



Til Kultur- og Fritidsudvalget

Orientering om status på udbud af Dansekapellet

Resume

Drift af Dansekapellet skal udbydes til ekstern aktør. Kultur- og Fritidsforvaltningen har justeret og præciseret forslag til krav og tildelingskriterium ved udbud af Dansekapellet (godkendt på mødet den 10. juni 2025).

Udbuddet er den 16. september 2025 offentliggjort på Københavns Kommunes hjemmeside og samt på udbudsplatformen Mercell med tilbudsfrist den 17. oktober 2025.

Indhold

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede den 10. juni 2025 at udbyde driften af Dansekapellet til en ekstern aktør. Krav og tildelingskriterium ved udbud blev ligeledes besluttet (bilag 1).

Pga. udbuddets størrelse og indhold, har DLA Piper vurderet at udbuddet ikke er udbudspligtigt efter koncessionsdirektivet.

Kultur- og Fritidsforvaltningen er derfor kun forpligtet til at følge de almindelige forvaltningsretlige principper ved bortforpagtning af Dansekapellet.

Derfor har forvaltningen valgt at tilrette en udbudsproces for bedst at varetage principperne om saglighed, proportionalitet og økonomisk forsvarlig forvaltning.

Status på udbuddet

- Udbuddet er den 16. september 2025 offentliggjort på Københavns Kommunes hjemmeside samt på udbudsplatformen Mercell med tilbudsfrist den 17. oktober 2025.
- Colliers har vurderet den faste, årlige forpagtningsafgift til at være kr. 1.761.605 eks. moms (bilag 2). Forpagter skal herudover betale en omsætningsbestemt forpagtningsafgift på 20% af omsætningen, der overgår kr. 2.946.894
- Forvaltningen har siden den 10. juni 2025 i samarbejde med Københavns Ejendomme (KEJD) udarbejdet udbudsmaterialet, herunder afholdt en markedsdialog med potentielle tilbudsgivere.
- DLA Piper har kvalitetssikret materialet (se afsnit nedenfor vedr. justering af krav og tildelingskriterium).

19. september 2025

Edoc sagsnummer
2025-0287195

F2 sagsnummer
2025 - 19290

Sagsbehandler
Anne-Katrine Frøslev Larsen

Center for Økonomi,
Digitalisering og Organisation

Nyropsgade 3
1602 København V

E-mail
a49b@kk.dk

EAN-nummer
5798009780515

Justering af forslag til krav og tildelingskriterium ved udbud af Dansekapellet (bilag 1)

På baggrund af DLA Pipers kvalitetssikring er nedenstående justeringer til krav og tildelingskriterier indarbejdet i udbudsmaterialet:

1. Forventet overdragelse er justeret fra 1. januar 2026 til 1. februar 2026. Dette for at sikre en passende implementeringsperiode på min. 2 måneder.
2. Kontraktperioden er justeret fra 6 år med mulighed for forlængelse på op til 24 mdr. til en aftaleperiode på 6 år uden mulighed for forlængelse.
3. Forpagter skal sikre, at det nuværende service- og aktivitetsniveau for foreninger for dans og bevægelse fastholdes i Dansekapellet. Det præciseres, at Kultur- og Fritidsforvaltningen køber tiderne af Forpagter til markedspris til en anslået værdi af 1.200.000 kr. eks. moms.
4. Tildelingskriteriet "Driftstilskud" er præciseret, således at formuleringen nu lyder, at det er et øremærket tilskud, der indgår som konkurrenceparameter.
5. Det øremærkede tilskud ydes således med henblik på at tilbudsgiver sammensætter et program for Teatersalen, der bidrager til københavnernes kultur- og fritidsoplevelser jf. statsstøttereglerne.
6. Formuleringen af kravet om at tilbudsgiver skal garantere afholdelse af FerieCamps for børn i uge 7 og uge 42 er efter anbefaling fra deltagerne på markedsdialogen justeret til at tilbudsgiver skal garantere mindst to uger med FerieCamps for børn fx én i uge 7 og én i uge 42, under forudsætning af, at Københavns Kommune ønsker at afholde FerieCamp i Dansekapellet.

Videre proces

Udvalget orienteres ved tildeling af kontrakt. Forventeligt medio november 2025.

Bilag

- Bilag 1 – Krav og tildelingskriterium_20.06.25
- Bilag 2 – Vurdering af forpagtningsafgift

Bilag 1 – Forslag til krav og tildelingskriterium ved udbud af Dansekapellet

Udbudsretlig vurdering

Det er den juridiske vurdering, at den påtænkte aftale må kvalificeres som en koncessionsaftale og ikke som en offentlig kontrakt i udbudslovens forstand. Da aftalens anslåede værdi ligger under tærskelværdien fastsat i koncessionsdirektivet, er aftalen ikke omfattet af udbudspligt i henhold til hverken koncessionsdirektivet, ligesom den heller ikke er omfattet af udbudsloven eller EUF-Traktaten. Kultur- og Fritidsforvaltningen er således alene forpligtet til at iagttage de almindelige forvaltningsretlige principper, herunder navnlig principperne om saglighed, proportionalitet og økonomisk forsvarlig forvaltning, hvilket sker gennem en udbudsproces.

Kultur- og Fritidsudvalget træffer beslutning om de overordnede tildelingskriterier i forbindelse med mødet den 10. juni 2025. Udvalgets indflydelse på det frivillige udbud knytter sig til fastsættelsen af disse kriterier. Med henblik på at skabe de bedste mulige rammer for processen gennemføres en markedsdialog med markedets aktører. Formålet hermed er at justere og præcisere de af udvalget vedtagne tildelingskriterier på en måde, der sikrer den bedst mulige konkurrence og dermed muliggør indgåelse af den mest fordelagtige aftale.

Når udbudsprocessen er gennemført, indgås aftale med den tilbudsgiver, der ud fra opfyldelsen af tildelingskriteriet er vinder af udbuddet. Københavns Kommune har ikke kontraheringspligt og vil kunne afvise samtlige tilbud, såfremt dette sker på et sagligt grundlag

Vision for Dansekapellet

Dansekapellet er beliggende i forbindelse med Bispebjerg Kirkegård i bydelen Bispebjerg. Huset rummer fem sale af forskellig størrelse til aktiviteter, primært med relation til dans. Folkeoplysende foreninger og professionelle danseensembler gør brug af huset.

På Dansekapellet vises moderne dans og urban dance som kunstart og der arbejdes på at udvikle og styrke unge talenter inden for dans og koreografi samt på at udbrede kendskabet til- og glæden ved dans i lokalsamfundet.

