

# Nordeuropas nye handels- og distributionscenter for fødevarer og blomster



 **copenhagen markets**<sup>cm</sup>  
*a world of food and flowers*

Side 4 **BAGGRUND OG VISION**

- Beslutningen om at etablere Copenhagen Markets
- Inspiration fra verdens førende torve
- Fødevarer- og blomstertorve vokser

Side 6 **FORRETNINGSMILJØ**

- Bredt udbud af friske produkter i store mængder til mange kunder
- Naboens kunder er også dine kunder

Side 8 **KUNDERNE**

- Markedspotentiale på ca. 20 mia. kr. årligt
- Forbrugertrends øger markedspotentialet

Side 9 **LEJERNES VURDERINGER**

- Vækst og udviklingsmuligheder
- Jens Holst A/S 3.000 m<sup>2</sup>: Blomster og planter
- Yilmaz ApS 800 m<sup>2</sup>: Frugt og grønt
- HW Flora Danmark ApS 1.600 m<sup>2</sup>: Blomster og planter
- Jensens Grønne Hjørne 200 m<sup>2</sup>: Frugt og grønt

Side 10 **VINDERPROJEKT OG GRAFISK IDENTITET**

- Visionær idé for fremtidens fødevarer- og blomstermarked i Nordeuropa
- Copenhagen Markets – navn og grafisk identitet

Side 14 **PLACERING**

- Centralt ved motorvejssystemet – tæt på København og Malmø
- Attraktivt naboskab med HTTC

Side 16 **LEJEMULIGHEDER**

- Attraktive lejevilkår
- Fast basisleje og omkostningsbestemte serviceydelser
- Ekstra serviceydelser planlægges
- Tegn lejekontrakt – og få indflydelse på design af Copenhagen Markets

Side 18 **EJERFORHOLD OG ORGANISATION**

- Copenhagen Markets skal ejes af lejerne
- Ledelse
- Bestyrelse

Udgiver:	<b>Copenhagen Markets A/S</b>
Ansvarshavende redaktør:	Direktør Torben Flinch, Copenhagen Markets
Idé, tekst og redaktion:	Raabo Kommunikation
Layout:	Lykke Grafisk Design
Tryk:	Centertryk A/S
Oplag:	4.000

*Copenhagen Markets, juni 2008*

Med denne brochure ønsker vi at formidle de væsentligste informationer om Copenhagen Markets – primært til gavn for potentielle lejere. Men også fremtidige investorer, samarbejdspartnere og nøglepersoner i detailhandelen kan finde relevante informationer i brochuren.

På hjemmesiden [copenhagenmarkets.dk](http://copenhagenmarkets.dk) er der uddybende og ajourført information om bl.a. lejemuligheder, vilkår og priser samt oversigt over alle de virksomheder, der allerede nu har tegnet lejekontrakter. På hjemmesiden kan man downloade en lejekontrakt og få adgang til relevante samarbejdspartnere.

God fornøjelse!

*Torben Flinch, direktør*





*a world of food and flowers*

# Beslutningen om at etablere Copenhagen Markets

Den 27. juni 2007 besluttede 142 medlemsvirksomheder (over 90 %) på Grønttorvet at sælge torvet i Valby og i stedet opføre Nordeuropas største og mest dynamiske markedsplads og distributionscenter for friske fødevarer – Copenhagen Markets – som åbner i 2011 i Høje Taastrup.

Efter 50 år i Valby har de dynamiske handelsvirksomheder brug for mere plads, bedre logistik og moderne servicefaciliteter. Deres mål er at skabe ét moderne og topeffektivt handels- og distributionscenter for alle friske fødevarer, blomster og bandlerartikler, med en bred palet af tidssvarende serviceydelser.

## Inspiration fra verdens førende markeder

Inspirationen til at udvikle Copenhagen Markets er hentet fra de førende internationale markeder bl.a. Rungis i Paris samt Frischezentrum i Frankfurt og C.A.R. i Rom, hvor de med succes samlede alle fødevarerprodukter under samme tag samtidig med, at de flyttede torvene ud fra den indre del af byen.

