

Baggrundsrapport

Hjemfaldsvurderinger

Aarhus Kommune



September 2026

Indhold

1. Sammendrag	1
2. Vurderingsgrundlag	2
2.1. Opdrag og formål	2
2.2. Vurderingstema	3
2.3. Forudsætninger	4
2.4. Dokumenter	5
2.5. Generelle vurderingsprincipper	5
3. Ejendomsmarkedet.....	6
3.1. Demografisk udvikling.....	6
3.2. Udvikling på markedet for ejerboliger	10
3.3. Udvikling på markedet for lejeboliger.....	11
3.4. Efterspørgslen på investeringsmarkedet	12
4. Grundvurderinger	16
5. Begrænsninger i opdrag og ansvar	17
6. Kvalifikationer og interessekonflikter	17

1. Sammendrag

Under forudsætning af de i rapporten anførte metoder, forudsætninger og beregninger vurderes markedsværdien af grundarealerne fastsat ud fra "highest and best use"-princippet som enten ejer- eller lejeboliger som vist nedenfor.

Nr.	Adresse	Værdi	I alt
		kr. pr. m ² ekskl. moms	kr. ekskl. moms
1	Augustenborggade 21	5.200	52.150.800
2	Augustenborggade 23D-F	5.200	50.497.200
3	Augustenborggade 25G-J og 27	5.200	62.124.400
4	Kirkedammen 7-9	4.720	5.890.560
5	Langenæs Allé 33-43	4.720	22.967.520
6	Langenæs Allé 45-47 og Sønderborggade 11-13	4.720	14.268.560
7	Marselis Boulevard 28	5.960	40.432.640
8	Marselis Boulevard 34-36	5.960	46.726.400
9	Marselis Boulevard 38-40	5.960	43.567.600
10	Møllevejen 21-27	9.800	32.232.200
11	Nordborggade 1-3	5.120	6.389.760
12	Nordborggade 15-17	5.120	6.717.440
13	Nordborggade 25-27	5.120	8.448.000
14	Nordborggade 29, 29A og 31	5.120	6.758.400
15	Nordborggade 43-45	5.120	6.461.440
16	Nordborggade 47-51	5.120	18.385.920
17	Nordborggade 53-55	5.120	8.806.400
18	Skanderborgvej 36-38	4.720	13.343.440
19	Skanderborgvej 40	4.720	13.447.280
20	Skovfaldet 2	9.200	36.156.000
21	Tøndergade 84-86	4.720	5.673.440
22	Tøndergade 96-98	4.720	5.951.920
23	Vestervang 1, 2, 3, 7 og 8	9.800	94.942.400
24	Vestervang 4, 6, 9 og 10	9.800	90.679.400
25	Vestervang 19-23 og 20-24	9.800	97.176.800
26	Vestervang 25A-K og 26-34	9.800	186.915.400
27	Vestervang 35-41	9.800	185.514.000
28	Jens Baggesens Vej 94-118	5.320	66.606.400

2. Vurderingsgrundlag

2.1. Opdrag og formål

Colliers International Danmark A/S ("Colliers") har af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Opkøb og Grundsalg, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, ("kunden") fået i opdrag at udfærdige en vurdering af grundarealerne nedenfor.

Nr.	Adresse	Postnr. og by	Matrikelnummer
1	Augustenborggade 21	8000 Aarhus C	727m Marselisborg, Århus Jorder
2	Augustenborggade 23D-F	8000 Aarhus C	727as Marselisborg, Århus Jorder
3	Augustenborggade 25G-J og 27	8000 Aarhus C	727bn Marselisborg, Århus Jorder
4	Kirkedammen 7-9	8000 Aarhus C	727bc Marselisborg, Århus Jorder
5	Langenæs Allé 33-43	8000 Aarhus C	727bu Marselisborg, Århus Jorder
6	Langenæs Allé 45-47 og Sønderborggade 11-13	8000 Aarhus C	727az Marselisborg, Århus Jorder
7	Marselis Boulevard 28	8000 Aarhus C	741hæ og 741hf Marselisborg, Århus Grunde
8	Marselis Boulevard 34-36	8000 Aarhus C	741hø og 741hn Marselisborg, Århus Grunde
9	Marselis Boulevard 38-40	8000 Aarhus C	741ia, 741ho og 741ib Marselisborg, Århus Grunde
10	Møllevejen 21-27	8000 Aarhus C	1987a Århus Bygrunde
11	Nordborggade 1-3	8000 Aarhus C	727v Marselisborg, Århus Jorder
12	Nordborggade 15-17	8000 Aarhus C	727o Marselisborg, Århus Jorder
13	Nordborggade 25-27	8000 Aarhus C	727at Marselisborg, Århus Jorder
14	Nordborggade 29, 29A og 31	8000 Aarhus C	727i Marselisborg, Århus Jorder
15	Nordborggade 43-45	8000 Aarhus C	727d Marselisborg, Århus Jorder
16	Nordborggade 47-51	8000 Aarhus C	727ai og 727ck Marselisborg, Århus Jorder
17	Nordborggade 53-55	8000 Aarhus C	727ak Marselisborg, Århus Jorder
18	Skanderborgvej 36-38	8000 Aarhus C	727an Marselisborg, Århus Jorder
19	Skanderborgvej 40	8000 Aarhus C	727am Marselisborg, Århus Jorder
20	Skovfaldet 2	8200 Aarhus N	54q Århus Markjorder
21	Tøndergade 84-86	8000 Aarhus C	727e Marselisborg, Århus Jorder
22	Tøndergade 96-98	8000 Aarhus C	727g Marselisborg, Århus Jorder
23	Vestervang 1, 2, 3, 7 og 8	8000 Aarhus C	117up Århus Markjorder
24	Vestervang 4, 6, 9 og 10	8000 Aarhus C	117xh og 117uo Århus Markjorder
25	Vestervang 19-23 og 20-24	8000 Aarhus C	117vd Århus Markjorder
26	Vestervang 25A-K og 26-34	8000 Aarhus C	117ui Århus Markjorder
27	Vestervang 35-41	8000 Aarhus C	117uh Århus Markjorder
28	Jens Baggesens Vej 94-118	8200 Aarhus N	117uf og 117ty Århus Markjorder

("grundarealerne").

Grundarealerne har alle tinglyste tilbagekøbsdeklarationer, som kunden i årene 2055-2080 har mulighed for at tilbagekøbe til nærmere fastsatte vilkår, som fremgår af tingbogsattesterne. Ejerne af grundarealerne kan dog købe deres grundareal fri af deklARATIONERNE ved at betale et frikøbsbeløb til kunden. Frikøbeløbet er baseret på en aktuel markedsvurdering af hvert enkelt grundareals værdi, som er baseret på dets anvendelsesmuligheder i henhold til det aktuelle plangrundlag og uden hensyntagen til den aktuelle bebyggelse på grundarealet. I tillæg til denne baggrundsrapport udarbejdes der særskilte vurderinger af de enkelte grundarealers markedsværdi, som der i denne rapport refereres til.

Formålet med denne baggrundsrapport er at skabe transparens, så de berørte ejendomsejere og -købere har mulighed for at gøre sig bekendt med den økonomiske forpligtigelse, der aktuelt hviler på grundarealerne. Baggrundsrapporten indeholder de overordnede forudsætninger for værdiansættelserne af de enkelte grundarealer samt en analyse af de gældende markedsforhold på boligmarkedet i Aarhus, som anvendes ved vurderingerne.

