

VALUAR VURDERINGSRAPPORT

ANDELSBOLIGFORENINGEN
A/B OF51

EJENDOMMEN BELIGGENDE
Olfert Fischers Gade 45-51, 1311 København K
Fredericiagade 82-82A, 1310 København K
Kronprinsessegade 43, 1306 København K
Kronprinsessegade 64, 1306 København K

VALUARVURDERET TIL
Kr. 205.500.000 ved 3,45% afkast (DCF-model),
svarende til 31.747 kr./kvm.

SAGSNR 1080051



RAPPORTENS OPBYGNING

KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

En gennemgang/et resume af rapportens vigtigste nøgletal og forudsætninger, der danner grundlag for Værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom.

KAPITEL 2 FORMALIA

En redegørelse for vurderingsrapportens tema, det vil sige hvad det er rapporten gennemgår, i hvilken kontekst rapporten skal forstås, og hvilke emner rapporten er afgrænset fra.

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

En gennemgang af ejendommen, herunder ejendommens stand, udgifter til løbende vedligehold, foretaget vedligehold, større kommende projekter, hvilke potentialer der kan indregnes på ejendommen.

KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE

En gennemgang de elementer der danner grundlag for ejendommens værdi, herunder dens potentialer, hvilke lejeregler, der gør sig gældende for den konkrete ejendom, og afledt heraf en opgørelse af lejeindtægtsgrundlaget hvis den var en udlejnings ejendom i dag, samt set i et DCF-perspektiv, og ejendommens driftsudgifter. Desuden en fremskrivning af ejendommens værdi, givet dens fremtidige udgifter til større vedligeholdsopgaver.

KAPITEL 5 MÆGLERERKLÆRING

Mæglerens tiltrædelse af rapportens gyldighed, herunder habilitet, erklæring om rapportens gyldighed i forhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar, samt underskrift af rapportens gyldighed.

KAPITEL 6 VURDERINGSGRUNDLAG OG MARKEDSKOMMENTAR

En gennemgang af de vigtigste begreber og referencer der danner grund for rapporten, herunder reference-ejendomme, sagens dokumenter mv.

KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

1.1 Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

Vurdering		Afkast	
Ejendom er valuarvurderet til	205.500.000 kr.	Ved (DCF) afkastrente	3,45% %
Svarende til	31.747 kr/kvm	Svarende til 1.års afkastrente	0,56% %
Offentlig vurdering	70.000.000 kr.	Afkastet indeholder 1% årlig inflations/vækstrate over budgetperioden.	
Værdi af 'den frie lejlighed'	2.800.000 kr.		
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		DCF-Modelforudsætninger	
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	81 boliger	DCF-Budgetperiode	15 år
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	5.882 kvm.	Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% % lineært over budgetperiode
Årligt areal til modernisering	392 kvm.	Anvendt udgift til modernisering:	2271 kr/kvm (gange 2 i opgørelse)
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	212.542 kr.	Årlig udgift til renovering, år 1	1.781.070 kr.
Fradrag ved tomgangsleje	53.136 kr.	Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.	
Lejeindtægt opgørelse			
Omk.bestemt leje, år 1	542,02 kr/kvm.	Omk.bestemt leje, år 15	623,03 kr/kvm.
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	72,36 kr/kvm.	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	84,01 kr/kvm.
Det lejedes værdi, år 1	1.417,00 kr/kvm.	Det lejedes værdi, år 15	1628,80 kr/kvm.
Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.	Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
Markedsleje, erhverv, år 1	870,41 kr/kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	1.000,51 kr/kvm.
Øvrige indtægter, år 1	- kr.	Øvrige indtægter, år 15	- kr.
Brutto-Netto			
Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	3.638.136 kr.	Bruttoleje, år 15	10.036.816 kr.
Driftsomkostninger, år 1	2.517.208 kr.	Driftsomkostninger, år 15	4.940.759 kr. (drift er inkl. modernisering)
Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	1.120.929 kr.	Nettoleje, år 15	5.096.057 kr.

1.2 Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på bedst sammenlignelige handlede boligudlejningsejendomme i nærmeste lokal-område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Frederiksborggade 23, 1360 Kbh K	29.06.2018	144.500.000	1877	2.495	2.174	30.949
Nørre Farimagsgade 66, 1364 Kbh K	05.02.2018	100.000.000	1878	3.095	229	30.084
Kronprinsensgade 4 St., 1114 Kbh K	12.02.2018	98.500.000	1790	867	1.551	40.736
Lille Strandstræde 6, 1254 Kbh K	28.12.2018	49.726.800	1740	952	330	38.788

(Kilde: e-nettet.dk)

KAPITEL 2 FORMALIA

2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

Vurdering af ejendom til brug for andelsboligforenings fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet, og hermed grundlag for at fastsætte andelsboligforeningens andelskrone.

2.2 Vurderingstema

Nærværende rapport er en valuarvurdering af en andelsboligforeningsejendom, det vil sige at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejningsejendom ud fra den forudsætning at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening.

Rapporten er endvidere udarbejdet i henhold til, og under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar af d.28.06.2018.

Indeholdt i dette tema er forudsætningen om, at alle boliger, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje*, over vurderingens budgetperiode kan konverteres til gennemgribende renoverede lejemål, og således oppebære en højere lejeindtægt.

Idet forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, kan den pris, der er anført i nærværende rapport, godt være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked, idet en ejendom i en rigtig salgssituation ikke er underlagt denne lovs bestemmelser.

*=Dog fraregnet den frie lejlighed, hvis en sådan er indregnet. Se forklaring i rapportens pkt. 4,2

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. 30.06.2020.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b

2.4 Rekvirent

AB OF 51
V/Bestyrelsen
CVR 48 23 98 11

2.5 Adkomsthaver

AB OF 51
V/Bestyrelsen
CVR 48 23 98 11

2.6 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler & Valuar, HD(F)
Emil Ozol-Ellekilde
STAD Erhverv
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 29 53 81 23

2.7 Forudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger og afgrænsninger:

Ejendommen forudsættes fuldt udlejet, og handlet kontant.

Indeholdt i denne forudsætning er således at andelsforeningen ved et salg, selv er ansvarlig for at alle tinglyste rettigheder indfries, og der er ikke skelet til, eller taget hensyn til dette i værdiansættelsen, i det de tolkes som uvedkommende for en køber af ejendommen.

Denne forudsætning omfatter foruden indestående tinglyste lån (som dermed er irrelevante for værdiansættelsen) også tinglyste rettigheder. Dette vil sige at rapporten ikke indregner den situation at andelsforeningen ved et salg kan blive pålagt at tilbagebetale evt. byfornyelsestilskud. Endelig omfatter denne forudsætning også at dersom ejendommen evt. er omfattet af hjemfaldspligt, at denne forudsættes indfriet af sælger. Denne udgift er derfor en køber uvedkommende, og som følge deraf er den også nærværende værdiansættelse uvedkommende.

Der tages udgangspunkt i at der bliver indgået lejekontrakter på samtlige lejemål i forbindelse med et ejerskifte, hvilket medfører at den lejeindtægt der anvendes i vurderingsrapporten, kan afvige fra den eventuelle leje som andelsforeningen evt. modtager på allerede indgåede lejemål i ejendommen.

For boliglejemål, der i udgangspunktet vil være omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som i modellen forudsættes konverteret til gennemgribende lejemål over DCF-perioden, antages denne konvertering at ske lineært over budgetperioden, og med et fradrag på 3 mdr. tomgangsleje, på det areal bolig, der renoveres.

Nærværende vurdering omfatter ikke noget tillæg for eventuelle individuelle forbedringer, som andelshavere selv har udført. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejernes egne forbedringer.

Nærværende rapport har ikke indregnet og ikke taget hensyn til eventuelt kommende lovændringer omkring krav til energimærke, karensperiode ved ombygning til det lejedes værdi jf. BRL § 5,2 mv. ('Blackstone-indgrebet'). Det må dog forventes at et sådant lovindgreb kan få betydning for kommende valuarvurderinger.

STAD Erhverv • Ejendomsmæglere & Valuarer, MDE • Østerfælled Torv 10. 1. sal • 2100 København Ø • Telefon 32 83 06 10 • valuar@staderhverv.dk • www.staderhverv.dk

Ved et ejerskifte forudsættes at der kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.

Medmindre andet er anført, anvendes ejendommens officielle angivelser (BBR) fsa. arealer, antal lejligheder, antal etager, bygningselementer, varmekilde mv.

Ejendommen forudsætter at der ikke forureningsmæssigt er forhold udover hvad er nævnt i rapportens pkt. 3.5.6 vdr. vidensniveau 1 eller 2. Rapporten forudsætter således at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.