Der vises forestillinger af danske og internationale koreografer og kompagnier. Herudover indgår Dansekapellet i internationale co-produktioner og samarbejdsprojekter med henblik på at udvikle og udbrede dansen.

Visionen for Dansekapellet er, at Dansekapellet skal være en førende scene for visning og udvikling af blandt andet urban dance og moderne dans og samtidigt være en aktiv medspiller i udviklingen af lokalsamfundet gennem dans og bevægelse med henblik på at fremme kreativitet, inklusion, social udvikling og sundhed, ikke mindst for børn og unge.

Det er Kultur- og Fritidsforvaltningens vurdering, at Dansekapellet ved de rammer, der følger af en kommerciel drift, kan øge niveauet af aktiviteter samt udvide profilen inden for dans og bevægelse.

Krav

Følgende beskriver overordnet de krav, som i udbuddet stilles til den kommende forpagter af Dansekapellet.

- *Folkeoplysende foreninger i Dansekapellet*

Tilbudsgiver skal sikre, at det nuværende niveau for foreninger for dans og bevægelse, herunder tidspunkter, fastholdes i Dansekapellet. Tiderne skal stilles til rådighed for Kultur- og Fritidsforvaltningen med henblik på foreningernes udnyttelse af dem.

- *Feriecamps for børn*

Tilbudsgiver skal garantere mindst to uger med feriecamps for børn, en i uge 7 og en i uge 42, i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen.

- *Aktiviteter med deltagelse af publikum eller aktiv deltagelse*

Tilbudsgiver skal garantere mindst 90 dage årligt med arrangementer med enten publikum eller med aktiv deltagelse (f.eks. festivaler, Friday Night Sharing, events, workshops, sommerdans, talentudvikling, kulturnat m.v.)

- *Forestillinger i Teatersalen*

Tilbudsgiver skal udover de ovenstående 90 dage årligt med arrangementer garantere mindst 50 årlige forestillingsdage i Dansekapellets teatersal.

- *Erfaring med drift af kulturinstitution*

Den ansvarlige for kontrakten skal være en person med mindst 2000 timers erfaring med drift af kulturinstitution og/eller driftsopgaver indenfor et danseensemble opnået inden for de seneste 5 år.

Fast lejeafgift

Da formålet med udbuddet er at få den rette forpagter til at indfri de indholdsmæssige ønsker for Dansekapellet, foreslås det, at der ikke konkurreres om forpagtningsafgiften, men at den fastsættes på baggrund af en markedsvurdering. Alle tilbudsgivere vil derfor være økonomisk ligestillede i relation til forpagtningsafgiften. Markedsvurderingen vil blive foretaget på sædvanlig vis af en erhvervsmægler.

Driftstilskud

Forpagteren vil modtage et driftstilskud afhængigt af det i tilbuddet krævede, jf. tildelingskriteriet.

Virksomhedsoverdragelse

Medarbejderne i Dansekapellet overdrages i henhold til virksomhedsoverdragelsesloven. Der overdrages tre fastansatte inkl. en konstitueret leder, to projektansatte og en teaterelev.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

Forpagteren vil skulle overholde de samme sociale klausuler og arbejdsklausuler, som gælder for leverandører til Københavns Kommune. Det indebærer bl.a., at medarbejderes løn, arbejdstid og arbejdsvilkår som minimum skal være på niveau med de gældende overenskomster for samme type arbejde.

Tildelingskriterium

Der foreslås følgende underkriterier til tildelingskriteriet "Bedste forhold mellem pris og kvalitet". Bedømmelsen af tilbuddene og tildelingen af kontrakten sker administrativt i Københavns Kommune.

Underkriterierne vil blive udfoldet og præciseret på baggrund af markedsdialogen med potentielle tilbudsgivere. I forbindelse hermed bliver den endeligt vægtning af underkriterier også fastlagt.

Kultur- og Fritidsudvalget vil i tredje kvartal 2025 blive skriftligt orienteret om den endelige formulering af underkriterierne og deres vægtning.

Program for teatersalen I kriteriet vurderes, at tilbudsgiver tilbyder et professionelt kurateret program med en bred fordeling af dansegenrer og et stort antal forestillingsdage udover det krævede. Tilbudsgiver skal beskrive, hvordan man vil kuratere et professionelt program i Dansekapellets teatersal med et eksempel på et årsprogram. Kriteriet vil blive vurderet på grundlag af tilbudsgivers beskrivelse af program fordelt på dansegenrer (feks. moderne dans, hiphop, break, house) samt forestillingsdage udover det kravsatte.	Vægtes højt
Driftstilskud I kriteriet vurderes størrelse af det af tilbudsgiveren krævede årlige driftstilskud (2025-niveau). Tilskuddet må ikke overstige kr. 3.000.000 og skal være mindst kr. 1.500.000. Der lægges vægt på et så lavt driftstilskud som muligt inden for den angivne ramme.	Vægtes mellem
Samarbejde med folkeoplysende foreninger I kriteriet vurderes, at tilbudsgiver på hensigtsmæssig vis vil samarbejde med folkeoplysende foreninger og sikre synergi mellem foreninger for børn/unge og professionelle dansere, herunder arbejdet med at understøtte vækstlaget f.eks. ved at facilitere platforme for unge talenter og for dansere og koreografer i det frie felt. Tilbudsgiver skal beskrive, hvordan man vil samarbejde med foreningerne til opnåelse heraf. Kriteriet vil blive vurderet på grundlag af tilbudsgivers beskrivelse af setup for inddragelse af foreninger og vækstlag, herunder omfang.	Vægtes mellem
Lokal, national og international inddragelse I kriteriet vurderes, at tilbudsgiver får det bedst mulige output af lokal, national og international inddragelse, bl.a. mere aktivitet i dagtimerne, udvikling af dansen, bringe dansen ud til nye brugergrupper og skabe og videreudvikle nationale og internationale netværk og projekter.	Vægtes mellem

Tilbudsgiver skal redegøre for, hvilken strategi man har for at inddrage lokale aktører samt redegøre for, hvordan man vil sikre mere aktivitet i dagtimerne. Tilbudsgiver skal beskrive, hvordan man vil arbejde for udvikling af dansen samt at få dansen ud til nye brugergrupper, herunder en strategi for inklusion og diversitet med henblik på at kunne rumme borgere med særlige behov. Tilbudsgiver skal redegøre for, hvilken strategi man har for at skabe og videreudvikle nationale og internationale netværk og samarbejdsprojekter. Kriteriet vil blive vurderet på grundlag af tilbudsgivers beskrivelse af setup for inddragelse af lokale aktører, inklusion, national og international inddragelse, herunder omfang.	
---	--

