

**Deloitte.**

# Porteføljestrategi.

DFM Portefølje formiddag  
23. september 2008

Revision • Skat • Consulting • Financial Advisory.



# Pejlemærker

- Målet med en porteføljestrategi er at sætte pejlemærker op.
- Hvis der navigeres inden for disse pejlemærker holdes fri af skær og lavvande og man kan sejle sikkert.
- Pejlemærkerne skal enkelt kunne flyttes når nye kanaler udgraves eller gamle områder sander til.



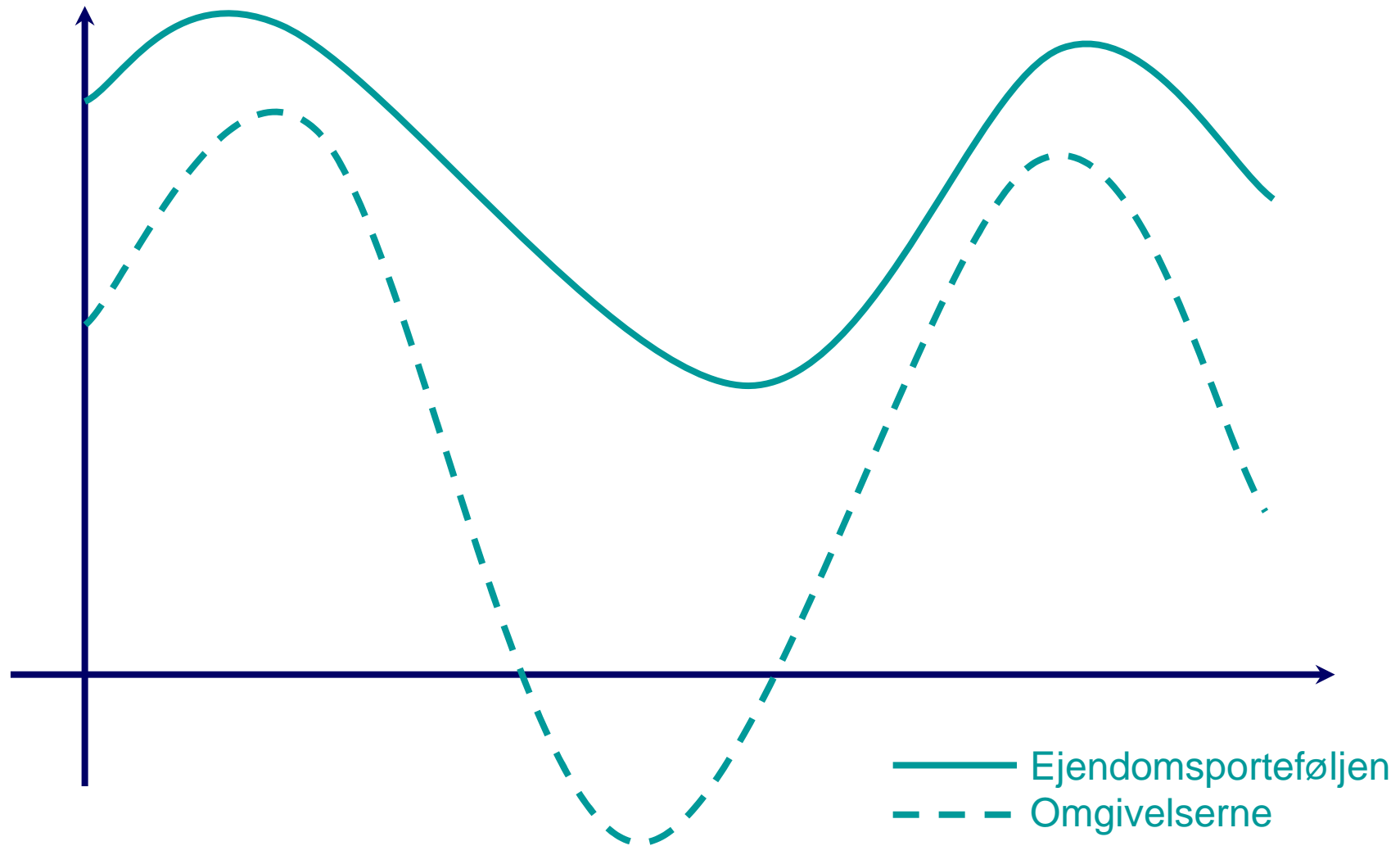
**Med andre ord: er det vi har godt nok...**