Der foretages ikke en egentlig byggeteknisk gennemgang, ud over andelsforeningens evt. egen tilstandsrapport samt vedligeholdelsesplan. Nærværende rapport forudsætter således, at der på ejendommen ikke foreligger nogle ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de i rapportens kapitel 3.7 samt 3.8 angivne.

De vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.

Der er ikke afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.

Der påhviler ikke ejendommen uoplyste og/eller utinglyste rettigheder og byrder.

Der påhviler ikke ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.

Der er ikke indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering., der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

3.1 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 17.09.2019

Til stede ved besigtigelsen var Christian Kongsbak Refshauge som repræsentant for foreningen og Emil Ozol-Ellekilde fra STAD Erhverv.

Ejendommen er en etageejendom. Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder, loft, for- og bagtrappe besigtiget, foruden de i pkt. 3.2 nævnte boliger.

Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen er i henhold til værdiansættelsen, og derfor ikke har karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

3.2 Kommentar på besigtigede boliger

Der blev ved besigtigelsen fremvist de flg. boliger:

Adresse	Fredericiagade 82A, 1. th
Vær	5
Antal kvm.	74
Vinduer	Termo/trærammer
Altan Ja/nej	Nej
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja

Adresse	Kronprinsessegade 43, 3. tv
Vær	4
Antal kvm.	86
Vinduer	Termo/trærammer
Altan Ja/nej	Nej
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja

3.3 Beskrivelse af ejendom

Andelsboligforening stiftet år 1974 boende i 2 etageejendomme, attraktivt beliggende langs Kronprinsessegade, i Kbh K. Ejendommene er opført år 1905, med murstens/pudset facade samt skifertag. Ejendommene er i 6 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 82 boliger i størrelsen 44-107 kvm., alle med eget køkken og bad. Desuden finder der på ejendommen (jf. BBR) 8 erhvervslokaler, i form af butikker, kontorer samt restaurant.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. (jf. BBR).

Foran ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, bag ejendommen finder man et aflukket gårdmiljø, der primært anvendes til cykelparkering. Ejendommens loft rummer opbevaringsrum til lejlighederne. Ejendommens kælder anvendes til opbevaringsrum, fælles opbevaring, fælles vaskeri samt fyrrum. Faldstammerne er løbende skiftet, og der er etableret både højt vandlukke og dræn.

Ejendommen gennemgik en omfattende byfornyelse i år 2015, der bl.a. omfattede tag, vinduer og der blev etableret en række nye badeværelser.

Der findes et overskydende lokale, som pt. anvendes til bestyrelseslokale, men som det drøftes at lave om til et andet, fælles formål.

Ejendommen er beliggende tæt på Kongens Have. Inden for overkommelig gå/cykelafstand finder man indkøb, cafeer og specialbutikker, skole og gymnasium, nyt metrostop, Østerport ST., Østre Anlæg, Kastellet mv.

3.4 Potentialer og særlige forhold på ejendommen

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau.

Der skønnes ikke at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af selvstændige tagboliger, men der antages dog at være et potentiale i at frasælge en del af loftsarealet som supplerende værelser, til lejlighederne umiddelbart tilstødende loftsrummet. Værdien af dette potentiale fremgår af rapportens pkt. 4.4

Der findes en mulighed for at optimere på ejendommens indtægtsgrundlag i form af markedsleje for erhvervslokaler. Denne potentielle indtægt er indregnet i rapporten med et anslået tal

3.5 Stamdata

3.5.1 Anvendelse

Ejendommen er en etageejendom til beboelse samt delvist erhverv.

3.5.2 Adresse

Olfert Fischers Gade 45-51, 1311 København K
 Fredericiagade 82-82A, 1310 København K
 Kronprinsessegade 43, 1306 København K
 Kronprinsessegade 64, 1306 København K

3.5.3 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport med adgang til offentlig vej.

3.5.4 Kommune, amt og kommunestatus, samt lokalplan

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune.
 Kommunal plan er gældende, under rammen 'boliger'.

3.5.5 Forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurening

3.5.6 Energimærke

Datering for energimærke: 24.01.2012

Karakter, energimærke: D

3.5.7 Altaner

Ingen altaner. Ejendommen har ikke altaner

3.5.8 Bevaringsværdi

Ejendommen har flg fredet/bevarings værdi:

SAVE-karakter: 4

3.5.9 Tingbogsattest

Matrikel nr.	630, 631, 633, 635
Ejerlav	Sankt Annæ Vester Kvarter, København
Tinglyst areal, kvm.	1494
Heraf vej, kvm.	-
Tingbogsattest dateret	26.06.2020

Der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter vurderingsmandens opfattelse påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.
 (bemærk forudsætninger i rapportens pkt.2.7)

3.5.10 Gengivelse af vigtigste oplysninger fra BBR

BBR-nr	101-152049
Ejendom opført år	1905
Antal etager	6
Antal boliger	82
Antal erhverv	7
Antal indgange/opgange	8
Tag, type	Fibercement
Varmekilde	Fjernvarme
Bebygget areal. Kvm.	1.087
Samlet bygningsareal, kvm.	6.420
Samlet tagetageareal, kvm	-
Samlet kælderareal, kvm	987
Samlet boligareal, kvm.	5.956
Samlet erhvervsareal kvm.	517
Bolig bebyggelsesprocent	399%

3.5.11 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2018
Offentlig vurdering, kr.	70.000.000
Heraf grundværdi, kr.	116.105.000

3.5.12 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret som følger:

Forsikringsselskab Top Danmark

Police nr 9568 812 449

Forsikring omfatter dækning for brand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskadeforsikring, husejeransvarsdækning samt bestyrelsesansvar.

3.5.13 Grundejernes Investeringsfond (GI)

Der foreligger ingen oplysninger om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgift til hensættelser samt vedligehold er derfor medregnet med vedligeholdelsesnormtallene jf. boligreguleringslovens §18 og §18b, som følger:

BRL §18	85 kr/kvm. - svarende til	550.205 kr.
BRL §18B	79 kr/kvm. - svarende til	511.367 kr.
BRL §18 Saldo	Medregnet primo	0 kr.
BRL §18B Saldo	Medregnet primo	0 kr.

Beløb indsat på GI er ejendommens opsparing – som udlejnings- ejendom - til vedligehold, herunder større renoveringsudgifter, som udlejningsejendom, og dette beløb kan væsentligt afvige fra de udgifter til løbende vedligehold, som andelsboligforeningen afholder.

3.6 Ejendommens generelle stand

Over middel stand. Større renoveringer er foretaget, og kun få, større vedligeholdsesopgaver i budgetperioden.

Se desuden rapportens pkt. 3.7 for foretaget vedligehold, samt pkt. 3.8 for fremtidigt, større vedligehold.

3.7 Ejendommens foretagne forbedringer

Ejendommen har – udover almindeligt, løbende vedligehold - gennemgået større renoveringer og forbedringsarbejder på ejendommen, på de flg. bygningsdele, på de flg. kendte tidspunkter: (årstallene kan være anslået):

Bygningsdel	Etableret eller renoveret år
Ejendom opført	1905
Tag	2015
Tagpap-tag	-
Altaner, ikke oprindelige	-
Tagterrasse	-
Vinduer, 2015	2015
Vinduer, 2019	2019
Vinduer, øvrigt	-
Nye brand-døre, hoveddøre	2014
Nye brand-døre, lejl.	-
Faldstammer	2015
Stigstrenge	-
Højt vandlukke	2015
Dræn	-
Forbedret varmeanlæg	-
Forbedret el	-
Fælles vaskekælder	-
Nyt gårdmiljø	-
Efterisolering/gavlisolering	-
Facade renoveret	-
Bagside renoveret	-
Forbedret dørtlf.anlæg	-
Fortrætter renoveret	-
Bagtrætter renoveret	-

3.8 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

En andelsforening vælger selv, hvor mange penge den vil afsætte/opspare dels til løbende 'små'-vedligehold, dels til vedligehold eller renovering af større projekter, som for eksempel et nyt tag. Hvis andelsforeningen ikke selv har løbende opsparede midler til større renoveringer, er man så nødsaget til at måtte optage lån til at gennemføre disse.

En udlejnings boliginvesteringsejendom er imidlertid, som langt overvejende hovedregel, underlagt en obligatorisk indbetaling til Grundejernes Investeringsfond (GI), til at sikre at der i fremtiden vil være beløb indsat på GI er ejendommens opsparing – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold.

Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsparing', som tilhører ejendommen, og dens ejer kan ansøge om at der kan bruges midler heraf, til ejendommens vedligehold.

