

Baggrundsrapport

Hjemfaldsvurderinger Aarhus Kommune

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 – Aarhus Kommune	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 til:

Nr.	Adresse	Værdi	I alt
		kr. pr. m ² ekskl. moms	kr. ekskl. moms
1	Augustenborggade 21	4.680	46.935.720
2	Augustenborggade 23D-F	4.680	45.447.480
3	Augustenborggade 25G-J og 27	4.680	55.911.960
4	Funch Thomsens Gade 10-12	4.200	5.649.000
5	Kirkedammen 7-9	4.200	5.241.600
6	Langenæs Allé 33-43	4.200	20.437.200
7	Langenæs Allé 45-47 og Sønderborggade 11-13	4.200	12.696.600
8	Marselis Boulevard 28	5.320	36.090.880
9	Marselis Boulevard 34-36	5.320	41.708.800
10	Marselis Boulevard 38-40	5.320	38.889.200
11	Møllevejen 21-27	8.100	26.640.900
12	Nordborggade 1-3	4.560	5.690.880
13	Nordborggade 15-17	4.560	5.982.720
14	Nordborggade 25-27	4.560	7.524.000
15	Nordborggade 29, 29A og 31	4.560	6.019.200
16	Nordborggade 43-45	4.560	5.754.720
17	Nordborggade 47-51	4.560	16.374.960
18	Nordborggade 53-55	4.560	7.843.200
19	Otte Ruds Gade 10	8.494	4.637.530
20	Skanderborgvej 36-38	4.200	11.873.400
21	Skanderborgvej 40	4.200	11.965.800
22	Skovfaldet 2	8.100	31.829.760
23	Tøndergade 84-86	4.200	5.048.400
24	Tøndergade 96-98	4.200	5.296.200
25	Vestervang 1, 2, 3, 7 og 8	8.100	78.472.800
26	Vestervang 4, 6, 9 og 10	8.100	74.949.300
27	Vestervang 19-23 og 20-24	8.100	80.319.600
28	Vestervang 25A-K og 26-34	8.100	154.491.300
29	Vestervang 35-41	8.100	153.333.000
30	Jens Baggesens Vej 94-118	4.760	59.595.200

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 følgende grundarealer:

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	Funch Thomsens Gade 10-12	8200 Aarhus N	99ck Århus Markjorder
5	Kirkedammen 7-9	8000 Aarhus C	727bc Marselisborg, Århus Jorder
6	Langenæs Allé 33-43	8000 Aarhus C	727bu Marselisborg, Århus Jorder
7	Langenæs Allé 45-47 og Sønderborggade 11-13	8000 Aarhus C	727az Marselisborg, Århus Jorder
8	Marselis Boulevard 28	8000 Aarhus C	741hæ og 741hf Marselisborg, Århus Grunde
9	Marselis Boulevard 34-36	8000 Aarhus C	741hø og 741hn Marselisborg, Århus Grunde
10	Marselis Boulevard 38-40	8000 Aarhus C	741ia, 741ho og 741ib Marselisborg, Århus Grunde
11	Møllevejen 21-27	8000 Aarhus C	1987a Århus Bygrunde
12	Nordborggade 1-3	8000 Aarhus C	727v Marselisborg, Århus Jorder
13	Nordborggade 15-17	8000 Aarhus C	727o Marselisborg, Århus Jorder
14	Nordborggade 25-27	8000 Aarhus C	727at Marselisborg, Århus Jorder
15	Nordborggade 29, 29A og 31	8000 Aarhus C	727i Marselisborg, Århus Jorder
16	Nordborggade 43-45	8000 Aarhus C	727d Marselisborg, Århus Jorder
17	Nordborggade 47-51	8000 Aarhus C	727ai og 727ck Marselisborg, Århus Jorder
18	Nordborggade 53-55	8000 Aarhus C	727ak Marselisborg, Århus Jorder
19	Otte Ruds Gade 10	8200 Aarhus N	2028ae Århus Bygrunde
20	Skanderborgvej 36-38	8000 Aarhus C	727an Marselisborg, Århus Jorder
21	Skanderborgvej 40	8000 Aarhus C	727am Marselisborg, Århus Jorder
22	Skovfaldet 2	8200 Aarhus N	54q Århus Markjorder
23	Tøndergade 84-86	8000 Aarhus C	727e Marselisborg, Århus Jorder
24	Tøndergade 96-98	8000 Aarhus C	727g Marselisborg, Århus Jorder
25	Vestervang 1, 2, 3, 7 og 8	8000 Aarhus C	117up Århus Markjorder
26	Vestervang 4, 6, 9 og 10	8000 Aarhus C	117xh og 117uo Århus Markjorder
27	Vestervang 19-23 og 20-24	8000 Aarhus C	117vd Århus Markjorder
28	Vestervang 25A-K og 26-34	8000 Aarhus C	117ui Århus Markjorder
29	Vestervang 35-41	8000 Aarhus C	117uh Århus Markjorder
30	Jens Baggesens Vej 94-118	8200 Aarhus N	117uf og 117ty Århus Markjorder

("grundarealerne").

Ovenstående grundarealer har alle tinglyste tilbagekøbsdeklarationer, som Aarhus Kommune i årene 2055-2080 har mulighed for at tilbagekøbe til nærmere fastsatte vilkår, som fremgår af tingbogsattesterne. Ejere af grundarealerne kan dog købe deres grundarealer fri af deklARATIONERNE, ved at betale et frikøbsbeløb til Aarhus Kommune. Frikøbeløbet er baseret på en aktuel markedsvurdering af hvert enkelt grundareals værdi, baseret på dets anvendelsesmuligheder i henhold til det aktuelle plangrundlag, og uden hensyntagen til den aktuelle bebyggelse på grundarealet. I forlængelse af nærværende 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 markedsføringsforhold 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, ud fra det aftalte vurderingstema, jf. 2.2.