Vurdering af forpagtningsafgift

Dansekapellet

Bispebjerg Torv 1

2400 København NV

Matrikelnummer 3b Utterslev, København



August 2025

Indhold

1. Sammendrag	1
2. Vurderingsgrundlag	1
2.1. Opdrag.....	1
2.2. Formål.....	2
2.3. Vurderingstema	2
2.4. Forudsætninger for forpagtningen	2
2.5. Dokumenter	4
2.6. Generelle vurderingsprincipper	4
2.7. Metode for beregning af den faste forpagtningsafgift	4
2.8. Besigtigelse	4
3. Forpagtningsrapport.....	5
3.1. Beliggenhed	5
3.2. Beskrivelse af forpagtningen	5
3.3. Forpagtningens vedligeholdelsesmæssige stand.....	6
3.4. Forpagters forpligtelser.....	6
4. Markedsafsnit.....	7
4.1. Markedet for dans og øvrige bevægelsesaktiviteter	7
4.2. Markedet for teater og scenekunst.....	8
5. Vurdering af forpagtningsafgift.....	10
5.1. Fast forpagtningsafgift	10
5.2. Omsætningsbestemt forpagtningsafgift.....	11
5.3. Vurdering.....	11
6. anbefaling	12
7. Begrænsninger i opdrag og ansvar	12
8. Kvalifikationer og interessekonflikter	12

1. Sammendrag

Under forudsætning af de i rapporten anførte metoder, forudsætninger og beregninger vurderes det, at forpagtningen med tilhørende administration på matrikelnummer 3b Utterslev, København, på adressen Bispebjerg Torv 1, 2400 København NV, i dets nuværende stand ("as is") har en årlig forpagtningsafgift på:

Fast forpagtningsafgift

1,76 mio. kr., hvilket svarer til 643 kr. pr. m² p.a.

Omkostningsbestemt forpagtningsafgift

20% af omsætningen, der overgår 2.946.894 kr.

2. Vurderingsgrundlag

2.1. Opdrag

Colliers International Danmark A/S ("Colliers") har af specialist Rasmus Frederiksen på vegne af Københavns Kommune, Borups Allé 177, 2400 København NV, ("kunden") fået i opdrag at udfærdige en vurdering af forpagtningsafgiften vedrørende driften af Dansekapellet med tilhørende administration:

- Matrikelnr. 3b Utterslev, København
- Adresse Bispebjerg Torv 1
- Postnr./by 2400 København NV

("forpagtningen" eller "Dansekapellet").

Anvendelse

Dansestudie og teater.

Arealangivelser

- Stue 1.196 m²
- Kælder 408 m²
- Fællesarealer 1.135 m²
- Etageareal i alt 2.738 m²

Note: Arealangivelserne stammer fra kunden.

Ifølge tingbogsattesten er grundareal på 2.949 m².

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med RICS Valuation – Global Standards samt de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer, som er udfærdiget af The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Rapporten har til formål at fastslå forpagtningens forpagtningsafgift som defineret i afsnit 2.3.

Vurderingsdatoen er den 18. august 2025.

2.2. Formål

Formålet med vurderingen er at fastslå forpagtningsafgiften vedrørende driften af forpagtningen med tilhørende administration i dens nuværende stand ("as is") på vurderingsdatoen og ud fra det aftalte vurderingstema.

2.3. Vurderingstema

Forpagtningens forpagtningsafgift fastsættes i overensstemmelse med RICS Valuation – Global Standards og TEGoVA, der er godkendt af The International Valuation Standards Council ("IVSC").

Ved forpagtningsafgift forstås det vederlag, som en villig ordregiver og en villig forpagter ville aftale for den pågældende forpagtning på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. Der findes ingen lov om forpagtning, hvorfor en aftale om forpagtningsafgiften hviler på almindelig aftaleret. I denne vurderingsrapport finder vi dog principperne i erhvervslejelovens § 13, hvor markedsvederlaget fastsættes under hensyntagen til aktuelle vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesmæssig stand samt under følgende forudsætninger:

- At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold, (f.eks. moder- og datterselskaber eller udlejer og lejer), for så vidt angår forpagtningen, der kan påvirke vederlaget heraf, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement.
- At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af forpagtningen, til en aftale om forpagtningsafgift og vilkår samt til aftalens indgåelse. Henset til forpagtningens karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6-12 måneder.

Forpagtningsafgiften er vurderet under forudsætning af forpagtningens nuværende stand og med anvendelse til dansestudie og teater.

2.4. Forudsætninger for forpagtningen

Vurderingen er baseret på, at der indgås en forpagtningssaftale på baggrund af nedenstående vilkår og betingelser:

- Forpagtningsafgiften tillægges moms.
- Forpagtningsafgiften betales månedsvis forud.
- Udover forpagtningsafgiften betaler forpagter forpagtningens forsyning med varme, vand og elektricitet.
- Udover forpagtningsafgiften betaler forpagter forpagtningens andel af andre driftsomkostninger.
- Dansekapellet er fritaget for grundskyld og dækningsafgift.
- Forpagter forestår forpagtningens indvendige vedligeholdelse.
- Ordregiver forestår al udvendig vedligeholdelse.