Derfor afviger en udlejningsejendoms drifts- og vedligeholdsbudget væsentligt fra det budget man planlægger ud fra som andelsforening (selv om det er de samme forventede, fremtidige udgifter man har at se frem til, og ejendommens løbende opsparing/vedligeholdsbudget, hvis den var en udlejningsejendom, ville anslået se ud som følger:

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, §18+§18B	*Løbende vedligehold anslået	**Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	§18+§18B
2020	vedligehold af vinduer/døre jf.vedl.plan	400.000	1.061.572	409.758	-	251.814	251.814
2021	-	-	1.072.188	413.856	-	910.146	910.146
2022	-	-	1.082.910	417.994	-	1.575.062	1.575.062
2023	-	-	1.093.739	422.174	-	2.246.626	2.246.626
2024	-	-	1.104.676	426.396	-	2.924.906	2.924.906
2025	vedligehold af vinduer/døre jf.vedl.plan	400.000	1.115.723	430.660	-	3.209.970	3.209.970
2026	-	-	1.126.880	434.966	-	3.901.883	3.901.883
2027	-	-	1.138.149	439.316	-	4.600.716	4.600.716
2028	-	-	1.149.530	443.709	-	5.306.537	5.306.537
2029	-	-	1.161.026	448.146	-	6.019.417	6.019.417
2030	-	-	1.172.636	452.628	-	6.739.425	6.739.425
2031	-	-	1.184.362	457.154	-	7.466.633	7.466.633
2032	-	-	1.196.206	461.726	-	8.201.113	8.201.113
2033	-	-	1.208.168	466.343	-	8.942.938	8.942.938
2034	-	-	1.220.250	471.006	-	9.692.182	9.692.182
I alt		800.000	17.088.014	4.286.975	0	9.692.182	9.692.182

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

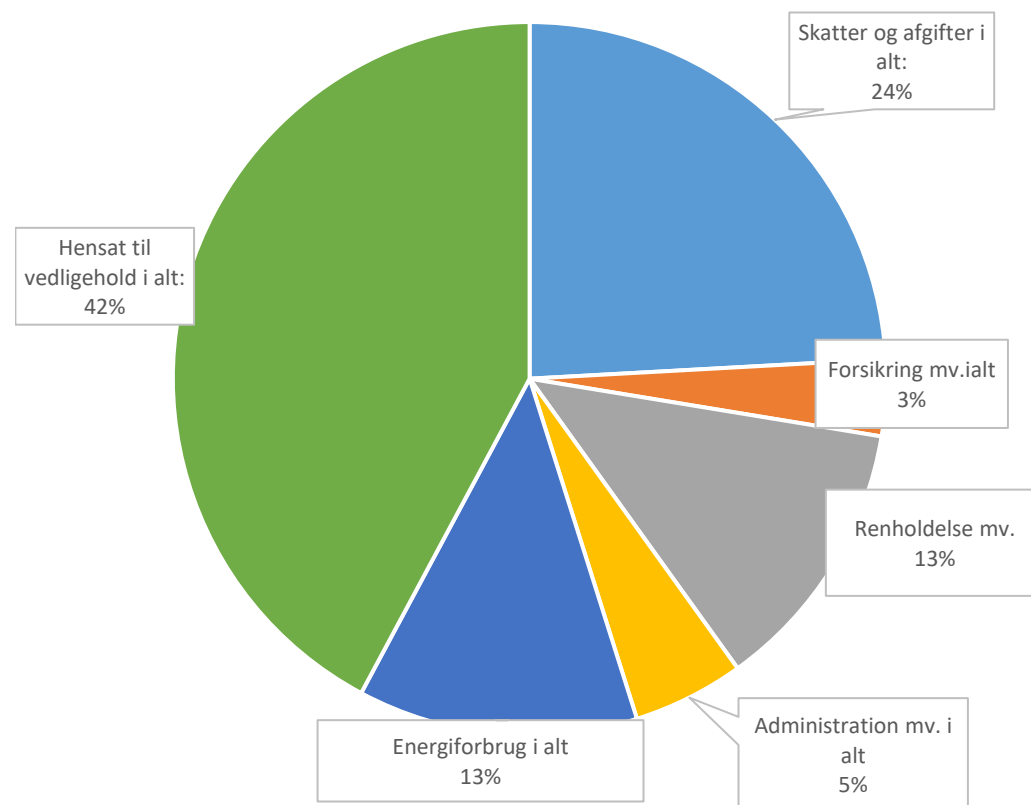
3.9 Ejendommens driftsomkostninger

3.9.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.
Skatter og Afgifter		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		355.956
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation mv.		251.353
Skatter og afgifter i alt:	24,13%	607.309
Forsikring mv:		
Forsikring		87.169
Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Forsikring mv. ialt	3,46%	87.169
Renholdelse mv.		
Vicevært & rengøringservice		288.573
Vinduespudsning & trappevask		16.500
Snerydning & øvrig rengøring		9.500
Renholdelse mv. i alt:	12,50%	314.573
Administration og øvrigt		
Administrator		127.069
Gårdlaug		-
Øvrigt		-
Administration mv. i alt	5,05%	127.069
Energi		
El		65.289
Varmeregnskab		-
Vandforbrug		254.227
Øvrigt energiforbrug		-
Energiforbrug i alt	12,69%	319.515
Vedligehold		
§18		550.205
§18B		511.367

3.9.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:

Hensat til vedligehold i alt:	42,17%	1.061.572
I alt:	100,00%	2.517.208

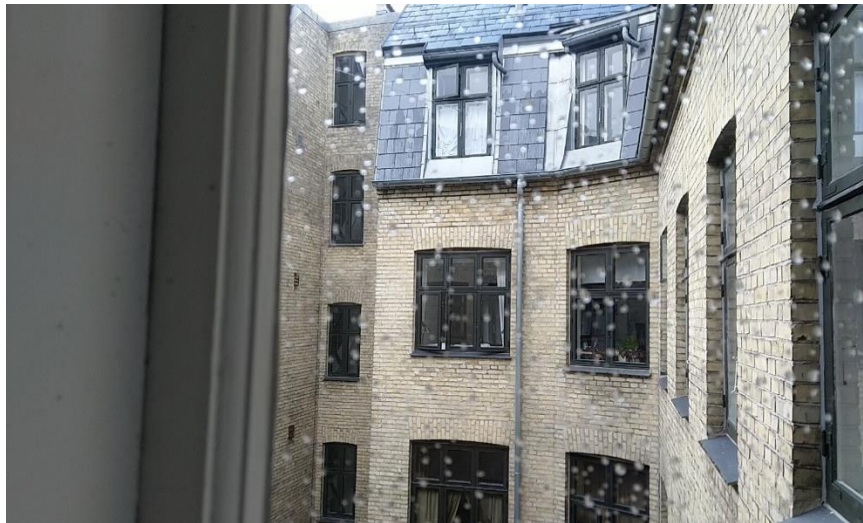


3.10 Omkostningsbestemt leje

På baggrund af de modtagne oplysninger, forhold konstateret ved besigtigelsen samt vejledende/anslåede normtal kan den omkostningsbestemte leje opgøres som følger:

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE				OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET			
Antal boliger	82	Antal kvm.bolig:	5.956	Skatter og Afgifter	607.309 kr.	Alle udgifter samlet	3.508.468 kr.
Antal erhvervslejl.	7	Antal kvm.erhverv	517	Forsikringer /abonnementer	87169,23 kr.	Boligprocent	92,01 %
Antal lejligheder i alt	89	Antal kvm i alt:	6.473	Renholdelse mv.	314.573 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	3.228.246 kr.
		Boligprocent:	92,01%	Energi mv.	319.515 kr.		
				Øvrige udgifter	127.069 kr.		
				Afkast/henlæggelser	1.339.911 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.kv	469,66 kr.
				Installationer	244.549 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	72,36 kr.
				Forbedringstillæg	468.372 kr.		
				Alle udgifter samlet	3.508.468 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	542,02 kr.
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG				OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG			
Skatter og afgifter		Forsikring og abonnementer		Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Grundskyld	355.956 kr.	Forsikring	87169,23 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	181.244 kr.	Postkasser	7.093 kr.
Dækningsafgift	- kr.	Serviceabonnement, elevato	- kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. B	97.095 kr.	Tag	184.340 kr.
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	Øvrigt	- kr.	§ 18	550.205 kr.	Tagpap-tag	- kr.
Rottebekæmpelse	1.975 kr.	Forsikringer /abo. I alt	87.169 kr.	§ 18b	511.367 kr.	Tagterrasse	- kr.
Renovation	249.378 kr.			Afkast/henlægg/renoveringer i	1.339.911 kr.	Altaner, ikke oprindelige	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.					Faldstammer mv.	46.085 kr.
I alt	607.309 kr.					Stigstreng	- kr.
		Energi mv.				Dørtlif.anlæg	- kr.
		El	65288,87 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, hoveddøre	19.697 kr.
		Varmeregnskab	- kr.	Varmeanlæg	159.495 kr.	Nye brand-døre, lejl.	- kr.
		Vandforbrug	254226,5 kr.	Køleskabe	29.520 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.
		Øvrigt energiforbrug	- kr.	Komfur	39.360 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.
		Udgifter til energi i alt	319.515 kr.	Porttlf. med mikrofon	10.680 kr.	Forbedret el	- kr.
Renholdelse mv.				Antenneanlæg	5.494 kr.	Forbedret varmeanlæg	- kr.
Vicevært	36.000 kr.	Øvrige udgifter		Elevator	- kr.	Højt vandlukke/dræn	7.090 kr.
Rengøringservice	252.573 kr.	Administration	127069 kr.	Installationstillæg i alt	244.549 kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Vinduespudsning	- kr.	Gårdlaug	- kr.			Centralsug-anlæg	- kr.
Graffitirens	- kr.	Diverse	- kr.			Fælles vaskekælder	- kr.
Glatførebekæmpelse	- kr.	Øvrige udgifter i alt	127.069 kr.			Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	69.128 kr.
Trappevask	16.500 kr.					Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.
Snerydning	9.500 kr.					Vinduer, 2015	69.128 kr.
Øvrig renhold	- kr.					Vinduer, 2019	65.813 kr.
Renholdelse mv. i alt	314.573 kr.					Vinduer, øvrigt	- kr.
						Forbedringstillæg i alt	468.372 kr.

