



**Detailhandel, restauranter og  
hotellejligheder  
Markedspladsen – Hundested Havn  
Marts 2026**

**“Et havneprojekt stabilt cashflow og forventet  
egenkapitalafkast på 14–15 %.”**



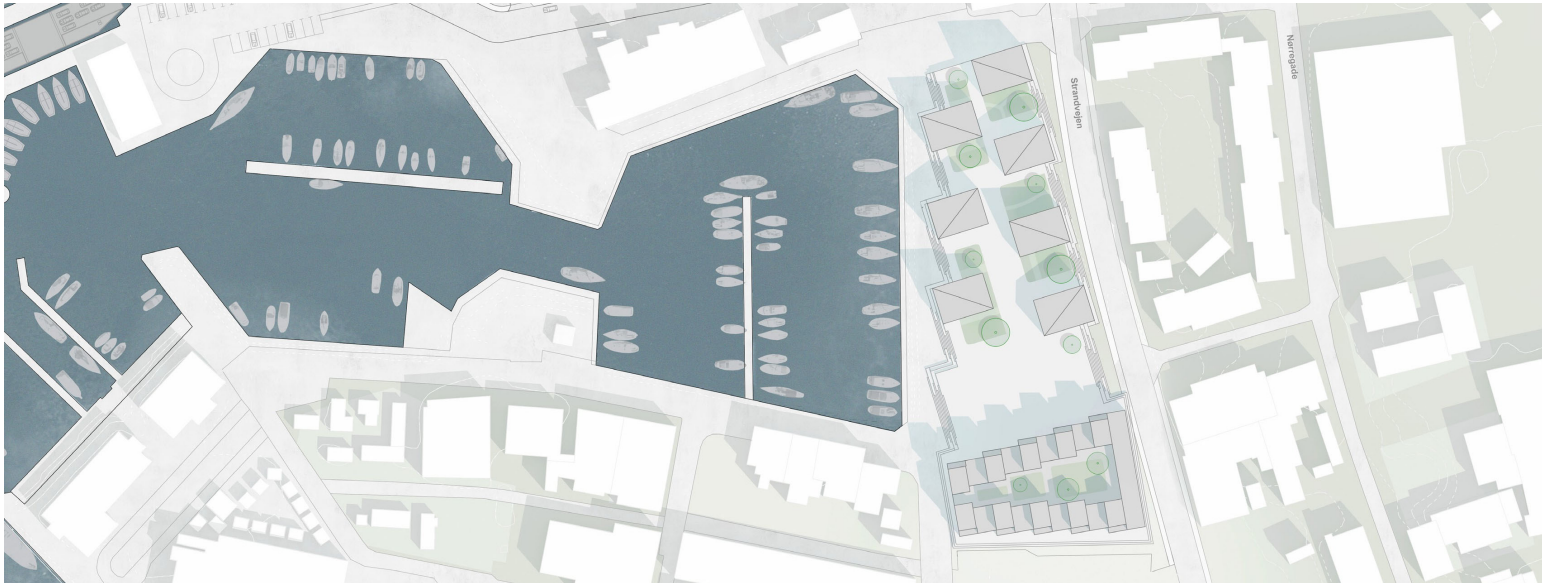


### The site

- Grunden 7.500 m<sup>2</sup>
- Fod aftryk 2.300 m<sup>2</sup>
- Pladser og byrum 5.000 m<sup>2</sup>
- Stue og 1 sal 2.500 m<sup>2</sup>
  
- Samlet areal ekskl. kælder 4.800 m<sup>2</sup>

## Autentisk havneliv og maritime restauranter





- Bygninger i mindre skala med varieret form
- Direkte adgang til en aktiv havn
- Opdelte bygningsvolumener
- Kig mellem bygningerne
- Forskellige aktiviteter i stueetagen
- Parkering i kælder



