



Lejepropekt

IDUNSVEJ 2 | 4600 KØGE

Opføres med fokus på
bæredygtighed og effektivitet

Beliggende i Skandinavisk
Transport Center i Køge

SAMLET AREAL
26.085 m²



Introduktion

Executive Summary	03
Highlights	04

Økonomi

I&L markedet	11
Lejevilkår	13

Ejendommen

Ejendomsbeskrivelse	06
Områdebeskrivelse	07
Udlejer - Catena	09

Kontakt

Primære kontaktperson	15
Nordicals Data & Research	17



Kenneth Hansen

Partner | Erhvervsmægler, MDE |
Diplomvaluar

+45 5131 9690 – kth@nordicals.dk



INTRODUKTION

Executive Summary

Moderne logistikejendom under opførsel i Skandinavisk Transport Center Køge – en af Danmarks mest strategiske knudepunkter for logistik og distribution. Ejendommen opføres efter BREEAM-konceptet og forventes klar til indflytning primo 2026

Ejendommen består af tre haller med tilhørende kontorer og mezzanin, og opføres med 12,2 meters frihøjde, led-hejseporte og sluser. Fælles- og forbrugsudgifter opkræves a conto, og el afregnes direkte af lejer. Der reguleres årligt med minimum 2% efter nettoprisindekset. Lejemålet er momsregistreret og uden mulighed for fremleje eller afståelse. Det er muligt at opdele ejendommen i 3 separate lejemål.

Med direkte adgang til E20/E47/E55 og fremtidig forbindelse til Tyskland via Femern Bælt, sikres maksimal tilgængelighed. STC er hjemsted for flere nationale aktører og tilbyder moderne infrastruktur, høj fleksibilitet og ingen dækningsafgift. Dette gør ejendommen til et oplagt valg for virksomheder med skalerbare logistikbehov og fokus på fremtidssikret drift.

Den samlede årlige leje udgør ca. 17,5 mio. kr., fordelt på 23.244 m² lager (675 kr./m²), 1.613 m² mezzanin (450 kr./m²) og 1.228 m² kontor (895 kr./m²). Lejemålet er fleksibelt, nyopført og kan tilpasses lejers behov.

Samlet areal
26.085 M²

Årlig leje kr./m²
671 KR./M²

Samlet årlig leje
17.514.610 KR.



EXECUTIVE SUMMARY

6 grunde til at leje sig ind i ejendommen



Fremtidssikret logistik

Logistikejendom under opførelse klar i 2026 – tilpasses lejer og opføres efter BREEAM for grøn drift og effektivitet



Skandinavisk knudepunkt

Beliggende i STC Køge med direkte adgang til E20/E47/E55 og fremtidig forbindelse til Tyskland via Femern Bælt



Høj funktionalitet

12,2 m frihøjde, led-hejse- og sluseporte, mulighed for opvarmede haller og kontorer i hver af de tre haller



Stor synlighed

Ejendommen ligger ud til motorvejen med høj eksponering og hurtig adgang til både nationale og internationale ruter



Attraktive vilkår

Årlig leje på 17,5 mio. kr. med fleksible vilkår og mulighed for individuelle tilpasninger og lang lejeperiode



Stærkt erhvervsområde

Området huser aktører som Netto og Lidl og byder på moderne infrastruktur uden volumenbegrænsning eller dækningsafgift



Ejendommen

INTRODUKTION
S. 02

EJENDOMMEN
S. 05

ØKONOMI
S. 10

KONTAKT
S. 14



Arealfordeling:

Højloftet Lager:	23.244 m ²
Mezzanin:	1.613 m ²
Kontor:	1.228 m ²

EJENDOMMEN

Ejendommen

Enestående mulighed for at sikre din virksomhed en topmoderne logistikejendom beliggende i Skandinavisk Transport Center i Køge.

Denne ejendom, som er under opførsel, er designet med fokus på bæredygtighed og effektivitet, og vil være klar til indflytning i slutningen af første kvartal 2026. Ejendommen består af tre sammenbyggede haller, et kontorområde i hver hal og en mezzanindækning, hvilket giver en optimal kombination af lagerplads og administrative faciliteter.

BREEAM-konceptet

Ejendommen opføres efter BREEAM-konceptet, som garanterer grønne løsninger og energioptimering. Dette betyder, at ejendommen ikke kun er miljøvenlig, men også økonomisk fordelagtig på lang sigt. Strategisk placeret ca. 1 meter fra motorvejen på den nordlige side af sammenfletningen i Køge, hvilket giver let adgang til alle verdenshjørner. Denne placering er ideel for virksomheder, der har behov for hurtig og effektiv transport af varer.