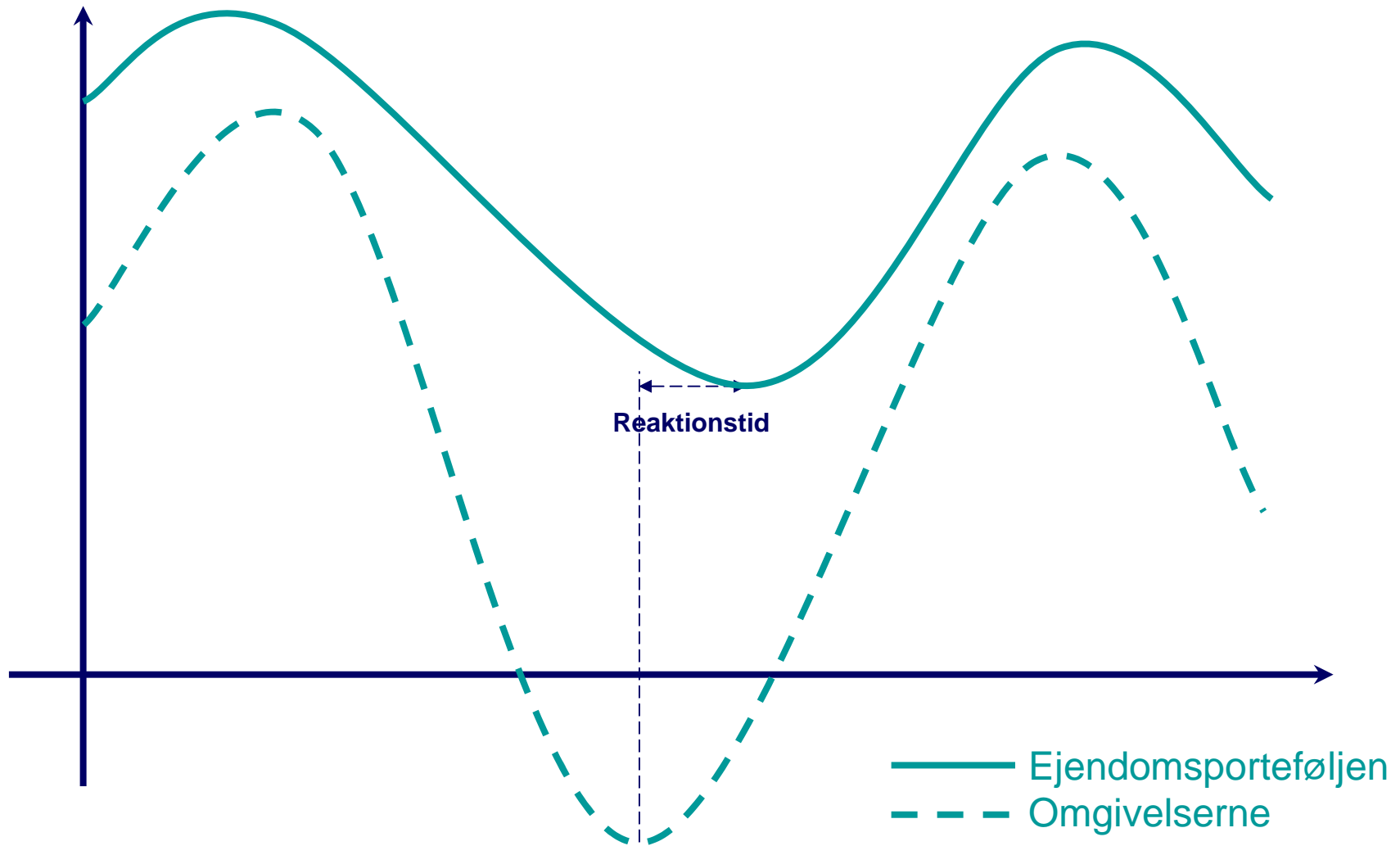
# ...eller kan vi gøre det bedre?