## Fødevarer- og blomstertorvene vokser

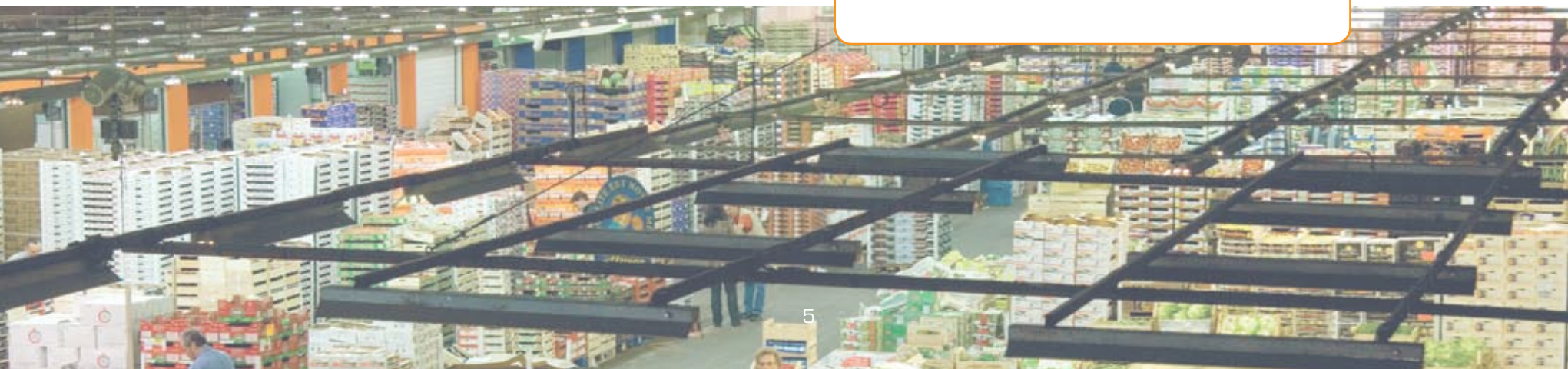
Selvom en gros fødevarer- og blomstertorve er en 'gammel opfindelse', er konceptet i høj grad tidssvarende og attraktivt for såvel grossistvirksomheder som kunder. Således har alle lejermål på Grønttorvet i København i mange år været fuldt udlejet, og kundemassen er vokset.

### Visionært vinderprojekt for Copenhagen Markets

En række sekskantede haller på hver 10.000 m<sup>2</sup> bliver bygget sammen i et unikt og spændende bygningskompleks omkranset af en bred ellipseformet vej i det dommerkomiteen kalder "et kraftfuldt, nytænkende, fleksibelt og overbevisende forslag til fremtidens Copenhagen Markets".

En enig dommerkomite med tre fagdommere og ni lægdommere – direktionen og bestyrelsen for Copenhagen Markets – har valgt vinderprojektet.

Læs mere side 10 -13.



## *Bredt udbud – af friske produkter i store mængder til mange kunder*

Virksomhederne på Copenhagen Markets bliver en del af et sammenhængende centermiljø, hvor der er adgang til et bredt sortiment og store mængder friske kvalitetsråvarer døgnet rundt – en unik placering for f.eks. en cateringgrossist eller en internet-virksomhed med blomster eller fødevarer.

### **Naboens kunder er også dine kunder**

Den afgørende gevinst ved at drive virksomhed fra Copenhagen Markets er det tætte samspil mellem alle udbydere fra blomster,

binderartikler og brugskunst til frugt, grønt, kød, fisk, tørvarer og specialiteter til køkkenet. De enkelte virksomheder har mulighed for synlighed og mersalg til kundegrupper, som de ellers aldrig ville komme i dialog med. Og netop i krydsfeltet med andre special-leverandører opstår der ofte helt nye forretningsmuligheder og effektive distributionsmuligheder.