Formålet med de enkelte vurderingsrapporter er at fastslå markedsværdien af grundarealerne i ubebygget stand på baggrund af byggeretsværdien pr. m² på vurderingsdatoen og ud fra det aftalte vurderingstema, jf. 2.2.

Vurderingsdatoen for grundarealerne er den 17. september 2026.

2.2. Vurderingstema

Følgende er gældende for samtlige vurderingsrapporter, men fremgår også af de enkelte vurderingsrapporter.

Grundarealernes markedsværdi og markedsleje fastsættes i overensstemmelse med RICS Valuation – Global Standards og TEGoVA, der er godkendt af The International Valuation Standards Council ("IVSC").

Markedsværdi er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger ("armslængdeprincippet") efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (fx moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår grundarealerne, der kan påvirke prisen, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- Forud for vurderingsdatoen er der forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af grundarealerne, til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til grundarealernes karakter og de aktuelle markedsforhold anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6-9 måneder.
- Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med liebhaverinteresse.

Særlige forhold eller fravigelser

Omfanget af de enkelte vurderingsrapporter tager endvidere hensyn til kundens særlige vurderingsinstrukser, herunder at grundarealerne skal vurderes som ubebyggede grunde, hvor vurderingspriserne bestemmes af byggeretterne i henhold til de gældende planforhold.

2.3. Forudsætninger

Følgende er gældende for samtlige vurderingsrapporter, men fremgår også af de enkelte vurderingsrapporter.

Grundareal og forurening

Der foreligger ikke en undersøgelse af jordbundsforhold/-stabilitet på grundarealerne. Vurderingerne bygger derfor på den forudsætning, at alle bygninger opføres under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke foretaget undersøgelser eller prøvetagninger af de grundarealerne. Vurderingsrapporterne tager dog højde for samtlige relevante informationer, som vi har modtaget fra kunden og/eller andre sagkyndige. Vurderingsrapporterne er udformet med udgangspunkt i, at der ikke er miljømæssige forhold, der vil have væsentlig betydning for vurderingsrapporterne og grundarealernes værdi, som ikke fremgår direkte af det modtagne materiale.

Det forudsættes ligeledes, at jordbundsforholdene på de enkelte grundarealer er af en sådan karakter, at der vil kunne bygges på dem umiddelbart efter overtagelse.

Hvis kunden ikke kan acceptere denne forudsætning eller ønsker, at den verificeres, opfordres kunden til at sørge for alle relevante undersøgelser og derefter videreformidle resultaterne til Colliers med henblik på en eventuel revision af vurderingsrapporterne.

Planmæssige forhold

Vurderingerne er foretaget, under forudsætning af at grundarealerne ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, ekspropriation eller andet, der kan have betydning for deres nuværende anvendelse.

Grundarealerne forudsættes at blive bebygget og benyttet efter behørig tilladelse fra samtlige instanser og myndigheder i henhold til gældende lovgivning og planer.

Bebyggelsesomfanget på de enkelte grundarealer er oplyst af kunden, og det forudsættes ligeledes, at der på alle grundarealer er tilladelse til at opføre nyt byggeri.

Omkostninger

Omkostninger til totalentreprise er generelt fastsat til 15.250 kr. pr. m² for lejeboliger. Der afviges dog ved ejendomme med mulighed for over syv etager, som er fastsat til 15.500 kr. pr. m². For ejerboliger med anvendelse som tæt-lav er der generelt afsat 16.250 kr. pr. m², mens totalentreprisen for ejerlejligheder fastsættes til 19.250 kr. pr. m. De øvrige omkostninger anvendt i beregningerne er ens på tværs af vurderingerne.

Ejerskab og lejeforhold

Det forudsættes, at det planlagte byggeri på grundarealet vil være beliggende på egen grund, jf. oplysninger fra de offentlige registre.

Der forudsættes ikke at være lejeaftaler eller forpligtelser angående brug af grundarealerne, der skal tages hensyn til i forbindelse med vurderingsrapporterne.

Endelig forudsættes grundarealerne at være opmålt efter bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983.

Servitutter

Servitutterne tinglyst på grundarealerne er ikke gennemgået, hvorfor det forudsættes, at der ikke vil være tinglyst forpligtelser eller andet, der har væsentlig indflydelse på grundarealernes markedsværdier.

Prioritering

Grundarealerne vurderes på kontant basis. Således er hæftelserne tinglyst på grundarealerne ikke blevet gennemgået. Det forudsættes, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld vedrørende grundarealerne.

Myndighedsgodkendelse

Det forudsættes, at byggeriet opføres efter gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold og ibrugtagningstilladelser.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed for selv at undersøge, hvorvidt denne forudsætning er korrekt.

Parkering

Det er aftalt med kunden, at vurderingsrapporterne laves, under forudsætning af at parkering for nyt byggeri vil kunne håndteres omkostningsneutralt. Der vil således heller ikke blive skelet til de gældende parkeringsnormer for de respektive områder.

Særlige forudsætninger

Grundvurderingerne tager afsæt i bestemmelserne vedrørende frikøb af hjemfaldsdeklarationer. Som det fremgår heraf, skal grundarealerne vurderes under hensyn til de aktuelt gældende planforhold og uden hensyn til den nuværende bebyggelse, hjemfaldsklausuler eller eventuelle planer om eventuel alternativ anvendelse ved omdannelse af grundarealernes plangrundlag.

2.4. Dokumenter

Til brug for de enkelte vurderingsrapporter er der indhentet informationer fra forskellige offentlige registre. Disse dokumenter vil fremgå af de enkelte vurderingsrapporter sammen med kilde og dato for tilgængelse.

2.5. Generelle vurderingsprincipper

Følgende er gældende for samtlige vurderingsrapporter, men fremgår også af de enkelte vurderingsrapporter.

Vurderingsrapporterne er baseret på de oplysninger, der er modtaget fra kunden og dennes eksterne rådgivere samt indhentet fra offentlige registre. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingsrapporterne.

Vi har i vurderingsrapporterne ikke taget hensyn til:

- Omkostninger til indfrielse af pantehæftelser
- Omkostninger forbundet med udbud og salg
- Skattemæssige konsekvenser af et salg, herunder eventuel ejendomsavanceskat og/eller genvundne afskrivninger.

Købere af grundarealerne forventes at indhente yderligere rådgivning eller bekræftelse af nogle af ovennævnte forhold, før der arbejdes videre mod en erhvervelse. Vi anbefaler derfor, at kunden noterer de betingelser og det tema, som vurderingsrapporterne er udfærdiget på grundlag af.