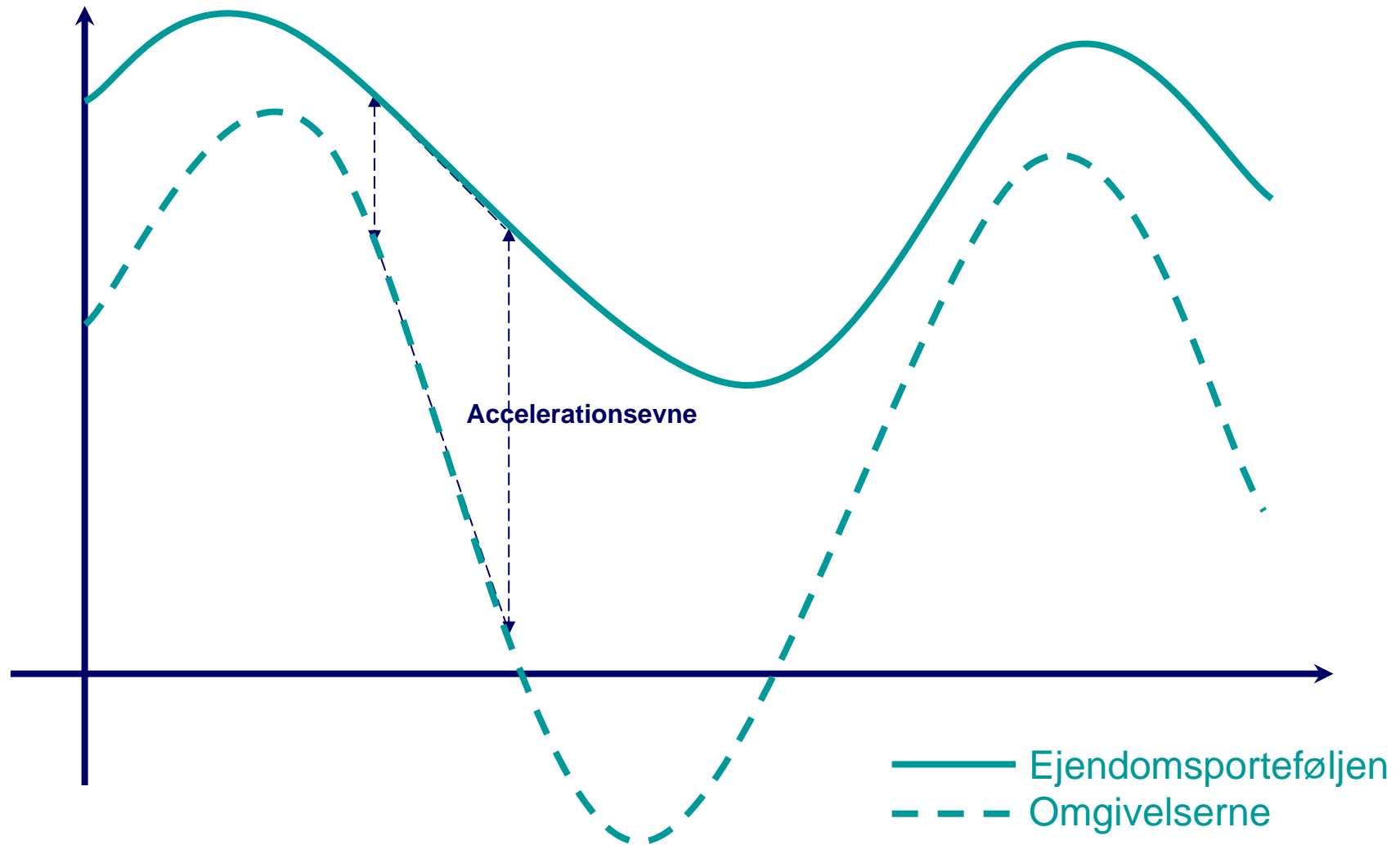
# Porteføljes evne til at svinge i takt med omgivelserne