*Et kig ind på gade- og blomstertorvmiljøet, som det måske kommer til at se ud i 2011.*

## Markedspotentiale på ca. 20 mia. kr. årligt

Retail Institute Scandinavia har i efteråret 2007 gennemført en analyse af udviklingspotentialer for Copenhagen Markets.

Retail Institute Scandinavia vurderer, at det samlede marked for grossisterne på Copenhagen Markets er 17-21 mia. kr. øst for Storebælt og i Øresundsregionen. Det dækker indkøbsbudgetterne i mindre butikker, restauranter, storkøkkener m.v. inden for fødevarer, blomster, brugskunst og bideriartikler.

Retail Institute Scandinavia vurderer, at hovedparten af kundepotentialet vil handle på Copenhagen Markets. Alene Grønttorvets

nuværende kunder har et årligt indkøbsbudget på 12 mia. kr., hvortil kommer det kundepotentiale, som lejerne inden for kød, fisk, brød, specialiteter m.v. kan tiltrække.

### Forbrugertrends øger markedspotentialet

Den fremtidige forbrugertrend er tilgængelighed og convenience. Det giver store muligheder for e-handel med fødevarer – både råvarer og convenienceprodukter – samt blomster med tilbehør.



Morgenstemning fra Rungis i Paris



## Vækst og udviklingsmuligheder

Selvom Copenhagen Markets først slår dørene op i 2011, har en lang række virksomheder allerede indgået en lejeaftale på Copenhagen Markets.

Læs om nogle af virksomhedernes motiver for at vælge Copenhagen Markets som fremtidens forretningsadresse:



### Jens Holst A/S 3.000 m<sup>2</sup>: Blomster og planter

**Indehaver Karin Holst:** *"Vi har brug for optimal modernisering af vores forretning – herunder også at kunne tilbyde vores medarbejdere gode arbejdsforhold. Jeg tror på, at rammerne og handelsmiljøet i Copenhagen Markets bliver så attraktivt, at mange nye grossister vil komme til – også inden for områder som kød og fisk".*



### HW Flora Danmark ApS 1.600 m<sup>2</sup>: Blomster og planter

*"Vi vil holde åbent hele døgnet, når vi flytter til Copenhagen Markets, for det giver mulighed for at ekspandere internetbutikken med levering døgnet rundt. Vi forventer også at få nye kunder. Dem forventer vi at få via de nye typer lejere inden for kød, fisk, specialiteter m.v., som vil trække flere og nye kundegrupper til, f.eks. restauranter, som også bruger blomster,"* siger direktør **Henrik Winther**.



### Yilmaz ApS 800 m<sup>2</sup>: Frukt og grønt

*"Vi får bedre kølekapacitet og langt bedre rammer om vores logistik. Det er vigtigt, når vi i fremtiden sætser endnu mere på cateringmarkedet. Med lejekontrakten har vi sikkerhed for, at vi kan udvikle vores virksomhed hurtigt,"* understreger direktør **Naim Ljatifi**.



### Jensens Grønne Hjørne 200 m<sup>2</sup>: Frukt og grønt

*"Den effektive indretning betyder, at vi kan opnå samme kapacitet på to tredjedele af den plads, vi har i dag,"* siger direktør **Øyvind Jensen og fortsætter:** *"Vi benytter flytningen til at etablere et samarbejde med en kollega, som har lejet et tilsvarende areal. Vi vil dele mandskab og materiel, så vi får større fleksibilitet, bedre udnyttelse af kapaciteten og lavere omkostninger."*