Vurderingsdatoen for grundarealerne er den 26. september 2025.

2.2. Vurderingstema

Følgende er gældende for samtlige vurderingsrapporter og vil således ikke fremgå 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 ejendommen, 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 ejendommen, til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og de aktuelle markedsføringsforhold 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 og vil således ikke fremgå af de enkelte vurderingsrapporter.

Grundareal og forurening

Der foreligger ikke en undersøgelse af jordbundsforhold/-stabilitet på grundarealerne. Vurderingen 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 grundarealer, ejendommene ligger på. 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 14.500 kr. pr. m² for lejeboliger. Der afviges dog ved ejendomme med mulighed for over syv etager, som er fastsat til 14.750 kr. pr. m². For ejerboliger med anvendelse som tæt-lav er der generelt afsat 15.500 kr. pr. m², mens totalentreprisen for ejerlejligheder fastsættes til 18.500 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 evt. 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 udstedelsesdato.

2.5. Generelle vurderingsprincipper

Følgende er gældende for samtlige vurderingsrapporter og vil således ikke fremgå 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 de respektive grundarealer 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.

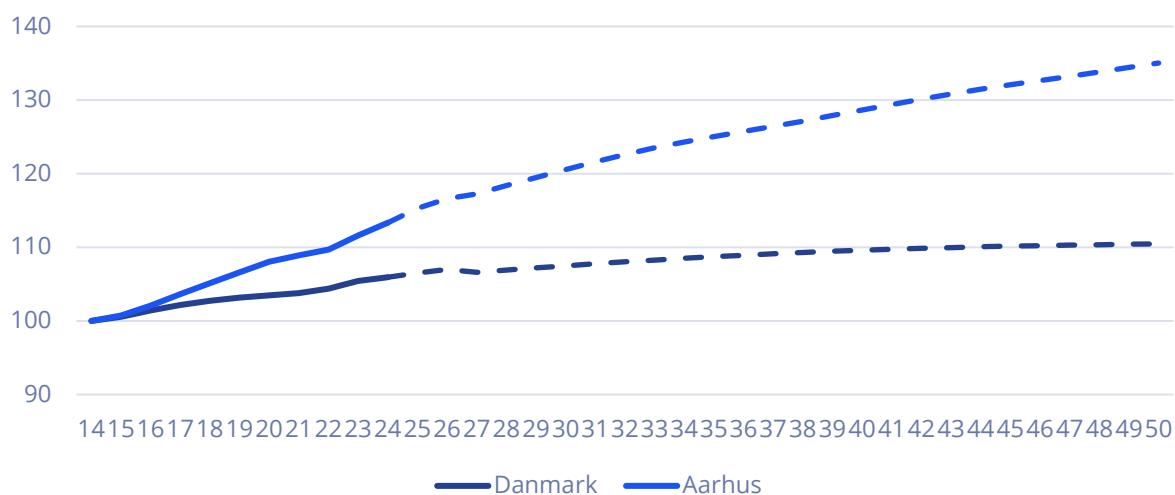
3. Ejendomsmarkedet

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

3.1. Demografisk udvikling – Aarhus Kommune

Boligmarkedet i Aarhus har i en årrække været karakteriseret ved en positiv befolkningstilvækst. Befolkningstallet i Aarhus Kommune er steget fra ca. 324.000 indbyggere i 2014 til ca. 373.000 indbyggere i 1. kvartal 2025, hvilket svarer til en stigning på ca. 15,1% i perioden. Der er ligeledes positive forventninger til den fremtidige demografiske udvikling i Aarhus Kommune, da der forventes vækst på ca. 17,1% frem mod 2050. Det overstiger i høj grad den forventede nationale befolkningsvækst, som forventes at udgøre 3,2%.

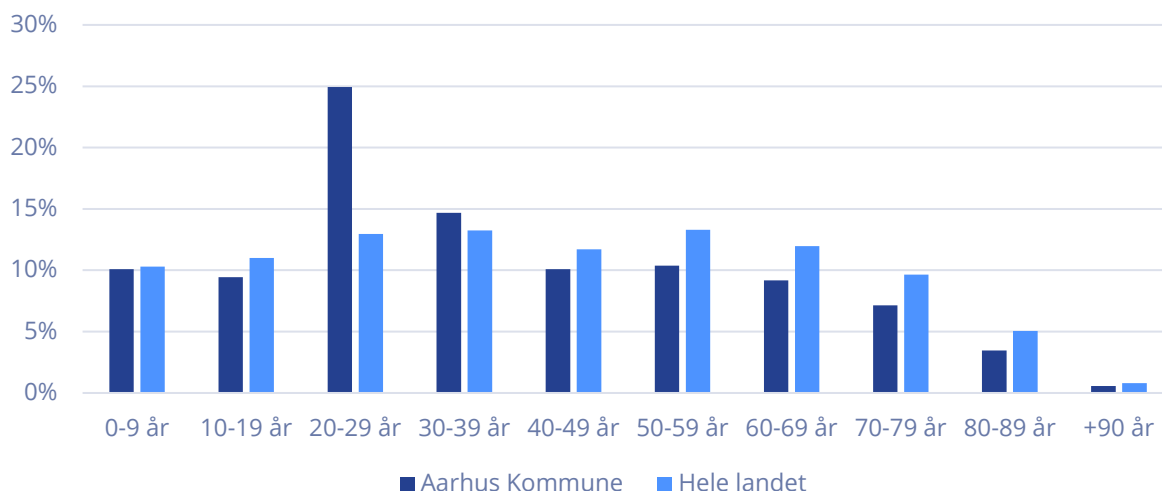
Befolkningsudvikling og fremskrivning, Aarhus Kommune, 2014-2050 (indeks 100 = 2014)



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.

