

# Q4 2024

Kvartalsopdatering



Resights er det kommercielle ejendomsmarkeds indgangsvinkel til objektiv transaktions- og ejendomsdata samlet på én platform. Vores mål er at tilbyde værdiskabende viden og indsigt i det danske professionelle ejendoms- og ejendomstransaktionsmarked, så alle beslutninger kan foretages på velunderbygget og gennemarbejdet grundlag.

Kvartalsopdateringen er lavet ved hjælp af Resights' handelsmodul, der konstant beriges af vores analyse-teams manuelle analysearbejde.

**04****Kvartalsoverblik**

- 04 Q4 opdatering
- 05 Handelsvolumen
- 06 Udvikling i handelsvolumen
- 07 Segmentfordeling pr. region

**08****Bolig**

- 09 Handelsvolumen
- 10 Handelsprisintervaller
- 10 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 11 Referencehandler

**12****Detail**

- 13 Handelsvolumen
- 14 Handelsprisintervaller
- 14 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 15 Referencehandler

**16****Kontor**

- 17 Handelsvolumen
- 18 Handelsprisintervaller
- 18 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 19 Referencehandler

**20****Industri og logistik**

- 21 Handelsvolumen
- 22 Handelsprisintervaller
- 22 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 23 Referencehandler

**26****Fokus: Ejendomsvurderinger**

- 27 Skæve ejendomsvurderinger og lav træfsikkerhed
- 30 Dækningsafgiften skaber ulige konkurrence
- 32 Konsekvenser for ejendomsjere og investorer
- 35 Vurderingsstyrelsens ord



Kvartalsopdatering Q4 2024

# Milliardhandler løfter Q4 til årets stærkeste kvartal



Lars Horsbøl,  
CEO & Co-Founder, Resights

"Store handler og stigende transaktionsvolumen skaber optimisme blandt vores kunder."

## Q4 leverede årets største transaktionsvolumen

Q4 2024 gav en fin afslutning på året, og kvartalet bød på flere store transaktioner, herunder 3 handler i milliardklassen. Handlerne omfatter Pears Globals porteføljehandel, Rødovre Port og A-House, og de blev alle foretaget i december.

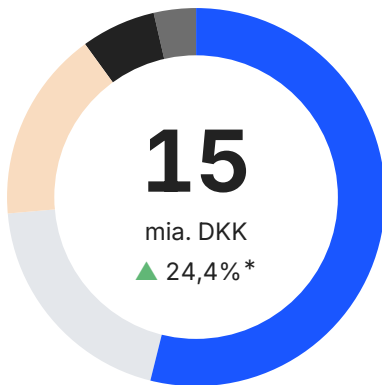
Den samlede transaktionsvolumen i Q4 2024 lyder på 15 mia. kr., hvilket er en fremgang på 24,4% fra forrige kvartal. Trods fremgang fra Q3 til Q4 2024, ser vi dog indtil videre en tilbagegang på 32,3%, når der sammenlignes med Q4 2023, hvor transaktionsvolumen lød på 19,9 mia. kr.

I takt med at sent anmeldte transaktioner registreres, vil dette kvartal dog med stor sandsynlighed udligne eller ligefrem overgå Q4 2023.

Trods de mange store transaktioner, ligger antallet af handler for Q4 2024 en anelse lavere end i Q3 2024, men også lavere end Q4 2023.

Q4 2024 bød på 697 transaktioner, mens der i Q3 2024 skete 747 transaktioner og 1.042 transaktioner i Q4 2023. Dog må antallet af handler i Q4 2024 forventes at stige, og måske endda overgå Q3 2024, i takt med at dataen modnes.

Udover kvartalets 3 milliardhandler skete der også 22 handler på +100 mio. kr. Det stigende antal handler er en god indikator for, at der foregår en fin aktivitet i markedet, men også at køber og sælger nærmer sig større enighed i både marked og priser.



## Handelsvolumen Q4 2024

- Bolig **53,9%**
- Industri og logistik **16,4%**
- Kontor **6,4%**
- Detail **19,9%**
- Andet **3,8%**

Kilde: Resights.dk

\*Procentvis ændring fra Q3 2024  
(gennemgående for hele rapporten)

### Region Hovedstaden står for over halvdelen af Q4's transaktionsvolumen

Region Midtjylland og Syddanmark har som de to eneste regioner oplevet nedgang i transaktionsvolumen i Q4 2024, mens Region Nordjylland, Hovedstaden og Sjælland har oplevet positiv vækst sammenlignet med forrige kvartal.

Særligt har Region Hovedstaden drevet væksten i Q4 2024. Her blev der handlet for 8,6 mia. kr., hvilket svarer til 57,3% af den samlede transaktionsvolumen for kvartalet. Væksten tilskrives særligt flere store handler på +500 mio. kr. samt milliardhandler. Det er desuden boligsegmentet, der udgør størstedelen af Region Hovedstadens transaktionsvolumen.

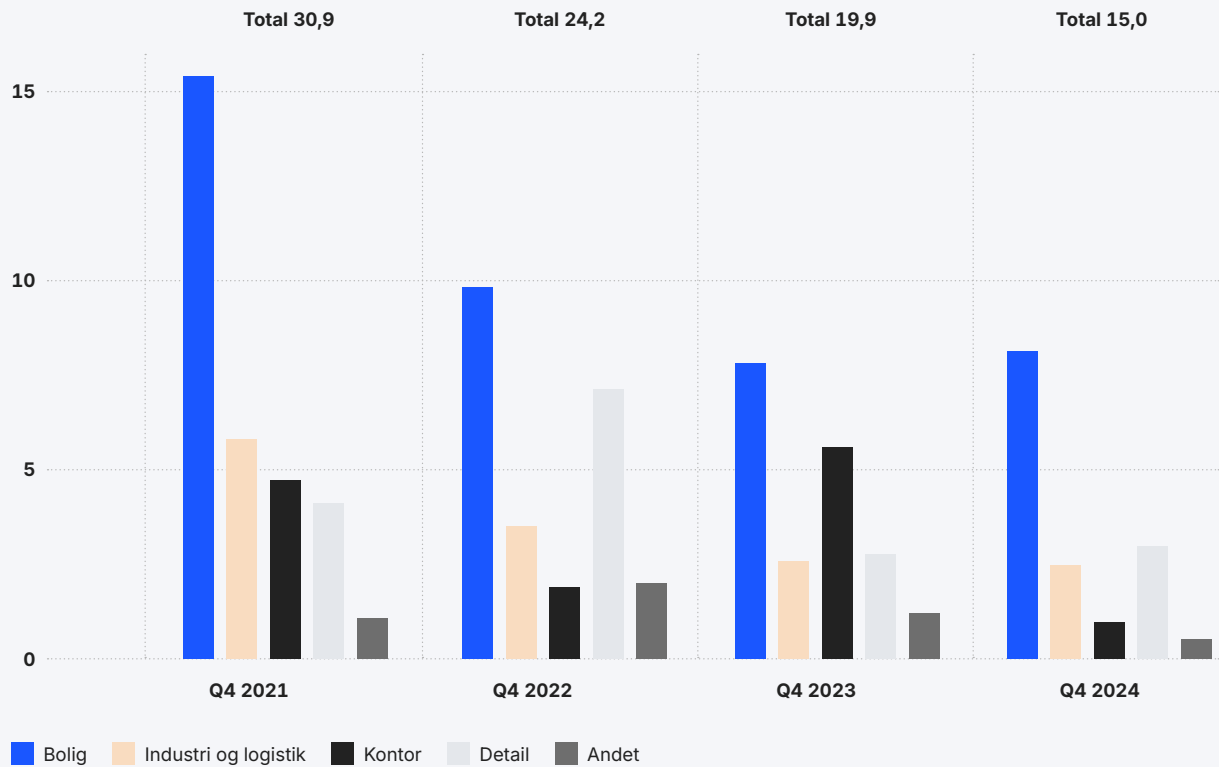
### Plads til optimisme

Den faldende rente har givet anledning til optimisme i det kommercielle ejendomsmarked. FED sænkede renten hele 2 gange i Q4 2024, senest d. 18. december, der hver lød på 0,25%. Ligeledes har ECB sænket renten med 0,25% 2 gange i Q4 og en enkelt gang i Q1/25, hvilket har resulteret i at den ledende rente nu ligger i 2,75%. Både FED og ECB spår flere rentenedsættelser i 2025, hvilket vil påvirke den korte og lange rente og give gunstige finansieringsvilkår.

Trods de positive signaler og forventninger om yderligere rentenedsættelse i 2025, ses der også negative tendenser i form af inflationen, der steg 0,2% i Europa. Særligt Tyskland er udfordret, da økonomien fortsat lider under lav vækst og stigende priser, og deres rolle som økonomisk motor i Europa kan have en afsmittende effekt på hele Europa, hvilket potentielt kan påvirke ECB's fremtidige beslutninger om rentesatsen.