Der er mulighed for individuel tilretning af ejendommen efter nærmere aftale og vilkår, så den kan tilpasses præcis dine behov og ønsker.

Specifikationer:

- **Indvendig frihøjde:** 12,2 m, hvilket giver rigelig plads til opbevaring og håndtering af store varer.
- **Ledhejseporte:** Bredde: 4,5 m, Højde: 4,8 m, der sikrer nem adgang for store køretøjer.
- **Sluseporte:** Bredde: 3 m, Højde: 3 m, ideelle til effektiv lastning og losning.
- **Frostfrie haller:** Mulighed for installation af kaloriferer, der kan opvarme til 15 grader, hvilket sikrer et optimalt arbejdsmiljø året rundt.



EJENDOMMEN

Områdeskrivelse

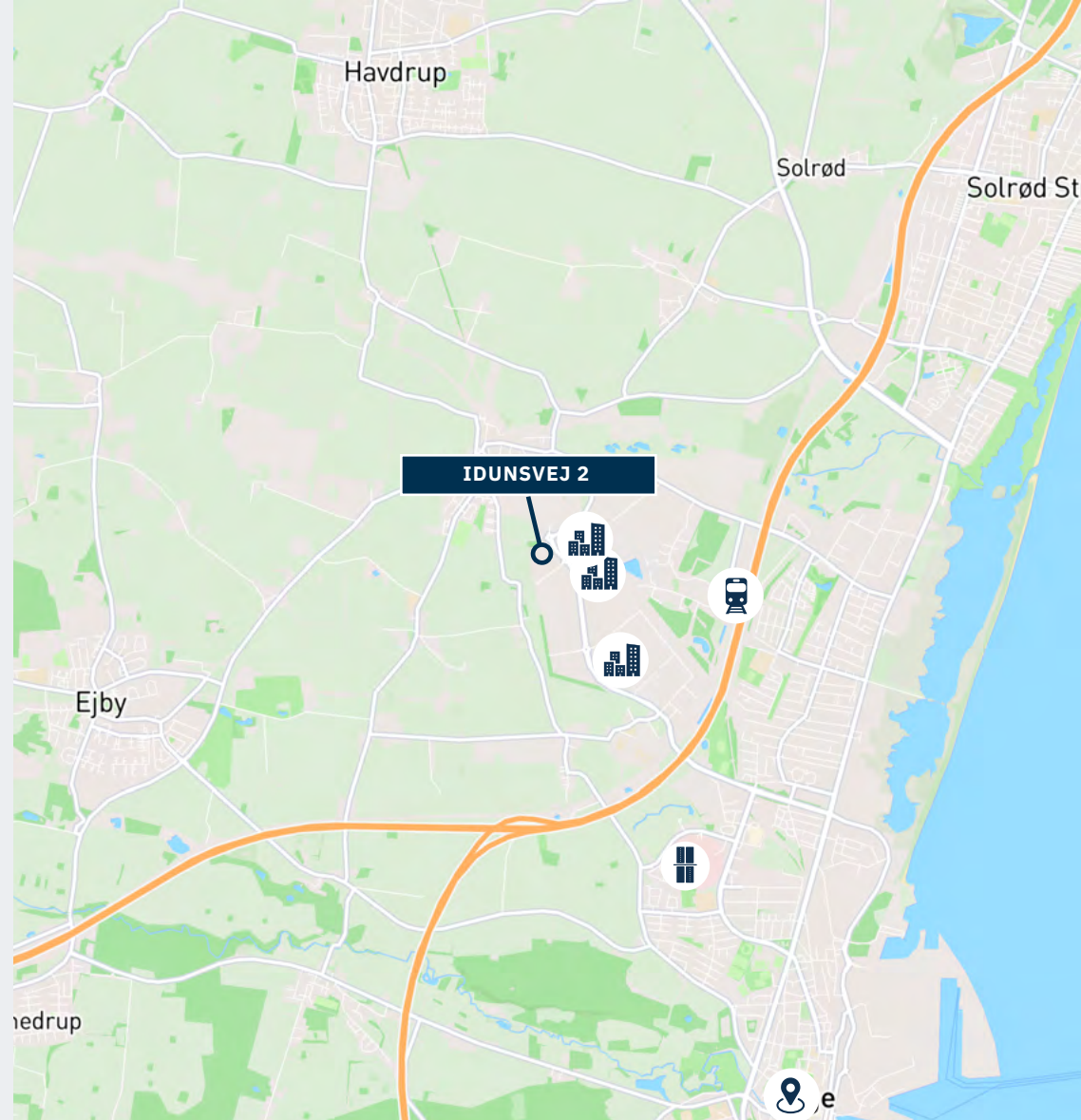
Skandinavisk Transport Center (STC) i Køge er en af Danmarks mest betydningsfulde knudepunkter inden for lager- og logistikvirksomheder.

