



ENERGIRENOVERING ELLER MODERNISERING MED ENERGIFINANSIERING

MARTS 2019/ DEAS PRÆSENTATION

AGENDA

1. KORT INTRODUKTION TIL DEAS

2. KUNDER OG PORTEFØLJER

3. TILGANG FOR ERHVERVSPORTEFØLJE

4. TILGANG FOR BOLIGPORTEFØLJE

5. CASE BOLIG - INTEGRERET DRIFT & E-RENOVERING

FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

BYGGETEKNISK RÅDGIVNING

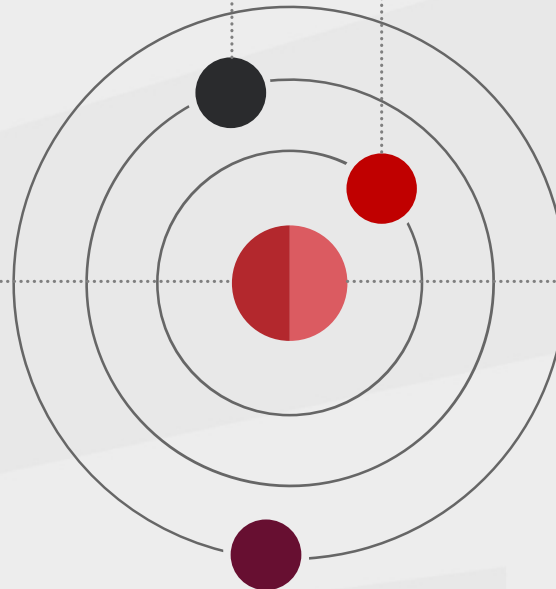
- › RÅDGIVNING
- › PROJEKTLEDELSE
- › ENERGIRÅDGIVNING

FACILITY SERVICES

- › VICEVÆRTER
- › GARTNERARBEJDE
- › SNERYDNING

EJENDOMSADMINISTRATION OG CENTER MANAGEMENT

- › DAGLIG ADMINISTRATION
- › LEJEHÅNDBLING
- › BUDGETTER OG REGNSKABER
- › DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE
- › TILSYN



ASSET MANAGEMENT

- › PORTEFØLJE MANAGEMENT
- › INVESTMENT MANAGEMENT
- › SOURCING
- › VÆRDIOPTIMERING

UDLEJNING

- › UDLEJNING AF KONTORER,
LAGER OG BUTIKKER
- › GENUJLEJNING AF BOLIGER
- › FØRSTEGANGSUDLEJNING AF
BOILIGER

FULL SERVICE LEVERANDØR TIL DET DANSKE EJENDOMSMARKED

FAKTA



Startede som intern ejendomsadministration hos PKA i 1979, separat enhed i 1988.



Administrerer ~8m m² for ~1,000 kunder.



Største ejendomsforvalter i Danmark



'One-stop-shop', som tilbyder en fuld ydelses-palette inden for ejendomsforvaltning.



Høj kvalitetsstandard - ISO 9001:2015 certificeret.



100% ejet af Montagu Private Equity siden 2015

FORRETNINGSLINJER



Asset Management

Portefølje management, sourcing, drifts-optimering, styring/udvikling af porteføljer og ejendomme.



Ejendomsadministration

Administration, drift og vedligeholdelse af erhvervs- og boligejendomme, herunder fx lejerservice



Center Management

Management af shopping centre.



Teknik

Byggeteknisk rådgivning herunder, projektstyring, byggeadministration og energirådgivning



Udlejning

Erhvervsudlejning og boligudlejning



Facility Services

Daglig drift af ejendommene - viceværter

LANDSDÆKKENDE

København



Hovedkontor - Frederiksberg. Servicering af storkunder. Alle forretningslinjer.

Aarhus



Regionskontor for ejendomsadministrationsaktiviteter i Midt- og Sønderjylland samt Fyn.