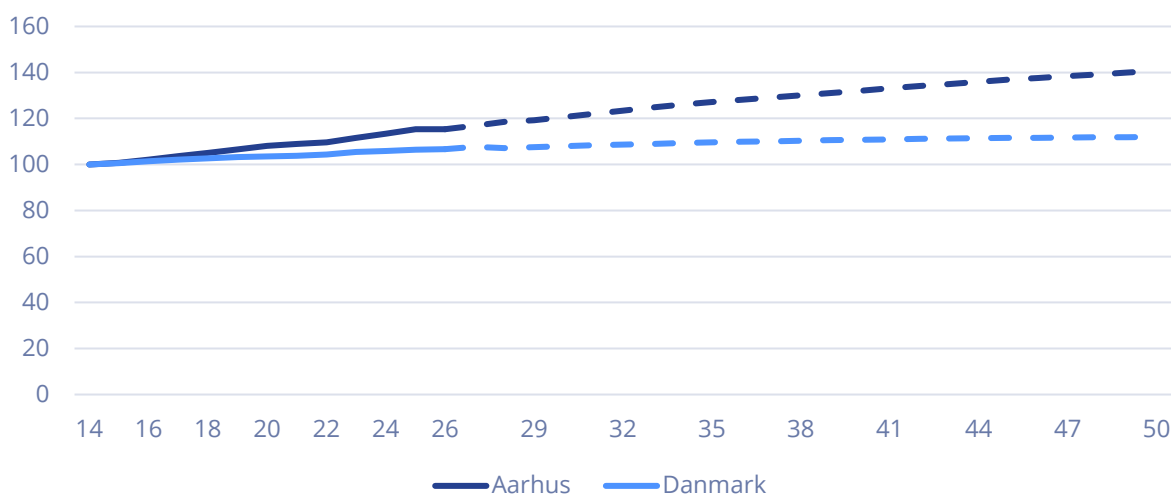
3. Ejendomsmarkedet

Det følgende afsnit omhandler efterspørgslen på boligmarkedet. De enkelte underafsnit behandler de generelle tendenser på det aarhusianske boligmarked.

3.1. Demografisk udvikling

Boligmarkedet i Aarhus har i en årrække været karakteriseret ved positiv befolkningstilvækst. Befolkningstallet i Aarhus Kommune er steget fra ca. 324.000 indbyggere i 2014 til ca. 373.500 indbyggere i 1. kvartal 2026, hvilket svarer til en stigning på ca. 15,3% i perioden. Der er ligeledes positive forventninger til den fremtidige demografiske udvikling i Aarhus Kommune, da der forventes vækst på ca. 20% frem mod 2050. Det overstiger i høj grad den forventede nationale befolkningsvækst, som forventes at udgøre ca. 4%.

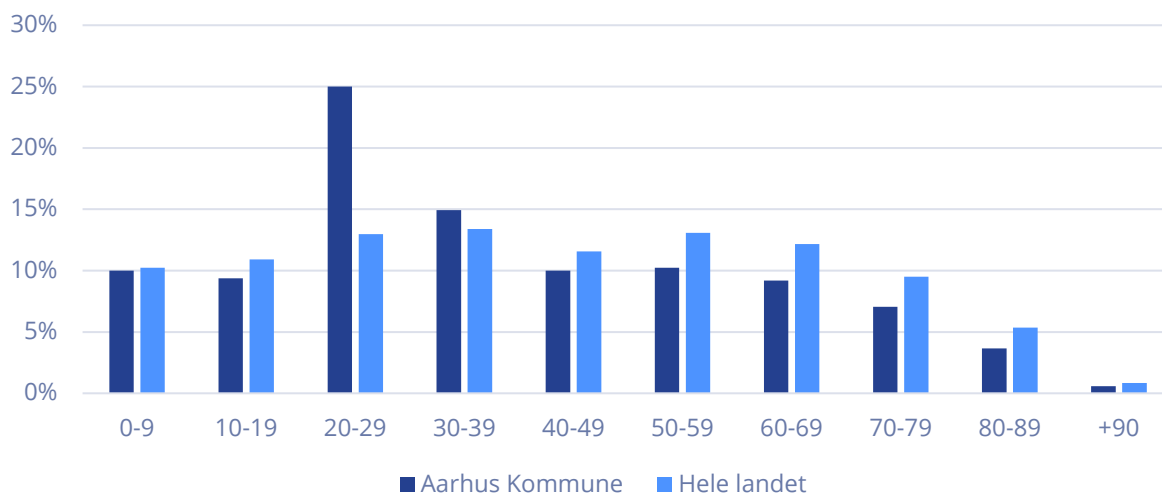
Befolkningsudvikling og -fremskrivning, Aarhus Kommune, 2014-2050 (indeks 100 = 2014)



Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Forventningerne til befolkningsvæksten er en vigtig parameter i forhold til markedets fremtidige efterspørgsel, da et stigende befolkningstal alt andet lige vil skabe øget efterspørgsel på boliger. Derudover er befolkningens sammensætning også en væsentlig faktor, da den har betydning for valget af bolig.

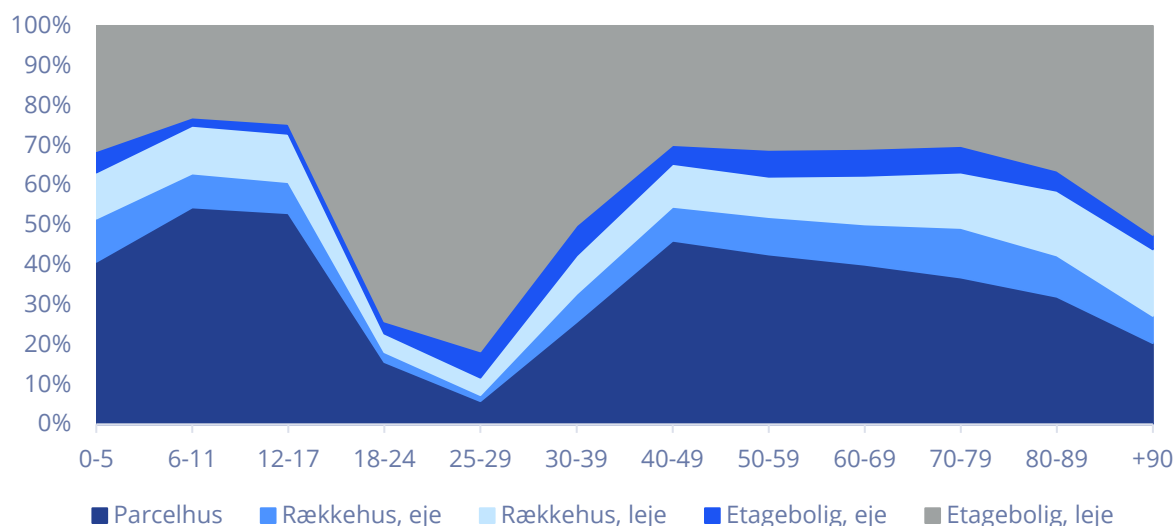
Befolkningssammensætning fordelt på aldersgrupper, Aarhus Kommune og Danmark, pr. 1. juli 2026



Kilde: Danmarks Statistik

Omtrent 25% af befolkningen i Aarhus Kommune består af folk i aldersgruppen 20-29 år, hvilket primært skyldes de mange studerende, der hvert år optages på Aarhus' forskellige uddannelsesinstitutioner. Ifølge tal fra Aarhus Kommune udgør det samlede antal studerende ca. 50.000, hvilket svarer til 14% af kommunens indbyggere. Sammenlignet med hele landet er denne gruppe således væsentligt overrepræsenteret i Aarhus, hvilket har betydning for boligefterspørgslen. I nedenstående graf har vi illustreret, hvilke boligtyper de forskellige aldersgrupper i Aarhus Kommune bor i.