- Ordregiver har ansvaret for bygningsforsikring, mens forpagter har ansvaret for forsikring af løsøre mv. i forpagtningen.
- Forpagter stiller kontant depositum svarende til seks måneders forpagtningsafgift.
- Forpagtningsaftalen kan opsiges med 12 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør ved udløbet af en måned.
- Forpagtningen overtages med alt inventar, herunder kontorinventar samt inventar og særinstallationer i Teatersalen, dog bortset fra IT og telefoni.
- Forpagter har ansvaret for den løbende vedligeholdelse samt fornyelse af alt inventar, herunder kontorinventar samt inventar og særinstallationer i teateret.
- Forpagter overtager medarbejdere, der driver dansestudiet og teatersalen, samt forestår booking og planlægning.
- Aftalen indgås for seks år.
- Forpagtningsafgiften reguleres årligt i henhold til stigningen i nettoprisindekset.
- Forpagter skal garantere mindst to uger med FerieCamp i Københavns Kommunes skoleferier, fx én i uge 7 og én i uge 42, i samarbejde med Københavns Kommune. Dette er under forudsætning af, at Københavns Kommune ønsker at afholde FerieCamp i Dansekapellet
- Forpagter skal garantere mindst 90 dage årligt med arrangementer med enten publikum eller med aktiv deltagelse (eksempelvis festivaler, Friday Night Sharing, events, workshops, sommerdans, talentudvikling og kulturnat)
- Forpagter skal udover de ovenstående 90 dage årligt med arrangementer garantere mindst 50 årlige forestillingsdage i Dansekapellets teatersal.
- Den ansvarlige for kontrakten skal være en person med mindst 2.000 timers erfaring med drift af kulturinstitution og/eller driftsopgaver indenfor et danseensemble opnået indenfor de seneste fem år.
- Forpagter kan få tildelt et øremærket driftstilskud på op til 3 mio. kr. årligt. Driftstilskuddets størrelse indgår som et konkurrenceparameter i udbudsprocessen, idet potentielle forpagtere kan afgive tilbud på at overtage driften af Dansekapellet med et lavere tilskudsbehov.
- Dansekapellet forventes at komme til at indgå i et EU-projekt i perioden 2026-2027. Projektet vil omfatte årlige aktiviteter som workshops og forestillinger, som vil finde sted i hele Dansekapellet 14 dage om året. Hvis ansøgningen godkendes, kommer Dansekapellet til at modtage en bevilling på 1,2 mio. kr. mod en egenfinansiering på ca. 1 mio. kr. Egenfinansieringen vil primært skulle dækkes gennem personalelønninger. Forpagter skal tage stilling til, om vedkommende ønsker at overtage projektet og dets tilhørende forpligtelser.
- Forpagter har ikke afståelsesret.
- Forpagter har ikke fremlejeret.
- Forpagter har retableringspligt ved fraflytning.

2.5. Dokumenter

Følgende er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattest	Estaid.dk	18.08.2025
BBR-meddelelse	Estaid.dk	18.08.2025
Regnskaber for 2022-2024	Kunden	27.05.2025
Budget 2025	Kunden	27.05.2025
Krav og tildelingskriterium ved udbud af Dansekapellet	Kunden	27.05.2025
Etageplaner	Kunden	23.05.2025
Arealangivelser	Kunden	23.05.2025
informationer om Dansekapellet	Kunden	27.05.2025

2.6. Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen af forpagtningsafgiften baseres på de oplysninger, der er modtaget fra kunden, dennes eksterne rådgivere samt indhentet fra de offentlige registre. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen af forpagtningsafgiften for forpagtningen.

2.7. Metode for beregning af den faste forpagtningsafgift

Den faste forpagtningsafgift for at forpagte et sted som Dansekapellet med tilhørende administration estimeres som en procentdel af det estimerede stabiliserede bruttodriftsresultat ("GOP"). Dette er i overensstemmelse med RICS Valuation Global Standards, som tilsiger, at denne fremgangsmåde typisk anvendes til hoteller, spillesteder, biografer mv. Fælles for disse er, at ejendomsværdien ofte vil afhænge af den bruttodrift, en operatør måtte forvente at generere i ejendommen i højere grad end selve bygningen og lokationen.

Procentdelen af den estimerede GOP, som udgør den faste forpagtningsafgift, er fastsat ud fra Colliers' generelle markedskendskab samt kendskab til lignende sager, hvor det indgåede vederlag er bestemt på samme måde.

2.8. Besigtigelse

Forpagtningen blev besigtiget den 20. maj 2025. Deltagerne i besigtigelsen var Rasmus Frederiksen og Peter Møller som repræsentanter for ejer af ejendommen samt Christoffer Mortensen som repræsentant for Colliers.

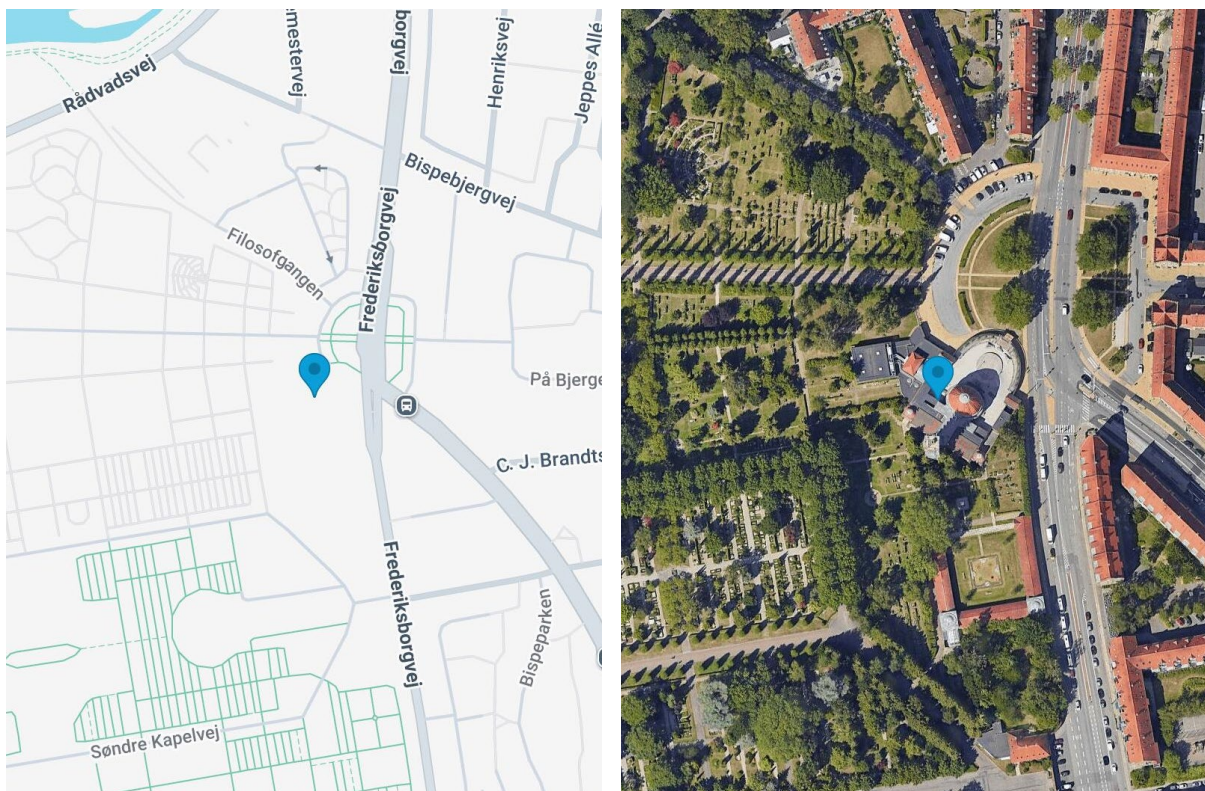
Forpagtningen blev besigtiget både indvendigt og udvendigt.

