

# Lavmarginaler kræver **STORE VOLUMENER**

**I Danmark er det svært at tjene penge på ejendomsadministration, hvis man ikke har volumen i sin portefølje. Med Dan-Ejendomes køb af Kuben Ejendomsadministration er branchen blevet exceptionel med sine kun 2 helt store aktører**

**D**a adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen den 12. februar efter flere ugers intense forhandlinger kunne skrive under på købet af Kuben Ejendomsadministration for 34,5 millioner kr., så cementerede han dermed Dan-Ejendomes position på det danske administrationsmarked som en af kun to store selskaber.

Købet af Kuben følger en lang række af opkøb fra henholdsvis Datea og Dan-Ejendomme igennem de seneste 10 år, der har ført dem til den position, de to selskaber har i dag. En position, hvor der reelt ikke er mange andre muligheder, hvis man er porteføljekunde og – som de fleste gør i udlandet – ønsker at have de fleste drifts- og administrationskompetencer på ejendomssiden samlet under én landsdækkende paraply hos sin administrator.

Forhandlingerne om Kuben trak ud primært på grund af prisen.

– Kuben Ejendomsadministration er på mange måder et perfekt strategisk match for Dan-Ejendomme, idet Kuben primært administrerer andelsboligforeninger og ejerforeninger, mens Dan-Ejendomme primært administrerer investeringsejendomme, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, Dan-Ejendomme

Målet er, at Dan-Ejendomme kommer til at stå stærkt på tre hovedsegmenter inden for ejendomsadministration, nemlig investeringsejendomme, foreninger og almene.

#### **2.000 ekstra kunder**

– Med købet af Kuben får vi cirka 2.000 kunder i Danmark. Volumen er

– Vi vil kunne tilbyde forvaltning af investeringsejendomme, almene ejendomme og foreningsejendomme. Vi vil have det hele i et hus for at opnå synergien, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen. >>



– I virkeligheden er det jo ikke Dan-Ejendomme, der er store, men de andre der er små.

*Henrik Dahl Jeppesen om Dan-Ejendomes position på det danske marked.*



– Størrelse har betydning og vi vil fortsat være blandt de store, der deltager i konsolidering af branchen, men vi skal ikke for enhver pris være størst på alle områder, siger adm. direktør Flemming Engelhardt, Datea, der bl.a. adskiller sig fra Dan-Ejendomme ved ikke at beskæftige sig med almene boliger, der ligger for langt fra selskabets forretning til at give tilstrækkelig synergi. – Samtidig har vi allerede kritisk masse indenfor administration af andels- og ejerforeninger, hvilket naturligt har gjort Kuben mere interessant for Dan-Ejendomme, der i pressemeddelelsen efter købet har fremhævet netop de to bevæggrunde.

nødvendigt for at kunne opretholde spidskompetencer, så vi kan tilbyde kunderne konkurrencedygtige ydelser. Vores målsætninger er ikke at blive størst, men vi satser behårdt på at blive bedst, siger Henrik Dahl Jeppesen.

Når Dan-Ejendomme opsluger Kuben, så følger købet ovenpå Dateas overtagelse af Difko-, Herbo- og Anderskouvs Ejendomsadministration gennem de sidste 2-3 år, som har reduceret antallet af aktører i branchen, så der kun var tre

### LÆS MERE OM FACILITY MANAGEMENT

På [www.magasinetejendom.dk](http://www.magasinetejendom.dk) under fanen magasiner kan du klikke ind på Magasinet Ejendom nr. 3 – 2009. Her bragte vi en artikel om de største danske Facility Management-firmaer.

store aktører tilbage på banen. Og nu er der så altså kun to store full-service administrationsfirmaer i Danmark. Men flere hundrede små og nogle enkelte mellemstore som for eksempel Administrationsgruppen og Dansk Administrationscenter. Selvom mange af de mindre selskaber leverer gode gedigne ydelser indenfor hver deres specialiserede felt, så ser Henrik Dahl Jeppesen det ikke som en drømmesituation, at ingen rigtig ser ud til at komme op og bide skeer med de største pt.

– Flere administrationselskaber burde gå sammen for at få tilstrækkelig volumen. Selvom volumen ikke er et mål i sig selv, så er det et middel til at kunne etablere en økonomisk sund

forretning, der er attraktiv og tiltrækkende for kunderne og ikke mindst en spændende arbejdsplads for medarbejderne. Hvis flere af de mindre gik sammen, ville det skabe mulighed for større specialisering og dermed en opkvalificering af branchen nedefra, siger Henrik Dahl Jeppesen, der gerne så en større konsolidering.

– Det er vigtigt fortsat at professionalisere branchen og udvikle vores ydelser. I alle brancher er det sundest, hvis der er flere aktører, der konkurrerer og ikke kun på prisen, men også på ydelserne, på kvaliteten og på servicen, siger Henrik Dahl Jeppesen.

### Økonomi i spidskompetencer

Et af de felter, hvor der er brug for konkurrence er den almene sektor.

– Der er cirka 550.000 almene boliger i Danmark, der absolut har gavn af at blive administreret bedst og billigst, siger Henrik Dahl Jeppesen.

