig kontorer, siger adm. direktør Niels Cederholm fra mæglerfirmaet CB Richard Ellis Danmark. ■

Ejendoms- besiddere har OPTIMISTISKE FORVENTNINGER

Både ejendomsværdierne
og markedslejen vil stige
forventer et flertal af
ejendomsbesidderne

Forsigtigt, men optimistisk. Sådan ser danske ejendomsbesiddere på fremtiden ifølge Ejendomsforeningen Danmarks seneste forventningsundersøgelse. Forventningen til 2011 ligger på et totalt afkast på 5,3 procent, men allerede i 2013 forventes afkastet at være nået op på 6,6 procent.

Det er stadig et stykke under de 9,1 procent, som ejendomme har givet i gennemsnitligt årligt totalt afkast i de sidste ti år. Samlet for 2011 til 2015 forventes et gennemsnitligt totalt afkast på 6,4 procent.

Blandt deltagerne i Ejendomsforeningen Danmarks undersøgelse er der størst konsensus om udviklingen i 2011. Halvdelen af deltagerne forventer totale afkast mellem 5 og 6 procent.

I de følgende år bliver usikkerheden lidt større. I 2013 forventer halvdelen af deltagerne således totale afkast mellem 5,8 og 7,8 procent.

Markedslejen stiger

– Modsat forrige kvartal er der nu de første forventninger til, at markedslejen vil stige inden for det næste år. Det gælder for kontor-, butiks- og bolig-ejendomme, mens industriejendomme på trods af en fremgang fortsat kan forvente svagt faldende markedsleje, påpeger Ejendomsforeningen Danmark.

Der er bred enighed om, at bedring i økonomien og mangel på nybyggeri vil give en god cocktail i de kommende år i retning mod lavere tomgang. Igen er der mindst optimisme, hvad angår industriejendommene, hvor de fleste forventer en neutral udvikling for ledige lokaler.

Den højere markedsleje og lavere tomgang betyder samlet, at ejendomsaktørerne forventer en stigning i ejendoms-værdierne i de kommende år både når det gælder kontor, butik og bolig.

En anden spændende tendens i undersøgelsen er, at det ser ud til, at ejendomsmarkedet så småt begynder at kigge udover København og Trekantsområdet og tage resten af landet med i investeringsmæssig sammenhæng.

Større forventninger til hele landet

– Forventningerne til hvilke områder i Danmark, der vil klare sig bedst et år frem, er uændret i forhold til sidste kvartals undersøgelse. Men der er en lille tilbagegang for København og Trekantsområdet i forhold til Aarhus og resten af landet. Der er fortsat en meget klar forventning om, at ejendoms-værdierne stiger mere i København end andre steder i landet, påpeger forventningsundersøgelsen.

Der er sammenfald mellem den regionale rangorden for de forventede ejendomsværdistigninger, og de sidste 10 års regionale vækst. København har en gennemsnitlig årlig BNP-vækst i faste priser på 1,6 procent. Til sammenligning har Østjylland 1,3 procent, men begge områder ligger over landsgennemsnittet for de sidste 10 år, som er på 0,9 procent.

Syddjylland har oplevet den næstlaveste gennemsnitlige årlige vækst med 0,6 procent, mens Bornholm har haft et svært tiår med en tilbagegang på -0,5 procent. >>

Forventning om 25 procent stigning i totalt afkast fra 2011 til 2013

	2011	2012	2013	2011-2015
Totalt afkast	5,3 (0,0)	6,0 (-0,3)	6,6 (ny)	6,4 (ny)