Beliggende strategisk ved sammenfletningen af motorvejene E20, E47 og E55, tilbyder STC en optimal placering for virksomheder, der ønsker effektiv adgang til både nationale og internationale markeder.

Transportcenteret har gennemgået betydelige udvidelser og dækker nu et område på 250 hektar. Kombinationen af motorvej, jernbane og havn skaber et dynamisk miljø, hvor store virksomheder som Netto, Lidl og Lemvigh-Müller har etableret sig. Den nærliggende Køge Nord Station, som er et stoppested for højhastighedstoget mellem København og Ringsted, gør det muligt at nå København på blot 20 minutter. Dette styrker yderligere STC's position som et centralt transportknudepunkt.

Med den kommende Femern Bælt-forbindelse, der forventes færdiggjort i 2029, vil STC få direkte adgang til Tyskland, hvilket yderligere vil forbedre forbindelserne til Europas største eksportmarked. Denne strategiske placering på den rigtige side af sammenfletningen mod syd og vest sikrer hurtig og effektiv transport af varer til og fra regionen.

STC's infrastruktur er designet til at imødekomme fremtidens behov for transport og logistik, med moderne faciliteter og en bygningshøjde på op til 30 meter. Der er ingen volumenbegrænsning eller dækningsafgift, hvilket gør området attraktivt for virksomheder, der ønsker at optimere deres logistiske operationer.



Lidl - 500 meter

🚗 1 min | 🚲 2 min | 🚶 7 min



Lemvigh-Müller - 1,7 km

🚗 4 min | 🚲 5 min



Netto - 1,5 km

🚗 3 min | 🚲 4 min



Køge Nord Station - 3,7 km

🚗 5 min | 🚲 9 min



Motorvejstilkørsel - 2,4 km

🚗 4 min



Køge by - 6,1 km

🚗 10 min | 🚲 23 min





CATENA

CATENA

Fremtidens Logistikfaciliteter

Catena er en førende udvikler, ejer og forvalter af effektive logistikfaciliteter i Skandinavien. Med 135 ejendomme og over 2,9 millioner m² udlejningsareal leverer de strategisk placerede faciliteter til storbyområderne i Sverige og Danmark.

Catenas styrker

- **Komplet service:** Bygger, ejer og forvalter selv
- **Bred erfaring:** Etableret viden om funktionelle og bæredygtige logistikfaciliteter
- **Kundefokus:** Dybe indsigter i flows og kundernes behov
- **Fleksibilitet:** Specialløsninger med individuel tilpasning
- **Stabilitet:** Stærke ejere giver finansiell tryghed og sikrer et langsigtet perspektiv

