



**ORTSANALYS: STOCKHOLM** Kontorshyrorna toppar och butiker försvinner. På bostadssidan gäller det att ha fingertoppskänsla. **SIDAN 18**



**KRÖNIKA: ULF ADELSONN** "Det är en gåta varför de folkvalda politikerna tillåtit befria sig från Nobelansvaret". **SIDAN 17**



**FULL FART** De orter i landet med högst transaktionsvolym listas. Några orter överraskar positivt. **SIDAN 10**

# FASTIGHETS*världen.*

#2/2018

Mars • Årgång 33  
www.fastighetsvarlden.se

**100**  
största ägarna  
MITTEN

MAKTEN GRANSKAS

## KAMPEN OM TRONEN

SIDAN 28-36

FV KARTLÄGGER

**850 000**  
kvm kontor  
försvinner

SIDAN 24-27

SPECIAL

**Mipim-**  
arrangören  
synas

SIDAN 66-70

# Redo dubbla

Mediekungen **Carl-Johan Bonnier** om  
koncernens satsning på fastigheter **SIDAN 48-53**

# Mengus tre lysande försäljningar

**SOLNA** I månadsskiftet mellan januari och februari meddelande Mengus att bolagets andra fond, Mengus 2011, sålt kontorsfastigheten HagaBlue (Brahelund 3), i Solna. Köpare är DNB Scandinavian Property Fund och priset är hemligt.

Det är den tredje avyttringen på relativt kort tid och nu återstår bara försäljning av en sista fastighet, Fleming 7 på Fleminggatan på Kungsholmen, innan fonden kan summera sitt totalresultat.

– Vi är stolta över att Mengus 2011, ända sedan starten, har överavkastat stort relativt MSCI/IPD-index – och det under en period när marknaden har uppvisat en rekordhög absolut avkastning. Vår avkastning har till och med varit den allra högsta under perioden vilket förstas är glädjande, säger Per Niklasson, managing partner på Mengus.

Mengus 2011 har överpresterat även mot de fastighetsfonder som ingår i Preqins databas, uppger bolaget. Mengus 2011 har uppvisat en nettoavkastning på fondnivå som

överstiger genomsnittet av jämförbara europeiska fastighetsfonder med cirka 10 procentenheter per år under fondens livstid.

Försäljningen av HagaBlue i Solna är Mengus tredje avyttring på drygt ett halvår. De två tidigare försäljningarna har ägt rum i Stockholms CBD, båda nära centralstationen. Det handlar om kontorsbyggnaden Uggleborg 14 på Vasagatan som avyttrats till tyska Union och kontorsfastigheten Duvan 6 som har sålts till Folksam.

Mengus köpte den nu avyttrade HagaBlue i Solna i juli 2015, från tyska Commerz, då den blev närmare 70 procent vakant efter att den förra ankarhyresgästen Liber flyttade. Därefter har Mengus fyllt den med hyresgäster och den säljs fullt uthyrd.

Den kvarvarande fastigheten i fonden, Fleming 7, är belägen vid Stockholms centralstation inrymmer 10 000 kvm uthyrbar area plus

garage. Den köptes från GE Real Estate sommaren 2013.

– Vi har precis hyrt ut de sista lokalerna till Quesada respektive FAR och håller på att slutföra påbygg-

naden av två nya kontorsvåningar. Jag vill inte spekulera i när vi säljer Fleming 7, först måste alla byggnadsarbeten avslutas och kvalitetssäkras. Det är helt avgörande för oss och vår affärsmodell framåt att köparna av våra uthyrda och tekniskt uppgraderade fastigheter är nöjda med tillgångarna och vårt arbete, säger Hansi



Hansi Danroth.

Danroth, senior partner på Mengus.

Mengus tredje fond, Mengus 2016, köpte SAS huvudkontor i Frösundavik som ska utvecklas till en fullskalig business park.

– Det troligaste är att vi kapslar in den affären i sin egen fond och inte gör några ytterligare förvärv däri. I stället tittar vi just nu på möjligheten att starta en helt ny fond som liknar de tidigare fonderna, alltså Mengus 2005 och Mengus 2011, avslutar Niklasson.



Mengus har sålt i Solna (stora bilden) och

# Ute efter bra råd för dina fastighetsaffärer?

Fråga oss! Vi är Bright Advokat, en affärsjuridisk advokatbyrå med fokus på fastigheter.

Läs mer på [www.brightadvokat.se](http://www.brightadvokat.se)



**BRIGHT  
ADVOKAT**



## Kungsleden miljardköper i väst

**GÖTEBORG** Skanska har sålt kontorsfastigheterna Tändstickan II och III med tillhörande parkeringshus i Kallebäck, Göteborg, för cirka 1 miljard kronor. Köpare är Kungsleden. Fastigheterna ligger strax söder om Liseberg.

– Jag är mycket glad över att vi nu lyckas skapa ett kluster av fastigheter i en av Göteborgs mest intressanta stadsdelar där Skanska har utvecklat tre högkvalitativa fastigheter med en tydlig hållbarhetsprofil och välrenommerade

hyresgäster, säger Ylva Sarby Westman, vice VD, Kungsleden.

– Tillsammans med våra befintliga och närliggande kontorsfastigheter bildar de nyförvärvade fastigheterna ett attraktivt och modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum, om totalt 50 000 kvm, fortsätter Ylva Sarby Westman.



Ylva Sarby Westman.

Pareto har sedan tidigare, i december 2014, förvärvat den första kontorsetappen inom området. Det gäller höghuset med ÅF som hyresgäst

## ... och gör iskall försäljning i syd

**HELINGSBORG** Kungsleden har tecknat avtal om försäljning av fastigheten Rausgård 22 i Helsingborg. Fastigheten Rausgård 22 omfattar 62 000 kvm kyl- och frysager. Försäljningspriset före avdrag för latent skatt uppgår till 555 miljoner kronor. Köparen tillträder fastigheten under första halvåret 2018. Fastighetens årliga driftnetto uppgår till 39 miljoner. Köpare är ett välkänt svenskt fastighetsbolag som vill vara anonymt till tillträdet.

Fastigheten är byggd 1955 och ligger i södra Helsingborg. Adressen är Landskronavägen 11. Hyresgäst är Bring Frigoscandia.

Fastigheten förvärvades av Kungsleden 2007 och ingick då i en större beståndsaffär.

två fastigheter i CBD. Bolaget äger fortfarande Fleming 7 och Frösundavik (överst).

# THE MAERSK TOWER

A state-of-the-art research building for the University of Copenhagen



**C.F. Møller**  
cfmoller.com