

**Rentabilitetsanalyse**

Dato: 17.11.2015  
 A/B-forening 722 A/B OF 51  
 Adresse : Fredericiagade 82 m.fl

Offentlig ejendomsværdi : 70.000.000 Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014  
 Offentlig grundværdi : 11.908.200  
 Antal boliger / Antal erhverv 82 / 4

Grundareal 1.496 m<sup>2</sup> heraf Vej 0 m<sup>2</sup>  
 Matr. Nr.: 630

| LEJEBEREGNING :                          | m <sup>2</sup> | kr. / m <sup>2</sup> | Total                |
|--|----------------|----------------------|----------------------|
| Lejeindtægt                              | 5.962          | x 506 = kr.          | 3.018.121            |
| Erhvervslejemål, anslået gns.leje        | 405            | x 1200 = kr.         | 486.000              |
| Erhverv/øvrigt, anslået gns.leje         | 103            | x 800 = kr.          | 82.400               |
| -  |                | x = kr.              | -                    |
| -  |                | x = kr.              | -                    |
| -  |                | x = kr.              | -                    |
| Arealer jf. BBR.                         |                |                      |                      |
| I alt, EKSKL. KÆLDER                     | 6.470          | m <sup>2</sup>       | kr. 3.586.521        |
| Andre indtægter – f.eks. ventelistegebyr |                |                      | -                    |
| Vaskeriindtægter, anslået                |                |                      | 50.000               |
| Forudbetalt leje/depositum, anslået      | 1.793.261      | x 0,75% p.a          | 13.449               |
|  |                |                      | 63.449               |
| <b>IALT LEJEINDTÆGT</b>                  |                |                      | <b>kr. 3.649.970</b> |

**DRIFTSUDGIFTER :**

|   |        |         |                |                  |           |
|---|--------|---------|----------------|------------------|-----------|
| Ejendomsskatter mv.                       |        |         | kr.            | 280.901          |           |
| Vand / Vandafledning / Måler / Statsafg.  |        |         | kr.            | 262.500          |           |
| Dagrenovation/affaldsgebyr m.v.           |        |         | kr.            | 213.948          |           |
| Rottebekæmpelse                           |        |         | kr.            | 1.540            |           |
| Forsikring                                |        |         | kr.            | 105.000          |           |
| Vicevært / renholdelse                    |        |         | kr.            | 287.500          |           |
| El, varme og varmeregnskab for ejendommen |        |         | kr.            | 50.000           |           |
| Administration - boliger                  |        |         | kr.            | 230.000          |           |
| Administration - erhvervslejemål          |        |         | kr.            | 8.526            |           |
| Løbende indvendig vedligeholdelse         | kr 0   | x 0     | m <sup>2</sup> | kr.              | -         |
| Løbende udvendig vedligeholdelse          | kr 167 | x 6.470 | m <sup>2</sup> | kr.              | 1.080.490 |
| Gårdlaug/gårdanlæg/fælles arealer         |        |         |                | 15.000           |           |
| Abonnementer og diverse                   |        |         | kr.            | 50.000           |           |
| Øvrigt                                    |        |         |                | -                |           |
| <b>IALT DRIFTSUDGIFTER</b>                |        |         | kr.            | <b>2.585.405</b> |           |

**OVERSKUD EJENDOM** kr. 1.064.566

**Vurderingssum ved varierende rentefod**

|                         |            |                |
|-------------------------|------------|----------------|
| Vurderingssum ved 0,50% | rentefod = | kr 212.913.151 |
| Vurderingssum ved 0,75% | rentefod = | kr 141.942.101 |
| Vurderingssum ved 1,00% | rentefod = | kr 106.456.575 |
| Vurderingssum ved 1,25% | rentefod = | kr 85.165.260  |
| Vurderingssum ved 1,50% | rentefod = | kr 70.971.050  |
| Vurderingssum ved 1,75% | rentefod = | kr 60.832.329  |
| Vurderingssum ved 2,00% | rentefod = | kr 53.228.288  |
| Vurderingssum ved 2,25% | rentefod = | kr 47.314.034  |
| Vurderingssum ved 2,50% | rentefod = | kr 42.582.630  |
| Vurderingssum ved 2,75% | rentefod = | kr 38.711.482  |
| Vurderingssum ved 3,00% | rentefod = | kr 35.485.525  |
| Vurderingssum ved 3,25% | rentefod = | kr 32.755.869  |

**VURDERINGSSUM FØR TOM LEJLIGHED** 0,85% = **125.243.030**

|  |                |                |           |
|--|----------------|----------------|-----------|
| TOM LEJLIGHED                            |                |                |           |
| Areal af tom lejlighed                   | alm. lejlighed | m <sup>2</sup> | 86        |
| Fradrag i lejeindtægt pga. tom lejlighed |                | Kr.            | -43.535   |
| Fradrag i udgifter pga. tom lejlighed    |                | Kr.            | 34.366    |
| Overskud ejendom EFTER tom lejlighed     |                | Kr.            | 1.055.396 |

**VÆRDI AF TOM LEJLIGHED**  
 m<sup>2</sup> - pris for solgt ejerlejlighed i pågældende område kilde:realkreditrådet.dk Kr. 41.932  
 Værdi af tom lejlighed, 75 % af ejerlejlighed Kr. 2.704.614

|   |     |             |
|---|-----|-------------|
| Kontant salgspris EFTER tom lejlighed inkl. tom lejlighed | Kr. | 126.868.826 |
| Udsat vedligehold / akut genopretning                     | Kr. |             |
| Værdi af uudnyttet loftsarealer, anslået                  | Kr. | 5.000.000   |
| Refusion af §18 saldo – Ingen refusion                    | Kr. | -           |
| Refusion af § 22 saldi – Ingen refusion                   | Kr. | -           |

Vurderingspris inkl. grund og tom lejlighed Kr. 131.868.826  
**VURDERINGSPRIS, AFRUNDET TIL** Kr. **132.000.000**

**VURDERINGSPRIS PR. M<sup>2</sup> INKL. GRUND, EKSKL. KÆLDER** Kr. 20.402