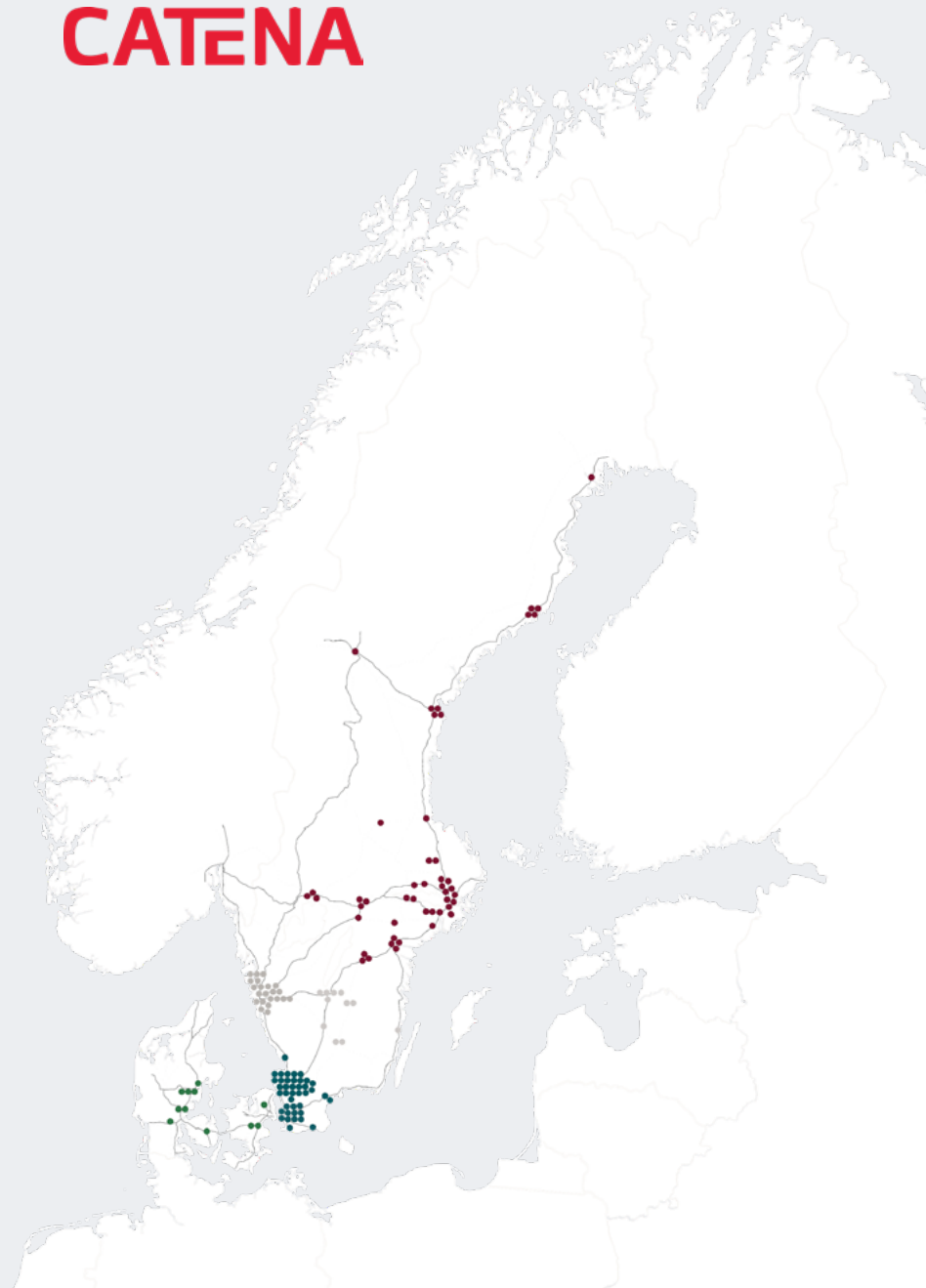
Catenas største kunder

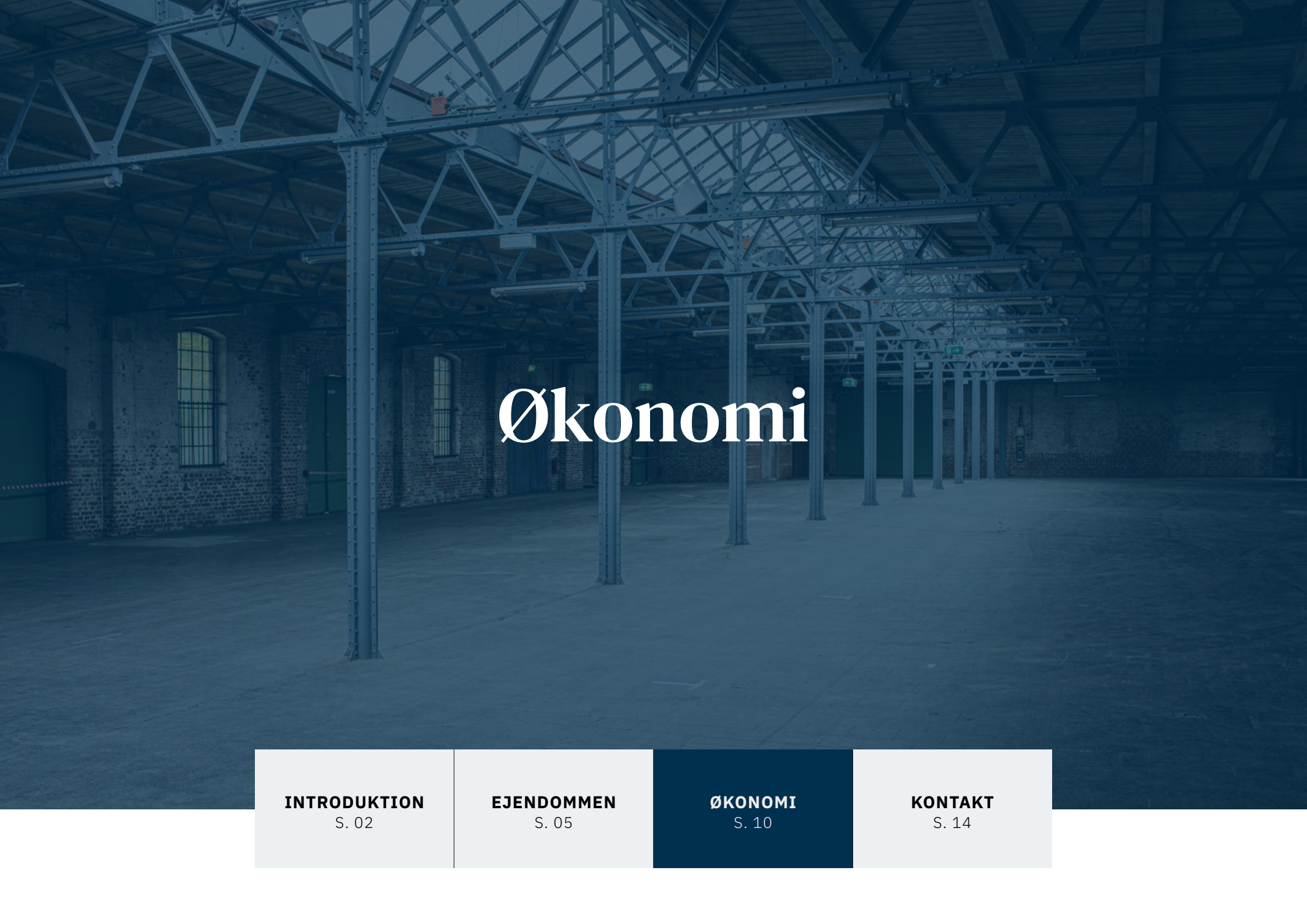
DSV, DHL, ICA, Martin & Servera, PostNord, Boozt, Nowaste Logistics, Menigo, Rhenus Warehousing Solutions og Elgiganten.