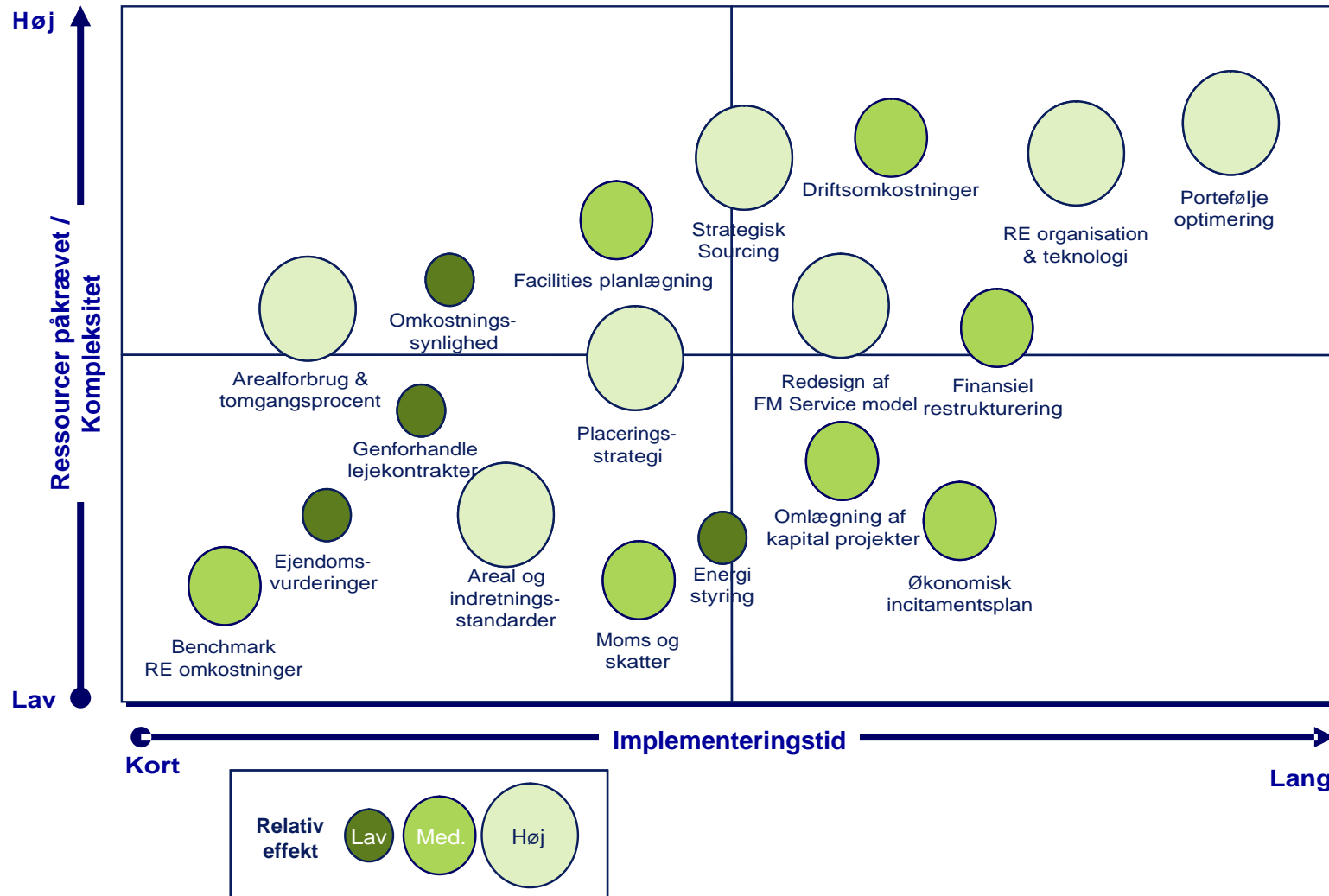
# Reaktionstiden



# Accelerationsevnen

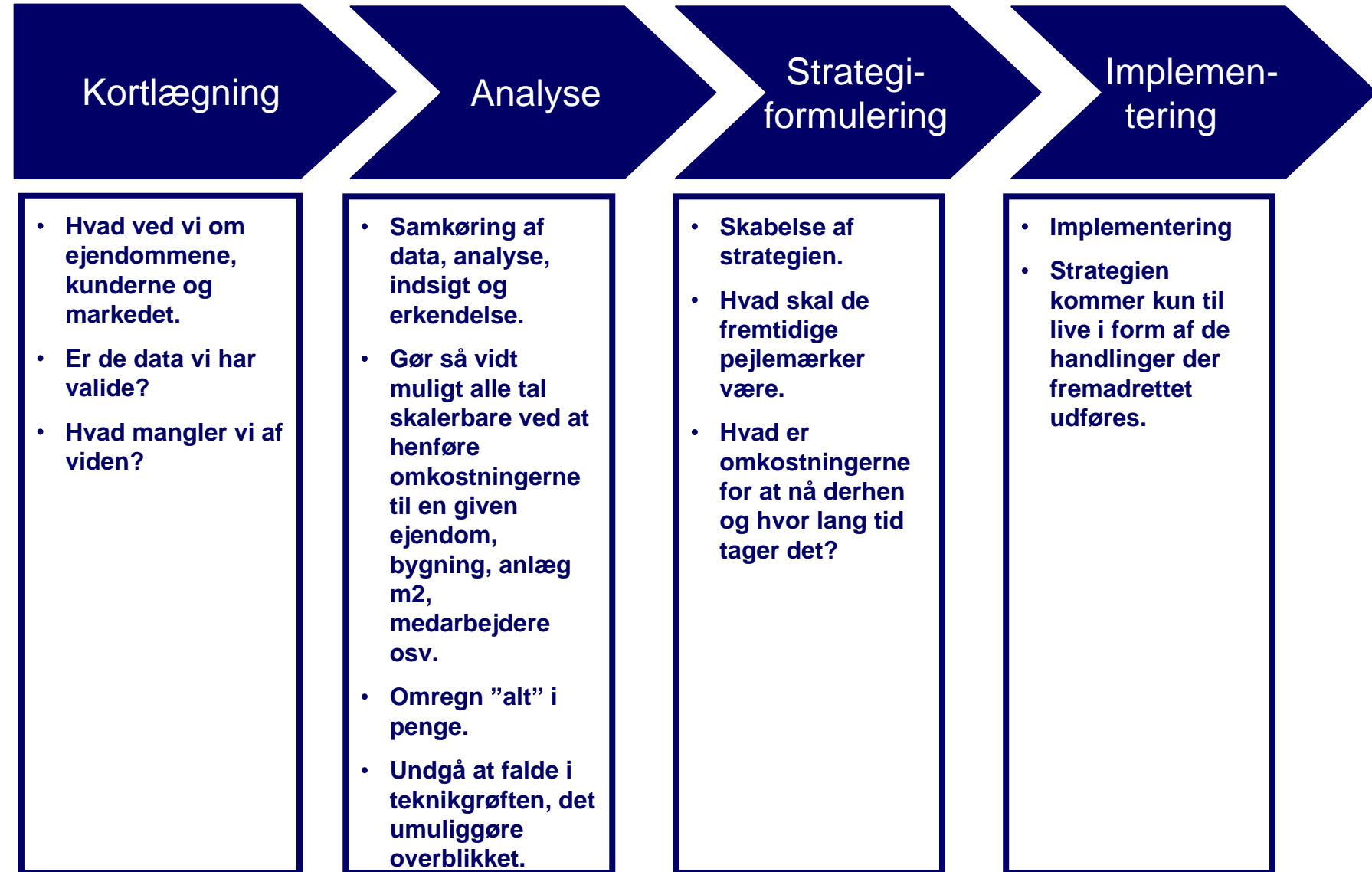


# Effekt af forskellige Real Estate initiativer





# Faser frem mod strategien



# Del det komplekse op og lav delstrategier

## Core Space

- Ikon og billede
- Kostbar indretning, kulturarv eller langvarige behov
- Første klasses beliggenhed
- Ejet eller lange lejekontrakter 10-30 år