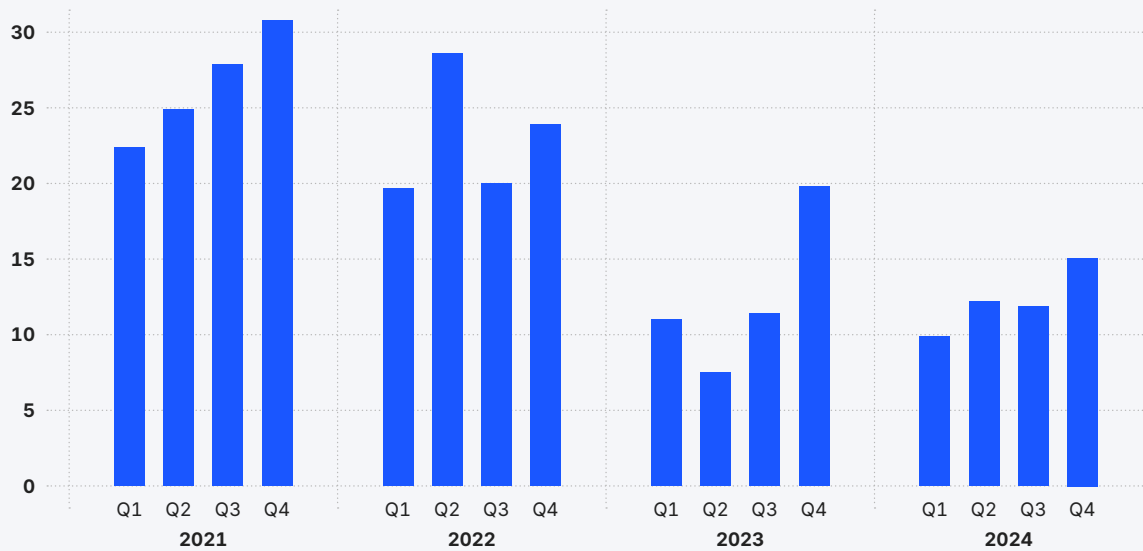
USA har oplevet udsving i inflationen og er stadig ikke nået i mål med deres forudsætning om 2%, og i december 2024 så man et lille udsving i inflationen, samtidig med en betydelig nettotilvækst på 256.000 jobs. Dette indikerer en stærk amerikansk økonomi, som kan have betydning ift. om FED kommer til at tillade større mellemrum mellem hvert rentefald.

### Transaktionsvolumen (mia. DKK) Q4 2021-2024



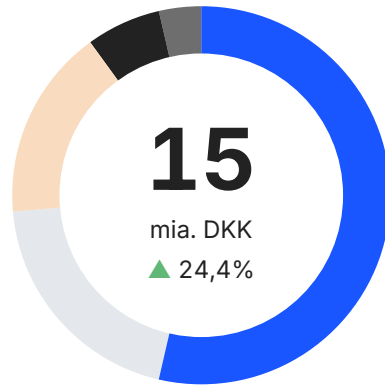
Kilde: Resights.dk

### Transaktionsvolumen (mia. DKK) udvikling 2021-2024

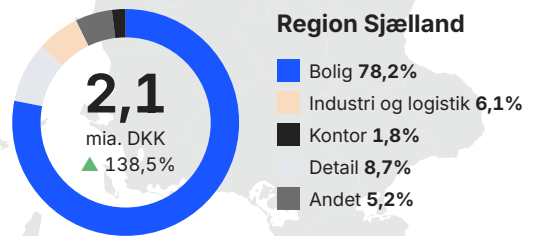
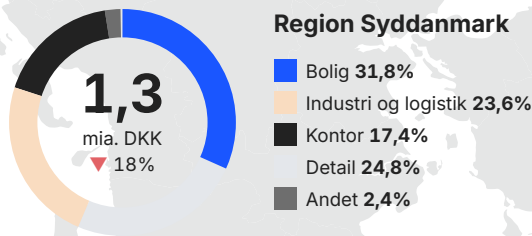
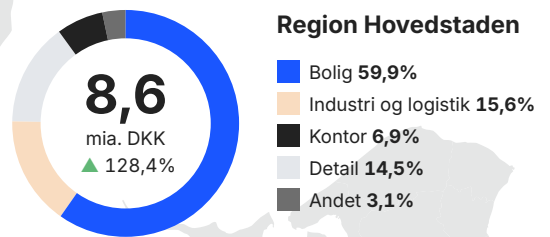
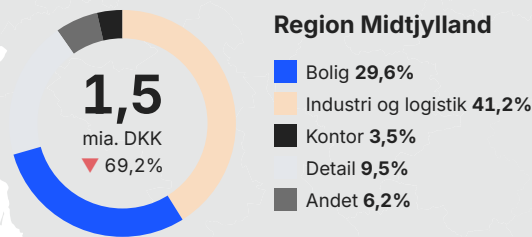
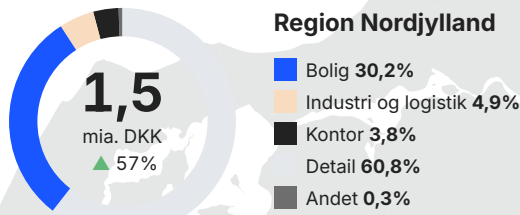
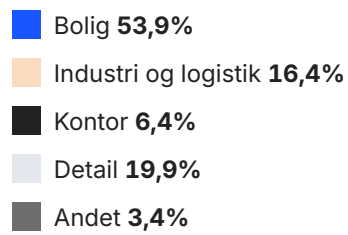


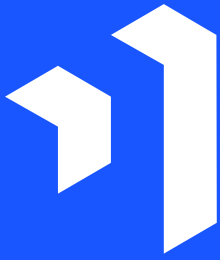
Kilde: Resights.dk

Q4 2024 Segmentfordeling pr. region



Samlet handelsvolumen





# Boligsegmentet bærer størstedelen af Q4's transaktionsvolumen

09 Handelsvolumen

10 Handelsprisintervaller

10 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

11 Referencehandler







■ Bolig **53,9%**

■ Øvrige segmenter **46,1%**

Kilde: Resights.dk

## Bolighandelsvolumen Q4 2024

- Der er sket en stigning på 104,6% i boligtransaktionsvolumen sammenlignet med Q3 2024.
- Der er foretaget færre handler i Q4 2024 end i Q3 2024, så den store stigning i segmentets transaktionsvolumen kan tilskrives færre, men større transaktioner i boligmarkedet.
- Der ses en lille stigning på 3,9% i boligtransaktionsvolumen sammenlignet med Q4 2023.



**Rasmus Eilertsen**  
Director  
CBRE



### Boligsegmentet var særligt attraktivt i Q4

Boligsegmentet bærer hele 57,3% af den samlede transaktionsvolumen i Q4 2024, og bekræfter en stigende efterspørgsel på lejeboliger, som CBRE har set i hele 2024.

*"Efterspørgslen efter boligejendomme har primært været i København og femfingerplanen, idet alle parametre er opfyldt hos investorerne - lavt udbud af ny boligmasse ift. efterspørgslen, ingen tomgang og positiv lejevækst. Ydermere har de stigende renter medført, at folk i højere grad søger mod leje kontra ejere, hvilket blot har skubbet yderligere til efterspørgslen efter lejeboliger i Københavnsområdet,"* fortæller **Rasmus Eilertsen**.

**Rasmus Eilertsen** fortsætter: *"H2 har været præget af mere stabile markedsforhold/afkastniveauer set med danske øjne og samtidig har centralbankerne sænket styringsrenten betydeligt. Ydermere er der kommet flere transaktioner, hvilket giver mere tryghed blandt investorerne, idet de bedre kan navigere."* CBRE forventer at se en forøget efterspørgsel efter boliger i Københavnsområdet, da det kun er blevet en mere attraktiv investering. *"Det bliver formentlig svært at imødekomme efterspørgslen, så investorerne vil nok i højere grad være nødsaget til at prissætte aktiverne mere skarpt for at være konkurrencedygtige og derved sikre sig de muligheder der byder sig i markedet,"* afslutter han.

### Salg af boligportefølje understreger interessen

Kvartalets største handel i boligsegmentet var en ejendomsportefølje købt af Pears Global. Porteføljen er fordelt i København og region Sjælland, og består af 421 beboelseseenheder og 3 erhvervsenheder, og har et samlet areal på knap 52.000 m<sup>2</sup>.

CBRE var rådgiver på salget og oplevede en stor interesse for netop denne portefølje, der er i tråd med efterspørgslen på familieboliger i Københavnsområdet. Porteføljen var særligt attraktiv, da der var tale om *"familieboliger på virkelig gode mikro-lokationer, hvor boligernes profil matchede lokalområdets efterspørgsel efter boligtype sammenholdt med relativt lav nominel leje pr. måned,"* fortæller **Rasmus Eilertsen**.

## 5 største boligtransaktioner Q4 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M <sup>2</sup> pris	Måned	Køber	Sælger
Pears Global Porteføljehandel	*1.400.000.000	27.066	Dec.	Pears Global Real Estate	Knurs Foundation
Rødovre Port	*1.100.000.000	28.281	Dec.	Pictet Real Estate Capital	Goldman Sachs & Gefion Group A/S
Highbrooks "A-House" på Islands Brygge	*1.050.000.000	35.133	Dec.	NREP	Highbrook Investors
Sølvgades Kaserne	*950.000.000	47.726	Nov.	Fonden DIS	CBRE Investment Fund
Lyskilden i Herlev	*675.000.000	35.858	Dec.	Pensam	Alma Property Partners & AG Development

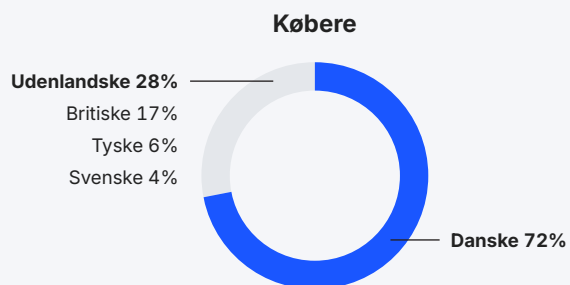
\* Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