Bæredygtighed i centrum

- Nettonul drivhusgasudledning inden 2030
- Hele porteføljen skal være nettopositiv mht. biodiversitet inden 2030
- 100% miljøcertificering af koncernens udlejningsbare areal inden 2030
- Certificeret som Great Place to Work

Catena handles på NASDAQ Stockholm, Large Cap (CATE)





Økonomi

INTRODUKTION

S. 02

EJENDOMMEN

S. 05

ØKONOMI

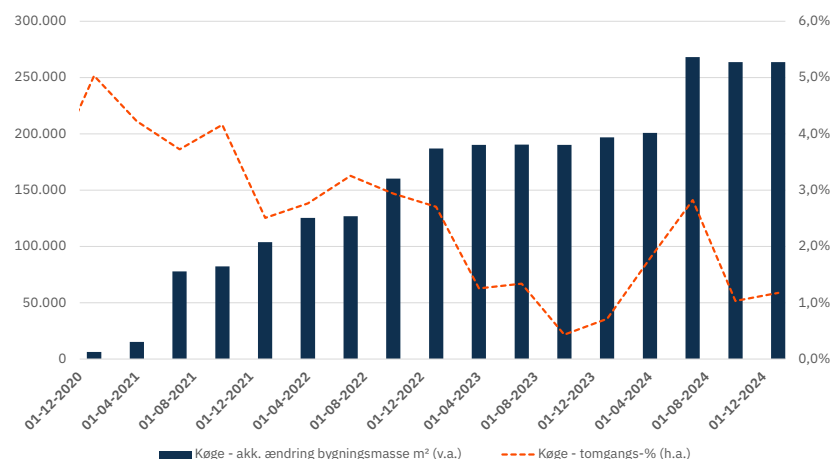
S. 10

KONTAKT

S. 14



Udvikling i I&L bygningsmasse og tomgang | Køge Kommune 2020-2025



263.753 m²

Nyopført I&L bygningsmasse i
perioden 2020-2025

1,17%

Tomgangsprocent i seneste
periode, vidner om høj
efterspørgsel

ØKONOMI

Udvikling i nyopført industri bygningsmasse

**Køge har i de seneste år positioneret sig som et af
Danmarks mest dynamiske logistikområder – en udvikling
der tydeligt afspejles i opførelsen af nye erhvervsbygninger.**

Siden oktober 2020 er der opført ca. 261.000 m² ny industri og logistik bygningsmasse, med de mest markante tilføjelser i perioden fra midten af 2021 til 2024. Det høje aktivitetsniveau indikerer en vedvarende tro på områdets attraktivitet og funktion som logistikknudepunkt – både blandt udviklere og lejere.

Det mest bemærkelsesværdige er imidlertid, at den massive tilvækst i bygningsmassen er sket uden at føre til strukturel tomgang. Tværtimod er tomgangsprocenten faldet fra et niveau på 5,0% i starten af 2021 til blot 1,17% ved begyndelsen af 2025. I efteråret 2023 ramte tomgangen endda et historisk lavpunkt på kun 0,4%, hvilket vidner om høj absorptionskapacitet og en balanceret markedsdynamik.