Detailhandel og service



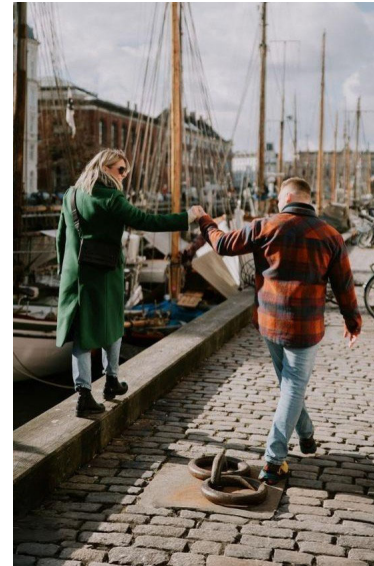
Ferie- og hotellejgheder



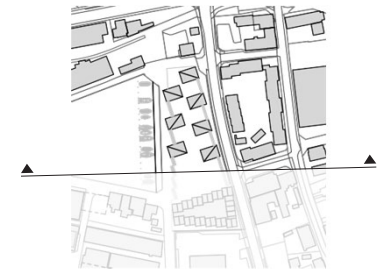
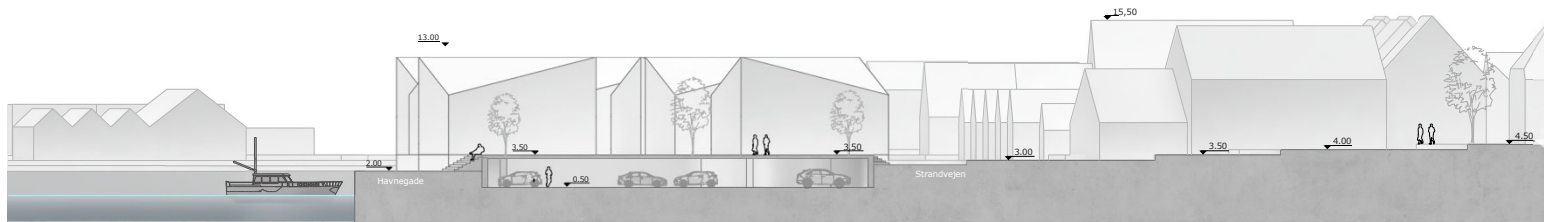
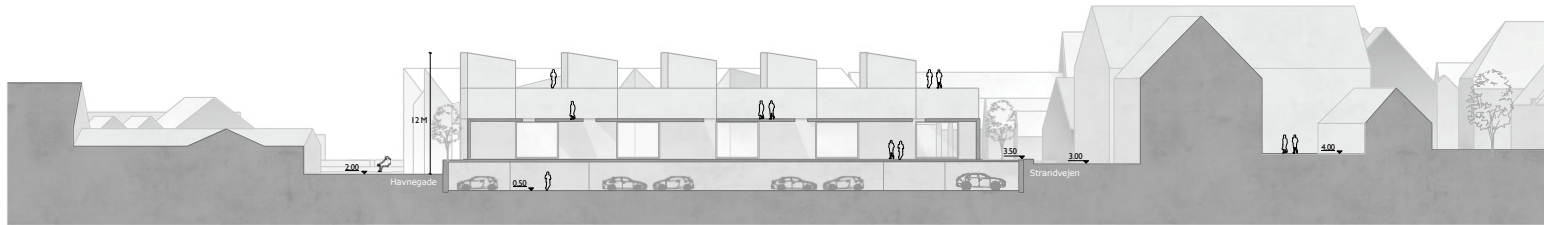
Parkering i kælder