Der er hverken gennemført en bygningsmæssig gennemgang af forpagtningen eller foretaget en afprøvning af installationer, produktionsudstyr eller driftsmateriel med hensyn til funktionalitet. Besigtigelsen giver ikke Colliers anledning til at tro, at forpagtningen har nogen alvorlige tekniske fejl eller mangler. Eftersom forpagtningen i almindelighed ikke er blevet undersøgt for tekniske fejl, skal Colliers dog tage forbehold i denne henseende.

3. Forpagtningsrapport

3.1. Beliggenhed

Forpagtningen ligger i København NV, ca. 6,7 km fra Københavns Rådhusplads.



Kilde: Google Maps

Forpagtningen, som også kaldes Dansekapellet, ligger på Bispebjerg Torv i København NV, som er direkte nabo til Bispebjerg Kirkegård. Nærområdet består primært af boligejendomme, institutioner og kulturelle faciliteter, hvilket bidrager til et varieret og aktivt bymiljø.

Adgangsforholdene med offentlig transport er begrænsede. Emdrup S-togsstation ligger ca. 1,5 km fra forpagtningen, mens Skjolds Plads Metrostation ligger ca. 1,9 km derfra. Der er dog et busstoppested på Tagensvej, ca. 100 m fra forpagtningen.

Forpagtningen er let tilgængelig med bil via Frederiksborgvej, som er en af de primære trafikårer i området. Der er gode parkeringsmuligheder med i alt 36 offentlige parkeringspladser på Bispebjerg Torv samt yderligere muligheder for gadeparkering langs Frederiksborgvej.

3.2. Beskrivelse af forpagtningen

Forpagtningen har til huse i det tidligere Bispebjerg Kapel og Krematorium, som er en karakteristisk rødstensbygning med kuppeltag, der blev opført i 1908. Bygningen fungerede som bisættelseskapel og krematorium frem til 2003. Da foreningen Dans i Nordvest stod uden lokaler, besluttede Københavns Kommune at omdanne kapellet til et kulturhus med dansefaciliteter og det åbnede officielt i marts 2012. I 2021 blev gårdrummet renoveret, og der blev etableret en udendørscene.

I dag fremstår Dansekapellet som en fusion af moderne funktionalitet og historisk arkitektur. De oprindelige elementer – blandt andet de massive ydermure, hvælvede lofter, bærende søjler og blyndfattede vinduer – er bevaret og integreret i den nye indretning. Forpagtningens planløsning bærer præg af dens oprindelige udformning, hvilket resulterer i forskudte niveauer og en rummelig kompleksitet, der giver bygningen en nærmest labyrintisk karakter.

Adgang til Dansekapellet sker via gårdrummet, hvorfra man træder ind i en foyer, der fungerer som fordelingspunkt til forpagtningens sidefløje og gange. Fra stueplan ledes man mod højre til flere dansestudier, indtil man når teatersalen, som delvist ligger under terræn, mens man mod venstre bevæger sig en halv etage op til Kuppelsalen. Omklædningsfaciliteterne er placeret i kælderen under. Langs gangene bag Kuppelsalen er der i stueplan flere dansestudier.

Ifølge kunden udgør forpagtningen i alt 2.738 m², som er fordelt på:

- 408 m² kælder
- 1.196 m² stueetage
- 1.135 m² fællesarealer.

Faciliteterne omfatter:

- **Kuppelsalen**, som primært anvendes til danseundervisning, træning og mindre, intime forestillinger.
- **tre dansestudier**, som er mindre øvesale, der ligger i de tilstødende sidefløje og kapeller; alle er udstyret med spejlvægge, trægulve og barrer. Studierne bruges hovedsageligt til undervisning og individuel træning.
- **Teatersalen**, som er en stor, fleksibel black box-scene med plads til ca. 149 siddende gæster. Under ombygningen blev salens tagkonstruktion hævet, hvilket har muliggjort et højt placeret vinduesbånd, der trækker dagslys ind i rummet. Teatersalens tribune opgraderes, hvilket sikrer, at salen lever op til afviklerens forventninger.

3.3. Forpagtningens vedligeholdelsesmæssige stand

Forpagtningen fremstår generelt i rimelig stand.

I forbindelse med besigtigelsen fremstod vægge, lofter og andre rimeligt pæne. Vinduer og døre var ligeledes i god vedligeholdelsesmæssig stand. Gulvene fremstod i rimelig pæn stand.

3.4. Forpagters forpligtelser

Det forudsættes, at den fremtidige forpagter har pligt til at sørge for den løbende indvendige vedligeholdelse af forpagtningen. Den indvendige vedligeholdelse omfatter fornyelse af maling, vægbelægning, hvidtning, gulvbelægning mv., vedligeholdelse og fornyelse af døre og vinduer i og til eget forpagtningen, af låse, nøgler, beslag, ruder, vandhaner, cisternehaner, wc-skål med sæde, vaskekummer, elektriske installationer og armaturer af enhver art, rensning af vandlås med afløb fra vask og wc samt rensning, vedligeholdelse og fornyelse af alle øvrige installationer i de af forpagtningen omfattede lokaler.

Det forudsættes desuden, at den fremtidige forpagter forpligter sig til at aflevere forpagtningen i samme stand som ved overtagelse.