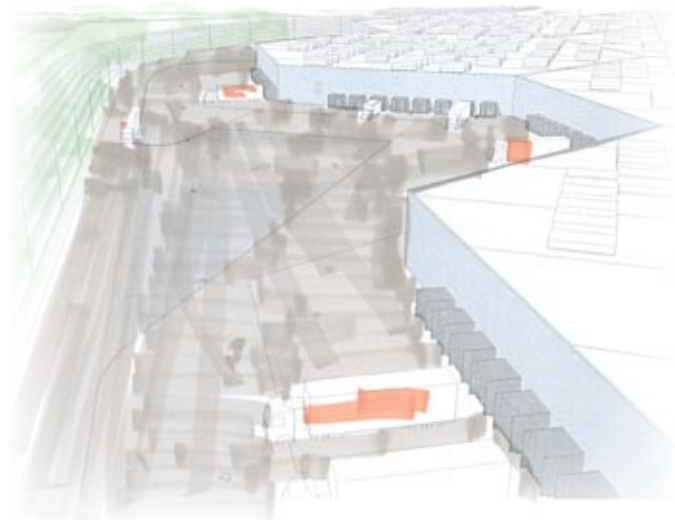
## Visionær idé for fremtidens fødevarer- og blomstermarked

Hvad dommerkomiteen bl.a. kaldte "et kraftfuldt, nytænkende, fleksibelt og overbevisende forslag til fremtidens Copenhagen Markets" udviklet af konsortiet E. Pihl & Søn A.S. blev 10. juni 2008 præsenteret som vinder af EU-udbudet, hvor fire dygtige totalentreprenørteams deltog.

Vinderprojektet lever fuldt og helt op til ønsket om at skabe Nord-europas største og mest dynamiske markedsplads og distributionscenter for et bredt spektrum af friske fødevarer og blomster. Projektet vil give Copenhagen Markets en identitet og profil, som ikke findes lignende andre steder i Europa.

### Spændende bygningskompleks

Rygraden i fremtidens Copenhagen Markets består af en række sekskantede haller på hver 10.000 m<sup>2</sup>, der bliver sammenbygget



i et unikt og arkitektonisk spændende bygningskompleks med et forventet areal på op mod 100.000 m<sup>2</sup> – omkranset af et bredt ellipseformet vejsystem.

Bygningsidéen åbner på én og samme gang for effektiv og funktionel logistikhåndtering af varer fra et stort internationalt marked og tilbud om et oplevelsesrigt og tilgængeligt handelsmiljø med stærk appel til den moderne detailhandel, cateringsektoren og fremtidens forbrugerrepræsentanter.