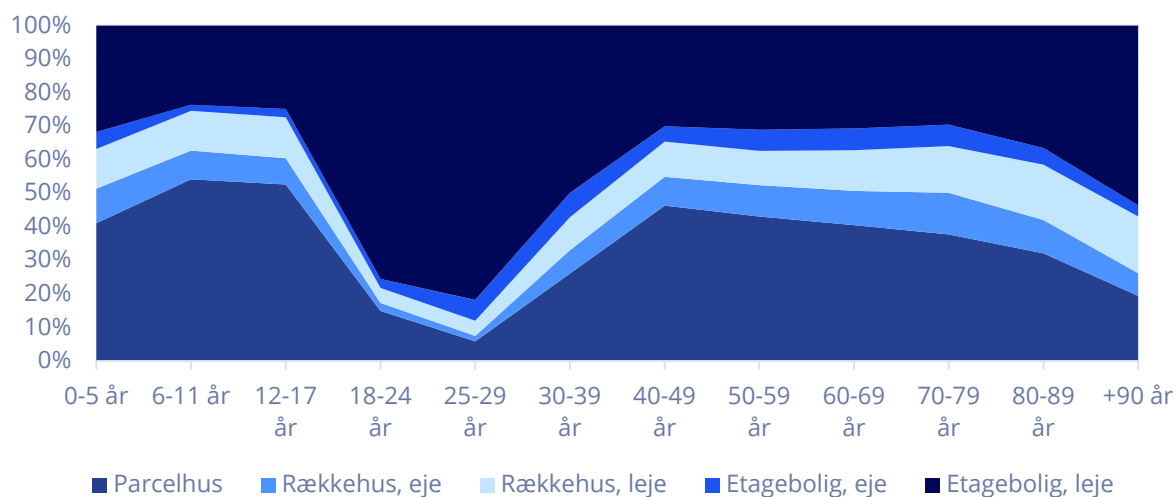
Befolkningssammensætning i Aarhus Kommune og Danmark, pr. 1. august 2025



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.

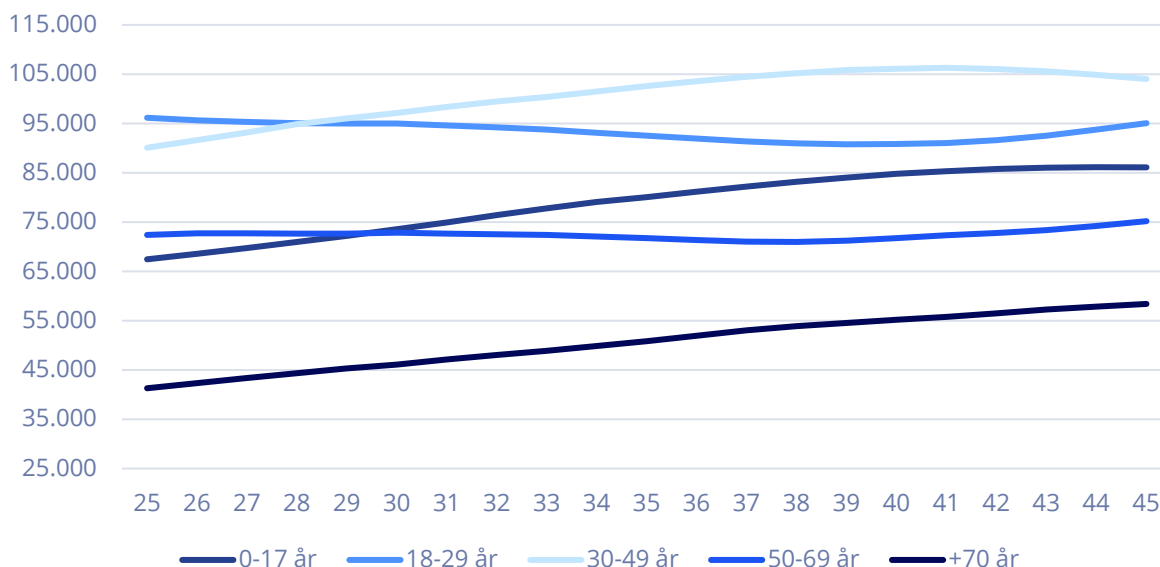
Aldersbestemt boligefterspørgsel fordelt på type og ejerforhold, Aarhus Kommune, 2025



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 befolkningssammensætningen forventes at udvikle sig over tid, hvilket er illustreret i nedenstående graf.