4. Markedsafsnit

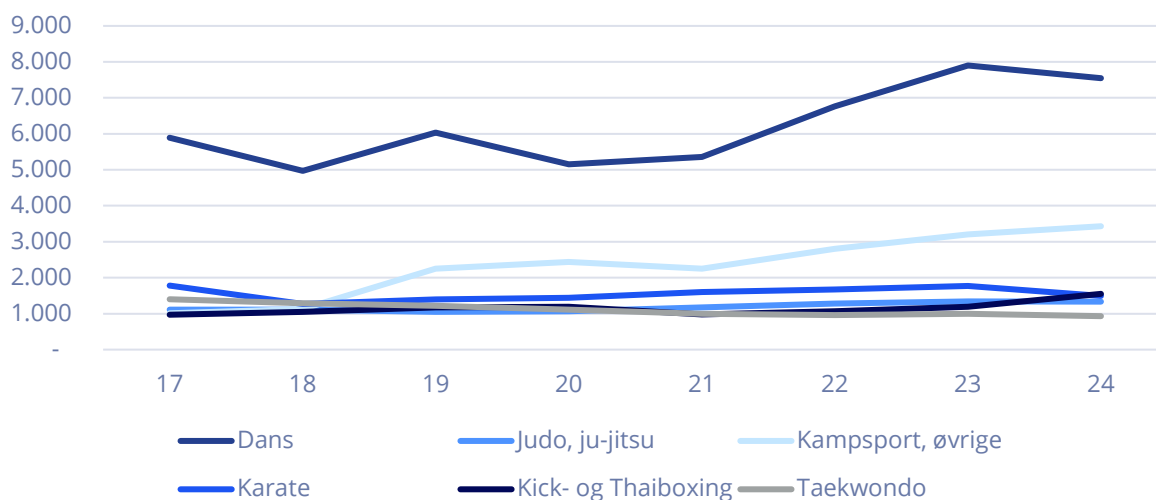
Dansekapellet rummer en teatersal, som primært anvendes til teaterforestillinger og lignende arrangementer, samt tre dansestudier og Kuppelsalen, der i højere grad benyttes til danseundervisning, træning og øvrige bevægelsesaktiviteter. Derfor analyserer vi i dette afsnit både markedet for idrætsaktiviteter i form af dans og anden træning, som kan finde sted i Kuppelsalen og dansestudierne, samt markedet for teaterforestillinger i København.

4.1. Markedet for dans og øvrige bevægelsesaktiviteter

I 2024 var der ca. 280.390 registrerede medlemmer i idrætsforeninger i København, hvilket markerer et rekordhøjt niveau for de seneste ti år og en stigning på over 4% siden 2017. Ser man nærmere på de idrætsaktiviteter, der typisk finder sted i faciliteter som dansestudierne og Kuppelsalen i forpagtningen, herunder dans og forskellige kampsportsgrene, ses en tilsvarende positiv udvikling.

Særligt dans har oplevet markant vækst. Antallet af medlemmer i idrætsorganisationer med fokus på dans steg 28% fra 2017 til 2024; dog var der et mindre fald fra 2023 til 2024. Den næststørste vækst er registreret indenfor kategorien "Kampsport, øvrig", som mere end fordoblede sit medlemstal i samme periode. Det vidner om stigende interesse for dans og andre aktiviteter, der kan finde sted i lokaler som dansestudierne og Kuppelsalen.

Antal medlemmer i idrætsorganisationer, København

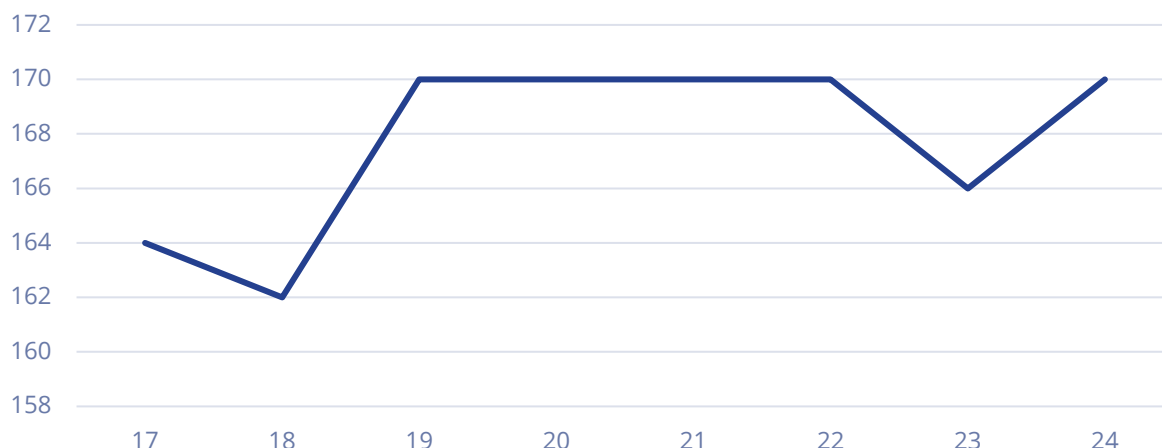


Kilde: Danmark Statistik, Colliers

I 2024 blev der ifølge Danmarks Statistik registreret 170 idrætslokaler og sale på under 300 m² i København. Bortset fra et mindre fald i 2023 er dette antal på niveau med antallet i perioden 2019-2022, hvor antallet var stabilt på omkring 170 faciliteter.

Det er væsentligt at bemærke, at statistikken udelukkende omfatter gymnastiksale og andre idrætslokaler med offentlig adgang, som er tilknyttet skoler, uddannelsesinstitutioner eller idrætshaller over 300 m². Det betyder, at det faktiske antal mindre lokaler, som kan sammenlignes med lokaler som Kuppelsalen og dansestudierne i Dansekapellet, sandsynligvis er væsentligt højere, da private og selvorganiserede faciliteter ikke indgår i opgørelsen.

Antal idrætslokaler/sale under 300 m², København



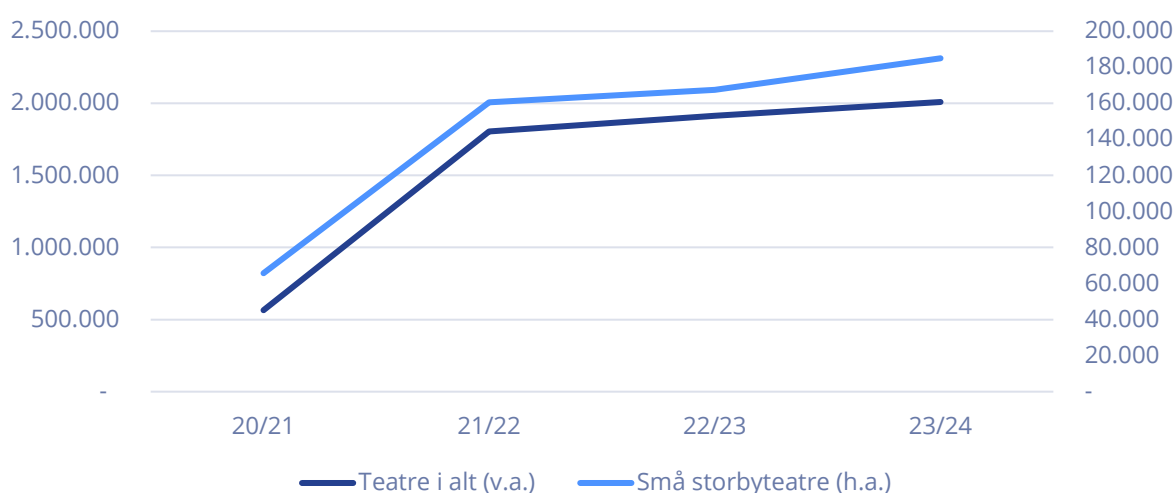
Kilde: Danmark Statistik, Colliers

Overordnet kan det konkluderes, at der siden 2017 har været stigende interesse for dans og kampsportsaktiviteter i København, hvilket afspejles i væksten i medlemstal siden 2017. Samtidig har antallet af mindre idrætslokaler/sale ikke udviklet sig tilsvarende, hvilket kan pege på et voksende behov for faciliteter som Kuppelsalen og dansestudierne i forpagtningen.