### Optimering af vinderprojektet

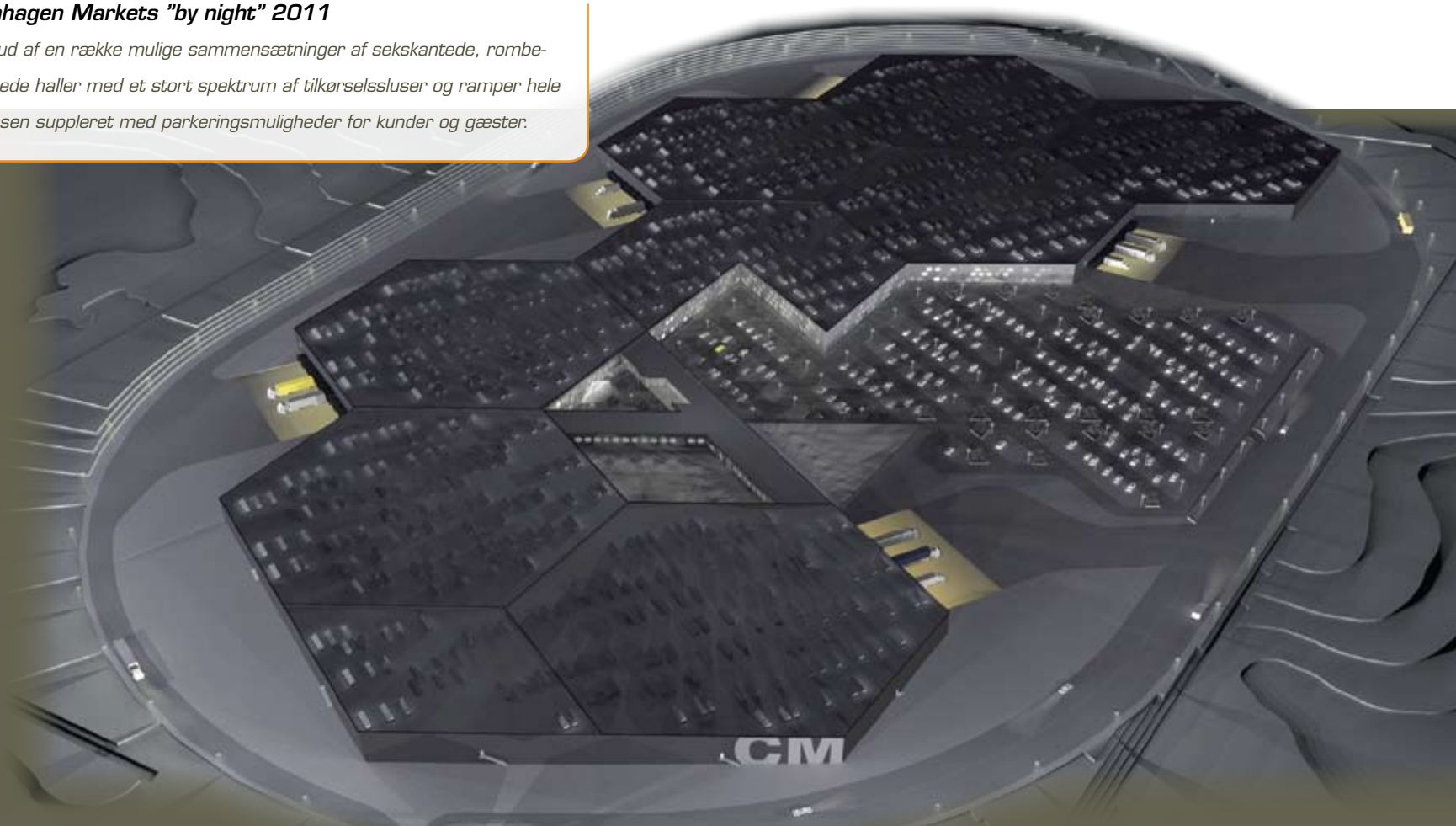
I 2. halvår af 2008 vil ledelsen af Copenhagen Markets i tæt samarbejde med vinderprojektets nøglepersoner og ikke mindst de virksomheder, der har tegnet lejekontrakt, optimere og udvikle det endelige projekt til start på byggefasen i 2009.

Optimering, indretning og detailplanlægning af Copenhagen Markets kan løbende følges på hjemmesiden [www.copenhagenmarkets.dk](http://www.copenhagenmarkets.dk)

*En skitse med mulig placering af læsseramper og sluser ud mod den ellipseformede vej rundt om Copenhagen Markets.*

### **Visionen: Copenhagen Markets "by night" 2011**

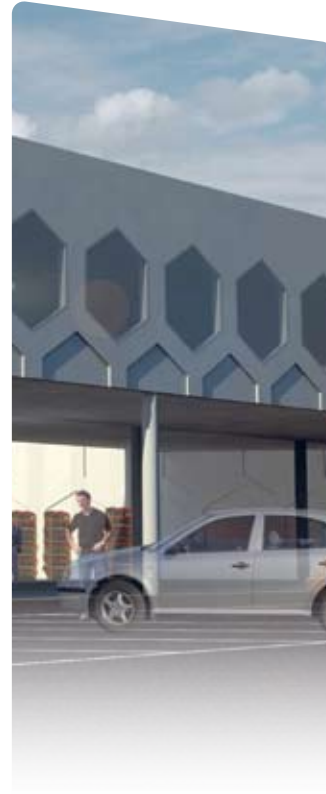
Idéskitsen viser én ud af en række mulige sammensætninger af sekskantede, rombeformede og trekantede haller med et stort spektrum af tilkørselsluser og ramper hele vejen rundt om ellipsen suppleret med parkeringsmuligheder for kunder og gæster.