## Flexi Space

- Tager skulpen i badekarret
- Høj grad af fleksibilitet i indretningsmuligheder
- Enkelt og billigt at ombygge
- God til mindre god beliggenhed
- Ejet eller mellemlange lejekontrakter 1-10 år

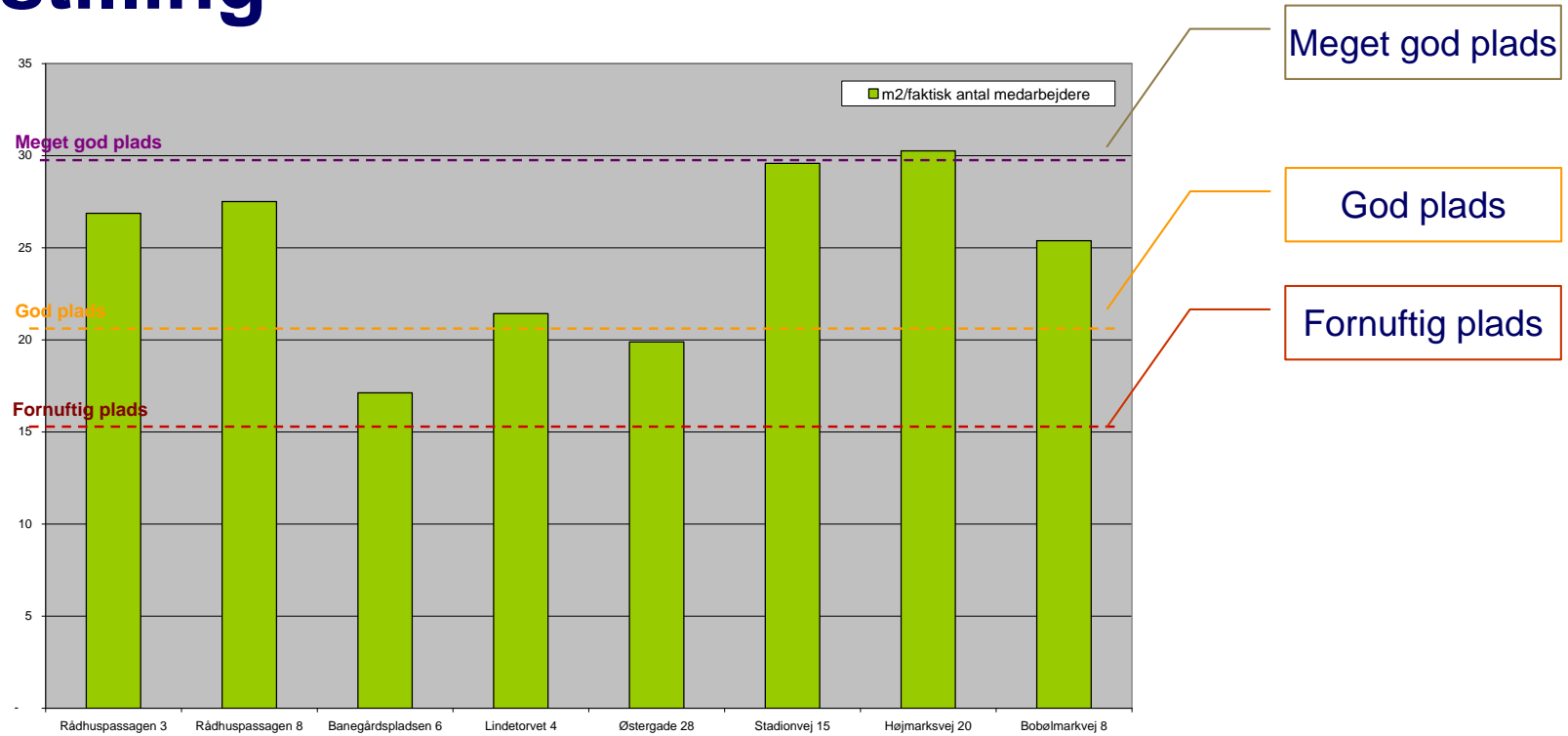
## On-Demand Space

- Her og nu
- Afgrænsede opgaver og projekter
- Lokal tilstedeværelse vigtig
- Beliggenhed betyder mindre
- Korte lejekontrakter 8 timer- 2 år.