4.2. Markedet for teater og scenekunst

I sæsonen 2023/2024 blev der registreret ca. 2 millioner teatergæster i Danmark, hvilket svarer til en stigning på 5% i forhold til året før og på 11% sammenlignet med sæsonen 2021/2022, som var præget af nedlukninger og restriktioner. Ser man specifikt på små storbyteatre med statsligt driftstilskud blev der i samme sæson registreret knap 185.000 gæster, hvilket er en stigning på 10% i forhold til året før og på 15% sammenlignet med 2021/2022. Dansekapellet falder ikke under kategorien som et lille storbyteater med statsligt driftstilskud, men denne kategori anvendes som proxy.

Antal teatergæster, Danmark

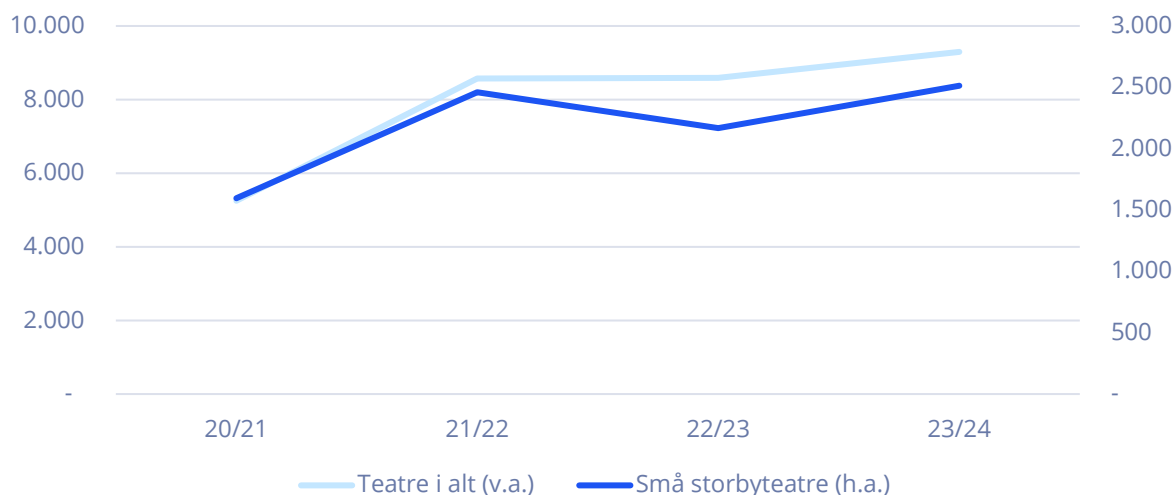


Note: Indberetning til statistikken er frivillig, hvorfor statistikken ikke er fuldt dækkende. Flere af de ikke-statsstøttede teatre oplyser, at de ikke har ressourcer til at medvirke.

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

I sæsonen 2023/2024 blev der opført knap 9.300 forestillinger på danske teatre, hvilket svarer til en stigning på ca. 8% i forhold til året før og på 8,5% sammenlignet med sæsonen 2021/2022. Ser man specifikt på små storbyteatre med statsligt driftstilskud blev der opført 2.513 forestillinger, hvilket er en stigning på næsten 16% i forhold til året før og på 2% sammenlignet med 2021/2022. Årsagen til det midlertidige fald i antallet af forestillinger i sæsonen 2022/2023 er ikke kendt.

Antal opførte forestillinger på egen scene i danske teatre



Note: Det samlede antal gange, en forestilling er blevet spillet på teatres egne scener. Indberetning til statistikken er frivillig, hvorfor statistikken ikke er fuldt dækkende. Flere af de ikke-statsstøttede teatre oplyser, at de ikke har ressourcer til at medvirke.

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Antallet af teatergæster og opførte forestillinger i Danmark er steget markant siden coronapandemien. Da der ikke foreligger sammenlignelige tal fra før pandemien, er det ikke muligt at vurdere, om niveauet er fuldt genetableret eller overgår de tidligere niveauer. Små storbyteatre med statsligt driftstilskud har også oplevet stærk fremgang siden pandemiens slutning.

5. Vurdering af forpagtningsafgift

Forpagtningsafgiften struktureres, så den består af en fast forpagtningsafgift samt en omsætningsbestemt forpagtningsafgift.

5.1. Fast forpagtningsafgift

I forbindelse med fastsættelsen af den faste forpagtningsafgift har vi udarbejdet et stabiliseret GOP for Dansekapellet. Vi har i estimeringen af GOP forholdt os til det materiale, vi har modtaget fra kunden, i form af historisk performance-tal og regnskab samt det nyeste budget for driften af Dansekapellet med tilhørende administration. Forpagtningsafgiften er estimeret til 65% af GOP for Dansekapellet med tilhørende administration. Derudover lægges følgende forudsætninger til grund for vores estimering af GOP:

- Alle beløb er angivet ekskl. moms.
- Omsætningen er beregnet på baggrund af en estimeret belægningsprocent, den årlige kapacitet og den gennemsnitlige bookingpris ekskl. moms
- Belægningsprocenten estimeres til 55% i dansestudierne og Kuppelsalen samt 50% i Teatersalen.
- Forpagtningsafgiften er estimeret, under forudsætning af at tilskuertribunen opgraderes, hvilket sikrer, at salen lever op til afviklernes forventninger.
- Dansekapellet er fritaget for grundskyld og dækningsafgift.
- Det forudsættes, at dansestudierne og Kuppelsalen udlejes på timebasis, mens Teatersalen udlejes på daglig basis.
- Den samlede årlige kapacitet estimeres til 13.062 timer i studierne og 4.354 timer i Kuppelsalen. Det er baseret på følgende forudsætninger:
 - Studierne og Kuppelsalen er tilgængelig for booking kl. 8-22 alle åbne dage.
 - Studierne og Kuppelsalen har 311 indtægtsgivende dage, hvilket svarer til 325 åbningsdage fratrukket 14 dage, hvor forpagter skal garantere stedet til feriecamps for børn.
- Den samlede årlige kapacitet estimeres til 311 dage i Teatersalen. Det er baseret på følgende forudsætninger:
 - 311 indtægtsgivende dage, hvilket svarer til 325 åbningsdage fratrukket 14 dage, hvor forpagter skal garantere stedet til feriecamps for børn.
- De gennemsnitlige markedsbookingpriser ekskl. moms for dansestudierne og Kuppelsalen udgør:
 - Dansestudierne: 170 kr. pr. time
 - Kuppelsalen: 270 kr. pr. time.
- For Teatersalen anvendes en gennemsnitlig dagspris på 6.296 kr.
- Den samlede forventede lønsum for det faste personale inklusive teaterteknikerelev udgør ca. 1,9 mio. kr. årligt. Derudover bruger Dansekapellet ca. 225.000 kr. p.a. på timelønnede vikarer til forhusfunktioner.