### **Konkurrencen om udvikling af Copenhagen Markets**

I EU-udbudet i foråret 2008 deltog følgende 4 totalentreprenørteams: MT Højgaard, DS Flexhal AS, a/s dansk halentreprise og E.Pihl & Søn A.S., der alle leverede et kompetent og brugbart bud på en samlet løsning af opgaven. En samlet og entydig dommerkomite pegede ud fra en bedømmelse af de valgte kriterier

på sidstnævnte som det mest kraftfulde og nytænkende bud på Copenhagen Markets identitet fremover. Dommerkomiteen bestod af Julian Weyer og Charlotte Skibsted, udpeget af Akademisk Arkitektforening, Peter Dam-Johansen, udpeget af Foreningen af Rådgivende Ingeniører, samt 9 lægdommere fra Grønttorvets bestyrelse og direktion.



*En skitse som viser, hvordan bygningernes sekskantede facon kan gå igen i formen på facadens vinduer, hvilket understreger den unikke identitet for Copenhagen Markets.*

## Copenhagen Markets - navn og grafisk identitet

Navnet '**Copenhagen Markets**' rummer visionen om én dynamisk og international markedsplads og distributionscenter i København.

Logotypen introduceres visuelt af tre 'porte', som symboliserer den effektive håndtering af de store varemængder. Portene er tegnet i perspektiv, hvilket illustrerer den rummelighed og dynamik, som skal kendetegne Copenhagen Markets.

Det lille runde orange kvalitetsmærke 'CM' (som ®, registreret varemærke) afslutter helheden ved at understrege, at varer fra Copenhagen Markets er kvalitetsprodukter.



**copenhagen markets** <sup>cm</sup>  
*a world of food and flowers*

Pay-off teksten '*a world of food and flowers*' fortæller historien om et stort, varieret og internationalt sortimentsudbud.

*a world of food and flowers*

## Centralt ved motorvejssystemet...

Copenhagen Markets bliver bygget på en 220.000 m<sup>2</sup> grund i Høje Taastrup Transport Center (HTTC) med mulighed for udvidelse. Der er gode tilkørselsforhold fra Køge Bugt motorvejen, Holbæk motorvejen og Roskildevej. Desuden ligger den projekterede Ring 5 en kilometer fra Copenhagen Markets.

Der er ca. 20 kilometer til Rådhuspladsen i København og 50 kilometer til byskiltet i Malmø. Fra Høje Taastrup Station er der gode muligheder for offentlig transport med S-tog, regionaltog og buslinjer. HTTC har desuden egne natbusser, så medarbejderne altid kan komme på job.

*Adgangskontrol og kundeservice på Frischezentrum i Frankfurt*



Folketinget vedtog i april 2008 en foreløbig tre års forsøgsperiode for modulvogntog i Danmark. Her er HTTC og dermed også Copenhagen Markets et af de erhvervstrafikknudepunkter, som er med helt fra begyndelsen i forsøgsordningen med 25 meter modulvogntog.

HTTC er Københavns erhvervstrafikknudepunkt. Vejkapaciteten er bygget til store transportmængder med last- og varevogne, og der er stort set ingen risiko for 'bløde trafikanter'.

## – tæt på København og Malmø



### 11 copenhagen markets

Lejerne på Copenhagen Markets har adgang til alle services i HTTC, f.eks. kan leverandørerne få adgang til overvåget lastvognsparkering samt bade- og spisefaciliteter for chauffører døgnet rundt. Der er ligeledes adgang til lastvognsvask og tankfaciliteter. Der er også gode transportsamarbejdspartnere i HTTC med vognmænd, kurerfirmaer, speditører samt containerterminal. Endelig er der adgang til lagerhotel.