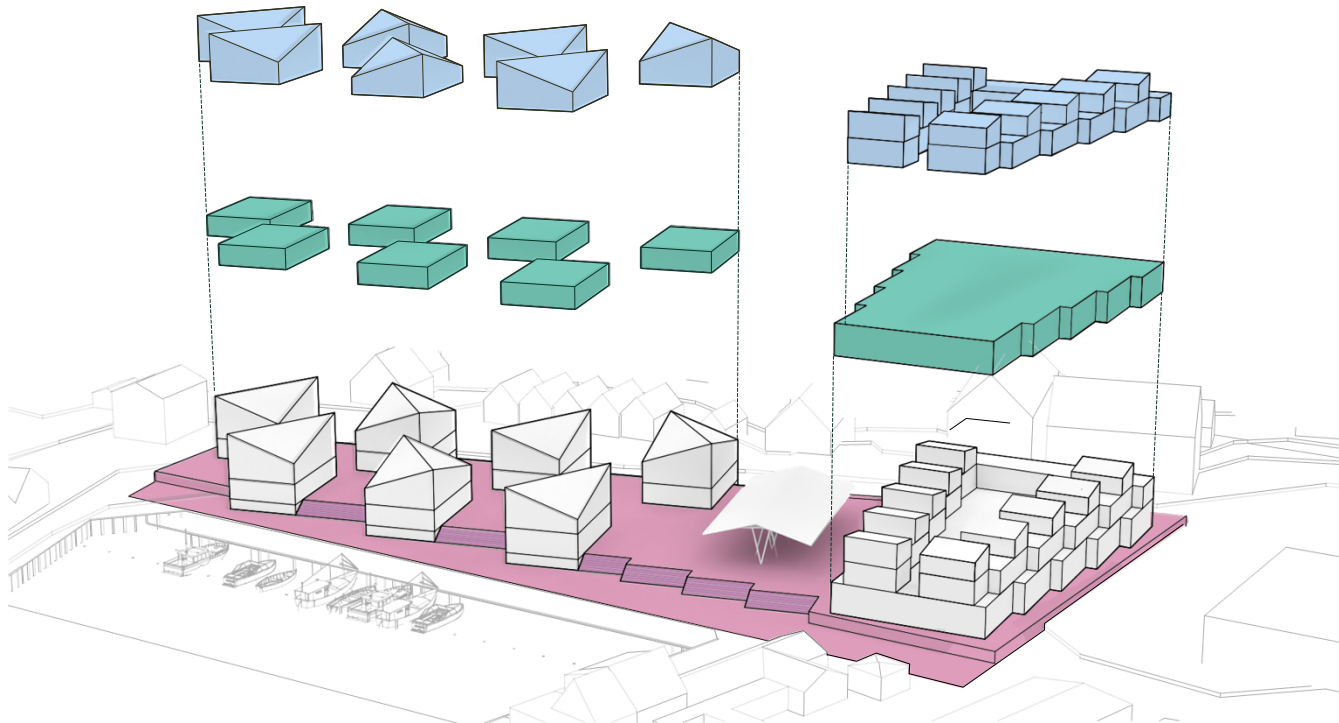
Pladser og promenader



# Snit gennem bebyggelsen



## Arealer og funktioner



### The Square

Grund areal	7.500 m <sup>2</sup>
Fodaftryk	2.300 m <sup>2</sup>
Byrum/plads areal	5.000 m <sup>2</sup>
Stueplan Detail	2.300 m <sup>2</sup>
1+2 sal Hotel lejligheder	2.500 m <sup>2</sup>
Total	4.800 m <sup>2</sup>

**Strandvejen set fra Nord mod syd**

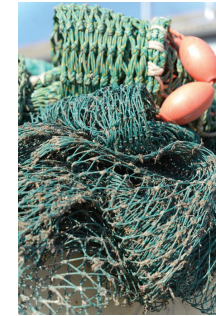




**Havnepladsen set fra Strandvejen**



**Tag rum mellem hotel lejligheder**







Post	Beregning	Beløb
<b>ANLÆGSØKONOMI</b>		
Grundværdi	4.800 m <sup>2</sup> × 4.000 kr	19.200.000
Byggeri over terræn	4.800 m <sup>2</sup> × 19.500 kr	93.600.000
Kælder / parkering	1.500 m <sup>2</sup> × 12.000 kr	18.000.000
Udearealer		4.500.000
Infrastruktur		2.500.000
Rådgivere (8 %)		8.930.000
Byggeledelse / udvikling		3.000.000
Finansiering under byggeri		6.500.000
Uforudsete (7 %)		10.900.000
Samlet investering		167.130.000
<b>FINANSIERING</b>		
Egenkapital	40 %	66.852.000
Lån	60 %	100.278.000
Rente	5 %	
Årlig renteudgift		5.013.900
<b>ÅRLIGE INDTÆGTER (2025)</b>		
Hotel flats	2.500 m <sup>2</sup> × 2.255 kr	5.637.500
Retail / restaurant	2.300 m <sup>2</sup> × 1.900 kr	4.370.000
Parkering	180 pladser	1.386.720
Samlet indtægt		11.394.220
<b>CASHFLOW</b>		
Indtægt		11.394.220
Renteudgift		-5.013.900
Cashflow efter finansiering		6.380.320
<b>INVESTORAFKAST</b>		
Egenkapital		66.852.000
Cashflow		6.380.320
Afkast på egenkapital		9,5 %

### 1. Markedsreference

Afkastkrav og lejeniveauer i projektet tager udgangspunkt i markedsdata fra EDC Erhverv Markedsrapport Q1 2026.