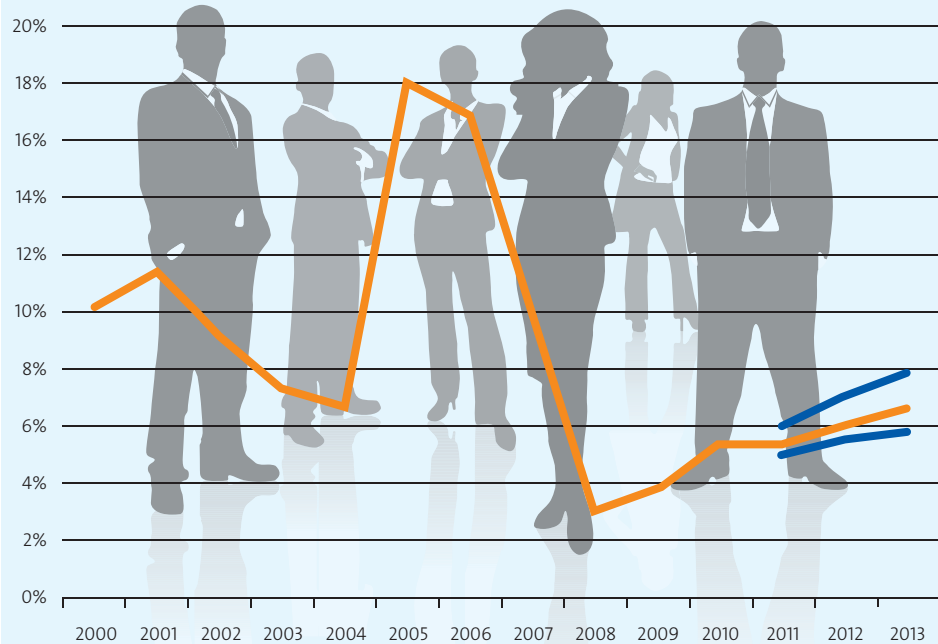
Kilde: Ejendomsforeningen Danmark

I tabellen er angivet det gennemsnitlige totale afkast baseret på besvarelsene. Tallene i parantes angiver ændring i procentpoint i forhold til sidste kvartal.



FOTO: KONTRAFRAME

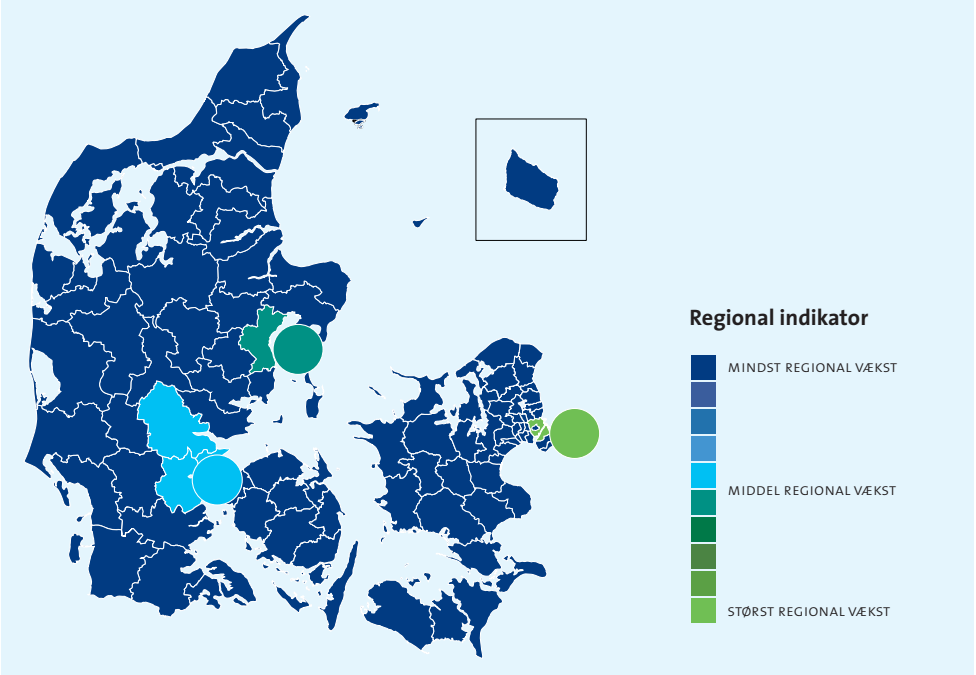
Forventning om samme totale afkast i 2011 som i 2010



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Forventningsundersøgelsen giver et klart billede af, at ejendomsaktørerne i Danmark forventer stigende afkast på investeringsejendomme. Primært fordi der er en forventning om, at værdierne igen vil stige. 2011 til 2013 viser gennemsnit af svarene i forventningsundersøgelsen. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

Fortsat forventning om ejendomsværdistigning i København



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Ejendomsforeningen Danmarks kort viser hvilke områder i Danmark, hvor investeringsejendommene forventes at stige mest i ejendomsværdi i forhold til de andre områder. Der er spurgt til Trekantsområdet, København, Aarhus og resten af Danmark. Ud fra svarene er dannet en indikator. Hvis et område får farven lysegrøn, har mindst 70 procent af de adspurgte været enige om, at dette område klarer sig bedst i forhold til andre.

SÅDAN INDSAMLES FORVENTNINGERNE

41 markedsaktører har deltaget i Ejendomsforeningen Danmarks undersøgelse.

49 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 20 procent banker/realkreditinstitutter, 17 procent erhvervsmæglere og 14 procent andre aktører.

Følgende virksomheder har blandt andet bidraget:

Aareal Bank, ATP Ejendomme, Bertelco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRF Kredit, CB Richard Ellis, Cura Management, DADES, FIH Erhvervsbank, Finanssektorens Pensionskasse, Jeudan, Karberg-hus, Nordea, Nordea Ejendomme, PFA Ejendomme, PKA, Sampension og Sadolin & Albæk.

Et udpluk af investeringsejendomme til salg

Drejøgade, 2100 Kbh. Ø

- Attraktiv boligudlejningsejendom
- 10 bolig- og 1 erhvervslejemål
 - 3 to- og 7 tre-værelses lejligheder
 - Fornuftigt lejepotentiale
 - Fritaget for tilbudspligt

Kontantpris 12.900.000
Afkast 3,50%

Fiolstræde, Kbh. K

- Butiksejerlejlighed
- Udlejet til Netto dagligvarebutik siden 1993
 - God beliggenhed nær Købmagergade og Kultorvet

Kontantpris 19.000.000
Afkast: 6,60%

Kastruplundgade, Kastrup

- Blandet butiks-, og kontor ejendom,
- Opdelt i ejerlejligheder
 - God og markant beliggenhed
 - Særlig velholdt og veldrevet
 - Moderne kontorlejemål
 - Fuldt udlejet - stabilt cash-flow

Kontantpris 15.000.000
Afkast 3,90%

H. C. Andersens Blvd., Kbh. V

- Profilert ejd. nær Havnefronten
- Klassisk og nænsomt vedligeholdt
 - 1.000 m² erhverv / 2.000 m² bolig
 - 9 herskabslejligheder
 - 3 kontor- og 1 kliniklejemål

Kontantpris 45.900.000
Afkast 4,00%

Carit Etlars Vej, Åbyhøj

- Nyopført dagligvarebutik
- Aldi har drevet dagligvarebutik på adressen siden 1989
 - Den nye butik er klar til indflytning pr. 15. november 2011
 - 10 års uopsigelighed for lejer

Kontantpris 18.500.000
Afkast: 6,25%

Gl. Strandvej, Humlebæk

- Afskrivningsberettiget ejendom
- Fuldt udlejet til én god lejer – Restaurant Sletten ApS
 - Midt i den idylliske Sletten Havn
 - Direkte udsigt over Øresund

Kontantpris kr. 14.000.000
Afkast 5,80%

Vodroffsvej, Frederiksberg

- Byejendom med have og søudsigt
- 4 etager, 1 bolig på hver
 - Opdelt i 2 ejerlejligheder
 - Fantastisk 2-planslejl. øverst
 - Meget anvendelig underetage

Kontantpris 15.000.000
Afkast 3,90%

Østerbrogade, Grenaa

- Charmende butiksejendom
- Udlejet til sportsbutik
 - Fælles p-plads med Fakta og Kvickly
 - 7 års uopsigelighed for lejer

Kontantpris 7.600.000
Afkast: 7,00%

Blegdammen, Køge

- Nyopført butiksejerlejlighed
- Udlejet til tøjforretning
 - 150 m²
 - 10 års uopsigelighed for lejer

Kontantpris 5.700.000
Afkast 5,75%

Kontakt os for et uforpligtende salgsoplæg på din investeringsejendom

Tilmed dig vores investordatabase og modtag løbende:

- Information om investeringsejendomme til salg
- Nyhedsbreve
- Indbydelser til seminarer etc.

Du skal blot sende en mail til marketingkoordinator Mette Meng på mette.meng@dtz.com med navn, telefonnummer og e-mail.



DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Nørre Farimagsgade 15
DK - 1364 København K
Tlf. +45 33 14 50 70
Fax. +45 33 14 50 73

DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Banegårdsplassen 20 A
DK - 8000 Aarhus C
Tlf. +45 87 31 50 70
Fax. +45 87 31 50 73



Kontorer gav bedst i 2010

Selvom boliger på langt sigt er den type ejendom, der giver bedst, så overhalede kontorer i 2010 som den bedste investering

samt at det generelle lejeniveau er steget med 0,6 procent.

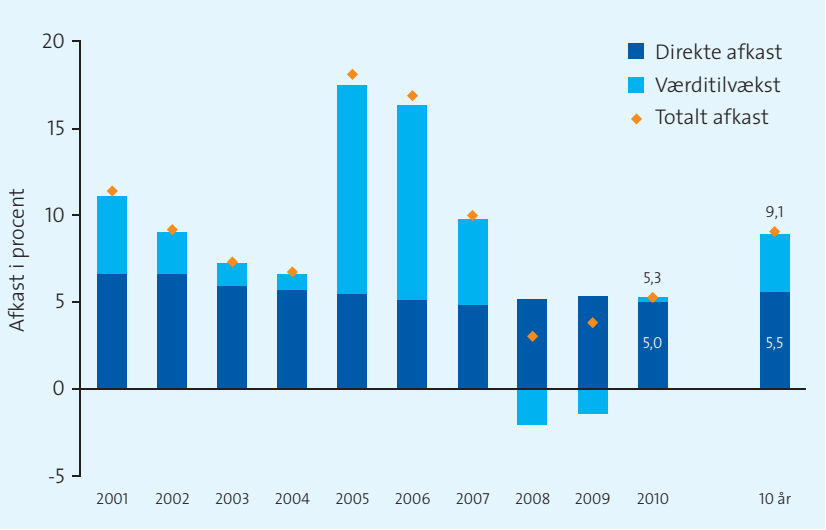
-1,8 procent afkast på boliger

Det er kontorer, der driver fremgangen. Kontorer er den eneste sektor, der

havde en positiv værditilvækst på 0,7 procent i 2010, mens butikker forholdt sig uændret, og industri- og bolig-ejendomme fortsatte deres negative værditilvækst med henholdsvis -1,8 procent og -0,7 procent.

>>

Værditilvækst tilbage i sorte tal (alle ejendomstyper)



Kilde: IPD Denmark Annual Digest 2010.

Efter to år med negativ værditilvækst er ejendommene nu tilbage i plus. Nedskrivningerne er primært foretaget af selskaberne selv, og flere selskaber i indekset valgte ikke at nedskrive deres ejendomme på trods af nedgangen i markedet. Derfor er faldene i værdi i 2008 og 2009 relativt lave i forhold til de generelle opgørelser for ejendomsværdiernes udvikling i de seneste år.

Det totale afkast for investeringsejendomme i Danmark i 2010 var 5,3 procent. Det er en stigning på 1,5 procentpoint i forhold til 2009 og dermed et tegn på, at det går fremad for det danske ejendomsmarked, viser de seneste tal fra IPD, Investment Property Databank, der samler en række nøgletal fra danske ejendomsselskaber svarende til en dækning på cirka 40 procent af markedet.

Efter to år med negativ værditilvækst markerer 2010 således et vendepunkt med en positiv værditilvækst på 0,3 procent. Værditilvæksten er et udtryk for en ændring i ejendommens markedsværdi. IPD forsøger at forklare værditilvæksten ved at se på ændringen af afkastkravet og væksten i markedslejen. Afkastkravet er faldet med knap 0,1 procent, hvilket vil sige at køberne accepterer lidt højere priser,

Domicil eller lagerhal? Find nye lokaler på Lokalebasen.dk

Danmarks førende markedsplads for erhvervslejemål

De 10 største udlejninger 2. halvår 2010

LAGER I FABRIKSPARKEN, GLOSTRUP	8.000 KVM.
KONTOR PÅ KAY FISKERS PLADS, KØBENHAVN S	2.454 KVM.
KONTOR PÅ LYSKÆR, HERLEV	1.454 KVM.
KONTOR PÅ ESROMGADE, KØBENHAVN N	1.400 KVM.
BUTIK PÅ FALKONER ALLÉ, FREDERIKSBERG	653 KVM.
LAGER PÅ HAMMERHOLMEN, HVIDOVRE	633 KVM.
KONTOR PÅ LYSKÆR, HERLEV	563 KVM.
KONTOR PÅ DESSAUS BOULEVARD, HELLERUP	556 KVM.
KONTOR PÅ VERMUNDSGADE, KØBENHAVN Ø	500 KVM.
KONTOR PÅ ANNAHOLMSGADE, ODENSE	470 KVM.