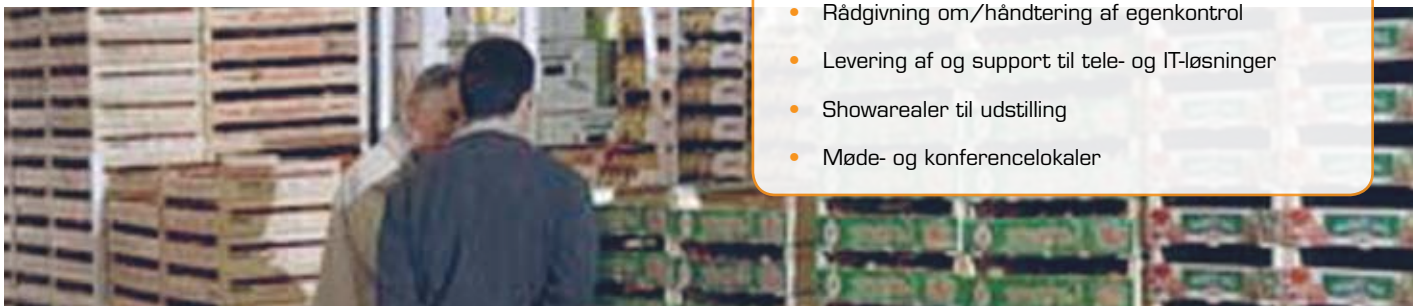
## Attraktive lejevilkår

Copenhagen Markets tilbyder grossistvirksomhederne et velfunderet økonomisk og organisatorisk fundament inden for erhvervsudlejning, ejendomsdrift og logistik til et attraktivt lejeniveau.

### Fast basisleje og omkostningsbestemte serviceydelser

Copenhagen Markets tilbyder fast basisleje pr. kvadratmeter for 'råhus' plus en række individuelt tilpassede terminaler, porte, ramper og apteringsmoduler med f.eks. kølerum, kontor og medarbejderfaciliteter bl.a. køkken, bad/omklædning og toiletter, som lejer kan tilkøbe til konkurrencedygtige priser. Det er intentionen at tilbyde individuelle apteringer sammen med byggekonsortiet og dermed opnå stordriftsfordele.

Oven i basislejen er der a conto fællesomkostninger til dækning af renholdelse, fælles affaldshåndtering, adgangskontrol, sne-rydning, ejendomsskat, dækningsafgift, elektricitet, varme, vand, forsikring m.v.



Det er planlagt at etablere et antal fælles opladestationer for trucks og fælles logistikterminaler med sluser og ramper til brug ved ind- og udtransport af varer, ligesom der etableres 800 uden-dørs parkeringspladser samt et opvarmet parkeringshus i direkte tilknytning til blomsterhallen med plads til 200 biler. Der bliver også en café for kunder, gæster og medarbejdere.

### Ekstra serviceydelser planlægges

Copenhagen Markets planlægger at kunne tilbyde en række ekstra serviceydelser til konkurrencedygtige priser, f.eks.:

- Rådgivning om/håndtering af egenkontrol
- Levering af og support til tele- og IT-løsninger
- Showarealer til udstilling
- Møde- og konferencelokaler

## Tegn lejekontrakt – og få indflydelse på design af Copenhagen Markets

Det er allerede nu muligt at indgå kontrakt om lejemål i Copenhagen Markets, og placering af lejemål sker efter "først-til-mølle" princippet.

Copenhagen Markets har indgået en formidlingsaftale med DTZ Danmark v/erhvervschef Keld Abildgaard og Nielsen & Partnere A/S v/direktør Helle Nielsen om indgåelse af lejekontrakter på Copenhagen Markets.

Hent kontaktoplysningerne på de to mæglervirksomheder på [www.copenhagenmarkets.dk](http://www.copenhagenmarkets.dk)

Her kan du også downloade en lejekontrakt.