Denne kombination af omfattende nybyggeri og fortsat lav tomgang er et klart udtryk for stærk og vedvarende efterspørgsel. For investorer og brugere med fokus på moderne, fleksible logistikfaciliteter er Køge således et marked i strukturel vækst – med dokumenteret bæreevne og minimal risiko for tomgang.

ØKONOMI

Stigende lejeniveauer understøtter markedsstyrke i Køge

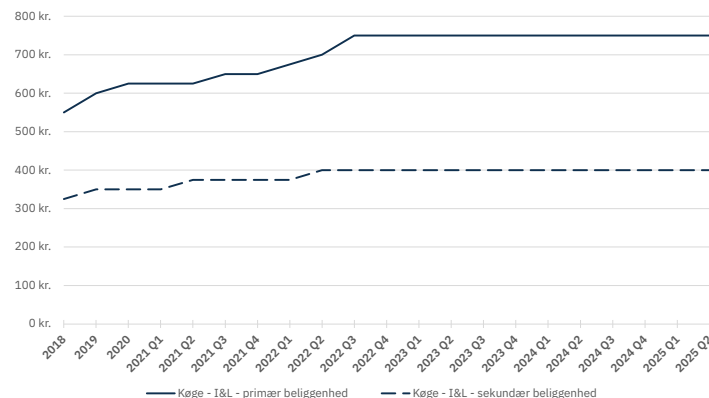
Lejoudviklingen i Køge for både industri og logistiklejemål samt kontorlejemål har udvist en støt og robust vækst siden 2018, hvilket vidner om et eftertragtet marked med solid efterspørgsel.

For I&L-enheder på primære beliggenheder er lejen steget fra 550 kr./m² i 2018 til 750 kr./m² i 2025 – en samlet stigning på 36%. Efter en særligt dynamisk periode fra 2021 til 2022, hvor lejeniveauet løftedes med 125 kr./m², har markedet stabiliseret sig, og niveauet har fastholdt sig på 750 kr./m² de seneste 9 kvartaler. Dette peger på et modent marked, hvor prisniveauet har fundet et nyt lejde, der afspejler værdien af moderne faciliteter og god infrastruktur.

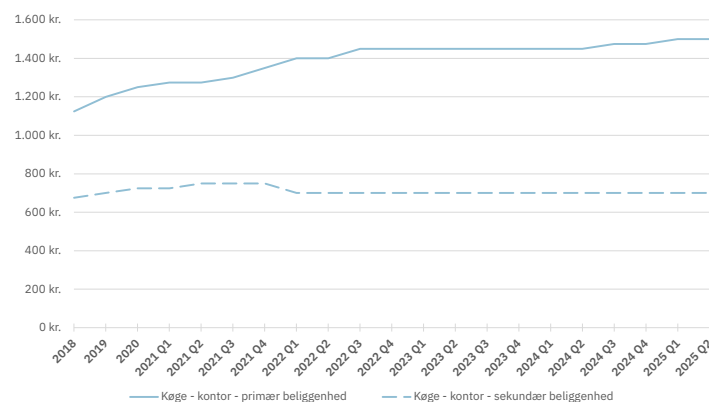
På sekundære I&L-beliggenheder har lejen ligeledes været stigende, om end i et mere moderat tempo – fra 325 kr./m² i 2018 til 450 kr./m² i 2025. Niveauet har ligget stabilt siden 2022, hvilket signalerer en mætning i det segment. For kontorlejemål på primære adresser har udviklingen været endnu mere markant – fra 1.125 kr./m² i 2018 til 1.500 kr./m² i 2025, svarende til en stigning på 33%. Efter en konsolideringsperiode i 2023 er lejen igen steget i 2024 og 2025, hvilket antyder fortsat villighed til at betale for moderne kontorfaciliteter på strategiske placeringer. Kontorer på sekundære beliggenheder er mere stabile omkring 700 kr./m² siden 2021.

Sammenfattende bekræfter udviklingen Køge som et stærkt og efterspurgt erhvervsområde, hvor moderne ejendomme og attraktive beliggenheder belønnes med solide lejeniveauer og lav tomgang.

Forventninger til lejeniveau | Industri og logistik 2018-2025



Forventninger til lejeniveau | Kontor 2018-2025





Lejevilkår

Leje

Lager (23.244 m ²)	675 kr./m ²
Mezzanin (1.613 m ²)	450 kr./m ²
Kontor (1.228 m ²)	895 kr./m ²
Årlig leje	17.514.610 kr. (671 kr./m ²)
Depositum	8.757.305 kr. - 17.514.610 kr. (6 - 12 mdr.)