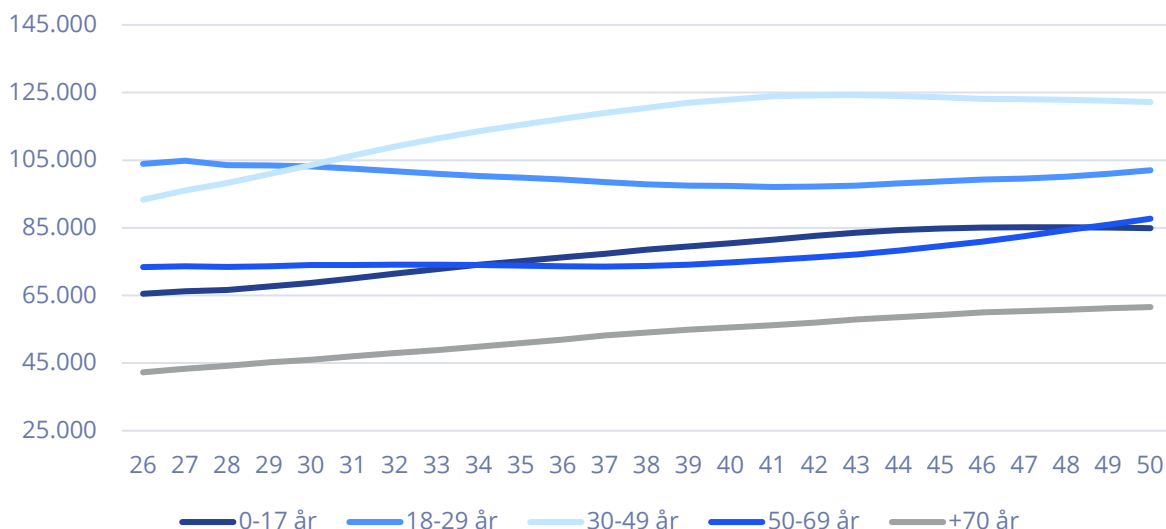
Aldersbestemt boligefterspørgsel fordelt på type og ejerforhold, Aarhus Kommune, 2026



Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

De 18-24-årige og 25-29-årige har en præference for at bo til leje i etageboliger. Det er derfor også denne boligtype, som har oplevet højest efterspørgsel, og som der de seneste år er blevet opført mest af i Aarhus Kommune. Den fremtidige efterspørgsel på boliger vil dog være afhængig af, hvordan befolknings-sammensætningen forventes at udvikle sig over tid, hvilket er illustreret i nedenstående graf.

Befolkningsfremskrivning på tværs af aldersgrupper, Aarhus Kommune, 2026-2050



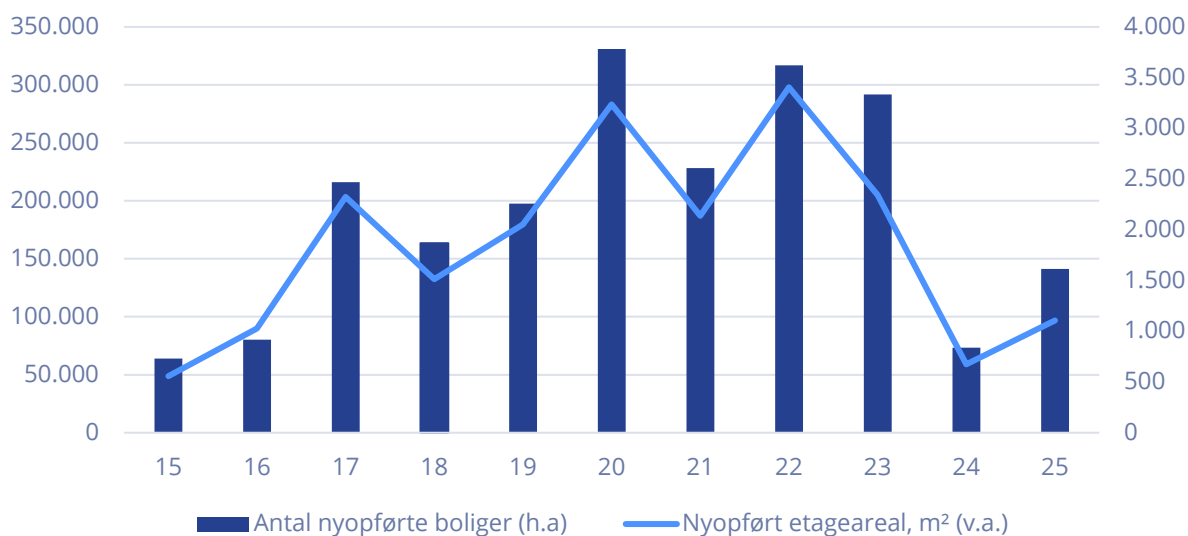
Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Aarhus Kommune forventes at opleve relativt store stigninger i aldersgrupperne 0-17 år, 30-49 år og +70 år, mens grupperne 18-29 år og 50-69 år frem mod henholdsvis 2047 og 2041 forventes at falde for derefter at stige frem mod 2050.

Sammenholdes dette med den aldersbestemte boligefterspørgselsfordeling, må der dermed i fremtiden forventes at blive efterspurgt en større andel af familievenlige boliger, eksempelvis parcelhuse, da det er præferencen for aldersgrupperne 30-49 år. Der er dog stadig en væsentlig andel af grupperne, som også efterspørger etageboliger og (primært i form af lejeboliger), hvilket der dermed også må forventes at være fornuftig efterspørgsel på fremadrettet.

Fra 2020 til 2023 var der i Aarhus en betydelig stigning i nybyggeri af etageboliger. Det skete ovenpå gunstige år for udviklerne fra 2018 til 2021, hvor renterne var lave, og priserne på investeringsejendomme steg. En væsentlig faktor har dog også været, at der var mange tilgængelige grundarealer, hvor der kunne udvikles etageboliger. Dette gjaldt udenfor Ringvejen, men også på mere centrale beliggenheder som Åbyen, Godsbanen og Aarhus Ø. Efter 2023 oplevede nybyggeriet af etageboliger et markant fald, men aktiviteten var igen stigende i 2025 sammenlignet med 2024.

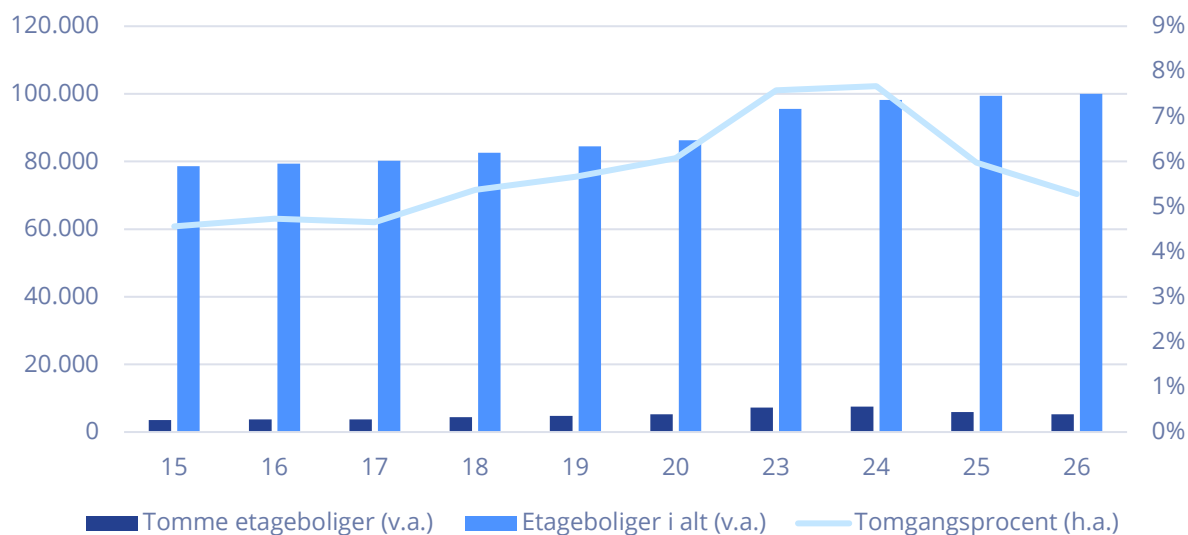
Nyopførelse af etageboliger, Aarhus Kommune, 2014-2025



Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

I de områder, hvor der blev bygget mest, havde efterspørgslen svært ved at følge med, hvilket resulterede i en stigning i antallet af tomme boliger. Det var blandt andet tilfældet i Tilst og Risskov. I 2024 vendte udviklingen dog, og i takt med at de tomme boliger blev absorberet i markedet, faldt tomgangen. I 2026 er tomgangen faldet til 5,3%, hvilket er det laveste niveau, som er registreret siden 2018.