For ejendomme nord for København ligger investorernes afkastkrav typisk mellem 5,5 % og 6,5 %, afhængigt af ejendomsstype, beliggenhed og risikoprofil. Markedslejeniveauer for secondary retail i området ligger omkring 1.900 kr/m<sup>2</sup> årligt.

I projektet for Markedspladsen i Hundested er der anvendt et lejeniveau på ca. 1.900 kr/m<sup>2</sup> for retail og restauranter, hvilket svarer til det markedsniveau, der fremgår af EDC's analyse. For hotel-/ferielejligheder er der anvendt et niveau på ca. 2.255 kr/m<sup>2</sup>, hvilket vurderes realistisk for hospitality-relaterede funktioner i attraktive havneområder.

Samlet vurderes de anvendte lejeniveauer og afkastforudsætninger at være markedskonforme og realistiske, og projektet fremstår dermed som en investering, der er forankret i aktuelle markedsdata for Nordsjælland.

Kilde: EDC Erhverv Markedsrapport Q1 2026.



Aktivitet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Hotel kr/m <sup>2</sup>	2.255	2.356	2.462	2.573	2.689	2.810	2.936	3.068	3.206	3.350	3.501
Hotel leje	5.637.500	5.891.000	6.156.000	6.433.000	6.723.000	7.026.000	7.342.000	7.672.000	8.016.000	8.377.000	8.752.000
Retail kr/m <sup>2</sup>	1.900	1.986	2.075	2.168	2.266	2.368	2.475	2.586	2.702	2.824	2.951
Retail leje	4.370.000	4.566.000	4.772.000	4.987.000	5.212.000	5.446.000	5.691.000	5.947.000	6.215.000	6.495.000	6.787.000
Parkering	1.386.720	1.442.000	1.500.000	1.560.000	1.622.000	1.687.000	1.755.000	1.825.000	1.898.000	1.974.000	2.053.000
Samlet indtægt	11.394.220	11.899.000	12.428.000	12.980.000	13.557.000	14.159.000	14.788.000	15.444.000	16.129.000	16.846.000	17.592.000
Cashflow efter rente	6.380.320	6.885.100	7.414.100	7.966.100	8.543.100	9.145.100	9.774.100	10.430.100	11.115.100	11.832.100	12.578.100
Afkast på egenkapital	9,5 %	10,3 %	11,1 %	11,9 %	12,8 %	13,7 %	14,6 %	15,6 %	16,6 %	17,7 %	18,8 %

## 2. Investorcaser

Projektet er baseret på en samlet investering på ca. 167 mio. kr., hvoraf 40 % finansieres med egenkapital svarende til ca. 66,9 mio. kr.. Ved projektets opstart i 2025 forventes en samlet årlig indtægt på ca. 11,4 mio. kr., hvilket giver et cashflow efter finansiering på ca. 6,4 mio. kr. og et startafkast på egenkapitalen på ca. 9,5 %.

Med forudsatte årlige reguleringer af lejeniveauerne stiger den samlede indtægt til ca. 17,6 mio. kr. i 2035, hvilket øger afkastet på egenkapitalen til ca. 18,8 %. Over de første 10 års drift svarer dette til et gennemsnitligt årligt afkast på ca. 14-15 %.

Projektet tilbyder dermed investorer et attraktivt løbende cashflow kombineret med potentiale for værdistigning i takt med stigende lejeniveauer og stabil drift.



# HUNDESTED HAVN

For yderligere oplysninger Kontakt  
EDC Erhverv



**Michael Thodsen**  
Partner, MRICS, Head of  
Capital Markets  
EDC Erhverv Poul Erik Bech

✉ [mit@edc.dk](mailto:mit@edc.dk)

☎ 58 58 87 03

📱 61 67 57 35



**NIRAS**

**A&S**

Sino

**Skel:dk**  
landinspektører



**Nordic  
Hotel  
Consulting**