Fælles- og forbrugsudgifter

Fællesudgifter	Opkræves a conto ud over lejen
Varmeudgifter	Opkræves a conto ud over lejen
Vandudgifter	Opkræves a conto ud over lejen
El-Forbrug	Afregnes af lejer direkte med forsyningsselskabet

Reguleringer

Regulering stigning i skatter/afgifter	Én gang årligt efter stigning i nettoprisindekset, dog min. 2%.
Regulering stigning forsikringspræmie	Ja / Via fælles- og driftsudgifter
Regulering depositum	Depositum reguleres således, at det altid udgør 6-12 mdr. leje

Overtagelse og opsigelsesvilkår

Lejestart	Efter aftale
Overtagelsesstand	Nyopført
Opsigelsesvarsel – udlejer	6-12 måneder
Opsigelsesvarsel – lejer	6-12 måneder
Uopsigelighed – udlejer	Efter aftale
Uopsigelighed – lejer	Efter aftale

Afståelse og fremleje

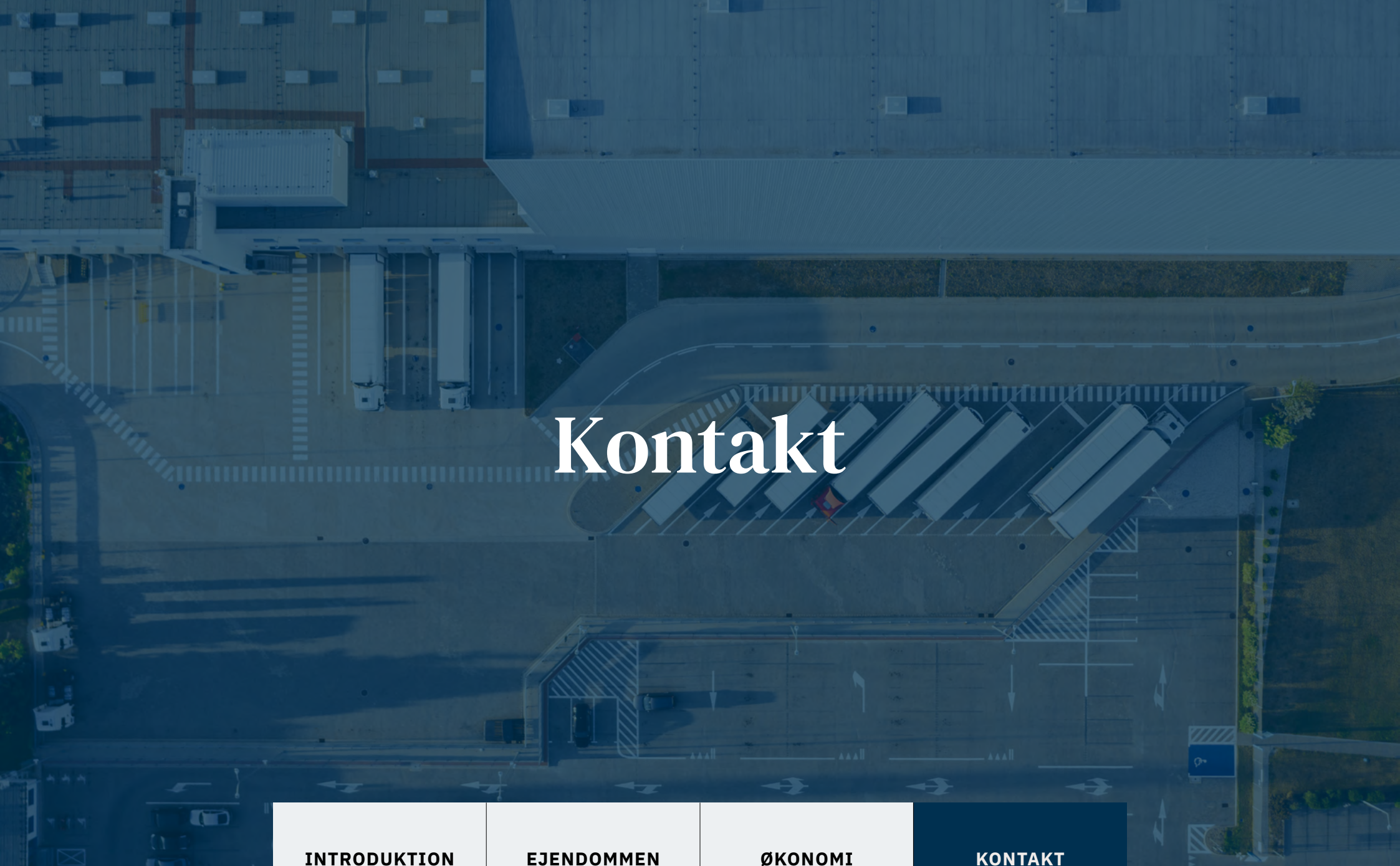
Afståelsesret	Nej
Fremlejeret	Nej
Fremlejemål	Nej
Tidsbestemt lejemål	Nej

Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse	Udlejer
--------------------------	---------

Moms

Lejemålet er frivilligt momsregistreret. Samtlige beløb er anført ekskl. moms.



