

Rentabilitetsanalyse

Dato:	08.10.2017		
A/B-forening	A/B OF51		
Adresse :	Fredericiagade 82 m.fl., 1310 København K		
Offentlig ejendomsværdi :	70.000.000	Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016	
Offentlig grundværdi :	11.610.500		
Antal boliger / Antal erhverv	82	/	4
Grundareal	1.496	m ²	heraf Vej 0 m ²
Matr. Nr.:	630 m.fl.		

LEJEBEREGNING :	m ²		kr. / m ²	Total
<i>Arealer iflg. BBR</i>				
Anslået lejeindtægt	5.956	x	525 = kr.	3.126.900
Erhvervslejemål, ansl. gns. leje	405	x	1350 = kr.	546.750
Erhvervslejemål, ansl. gns. leje	103	x	950 = kr.	97.850
-		x	= kr.	-
-		x	= kr.	-
-		x	= kr.	-

I alt, EKSKL. KÆLDER	6.464	m ²	kr.	3.771.500
Andre indtægter, anslået – f.eks. Ventelistegebyr, ekstra opbevaring				40.000
Vaskeriindtægter, anslået				65.000
Forudbetalt leje/depositum	1.885.750	x	0,75% p.a	14.143

IALT LEJEINDTÆGT

119.143
kr. 3.890.643

DRIFTSUDGIFTER :

<i>Delvis anslået</i>				
Ejendomsskatter mv.			kr.	300.000
Vand / Vandafledning / Måler / Statsafg.			kr.	255.000
Dagrenovation/affaldsgebyr m.v.			kr.	200.000
Rottebekæmpelse / Skadedyrsforebyggelse			kr.	1.500
Forsikring			kr.	105.000
Vicevært / renholdelse			kr.	275.000
Ei, varme og varmeregnskab for ejendommen			kr.	60.000
Administration - boliger			kr.	300.000
Administration - erhvervslejemål			kr.	9.669 1,50%
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 0	x	0 m ²	kr. -
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 100	x	6.464 m ²	kr. 646.400
Gårdlaug/gårdanlæg			kr.	22.500
Abonnementer/diverse/lejerrefunderet drift			kr.	65.000
Øvrigt			kr.	-
IALT DRIFTSUDGIFTER			kr.	<u>2.240.069</u>

OVERSKUD EJENDOM kr. 1.650.574

Vurderingssum ved varierende rentefod

Vurderingssum ved	1,00%	rentefod	=	kr 165.057.413
Vurderingssum ved	1,25%	rentefod	=	kr 132.045.930
Vurderingssum ved	1,50%	rentefod	=	kr 110.038.275
Vurderingssum ved	1,75%	rentefod	=	kr 94.318.521
Vurderingssum ved	2,00%	rentefod	=	kr 82.528.706
Vurderingssum ved	2,25%	rentefod	=	kr 73.358.850
Vurderingssum ved	2,50%	rentefod	=	kr 66.022.965
Vurderingssum ved	2,75%	rentefod	=	kr 60.020.877
Vurderingssum ved	3,00%	rentefod	=	kr 55.019.138
Vurderingssum ved	3,25%	rentefod	=	kr 50.786.896
Vurderingssum ved	3,50%	rentefod	=	kr 47.159.261
Vurderingssum ved	3,75%	rentefod	=	kr 44.015.310

VURDERINGSSUM FØR TOM LEJLIGHED 1,00% = 165.057.413

TOM LEJLIGHED

Areal af tom lejlighed	alm. lejlighed	m ²	86
Fradrag i lejeindtægt pga. tom lejlighed		Kr.	-45.150
Fradrag i udgifter pga. tom lejlighed		Kr.	29.803

Overskud ejendom EFTER tom lejlighed Kr. 1.635.227

VÆRDI AF TOM LEJLIGHED

m ² - pris for solgt ejerlejlighed i pågældende område	kilde:realkreditrådet.dk	Kr.	49.551
Værdi af tom lejlighed, 75 % af ejerlejlighed		Kr.	3.196.040

Kontant salgspris EFTER tom lejlighed inkl. tom lejlighed	Kr.	166.718.742
Udsat vedligehold / akut genopretning	Kr.	-
Evt. værdi af fx uudnyttet loft mv.	Kr.	8.000.000

Refusion af §18 saldo – Ingen refusion	Kr.	-
Refusion af § 22 saldi – Ingen refusion	Kr.	-

Vurderingspris inkl. grund og tom lejlighed Kr. 174.718.742
VURDERINGSPRIS, AFRUNDET TIL Kr. 175.000.000

VURDERINGSPRIS PR. M² INKL. GRUND, EKSKL. KÆLDER Kr. 27.073