Befolkningsfremskrivning på tværs af aldersgrupper, Aarhus Kommune, 2025-2045



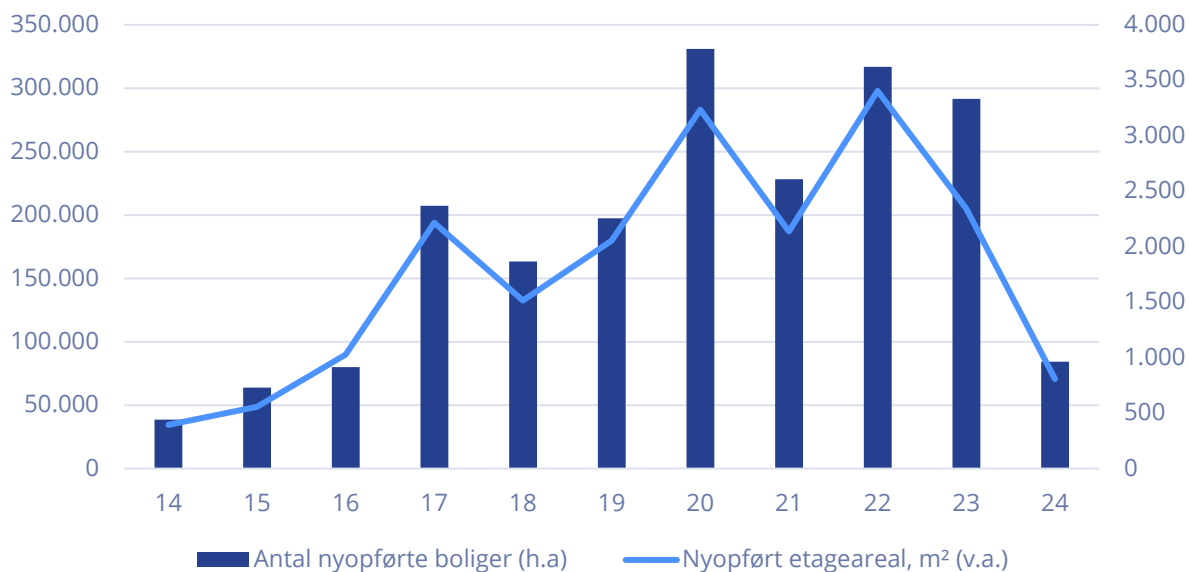
Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

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 2042 og 2039 forventes at falde for derefter at stige frem mod 2045.

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 2020-2023 var der i Aarhus en betydelig stigning i nybyggeri af etageboliger. Det er sket ovenpå gunstige år for udviklerne fra 2018-2021, hvor renterne har været 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 såsom Åbyen, Godsbanen og Aarhus Ø.

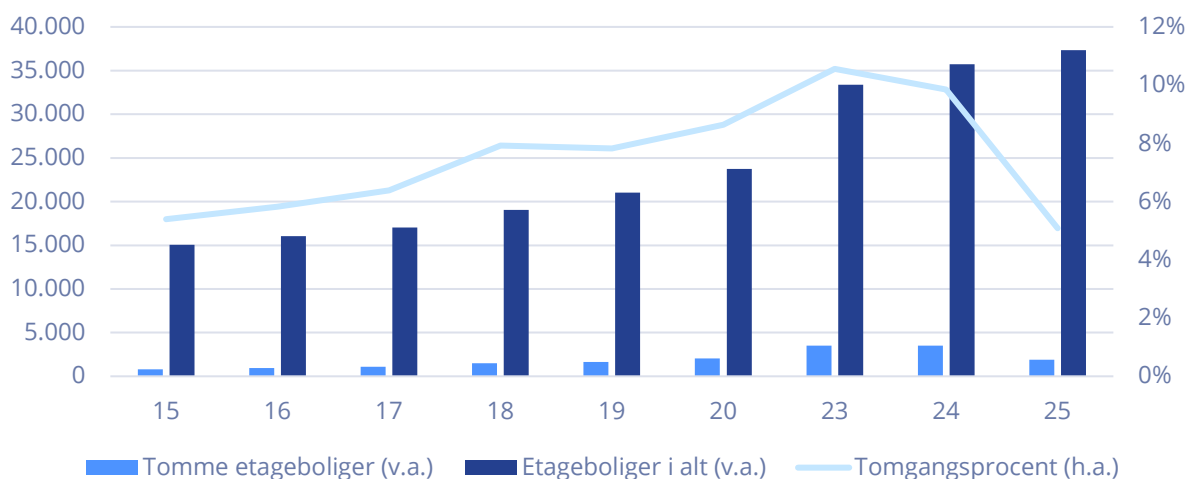
Nyopførelse af etageboliger, Aarhus Kommune, 2014-2024



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 2025 er udviklingen dog vendt, og i takt med at de tomme boliger er blevet absorberet i markedet, er tomgangen nu faldet 5,10%, hvilket er det laveste niveau, som er registreret de seneste 10 år.

Antal tomme etageboliger, Aarhus Kommune, 2015-2025



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

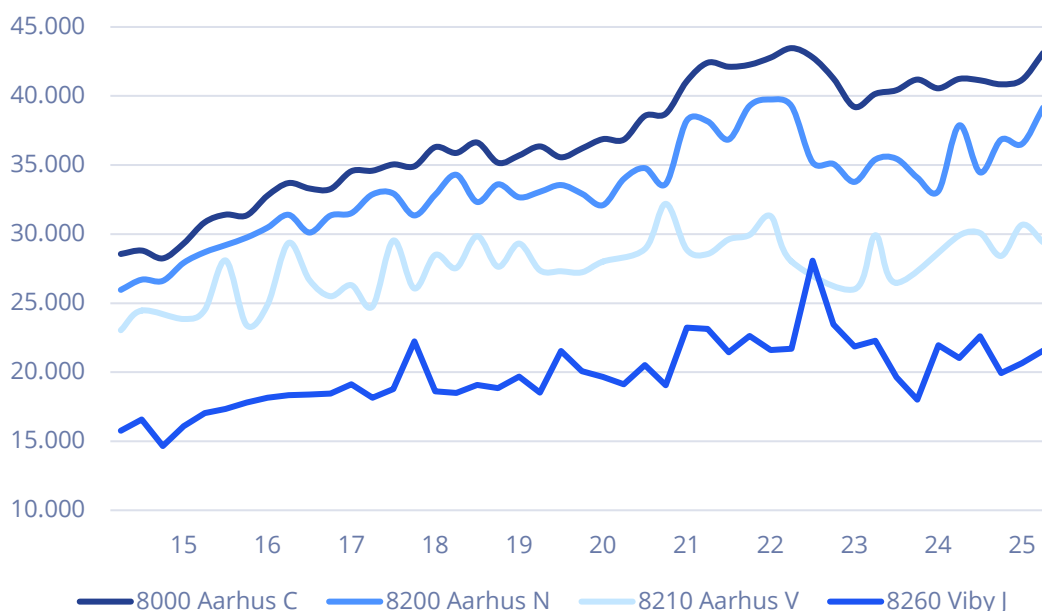
3.2. Udvikling på markedet for ejerboliger

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 henholdsvis Aarhus C, Aarhus N, Aarhus V og Viby J.