I Danmark leverer mange administratører en meget simpel ydelse; i form af ren administration. De har ikke kritisk masse til at kunne udvikle produktet, opdatere IT-systemer, ansætte juridiske specialister eller skaffe overblik over vedligeholdelse og bygningsdrift.

**Djæveln – og marginalerne for både os og kunden – er i detaljen. Derfor sponsorerer vi den tasmanske pungdjævel i Zoo.**

**Flemming Engelhardt**

Og med de meget små marginaler kan der kun blive økonomi i alle de spidskompetencer, hvis volumen er tilstrækkelig stor til, at de små marginaler alt i alt genererer et samlet gedigent overskud.

Men med de mange små aktører opstår der ikke den volumen, og det er medvirkende til, at markedet ikke professionaliseres.

Hos konkurrenten Datea tror Flemming Engelhardt således heller ikke på, at det nye opkøb for alvor kommer til at betyde noget for magtfordelingen

i branchen. Omvendt er han generelt helt på linie med Henrik Dahl Jeppesen.

– Det var langt sundere for branchen som helhed, at der var tre – eller flere - større aktører, siger Flemming Engelhardt, der for nylig, på en konference afholdt af Magasinet Ejendom,

**Jeg kan kun byde øget konkurrence velkommen. Det er sundt for alle virksomheder.**

**Henrik Dahl Jeppesen**

illustrerede administrationsbranchen ved at sammenligne Dan-Ejendomme og Datea med Carlsberg og Tuborg, og så de mange mindre firmaer med mikrobryggerierne.

### Klar sammenligning

Sammenligningen var klar i hans optik. Man kan være heldig at ramme rigtig god kvalitet, men man er sikker på, at kvaliteten er mere svingende, mens enhedsprisen er højere.

Men hvis det er sådan, hvorfor kan de store administrationselskaber så ikke øge marginalerne og skabe en bedre forretning ud af det arbejde, de leverer. Dermed ville det måske også blive mere attraktivt at skabe nye og større selskaber og dermed øge ekspertisen.

- Vi har nok som branche en opgave i at blive bedre til at skabe bevidsthed om, hvor grundlæggende vigtigt vores produkt er, og hvor stor betydning, det har for kundens marginaler, at vi er i stand til at skabe en optimal driftsløsning, hvor vi med et helhedssyn på en ejendom eller portefølje – alt andet lige – kan bidrage til kundens værdiskabelse, siger Flemming Engelhardt.

Indtil videre har de store porteføljekunder således kun valget mellem to leverandører, hvis de vil have mere end hvad advokaten kan levere: Skal det være Dan-Ejendomme eller Datea... ■

## Hele paletten

**D**an-Ejendomme og Datea er de eneste to administrationselskaber i Danmark af den størrelse.

Datea er et datterselskab af et af Danmarks største ejendomsselskaber, Dades, der udgør hele 20 procent af Dateas samlede omsætning. Derfor bryster Datea sig også af at have særlig forståelse for investorens ønsker til drift, administration og styring af sin portefølje.

Foruden kerneydelserne – huslejeadministration, bogholderi og vedligehold og drift – tilbyder Datea erhvervsudlejning, projekt- og byggestyring, butikcenteradministration og jura. Konceptet bygger på at udnytte sammenhængen mellem de mange forskellige service ydelser, ejere af fast ejendom har brug for.

Datea havde i seneste regnskabsår en omsætning på 262 millioner kr., og et overskud på 20,5 millioner kr. Det svarer til en overskudsgrad på 7,1 procent.

Dan-Ejendomme blev etableret i 1989, og er siden vokset såvel i antallet af kunder som medarbejdere og forretningsområder. Det er overvejende ejet af en række institutionelle investorer, hvis ejendomme selskabet blandt andet administrerer foruden boligforeninger, ejerforeninger og andelsboligforeninger. I alt cirka 1.200 ejendomme med i alt cirka 50.000 lejemål i Danmark.

Dan-Ejendomme er ligesom Datea en totalleverandør, der tilbyder administration og drift af bolig- og erhvervsjendomme, forretningsføreraftaler, bygherrerådgivning, byggeadministration, udlejning af bolig- og erhvervslejemål, vurderinger og salg af erhvervsjendomme samt investeringsrådgivning, energiledelse og anden rådgivning i forhold til fast ejendom.

Selskabet har kontorer i Hellerup, og i Højbjerg. Dan-Ejendomme består endvidere af det 40 procent ejede UngesBoligService.dk, det 25 procent ejede associerede selskab OPP Vildbjerg Skole, det 33 procent ejet associerede selskab OPP Hobro Tinglysningsret samt det 33 procent ejet associerede selskab OPP Ørstedsskolen.

Dan-Ejendomme har kontorer i Tuborg Nord i Hellerup nord for København, og Højbjerg syd for Århus.

Dan-Ejendomme, der beskæftiger 225 administrative medarbejdere fordelt på to kontorer i Danmark, har i dag en omsætning på 246 mio. kr. og et overskud før skat på 26 millioner kr. Det svarer til en overskudsgrad på 10,3 procent.

Med købet af Kuben Ejendomsadministration får selskabet tilført 115 medarbejdere fordelt på fire kontorer i Danmark og en omsætning på 85 mio. kr.