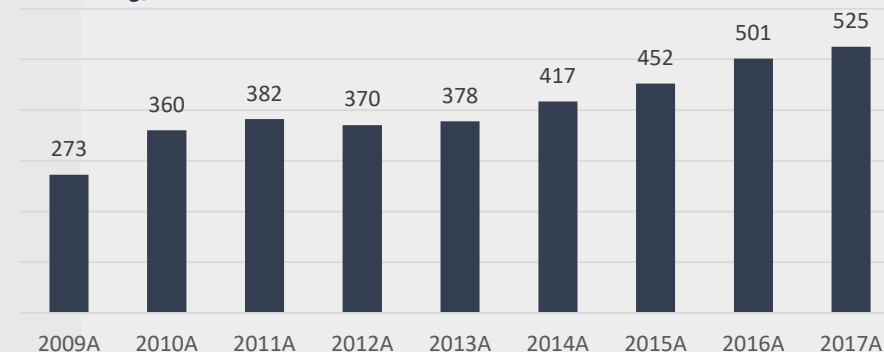
Aalborg



Regionskontor for ejendomsadministrationsaktiviteter i Nordjylland.

ØKONOMI

Omsætning, DKKm



STØRSTE KUNDER

INSTITUTIONELLE INVESTORER

sampension

SAMPENSION KP
LIVSFORSIKRING

Danica Pension

DANICA EJENDOMME

AP
Pension

AP PENSION

pka

PKA

PensionDanmark

PENSIONDANMARK
EJENDOMME

PBU

Pædagogernes Pensionskasse

PÆDAGOGERNES
PENSIONSKASSE

atp=

ATP

Topdanmark
Forsikring • Pension

TOPDANMARK



LB FORSIKRING

LB FORSIKRING

PENSIONSKASSEN
**Magistre
& Psykologer**

MP PENSION

PenSam

PENSAM

PFA
PENSION

PFA EJENDOMME

jøp

JURISTERNES OG
ØKONOMERNES
PENSIONSKASSE

DIP

DANSKE CIVIL - OG
AKADEMIINGENIØRERS
PENSIONSKASSE

Industriens Pension

INDUSTRIENS
PENSION

LÆRERNES **pension**

LÆRERNES
PENSIONSKASSE



LÆGERNES
PENSION

LÆGERNES PENSION

DSC (DANICA & ATP)

PORTEFØLJE MED BUTIKSCENTRE

Danica Pension

Hvorfor skal vi energioptimere på ejendomme?

1. Nedbringe udgifter - sparede penge er lige så gode som tjente
2. Hvis energiomkostningerne nedbringes, så kan afskrivninger og huslejen hæves, så lejers samlede udgifter er konstant
3. Højere lejeindtægter og afskrivninger øger ejendommens værdi
4. De ”rigtige” projekter har gode afkast, afskrivning er altid lavere pr. år end værdien af energibesparelsen.
5. Værdien af aktivet øges markant mere end foretaget investering
6. Indeklimaet kan altid forbedres på eksisterende byggeri
7. Projekterne kan anvendes for minimering af ”byggnings-tomgang”
8. Projekter i Centre kan direkte anvendes for maksimering af salg i butikker
9. Projekterne er med til at give et ”grønt profil”

PKA

PORTEFØLJE MED BOLIGEJENDOMME

Energiforbedring af ejendomsportefølje

PKA A/S ejer en portefølje på 240 ejendomme fordelt på over 9.000 lejemaal placeret over hele Danmark. Porteføljen indeholder både bolig- og erhvervsjendomme samt ældre ejendomme og nybyggeri.

TAGS

Energibesparelser

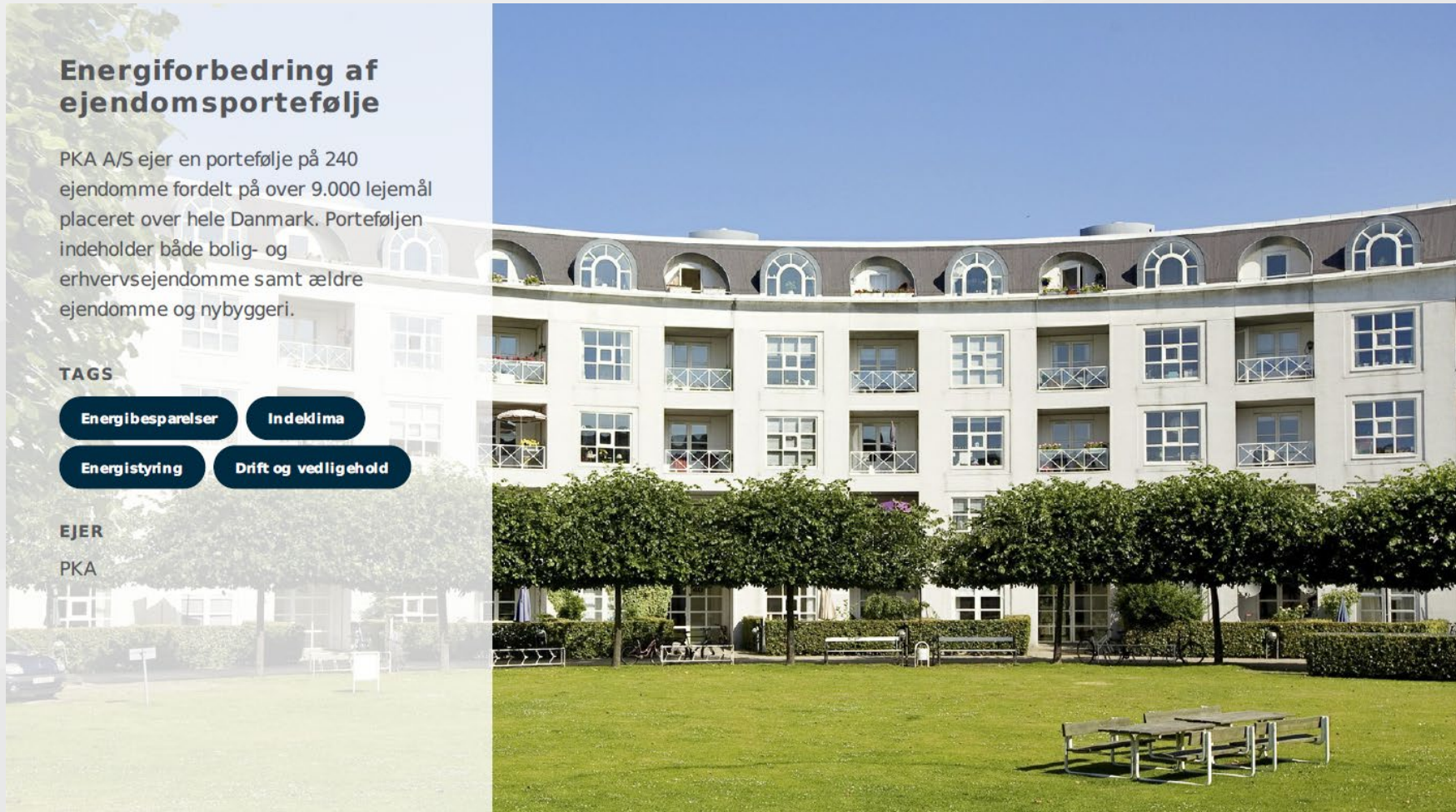
Indeklima

Energistyring

Drift og vedligehold

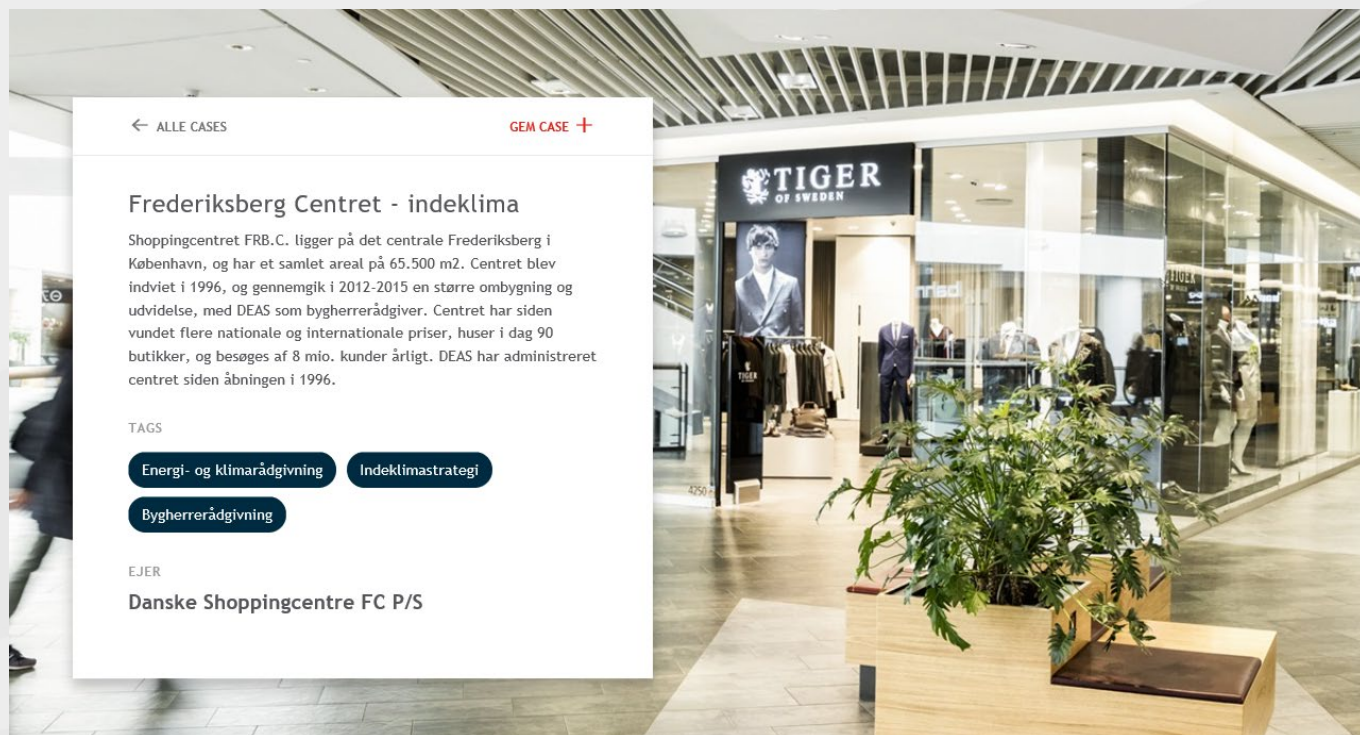
EJER

PKA



CASE FREDRIKSBERG CENTRET

PORTEFØLJE MED BUTIKSCENTRE



Resultat

Efter den nye indeklimatestrategi er blevet implementeret, har FRB.C. nu et optimeret indeklimatestrategi, som bruger mindre energi og kan styres dynamisk efter behov.

Med energirenoeringen får kunden en forventet energibesparelse på 33% samt 200 tons mindre CO₂-udledning pr. år. For at sikre, at dette bliver indfriet, bliver besparelserne verificeret af Ørsted et år efter projektets afslutning.

Med renoeringen og opgraderingen af bygningsteknologien har kunden opnået en økonomisk besparelse på ca. 1 mio. DKK/år, og en værdiforøgelse af FRB.C. på ca. 20 mio. DKK/år. Projektet er dermed et eksempel på, hvordan en reduktion af klimaaftrykket sagtens kan gå hånd i hånd med en forøgelse af bygningsværdi og -kvalitet samt en betragtelig besparelse på driften.

Indeklimastrategien og energirenoeringen sikrede centret **en pris som Danmarks mest veldrevne ejendom 2018**, og FRB.C.'s ejere står nu endnu stærkere som et grønt forbillede for andre store ejendomsinvestorer.

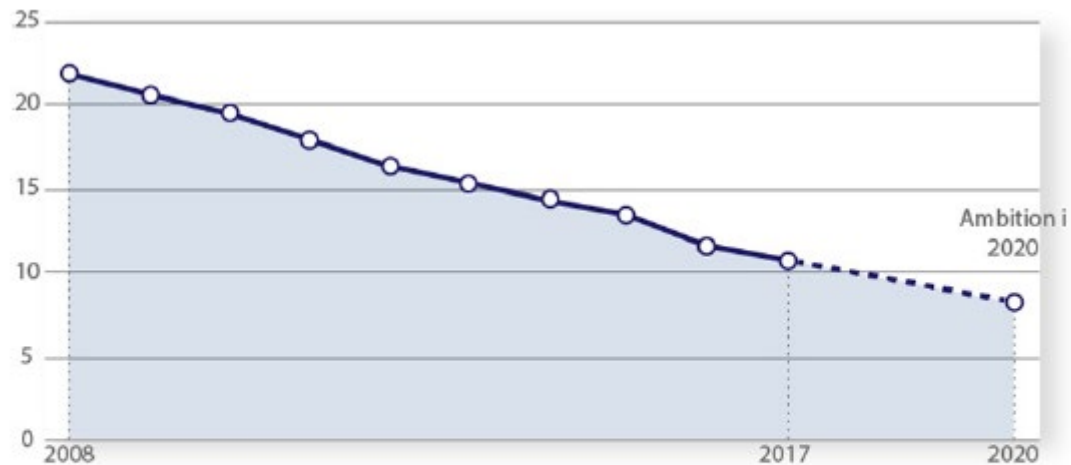
CASE FREDRIKSBERG CENTRET

PORTEFØLJE MED BUTIKSCENTRE



PKA

PORTEFØLJE MED BOLIGEJENDOMME



Reduktion af CO2-belastning for porteføljen, 2008-2020

- Gennemsnit B 2020
- Gennemsnit 85 kWh/m2 2020
- Gennemsnit 8 kg/m2 2020
- Fyrtårns projekter hvert år
- Præge branchen

Alt gennemført uden negativ impact på opsparingen!

CASE - UDLEJNINGS EJENDOM BOLIG

DV-PLAN - EM-POT - FINANSIERING - PROJEKT



I forbindelse med den nye lejelov, som trådte i kraft pr. 1.7.2015, er der i boligreguleringslovens § 18 a indført et lovkrav om, at der på bestemte typer udlejningsejendomme hvert år skal foreligge en 10-årig vedligeholdelsesplan.

Ln.	Konto	Text	B/S/St	D/V Budget 01-01-2019 -31-12-2019	D/V Budget 01-01-2020 -31-12-2020	D/V Budget 01-01-2021 -31-12-2021	D/V Budget 01-01-2022 -31-12-2022	D/V Budget 01-01-2023 -31-12-2023	D/V Budget 01-01-2024 -31-12-2024	D/V Budget 01-01-2025 -31-12-2025	D/V Budget 01-01-2026 -31-12-2026	D/V Budget 01-01-2027 -31-12-2027	D/V Budget 01-01-2028 -31-12-2028
1		Sophie Brahes Gade 8 - 48, He...											
2													
3													
4		Drift- og vedligeholdelse											
5													
6		Abonnementer og øvrige forbru...											
7	12204	Service- elektriske	Dr	8	9	9	9	10	10	10	10	11	11
8	12208	Service/alm.m.v. - elevator	Dr	12	12	13	13	13	14	14	15	15	15
9		Abonnementer og øvrige forbru...		20	21	22	22	23	24	24	25	26	26
10													
11		Vicervært og renholdelse											
12	14103	Hovedgang og trappevask	Dr	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16
13		Vicervært og renholdelse i alt		12	12	13	13	14	14	14	15	15	16
14													
15		Planlagt vedligeholdelse											
16	13031	Kompletterende bygningsdele	Dr	1.678	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	13041	Overflødsbeholdning	Dr	15	45	26	15	48	28	16	51	29	17
18	13061	Et udlæg	Dr	0	21	0	22	0	22	0	23	0	0
19	13071	Investering og udgifter forb...	Dr	31	32	32	33	34	34	34	35	36	37
20		Planlagt vedligeholdelse i alt		1.723	98	58	70	82	84	51	110	66	55
21													
22		Løbende vedligeholdelse											
23	13224	Præstere bygningsdele	Dr	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2
24	13234	Kompletterende bygningsdele	Dr	12	13	13	13	13	14	14	14	14	15
25	13244	Overflødsbeholdning	Dr	12	13	13	13	13	14	14	14	14	15
26	13254	Vejvarening	Dr	25	25	26	26	27	27	28	29	29	30
27	13264	Et udlæg	Dr	10	10	10	10	11	11	11	11	12	12
28	13274	Investering og udgifter, reparation af...	Dr	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6
29	13284	Øvrige dele og anlæg	Dr	19	19	20	20	20	20	21	21	22	22
30		Løbende vedligeholdelse i alt		84	86	87	89	91	93	95	97	99	100
31													
32		Forbedringer/Moderniseringer											
33	51122	Årsi redbedingsudgifter	St	1.678	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34		Forbedringer/Moderniseringer i...		1.678	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35													
36		Drift- og vedligeholdelse i alt		3.518	217	180	195	209	215	185	247	205	197

Ejendom

- Bygning og zone
Hovedbygning
- Klimaskærm
- Varme
- Ventilation & Køling
- Varmt brugsvand
- Vedvarende energi
- Elektricitet
- Resultater
- Tekster

Rapport og afslutning

Ejendom
 Status: 78,8 kWh/m² (C)
 Forslag: 61,7 kWh/m² (B)

Bygning
 Status: 72,8 kWh/m² (C)
 Forslag: 58,9 kWh/m² (B)

Åbn rapporten

Hjælp | HB2016 | BR18

Dato	OMK 9.2 - ren omk	N	85.536,17	1.308
15-05-1991	OMK 9.2 - ren omk	N	85.536,17	1.308
01-10-2017	OMK 9.2 - ren omk	N	85.274,59	1.308
01-10-2010	OMK 9.2 - ren omk	N	87.396,83	1.353
01-09-2017	OMK 9.2 - ren omk	N	140.430,24	1.353
01-05-1991	OMK 9.2 - ren omk	N	85.274,59	1.308
01-06-2015	OMK 9.2 - ren omk	N	84.489,83	1.308
01-05-2010	OMK 9.2 - ren omk	N	140.430,24	1.353
01-01-1999	OMK 9.2 - ren omk	N	50.092,27	1.308
01-01-1993	OMK 9.2 - ren omk	N	75.988,50	1.308
01-03-2018	OMK 9.2 - ren omk	N	165.458,66	1.353
01-12-2005	OMK 9.2 - ren omk	N	109.448,91	1.353
01-10-2001	OMK 9.2 - ren omk	N	99.268,99	1.308
15-12-2017	OMK 9.2 - ren omk	N	156.800,13	1.353
01-04-2012	OMK 9.2 - ren omk	N	54.656,81	1.353

Håndværker udgifter.	T B	I alt udgifter ex moms	Heraf vedligeholdelse ex moms	Heraf forbedring ex moms
Udskift vinduer	X	0,00	0,00	0,00
Isolering af brugsvands- og tilslutningsrør	X	60.000,00	0,00	60.000,00
Eftersolering af lofter		600.000,00	0,00	600.000,00
Nyt energimerke/energiskreening		30.000,00	0,00	30.000,00
Håndværker udgifter ex moms		690.000,00	0,00	690.000,00
Byggeplads, stillads		0,00	0,00	0,00
S samlede håndværker udgifter i alt ex. moms		690.000,00	0,00%	690.000,00
Uforudsete udgifter	10,0%	69.000,00	0,00	69.000,00
Teknikerhonorar	10,0%	75.900,00	0,00	75.900,00
Byggeadministration	5,0%	37.950,00	0,00	37.950,00
I alt		872.850,00	0,00	872.850,00
Moms	25,00%	218.212,50	0,00	218.212,50
I alt inkl. moms		1.091.062,50	0,00	1.091.062,50
Myndighed - byggetilladelse m.m.		10.000,00	0,00	10.000,00
Forsikring m.v.		2.000,00	0,00	2.000,00
Finansieringsomkostninger	3,0%	33.091,88	0,00	33.091,88
Evt. tilskud (inkl. moms)		0	0,00	0,00
S samlede udgifter		1.136.154,38	0,00	1.136.154,38
Årlig forbedringsforhøjelse på grundlag	6,70%	Ydelses% byggelån over antal år	20,00	
Det samlede grundlag m2	3.825,00	Årlig forbedringsforhøjelse	76.122,34	Årlig kr. pr. fordeling
				19,90