## To Do Space

- Det der ikke er fremtidig kernevirkosomhed
- Arealer der skal gøres noget ved
- Udvikles til andre formål
- Afvikles ved salg eller lejekontrakter opsiges

# Giv beslutningstagerne mulighed for at tage stilling



Adresse	By	Teoretisk antal arbejdspladser	Faktisk antal arbejdspladser	Uudnyttet potentiale
...	...	104	85	19
...	...	59	47	12
...	...	36	46	(10)
...	...	14	14	(0)
...	...	100	111	(11)
...	...	100	74	26
...	...	78	57	21
...	...	30	26	4
<b>Total</b>		<b>520</b>	<b>460</b>	<b>60</b>

# Vis at valg har konsekvenser (følsomhedsanalyse)

m2/arbejdsplads	Størrelse af nybyggeri (m2)	Årlige udgifter til ejendomsdrift	Nybyggeri (Totalomkostning)
12	4.692	2.392.920	84.456.000
13	5.083	2.592.330	91.494.000
14	5.474	2.791.740	98.532.000
15	5.865	2.991.150	105.570.000
16	6.256	3.190.560	112.608.000
17	6.647	3.389.970	119.646.000
18	7.038	3.589.380	126.684.000
19	7.429	3.788.790	133.722.000
20	7.820	3.988.200	140.760.000
<b>21</b>	<b>8.211</b>	<b>4.187.610</b>	<b>147.798.000</b>
22	8.602	4.387.020	154.836.000
23	8.993	4.586.430	161.874.000
24	9.384	4.785.840	168.912.000
25	9.775	4.985.250	175.950.000

Antal medarbejdere 460  
 Antal arbejdspladser 391  
 Årlig drift kr/m2 (DFM tal) 510

12 Nybyggeri (totalomkostning) kr/m2 18.000



# Vær kritisk over for de umiddelbare konklusioner

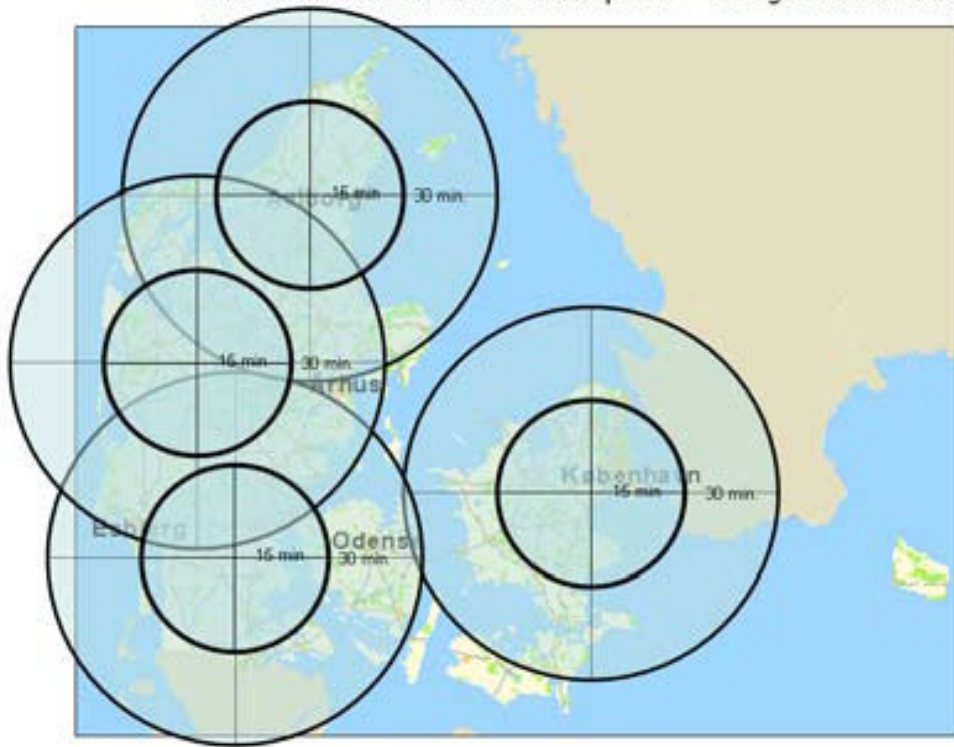
Adresse	em2	Total Drift+Vedligehold (ekskl. kantine)/em2	Drift/em2	El, vand og varme/em2	Rengøring/em2	Skatter og afgifter/em2	Vedligeholdelse/em2	Kantine/em2
	2.284	668	102	258	237	0	72	163
	1.293	488	124	119	233	-	11	288
	788	609	204	105	273	-	27	-
	306							
	2.208	551	76	149	193	(10)	144	90
	2.189	521	76	135	216	1	92	91
	1.725	570	105	125	153	0	187	115
	660	708	259	144	278	-	26	301
<b>Gennemsnit</b>		<b>563</b>	<b>108</b>	<b>154</b>	<b>210</b>	<b>(2)</b>	<b>93</b>	<b>135</b>
<b>DFM Nøgletal 2006</b>		<b>481</b>	<b>46</b>	<b>159</b>	<b>109</b>	<b>49</b>	<b>118</b>	