Lokalebasen.dk er en veletableret og uafhængig portal, der samler danske erhvervslejemål ét sted og gør det nemt for potentielle lejere at finde deres fremtidige lejemål. Hver måned er der mere end 40.000 unikke brugere, der besøger vores hjemmeside.

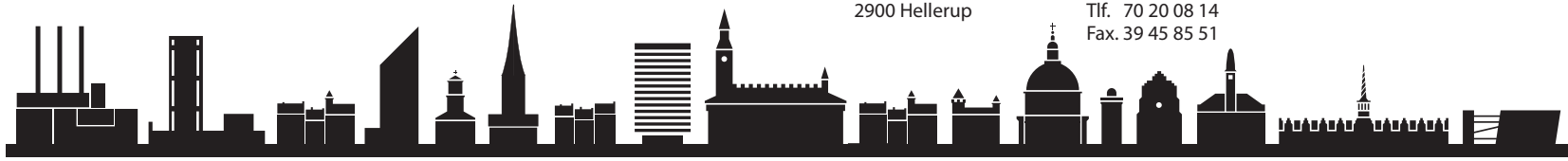
I første kvartal 2011 har det resulteret i 136 indgåede lejekontrakter.

Lokalebasen.dk

Uafhængig portal for erhvervslejemål indenfor kontor, butik, produktion og lager.

Lokalebasen.dk A/S
Strandvejen 171
2900 Hellerup

www.lokalebasen.dk
info@lokalbasen.dk
Tlf. 70 20 08 14
Fax. 39 45 85 51



Investerings ejendomme



Har du ejendommen - så har vi køberen

DN Erhverv A/S søger ejendomme

Hos DN Erhverv har vi mange danske og internationale klienter, der er kapitalstærke og klar til at handle enkelte ejendomme eller hele porteføljer uden finansieringsforbehold. Vi vil derfor gerne i kontakt med ejere af ejendomme, der ligger indenfor nedenstående købskriterier.

Er du investor?

Vi hører gerne fra dig, hvis du har kapital, som du ønsker at placere i ejendomme. Vi har mange ejendomme til salg, der ikke bliver annonceret offentligt. Tag en uforpligtende samtale med os om dine købskriterier, og vi vil orientere dig, når vi får ejendomme over vores bord, som lever op til dine krav.

Type	Volume	Afkast	Tomgang	Beliggenhed
Boligudlejningsejendomme	min. DKK 15 mio.	3,50%	-	København K, Ø, V, Frederiksberg og Hellerup
Boligudlejningsejendomme	min. DKK 15 mio.	4,50%	-	Storkøbenhavn
Kontor	min. Euro 20 mio.	5,00%	max. 10%	København (indre by - Havnefronten)
Kontor	min. DKK 35 mio.	6,00%	max. 10-15%	Frederiksberg
Retail-Dagligvarebutikker	min. DKK 10 mio.	7,25%	0%	Hele Landet
Retail	min. DKK 20 mio.	4,75%	max. 5%	København K
Logistik (min.10 års kontrakt)	min. DKK 50 mio.	7,25%	0%	Sjælland tæt ved motorvejen
Lager (min. 8 års kontrakt)	min. DKK 25 mio.	7,50%	max. 15%	Storkøbenhavn



FOTO: ARKIVFOTO / © SHUTTERSTOCK

Afkastkravet faldt for kontorer og butikker, mens det fortsatte med at stige for industri- og boligejendomme, og det er dermed tydeligt, at investorerne forbinder størst risiko med de to sidstnævnte kategorier.

Kontorer gav et samlet afkast på 6,2 procent i 2010 og blev dermed den mest attraktive sektor.