Antal tomme etageboliger, Aarhus Kommune, 2015-2026



Note: Data er baseret på etageboliger med ejerskabskategorierne A/S, ApS og lignende, jf. Danmarks Statistik. Datagrundlaget for 2021 og 2022 er under omstrukturering på grund af datafejl fra BBR.

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

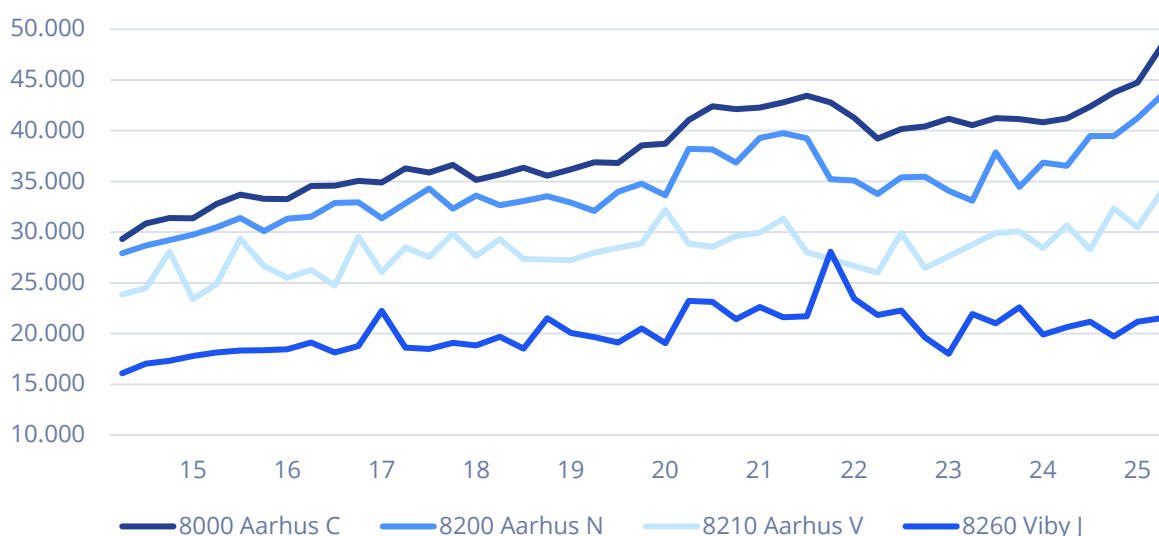
3.2. Udvikling på markedet for ejerboliger

Udvikling for etageboliger

Set over de sidste ti år har det aarhusianske ejerboligmarked generelt været opadgående, når man ser på den gennemsnitlige kvadratmeterpris for etageboliger. Dette gør sig gældende for kommunen som helhed, men også for flere delområder i byen. I 2022 og dele af 2023 oplevede markedet let faldende priser som følge af store rentestigninger, der skulle dæmme op for en markant stigende inflation. De stigende renter forøgede finansieringsomkostningerne, hvilket medførte et fald i betalingsvilligheden blandt boligkøberne, hvilket dermed sænkede boligefterspørgslen. Denne tendens er vendt siden starten af 2024, hvor boligefterspørgslen steg. Dette reflekteres i de igen stigende gennemsnitlige kvadratmeterpriser.

I nedenstående graf ses udviklingen i priser på etageboliger i Aarhus C, Aarhus N, Aarhus V og Viby J.

Udvikling for etageboliger, kr. pr. m², 1. kvartal 2015 – 1. kvartal 2026



Note: Ovenstående data bygger på nyere såvel som ældre boligmasse. Der er ingen observationer for Aarhus V i 2. kvartal 2020, 3. og 4. kvartal 2022, 4. kvartal 2023 og 1. kvartal 2024.

Kilde: Finans Danmark

Som det ses af ovenstående graf, er gennemsnitspriserne på ejerlejligheder højest i Aarhus C. I 1. kvartal 2026 lå gennemsnitsprisen i Aarhus C på ca. 48.000 kr. pr. m², hvilket svarer til en stigning på ca. 65% i forhold til gennemsnitsprisen i 1. kvartal 2015, hvor den udgjorde ca. 29.000 kr. pr. m². De betydelige prisstigninger kan i høj grad tilskrives den omfattende opførelse af nye boliger i perioden, herunder særligt i Aarhus Ø, hvor kvadratmeterpriserne generelt ligger markant højere end for ældre ejerlejligheder i Aarhus C. Dette billede er dog de senere år blevet nuanceret, idet områder som Frederiksbjerg og Øgadekvarteret ligeledes oplever høje kvadratmeterpriser.

Tilsvarende er gennemsnitspriserne for ejerlejligheder i Aarhus N, Aarhus V og Viby steget med henholdsvis 56%, 43% og 34% i samme periode.

Generelt er der det seneste år observeret prisstigninger i Aarhus på ca. 11-19%.

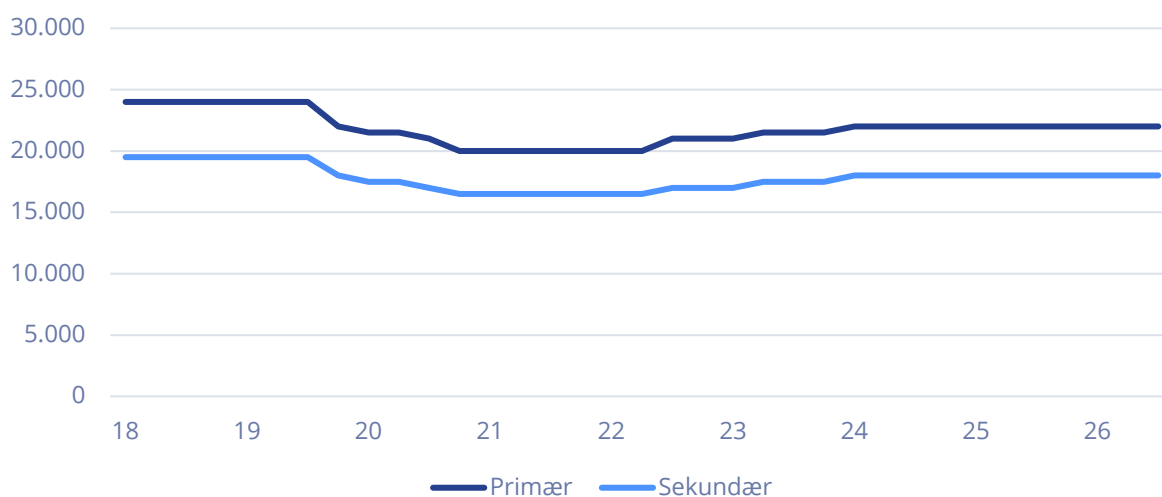
3.3. Udvikling på markedet for lejeboliger

Nedenstående grafer viser udviklingen af primære og sekundære lejeniveauer. Der skal dog tages forbehold for, at graferne illustrerer et gennemsnitsperspektiv for områderne som helhed. Det vil altså sige, at der i enkelte områder kan opnås lejeniveauer, som er højere end dem, der er afbilledet i graferne.