3.11 Billeder af ejendom



KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE

4.1 Indledning

Nærværende kapitel gennemgår de elementer der danner grund for værdiansættelsen, herunder betydningen af den frie lejlighed, betydningen af ejendommens eventuelle potentialer/'skjulte værdier', en opgørelse af ejendommens potentielle lejeindtægt, hvis den var en udlejningsejendom, en opgørelse af ejendommens værdisætning samt de analysebetragtninger der visualiserer og understøtter værdiansættelsen.

4.2 Den frie lejlighed

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejnings-ejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, indregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed'). Dette begreb vil sige at rapporten udarbejdes ud fra den forudsætning at i forbindelse med en handel af ejendommen kan køberen beholde en enkelt bolig til sit eget brug.

Denne bolig skal dermed fraregnes i ejendommens lejeindtægt, dvs. det antal kvadratmeter hvor der ellers kunne være medregnet en lejeindtægt reduceres, men til gengæld kan denne bolig lægges til ejendommens værdi, som kontantværdien af en forsigtigt sat pris på en ejerbolig i kvarteret (75 % af markedsniveau).

Eftersom denne lejligheds potentielle lejeindtægt ikke indregnes, medregnes der som en naturlig konsekvens heraf, heller ikke nogen renoveringsudgift (jf. BRL §5,2) på denne specifikke lejlighed.

Sagt på en anden måde indregnes denne renoveringsudgift kun på lejligheder der både er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som antages anvendes til boligudlejning.

Den anvendes til udredning af dette regnestykke i videst muligt omfang en lejlighed der så tæt på gennemsnitsstørrelsen af ejendommens boliger. Bemærk at begrebet den frie lejlighed alene indregnes som en del af værdiansættelsen, dvs. dette begreb kan ikke stå til hinder for, at ved et salg af ejendommen, har samtlige andelshavere fortsat ret til at blive boende som lejere, efter lejelovens regler.

Af tabellen herunder fremgår gennemsnitsstørrelsen på andelsforeningens lejligheder, samt hvilken størrelse lejlighed (tættest på gennemsnittet) der er anvendt i opgørelsen.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegningen ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2019-20:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Olfert Fischers Gade 13, 1	77	2	17.06.2020	3.350.000	43.506
Fredericiagade 25, st. tv	73	2	06.03.2020	2.845.000	38.973
Klerkegade 17B, 2. th	75	3	12.02.2020	4.575.000	61.000
Adelgade 49, 5. th	81	3	20.03.2020	4.400.000	54.321
Gns,kvm:	72,63			Gns.kr/kvm:	49.575
Gns,kvm, anvendt:	74			75% af gns.kvm:	37.181
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	2.800.000

4.3 Lejeindtægt –grundlag

Som det fremgår af lovtæksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Dersom ejendommen er beliggende i et reguleret område, finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. Forbedringstillæg i rapportens pkt.3.9. Endvidere kan boliger der opfylder betingelserne for fri markedsfastsættelse (nyopførte, taglejligheder eller lign.) indregnes som markedsleje for beboelse.

Endelig kan ejendommens erhvervsarealer (lokaler ikke udlagt til beboelse – butikker, kontorer, erhvervslokaler etc.) medregnes som markedsleje for erhverv.

Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

Boliger	Antal	Kvm.	Erhverv	Antal	Kvm.
Den frie lejlighed - se pkt. 4,2	1	74	Butikker/kontor/erhvervslokaler	7	517
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	81	5.882			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	0	0			
Boliger i alt	82	5.956	Erhverv i alt	7	517
Andel af samlet areal, boliger		92,01%	Andel af areal, erhverv		7,99%

Se desuden rapportens pkt. 4.6, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår.

4.4 Potentialer på ejendommen

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt. Dette potentiale illustreres den øverste figur i figuren i pkt.4.9.1, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

Der skønnes ikke at være muligt at etablere selvstændige tagboliger i det eksisterende loftsareal (pga. loftshøjde, adgang til flugtveje, adgang til lofts-/kælderrum mv.), men det antages dog at være muligt at en del af loftsarealet kan frasælges som supplerende værelser, til lejlighederne umiddelbart tilstødende loftsrummet. Dette forhold indregnet i værdiansættelsen med en skønnet andel af loftsarealet ganget med 10% af kvadratmeterprisen på ejerlejligheder fundet i pkt. 4.2, som følger:

Bebygget areal,kvm.	Anslået kan anvendes,%	Anslået areal,kvm.	Anvendt kvm.pris, kr/kvm.	Værdi af potentiale,kr.
1.087	25	272	4.958	1.347.205
Afrundet:				1.350.000

Det bemærkes til denne antagelse, at der er ikke forespurgt om en byggetilladelse, eller undersøgt om byggetekniske forhold, herunder bebyggelsesprocent, muliggør dette forhold.

4.5 Angivelse af lejeindtægt på boliger

Uddrag af lejeindtægter på ejendommen ved starten af DCF-budgetperiode.

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Omk.leje kr./kvm./år 542,02		Lejedes værdi kr./kvm./år 1.417,00	
				Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.
Fredericiagade 82	st. tv	3	67	36.315	3.026	94.939	7.912
Fredericiagade 82	1. th	4	107	57.996	4.833	151.619	12.635
Fredericiagade 82A	st. tv	3	68	36.857	3.071	96.356	8.030
Fredericiagade 82A	st. th	4	74	40.109	3.342	104.858	8.738
Kronprinsessegade 43	1. tv	4	86	46.613	3.884	121.862	10.155
Kronprinsessegade 43	1. th	4	100	54.202	4.517	141.700	11.808
Kronprinsessegade 64	1. tv	3	70	37.941	3.162	99.190	8.266
Kronprinsessegade 64	1. th	3	63	34.147	2.846	89.271	7.439
Kronprinsessegade 64	3. tv	4	115	62.332	5.194	162.955	13.580
Olfert Fischers Gade 45	st. th	3	86	46.613	3.884	121.862	10.155
Olfert Fischers Gade 45	1. tv	2	46	24.933	2.078	65.182	5.432
Olfert Fischers Gade 45	1. th	2	56	30.353	2.529	79.352	6.613
Olfert Fischers Gade 45	2. sal	5	102	55.286	4.607	144.534	12.045
Olfert Fischers Gade 45	4. th	4	101	54.744	4.562	143.117	11.926
Olfert Fischers Gade 47	1. tv	2	45	24.391	2.033	63.765	5.314
Olfert Fischers Gade 47	1. th	2	46	24.933	2.078	65.182	5.432
Olfert Fischers Gade 49	1. tv	2	44	23.849	1.987	62.348	5.196
Olfert Fischers Gade 49	4. sal	3	89	48.239	4.020	126.113	10.509
Olfert Fischers Gade 51	st. th	4	92	49.865	4.155	130.364	10.864
Olfert Fischers Gade 51	1. tv	3	78	42.277	3.523	110.526	9.211
I alt (alle lejligheder)			5.956	3.228.246	269.020	8.439.652	703.304

4.6 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	205.537.347 kr.	Afrundet til	205.500.000 kr.
Ved afkastværdi v.1. års leje:	0,56 %		
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	3,45 %		
Indtægtsgrundlag			
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	5.882 kvm.	542,02 kr./kvm.	3.188.136 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	-	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	-	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	517 kvm.	870,41 kr./kvm.	450.000 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			0 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			3.638.136 kr.
Driftsudgifter i alt (jf. årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			607.309 kr.
Forsikringer:			87.169 kr.
Renholdelse mv.:			314.573 kr.
Administration:			127.069 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			319.515 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			1.061.572 kr.
Driftsudgifter i alt Lejeindtægter fratrukket driftsudgifter			2.517.208 kr.
Til forretning/nettoleje			
Lejen er uden andelshaveres særlige (individuelle) forbedringer			1.120.929 kr.
Vurderingssum	afkastværdi ved 1. års leje	Afkast v.DCF:	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	0,56%	3,45%	201.387.347 kr.
Tillæg/fradrag for ekstraordinær indtægt/udgift:			
Frasalg af loftsareal mv.			1.350.000 kr.
Tillagt værdi af fri bolig:			
(afrundet)	74 kvm.	37.181 kr/kvm	2.800.000 kr.
Vurderingssum, samlet			
(afrundet)			205.500.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			31.747 kr/kvm.
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
Tomgangsleje			
Fradrag i omk.leje ved ombyg. Til BRL §5,2,	392 kvm.	542,02 kr./kvm., i 3 mdr	53.136 kr.
Ombygningsudgift			
Renoveringsudgift Omk.leje -> LL §5,2 lejl.	392 kvm.	2.271,00 kr./kvm.	1.781.070 kr.