Kontakt

INTRODUKTION

S. 02

EJENDOMMEN

S. 05

ØKONOMI

S. 10

KONTAKT

S. 14



OM NORDICALS

Et erfarent og dedikeret hold

Til udlejningsprocessen har vi sammensat et kompetent hold til at rådgive og gennemføre transaktionerne.

Udlejningsteamet rådgiver løbende kunder om udlejning af erhvervsjendomme. Teamet har de seneste år formidlet flere markante udlejninger og transaktioner med både danske og internationale investorer.

Teamet koordinerer med den resterende del af Nordicals' organisation. Heriblandt vores analyseafdeling og vores afdelinger rundt i landet, der har stærke relationer blandt de lokale investorer i de respektive markedsområder rundt omkring i Danmark.



Kenneth Hansen

Partner | Erhvervsmægler, MDE | DiplomValuar

KONTAKT

Telefon: +45 5131 9690

E-mail: kth@nordicals.dk

ROLLE PÅ SAGEN

- Primær projektansvarlig på sagen
- Koordinere med øvrige team

ERFARING

- 15 års erfaring i ejendomsbranchen



Lukas Andrup Larsen

Research Analyst | cand.merc.fir.

KONTAKT

Telefon: +45 2682 3021

E-mail: lal@nordicals.dk

ROLLE PÅ SAGEN

- Analyse og opsætning
- Koordinere med øvrige team

ERFARING

- 5 års erfaring i ejendomsbranchen



OM NORDICALS

Vi er Nordicals

24

partnerdrevne forretninger
på tværs af Danmark

170

eksperter inden for
ejendomsrådgivning

2.500

ejendomme til salg og
udlejning for kunder

360

graders markedsperspektiv
med Nordicals Foresight

14.000

besøger hvert kvartal
Nordicals Foresight

6.000

modtager hvert kvartal
magasinet MarketForesight



NORDICALS

data & research



Martin Niclasen

Data Analyst
+45 2679 8874
mns@nordicals.dk



Lukas Andrup Larsen

Research Analyst
+45 2682 3021
lal@nordicals.dk



Lin Marie Mark

Head of Visual Design
+45 4157 5802
lmm@nordicals.dk



Mads Kleis Remme

AI & Tech Specialist
+45 3048 3771
pha@nordicals.dk



Christoffer Christiansen

Digital Specialist
+45 3033 9359
ckc@nordicals.dk



Gitte Westrup

Marketing Manager - Sjælland
+45 2939 2706
gwe@nordicals.dk



Camilla Sandholdt

Grafisk studiemedarbejder
+45 3033 9359
cas@nordicals.dk

OM NORDICALS

Nordicals' Data & Research-afdeling

Med vores Data & Research-afdeling styrker vi vores kunders forretning inden for fast ejendom. Det gør vi med dybdegående ejendoms- og markedsanalyser. Og vi gør det med målrettet markedsføring, hvor vi med datadrevne indsigter styrker salget eller udlejningen af deres ejendomme.

Datadrevne beslutninger

Vi giver vores kunder et solidt beslutningsgrundlag – uanset om de skal sælge, udleje eller optimere deres ejendomsportefølje. Det gør vi med afsæt i store mængder data fra egne og eksterne kilder, som vi løbende bearbejder, analyserer og målretter vores kunders behov. Og vi gør det med indsigter fra vores 24 forretninger på tværs af landet, så vi kommer helt tæt på den lokale udvikling og dermed vores kunders forretning.

Unik markedsindsigt

Vi lægger stor vægt på at formidle vores unikke indsigter i markedet. Ikke mindst da tid er en mangelvare hos

mange beslutningstagere, hvorfor vi samler de vigtigste markedstendenser i præcise nyheder, der gør det enkelt og overskueligt at holde sig opdateret på markedet for erhvervsjendomme. Vi har 24 forretninger på tværs af landet, der hver især besidder en unik lokal indsigt i markedet. Kombineret med indsigterne fra vores Data & Research-afdeling formidler vi de strømninger, der driver og definerer markedet – lokalt og nationalt.



Nordicals Køge

Stensbjergvej 11, 3. th., 4600 Køge
4600@nordicals.dk | +45 4635 2292