Lejepriserne for førsteklases boligejendomme på bedste beliggenhed i Aarhus C (primær leje) var relativt stabile fra 2018 til 2023. De stabile lejepriser skyldtes, at der i perioden var høj byggeaktivitet, som tilføjede en betydelig mængde boliger til det aarhusianske boligmarked.

Fra 2. kvartal 2024 til 3. kvartal 2026 har vi dog oplevet en stigning i den primære leje for boliger i Aarhus C. Dette er et resultat af, at udviklingsaktiviteten på boliger er bremsset op, hvilket har ført til faldende tomgang og dermed højere lejepriser. Gennemsnitslejen ligger aktuelt på 1.875 kr. pr. m² p.a., mens lejen for mere sekundære boligejendomme ligger i niveauet 1.575 kr. pr. m² p.a.

Udvikling i primære og sekundære lejeniveauer, Aarhus C inkl. Aarhus Ø og Trøjborg, kr. pr. m²

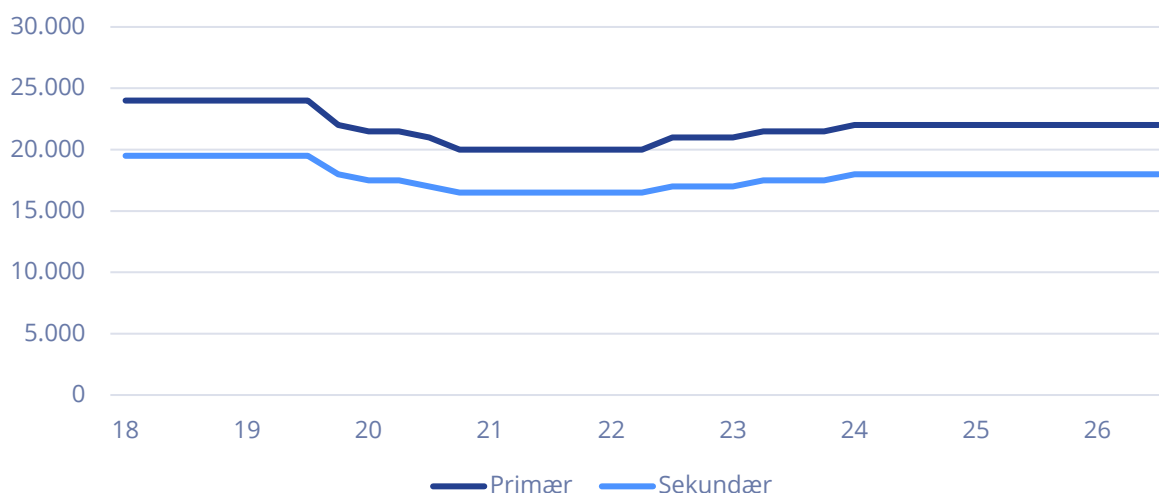


Note: Baseret på et gennemsnitligt areal på 80 m² for nyopførte boliger

Kilde: Colliers

Det samme billede gør sig gældende for lejepriserne for boliger udenfor Ringgaden i Aarhus. Gennemsnitslejen ligger her aktuelt på 1.675 kr. pr. m² p.a., mens lejen for mere sekundære boligejendomme ligger i niveauet 1.475 kr. pr. m² p.a.

Udvikling i primære og sekundære lejeniveauer, Aarhus udenfor Ringgaden inkl. Åbyhøj, Risskov og Christiansbjerg, kr. pr. m²



Note: Baseret på et gennemsnitligt areal på 80 for nyopførte boliger

Kilde: Colliers

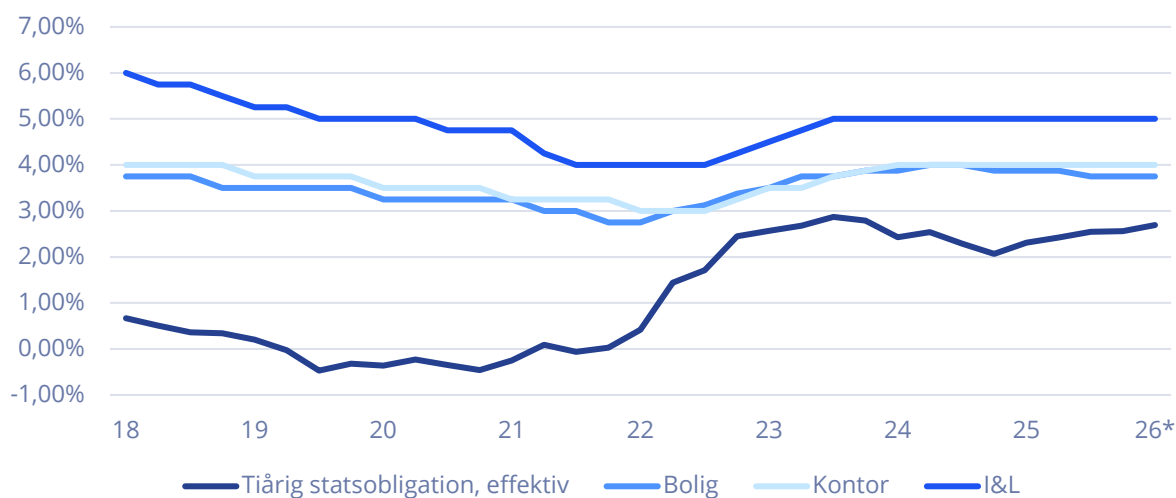
3.4. Efterspørgslen på investeringsmarkedet

De seneste år har investeringsmarkedet været påvirket af lav likviditet og betydelig geopolitisk usikkerhed, men der er udbredt enighed om, at markedet nåede bunden i 1. halvår 2024. Efterfølgende priskorrekationer bidrog til, at markedet i 2025 tilpassede sig et nyt niveau, samtidig med at en robust dansk økonomi, moderat inflation og øget rentestabilitet har styrket forudsætningerne for øget aktivitet. Det gunstige brugermarked og den høje efterspørgsel på både leje- og ejerboliger har desuden understøttet udviklingen. Samlet set medførte det, at transaktionsaktiviteten tog til i 2025, og de større handler vendte tilbage.

Efter udbruddet af konflikten i Mellemøsten er de korte renter steget til et markant højere niveau end ved årets start. Realkreditinstitutternes prognoser peger i retning af, at de fortsat vil stige mod et niveau på ca. 2,7% i løbet af 2026. Samtidig forventes det, at inflationen, som er faldet fra 2025 til 2026, igen vil stige i løbet af 2026 og frem mod 2027 som følge af konflikten i Mellemøsten og de heraf stigende energipriser. Dog forventes den underliggende prisudvikling på længere sigt at være lav og stabil.

Invasionen af Ukraine, uroen i Mellemøsten og den potentielle energikrise er blandt de faktorer, der skaber geopolitisk usikkerhed. Derudover skal de aktuelle geopolitiske spændinger mellem USA og landets internationale samarbejdspartnere ligeledes nævnes. Denne konflikt er et resultat af den amerikanske administrations tilsyneladende arbitrære politiske dispositioner og implementeringen af omfattende straffold. Det bevirkede i 2025, at kapitalstrømmene i markant grad blev omdirigeret til det europæiske ejendomsmarked. Samtidig er der høj politisk og økonomisk stabilitet i Danmark, og i lyset af den urolige verdenssituation er det danske ejendomsmarked derfor attraktivt for investorer.