4.8 DCF-model

Bruttoleje	År 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje	3.188.136	2.790.682	2.601.774	2.408.809	2.211.725	2.010.458	1.804.945	1.595.120	1.380.918	1.162.273	939.116	711.381	478.996	241.893	0	0
Tomgangsleje ved ombygning til BRL §5,2	-53.136	-53.667	-54.204	-54.746	-55.293	-55.846	-56.405	-56.969	-57.538	-58.114	-58.695	-59.282	-59.875	-60.473	-61.078	0
Lejeindtægt, det Lejedes Værdi	0	1.122.419	1.700.465	2.289.959	2.891.073	3.503.981	4.128.857	4.765.881	5.415.233	6.077.094	6.751.652	7.439.093	8.139.607	8.853.388	9.580.631	9.676.437
Lejeindtægt, Markedsleje (bolig)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)	450.000	454.500	459.045	463.635	468.272	472.955	477.684	482.461	487.286	492.158	497.080	502.051	507.071	512.142	517.263	522.436
Lejeindtægt, Øvrige indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre løbende indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje	3.585.001	4.313.934	4.707.080	5.107.658	5.515.777	5.931.547	6.355.082	6.786.493	7.225.898	7.673.412	8.129.153	8.593.242	9.065.800	9.546.950	10.036.816	10.198.873

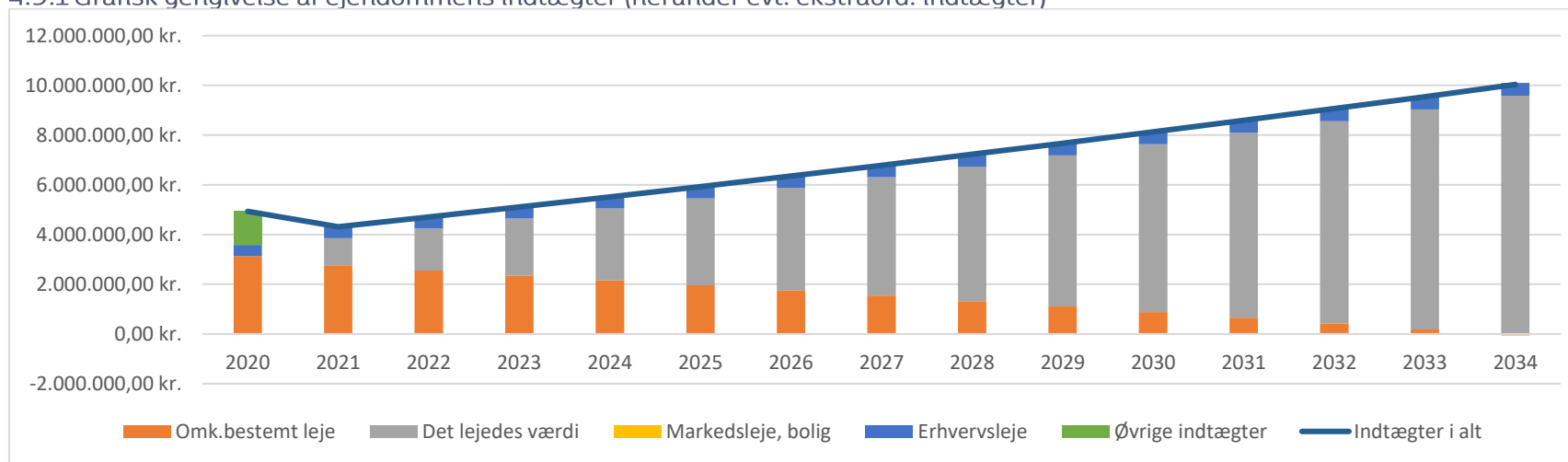
Driftsudgifter	År 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Terminalår
Skatter og afgifter:	607.309	613.382	619.516	625.711	631.968	638.288	644.671	651.118	657.629	664.205	670.847	677.556	684.331	691.174	698.086	705.067
Forsikringer	87.169	88.041	88.921	89.811	90.709	91.616	92.532	93.457	94.392	95.336	96.289	97.252	98.224	99.207	100.199	101.201
Renholdelse mv.:	314.573	317.719	320.896	324.105	327.346	330.620	333.926	337.265	340.638	344.044	347.485	350.959	354.469	358.014	361.594	365.210
Energi /el, vandforbrug mv.)	319.515	322.711	325.938	329.197	332.489	335.814	339.172	342.564	345.989	349.449	352.944	356.473	360.038	363.638	367.275	370.947
Administration:	127.069	128.340	129.623	130.919	132.229	133.551	134.886	136.235	137.598	138.973	140.363	141.767	143.185	144.616	146.063	147.523
Øvrigt (gårdlaug mv)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:	1.061.572	1.072.188	1.082.910	1.093.739	1.104.676	1.115.723	1.126.880	1.138.149	1.149.530	1.161.026	1.172.636	1.184.362	1.196.206	1.208.168	1.220.250	1.232.452
Ekstraord. større vedligehold:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL §5,2 lejl.	1.781.070	1.798.880	1.816.869	1.835.038	1.853.388	1.871.922	1.890.641	1.909.548	1.928.643	1.947.930	1.967.409	1.987.083	2.006.954	2.027.023	2.047.294	0
Udgifter i alt	4.298.278	4.341.260	4.384.673	4.428.520	4.472.805	4.517.533	4.562.708	4.608.335	4.654.419	4.700.963	4.747.972	4.795.452	4.843.407	4.891.841	4.940.759	2.922.400

Pengestrømsopgørelse	År 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Terminalår
Indtægter i alt	3.585.001	4.313.934	4.707.080	5.107.658	5.515.777	5.931.547	6.355.082	6.786.493	7.225.898	7.673.412	8.129.153	8.593.242	9.065.800	9.546.950	10.036.816	10.198.873
Udgifter i alt	-4.298.278	-4.341.260	-4.384.673	-4.428.520	-4.472.805	-4.517.533	-4.562.708	-4.608.335	-4.654.419	-4.700.963	-4.747.972	-4.795.452	-4.843.407	-4.891.841	-4.940.759	-2.922.400
Driftsresultat / cash flow	-713.277	-27.326	322.408	679.139	1.042.972	1.414.015	1.792.373	2.178.158	2.571.479	2.972.449	3.381.181	3.797.790	4.222.394	4.655.109	5.096.057	7.276.473
Cash flow akkumuleret	-713.277	-740.603	-418.195	260.943	1.303.916	2.717.930	4.510.304	6.688.462	9.259.941	12.232.390	15.613.571	19.411.361	23.633.754	28.288.863	33.384.920	40.661.393
Gns.cash flow i perioden	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760	2.710.760