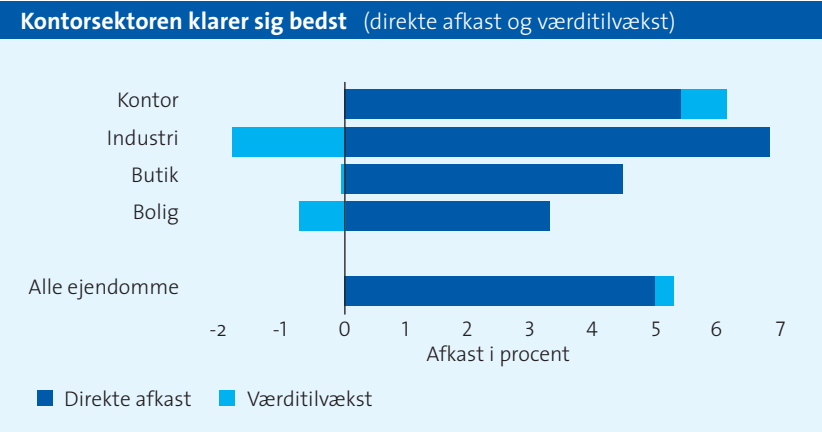
De totale afkast for industri, butik og bolig var mere end 1 procent lavere med henholdsvis 4,9 procent, 4,4 procent og 2,5 procent i 2010.

Gennemsnitligt afkast på 9 procent
– Det er især kontorejendommene, som kommer stærkt ud af krisen. Vi skal helt tilbage til 2000 for at finde et år, hvor kontorejendommene har givet højere afkast end de andre ejendomstyper, siger Christina Gustafsson, Managing Director for IPD Norden.

Hvis man ser på markedet på langt sigt, så er det dog stadig boligmarkedet, der giver langt det bedste afkast, mens kontorer og industriejendomme klarer sig dårligst.

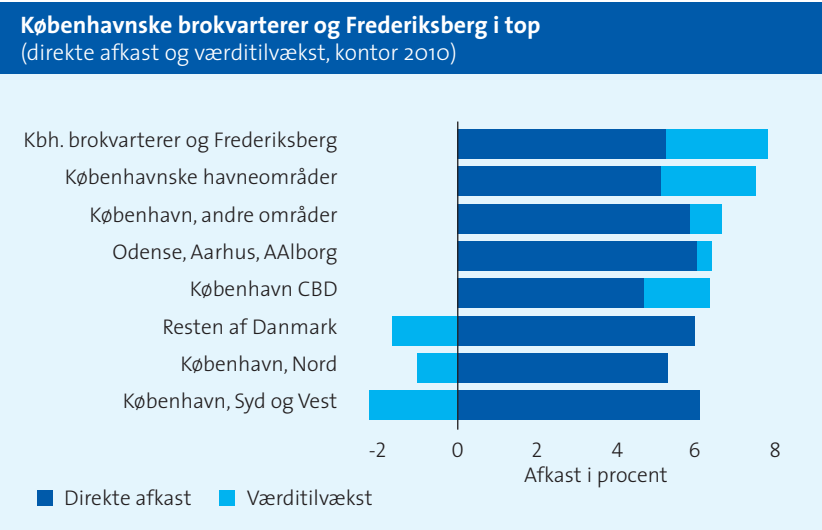
Større ejendomsselskaber opgiver tallene
– På langt sigt giver det danske marked cirka 9 procent i afkast alt i alt, viser IPD-tallene.

Statistikken er udelukkende beregnet på tal fra de ejendomsselskaber, der indberetter nøgletal til IPD. Det



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks.