# En høj m2-pris kan nemlig godt være billig

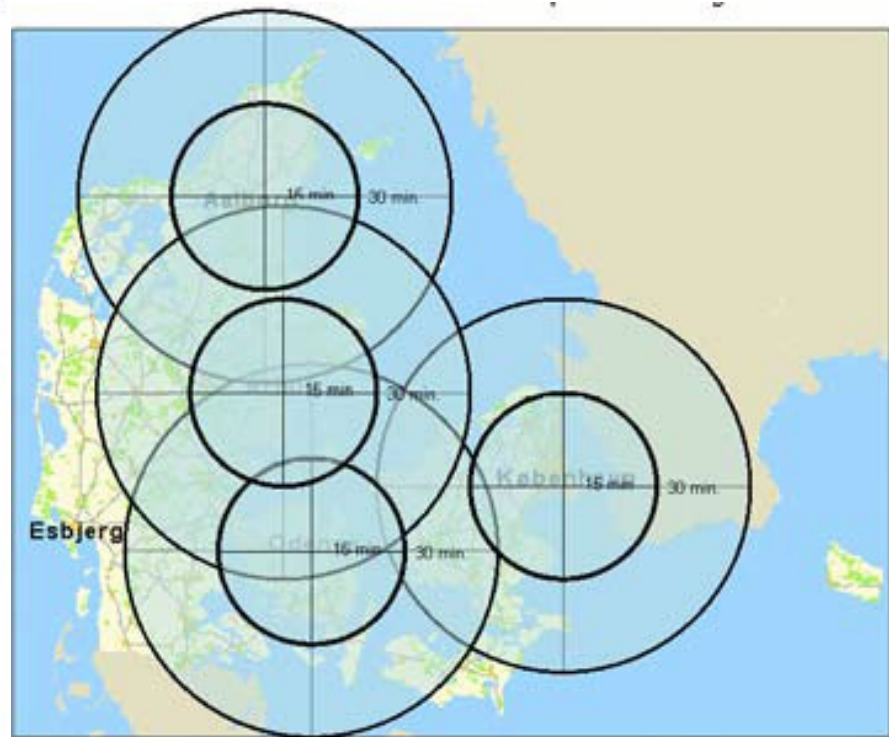
Adresse	Drift og vedligehold total (ekskl. kantine)	Faktisk antal medarbejdere	Drift & Vedligeholdelsesomkostninger pr. medarbejder
	1.526.752	85	17.962
	630.382	47	13.412
	479.517	46	10.424
	-	14	-
	1.216.985	111	10.964
	1.139.528	74	15.399
	982.754	57	17.241
	466.976	26	17.961