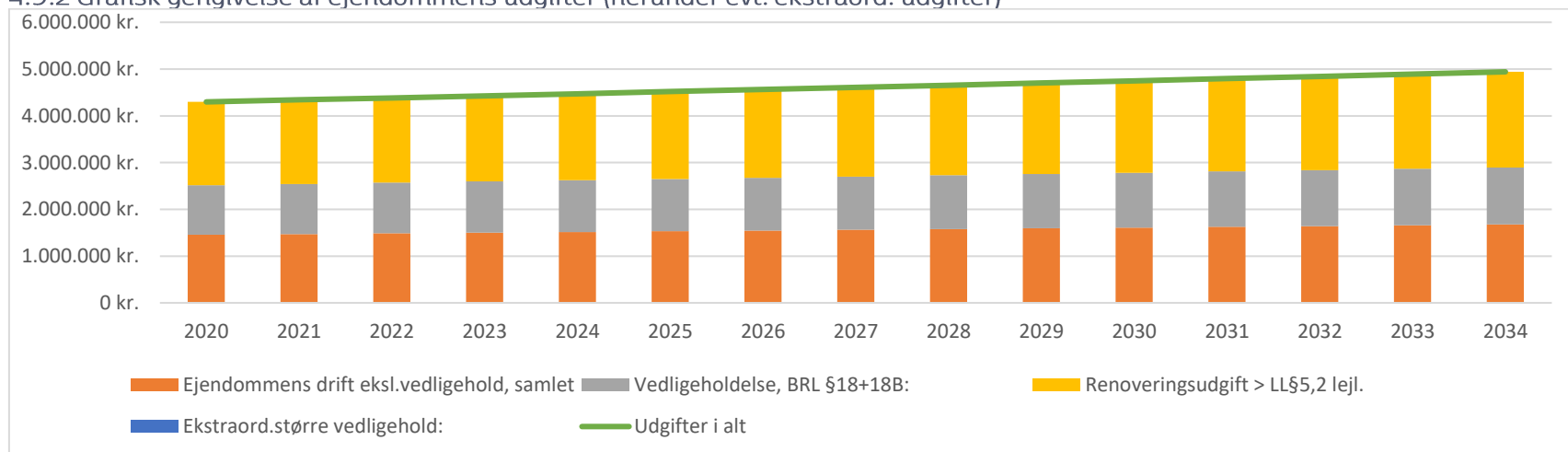
DCF-metode	År 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Terminalår
Netto Pengestrøm	-713.277	-27.326	322.408	679.139	1.042.972	1.414.015	1.792.373	2.178.158	2.571.479	2.972.449	3.381.181	3.797.790	4.222.394	4.655.109	5.096.057	
Nutidsværdi af pengestrøm	-689.489	-25.534	291.215	592.975	880.279	1.153.642	1.413.563	1.660.525	1.894.997	2.117.432	2.328.268	2.527.930	2.716.829	2.895.362	3.063.916	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret	22.821.909															
Nutidsværdi terminalværdi	178.565.438															296.998.892
Markedsværdi DCF (eksl.fri bolig samt tillæg)	201.387.347															
Værdi af den frie bolig	2.800.000	Forrentningskrav :				2,45%	overgangshastighed, Omk.leje til Lejedes Værdi boliger						6,67%	svarende til 15 års lineær konvertering		
Ekstraord. tillæg/fradrag - salg af loft el.lign.	1.350.000	Heraf inflations/væksttakst:				1,00%	Udgift til LL §5,2 (medregnet gange 2, i renoveringsudgift)						2.271	kr/kvm.		
Markedsværdi DCF inkl.den frie bolig samt tillæg:	205.537.347	Samlet DCF/diskonteringsrente:				3,45%	Der er medregnet lejetomgang i 3 mdr,dvs 1/4 år af omk.lejen, fsa.de kvm.,hvor ombygningen sker.									

4.9 DCF-figurer

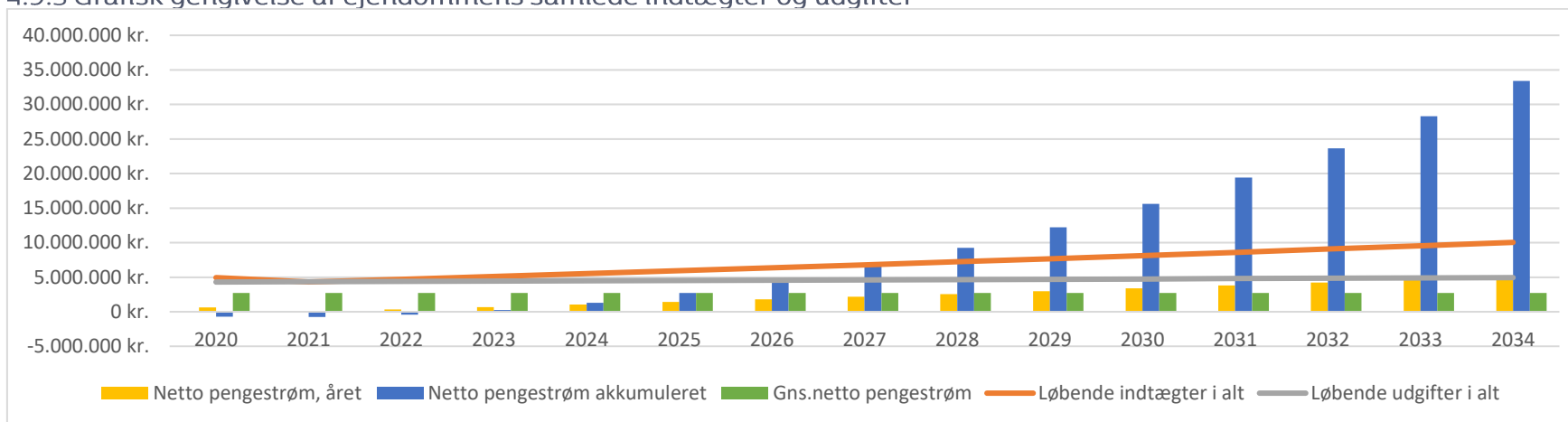
4.9.1 Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraord. indtægter)



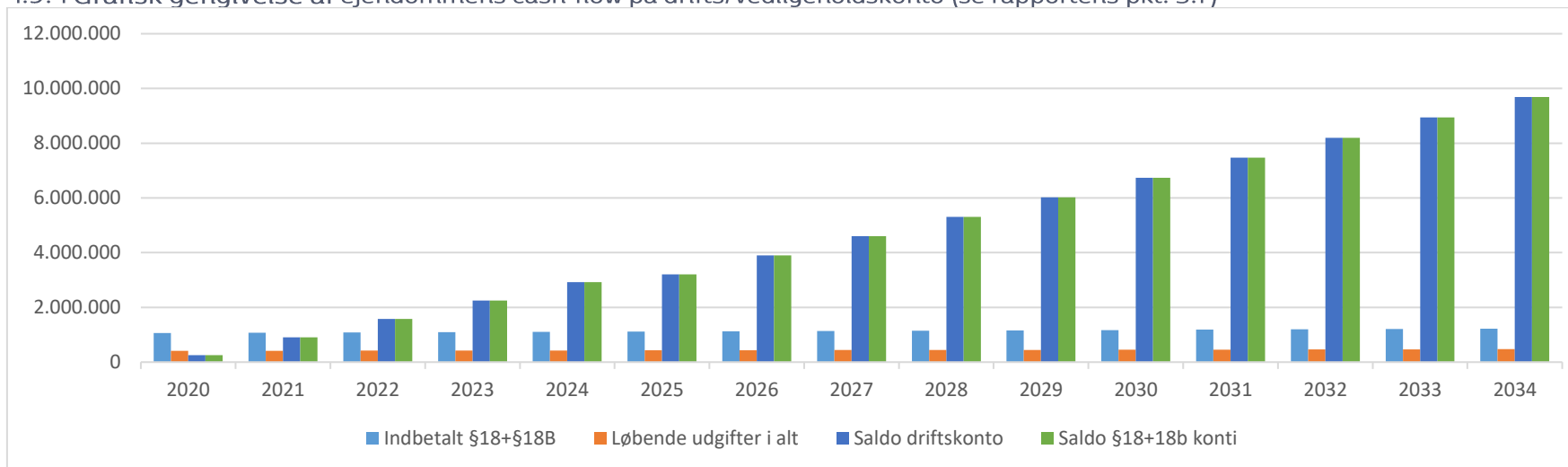
4.9.2 Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



4.9.3 Grafisk gengivelse af ejendommens samlede indtægter og udgifter



4.9.4 Grafisk gengivelse af ejendommens cash-flow på drifts/vedligeholdskonto (se rapportens pkt. 3.7)



4.10 Følsomhedsanalyse

4.10.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativt 1.års afkast samt alternativ lejeindtægt

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
0,31%	369.745.764	57.121
0,46%	249.642.890	38.567
0,51%	225.413.586	34.824
0,56%	205.500.000	31.747
0,61%	188.937.754	29.189
0,66%	174.866.262	27.015
0,81%	143.119.007	22.110

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	3.910.997	254.559.739	39.326
+5,00%	3.820.043	238.218.942	36.802
+2,50%	3.729.090	221.878.145	34.277
100,00%	3.638.136	205.500.000	31.747
-2,50%	3.547.183	189.196.550	29.229
-5,00%	3.456.230	172.855.752	26.704
-7,50%	3.365.276	156.514.955	24.180

4.10.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativ DCF afkastrente samt alternativ lejeindtægt

DCF - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
2,95%	269.202.586	41.589
3,20%	241.787.995	37.353
3,35%	215.821.727	33.342
3,45%	205.500.000	31.747
3,55%	195.549.126	30.210
3,70%	182.370.516	28.174
3,95%	163.477.383	25.255

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	3.853.876	229.993.650	35.531
+5,00%	3.764.251	221.841.549	34.272
+2,50%	3.674.626	213.689.448	33.012
100,00%	3.638.136	205.500.000	31.747
-2,50%	3.495.376	197.385.246	30.494
-5,00%	3.405.751	189.233.146	29.234
-7,50%	3.316.126	181.081.045	27.975

4.11 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

DCF-modellen viser hvad ejendommen er værd i dag, givet de fremtidige større vedligeholdelsesposter skitseret i pkt. 3.8. Nærværende tabel viser, hvad ejendommen - opgjort i samme DCF-model - vil være værd, når de fremtidige udgiftsposter enten kommer tættere på nutiden (en større nutidsværdi af fremtidige udgifter medfører en mindre værdi af ejendommen), eller overgår til at være vedligehold der ligger i fortiden, hvorved 'reservationen' i den fremtidige pengestrøm udgår.