Primære afkastkrav i København og tiårig statsobligation, 2018-2026

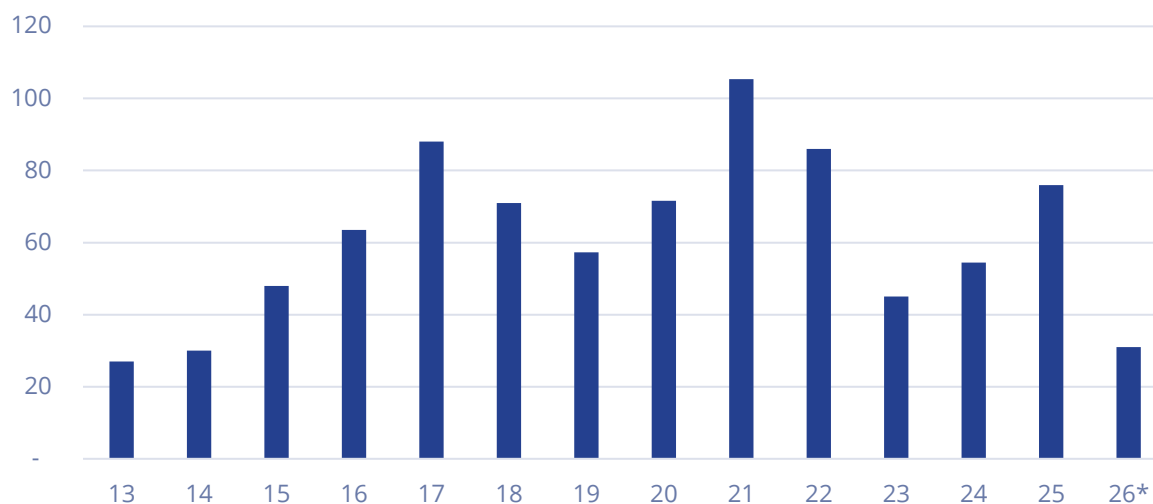


*Data er fra januar til og med marts 2026.

Kilde: Oxford Economics, Colliers

I 2025 nåede transaktionsvolumenen op på 75,9 mia. kr. Allerede midt i året var niveauet fra 2023 overgået, og i slutningen af september var den samlede volumen i 2024 overgået. Den øgede aktivitet, der kendetegnede 4. kvartal 2024, fortsatte med uformindsket styrke ind i 1. halvår 2025, men aftog herefter i årets sidste seks måneder. Den moderate opbremsning i 2. halvår 2025 afspejler dog primært, at flere betydelige handler blev udskudt til 2026. Den samlede transaktionsvolumen for 1. halvår 2026 udgør 31,0 mia. kr., hvilket er 26% lavere end for 1. halvår 2025. Denne forskel svarer til 11,1 mia. kr. Ser man på 2. kvartal 2026 alene, er transaktionsvolumenen på 18,6 mia. kr., hvilket er 27% lavere end for 2. kvartal 2025. Henset til de aktuelle markedsvilkår og -forventninger og i lyset af den nuværende geopolitiske situation tegner det dog fortsat lyst for det danske investeringsmarked.

Transaktionsvolumen, Danmark, mia. kr., 2013-2026



*Data er fra januar til og med juni 2026.

Kilde: Colliers

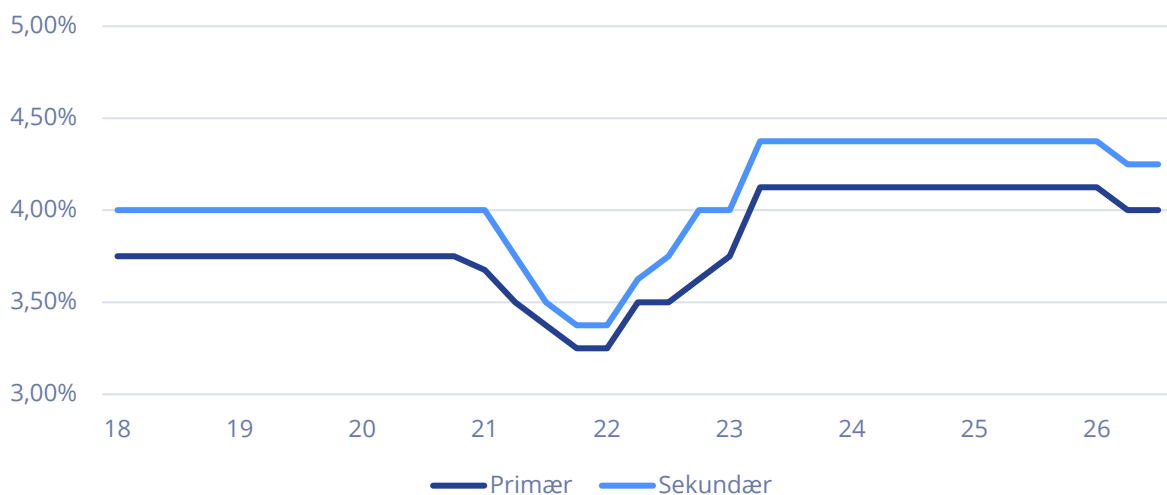
Fortsat høj efterspørgsel og solide markedsforhold i boligsegmentet

Boliger i Storkøbenhavn er fortsat det mest efterspurgt og likvide segment på det danske investeringsmarked. Det seneste års stigning i udbuddet er blevet modsvaret af høj efterspørgsel, som har været drevet af solide demografiske tendenser og et særdeles robust leje- og ejerboligmarked. Samtidig er det forventede udbud meget lavt som følge af den begrænsede byggeaktivitet og den stadig høje efterspørgsel. Det har løftet markedslejeniveauerne på tværs af Storkøbenhavn, og området fastholder sin position som primært fokus for investorer, selvom andre vækstbyer også performer godt og tiltrækker øget interesse, når de kombinerer tilsvarende demografiske forhold med stærke mikrobeliggenheder. Tendensen med høj efterspørgsel og begrænset byggeaktivitet ses også i udviklingen i ejerlejlighedspriserne i både Storkøbenhavn og Aarhus, hvor priserne har nået rekordhøjder.

Efter en periode med økonomisk usikkerhed, højere afkastkrav og stigende byggeomkostninger er byggeaktiviteten faldet markant, og tilførslen af nye boliger forventes at være lav de kommende år, hvilket øger boligejendommens kapitalværdi. Det understøtter fortsat realvækst i markedslejen og har allerede lagt pres på afkastkravene. Den stigende optimisme og et mere stabilt rentemiljø har øget interessen for turnkey-salg, hvor Storkøbenhavn fortsat udmærker sig med lejestigninger. At afkastkravene begyndte at falde, markerede samtidig et vendepunkt, hvor investorer igen søgte mod øvrige vækstområder i jagten på højere afkastpræmier på deres investeringer. Boligsegmentet står derfor stærkt med høj efterspørgsel og fortsatte stigninger i både lejeniveauer og priser, som er understøttet af høj beskæftigelse og en bredt funderet erhvervsaktivitet.

Afkastkravene for nye boligudlejningsejendomme i Aarhus C har de seneste år stabiliseret sig efter rentestigningerne. Nettostartafkastet lå fra 2023 til 2025 stabilt på 4,13% for boligejendomme med primær beliggenhed og på 4,38% for boligejendomme med sekundær beliggenhed. Efter en periode med stabile afkastkrav ses der igen en svagt faldende tendens, idet nettostartafkastene i 2. kvartal 2026 er faldet til 4,00% og 4,25% for henholdsvis primære og sekundære beliggenheder.