# Er der flaskehalse?

4 lufthavnsbaserede helikoptere

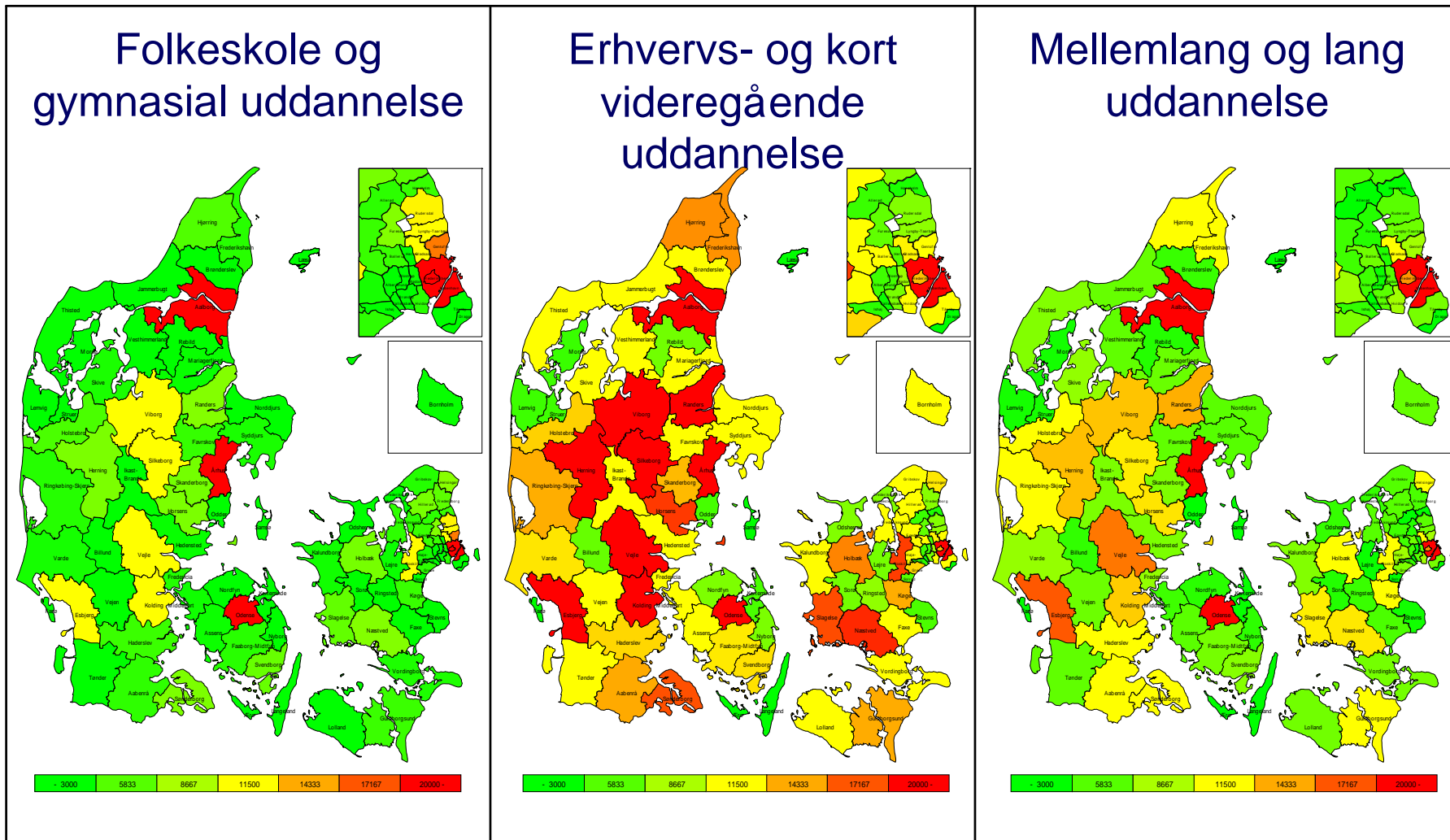


4 traumecenterbaserede helikoptere



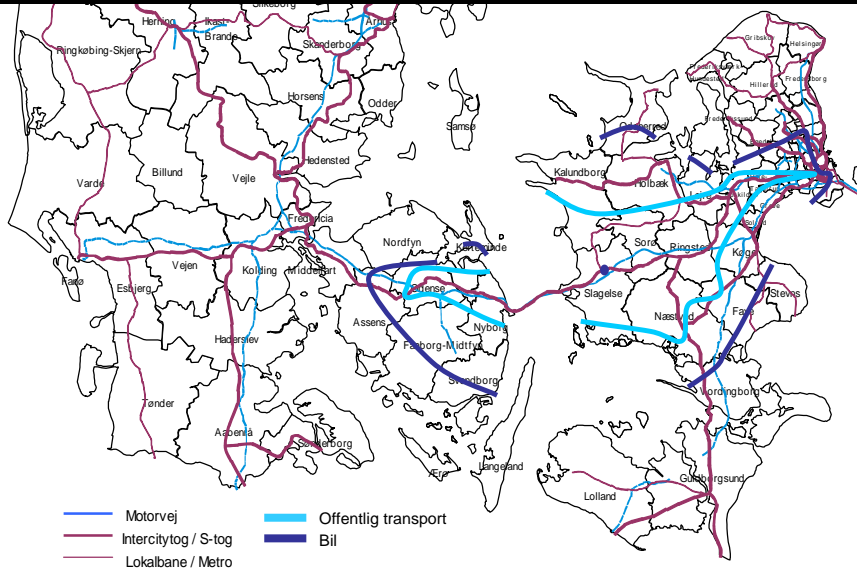


# Husk at inddrage samfundsudviklingen

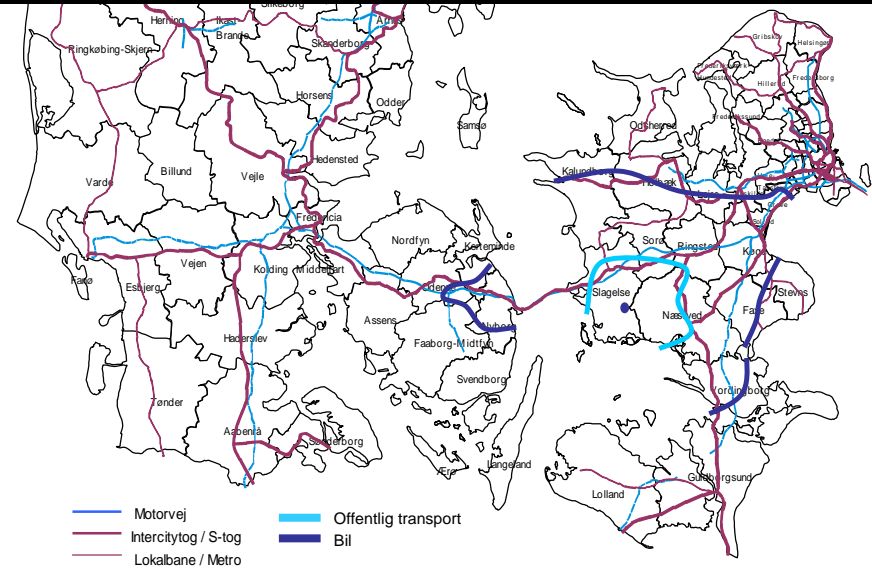


# Eksempel med placeringen i forhold til arbejdskraften

By	Transportform	Folkeskole og gymnasial uddannelse	Erhvervs- og kort videregående uddannelse	Mellemlang og lang uddannelse	I alt
Slagelse	Bil	307.560	370.493	237.901	915.954
	Offentlig transport	110.994	159.793	74.743	345.530
Korsør	Bil	170.854	261.298	111.407	543.559
	Offentlig transport	53.677	73.832	36.739	164.248
Dalmose	Bil	73.530	119.197	44.224	236.951
	Offentlig transport	22.440	33.420	13.531	69.391
Skælskør	Bil	114.167	171.435	73.629	359.231
	Offentlig transport	22.440	33.420	13.531	69.391



**Slagelse**



**Dalmose**

# Novo Gruppen omkring København