- Forpagtningsafgiften er estimeret, under forudsætning af at forpagter får tildelt et øremærket driftstilskud på 3 mio. kr. årligt.

Se også Bilag 1, GOP-beregning.

5.2. Omsætningsbestemt forpagtningsafgift

Den faste forpagtningsafgift er estimeret med udgangspunkt i det stabiliserede driftsresultat, hvor den samlede omsætning er budgetteret til 2.946.894 kr. Til denne faste afgift lægges en omsætningsbestemt forpagtningsafgift, hvis forpagter genererer omsætning, der er højere end den budgetterede omsætning i GOP.

Den omsætningsbestemte forpagtningsafgift estimeres til 20% af omsætningen, der overgår 2.946.894 kr. I tabellen nedenfor fremgår den samlede forpagtningsafgift, i de tilfælde hvor forpagter genererer omsætning højere end 2.946.894 kr.

Meromsætning	Omsætningsbestemt forpagtningsafgift	Samlet forpagtningsafgift	
		kr.	kr. pr. m ² p.a.
200.000	40.000	1.813.612	662
400.000	80.000	1.853.612	677
600.000	120.000	1.893.612	692
800.000	160.000	1.933.612	706
1.000.000	200.000	1.973.612	721
1.200.000	240.000	2.013.612	735
1.400.000	280.000	2.053.612	750
1.600.000	320.000	2.093.612	765

5.3. Vurdering

På baggrund af ovenstående beregninger vurderes det, at forpagtningen med tilhørende administration i dens nuværende stand ("as is") har en årlig forpagtningsafgift på:

Fast forpagtningsafgift

1,76 mio. kr., hvilket svarer til 643 kr. pr. m² p.a.

Omkostningsbestemt forpagtningsafgift

20% af omsætningen, der overgår 2.946.894 kr.

6. anbefaling

Baseret på Colliers' kendskab til forpagtningen har vi ingen anbefalinger i forbindelse med denne vurdering.

7. Begrænsninger i opdrag og ansvar

Colliers anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar overfor kunden i henhold til opdraget. Tredjemand kan ikke holde Colliers ansvarlig for indholdet af vurderingsrapporten.

For en nærmere redegørelse af de forudsætninger, der ligger til grund for vurderingen, henvises til afsnit 2.4.

Colliers kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler som følge af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

8. Kvalifikationer og interessekonflikter

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd som defineret af RICS og TEGoVA, og at denne vurdering er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, der er formuleret af RICS og TEGoVA og godkendt af IVSC, og at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i forpagtningen eller dens ejerskab.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende RICS-vurderingsstandarder (RICS Valuation – Global Standards).

Vi henviser til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

Efter bedste overbevisning har Colliers ikke tidligere medvirket ved et salg eller en vurdering af forpagtningen.

Vi, Peter Winther og Christoffer Mortensen, Colliers International Danmark A/S, Toldbodgade 33, 1253 København K, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med vurderingen.

11. september 2025

A stylized blue ink signature of Peter Winther.

Peter Winther
Executive Director | Partner | MRICS

A stylized blue ink signature of Christoffer Mortensen.

Christoffer Mortensen
Senior Associate | Cand.merc. (Finansiering og Regnskab)

Bilagsoversigt

1. GOP-beregning

a. Fotos

Bilag 1: GOP-beregning

Matr.nr. 3b Utterslev, København
Dansekapellet, Bispebjerg Torv 1
2400 København NV

	Colliers' estimat	
	kr.	%
Belægningsgrad		
Dansestudierne	55,0%	
Kuppelsalen	55,0%	
Teatersalen	50,0%	
Kapacitet		
Studierne	13.062	timer
Kuppelsalen	4.354	timer
Teatersalen	311	dage
Belagt kapacitet		
Studierne	7.184	timer
Kuppelsalen	2.395	timer
Teatersalen	156	dage
Priser		
Studierne, markedspris	170	kr. pr. time
Kuppelsalen, markedspris	270	kr. pr. time
Teatersalen	6.296	kr. pr. dag
Omsætning		
- Studierne og Kuppelsalen	1.867.866	63,4%
- Teatersalen	979.028	33,2%
- Andre, inkl. Gårdscenen	100.000	3,4%
Samlet omsætning	2.946.894	100,0%
Direkte omkostninger ekskl. løn		
- Studierne og Kuppelsalen	186.787	10,0%
- Teatersalen	195.806	20,0%
- Andre, inkl. Gårdscenen	30.000	30,0%
Samlede direkte omkostninger ekskl. løn	412.592	14,0%
GOP før indirekte omkostninger	2.534.302	86,0%
Indirekte omkostninger ekskl. løn		
- Administration osv.	29.469	1,0%
- Marketing	176.814	6,0%
- Energi	328.572	3,0%
Samlede indirekte omkostninger ekskl. løn	534.855	10,0%
Løn	2.125.000	72,1%
Profit før driftsomkostninger	- 125.553	3,9%
Driftsomkostninger		
- Forsikring, kr./m ²	10	27.381
- Vedligehold mv., kr./m ²	50	136.905
Samlede driftsomkostninger	164.286	5,6%
GOP (profit før vederlag og driftstilskud)	- 289.839	-9,8%
Driftstilskud fra kommunen	3.000.000	
GOP (profit før forpagtningsafgift)	2.710.161	
Forpagtningsafgift (% af GOP)	65,00%	1.761.605
Forpagtningsafgift pr. m ² , kr.		643





Hos Colliers er vi **nyskabende.**

Ved at maksimere potentialet i ejendomme og realaktiver skaber vi succes for vores kunder, vores investorer og os selv.

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense

Cortex Park 12
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle