



# Gefion bygger for 800 millioner ved Femøren

Gefion Group har sikret sig et område ved Femøren på Amager, hvor selskabet opfører et hotel og ungdomsboliger. Projektet på 23.500 kvm vil få en samlet værdi på ca. 800 mio. kr. "Det er en meget attraktiv lokalisering," siger udviklingsdirektør i Gefion Henrik Nissen. Side 4-6



**Gefion**  
GROUP



Markedet for ungdomsboliger er meget attraktivt i forhold til efterspørgsel og afkast ifølge Henrik Nissen, udviklingsdirektør i Gefion, der bygger på Amager Strand. Foto: Jonas Pryner Andersen



**Gefion**  
GROUP

# Gefion bygger ungdomsboliger og hotel på Amager

Gefion Group i kraftig vækst skal stå for endnu et stort byggeri på Amager Strand, hvor selskabet for første gang skal prøve kræfter med et hotel

af Peter B. Rasmussen

**Gefion Group** skal i årene frem til 2019 udvikle et nyt hotel og ungdomsboliger på Amager Strand.



Projektet omfatter 23.500 kvm og løber op i mere end 800 mio. kr. Efter udviklingen af området ved Øresundsvej og den nordlige del af Amager Strandvej er turen nu kommet til det sidste udviklede område i ledegårdsvej-området ved emøren og Amager Strand.

Hele Amager Strand har gennem de seneste år været gennem en kraftig udbygning, hvor stort set alle større velopere er i gang på deres byggefelt.

Nu er turen kommet til remstormende Gefion, der i år masser af aktivitet i hovedtadsområdet og netop nu er andets fjerdestørste udvikler.

Selskabet har sikret sig et lån på 106 mio. kr. fra den norske investeringsbank Pareto, og der er indgået mandataftale om en samlet ramme på 650

mio. kr. til byggerierne, oplyser Gefion.

“Den første del af projektet er allerede betalt. Vi har de facto købt og betalt ejendommen 15. juli,” siger **Henrik Nissen**, udviklingsdirektør i Gefion Group.

## Alt er til salg

Grund og eksisterende bygninger har kostet 130 mio. kr. Sælger var **PFA Ejendomme**, hvor direktør **Michael Bruhn** står i spidsen.

*PFA har i de seneste år været aktiv inden for projektuudvikling*

– bl.a. i joint ventures. Hvorfor udvikler PFA ikke det solgte byggefelt?

“Vi har siddet og regnet på det. Hvis nogen er klar til at give mere for det, end vi selv kan få ud af det, er alt i princippet til salg hos os. Ingen ejendomme er så meget hjer-teblod for os, at vi ikke kan sælge dem. Hvis vi kan skaffe vores kunder det bedste afkast, så gør vi det. Den pris, Gefion ville give, var et tilbud, som vi ikke kunne sige nej til. Det er den helt korte version,” siger Michael Bruhn.

Han peger desuden på, at PFA allerede ejer to andre store grundstykker i området, så der var også lidt tale om et møtningpunkt.

“Køgt ned til en sovseter-ning, så var vi modne til at sælge, da der kom et hurtigt bud og en god betaling,” siger Michael Bruhn.

PFA købte ejendommen som en del af den såkaldte SAS-portefølje, og bygningerne på ejendommen har tidligere været brugt som kontorer for det skandinaviske luftfartselskab.

Arkitektfirmaet AI er valgt til at designe husene og har bl.a. indarbejdet en panoramabro, der giver udsigt over Øresund og hen over metroen. Panoramabroen har en lang række funktioner – bl.a. restaurant og reception. Ankom-mende gæster skal bevæge sig op til receptionen, hvorefter de bevæger sig ned til deres værelser.

“Den del af Metroen, der er placeret på en vold, er blevet en mur imellem byen og Amager Strandpark. Dette projekt løfter sig op og kigger ud over Metroen. Med projektet får vi trukket nogle af kvalitetene

fra vandet og Amager Strand-park længere ind i byen. Det formidler en overgang,” siger **Tomas Snog**, der er partner og kreativ direktør i AI.

AI har også forsynet de gamle kontorbygninger med en ekstra etage. Det nuværende areal på 17.500 kvm øges til 23.500 kvm. Området skal huse 400 hotelværelser, en dagligvarebutik, et fitnesscenter samt 350 ungdomsboliger.

nen Femøren, mens Amager Strandpark med Øresund og grønne områder også er tætte naboer til byggeriet,” siger Henrik Nissen.

Han betegner markedet for ungdomsboliger som fortsat meget attraktivt i forhold til efterspørgsel og afkast.

“Der er en forventning om, at ungdomsboligerne bliver udlejet med det samme, og herefter skal de sælges til en

*“Hvis ungdomsboliger er hot, så er det intet ved siden af hotelområdet, der er superhot. Der er en belægning på 90-100 pct.”*

Henrik Nissen, salgsdirektør i Gefion Group

Det er Gefions første hotel-projekt, mens selskabet har en hel del erfaring med byggeri af ungdomsboliger rundt omkring i København.

“Det er en meget attraktiv lokaliseringsbåde for hotelgæster med få minutter til luft-havnen og unge, der skal til uddannelse og sjov i byen. Der er to minutter til metrostationen

professionel investor,” siger Henrik Nissen.

Gefion udvikler for tiden omkring 1000 ungdomsboliger i Storkøbenhavn.

Om hoteldelen siger han: “Hvis ungdomsboliger er hot, så er det intet ved siden

Fortsætter side 6



**Gefion**  
GROUP



Her ses det kommende hotel, som arkitektfirmaet AI står bag designet af – med en panoramabro, der giver udsigt over metroen og Øresund. Illustration: PR

## ... hotel på Amager

af hotelområdet, der er super-hot. De fleste hoteller har en belægning på 90-100 pct., og København har en massiv tilstrømning af turister."

*"Kogt ned til en sovseterning, så var vi modne til at sælge, da der kom et hurtigt bud og en god betaling"*

Michael Bruhn, direktør i PFA Ejendomme

Han og partneren **Thomas Færch** spillede sidste år op til dans med pensionskasserne. Dengang var pensionskasserne toneangivende inden for ejendomsinvestering, men billedet er ændret en hel del i mellemtiden.

"Markedet bevæger sig i en retning, hvor de frie kapitalmarkeder er mere aggressive. Dette marked går hurtigere end pensionskassernes marked. I dag betaler udenlandske fonde og investorer mere, end

danske pensionskasser kan og vil betale. Vi har været raden rundt og må konkludere, at vores fremtidige funding ligger i udlandet," vurderer Henrik Nissen, der konkret arbejder med kapital fra Schweiz, England, Norge og Sverige.

"Der er mange professionelle danske og udenlandske investorer, der gerne vil være med til et projekt med god lokalisering og en solid plan. I tillæg kan vi fremvise en god track record som garanti for at nå i mål med investeringen," siger han.

Gefion Group har konvertering af tidligere erhvervsjendomme til boliger som base, men kaster sig nu ud i nye segmenter. Selskabet omsatte i 2016 for 211 mio. kr. med et overskud før skat på 67,5 mio. Egenkapitalen udgør 74,8 mio. kr.

Gefion Group arbejder i øjeblikket med udviklingen af 165.000 etagemeter med ca. 3000 bolig- og erhvervsenheder i København og i omegnskommunerne. Projektværdien er i alt på 5 mia kr. De fleste med en tidshorisont på 18-36 måneder.

pera@borsen.dk

## Amager Strand er ombejlet

Af Peter B. Rasmussen

Amager Strand er et af Storkøbenhavns succesrige udviklingsområder på den østlige side af Amager, hvor metroinjen fører ud til lufthavnen.

Fra at være et nedslidt industriområde er Amager Strand blevet et mondænt boligområde med enkelte indslag af erhvervsjendomme.

Et hav af developere har været i gang derude, og mange af dem har fortsat et højt aktivitetsniveau på Amager Strand, hvor udviklingselskabet Gefion netop har offentliggjort byggeplaner ved Engvej, der ligger tæt på København Lufthavn.

### Interesserede developere

De Forenede Ejendomsselskaber, Nrep, Elf Development, Sjælsø Gruppen og Arkitektgruppen er blot et udvalgt af de udviklingselskaber, der har satset på eller satser på Amager Strand.

"Vi er glade for at være der, og vi har bygget rigtig meget på Amager Strand.

Vi har både solgt detail, til fonde og til pensionskasser," siger **Jørgen Witting**, der er ejer og direktør i Arkitektgruppen.

Det Odense-baserede byggefirma er langt fra færdigt med det amagerkanske

*"Da vi startede på Amager, var der mange skeptikere, men i dag er det et super område"*

Jørgen Witting, ejer, Arkitektgruppen

byggefelt, hvor Arkitektgruppen råder over en hel del byggeretter.

"Totalt set går vi jo i gang med næsten 800 boliger på Amager Strand," siger Jørgen Witting.

Han har været med i hele udviklingsprocessen fra det meget lidt flatterende navn Lorteøen til Amager som et attraktivt, centralt sted.

"Amager har et godt navn. Da vi star-

tede på Amager, var der mange skeptikere, men i dag er det et super område," siger Jørgen Witting.

Også landets største ejendomsadministrator, **Deas**, har gode erfaringer med det nye udviklingsområde på Østamager. Deas stod for et par år siden for udlejningen af 185 lejligheder fra **Lærernes Pension** på Amager Strandvej.

"Det var en stor succes, hvor der var fuld udlejning inden ibrugtagning. Ejendommen var fuldt udlejet inden ibrugtagning," fortæller udlejningschef **Lasse Riisz** fra Deas.

Han vurderer, at priserne på Amager Strand følger det generelle niveau i København, og at der i de kommende år vil komme yderligere prisstigninger som følge af befolkningstilvæksten i området.

De, der søger til området, er ikke anderledes end dem, der søger til f.eks. Nordhavn eller området ved Islands Brygge. "Det er en god blanding af singler, par og familier, der søger til Amager Strand," forklarer han.



**Gefion**  
GROUP