**Copenhagen Markets**

Navn: \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Postnr/By: \_\_\_\_\_

Copenhagen Markets A/S  
 c/o Grøntorvet København A/S  
 Grøntorvet 5  
 2500 Valby

heretter benævnt "Lejer") \_\_\_\_\_  
 (Lejer og Udlæjer under et benævnes "Parterne") \_\_\_\_\_

heretter benævnt "Udlæjer") \_\_\_\_\_  
 Lejemål:  
 Dato: \_\_\_\_\_

Ovenstående parter har dets dets indgik følgende aftale benævnt

**BETINGET RAMMELEJEKONTRAKT**

om lokaler i ejendommen beliggende for enden af Lilasen Allé, 2630 Taastrup, hvor det nye torv (i det følgende benævnt "Ejendommen") skal opføres af Udlæjer.

**1. BETINGELSER**

1.1 Parterne tiltrædes, at denne rammelejekontrakt er betinget af opfyldelse af efternævnte forhold:

1.2 Fra Udlæjers side er rammelejekontrakten betinget af,

- at tilbud fra Udlæjers byggeentrepriser ligger inden for rammerne af Udlæjers anlægsbudget af 1. december 2006,
- at Udlæjer opnår alle de for etableringen af Ejendommen nødvendige byggetilladelser og øvrige myndighedsgodkendelser, samt at Grøntorvet København A/S kan godkende lokalplan for grunden i Valby,
- at aktieoverdragelsesaftalen mellem Grøntorvet København Holding s.m.b.a. (Sælger) og CVM Development a/s (Køber) vedrørende ejendommen Grøntorvet 5, 2500 Valby, bliver endelig og bindende mellem Sælger og Køber.

Ver 05.02.2006 - Udklæd med forbehold for matematisk fejl

Side 1 af 7 sider

Copenhagen Markets A/S - Grøntorvet 5 - 2500 Valby - Telefon 77 31 50 00 - Fax 77 31 50 05  
 info@copenhagenmarkets.dk - www.copenhagenmarkets.dk

## Copenhagen Markets skal ejes af lejerne



Hidtil er Copenhagen Markets A/S et datterselskab i Grønttorvet København Holding s.m.b.a., hvor ledelse og bestyrelse er sammenfaldende med Grønttorvets.

Når byggeriet af Copenhagen Markets begynder i 2009, vil Grønttorvet sælge Copenhagen Markets til de kommende lejere og investorer. Som lejer skal man til sin tid købe aktier for mindst 25.000 kr. i Copenhagen Markets A/S.

I det aktieprospekt for Copenhagen Markets Holding A/S, som vil blive udarbejdet i forbindelse med aktietegningen, vil de præcise vilkår for selskabets overtagelse af Copenhagen Markets A/S fremgå, og det samme vil investeringsforudsætningerne.

## Ledelse

I spidsen for den daglige ledelse af Copenhagen Markets A/S er direktør Torben Flinch og vicedirektør Klaas Venborg. Ledelsen af Copenhagen Markets A/S er sammenfaldende med ledelsen på Grønttorvet i Valby.

### Torben Flinch

Tlf. 77 31 50 00

Mobil 24 23 81 02



### Klaas Venborg

Tlf. 77 31 50 00

Mobil 27 51 07 06



## Bestyrelse

Mogens Illum Hansen, *formand*

Robert Dumong

Mette Klarskov

Jørgen Mortensen, *næstformand*

Karin Holst

Martin Nielsen

Henrik E. Jensen

## ***Se nyheder og uddybende oplysninger på hjemmesiden***

*På vores hjemmeside [www.copenhagenmarkets.dk](http://www.copenhagenmarkets.dk) kan du tilmelde dig vores nyhedsbrev, så du altid er opdateret på seneste nyt om Copenhagen Markets. På hjemmesiden uddyber og ajourfører vi alle de informationer, som du har læst om i denne brochure: F.eks. om lejemuligheder, vilkår og priser, og her er der en opdateret oversigt over alle de virksomheder, som har tegnet lejekontrakter, samt adgang til relevante samarbejdspartnere.*

*På hjemmesiden kan man downloade en lejekontrakt, og her er kontaktoplysningerne på de to ejendomsrådgivervirksomheder, som på vores vegne formidler udlejningen af lejemål på Copenhagen Markets.*