## Antal boligtransaktioner Q4 2024

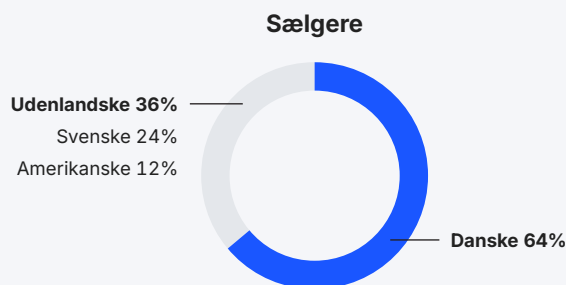
Prisinterval (DKK)	Q4 2021	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2024
0-10	501	276	328	195
10-25	39	30	28	18
25-50	23	16	11	9
50-150	31	13	15	8
150+	19	20	12	9
<b>Total</b>	<b>613</b>	<b>355</b>	<b>394</b>	<b>239</b>

Kilde: Resights.dk

## Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q4 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

## Q4 2024 Boligreferencehandler

## Transaktionsstatistik

**20.157 kr./m<sup>2</sup>**Gns. pris pr. m<sup>2</sup> (handler over 5 mio. DKK)**8,1 mia.**  
Volumen**239**  
Handler**33,94 mio.**  
Gns. prisRækkehusportefølje  
Billund

November 2024

**73.000.000**

Handelspris (DKK)

**20.528**M<sup>2</sup>-pris (DKK)

-

Prisafvigelse fra udbud

**4.237.080**Lejeindtægter  
(DKK)**587.080**

Driftsudgifter(DKK)

**5,00%**

Startafkast

Sælger: Privat investor

Køber: CRESCENDO

Vestervej  
Taastrup

December 2024

**95.000.000**

Handelspris (DKK)

**29.761**M<sup>2</sup>-pris (DKK)

-

Prisafvigelse fra udbud

**5.410.560**Lejeindtægter  
(DKK)**812.56**

Driftsudgifter(DKK)

**4,84%**

Startafkast

Sælger: Borohus Danmark ApS

Køber: CRESCENDO

Allerød Stationsvejs 3  
Allerød

December 2024

**150.000.000**

Handelspris (DKK)

**37.500**M<sup>2</sup>-pris (DKK)

-

Prisafvigelse fra udbud

-

Lejeindtægter  
(DKK)

-

Driftsudgifter(DKK)

**5%**

Startafkast

Sælger: Innovator A/S

Køber: Rungsted Ejendomme + Privat investor

Niams  
Rækkehusportefølje

Oktober 2024

**300.000.000**

Handelspris (DKK)

**23.522**M<sup>2</sup>-pris (DKK)

-

Prisafvigelse fra udbud

-

Lejeindtægter  
(DKK)

-

Driftsudgifter(DKK)

**4,40%**

Startafkast

Sælger: Egetbo Ejendomme

Køber: Niam



# Q4 leverede detailsegmentets bedste resultat i 2024

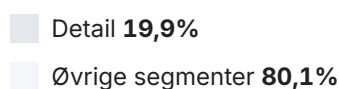
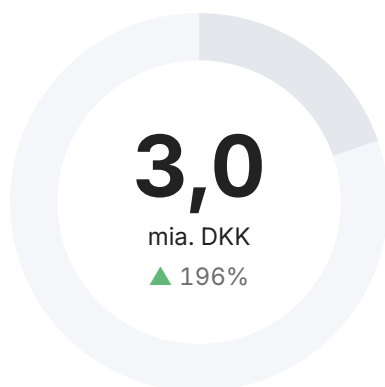
13 Handelsvolumen

14 Handelsprisintervaller

14 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

15 Referencehandler





Kilde: Resights.dk

## Detailhandelsvolumen Q4 2024

- Der ses en stor stigning på 196% i detailtransaktionsvolumen sammenlignet med Q3 2024.
- I Q4 2024 blev der foretaget 181 transaktioner i segmentet, hvor der i Q3 2024 kun blev registreret 162. Der ses særligt en stigning i transaktioner på +50 mio. kr. i Q4 2024.
- Der er sket en lille stigning på 7,1% i detailtransaktionsvolumen sammenlignet med Q4 2023.



**Lukas Andrup Larsen**  
Research Analyst  
Nordicals Data & Research



### Innovative koncepter og restauranter driver væksten i detailsegmentet

I 2024 har investorerne vist en afventende investeringslyst i detailsegmentet, bl.a. som følge af en svag forbrugertillid og økonomisk usikkerhed, som har skabt en afstand mellem køber og sælgers forventninger. På trods af dette, ses der dog stadig en interesse for segmentet, og Q4 2024 er endt med at være årets bedste kvartal i detailtransaktionsvolumen.

*"Den stigende efterspørgsel efter innovative detailkoncepter og restaurationslejemål markerer en vigtig udvikling i markedet. Særligt i byer som København og Aarhus har segmentet for fødevarer og restauranter klaret sig godt, hvor vækst i gastronomiske koncepter og unikke oplevelser tiltrækker forbrugere. Aarhus Ø og centrale københavnske kvarterer som Nørrebro og Vesterbro har oplevet en opblomstring af restaurationslivet, der styrker optimismen i markedet," fortæller **Lukas Andrup Larsen**, der ser positivt på 2025 og tilføjer: "Detailsegmentet ser styrket ud med fokus på koncepter, der prioriterer personlige oplevelser, høj service og innovation. Kombinationen af styrket købekraft, stabil økonomi og en voksende gastronomisk scene giver grobund for optimisme i 2025."*

### Prima beliggenheder trives, mens ældre ejendomme presses

Hos Nordicals konstaterer man, at tomgangen i detailsegmentet varierer afhængigt af beliggenhed og ejendomstype – men at især dagligvarebutikker og ejendomme med prima beliggenhed oplever større stabilitet: *"Mens de mest attraktive beliggenheder generelt klarer sig godt, oplever sekundært beliggende ældre ejendomme fortsat højere tomgang og pres på lejeniveauerne. I byer som f.eks. Aalborg og Trekantområdet ses udfordringer med ældre butikslokaler, hvor modernisering og byplanlægning er nødvendige for at sikre fremtidig efterspørgsel. Samtidig har boksbutik områder uden for bymidten en styrket position, især for større kæder og koncepter, der udnytter deres stærke placeringer,"* udtaler **Lukas Andrup Larsen**.

## 5 største detailtransaktioner Q4 2024

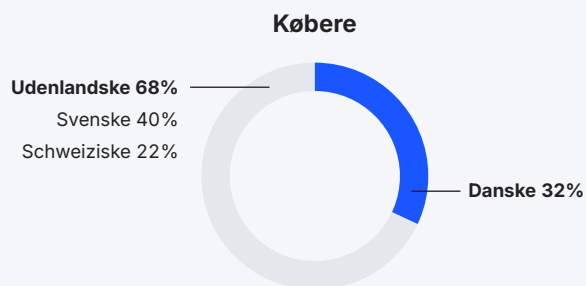
Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M² pris	Måned	Køber	Sælger
ATP Detailportefølje i hele landet	879.000.000	26.088	Dec.	CIBUS	ATP
Østergade 22, kl., København K	325.000.000	179.856	Nov.	Bucherer Denmark ApS	Axel Pitzner Fonden
Frederiksberggade 16, København K	220.000.000	47.598	Okt.	Alma Property Partners & Kristensen Properties	ABRDN
Laurits Olsens Vej 1, Hvidovre	110.000.000	5.216	Okt.	SF Management & Propreco	Danske Shoppingcentre P/S
Dagrofa ejendommeportefølje	107.700.000	18.492	Okt.	CIBUS	Dagrofa ApS

## Antal detailtransaktioner Q4 2024

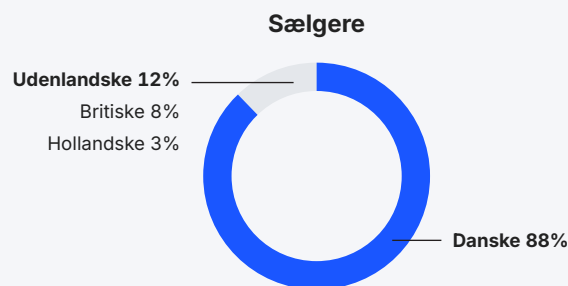
Prisinterval (DKK)	Q4 2021	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2024
0-10	232	185	151	142
10-25	45	31	27	22
25-50	16	17	16	8
50-150	9	13	3	6
150+	2	2	2	3
<b>Total</b>	<b>304</b>	<b>248</b>	<b>199</b>	<b>181</b>

Kilde: Resights.dk

## Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q4 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

## Q4 2024 Detailreferencehandler

## Transaktionsstatistik

**16.094 kr./m<sup>2</sup>**Gns. pris pr. m<sup>2</sup> (handler over 5 mio. DKK)**3 mia.**  
Volumen**181**  
Handler**16,5 mio.**  
Gns. prisSlotsgade 11  
Hillerød

November 2024

**36.500.000**

Handelspris (DKK)

**14.771**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-22,34%**

Prisafvigelse fra udbud

**3.136.072**Lejeindtægter  
(DKK)**665.719**

Driftsudgifter(DKK)

**6,86%**

Startafkast

Sælger: Privat investor

Køber: Privat investor

Lystoftevej 52  
Kongens Lyngby

November 2024

**21.425.000**

Handelspris (DKK)

**15.077**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-17,6%**

Prisafvigelse fra udbud

**2.582.208**Lejeindtægter  
(DKK)**980.060**

Driftsudgifter(DKK)

**7,55%**

Startafkast

Sælger: Brede Ejendomsselskab ApS

Køber: Scheibein ApS

Højskolevej 2A  
Strib, Middelfart

Oktober 2024

**17.850.000**

Handelspris (DKK)

**17.330**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-10,71%**

Prisafvigelse fra udbud

**1.262.993**Lejeindtægter  
(DKK)**32.408**

Driftsudgifter(DKK)

**7,03%**

Startafkast

Sælger: Privat investor

Køber: Rema 1000

Englandsvej 386  
Kastrup

Oktober 2024

**20.750.000**

Handelspris (DKK)

**12.816**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-**

Prisafvigelse fra udbud

**-**Lejeindtægter  
(DKK)**171.435**

Driftsudgifter(DKK)

**-0,83%**

Startafkast

Sælger: Hills Capital Group ApS

Køber: Bangs Kilde ApS



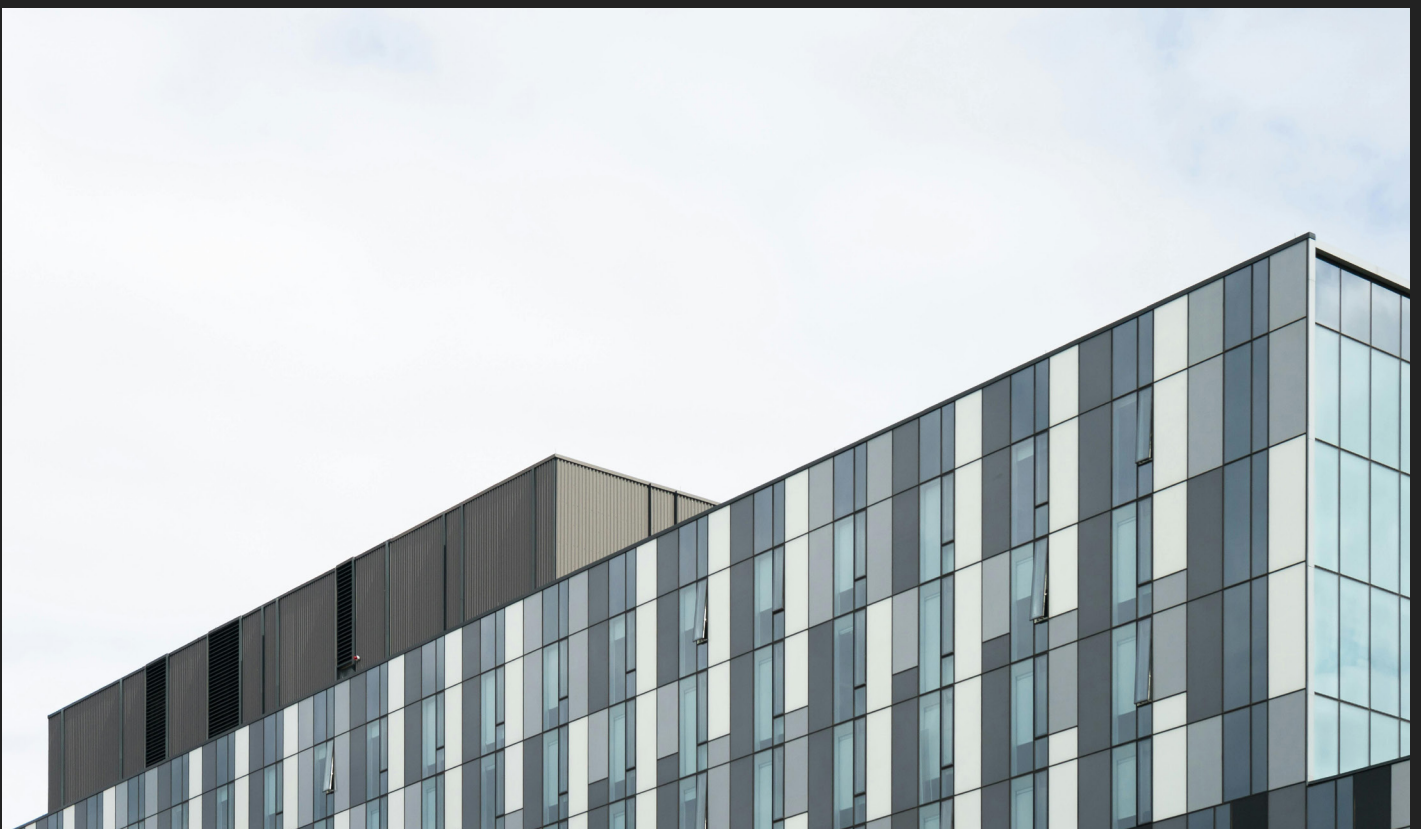
# Få, men store handler præger kontorsegmentets udvikling i Q4

17 Handelsvolumen

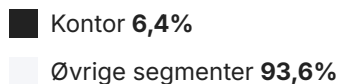
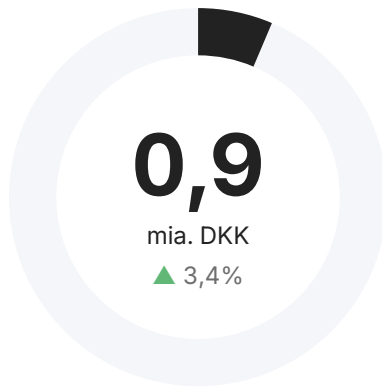
18 Handelsprisintervaller

18 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

19 Referencehandler







Kilde: Resights.dk

## Kontorhandelsvolumen Q4 2024

- Der ses en lille stigning på 3,4% i kontortransaktionsvolumen sammenlignet med Q3 2024.
- Igen har kontorsegmentet været præget af få, men store transaktioner. I Q4 2024 skete der 57 transaktioner, mens der skete 65 i Q3 2024. Trods faldet i antal handler ses en positiv stigning i handler mellem 50-150 mio. kr.
- Der er sket et fald på -24,2% i kontortransaktionsvolumen sammenlignet med Q4 2023.



**Phillip Adler**  
Director  
Nordicals Capital Markets

### Kontormarkedet stabiliseres trods lavere antal transaktioner

Gennem hele 2024 har kontorsegmentet været præget af en lidt forsigtig stemning blandt både købere og sælgere, der afspejler en fortsat tilpasning til nye arbejdsmåder efter COVID-19 samt den økonomiske usikkerhed. Nordicals konstaterer, at aktiviteten har været moderat, og at transaktionerne i kontorsegmentet har koncentreret sig om få, men ret markante handler, hvilket har bidraget til en stabilisering af markedet, trods tilbagegang i transaktionsvolumen, når der sammenlignes med tidligere år.

*"På trods af, at transaktionsvolumen i kontorsegmentet er faldet betydeligt i andet halvår af 2024, er der sammenlignet med 2023 en positiv udvikling. Interessen for kontorejendomme er stadig til stede, og flere store handler vidner om investorenes fortsatte fokus på kvalitet og fremtidssikrede løsninger,"* fortæller **Phillip Adler**, der ser et kontormarked i bedring.

### ESG og energieffektivitet afgørende for kontormarkedets udvikling

Ifølge Nordicals er det særligt de moderne, certificerede kontorejendomme, der er eftertragtede. *"Virksomheder lægger stigende vægt på bæredygtighed og energieffektive løsninger, hvilket ikke kun er en konsekvens af øget ESG-rapportering, men også et udtryk for et skift i lejerkrav. Denne udvikling ses tydeligt i landets hovedbyer, hvor nybyggerier og tidssvarende ejendomme med attraktive faciliteter og certificeringer trækker interessen fra investorer såvel som lejere,"* udtaler **Phillip Adler**, der tilføjer, at kontorlejemålenes lokation og tilgængelighed desuden spiller en stadigt større rolle. Her ses en tydelig præference for kontorejendomme, der er placeret tæt på infrastruktur og offentlig transport.

*"Efterspørgslen er især rettet mod moderne flerbrugerhuse og domiciler. Samtidig er ældre og utidssvarende ejendomme, i mindre centrale beliggenheder, fortsat udfordret og oplever højere tomgang. Lejeniveauerne har generelt været stabile til svagt stigende, særligt for "prime" placerede enheder,"* afslutter

**Phillip Adler.**



## 5 største kontortransaktioner Q4 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M <sup>2</sup> pris	Måned	Køber	Sælger
Jernbanegade 4, København V	185.000.000	36.568	Dec.	Church of Scientology Europe	Ejendomsselskabet Katarina A/S
Folke Bernadottes Allé 45, København Ø	125.800.000	34.277	Nov.	Jeudan	PFA Ejendomme
Krogshøjvej 40, Bagsværd	125.000.000	9.602	Dec.	Novo Nordisk A/S	Novozymes A/S
Roskildevej 16, Albertslund	93.000.000	6.289	Dec.	Promaxx A/S	Velliv
Telehøjen 1, Odense SØ	78.000.000	2.789	Okt.	Boliggruppen Erhverv A/S	ATP Ejendomme & PFA

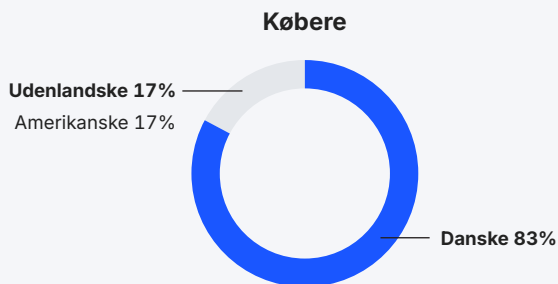
Kilde: Resights.dk

## Antal kontortransaktioner Q4 2024

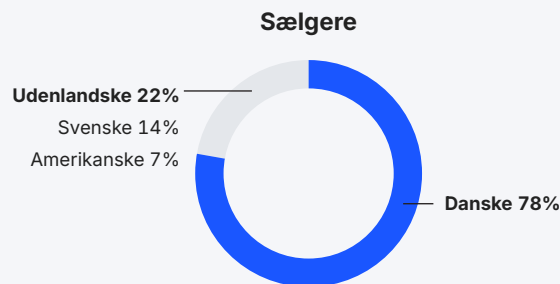
Prisinterval (DKK)	Q4 2021	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2024
0-10	96	68	64	41
10-25	21	20	20	4
25-50	11	9	9	3
50-150	11	8	7	9
150+	3	1	6	0
<b>Total</b>	<b>142</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>57</b>

Kilde: Resights.dk

## Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q4 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

## Q4 2024 Kontorreferencehandler

## Transaktionsstatistik

**16.934 kr./m<sup>2</sup>**Gns. pris pr. m<sup>2</sup> (handler over 5 mio. DKK)**0,9 mia.**  
Volumen**57**  
Handler**16,9 mio.**  
Gns. pris**Kongensgade 70  
Esbjerg**

Oktober 2024

**\* 25.000.000**

Handelspris (DKK) \*estimeret

**11.927**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-35,9%**

Prisafvigelse fra udbud

**791.435**Lejeindtægter  
(DKK)**266.784**

Driftsudgifter(DKK)

**2,1%**

Startafkast

Sælger: Vestjysk Bank A/S

Køber: KG 70 ApS

**Guldborgvej 3  
Herning**

Oktober 2024

**6.000.000**

Handelspris (DKK)

**8.219**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-1,64%**

Prisafvigelse fra udbud

**513.432**Lejeindtægter  
(DKK)**83.614**

Driftsudgifter(DKK)

**7,35%**

Startafkast

Sælger: Herning Erhvervsudlejning ApS

Køber: JM af 15.9.2014 ApS

**Hestehaven 19  
Odense S**

Oktober 2024

**8.800.000**

Handelspris (DKK)

**5.890**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-12%**

Prisafvigelse fra udbud

**717.068**Lejeindtægter  
(DKK)**102.343**

Driftsudgifter(DKK)

**7,33%**

Startafkast

Sælger: SB Byg &amp; Bo Aps

Køber: Viking Life-Saving Equipment A/S

**Asylvej 2  
Sønderborg**

December 2024

**31.000.000**

Handelspris (DKK)

**5.540**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-24,39%**

Prisafvigelse fra udbud

**-**Lejeindtægter  
(DKK)**272.227**

Driftsudgifter(DKK)

**-0,87%**

Startafkast

Sælger: -

Køber: CIE Ejendomsselskab P/S



# Færre og mindre handler i industri- og logistiksegmentet

21 Handelsvolumen

22 Handelsprisintervaller

22 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

23 Referencehandler





Industri og logistik **16,4%**

Øvrige segmenter **83,6%**

Kilde: Resights.dk

## Industri- og logistikhandelsvolumen Q4 2024

- Der ses et fald på 58,4% i transaktionsvolumen i industri- og logistiksegmentet sammenlignet med Q3 2024, hvilket har været forventet, grundet den store transaktion på 3,3 mia. kr. mellem DSV og Catena forrige kvartal.
- I Q4 2024 blev der foretaget 172 transaktioner i segmentet, mens der skete 204 i Q3 2024. Der er ikke blot tale om færre, men også mindre handler.
- Der er sket et lille fald på 100 mio. kr. i transaktionsvolumen sammenlignet med Q4 2023, men i takt med at sent registrerede transaktioner bliver anmeldt og data modnes, må Q4 2024's industri- og logistiksegment forventes at overgå Q4 sidste år.



**Jacob Smergel-Krog**  
CEO & Founder  
Rubik Properties



### Light industrial-ejendomme efterspørges i Københavnsområdet

Industri- og logistiksegmentet har gennemgået en markant udvikling de sidste 5 år og har fået en væsentlig større rolle, hvilket bl.a. ses i flere store transaktioner og porteføljehandler, selv i et udmattet marked. *"Denne fremgang er i høj grad drevet af en stigende interesse fra udenlandske investorer, der bringer betydelige mængder af både core- og value-add kapital med særligt fokus på dette segment. Især har vi set, at udenlandsk value-add kapital dominerer markedet for I&L-segmentet, både gennem større og mindre transaktioner i spændet på 20-50 mio. kr.,"* fortæller **Jacob Smergel-Krog**.

*"Særligt i Storkøbenhavn oplever vi en stigning blandt investorer efter Light Industrial-ejendomme, som på effektiv vis kombinerer lager- og logistikfunktioner med kontorfaciliteter. Efterspørgslen er især drevet af ejendommenes strategiske placering tæt på København, hvor adgang til trafikale knudepunkter understøtter optimal last mile-logistik. Placeringen muliggør desuden en nem forbindelse til både det centrale København, Sverige, resten af Danmark og det øvrige Europa. Denne udvikling i efterspørgslen afspejler virksomhedernes øgede fokus på forsyningsikkerhed og fleksible ejendomme,"* fortsætter **Jacob Smergel-Krog**.

### En fremtid præget af politiske tiltag

Rubik Properties har de seneste to år forfulgt en investeringsstrategi i industri- og logistikejendomme sammen med deres udenlandske joint-venture partner Alma Property Partners, med fokus på Storkøbenhavn. *"Vi har siden begyndelsen af denne strategi tilføjet syv ejendomme til porteføljen, og vi fortsætter med at være aktive på markedet, som vi vurderer, forbliver både attraktivt og voksende. Samtidig har boligunderskuddet i Storkøbenhavn medført politiske tiltag, der omlægger erhvervsområder til boligområder. Dette reducerer udbuddet af bynære lejemål til lager og industri, hvilket forventes at øge presset opad på lejeniveauerne yderligere, hvilket gør det interessant som investor at forfølge denne strategi på den lange bane,"* fortæller **Jacob Smergel-Krog** i sin afsluttende bemærkning.

## 5 største industri- og logistiktransaktioner Q4 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M <sup>2</sup> pris	Måned	Køber	Sælger
Blackstone Industri & Logistik Portefølje	591.000.000	6.061	Nov.	Blackstone	Dansk Ejendomsfond I P/S (Velliv, Pension & Livsforsikring, Pædagogernes Pension og AP Pension)
Kornmarksvej 12, Brøndby	200.284.679	9.345	Nov.	Lindu Ejendomme	I/S Hadsundvej 12
Hjulmagervej 21, Vejle	155.000.000	6.061	Dec.	DK Loginvest Holding ApS	Danske Leasing A/S
NREP's logistikprojekt i Brabrand	140.500.000	10.293	Okt.	NREP	PCM Invest
Industriparken 21, Kjellerup	*83.000.000	2.481	Okt.	Tvilum A/S	GMB Holding

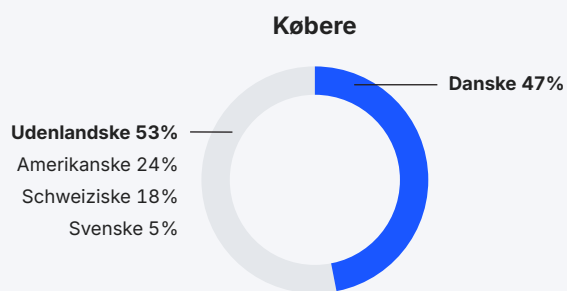
\* Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

## Antal industri- og logistiktransaktioner Q4 2024

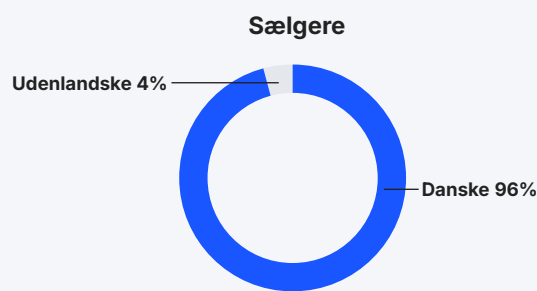
Prisinterval (DKK)	Q4 2021	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2024
0-10	279	216	246	136
10-25	30	23	28	17
25-50	14	13	11	9
50-150	16	7	3	7
150+	7	5	2	3
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>264</b>	<b>290</b>	<b>172</b>

Kilde: Resights.dk

## Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q4 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

## Q4 2024 Industri- og logistikreferencehandler

## Transaktionsstatistik

**9.694 kr./m<sup>2</sup>**Gns. pris pr. m<sup>2</sup> (handler over 5 mio. DKK)**2,5 mia.**  
Volumen**172**  
Handler**14,36 mio.**  
Gns. pris**Snaremoselvej 65**  
Fredericia

Oktober 2024

**67.500.000**

Handelspris (DKK)

**4.195**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**3,85%**

Prisafvigelse fra udbud

**6.274.670**Lejeindtægter  
(DKK)**1.242.282**

Driftsudgifter(DKK)

**7,46%**

Startafkast

Sælger: Postnord

Køber: M7 Real Estate &amp; Centerbridge

**Teknikervej 1**  
Hedensted

Oktober 2024

**29.800.000**

Handelspris (DKK)

**6.053**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**19,2%**

Prisafvigelse fra udbud

**2.000.000**Lejeindtægter  
(DKK)**-**

Driftsudgifter(DKK)

**6,64%**

Startafkast

Sælger: Aurora Capital Partners

Køber: Per Aarsleff Holding A/S

**Industriparken 21**  
Kjellerup

Oktober 2024

**\* 83.000.000**

Handelspris (DKK) \*estimeret

**2.481**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-3,04%**

Prisafvigelse fra udbud

**-**Lejeindtægter  
(DKK)**1.470.525**

Driftsudgifter(DKK)

**-1,77%\***

Startafkast

Sælger: GMB Holding

Køber: Tvilum A/S

**Dyssegårdsvej 21**  
Ringsted

November 2024

**26.500.000**

Handelspris (DKK)

**2.917**M<sup>2</sup>-pris (DKK)**-23,19%**

Prisafvigelse fra udbud

**830.478**Lejeindtægter  
(DKK)**560.942**

Driftsudgifter(DKK)

**1,01%**

Startafkast

Sælger: Postnord

Køber: Scandinavian Brand Group



# Handler og investorer

25 Største transaktioner i Q4

25 Største købere

25 Største sælgere



## Største transaktioner i Q4 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M <sup>2</sup> pris	Segment	Køber	Sælger
Pears Global Porteføljehandel	<b>*1.400.000.000</b>	27.066	Bolig	Pears Global Real Estate	Knurs Foundation
Rødovre Port	<b>*1.100.000.000</b>	28.281	Bolig	Pictet Real Estate Capital	Goldman Sachs & Gefion Group A/S
Highbrooks "A-House" på Islands Brygge	<b>*1.050.000.000</b>	35.133	Bolig	NREP	Highbrook Investors
Sølvgades Kaserne	<b>*950.000.000</b>	47.726	Bolig	Fonden DIS	CBRE Investment Fund
ATP Detaillportefølje i hele landet	<b>879.000.000</b>	26.088	Detail	Cibus	ATP
Lyskilden i Herlev	<b>*675.000.000</b>	35.858	Bolig	Pensam	Alma Property Partners & AG Development
Blackstone Industri & Logistik Portefølje	<b>591.000.000</b>	6.061	Industri og logistik	Blackstone	Dansk Ejendomsfond I P/S
C.F. Møllers Have	<b>520.000.000</b>	42.619	Bolig	Home.Earth	Skanska
Kamillehuset i Rødovre	<b>*487.500.000</b>	25.834	Bolig	Pensam	Heimstaden
FB lejlighedsportefølje i Ballerup	<b>*475.000.000</b>	31.877	Bolig	Invesco Real Estate	FB-Gruppen

\* Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

## Største købere

Køber	Volumen (DKK)	Handler
Pears Global Real Estate	<b>1.400.000.000</b>	1
NREP	<b>1.190.500.000</b>	2
Pensam	<b>1.162.500.000</b>	2
Pictet Real Estate Capital	<b>1.100.000.000</b>	1
CIBUS	<b>986.700.000</b>	2

Kilde: Resights.dk

## Største sælgere

Sælger	Volumen (DKK)	Handler
Knurs Foundation	<b>1.400.000.000</b>	1
Gefion Group A/S	<b>1.100.000.000</b>	1
Highbrook Investors	<b>1.050.000.000</b>	1
ATP	<b>957.000.000</b>	2
CBRE Investment Fund	<b>950.000.000</b>	1

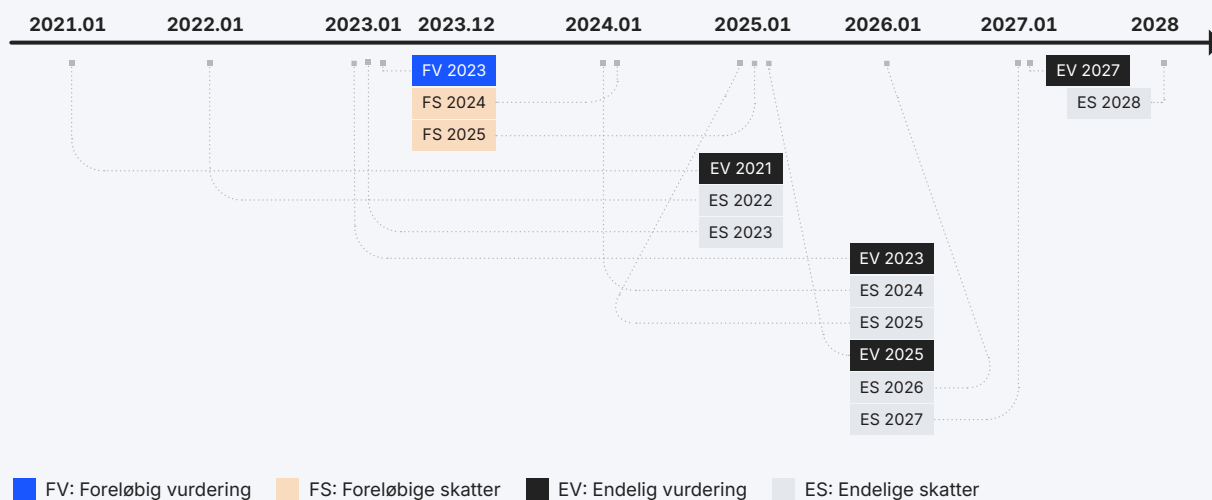
Kilde: Resights.dk



# Nye ejendomsvurderinger: Skæve vurderinger og lav træfsikkerhed

- 27 Skæve ejendomsvurderinger og lav træfsikkerhed
- 30 Dækningsafgiften skaber ulige konkurrence
- 32 Konsekvenser for ejendomsejere og investorer
- 35 Vurderingsstyrelsens ord

Kvalificeret bud på tidslinje for foreløbige/endelige ejendomsvurderinger og ejendomsskatter



Kilde: Resights.dk

## Lav træfsikkerhed på de foreløbige ejendomsvurderinger

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger, har Vurderingsstyrelsen været nødsaget til at offentliggøre de foreløbige vurderinger inden 2024, da de danner grundlag for den foreløbige skat i både 2024 og 2025. Disse foreløbige vurderinger har givet anledning til stor kritik fra ejendommejerere, da mange oplever, at deres grundværdi langt fra afspejler den reelle markedsværdi af deres grund og ejendom.

Styrelsen anvender et forsigtighedsprincip, hvor en afvigelse på  $\pm 20\%$  fra markedsværdien skal justeres for usikkerheder. Resights har medvirket i flere artikler hos bl.a. DR og Finans, da vores analyse af investeringsejendomme foretaget mellem juli 2023 og juni 2024 viser, at 12% ligger inden for denne afvigelsesgrænse, mens 70% ligger under grænsen og 17% ligger over.

Kun få foreløbige vurderinger afspejler reelle markedsværdier, hvilket skaber usikkerhed for lejere og investorer, da ejendomsskatten beregnes ud fra de foreløbige vurderinger. Systemets præcision og pålidelighed er derfor stærkt udfordret.

## Skæve vurderinger ses både i segmenter og regioner

Resights' analyse viser, at de foreløbige vurderinger ofte er for høje for kontor-, detail- samt industri- og logistikejendomme. På landsplan overstiger grundværdierne salgspriserne på kontor- og logistikejendomme med 21-22%, mens skævheden i Region Hovedstaden er endnu større, hvor 31-33% af vurderingerne ligger over markedsprisen på både kontor-, detail- og industri og logistiksegmentet.

Disse afvigelser viser, at de foreløbige vurderinger primært baseres på boligpriser og matematiske modeller, hvilket ikke sikrer retvisende markedsvurderinger for erhvervsejendomme.



**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"De nye erhvervsvurderinger skulle være trådt i kraft, for erhvervsejendomme, i 2022. Men der går nok mindst endnu et år før de første endelige vurderinger modtages. Indtil da betaler alle erhvervsejendomme ejendomsskat på baggrund af foreløbige vurderinger. Oprindeligt blev det lovet, at de nye ejendomsvurderinger skulle være mere retvisende og gennemskuelige. Siden er der gået mange år, og succeskriterierne må vi konstatere har ændret sig. Således har formanden for regeringens ekspertudvalg Peter Birch Sørensen udtalt, at det nye system virker fordi, at det i gennemsnit anses for at være rigtigt. Dette har dog medført en del kritik, fordi det derved også anerkendes, at omkring halvdelen af alle vurderinger er åbenlyst misvisende."*



**Bjarke Roed-Frederiksen**  
Cheføkonom  
EjendomDanmark

*"Det er oplagt, at man får en model, som rammer langt fra virkeligheden, når man tager udgangspunkt i handler med ejerboliger og ikke handler på erhvervsejendomme. Man burde også inddrage handler med erhvervsejendomme i grundlaget for vurderingerne."*

## Store konsekvenser ved ny beregningsmetode af dækningsafgiften

Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften er ændret markant ved de nye foreløbige ejendomsvurderinger. Tidligere blev afgiften beregnet som forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien fratrukket 50.000 kr., men nu beregnes den udelukkende på grundværdien.

I 2022 fastsatte kommunerne promillesatser, hvorfor der fejlagtigt er opkrævet langt højere skatter end forventet, da de foreløbige vurderinger blev offentliggjort i 2023.

16.058 ejendomme skal i alt dække 1,24 mia. kr. i dækningsafgift, hvilket i gennemsnit betyder en ekstra årlig udgift på 74.700 kr. pr. ejendom.

Det nye vurderingssystem opererer med et begreb om "bedst mulig anvendelse", hvilket er en hårdere vurderingsmetode end tidligere. Grundværdien fastsættes nu efter den dyreste benyttelsesmulighed. Dette betyder, at hvis en kontorejendom ligger på en grund, der også tillader bolig, vil denne ejendom få en grundværdi fra boligbenyttelsen og vil skulle betale dækningsafgift af dette.

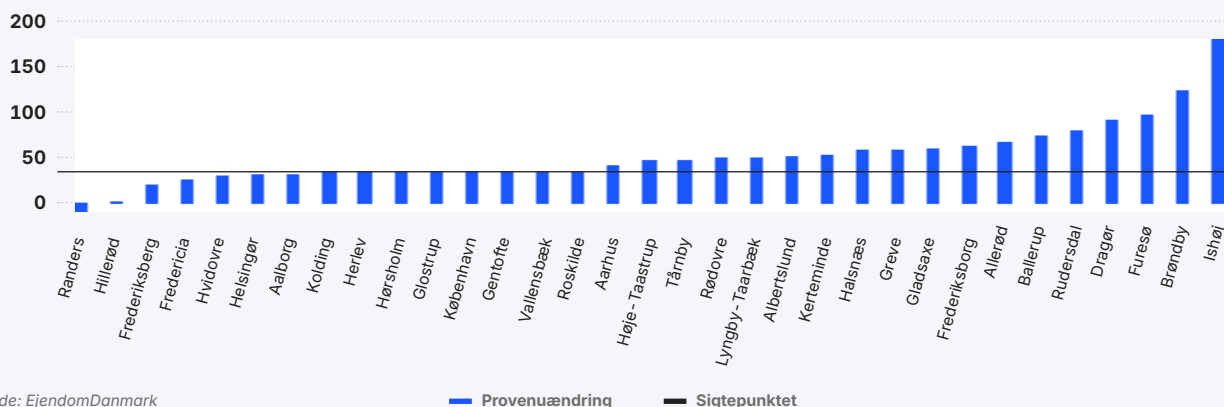


**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"Min forventning er, at den ændrede model har haft større indflydelse end den ændrede dækningsafgiftspromille. Som eksempel på dette, var det nok en overraskelse for Skatteministeriet at der på Strøget overordnet er markant faldende ejendomsskatter og særligt dækningsafgift, mens det omvendte gælder i Gentofte."*

### De nye dækningsafgiftspromiller er sat forkert

Kommunale ændringer i provenu fra dækningsafgift, i procent



Kilde: EjendomDanmark

## Skæv konkurrence mellem kommuner

Store forskelle i dækningsafgiften rammer virksomheder skævt. I Ishøj er afgiften steget 180%, i Brøndby 63%, mens Herlev ligger tættere på de tilsigtede 37%.

Da afgiften ofte overføres til lejerne via forbrugsregnskabet eller lejen, skaber det ulige konkurrencevilkår. Virksomheder i dyrere kommuner kan betale markant mere for lokaler end i nabokommuner, hvilket især rammer dem med lave profitmarginier og kan gøre det uholdbart at drive forretning.

## Det lokale erhvervsliv kan rammes hårdt

For virksomheder med stramme marginer kan højere skatter gøre det økonomisk uholdbart at blive i dyre kommuner, hvilket kan føre til fraflytning, butiksdød og færre arbejdspladser.

Kommunerne balancerer mellem at bevare skatteindtægter og fastholde erhvervslivet. Høje-Taastrup kommune har taget konsekvensen og reguleret provenuet for at sikre en mere bæredygtig beskatning – et eksempel på, at kommuner kan justere afgiften for at styrke deres konkurrenceevne.



**Bjarke Roed-Frederiksen**  
 Cheføkonom  
 EjendomDanmark

*"Ejendomsskatterne betales normalt af lejerne, og dermed rammes det lokale erhvervsliv i de områder, hvor skatterne stiger meget. Nogle steder vil de højere skatter ikke kunne væltes over på lejerne, og her vil højere skatter føre til lavere ejendomsværdier for ejerne."*



**Christian Rose Hansen**  
 Ejendomsskatteekspert  
 KPMG

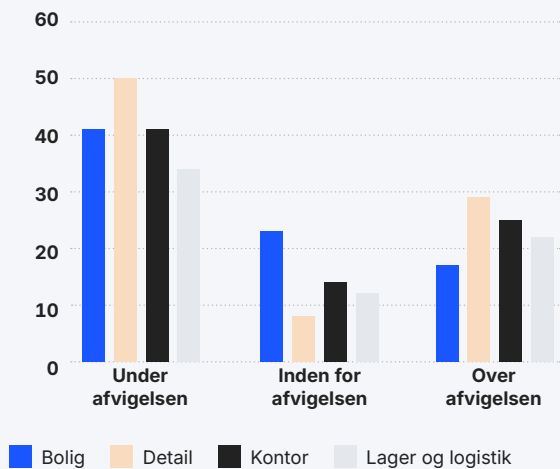
*"Det er ikke en overraskelse for mig, at det er Brøndby og Ishøj, der står til en markant øget indtægt. For Brøndby og Ishøj er min forventning, at dette skyldes den nye fortolkning af 'bedst mulig anvendelse', som definerer en række industriområder til kontor og indkøbscentre."*



**Christian Gjørtsvang**  
 Advokat & Manager  
 Plesner

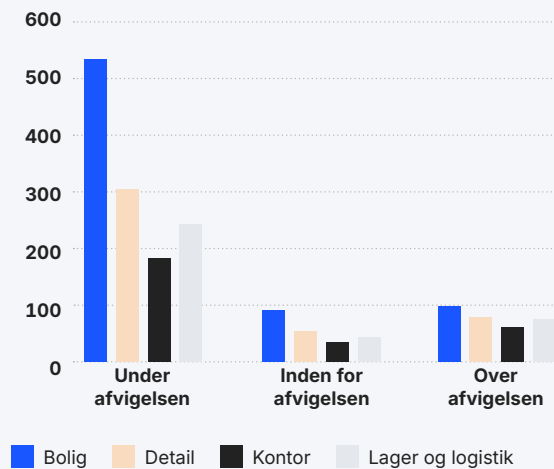
*"For erhvervslejemålene vil konsekvenserne være store for både udlejere og lejere, alt efter hvordan man har håndteret opkrævningen af skatter og afgifter i lejekontrakterne. Stigningerne vil lægge et - i hvert fald midlertidigt - tryk på markedsløjen i de hårdest ramte kommuner, presse visse lejere ud over kanten og formentlig medføre en række direkte relaterede opsigelser."*

**Region Hovedstaden**  
Fordeling af afvigelsen på segmenter



Kilde: Resights.dk

**Alle regioner**  
Fordeling af afvigelsen på segmenter



Kilde: Resights.dk

**Alle regioner**  
Antal afvigelser i total



Kilde: Resights.dk



**Mikkel Duif**  
Co-founder & CTO  
Resights

*"I sidste ende betyder det jo at skatterne kommer til at ramme geografisk skævt, og der vil være en tendens til at investorerne med ejendomme i Region Hovedstaden, kommer til at betale en højere andel af den samlede skat, end de måske burde. Det skyldes formentligt nok de høje ejerboligpriser i Region Hovedstaden, som måske kommer til at skubbe beskatningsgrundlaget mere end det bør"*

## Udlejere må potentielt bære tabet af den ekstra skatteregning

Store udsving i grundvurderingerne skaber konkurrenceforvriddning – både mellem kommuner og inden for samme kommune. En ejendom med en højere grundvurdering end naboejendommen vil have højere skatteudgifter, hvilket gør lejemålet dyrere og mindre attraktivt.

Potentielle lejere kigger på bruttolejen, og hvis skatten presser omkostningerne op, vil de vælge billigere alternativer. Hvis markedet ikke accepterer de højere lejeomkostninger, kan udlejere blive tvunget til at sænke lejen for at forblive konkurrencedygtige.



**Bjarke Roed-Frederiksen**  
 Cheføkonom  
 EjendomDanmark

*"Efterregulering af skatter med flere års forsinkelse er ganske enkelt noget rod. Ofte er det ikke muligt at efteropkræve højere ejendomsskatter fra lejerne. Og selv i de tilfælde, hvor det er aftalt, at der må efteropkræves, kan det være umuligt, hvis lejerne fx er gået konkurs eller bare ikke er til at finde eller ikke vil betale."*



**Benjamin Bunnage**  
 Advokat & Partner  
 Plesner

*"I markedslejesager er fokus i overensstemmelse hermed rettet mod bruttolejen, og det er udtryk for tankegangen om at lejeren har en vis sum allokeret til de samlede lejeudgifter. Traditionelt vil pludselige stigninger i enkeltudgifter, som eksempelvis en kommunes beslutning om at pålægge dækningsafgift, således have en umiddelbar negativ effekt for lejeren, men så snart lejekontrakten åbner mulighed for markedslejeregulering, vil udgiften typisk atter helt eller delvist ende på udlejeren. Enten ved forhandling på baggrund af sammenligningslejemål eller ved gennemførelse af en reel markedslejesag efter erhvervslejelovens bestemmelser. På den måde kan man sige, at markedslejen reelt ikke ændrer sig væsentligt, og det dermed vil være udlejeren, der i det væsentligste ender med regningen."*

## En hovedpine for ejendomsejere

Resights' analyse viser, at 70% af de foreløbige vurderinger ligger under forsigtighedsprincippet på  $\pm 20\%$ , hvilket betyder, at mange erhvervsjendomme er undervurderede. Det skaber økonomisk usikkerhed og risiko for uventede skatteopkrævninger.

Ejendomsskatten betales som "aconto", men en efterregulering kan ramme ejendomsejere hårdt, da ingen har kunnet forberede sig på markante stigninger.

Mange lejekontrakter mangler klausuler om historisk ejendomsskat, hvilket betyder, at udlejere selv må dække efterreguleringer – særligt ved fraflytning eller konkurs.

For boligudlejningsejendomme forværres problemet af reguleringer, der gør det svært at efteropkræve skat ved lave foreløbige vurderinger. Det rejser spørgsmål om, hvorvidt vurderingssystemet tager tilstrækkeligt højde for de juridiske og økonomiske konsekvenser.



**Christian Gjørtsvang**  
Advokat & Manager  
Plesner

*"Lejeloven indeholder nogle klare og ufravigelige regler, der fastsætter hvornår, og ikke mindst for hvilken periode, der skal ske en regulering (og efterregulering) af lejen som følge af ændrede skatter og afgifter. Disse regler har man i øvrigt fra politisk side ikke ønsket at foretage nogle ændringer af i forbindelse med implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem, og det medfører en lang række problematikker.*

*Usikkerheden ved de foreløbige ejendomsvurderinger medfører desuden, at huslejen i eksempelvis nye ejendomme presses op. Vi ser allerede nu eksempler på, at udlejere i lejefastsættelsen for nye ejendomme indregner en "buffer" i lejen, der skal imødekomme en eventuel skattestigning med tilbagevirkende kraft, som ikke kan opkræves direkte hos lejerne. Dermed rammer usikkerheden også lejerne."*



**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"For boligudlejningsejendomme med de strenge regler fastsat i lejeloven er der særlige udfordringer. Her kan det særligt være et problem med en for lav vurdering.*

*For lave vurderinger vil give for lave opkrævninger og yderst begrænset mulighed for at opkræve en efterregulering, som først kommer flere år senere.*

*For disse ejendomme er der allerede nu et tidspres, for hvis ejendommen er for lavt vurderet, så skal den være påklaget og have afgørelse tids nok til at den regulerede ejendomsskat kan varsles, inden 31. maj hvorefter muligheden bortfalder."*



## Risiko for ejendoms- nedskrivninger

Usikre vurderinger og skatteforhold skaber tøven i markedet, hæmmer transaktionsaktiviteten og kan bremse investeringer.

Stigende driftsomkostninger og uforudsigelige skatter kan presse lejeniveauer, svække ejendommens indtjening og reducere investeringsattraktiviteten. Fortsætter denne usikkerhed, kan det føre til lavere efterspørgsel og nedskrivninger – særligt i områder med høj skattebelastning.

## Er det nye vurderingssystem skruet forkert sammen?

De foreløbige vurderinger baseres primært på tinglyste ejerbolighandler, hvilket giver et solidt datagrundlag. Men er det den rette metode for erhvervsejendomme?

Erhvervsejendomme handles ud fra andre parametre end boliger, så hvis vurderingerne af erhvervsejendomme baseres på boligmarkedet, kan dette føre til markante fejlskøn og skævvridning i beskatningen. En alternativ tilgang kunne være en mere ensartet, afkastbaseret model, der ikke kun ville skabe et mere retvisende vurderingsgrundlag, men også forenkle klageprocessen og øge gennemsigtigheden.



**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"Den nye ejendomsskattelev har allerede påvirket flere ejendoms-  
handler og har en helt generel påvirkning på handler.*

*For det første skaber den nye model usikkerhed, og det er altid  
skadeligt for ejendomshandel.*

*For det andet skaber den nye model store forandringer på  
ejendommens ejendomsskat, som igen påvirker værdisætningen.*

*De store forandringer gør også, at nogle ejendomme står til en stor  
gevinst, mens andre står til et stort tab."*

*"Det var målet at benytte en simpel ejendomsværdimodel, da udviklin-  
gen af systemet var i gang. Det ville have givet en simpel klagemulig-  
hed og gennemsigtighed for ejendomsværdien. Men Skatteministeriets  
fokus var meget på grundværdien, og da grundværdiresidualmetoden  
blev fravalgt, blev det af Skatteministeriet besluttet at benytte bolig-  
modellen. Det er derfor vigtigt, at alle forstår, at det ikke er en  
markedsmodel, der er vedtaget og en vurdering, der afviger markant  
fra handelsprisen kan være korrekt, efter ejendomsvurderingsloven"*



**Mikkel Duif**  
Co-founder & CTO  
Resights

*"Man skal huske på, at det ikke er en selvfølge, at fast ejendom hverken  
skal vurderes maskinelt eller på løbende basis, men at det blot er en  
konsekvens af den metode vi bruger til at opkræve ejendomsskatter på.*

*Jeg synes, at usikkerhederne omkring det nye ejendoms-  
vurderingssystem giver anledning til at udfordre den metode. Andre  
lande gør brug af mere simple metoder som f.eks. seneste  
handelspris - det er værd at overveje, om vi overhovedet har brug for  
kompleksiteten af det nuværende system uagtet de  
fordele og ulemper som måtte følge med."*

## Hvordan bør ejendomsejerne forholde sig?

Det nye ejendomsvurderingssystem er trådt i kraft, og de foreløbige ejendomsvurderinger vil danne grundlag for ejendomsskatten i 2025. Ifølge Vurderingsstyrelsen er vurderingerne baseret på en kombination af manuelle og maskinelle beregninger, og der er allerede gennemført en omfattende kvalitetssikring for at imødekomme skævheder. Når de endelige vurderinger udsendes, vil ejendomsejere få mulighed for at kontrollere data og indsende klager.

For ejendomsejere og udlejere betyder det, at de bør forholde sig aktivt til vurderingerne og sikre, at deres ejendomsdata er korrekte. Derudover er det vigtigt at gennemgå lejekontrakter for at vurdere, om eventuelle efterreguleringer kan opkræves.



**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"Der er ingen tegn på, at det politiske system er villige til at lave et helt nyt vurderingssystem. Den nye model er hjørnестenen for erhvervsvurderingerne, og den vil medføre store forandringer.*

*Først og fremmest bør man som ejendomsejer sørge for, at man forstår sin vurdering. Flere rådgivere tilbyder kurser eller oplæg, der kan bidrage hertil.*

*Derudover bør man få styr på sine ejendomsdata, så der eksempelvis ikke er forskel på, hvad man må anvende ejendommen til og hvad man faktisk har meldt ind, at man benytter den til.*

*Vurderingsstyrelsen skal beregne efter lovens definition af bedst muligt anvendelse, hvorfor dette er centralt.*

*Kendskabet til den nye metode er nu så godt, at der kan laves troværdige estimater af en forventet retvisende grundværdi, efter den nye vurderingslov."*



**Christian Gjørtsvang**  
Advokat & Manager  
Plesner

*"Fordi systemet allerede er trådt i kraft og de foreløbige vurderinger fortsat vil være skattegrundlaget i de kommende år, er det vigtigt at du som udlejer kan opkræve en eventuel restskat.*

*Da problemstillingen med de forsinkede vurderinger ikke var indtænkt i de fleste lejekontrakter, kan det kræve en gennemgang af eksisterende lejekontrakter og naturligvis en sikring af nye lejekontrakter, således at ordlyden håndterer problemstillingen på en hensigtsmæssig måde."*

## Vurderingsstyrelsens ord

### Vurdering og beskatning af erhvervsejendomme 2025

I 2025 bliver landets erhvervsejendomme beskattet på baggrund af foreløbige vurderinger, som det også var tilfældet i 2024. De foreløbige vurderinger var nødvendige for, at ejendomsskatteomlægningen kunne træde i kraft den 1. januar 2024. Ejendomsskatten bliver efterreguleret, når de endelige vurderinger er sendt ud.

De foreløbige vurderinger er maskinelt beregnede, og der har desværre været flere eksempler på skæve vurderinger. Derfor har Vurderingsstyrelsen, siden de foreløbige erhvervsvurderinger blev offentliggjort i december 2023, gennemført en omfattende manuel og maskinel kvalitetssikring af vurderingerne. Hvis man som ejer oplever at have fået en skæv foreløbig vurdering, vil jeg gerne opfordre til, at man tager fat i Vurderingsstyrelsen, så hjælper vi så godt og hurtigt som muligt.

Når vi udsender de endelige erhvervsvurderinger, vil der være rettet op på mange af de kendte udfordringer fra de foreløbige vurderinger. Som ejer får man desuden mulighed for at kontrollere og rette de data, som ligger til grund for vurderingen, ligesom man kan klage over den endelige vurdering.

Vurderingsstyrelsen har i 2025 flyttet udsendelsen af ejendomsskattebilletterne til februar med frist for betaling af første rate den 1. maj og anden rate til oktober. De tidligere betalingsfrister lige efter nytår og i sommerferien passede ikke godt ind i virksomhedernes kalender. Vi arbejder på at flytte betalingsfristerne permanent fra 2026.

I år forventer vi at påbegynde sagsbehandlingen af de endelige 2021-vurderinger af erhvervsejendomme. Efter udsendelse af vurderingerne sker der efterregulering af ejendomsskatten for 2022 og 2023. De endelige 2023-vurderinger forventes sendt ud fra 2026, hvorefter ejendomsskatten for 2024 og 2025 ligeledes bliver efterreguleret.

Folketinget har i 2021 vedtaget en ny vurderingsmetode for erhvervsejendomme. Bl.a. fordi, at der ikke har været udsendt endelige vurderinger i over 10 år, er der endvidere vedtaget en række tiltag, der sikrer mod store og bratte stigninger i skatten.

Grundskyldspromillerne i samtlige kommuner er blevet sat ned og der er indført stigningsbegrænsninger på grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme.

Stigningsbegrænsningen udgør 4,75 pct. af grundskylden beregnet ud fra den seneste aktuelle vurdering.

For erhvervsejendomme, der betaler dækningsafgift, er stigningsbegrænsning på 10 pct. om året. Denne beregnes ud fra de endelige vurderinger og vil gælde for beskatningen fra 2022. Dækningsafgiften efterreguleres, når de endelige vurderinger foreligger.



**Anne-Sofie Jensen**  
Direktør  
Vurderingsstyrelsen

Resights er selvejende og har ikke en direkte indflydelse på ejendomsmarkedets udvikling. Vi kan derfor levere transparent og objektiv handelsdata om det kommercielle ejendomsmarked.

Med adgang til Resights' handelsmodul, kan du selv foretage analyser af samme kaliber, ved at filtrere i de områder, segmenter og handelstyper, som du har interesse i. Få fuld indsigt i transaktionsvolumen, prisbevægelser, kvadratmeterpriser, største købere og sælger mv. – eller dyk dybt ned i enkelte transaktioner, hvor du får indblik i afkast, driftsudgifter, eventuelle lejeindtægter, køber/sælger, mægler på handlen mm.