Udvikling i kr. pr. m² for etageboliger, 1. kvartal 2015 – 2. kvartal 2025



Note: Ovenstående data bygger på nyere såvel som ældre boligmasse. Der er ingen observationer for Aarhus V i 4. kvartal 2014, 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 2025 lå gennemsnitsprisen i Aarhus C på ca. 41.000 kr. pr. m², hvilket svarer til en stigning på ca. 50% i forhold til gennemsnitsprisen i 1. kvartal 2014, hvor den udgjorde ca. 27.000 kr. pr. m². De store prisstigninger skyldes i høj grad en større mængde nye boliger, der er blevet opført i perioden, eksempelvis på Aarhus Ø, hvor kvadratmeterpriserne generelt er markant højere end for ældre ejerlejligheder i Aarhus C.

Tilsvarende er gennemsnitspriserne for ejerlejligheder i Aarhus N og Viby steget med henholdsvis 25% og 39% i samme periode.

Generelt er der det seneste år observeret prisstigninger i Aarhus på ca. 3-4%.

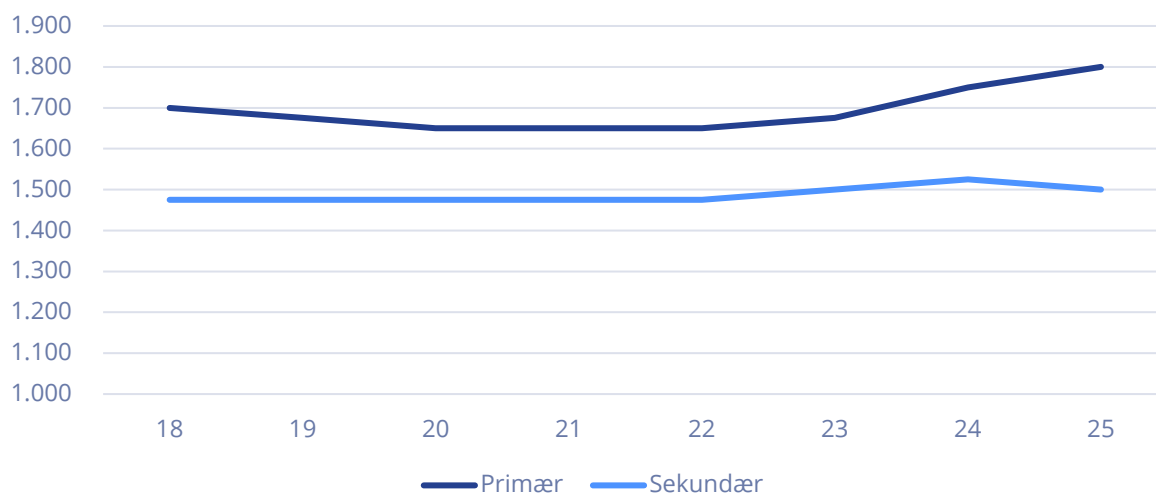
3.3. Udvikling på markedet for lejeboliger

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) har været relativt stabile fra 2018 til 2023. De stabile lejepriser skyldes, at der i perioden har været høj byggeaktivitet, som har tilføjet en betydelig mængde boliger til det aarhusianske boligmarked.

Fra 2. kvartal 2024 til 2. kvartal 2025 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 1.800 kr. pr. m² p.a., mens lejen for mere sekundære boligejendomme ligger i niveauet 1.500 kr. pr. m² p.a.

Udvikling i primære og sekundære lejeniveauer Aarhus C inkl. Aarhus Ø og Trøjborg

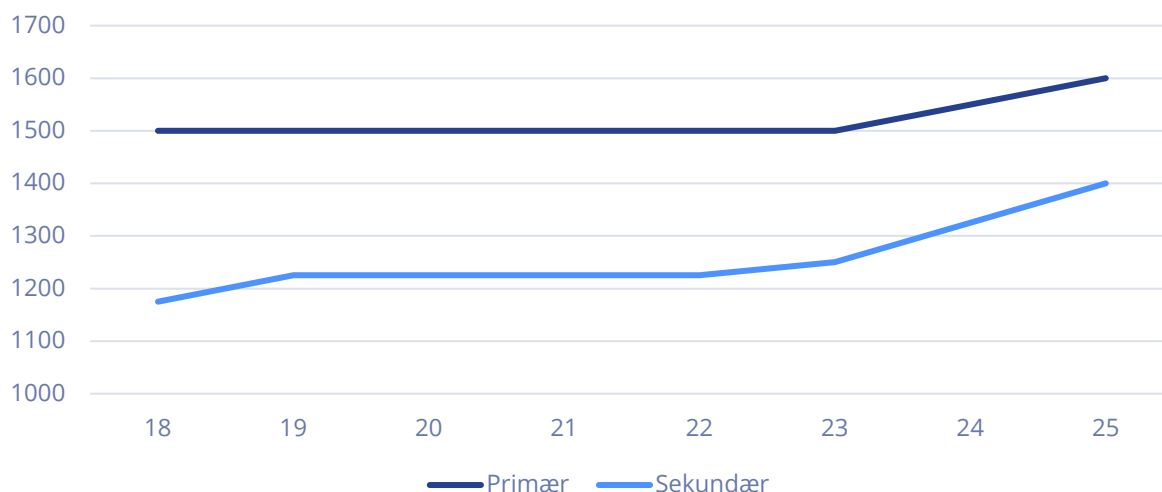


Note: Baseret på et gennemsnitligt areal på 80 m² for nyopførte boliger.

Kilde: Colliers

Det samme billede gør sig gældende for lejepriserne for boliger udenfor Ringgaden i Aarhus. Gennemsnitslejen ligger her aktuelt på 1.600 kr. pr. m² p.a., mens lejen for mere sekundære boligejendomme ligger i niveauet 1.400 kr. pr. m² p.a.

Aarhus udenfor Ringgaden inkl. Åbyhøj, Risskov og Christiansbjerg



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

Kilde: Colliers

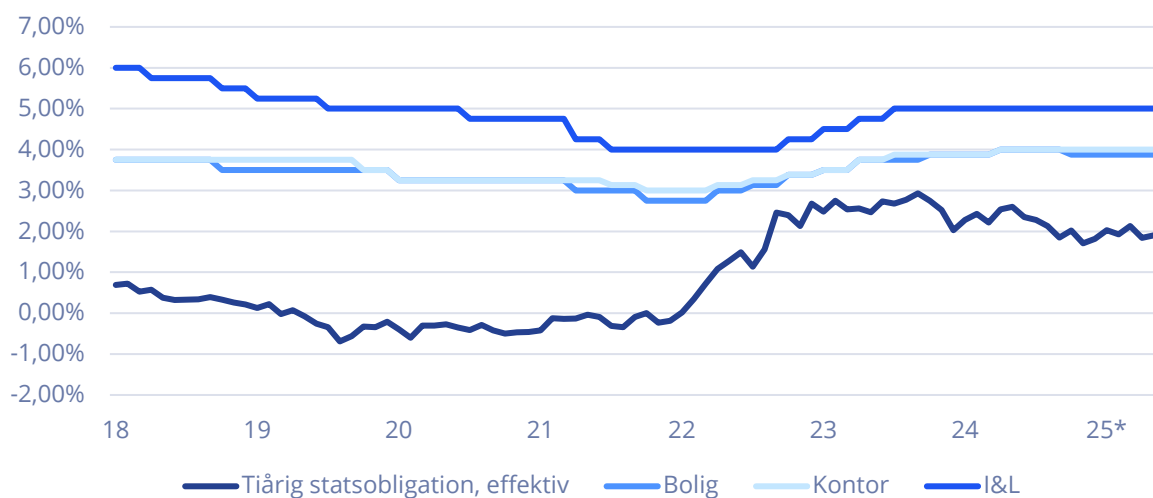
3.4. Efterspørgslen på investeringsmarkedet

De seneste år har investeringsmarkedet været præget af lav likviditet og ændrede rammebetingelser med høj inflation, geopolitiske spændinger og stigende renter. Høje renter og økonomisk usikkerhed har sat sit præg på ejendomsmarkedet i form af højere finansieringsomkostninger og afkastkrav samt generel tilbageholdenhed fra investorer. Samtidig er obligationer blevet mere attraktive som investering sammenlignet med dengang, renterne var tæt på eller under 0%. Det har dæmpet efterspørgslen på erhvervsejendomme og resulteret i højere afkastkrav end tidligere.

Inflationen er tilbage på et mere normalt niveau, lige under 2%, og realkreditinstitutternes prognoser peger i retning af, at de korte renter vil være stort set uændrede på ca. 2% i resten af 2025 og i 1. halvår 2026. Det er en halvering i forhold til i 2023, hvor de toppede.

1. halvår 2025 har været ekstremt dramatisk på grund af geopolitisk uro, men selv under disse omskiftelige rammebetingelser har det danske ejendomsmarked i et globalt perspektiv vist stabilitet og styrke. Samtidig er der høj politisk stabilitet i Danmark. I lyset af den urolige verdenssituation er det danske ejendomsmarked derfor attraktivt for investorer.

Primære afkastkrav i København og tiårig statsobligation, 2018-2025

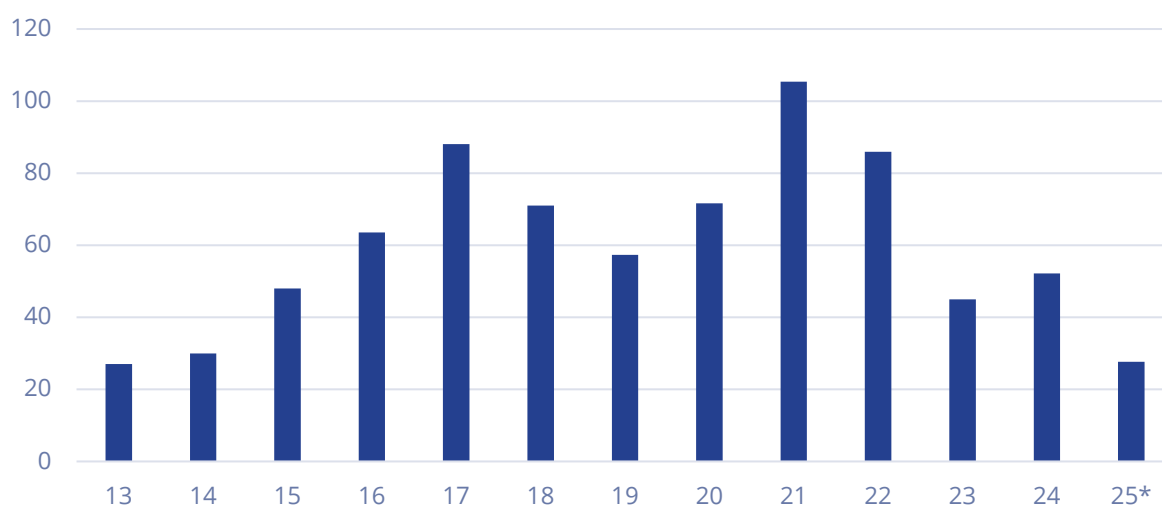


*Kun data fra januar til og med maj i 2025

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

I 2024 var transaktionsvolumenen på 52,1 mia. kr., hvilket er ca. 15,7% højere end i 2023. På trods af en pæn fremgang i transaktionsvolumenen i 2024 var den samlede aktivitet fortsat lav sammenlignet med tidligere år. De sidste måneder af 2024 vækkede dog optimisme for 2025, da transaktionsvolumenen i 4. kvartal 2024 var på 17,9 mia. kr., hvilket svarer til ca. 34,3% af årets samlede volumen. Transaktionsvolumenen i 2025 til og med maj var på 27,6 mia. kr., hvilket er en stigning på hele 78% sammenlignet med samme periode i 2024. Det markerer en positiv begyndelse på 2025 og vidner om fornyet aktivitet og tillid i markedet efter en periode med tilbageholdenhed.

Transaktionsvolumen, Danmark, mia. kr., 2013-2025



*Kun data fra januar til og med maj i 2025

Kilde: Colliers

Boliger i Storkøbenhavn er fortsat det mest efterspurgte segment

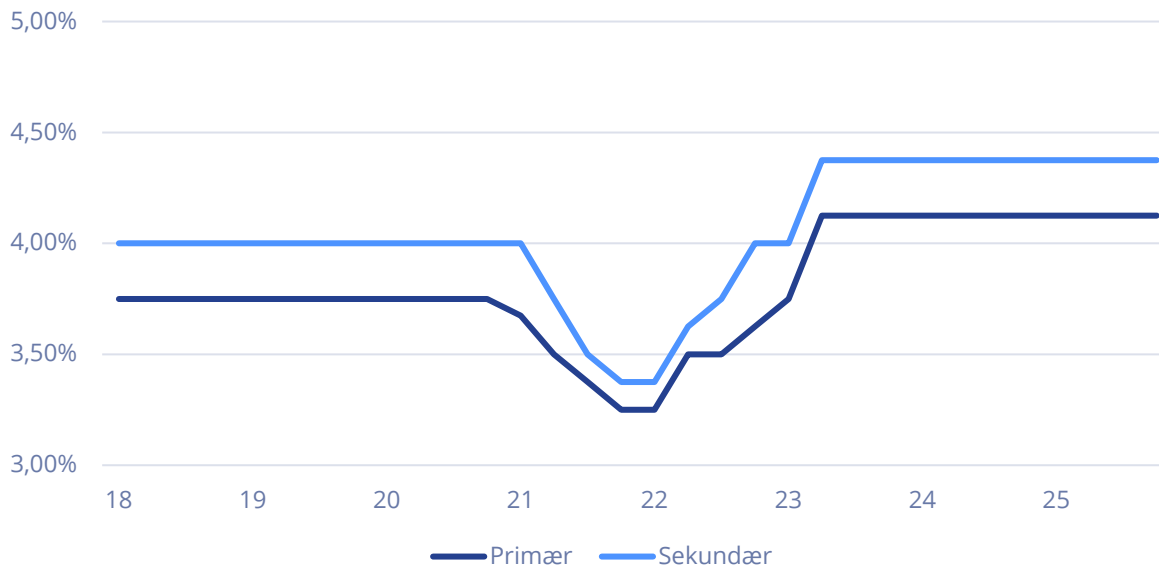
Boliger i Storkøbenhavn er det mest efterspurgte og likvide segment på det danske investeringsmarked. Selvom udbuddet af boliger i Storkøbenhavn er steget markant de seneste år, har efterspørgslen fulgt med, hvilket har været drevet af en stærk demografisk udvikling. Som følge heraf er markedslejeniveauet steget på tværs af Storkøbenhavn. Selvom Storkøbenhavn er et fokuspunkt for mange investorer, tiltrækker andre vækstbyer i Danmark også stigende interesse, hvilket især gælder, hvis de demonstrerer lignende demografiske tendenser og har en god makrobeliggenhed. Det er dog værd at bemærke, at investorerne i disse tilfælde primært vil være lokale aktører.

Efter en årrække med økonomisk usikkerhed på investeringsmarkedet, hvor både afkastkravene og opførelsesomkostningerne er steget, er byggeaktiviteten på boligmarkedet faldet markant. I de kommende år forventes tilførslen af nye boliger ligeledes at være væsentligt lavere end tidligere, hvilket forventes at afspejle sig i stigende lejepriser i landets største byer, herunder Aarhus.

Transaktionsaktiviteten med nyere boligudlejningsejendomme i Aarhus har været begrænset de seneste år, og vi har endnu til gode at se transaktioner, som påviser et lavere afkastniveau end de to foregående år. Trods dette oplever vi en stigende interesse for boligejendomme i Aarhus blandt investorerne.

Afkastkravene for nye boligudlejningsejendomme i Aarhus C har de seneste to år stabiliseret sig efter rentesigtningerne. Således har nettostartafkastet fra 2023 til 2025 ligget stabilt på 4,13% for bolig-ejendomme i Aarhus C med primær beliggenhed og på 4,38% for boligejendomme med sekundære beliggenhed.

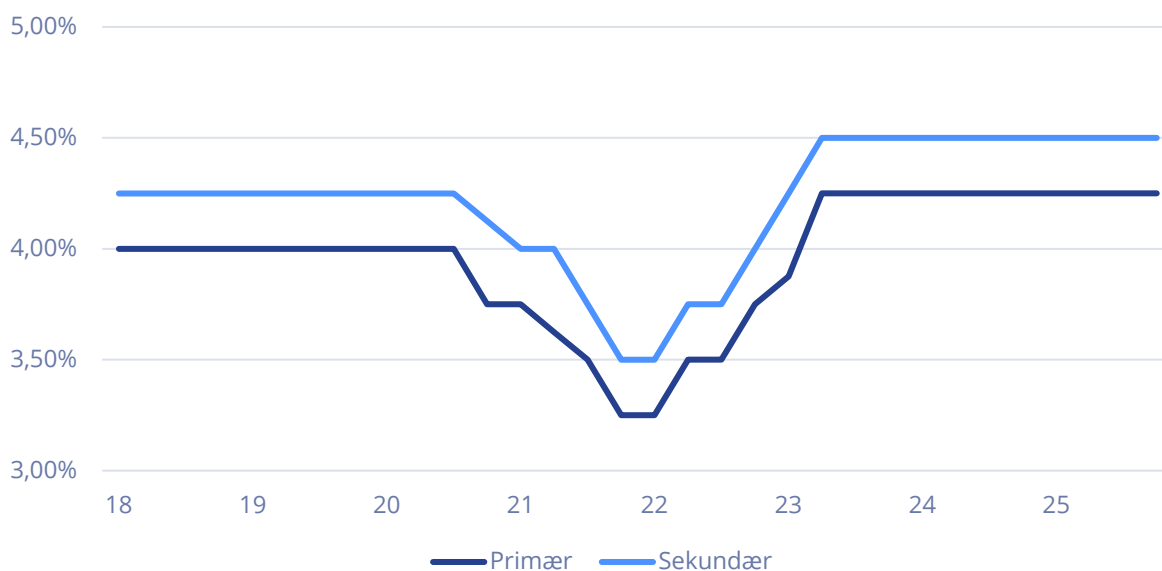
Nettostartafkast for primær og sekundære boligejendomme, Aarhus C inkl. Aarhus Ø og Trøjborg



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.

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 specifikation af de enkelte vurderinger henvises til de respektive vurderingsrapporter.

Nr.	Adresse	Grundareal	Bebyggelse*	Værdi	Værdi, i alt
		m ²	m ²	kr. pr. m ²	kr.
1	Augustenborggade 21	8.816	10.029	4.680	46.935.720
2	Augustenborggade 23D-F	7.874	9.711	4.680	45.447.480
3	Augustenborggade 25G-J og 27	8.908	11.947	4.680	55.911.960
4	Funch Thomsens Gade 10-12	1.370	1.345	4.200	5.649.000
5	Kirkedammen 7-9	939	1.248	4.200	5.241.600
6	Langenæs Allé 33-43	5.466	4.866	4.200	20.437.200
7	Langenæs Allé 45-47 og Sønderborggade 11-13	2.400	3.023	4.200	12.696.600
8	Marselis Boulevard 28	5.605	6.784	5.320	36.090.880
9	Marselis Boulevard 34-36	5.422	7.840	5.320	41.708.800
10	Marselis Boulevard 38-40	6.577	7.310	5.320	38.889.200
11	Møllevejen 21-27	1.775	3.289	8.100	26.640.900
12	Nordborggade 1-3	1.137	1.248	4.560	5.690.880
13	Nordborggade 15-17	1.100	1.312	4.560	5.982.720
14	Nordborggade 25-27	1.473	1.650	4.560	7.524.000
15	Nordborggade 29, 29A og 31	2.128	1.320	4.560	6.019.200
16	Nordborggade 43-45	1.144	1.262	4.560	5.754.720
17	Nordborggade 47-51	2.932	3.591	4.560	16.374.960
18	Nordborggade 53-55	1.493	1.720	4.560	7.843.200
19	Otte Ruds Gade 10	1.092	546	8.494	4.637.530
20	Skanderborgvej 36-38	2.180	2.827	4.200	11.873.400
21	Skanderborgvej 40	2.180	2.849	4.200	11.965.800
22	Skovfaldet 2	9.824	3.930	8.100	31.829.760
23	Tøndergade 84-86	1.231	1.202	4.200	5.048.400
24	Tøndergade 96-98	2.252	1.261	4.200	5.296.200
25	Vestervang 1, 2, 3, 7 og 8	17.912	9.688	8.100	78.472.800
26	Vestervang 4, 6, 9 og 10	15.897	9.253	8.100	74.949.300
27	Vestervang 19-23 og 20-24	7.598	9.916	8.100	80.319.600
28	Vestervang 25A-K og 26-34	30.355	19.073	8.100	154.491.300
29	Vestervang 35-41	27.661	18.930	8.100	153.333.000
30	Jens Baggesens Vej 94-118	14.827	12.520	4.760	59.595.200

* 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 vurderingsnotatet.

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

Colliers kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler som følge af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring 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 ejendommen eller dennes 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 og 2024.

Vi, Muhamed Jamil Eid, Rasmus Graverholt 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.

30. september 2025

A stylized blue ink signature of Muhamed Jamil Eid, featuring a large, sweeping 'M' and 'J'.

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

A blue ink signature of Rasmus Graverholt, featuring a large 'R' and 'G'.

Rasmus Graverholt
Director and Head of Valuation & Advisory |
Cand.merc. (Finance and International Business)

A blue ink signature of Anna Hansen, consisting of the letters 'AH' in a stylized, handwritten font.

Anna Hansen
Associate | Cand.oecon.

September 2025

AHA/cm



Hos Colliers er vi **nyskabende.**

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



Læs mere om Colliers

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

colliers.com

Accelerating success.