Fremskrivningen er baseret på værdiansættelsen i dag, og tager ikke hensyn til at fremtidige ændringer i afkast- eller lejeniveauer vil påvirke værdiansættelsen.

Fremskrivningen har endvidere heller ikke indregnet eventuelle fremtidige forbedringstillæg som følge af foretagne forbedringer.

4.11.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.			Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær udgift i året	Samlet Fremtidig vedl.
År	Værdi	Kr/kvm			
2020	205.537.347	31.753	vedligehold af vinduer/døre jf.vedl.plan	400.000	800.000
2021	205.537.347	31.753	-	-	400.000
2022	205.537.347	31.753	-	-	400.000
2023	205.537.347	31.753	-	-	400.000
2024	205.537.347	31.753	-	-	400.000
2025	205.537.347	31.753	vedligehold af vinduer/døre jf.vedl.plan	400.000	400.000
2026	205.537.347	31.753	-	-	-
2027	205.537.347	31.753	-	-	-
2028	205.537.347	31.753	-	-	-
2029	205.537.347	31.753	-	-	-
2030	205.537.347	31.753	-	-	-
2031	205.537.347	31.753	-	-	-
2032	205.537.347	31.753	-	-	-
2033	205.537.347	31.753	-	-	-
2034	205.537.347	31.753	-	-	-

KAPITEL 5 MÆGLERERKLÆRING

5.1 Mæglererklæring

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

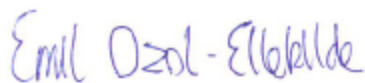
Undertegnede valuar erklærer, at jeg lever op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

5.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten, samt kopi til foreningens administrator.

5.5 Underskrift

København den 30.06.2020



Emil Ozol-Ellekilde
Vurderingschef, Ejendomsmægler & Valuar, MDE, HD(F)

5.3 Habilitet

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området. Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

5.4 Copyright

Nærværende vurderingsrapport kan alene udleveres til andelsforeningens bestyrelse samt øvrige medlemmer, andelsforeningens revisor og andelsforeningens administrator.

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, den kan ikke anvendes til andre formål end som angivet i vurderingsformålet (rapportens pkt.2.1) og den må ikke gengives, hverken helt eller i uddrag.



Philip W. Andersen
Vurdering, Erhvervsmægler

KAPITEL 6 VURDERINGSGRUNDLAG

6.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

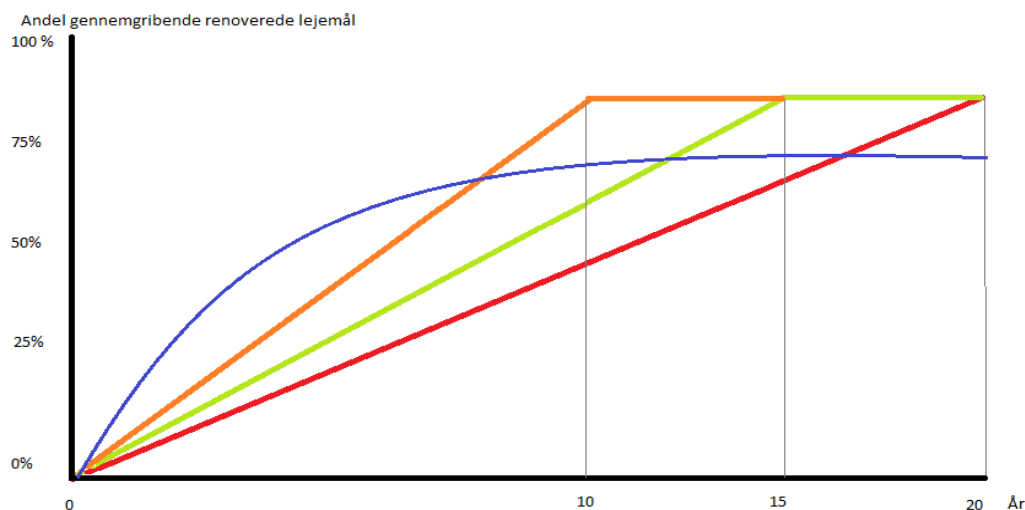
En af de klassiske kritikpunkter af alene at opstille vurderingen på baggrund af en brutto-netto opgørelse, og typisk med en meget lav afkastprocent, er at denne opgørelse ikke viser hvad investoren, der køber ejendommen, kan konvertere den til, over tid, ved at renovere lejemålene, og dermed optimere på ejendommens potentielle lejeindtægt. Med DCF-opgørelsen, og en afkastrente, der understøtter ejendommens egentlige, mulige lejeindtægt, kan denne mulighed imidlertid synliggøres.

Vurderingsmanden har til opgave at vælge en periode, hvor man antager at alle ejendommens lejeboliger (hvis den var en udlejningsejendom), der i udgangspunktet er lejemål, der er omfattet af reglerne

for omkostningsbestemte lejemål, kan renoveres, og ombygges til BRL §5,2 lejligheder (gennemgribende renoverede lejemål), og dermed opnå en højere leje.

Denne lineære antagelse er efter vores opfattelse ikke helt retvisende, idet det er vores oplevelse at når en andelsboligforening opløses, og konverteres til en udlejningsejendom, at der sker en ret stor fraflytning i starten (hvilket giver mulighed for at renovere boligerne før genudlejning), hvilket giver en hurtigere potentiel lejeindtægt de første 1-8 år, end modellen giver mulighed for, men derefter tager det meget lang tid, før det er muligt at renovere samtlige boliger, oftest langt ud over budgetperioden.

Vi har derfor valgt konsekvent og på samtlige af vores sager at anvende en 15-årig periode, dels fordi denne tilgang efter vores opfattelse, bedst simulerer den virkelige verden fsa. udviklingen, og dels for at gøre vores rapporter sammenlignelige.



Figur, pkt. 6.1: Illustration af forskellen mellem den empirisk mest rigtige udvikling af fraflyttede /ombyggede lejemål (blå linje), og de modelmæssige af konverterings tidshorizont (10,15,20 år budgetperiode, hhv. orange, grøn og rød linje) jf. lov om valuarvurderinger.

6.2 Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsejendomme er stigende priser og en lidt faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med at udbuddet af attraktive ejendomme er faldende, hvilket også er en medvirkende årsag til de stigende priser. Faldende renter, et mere likvidt marked, en generel fremgang på alle typer af fast ejendom, og en efterspørgsel på sikre investeringer har presset interessen for erhvervsejendomme, herunder boliginvesteringsejendomme, op.

For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

Ejendomme der handles med et meget lavt (1.års) afkastniveau må således være et udtryk for at ejendommen på en eller anden vis har et potentiale der kan realiseres.

Det er dog samtidig også et udtryk for et marked, hvor der er en langt større interesse for køb af investerings-ejendomme, end der er udbud, hvilket presser priserne op, og dermed køberens afkast-forventninger ned. Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme i København har over de seneste år været støt stigende, og mængden af aktive og interesserede investorer er også stadig stigende.

