



Baggrundsrapport

# Hjemfaldsvurderinger Aarhus Kommune

# Indhold

<b>1. Sammendrag .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vurderingsgrundlag .....</b>	<b>2</b>
2.1. <i>Opdrag og formål .....</i>	2
2.2. <i>Vurderingstema .....</i>	3
2.3. <i>Forudsætninger .....</i>	4
2.4. <i>Dokumenter .....</i>	5
2.5. <i>Generelle vurderingsprincipper .....</i>	5
<b>3. Ejendomsmarkedet.....</b>	<b>6</b>
3.1. <i>Demografisk udvikling – Aarhus Kommune .....</i>	6
3.2. <i>Udvikling på markedet for ejerboliger .....</i>	10
3.3. <i>Udvikling på markedet for lejeboliger.....</i>	11
3.4. <i>Efterspørgslen på investeringsmarkedet .....</i>	14
<b>4. Grundvurderinger .....</b>	<b>18</b>
<b>5. Begrænsninger i opdrag og ansvar .....</b>	<b>19</b>
<b>6. Kvalifikationer og interessekonflikter .....</b>	<b>19</b>

# 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 <sup>2</sup> ekskl. moms	kr. ekskl. moms
1	Augustenborggade 21	4.480	44.929.920
2	Augustenborggade 23D-F	4.480	43.505.280
3	Augustenborggade 25G-J og 27	4.480	53.522.560
4	Funch Thomsens Gade 10-12	4.000	5.380.000
5	Kirkedammen 7-9	4.000	4.992.000
6	Langenæs Allé 33-43	4.000	19.464.000
7	Langenæs Allé 45-47 og Sønderborggade 11-13	4.000	12.092.000
8	Marselis Boulevard 28	5.120	34.734.080
9	Marselis Boulevard 34-36	5.120	40.140.800
10	Marselis Boulevard 38-40	5.120	37.427.200
11	Møllevejen 21-27	7.650	25.160.850
12	Nordborggade 1-3	4.360	5.441.280
13	Nordborggade 15-17	4.360	5.720.320
14	Nordborggade 25-27	4.360	7.194.000
15	Nordborggade 29, 29A og 31	4.360	5.755.200
16	Nordborggade 43-45	4.360	5.502.320
17	Nordborggade 47-51	4.360	15.656.760
18	Nordborggade 53-55	4.360	7.499.200
19	Otte Ruds Gade 10	8.079	4.411.388
20	Skanderborgvej 36-38	4.000	11.308.000
21	Skanderborgvej 40	4.000	11.396.000
22	Skovfaldet 2	7.700	30.257.920
23	Tøndergade 84-86	4.000	4.808.000
24	Tøndergade 96-98	4.000	5.044.000
25	Vestervang 1, 2, 3, 7 og 8	7.650	74.113.200
26	Vestervang 4, 6, 9 og 10	7.650	70.785.450
27	Vestervang 19-23 og 20-24	7.650	75.857.400
28	Vestervang 25A-K og 26-34	7.650	145.908.450
29	Vestervang 35-41	7.650	144.814.500
30	Jens Baggesens Vej 94-118	4.560	57.091.200

## 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 aktuell 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 forpligtelse, 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. m<sup>2</sup> på vurderingsdatoen, ud fra det aftalte vurderingstema, jf. 2.2.

Vurderingsdatoen for grundarealerne er den 20. september 2024.

## 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 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 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 14.000 kr. pr. m<sup>2</sup> for lejeboliger. Der afviges dog ved ejendomme med mulighed for over syv etager, som er fastsat til 14.250 kr. pr. m<sup>2</sup>. For ejerboliger med anvendelse som tæt-lav er der generelt afsat 15.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens totalentreprisen for ejerlejligheder fastsættes til 18.000 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.

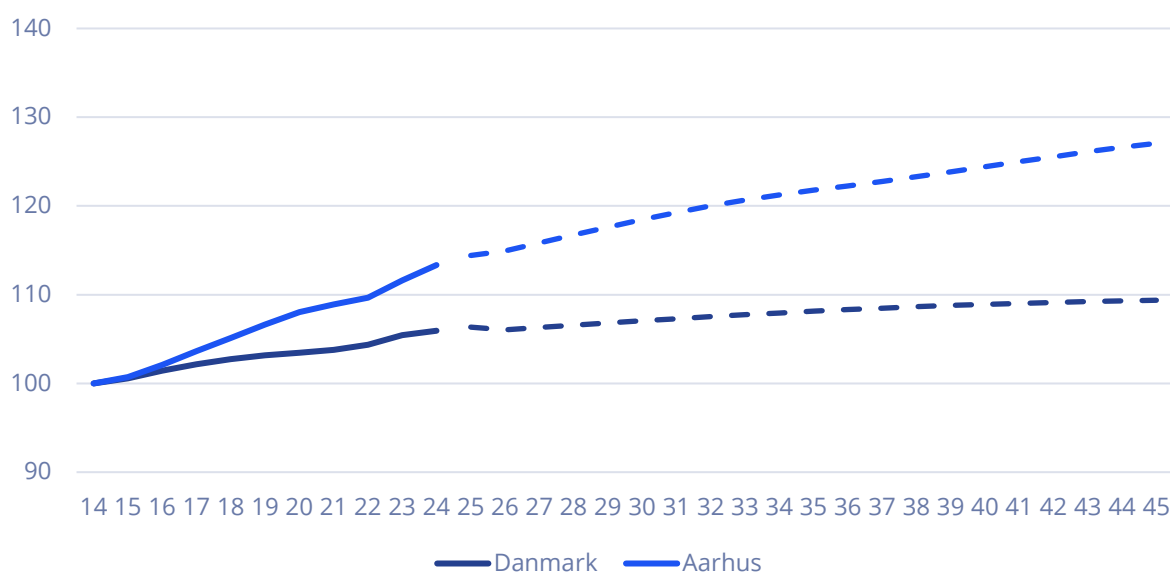
## 3. Ejendomsmarkedet

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. 367.000 indbyggere i 1. kvartal 2024, hvilket svarer til en stigning på ca. 13,3% i perioden. Der er ligeledes positive forventninger til den fremtidige demografiske udvikling i Aarhus Kommune, da der forventes vækst på ca. 12,1% frem mod 2045. Det overstiger i høj grad den forventede nationale befolkningsvækst, som forventes at udgøre 3,2%.

#### Befolkningsudvikling og fremskrivning, Aarhus Kommune, 2014-2045 (indeks 100 = 2014)

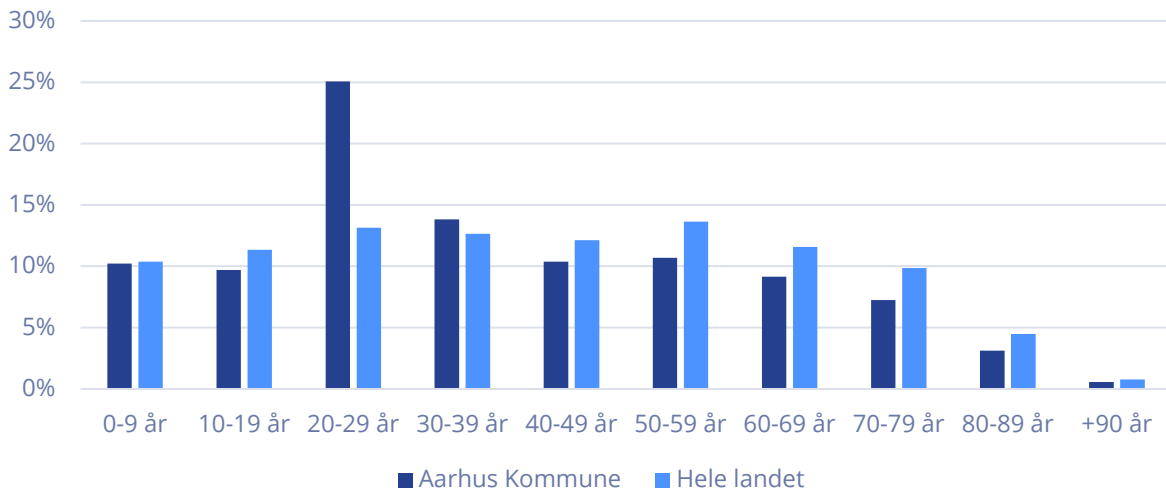


Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

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.



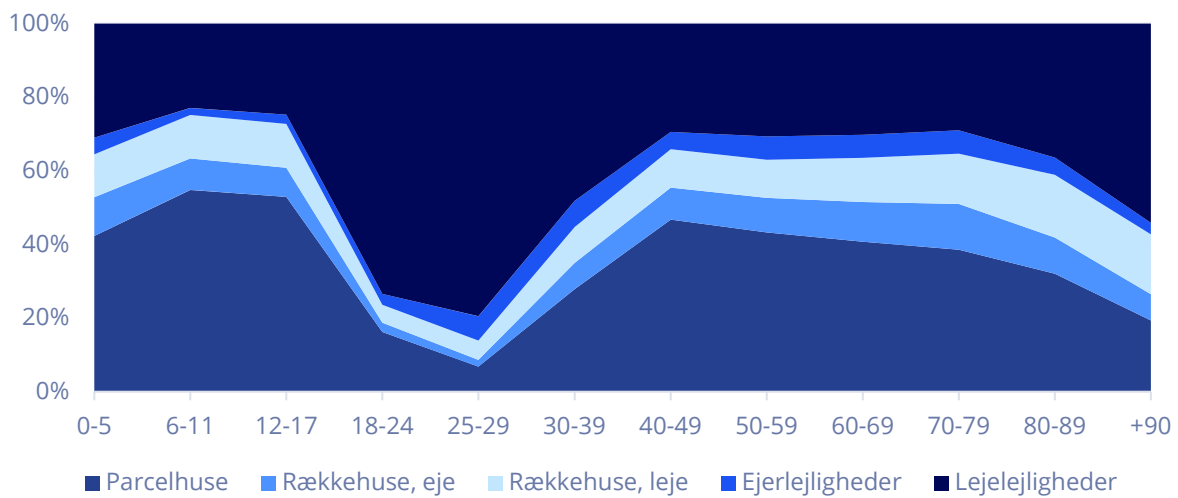
## Befolkningssammensætning i Aarhus Kommune og Danmark, pr. 1. januar 2024



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 bolig efterspørgslen. I nedenstående graf har vi illustreret, hvilke boligtyper de forskellige aldersgrupper i Aarhus Kommune bor i.

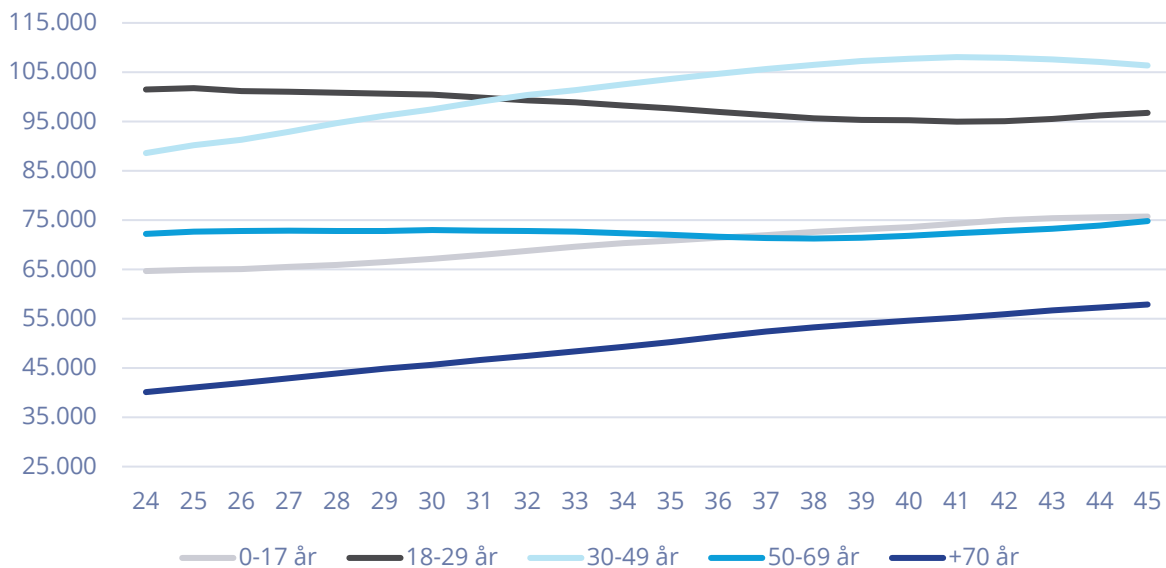
## Aldersbestemt boligefterspørgsel fordelt på type og ejerforhold, Aarhus Kommune, 2024



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, 2024-2045



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.

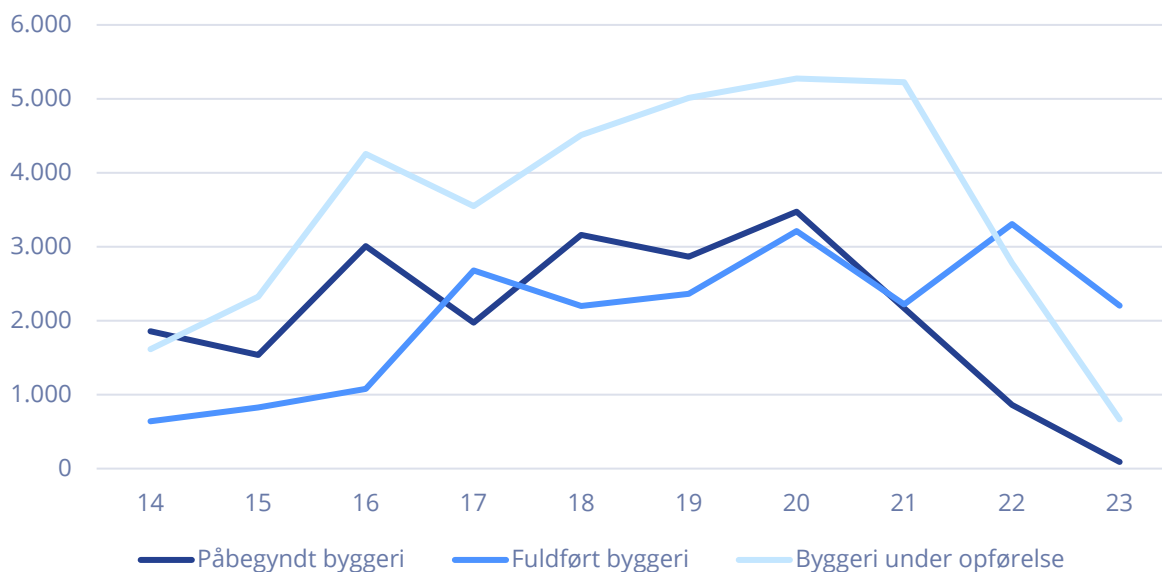
Sammenholdes dette med den aldersbestemte bolig efterspørgselsfordeling, må der dermed i fremtiden forventes at blive efterspurgt en større andel af parcelhuse, da det er præferencen for aldersgrupperne 30-49 år og +70 år. Der er dog stadig en væsentlig andel af grupperne, som også efterspørger etageboliger og (primært i form af lejeboliger), hvilket der dermed også må forventes at være fornuftig efterspørgsel på fremadrettet.

Aarhus oplever generelt en stor tilstrømning af beboere, der flytter til byen af uddannelsesmæssige årsager. Den stærke befolkningstilvækst er en nøglefaktor på bolig- og arbejdsmarkedet, som resulterer i nye boligbyggerier, byfornyelse og omdannelse samt infrastrukturelle projekter. Aarhus har således oplevet en markant stigning i boligbyggerier de seneste år, hvilket har ført til en stigning i antallet af ledige boliger.

Antallet af ledige etageboliger i Aarhus Kommune steg fra 866 i 2014 til 3.553 i 2023, hvilket svarer til en ledighed på henholdsvis 5,9% og 10,5%. Det er en relativt betydelig stigning, som dog også dækker over store forskelle indenfor kommunen, hvor ejendomme på centrale placeringer stadig oplever meget lavere tomgangsniveauer end 10,5%, mens ejendomme i forstæderne flere steder oplever en højere ledighed. Omdannelsen af områder som Gellerup, Toveshøj og Bispehaven er også en faktor, da boligerne i disse områder kan risikere at blive holdt tomme af hensyn til den fremtidige udvikling.

Kombineret med stigende renter, stigende byggepriser og generel usikkerhed på de finansielle markeder har dette resulteret i en betydelig nedgang i byggeaktiviteten.

## Antallet af etageboliger i forskellige byggefaser, Aarhus Kommune, 2014-2023



Note: Data er baseret på etageboliger med ejerskabskategorien A/S, ApS og andre selskaber, jf. Danmarks Statistik

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Antallet af etageboliger under opførelse er faldet siden 2020 og 2021, hvor niveauet var på ca. 5.250 etageboliger. Det samlede antal etageboliger under opførelse til og med 3. kvartal 2023 er på 666 etageboliger.

Byggeriet er desuden påbegyndt på yderligere 90 etageboliger, mens der i 2020 og 2021 var henholdsvis 3.474 og 2.169 etageboliger i denne fase. Det er derfor rimeligt at forvente, at der vil komme betydeligt færre nye etageboliger på markedet i løbet af de næste år.

På baggrund af den estimerede nettotilvækst på ca. 14.000 indbyggere de næste fem år forventer vi ikke, at den nuværende tomgang vil karakterisere markedet mange år fremad. Desuden er tomgangen til en vis grad i kommunens interesse, da det giver tilflyttere valgmuligheder med hensyn til at vælge område og bolig, og det gør det lettere at tiltrække ny arbejdskraft.

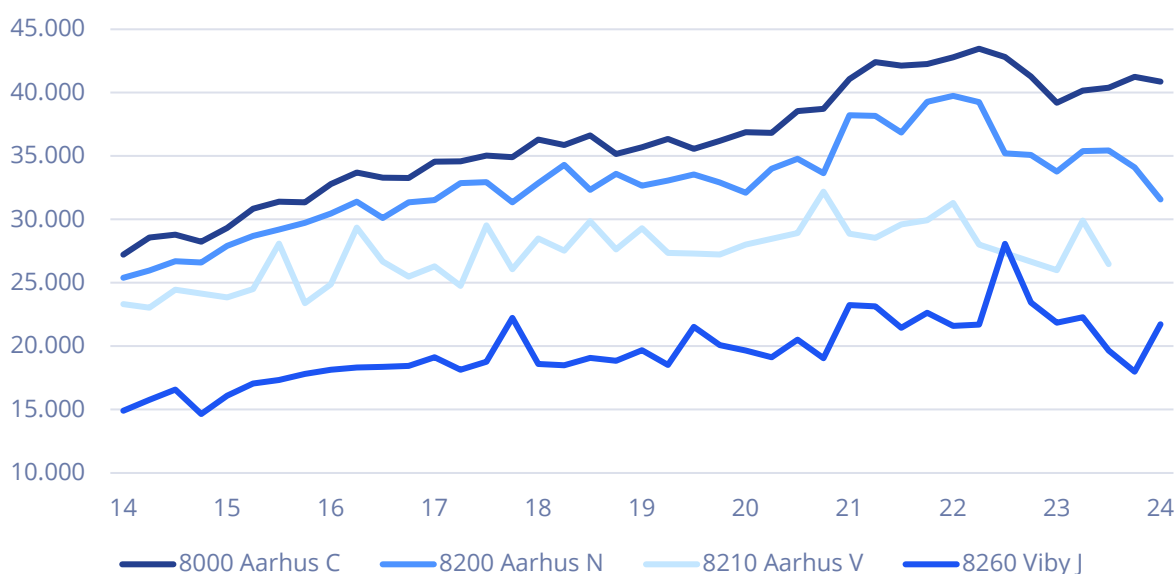
## 3.2. Udvikling på markedet for ejerboliger

### 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 både gældende for kommunen som helhed, men også for flere delområder i byen. Markedet har dog siden starten af 2022 oplevet en faldende tendens, som følge af store rentestigninger, der skulle dæmme op for en markant stigende inflation. De stigende renter har forøget finansieringsomkostningerne, hvilket har medført et fald i betalingsvilligheden blandt boligkøberne og dermed sænket boligefterspørgslen.

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

### Udvikling i kr. pr. m<sup>2</sup> for etageboliger, 1. kvartal 2014 – 1. kvartal 2024



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

Kilde: Finans Danmark

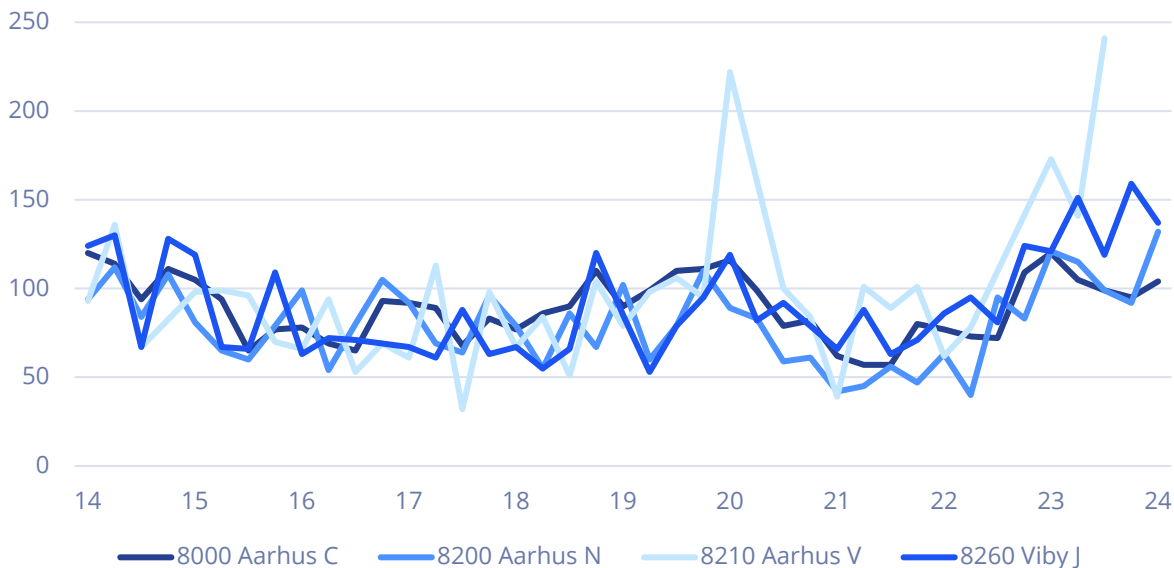
Som det ses af ovenstående graf, er gennemsnitspriserne på ejerlejligheder højest i Aarhus C. I 1. kvartal 2024 lå gennemsnitsprisen i Aarhus C på næsten 41.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en stigning på ca. 50% i forhold til gennemsnitsprisen i 1. kvartal 2014, der udgjorde ca. 27.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. De store prisstigninger skyldes i høj grad en større mængde nye boliger, der er blevet opført i perioden fx på Aarhus Ø, hvor kvadratmeterpriserne generelt er markant højere sammenlignet med de ældre ejerlejligheder i Aarhus C.

Gennemsnitspriserne på ejerlejligheder i Aarhus N toppede med ca. 39.700 kr. pr. m<sup>2</sup> i 1. kvartal 2022, men er siden faldet til ca. 31.500 kr. pr. m<sup>2</sup> i 1. kvartal 2024. Ejerlejlighedspriserne i Aarhus N er dog stadig steget med knap 25% siden 2014.

De gennemsnitlige boligpriser på ejerlejligheder i Aarhus V og Viby ligger noget under priserne i Aarhus C og Aarhus N. Her har ejerlejlighedspriserne dog også været stærkt stigende, især i Viby, hvor gennemsnitspriserne er steget med ca. 46% fra 1. kvartal 2014 til 1. kvartal 2024.

En anden indikator for udviklingen på boligmarkedet er liggetiderne, som ofte har et inverst forhold til ovenstående salgspriser, idet en højere boligefterspørgsel alt andet lige vil betyde højere priser samt kortere liggetider og vice versa. Liggetiderne for hhv. Aarhus C, Aarhus N, Aarhus V og Viby J kan ses i nedenstående graf.

### Udvikling i liggetider for etageboliger, antal dage, 1. kvartal 2013 – 1. kvartal 2024



Kilde: Finans Danmark

Ovenstående graf illustrerer dette inverse forhold, hvor liggetiderne generelt er faldende i perioden, hvor ejendomspriserne stiger. Siden starten af 2022, hvor ejendomspriserne på ejerlejligheder begyndte at stige, har liggetiderne ligeledes været markant stigende.

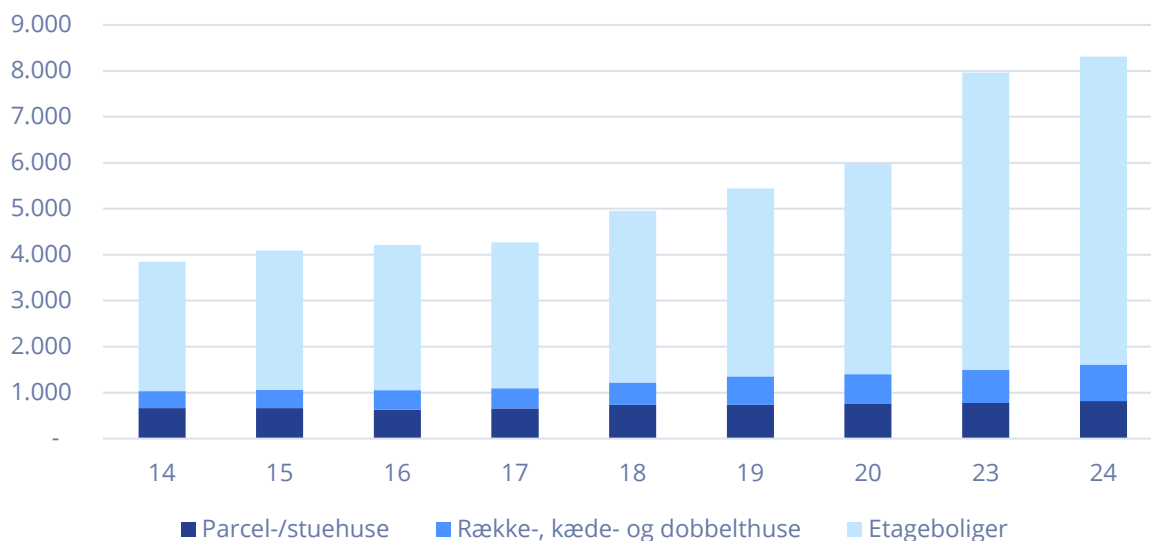
Liggetiderne i de fire områder har fulgt nogenlunde ad i perioden. I Aarhus V har der dog været to større udsving, der skiller sig ud for de øvrige områder. Disse udsving kan skyldes et generelt lavt antal bolig-handler i Aarhus V kombineret med, at enkelte boliger har trukket salgstiderne væsentligt op.

### 3.3. Udvikling på markedet for lejeboliger

Som konsekvens af et boligmarked, hvor udbuddet af boliger ikke kunne imødekomme efterspørgslen, steg lejeniveauet for både primære og sekundære lejeboliger særligt i perioden 2014-2017. Dette underudbud af boliger i og omkring Aarhus C har, som tidligere nævnt, ført en massiv byggeaktivitet med sig, hvilket har resulteret i, at der i den efterfølgende periode har været et langt større udbud af boliger i og omkring Aarhus C.