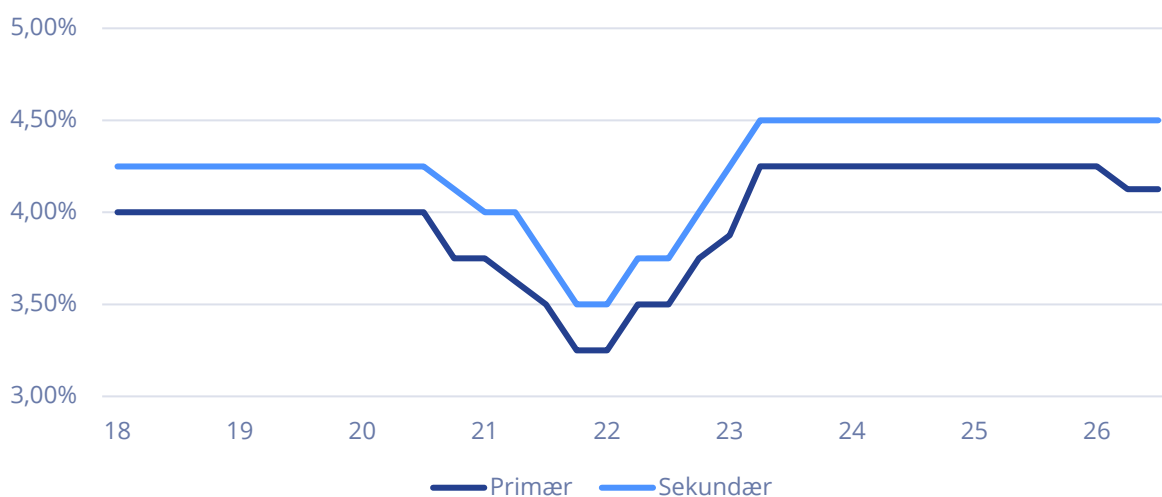
Nettostartafkast for primær og sekundære boligejendomme, Aarhus C inkl. Aarhus Ø og Trøjborg



Kilde: Colliers

Det samme gør sig gældende for området i Aarhus udenfor Ringgaden, hvor nettostartafkastet i perioden fra 2023 og frem til 2025 lå på 4,25% for boligejendomme med primær beliggenhed og på 4,50% for boligejendomme med en mere sekundær beliggenhed. I 2. kvartal 2026 ses det dog kun for boligejendomme med primære beliggenheder, at nettostartafkastet er faldet til 4,13%, mens det fortsat ligger stabilt på 4,50% for sekundære beliggenheder.

Nettostartafkast for primær og sekundære boligejendomme, Aarhus udenfor Ringgaden inkl. Åbyhøj, Risskov og Christiansbjerg



Kilde: Colliers

4. Grundvurderinger

Nedenstående tabel viser et samlet overblik over værdierne for grundarealerne. For yderligere information og specificeringer af de enkelte vurderinger henvises til de respektive vurderingsrapporter.

Nr.	Adresse	Grundareal	Bebyggelse*	Værdi	Samlet værdi
		m ²	m ²	kr. pr. m ²	kr.
1	Augustenborggade 21	8.816	10.029	5.200	52.150.800
2	Augustenborggade 23D-F	7.874	9.711	5.200	50.497.200
3	Augustenborggade 25G-J og 27	8.908	11.947	5.200	62.124.400
4	Kirkedammen 7-9	939	1.248	4.720	5.890.560
5	Langenæs Allé 33-43	5.466	4.866	4.720	22.967.520
6	Langenæs Allé 45-47 og Sønderborggade 11-13	2.400	3.023	4.720	14.268.560
7	Marselis Boulevard 28	5.605	6.784	5.960	40.432.640
8	Marselis Boulevard 34-36	5.422	7.840	5.960	46.726.400
9	Marselis Boulevard 38-40	6.577	7.310	5.960	43.567.600
10	Møllevejen 21-27	1.775	3.289	9.800	32.232.200
11	Nordborggade 1-3	1.137	1.248	5.120	6.389.760
12	Nordborggade 15-17	1.100	1.312	5.120	6.717.440
13	Nordborggade 25-27	1.473	1.650	5.120	8.448.000
14	Nordborggade 29, 29A og 31	2.128	1.320	5.120	6.758.400
15	Nordborggade 43-45	1.144	1.262	5.120	6.461.440
16	Nordborggade 47-51	2.932	3.591	5.120	18.385.920
17	Nordborggade 53-55	1.493	1.720	5.120	8.806.400
18	Skanderborgvej 36-38	2.180	2.827	4.720	13.343.440
19	Skanderborgvej 40	2.180	2.849	4.720	13.447.280
20	Skovfaldet 2	9.824	3.930	9.200	36.156.000
21	Tøndergade 84-86	1.231	1.202	4.720	5.673.440
22	Tøndergade 96-98	2.252	1.261	4.720	5.951.920
23	Vestervang 1, 2, 3, 7 og 8	17.912	9.688	9.800	94.942.400
24	Vestervang 4, 6, 9 og 10	15.897	9.253	9.800	90.679.400
25	Vestervang 19-23 og 20-24	7.598	9.916	9.800	97.176.800
26	Vestervang 25A-K og 26-34	30.355	19.073	9.800	186.915.400
27	Vestervang 35-41	27.661	18.930	9.800	185.514.000
28	Jens Baggesens Vej 94-118	14.827	12.520	5.320	66.606.400

*Etagemeter.

Note: Alle priser er ekskl. moms.

5. Begrænsninger i opdrag og ansvar

Colliers anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar overfor kunden i henhold til opdraget. Tredjemand kan ikke holde Colliers ansvarlig for indholdet af baggrundsrapporten.

For en nærmere redegørelse af de forudsætninger, der ligger til grund for baggrundsrapporten, henvises til afsnit 2.3.

Colliers kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler som følge af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger om de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af vurderingsnotatet.

6. Kvalifikationer og interessekonflikter

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd, som defineret af RICS og TEGoVA, og at denne vurdering er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, der er formuleret af RICS og TEGoVA og godkendt af IVSC, og at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i grundarealerne eller deres ejerselskab.

Baggrundsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende RICS-vurderingsstandarder (RICS Valuation – Global Standards).

Vi henviser til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne baggrundsrapport.

Colliers har kendskab til grundarealerne fra vurderinger i september 2021, 2022, 2023, 2024 og 2025.

Vi, Muhamed Jamil Eid, Simon Krogh Nøhr og Anna Hansen, Colliers International Danmark A/S, Søren Frichs Vej 38A, 1., 8230 Åbyhøj, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med vurderingen.

24. september 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Eid", with a stylized flourish at the end.

Muhamed Jamil Eid
Senior Director and Head of Valuation & Advisory |
Associate Partner | MRICS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "SKN", with a long horizontal flourish extending to the right.

Simon Krogh Nøhr
Director and Head of Valuation & Advisory, Aarhus |
Cand.oecon.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "AH", with a simple, clean style.

Anna Hansen
Associate | Cand.oecon.

September 2026

AHA/dna



Hos Colliers er vi **nyskabende.**

Ved at maksimere potentialet i ejendomme og realaktiver skaber vi succes for vores kunder, vores investorer og os selv.

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense

Cortex Park 12
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle