

FOTO: NEWS ØRESUND

NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU:

SVENSKA CASTELLUM VILL VÄXA I KÖPENHAMN BÅDE GENOM FÖRVÄRV OCH PROJEKTUTVECKLING

Reportage: **JENNY ANDERSSON**

Efter förra årets storförvärv av Norrporten har Castellum ett bestånd värt 5,3 miljarder kronor i Danmark uppdelat i två delar, en västportfölj och en cityportfölj. Det ser Bettina Lange, som sedan i våras är bolagets regionchef i Danmark, som en fördel eftersom det ger riskspridning. Framöver vill företaget satsa på projektutveckling av lager och kontor i Storköpenhamn. 2019 planerar de även att ha driften i Danmark i egen regi efter att den har varit utlagd på externa aktörer medan bolaget fokuserat på att bygga den interna strukturen.

Det är ungefär ett och ett halvt år sedan affären gick igenom där Castellum förvärvade Norrporten av AP-fonden. För det danska beståndet innebar affären ett tillskott på sju nya fastigheter belägna i områden som Castellum, och det tidigare dotterbolaget Briggen, hittills inte hade satsat på.

– Jag tycker att det är en fördel för vi har en riskspridning och kritisk massa på båda ställena. Det är inte så att det ena beståndet vinner över det andra. Prestigefastigheterna är intressanta som handelsobjekt, men de ger en lägre avkastning än Västportföljen. Det är faktiskt en bättre avkastning per satsad krona i Västportföljen, medan risken är mindre i centrum eftersom fler vill vara lokaliserade där. Det är ett bra komplement med två så olika portföljer och att det fungerar med samma organisation och drift till båda, säger Bettina Lange, som sedan i maj i år är regionchef för Castellum i Danmark.

Framöver vill Castellum satsa i båda delområdena, men de bestånd som är tillgängliga på marknaden just nu matchar sällan Castellums inriktning, och priserna har gått upp.

– För stunden är det för dyrt att köpa i centrum av Köpenhamn. Vi vill gärna jobba med added value och det är få sådana projekt. Många av de möjligheterna har gjorts om till bostäder och det är en marknad som vi inte satsar på. Konverteringarna har gjort det svårt att köpa added value i centrala Köpenhamn, det är bättre i områdena utanför, säger Bettina Lange.

Castellum vill kunna jobba med fastigheten, trimma driften och öka uthyrningsgraden. Core-segmentet attraherar främst institutionella eller utländska investerare, menar hon. Men konkurrensen om added value ökar i takt med att fler fonder får upp ögonen för den danska marknaden. I grunden handlar konkurrensen om priset och vilken potential man ser i en fastighet, menar Bettina Lange. Framöver vill Castellum även satsa på projektutveckling av kontor och lager i Danmark.

– Vi har faktiskt en byggmöjlighet på en av våra befintliga fastigheter som vi just nu kalkylerar på. Det är utanför Köpenhamn och valet står mellan lager to stay eller crossdocking. Det är en ny värld som vi ska titta på. I Danmark är vi just nu mindre exponerade mot lager än vad vi är i Sverige, säger Bettina Lange.

Crossdocking innebär att man har en lång fastighet där det kör in några stora bilar på den enda sidan och sedan lastas innehållet om till fler små bilar som kör ut på andra sidan. Geografiskt kommer Castellum att fortsätta fokusera på Köpenhamns centrum och omnejd.

– Investeringsmässigt fokuserar vi på Storköpenhamn för att växa. Vi vill kunna flytta med våra kunder och det är sällan företag väljer att flytta längre än 10 kilometer, säger Bettina Lange.

Castellum Region Öresund har sitt säte i Malmö och i den ingår lokalkontor i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Den danska portföljen består av cirka 200 000 kvadratmeter och har ett värde på 5,3 miljarder kronor. Bolaget gjorde sitt första förvärv i Danmark 2011 genom dåvarande Briggen och fokuserade på västra Storköpenhamn och orterna Brøndby, Herlev och Albertslund. Med förvärvet av Norrporten utökades beståndet i Köpenhamns centrum, främst vid Havneholmen, och i Ørestad. Castellum egna kontor består av 10 medarbetare i kontorshuset Neroport i Ørestad.

– Vi flyttade hit i början av 2017 innan jag började. Tidigare låg Briggen i Albertslund och Norrporten låg på Havneholmen. Ledningen tog beslutet att flytta samman på en ny plats vilket är bra och ett viktigt steg mot att bli en sammanhållande organisation, säger Bettina Lange.



FOTO: NEWS ØRESUND

Castellum har sitt *kontor i Neroport i Ørestad.*

I samband med förvärvet av Norrporten valde Castellum att outsourca fastighetsdriften i Danmark för att fokusera på administration och organisationsfrågor.

– Driften tar vi hem igen 2019. Det är hjärtat i Castellum. Vi vill vara nära kunderna och jobba tillsammans med dem. Vårt kontrakt med de externa förvaltarna innebär att de kommer hit på evenemang, vi har veckovisa avstämningar och så äter vi frukost tillsammans varje fredag. De är vår primära kontakt med hyresgästerna och vårt ansikte utåt, säger Bettina Lange.

Att bygga upp en driftsorganisation innebär att bolaget kommer att rekrytera medarbetare under nästa höst, fokus är på dansk personal för att inte ha en språkbarriär mot hyresgästerna. Däremot vill de gärna ha svensk personal på kontoret, menar Bettina Lange. Idag är tre av tio på kontoret svenskfödda. Hon ser det som avgörande att ett svenskt bolag som vill etablera sig i Danmark finns på plats och är aktiv på marknaden lokalt både för den befintliga portföljen, men också mot potentiella kunder.

”För stunden är det för dyrt att köpa i centrum av Köpenhamn. Vi vill gärna jobba med added value och det är få sådana projekt. Många av de möjligheterna har gjorts om till bostäder och det är en marknad som vi inte satsar på.”

Castellum jobbar gärna med så kallade multi-tenant-fastigheter som har gemensamma ytor och kantine vilket är en intern matservering för hyresgästerna i ett kontorshus som är vanligt i Danmark.

– Vi har inte samma tradition eller skatteregler när det gäller mat på arbetsplatsen. I Danmark tar man antingen med sig mat, äter i en kantine eller får levererat mat till kontoret utifrån. Jag känner inte till någon som går ut och äter på stan varje dag som man gör i Sverige, säger Bettina Lange.

Skillnaderna märks i vattenförbrukningen i fastigheterna. Det används mycket mer vatten i en dansk kontorsfastighet än i en svensk, dels till kantinen och dels för att många duschar på jobbet efter att de cyklat dit eller eftersom det finns gym i byggnaden. Driftkostnaderna ökar även med utrusning till kök, bord och stolar och städning av kantinen och gemensamma ytor.

Bettina Lange tycker att efterfrågan på kontorslokaler är bra i Danmark just nu.

– Kunderna reagerar snabbare nu med att fatta beslut än de gjorde efter finanskrisen. Då tog det lång tid att förhandla kontrakt. Nu handlar det mer om att hitta rätt läge, rätt fastighet för att utveckla sin organisation och kunna följa det kunderna efterfrågar, säger hon.

I dagsläget är det svårt för hyresgäster att hitta stora kontor i Köpenhamn eftersom det inte byggts så mycket nytt de senaste åren, menar Bettina Lange. Bostadsbyggandet har varit i fokus och det har bland annat drivit upp byggpriserna även för kontor. För Castellum tas hela region Öresund i beräkning när de avgör var det ska satsa.

– Generellt inom Castellum har vi tillväxtmål och om det kommer en möjlighet med bättre avkastning och mindre risk i Lund än i Köpenhamn så får Lund pengarna och vice versa. I genomsnitt vill vi växa med fem procent per år genom projektutveckling och förvärv, säger hon.

Förra året gick Castellum från att ha haft flera dotterbolag, däribland Briggen, till att bli en koncernstruktur vilket tillsammans med förvärvet av Norrporten har inneburit en ny marknadsföring i Danmark.

– När man säger Castellum i Sverige känner de flesta till företaget. Här i Danmark visste man, åtminstone i branschen, vem Briggen och Norrporten var. Nu med ett nytt namn är det lite som att börja om brandingmässigt, det tar tid att få ut, säger Bettina Lange.

Bland annat har de haft en reklamkampanj under våren, kommer att sätta upp tydliga skyltar på fastigheterna och satsar på att synas mer tydligt med sitt namn i annonser och portaler hos mäklare vid uthyrning.

Bettina Lange tycker att det finns skillnader mellan Danmark och Sverige, bland annat i att man har en mer direkt ton mellan kollegor och mellan medarbetare och chef i Danmark och att beslutsgången skiljer sig åt med fler möten och mer tidig planering i Sverige. Hon är ofta över i Malmö på möten och ett par dagar efter att vi träffas ska koncernledningen i Castellum komma till Köpenhamn på besök.

– Det är hela tiden dansk-svenskt. För mig är det inget nytt, det var samma när jag jobbade på Skanska Öresund och NCC. Det är skönt att vara tillbaka i ett dansk-svenskt bolag. Som ledare är jag rätt svensk faktisk, säger hon. ■



FOTO: NEWS ØRESUND

Havneholmen Tower ingår *i Castellums cityportfölj.*

BETTINA LANGE

AKTUELLT:
regionchef Castellum Danmark

TIDIGARE:
senast anställd som avdelningsdirektör på Deas A/S och har tidigare bland annat arbetat med projektutveckling och uthyrning hos C.W. Obel Ejendomme A/S, NCC Property Development A/S och Skanska Öresund A/S.

CASTELLUM

Svenskt börsnoterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter - kontor, butik, lager och logistik. Bolaget har sitt huvudsäte i Göteborg och finns på 19 orter i Sverige samt i Köpenhamn. Det samlade fastighetsvärdet är 77 miljarder kronor. Castellum Region Öresund har kontor i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn och vd är Ola Orsmark. Det danska beståndet består av cirka 200 000 kvadratmeter till ett värde av 5,3 miljarder kronor. Geografiskt fokus i Danmark är Köpenhamn, Brøndby, Herlev, Albertslund och Ørestad.

NEWS ØRESUND MÅNADSINTERVJU • november 2017