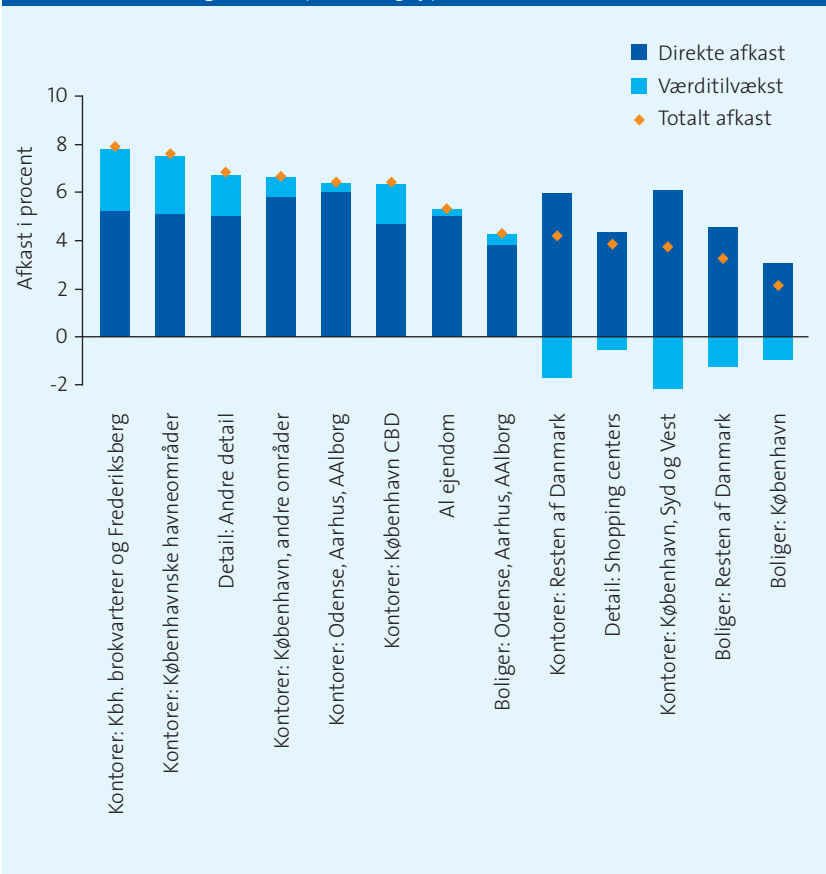
Selvom industriejendomme giver det absolut højeste direkte afkast, så er priserne faldet på den type ejendomme i 2010 og dermed ender kontorer som den samlet bedste investering.



Kilde: IPD Denmark Annual Digest 2010.

Det direkte afkast er højest i provinsen, men da 1. classes ejendomme også er vokset i værdi i 2010, så ender de københavnske ejendomme på bedste beliggenhed alligevel i top med det højeste samlede afkast.

Bedste investering (fordelt på sted og type)



Kontorer i det centrale København har givet det højeste samlede afkast fulgt af kontorer i de københavnske havneområder.

Kilde: IPD Denmark Annual Digest 2010.

svarer ifølge IPD til cirka 40 procent af markedet.

Følgende firmaer er med i IPD: Aberdeen Asset Management, ATP Ejendomme, C.W. Obel Ejendomme, DADES, Danica Ejendomme, Danske Bank, Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003, Finanssektorens Pensionskasse, Foreningen Fast Ejendom, Jurister-nes og Økonomernes Pensionskasse, Kirkbi Invest, Lægernes Pensionskasse, MP Pension, PensionDanmark, PFA, Sampension, SEB Pension, Slots- og Ejendomsstyrelsen og Topdanmark Ejendom.

Investeringer i butikker gav et afkast på 4,4 procent i 2010.



FOTO: © SHUTTERSTOCK



GPS36.99 til vagtleder: melder alt udført

Green circles ejendomsdrift leveres af vores dygtige medarbejdere og styres af et driftsstyringssystem med GPS overvågning, der dokumenterer alle udførte opgaver og sikrer en høj gennemsnitlighed i kvaliteten af vores services og priser.

Det betyder, at du præcist ved, hvornår der er udført teknisk tilsyn, ryddet sne, udført renhold og alle de andre mange opgaver, der er forbundet med ejendomsdrift. Det sker helt automatisk.

Tilmed sikres du kun at betale for det, du har fået. Og kommunikationen er ligetil, for alle arbejder ud fra samme informationer.

Det skaber trykthed for vores kunder og for os.

Green circle er et ejendomsdriftselskab, der blev stiftet for 7 år siden af partnerne Erik Jensen og Ole Mortensen. Facility services omfatter alt fra fælles drift (lejerservice), forsyning, vedligehold, grøn pleje, glatføre og kvalitetssikring. Vores kunder er bl.a. ejendomsinvestorer, ejendomsadministratorer, erhvervsjendomme og andels- og ejerforeninger. Læs mere om os på greencircle.dk

Som forvalter af en ejendomsportefølje ved du, hvor mange ressourcer, der bruges på drift, vedligehold, koordination, lejerservice, personale og kontrol.

Green circle tilbyder dig et 360° check på din ejendomsportefølje, så du kan få en dokumenteret bedre og billigere ejendomsdrift.

Vi passer på dine ejendomme, så du får bedre tid til alt det andet.

Ring til Ole og Erik for et uforpligtende møde på 46 34 20 99.