Som det ses af nedenstående graf, var der i perioden 2014-2017 ca. 2.800-3.200 etageboliger uden CPR-tilmeldte beboere, hvorfor det antages, at de stod tomme i perioden. I en kommune med karakter som Aarhus forventes der som udgangspunkt altid at være en række tomme boliger. Dette skyldes primært den generelle flytteaktivitet, og man taler derfor om en såkaldt naturlig tomgangsprocent. Hovedparten af boligerne uden CPR-tilmeldte beboere står dermed ikke ubenyttet over en længere periode og indgår derfor i den generelle boligforsyning.

## Boliger uden CPR-tilmeldte beboere, Aarhus Kommune



Note: Datagrundlaget er under midlertidig revidering af Danmarks Statistik for årene 2021 og 2022, hvorfor disse data ikke er præsenteret i grafen.

Kilde: Danmarks Statistik

Ovenstående graf viser, at der fra 2017 og frem har været en stor stigning i antallet af tomme etageboliger, hvilket altså skyldes den massive byggeaktivitet. Generelt ser vi, at byggeaktiviteten i pipeline er forholdsvis lav, hvorfor det forventes, at det nuværende overudbud er indhentet indenfor de næste par år.

Det er værd at bemærke, at der hen over perioden er et forholdsvis konstant antal parcel-/stuehuse og række-, kæde- og dobbelthuse, der står tomme. Dette skyldes blandt andet den førnævnte naturlige tomgang, og dette antal af tomme boliger anses således for at være strukturelt.

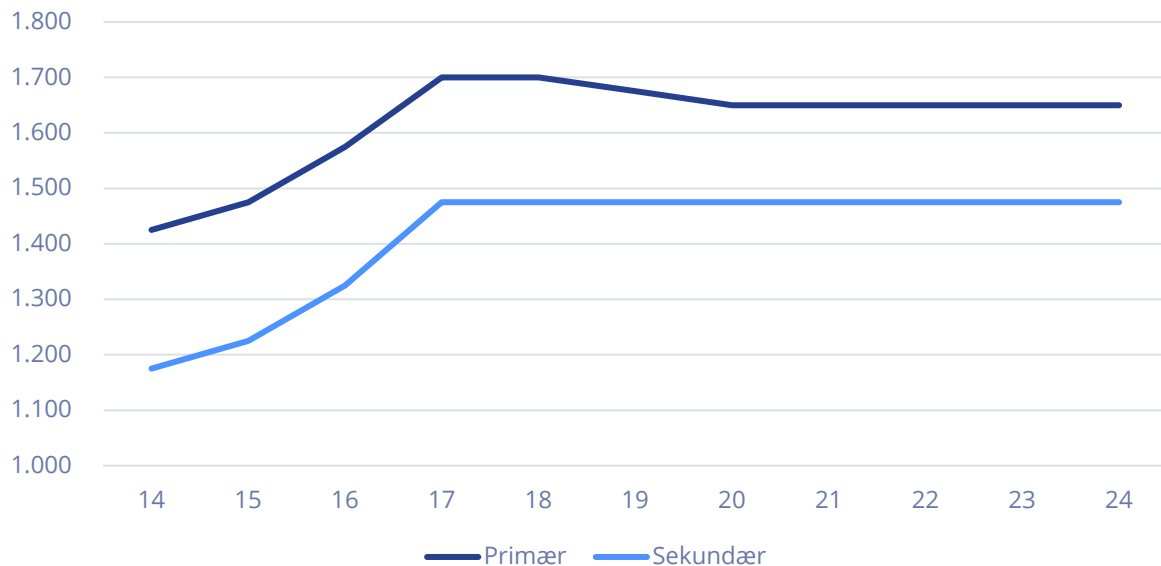
Denne øgede tomgang i visse områder har resulteret i, at flere udlejere, særligt i boligområderne i udkanten af byen hvor bolig efterspørgslen er lavere, tilbyder indflytningsincitamenter så som perioder med gratis husleje, gavekort til en dagligvarebutik, færre krav i forhold til indskud m.m.

Det er Colliers' opfattelse, at vi trods et overudbud af boliger endnu ikke har set et reelt fald i markedsløjen, da der er et naturligt lag i markedet, før effekten af overudbuddet påvirker lejen. Det forventes, at vi først vil se effekten på lejeniveauer i de boligområder, der ligger i udkanten af byen, og at lejeniveauer i disse områder på nuværende tidspunkt holdes kunstigt høje af indflytningsincitamenterne.

Omvendt er det Colliers' vurdering, at der generelt har været en mindre stigning i lejeniveauerne på bolig-ejendomme med centrale beliggenheder. Det skyldes, at de private udlejere har kunne løfte lejeindtægterne med 4% som følge af den høje inflation i 2022 og 2023. På de centrale beliggenheder vurderes denne stigning at gælde for nuværende såvel som nye lejere, da Colliers har kendskab til boligudlejere, der har hævet udbudslejen med en sats svarende til NPI-stigningerne i forbindelse med beboerudskiftning. Omvendt er udbudslejen ikke på samme måde påvirket af denne lejestigning i ejendomme, som har en højere andel af tomgang, hvilket typisk er ejendomme i udkanten af byen. Man kan derfor ikke tale om en generel markedsløjestigning i disse områder.

Nedenstående graf viser udviklingen af primære og sekundære lejeniveauer. Der skal dog tages forbehold for, at grafen illustrerer et gennemsnitsperspektiv for områder som helhed. Det vil altså sige, at enkelte områder er i stand til at opnå lejeniveauer, som er højere end dem, der er afbilledet i grafen.

### Udvikling i primære og sekundære lejeniveauer, Aarhus inkl. Aarhus Ø, Trøjborg, Åbyhøj, Aarhus N, Risskov og Viby, kr. pr. m<sup>2</sup> p.a.



Note: Beregnet på et gennemsnitligt areal på 75 m<sup>2</sup>, ekskl. stue- og penthouseetager.

Kilde: Colliers

Som udgangspunkt gælder det, at jo færre kvadratmeter, jo højere kvadratmeterleje. Dog vil man også skele til den månedlige leje, hvor der vil være en øvre grænse, uanset hvor lille man kan lave en lejlighed. Lejeniveauerne i ovenstående graf kan derfor også være højere for mindre enheder på relativt mere attraktive beliggenheder. I en by som Aarhus, hvor en stor del af befolkningen er studerende, som også er dem, der har præference for at leje en bolig, er det dog også væsentligt at skele til delevenligheden i enhederne.

Nedenstående tabel viser gennemsnitlige lejeniveauer fordelt på størrelse for lejligheder opført i Aarhus C og Aarhus N i perioden 2020-2023. Den gennemsnitlige årlige leje ligger på 1.945 kr. pr. m<sup>2</sup>, og tabellen viser samtidig en forholdsvis negativ korrelation mellem den gennemsnitlige kvadratmeterleje og størrelsesintervallerne. Dette betyder, at den gennemsnitlige årlige kvadratmeterleje generelt set falder, i takt med at lejlighederne bliver større. Intervallet med den højeste gennemsnitlige kvadratmeterleje er lejligheder under 30 m<sup>2</sup>, hvor lejen er 2.579 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## Gennemsnitlig leje for nyopførte lejligheder i Aarhus C og Aarhus N

Størrelse m <sup>2</sup>	Antal stk.	Leje kr. pr. m <sup>2</sup>
< 30 m <sup>2</sup>	205	2.579
30-39 m <sup>2</sup>	487	2.455
40-49 m <sup>2</sup>	89	2.553
50-59 m <sup>2</sup>	205	1.941
60-69 m <sup>2</sup>	154	1.704
70-79 m <sup>2</sup>	124	1.651
80-89 m <sup>2</sup>	75	1.673
90-99 m <sup>2</sup>	83	1.668
100-110 m <sup>2</sup>	25	1.604
> 110 m <sup>2</sup>	20	1.619
<b>Gennemsnit</b>		<b>1.945</b>

Note: Tabellen angiver lejeniveauer på etageboliger i Aarhus, som er opført i eller efter 2020. Lejeniveauerne er baseret på observationer af udbudte lejeniveauer på nyopførte boliger samt Colliers' kendskab til realiserede lejeniveauer. Alle realiserede lejeniveauer er indgået i eller efter 2021.

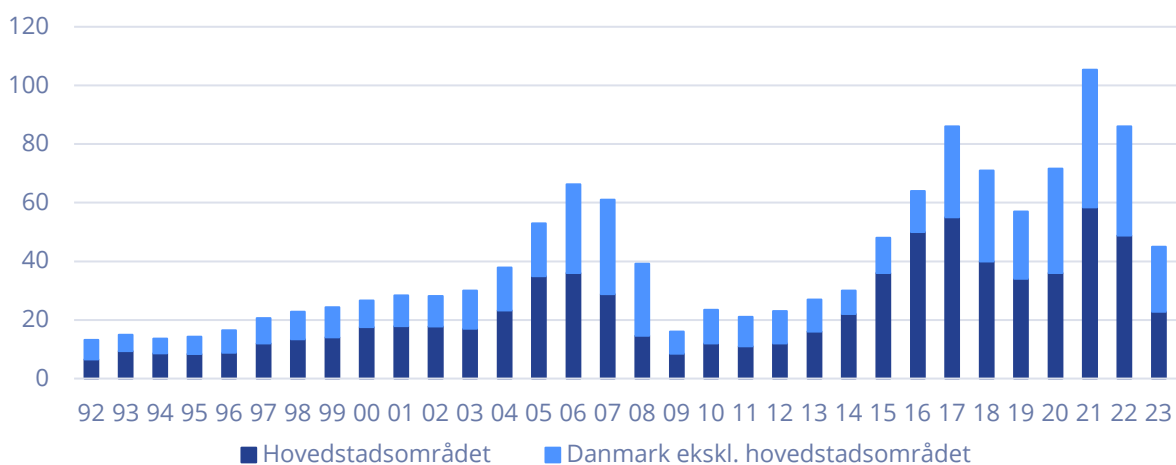
Kilde: Colliers

### 3.4. Efterspørgslen på investeringsmarkedet

Transaktionsvolumenen i 2023 endte på 45 mia. kr., hvilket er ca. 48% lavere end for 2022. Det vidner om et investeringsmarked, som er præget af uro. Selvom transaktionsvolumenen i 2023 var betydeligt lavere end de foregående år, var aktiviteten i 4. kvartal 2023 særligt høj og stod for 39% af hele årets transaktionsvolumen. Den øgede aktivitet mod udgangen af året er et udtryk for et marked, der er ved genfinde sin ligevægt efter en periode, hvor købere og sælgere har været langt fra hinanden.

2024 har indtil videre været præget af svagt stigende aktivitet, og vi mener, at markedet er på vej ind i en mere balanceret fase, hvor investorerne i stigende grad vurderer, at det værste er overstået, og at investeringsinteressen bliver mere robust. Som følge heraf var transaktionsvolumenen i 1. kvartal 2024 på 7,8 mia. kr., hvilket er ca. 28% lavere end i 1. kvartal 2023, hvor der blev handlet for 10,9 mia. kr.

#### Transaktionsvolumenen i mia. kr.



Kilde: Colliers



## Forventet bedring for dansk økonomi og transaktionsaktiviteten

Realvæksten i BNP for 2023 var 1,9%, og ifølge Danmarks Statistik ville den være faldet med 0,1%, hvis det ikke havde været for medicinalindustrien. Her har særligt Novo Nordisk været i front, da selskabet blev den mest værdifulde børsnoterede virksomhed i Europa i 2023 efter kraftig vækst i salget af slankemidler og diabetesmedicin.

Ved indgangen til 2024 var antallet af lønmodtagere på et rekordhøjt niveau, hvilket indikerer en særdeles robust økonomi. Ifølge Danmarks Nationalbank forventes BNP-vækst på 2,4% i 2024. Den relativt høje vækst i prognosen skyldes forventninger om fortsat fremgang i medicinalindustrien såvel som genåbningen af Tyra-feltet. Uden disse faktorer vurderer Nationalbanken, at dansk økonomi ville være vokset mere afdæmpet med 0,8% i 2024. Privatforbruget steg i løbet af 2023, hvilket især skyldtes vækst i real-lønningerne og høj beskæftigelse såvel som markant forbedret forbrugertillid siden de store fald i 2022, som hovedsageligt skyldtes usikkerhed om energiforsyningen.

Inflationen, herunder kerneinflationen, er faldet kraftigt det seneste halvandet år, hvilket indikerer, at centralbankernes penge- og finanspolitik har virket. Lønstigningerne er dog på sit højeste niveau i mange år, hvilket fortsat presser priserne op. Den Europæiske Centralbanks udmeldinger i april 2024 inkluderede ingen rentenedsættelser, men der er stadig bred enighed blandt investorerne om, at rentetoppen formentlig er nået. Yderligere rentestigninger kan dog endnu ikke helt udelukkes. Udsigterne til en mere lempelig pengepolitik i 2024 og dermed lavere markedsrenter giver grobund for optimisme for så vidt angår den økonomiske udvikling og investeringsaktiviteten i resten af 2024.

Den begrænsede investeringsaktivitet kan skabe fordelagtige investeringsmuligheder, da der er færre potentielle købere at konkurrere med, omend det forventes, at internationale investorer vender tilbage i løbet af 2024. Colliers vurderer, at investorerne kan foretage nogle gode handler, hvis de tør udnytte mulighederne og anerkende de nuværende risici. Dertil skal investorerne begynde at udnytte mulighederne, hvis de vil forrest i køen i forhold til konkurrencen og interessen, da markedet er i bedring som følge af de økonomiske udsigter og forventede rentefald.

## ESG vinder frem

Den danske ejendomsbranche har de senere år fået større fokus på miljø- og klimamæssig bæredygtighed. ESG er i stigende grad blevet en integreret del af investeringsbeslutningsprocessen, og der er udbredt konsensus blandt investorerne om, at ESG-tiltag nu betragtes som et væsentligt parameter for deres investeringsaktiver.

I 2023 foretog Colliers en international spørgeskemaundersøgelse med fokus på ejendomsmarkedet og investorernes synspunkter. Undersøgelsen indikerer, at de fleste af markedets aktører er gået fra at overveje miljømæssige tiltag til at forvente at implementere eller have konkrete handlingsplaner for de miljømæssige aspekter af deres købs- og salgsaktiviteter i 2024. Selvom undersøgelsen omhandler det internationale ejendomsmarked, vurderes tendensen med stigende miljøbevidsthed også at gælde i Danmark, hvor blandt andet antallet af DGNB-certificerede projekter har været kraftigt stigende.

Udviklingen indenfor ESG gælder for samtlige segmenter i ejendomsbranchen, men det er særligt bolig-byggeriet, der har drevet væksten i bæredygtighedstiltag i nybyggeri, hvor private bygherrer og almene boligselskaber har haft fokus på ESG. Der er ligeledes en stigende grad af lejere, som aktivt fravælger lejemål uden certifikat for bæredygtighed. I 2019 indeholdt 50% af anlægssummen for professionelle boligprojekter bæredygtighedstiltag, mens det i 2022 gjaldt for 73%. ESG har dermed vundet frem, og byggeri med udgangspunkt i en bæredygtighedsprofil bliver mere udbredt, både geografisk samt på segmenttyper, og på længere sigt vil det potentielt få endnu større betydning for investorerne.

## **Fortsat høje byggeomkostninger presser boligsegmentet**

Boligejendomme har historisk set været relativt kriseresistente aktiver. Det skyldes i høj grad, at der er et naturligt behov for boliger, og at der indirekte skabes øget efterspørgsel på lejeboliger, når høje boligpriser kombineret med skærpede finansieringskrav gør det svært for købere – og særligt førstegangskøbere – at komme ind på ejerboligmarkedet. Som følge af dette er uligheden mellem leje- og ejerboliger historisk høj, hvilket forventeligt vil udløse et endnu større pres på lejeboligmarkedet. Boligejendomme er fortsat det største segment på transaktionsmarkedet, selvom deres andel af den samlede transaktionsvolumen faldt fra 56% i 2021 til 39% i 2022, mens den udgjorde 41% i 2023. Det skyldes blandt andet, at antallet af nye boligprojekter fortsat har været relativt lavt på grund af de markante stigninger i byggeomkostninger.

Til trods for deres relativt lave direkte afkast har boligejendomme historisk genereret en ganske attraktiv egenkapitalforrentning, fordi man har kunnet opnå højere belåning af boliger end af erhvervsjendomme. Det er dog ikke altid tilfældet længere, og investorer tiltrækkes i stigende grad af, at erhvervsjendomme ofte giver et højere nettostartafkast end boliger.

Byggesektoren, som er særligt konjunkturfølsom, har den seneste tid været præget af en stigning i konkurser som følge af stigende byggeomkostninger, højere afkastkrav og høje renteniveauer, hvilket har været "den perfekte storm" for entreprenører og udviklere. Det har betydet, at nye byggeprojekter i 2023 enten blev sat på hold eller opgivet; i nogle tilfælde med konkurser til følge. Ifølge data fra Danmarks Statistik nåede antallet af konkurser indenfor bygge- og anlægsbranchen i 2023 det højeste niveau siden 2009. Denne opgørelse omfatter virksomheder, som har mere end én ansat og/eller omsætning på mindst 1 mio. kr. I 2024 har der indtil videre været flere bemærkelsesværdige konkursbegæringer, herunder entreprenørvirksomhederne Dansk Boligbyg A/S og Dansk Boligbyg Øst.

Det kommende udbud er ligeledes hovedsageligt udgjort af udviklingsprojekter, som har været undervejs i en længere periode. Denne udvikling har medført, at efterspørgslen i højere grad rettes mod ejendomme i drift, da muligheden for investeringer i nybyggeri er begrænset. Eksempelvis stiller bankerne krav om større egenfinansiering i byggeperioden og større sikkerhedsstillelse, men de tilbyder en lavere belåningsgrad for den færdige ejendom. Investorer er desuden blevet betydeligt mere tilbageholdende med at levere forward funding ved turnkey-projekter, hvilket gør det vanskeligere for mindre kapitalstærke udviklere at realisere deres projekter. Forward funding-modellen har ellers vundet frem de seneste år, fordi flere investorer har villet gribe muligheden for at komme tidligere ind i projekt- og byggeforløbet på nybyggeri.

Der vil dermed sandsynligvis ske en betydelig tilbagegang i antallet af nye udviklingsprojekter, medmindre renterne og byggeomkostningerne falder. Til trods for at finansieringsmulighederne er blevet mindre, er boliger stadig en attraktiv vare for mange investorer, da de generelt tilbyder et stabilt cash flow, også i tider med økonomisk tilbagegang. Boligejendomme har derfor stadig en berettigelse i porteføljer, hvor de kan være en stabiliserende modvægt til mere konjunkturfølsomme aktiver. Samtidig giver boligejendomme, modsat eksempelvis obligationer, en delvis beskyttelse mod inflation, fordi lejen normalt følger prisudviklingen.

## **De forskellige aktivklasser**

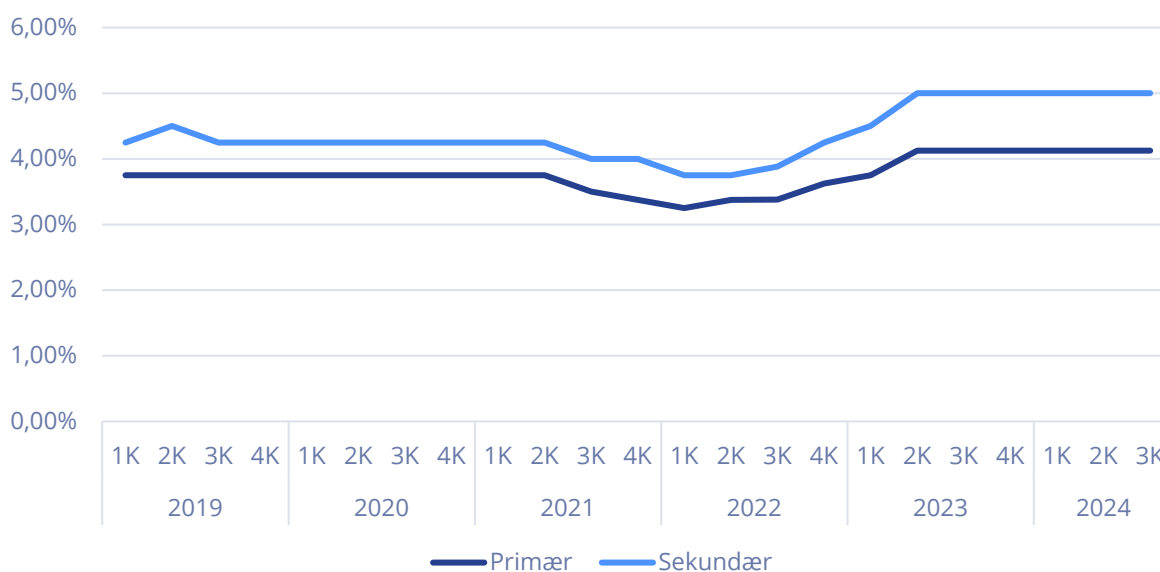
På obligationsmarkederne har det i længere tid været vanskeligt for investorerne at opnå et tilfredsstillende afkast, da afkastet på især statsobligationer og øvrige investment grade-obligationer har været presset i bund af lave renter. Som konsekvens af dette har ejendomsmarkedet været et stabilt investeringsalternativ i investorernes jagt på afkast. Siden 2021 er rentefald dog blevet erstattet af rentestigninger. Rentesatsen for en tiårig statsobligation i Danmark var med 2,93% på sit højeste i september 2023 og var i december 2023 på 2,03% efter et fald i markedsrenterne. På trods af rentefaldet er renten stadig på et relativt højt niveau sammenlignet med niveauerne fra 2021. Mens investeringer i obligationer som følge af højere renter kan tilbyde et mere attraktivt afkast og et aktiv, som er mere likvidt, vil afkastet ikke kunne tilbyde den samme form for inflationsbeskyttelse som investeringsejendomme. Særligt i tider med høj inflation bliver det derfor

relevant at sammenligne afkastkravet for ejendomme med realrenten i stedet for den nominelle rente. Mens erhvervsjendomme i hovedstadsområdet i 2023 oplevede det laveste totalafkast siden finanskrisen, har aktivklassen i et historisk perspektiv givet det bedste risikojusterede afkast (Sharpe-ratio) sammenlignet med aktier og obligationer.

Investeringer i velbeliggende bolig- og kontorejendomme har vist sig at være et stabilt alternativ til aktiemarkedet. Når aktiemarkedet er udsat for stor usikkerhed, vil investorer søge mod mere konjunkturresistente aktiver. Særligt ejendomme med bonitetsstærke lejere med lange lejekontrakter, eller alternativt en attraktiv lejerspredning, på centrale beliggenheder har vist sig at være et særdeles attraktivt aktiv, som kun har oplevet mindre prisudsving. Afkastet på ejendomsinvesteringer har endvidere vist sig kun at være svagt korreleret med afkastet på aktier og obligationer, hvilket gør ejendomme værdifulde at have i en portefølje, der ellers er tungt vægtet mod mere likvide aktiver. Institutionelle investorers ejendomsallokering er dermed steget relativt til de likvide aktiver de seneste år. Markedssituationen har dog ført til, at visse investorer på nuværende tidspunkt er overeksponerede mod ejendomme, hvorfor der formentligt vil være investorer, som skal sælge ud for at balancere porteføljen.

Det vurderes, at efterspørgslen på nyudviklede boligejendomme stadig er solid trods store rentestigninger i 2022 og 2023, og derfor er byggejord til selvsamme formål også rimelig efterspurgt. Trods den fortsatte interesse i boligejendomme viser nedenstående graf, at nettostartafkastet på primære såvel som sekundære ejendomme har været stigende siden starten af 2022. Særligt de høje rentestigninger, som er en følge af den historisk høje inflation, der toppede i efteråret 2022, har ført til øget usikkerhed og øgede finansieringsomkostninger, hvilket har betydet stigende nettostartafkastkrav fra investorerne.

### Nettostartafkast for primær og sekundære boligejendomme, Aarhus Kommune



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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr.
1	Augustenborggade 21	8.816	10.029	4.480	44.929.920
2	Augustenborggade 23D-F	7.874	9.711	4.480	43.505.280
3	Augustenborggade 25G-J og 27	8.908	11.947	4.480	53.522.560
4	Funch Thomsens Gade 10-12	1.370	1.345	4.000	5.380.000
5	Kirkedammen 7-9	939	1.248	4.000	4.992.000
6	Langenæs Allé 33-43	5.466	4.866	4.000	19.464.000
7	Langenæs Allé 45-47 og Sønderborggade 11-13	2.400	3.023	4.000	12.092.000
8	Marselis Boulevard 28	5.605	6.784	5.120	34.734.080
9	Marselis Boulevard 34-36	5.422	7.840	5.120	40.140.800
10	Marselis Boulevard 38-40	6.577	7.310	5.120	37.427.200
11	Møllevejen 21-27	1.775	3.289	7.650	25.160.850
12	Nordborggade 1-3	1.137	1.248	4.360	5.441.280
13	Nordborggade 15-17	1.100	1.312	4.360	5.720.320
14	Nordborggade 25-27	1.473	1.650	4.360	7.194.000
15	Nordborggade 29, 29A og 31	2.128	1.320	4.360	5.755.200
16	Nordborggade 43-45	1.144	1.262	4.360	5.502.320
17	Nordborggade 47-51	2.932	3.591	4.360	15.656.760
18	Nordborggade 53-55	1.493	1.720	4.360	7.499.200
19	Otte Ruds Gade 10	1.092	546	8.079	4.411.388
20	Skanderborgvej 36-38	2.180	2.827	4.000	11.308.000
21	Skanderborgvej 40	2.180	2.849	4.000	11.396.000
22	Skovfaldet 2	9.824	3.930	7.700	30.257.920
23	Tøndergade 84-86	1.231	1.202	4.000	4.808.000
24	Tøndergade 96-98	2.252	1.261	4.000	5.044.000
25	Vestervang 1, 2, 3, 7 og 8	17.921	9.688	7.650	74.113.200
26	Vestervang 4, 6, 9 og 10	15.987	9.253	7.650	70.785.450
27	Vestervang 19-23 og 20-24	7.598	9.916	7.650	75.857.400
28	Vestervang 25A-K og 26-34	30.355	19.073	7.650	145.908.450
29	Vestervang 35-41	27.661	18.930	7.650	144.814.500
30	Jens Baggesens Vej 94-118	14.827	12.520	4.560	57.091.200

\* 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](http://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 og 2023.

Vi, Carsten Gørtz Petersen, René Faaborg Greve og Daniel Nygaard, 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.

27. september 2024



Carsten Gørtz Petersen  
CEO | Partner | MRICS



René Faaborg Greve  
Manager | Cand.merc. (International Economic Consulting) | Diplom I Vurdering og ejendomsinvestering



Daniel Nygaard  
Associate | Cand.merc. (Finance and International Business)

September 2024

RFG/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.