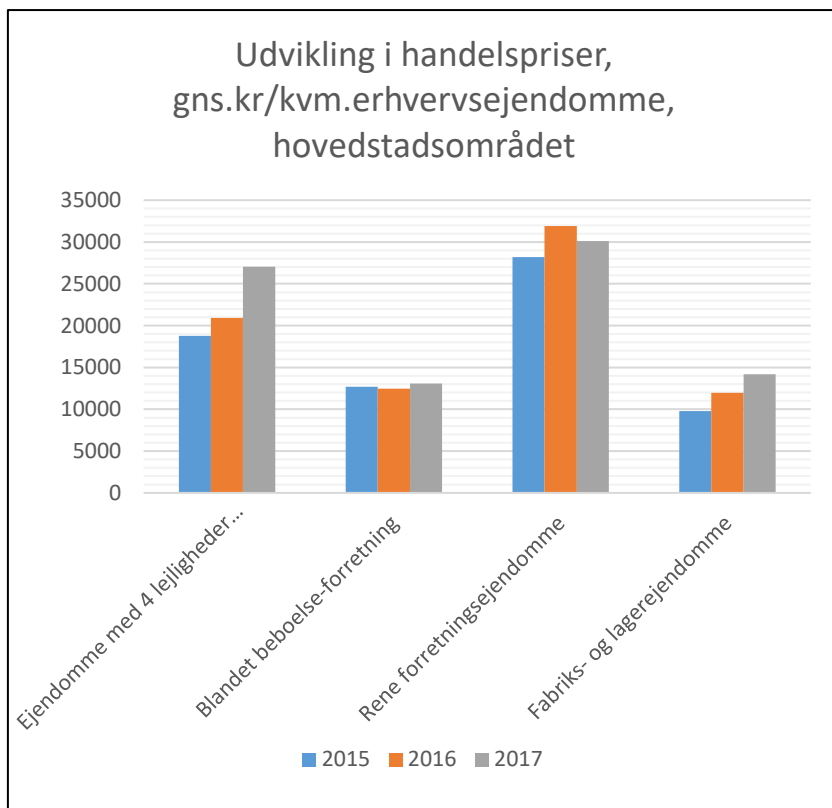
De aktive investorer er fortsat pensionskasser og fonde, men der er også en interesse fra private både danske og udenlandske investorer. Dette betyder bl.a. at der er forskel på udbud/efterspørgsel prisdannelsen på store og små udlejningsejendomme, idet aktørerne ikke nødvendigvis har samme indbyrdes forhandlingsposition.

Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

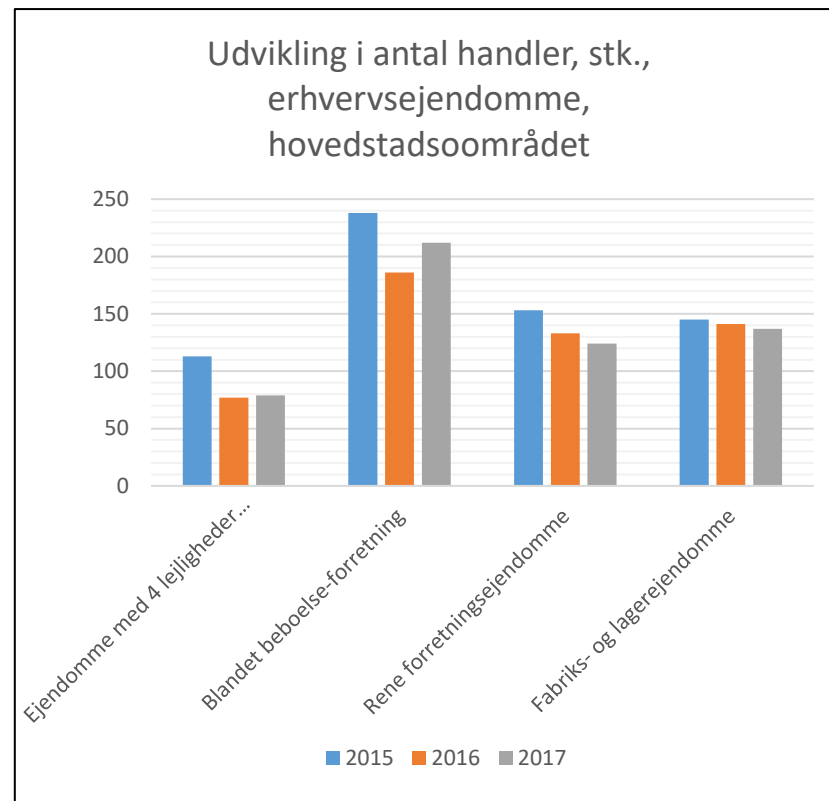
Den store tilflytning af nyere borgere til København har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening i både ældre-og nyere boligudlejnings-ejendomme.

Størrelse er også vigtige parametre for investorenes interesse. De institutionelle investorer og udenlandske investorer går dog primært efter mellemstore til store ejendomme og/eller porteføljer. Dvs. som oftest ejendomme der handles til minimum 50 mio., men udbuddet af disse ejendomme er dog ret begrænset.

Beliggenhedsmæssigt er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorenes interesse, men manglende udbud har også flyttet interessen for bolig-investeringsejendommen længere ud.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

6.3 Referenceejendomme

Stad Erhverv er en erhvervsejendomsrådgivningsvirksomhed, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med handel med boligudlejningsejendomme, og herunder fremgår et uddrag af handlede (boligudlejnings-)ejendomme, vi har enten direkte eller indirekte har et aktuelt og indgående kendskab til. De angivne afkastprocenter er omregnet til den model, der anvendes til valuarvurderinger, for at give det mest relevante sammenligningsgrundlag.

Bemærk at faktiske handler godt kan have andre forudsætninger end dem der ligger til grund for en valuarvurdering, hvorfor deres pris og afkast ikke nødvendigvis afspejler det samme niveau som en valuarvurdering.

Adresse	Handlet	Pris	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm	DCF Afkast %
Frederiksborggade 23, 1360 Kbh K	Juni 2018	144.500.000	2.495	2.174	30.949	3,21%
Herluf Trolles Gade 21, 1052 Kbh K	Sept. 2019	33.000.000	1.070	143	27.205	3,72%
Saxogade 1, 1662 Kbh V	Sept. 2018	31.000.000	741	272	30.602	3,40%
Trøjborgvej 8, 1757 Kbh V	Feb. 2019	51.000.000	1.770	744	20.286	4,50%
Gammel Kongevej 136, 1850 Frb. C	Sept. 2019	152.500.000	3.442	1.659	29.896	3,45%
Engtoftevej 1, 1816 Frb C	Marts 2019	59.250.000	1.506	260	33.550	3,30%
Peter Bangs Vej 49, 2000 Frb.	Feb. 2019	96.660.000	4.492	278	20.264	4,53%
Mariendalsvej 52A, 2000 Frb.	Juni 2019	153.500.000	6.011	313	24.273	4,07%
Koldinggade 23, 2100 Kbh Ø	Okt. 2019	52.000.000	1.898	0	27.397	3,76%
Horsensgade 7, 2100 Kbh Ø	Juni 2019	42.000.000	1.300	0	32.308	3,39%
Kanslergade 1, 2100 Kbh Ø	Juni 2019	262.000.000	10.173	460	24.640	4,04%
Ndr. Fasanvej 271, 2200 Kbh N	Okt. 2018	27.250.000	843	232	25.349	3,86%
Griffenfeldsgade 6, 2200 Kbh N	Juli 2018	44.500.000	1.239	246	29.966	3,46%
Amagerbrogade 117, 2300 Kbh S	Aug. 2018	108.500.000	3.597	778	24.800	3,90%
Rodosvej 1, 2300 Kbh S	April 2019	91.250.000	2.619	457	29.665	3,58%
Hallandsgade 13, 2300 Kbh S	Okt. 2018	17.750.000	740	0	23.986	3,99%
Valby Langgade 75, 2500 Valby	April 2019	43.500.000	1.072	723	24.234	3,98%
Ålekistevej 81, 2720 Vanløse	Nov. 2019	45.000.000	1.784	755	17.724	4,91%
Astrupvej 81, 2700 Brønshøj	Maj 2019	93.750.000	5.122	22	18.225	4,27%

6.4 Sagens dokumenter

Til brug for nærværende vurdering har vurderingsmanden modtaget følgende dokumenter mv.:

- Vedtægter
- Energimærke dateret 24.01.2012
- Forsikringsoversigt, år 2020
- Vedligeholdelsesplan, udløb år 2025
- Årsrapport dateret (udløb) 31.07.2019
- Referat af ord.generalforsamling d. 07.11.2019

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret 26.06.2020
- BBR-ejermeddelelse dateret 26.06.2020
- Ejendomsdatarapport dateret 26.06.2020
- Forureningsattest dateret 26.06.2020
- Oplysning om vejforhold 26.06.2020
- Offentlig vurdering, år 2018
- Skatter og Afgifter 2020
- 15. alm. Vurdering
- Oplysninger om handelspriser på reference-ejerlejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §18-saldi mv.

6.5 Stad Erhverv/Valuar

Stad Erhverv er en erhvervsmæglervirksomhed beliggende i København, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med alle typer af erhvervsjendomme, herunder også boligudlejningsejendomme. Foruden dette varetager vi en lang række af konsulentopgaver, herunder valuarvurderinger. Vi besøger således ca. 400 andelsforeninger om året, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af ca. 30 milliarder kroner.

Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Navnet er måske nyt, men vi har faktisk eksisteret i 10 år, under navnet Erhvervsmægler København, hvor vi tidligere har indgået i et kædesamarbejde. Vi har dog valgt at træde ud af dette, da vi har nået en størrelse hvor det simpelthen er mest hensigtsmæssigt. STAD Erhverv/Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedslejevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og rådgivningsopgaver mv. Samlet udfører vi ca. 500 vurderingsopgaver årligt.



Beinta Magnussen

Emil Ozol-Ellekilde

Sofie Hvenegaard

Philip Andersen