

danbolig
ERHVERV

VALUARVURDERING AF

A/B Willedam

SAGSNR 1010169



EJENDOMMEN BELIGGENDE

Fiskedamsgade 7, 2100 København Ø

VALUARVURDERET TIL

Kr. 63.000.000 ved 3,00% afkast (DCF-model), svarende til 29.619 kr./kvm.

danbolig Erhvervscenter – København

Ejendomsmæglere & Valuarer, MDE • Østerfælled Torv 10. 1. sal • 2100 København Ø • Telefon 32 83 06 10 • erhverv.kbh@danbolig.dk • www.danboligerhverv.dk

1. Vurderingsformål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for andelsboligforeningens fælles ejendom. Vurderingen skal danne grundlag for opgørelse af foreningens formue (andelskrone) i forbindelse med årsregnskabsaflæggelse.

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b 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.

Nærværende vurdering er en genvurdering af en tidligere udarbejdet vurdering pr. 12.01.2018, foretaget af danbolig Erhverv.

2. Hovedkonklusion og nøgletal

For ejendommen beliggende: Fiskedamsgade 7, 2100 København Ø

Ejendom vurderet til	63.000.000	kr.
Svarende til	29.619	kr/kvm
Ved (DCF) afkastrente	3,00%	%
Svarende til 1. års afkastrente	0,96%	%
Værdi af 'den frie lejlighed' (se pkt.13)	2.500.000	kr.
DCF-Budgetperiode	10	år
Moderniseringsfrekvens:	10	% lineært over budgetperiode
Anvendt udgift kr/kvm, moderniseringstillæg:	2.250	kr/kvm (*2 i opgørelse)
Bruttoleje, år 1 (se bilag 2)	1.306.231	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se bilag 2)	726.909	kr.
Nettoleje, år 1 (se bilag 2)	579.323	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (se bilag 1 og 2)	636	kr/kvm.
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se bilag 1 og 2)	203	kr/kvm.
Det lejes værdi, år 1 (Se bilag 2 og 3)	0	kr/kvm.
Markedsleje, bolig, år 1 (se bilag 2 og 3)	0	kr/kvm.
Markedsleje, erhverv, år 1 (se bilag 2 og 3)	0	kr/kvm.
Øvrige indtægter, år 1 (se bilag 2 og 3)	0	kr/kvm.

3. Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på handlede boligudlejnings-ejendomme i nærmeste område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Stockholmsgade 25, 2100 Kbh Ø	18.04.2018	56.475.000	1893	1.946	0	29.021
Århusgade 85, 2100 Kbh Ø	28.02.2018	71.600.000	1907	1.781	364	33.380
J.E.Ohlsens Gade 9, 2100 Kbh Ø	21.02.2018	30.000.000	1903	1.267	0	23.678
Livjægergade 27, 2100 Kbh Ø	13.10.2017	110.000.000	1889	3.780	134	28.104

(Kilde: e-nettet.dk)

4. Rekvirent & Vurderingsansvarlig

Rekvirent
A/B Willedam
v/ bestyrelsen
CVR 18 91 98 77

Vurderingsansvarlig
Ejendomsmægler & Valuar
Emil Ozol-Ellekilde
V/Danbolig Erhverv
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 29 53 81 23

5. Vurderingstema og dato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 31.12.2018

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL §5, stk. 2 b. Ejendommen skal fastsættes som ejendommens skønnede kontantværdi som en udlejnings-ejendom, med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Ejendommen forudsættes således handlet i udlejet stand, og med 1 ledig lejlighed til rådighed for køber.

Vurderingstemaet skal i denne sammenhæng tolkes som en værdiansættelse af andelsforeningens ejendom opgjort ved DCF-metode og foretaget under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

6. Forudsætninger

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet under følgende forudsætninger:

- At der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- At de vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.
- At ejendommen forureningsmæssigt ikke er registreret med vidensniveau 1 eller 2 (se i øvrigt pkt. 8.4 herunder), samt at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.
- At en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de allerede skønnede.
- At ejendommen er værdiansat ud fra en kontanthandel. Andelsforeningens egen nuværende belåning er således ikke relevant for værdiansættelsen.
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.
- At der ikke er afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.
- At der ikke er indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering, der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.

7. Tingbogen

Matrikel nr.	2760 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Tinglyst areal	517 kvm.
Heraf vej	0 Kvm.

Ejendommens tinglysninger er gennemgået den 22.01.2019, og der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter vurderingsmandens opfattelse væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

8. Ejendommens specifikationer

Ejendommen er en byejeendom til beboelse.

8.01 Adresse Fiskedamsgade 7, 2100 København Ø

8.02 Stamdata Hoveddata Jf. BBR (hele ejendommen):

Ejendom opført år	1900
Antal etager	6
Antal boliger	29
Antal erhverv	0
Bebygget areal	366 kvm.
Samlet bygningsareal	2.145 kvm.
Samlet boligareal	2.127 kvm.
Samlet erhvervsareal	0 kvm.

Offentlig vurdering

Vurderingsår	2017
Offentlig vurdering	31.000.000 kr.
Heraf grundværdi	2.570.800 kr.

8.03 Vejforhold I henhold til ejendomsdatarapport med adgang til offentlig vej.

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

8.05 Forsikringsforhold Ejendommen er forsikret som følger

Forsikringsselskab	Gjensidige Forsikring
Police nr.	4877464

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

- 8.06 Energimærke** Ejendommen har udarbejdet energimærke d.10.04.2017 med karakteren C
- 8.07 Kommune, amt og zonestatus** Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune
- 8.08 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. |
| BRL §18B | 79 kr/kvm. |
| BRL §18 Saldo | 0 kr. |
| BRL §18B Saldo | 0 kr. |
| BRL §9 stk. 7 | 15 kr/kvm. |
- 8.09 Lokalplanforhold** Ejendommen er beliggende i område, for hvilket Københavns Kommuneplan er gældende, under rammen "boliger".
- 8.10 Kontraktforhold** Det oplyses, at der ikke er kontraktforhold, der har betydning for værdifastsættelsen i nærværende vurdering.
- 8.11 Bevaringsværdig** Ejendommen er kategoriseret som fredet/bevaringsværdig, med SAVE-karakteren 4.

9. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 17.12.2018.

Til stede ved besigtigelsen var Alexander Winfeld som repræsentant for foreningen og Emil Ozol-Ellekilde fra danbolig Erhverv København.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder, loft, for- og bagtrappe besigtiget, foruden de flg. lejligheder:

- Fiskedamsgade 7 5.th
- Fiskedamsgade 7 3.tv

Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

10. Beskrivelse

Hjørneejendom på 6 etager (eksl. kælder og tagetage), opført 1900, med ydervægge i røde mursten, og skifertag. Ejendommen består af 29 lejligheder, fordelt som 11 2-værelses, 13 3-værelses og 5 4-værelses lejligheder. Alle lejligheder har eget køkken, toilet samt bad. Ejendommen opvarmes med fjernvarme. (alle oplysninger er jf.BBR).

Taget er udskiftet ca. år 1997, og loftet anvendes primært til opbevaring.

Kælderen er lille smule lavtloftet, men fremstår i fornuftig stand. Her forefindes en cykelkælder, fyrrum, vaskerum samt møderum til andelsforeningen.

Ejendommen fik skiftet vinduer i år 2014.

Bag ejendommen findes en rigtig pæn gård, som deles med de øvrige ejendomme i gårdlauget. Gården blev istandsat i år 2016.

Ejendommen i et område af Østerbro omkranset af Strandboulevarden, Østerbrogade, Clasensgade og Ndr. Frihavsgade. Der er således god adgang til indkøb, cafeliv, specialbutikker, skole, børnehave, togforbindelse mv. inden for særdeles overkommelig afstand (der åbner desuden et metrostop i nærheden i år 2019), hvorfor kvarteret må regnes som et attraktivt sted at bo.

11. Ejendommens stand og driftsomkostninger

Der henvises for en god ordens skyld til ejendommens energimærke samt vedligeholdelsesplan for en specificeret gennemgang af ejendommens stand og nødvendige renoveringstiltag.

Til ejendommens stand og som grundlag for værdiansættelsen bemærkes dog:

- Taget er skiftet ca. år 1997.
- Ejendommens vinduer er skiftet år 2014
- Der er etableret faldstammer med rottespær.
- Ejendommen er overgået til fjernvarme ca. år 1995.

Ejendommen virker overordnet i fin stand (idet der i øvrigt henvises til andelsforeningens tilstandsrapport, fra september 2016, der indgår i denne sags dokumenter), og der er ikke oplyst nogle større, aktuelle fremtidige projekter på ejendommen.

Jf. seneste årsrapport udgjorde posten almindelig vedligehold kr 152.485. I nærværende opgørelse anvendes dog vedligeholdelsesnormtallene jf. boligreguleringslovens §18 og §18b, som grundlag for årligt vedligehold.

12. Potentialer på ejendommen/ikke-udnyttet udviklingspotentiale

Der skønnes at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af tagboliger, idet ejendommen har loftsrums/tørreloft i en højloftet tagetage samt at det forudsættes, at resterende depotrum etableres i ejendommens kælder.

Dette forhold er ikke indregnet i opgørelsen af ejendommens værdiansættelse (se rapportens bilag 2), men indgår dog i ejendommens samlede afkastprocent. Det bemærkes at foreningen har ikke tidligere undersøgt forholdet, og der foreligger ikke noget konkret projekt vedrørende dette.

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 bilag 4, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

13. Værdien af en ledig lejlighed

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejningsejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 73,34 kvm, hvorfor der anvendes en lejlighed på 72 kvm. (tættest på gennemsnittet) i opgørelsen af den fri bolig.

Den frie lejlighed medregnes ikke i indtægtsgrundlaget, da den ikke oppebærer en lejeindtægt, til gengæld medregnes den med en konservativt sat (75% af markedsniveau) værdi af en tilsvarende ejerbolig i kvarteret.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2018:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Fiskedamsgade 27, 5. th	69	3	05.12.2018	3.495.000	50.652
Præstøgade 16, 2. tv	73	3	20.04.2018	3.400.000	46.575
Steen Billes Gade 8, 4. th	73	3	07.01.2019	3.550.000	48.630
Strandboulevarden 58, 5. mf	78	2	16.11.2018	3.200.000	41.026
Kilde: boliga.dk				Gns.kr/kvm:	46.570
				75% af gns.kvm:	34.927

72 kvm á 34.722 kr/kvm svarer til en værdi af den frie lejlighed på 2.500.000 kr (afrundet).

14. Omkostningsbestemt husleje/opgørelse af lejeindtægt

Som det fremgår af lovteksten, 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.

Ejendommen er beliggende i et reguleret område, og derfor 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 er opfyldt

Københavns Kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. 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 bilag 1.

I værdiansættelsen er imidlertid indeholdt (DCF-modellen) det potentiale, der ligger i at en investor over tid ville kunne konvertere de enkelte lejligheder til at lejeindtægten ville kunne overgå til det lejedes værdi. Gevinsten heri illustreres i **bilag 4** (ejendommens indtægter).

I opgørelsen af lejeindtægten er der korrigeret for værdien af **den frie bolig** (se rapportens pkt. 12), dvs. den teoretiske lejeindtægt for denne lejlighed er fraregnet i opgørelsen af ejendommens lejeindtægter.

Se desuden rapportens **bilag 1** for en opgørelse af den omkostningsbestemte leje, samt **bilag 2**, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår.

15. Habilitetserklæring

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.

16. Fremsendelse

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

17. Datering og underskrift

København den 23.01.2019.

danbolig Erhverv København A/S

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

Mads Røepstorff
Adm. Direktør, danbolig Erhverv København



18. Bilagsoversigt

Nærværende rapport består foruden selve rapporten også af de følgende bilag:

- Bilag 1 : Opgørelse over omkostningsbestemt leje
- Bilag 2 : Rentabilitetsopgørelse, 1.års brutto-netto samt følsomhedsanalyse
- Bilag 3 : DCF Model - 10 års gennemgang af indtægter og udgifter
- Bilag 4 : DCF Model - Grafisk illustration af DCF-model
- Bilag 5 : Markedskommentar
- Bilag 6 : Valuarens grundlag samt referenceejendomme
- Bilag 7 : Oversigt over sagens dokumenter
- Bilag 8 : Fotos af ejendom

Bilag 1. Opgørelse over omkostningsbestemt leje

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE			
Antal boliger	29	Antal kvm.bolig, OMK leje opg.):	2.127
Antal erhvervslejl.	0	Antal kvm.erhverv	0
Antal lejligheder i alt	29	Antal kvm i alt:	2.127
		Boligprocent:	100,00%
POSTERINGER TIL OPGØRELSE AF OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE			
OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG		AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG	
<u>Skatter og afgifter</u>	<u>Jf. årsrapport/normtal</u>	<u>Afkast/henlægg/renoveringer</u>	<u>Afkast/tillæg</u>
Grundskyld	87.407 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	66.500 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	31.905 kr.
Kommunalt renhold af fortov	0 kr.	§ 18	180.795 kr.
Rottebekæmpelse	817 kr.	§ 18b	168.033 kr.
Afgift for vandforbrug	0 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	447.233 kr.
Renovation	53.845 kr.	<u>Installationstillæg</u>	<u>Ydelsestillæg</u>
Øvrigt	0 kr.	Fjernvarme	52.409 kr.
I alt	142.069 kr.	Køleskabe	10.440 kr.
<u>Forsikring og abonnemeter</u>		Komfur	13.920 kr.
Forsikring	38.134 kr.	Porttlf. med mikrofon	3.480 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	1.943 kr.
Øvrigt	0 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. I alt	38.134 kr.	Installationstillæg i alt	82.192 kr.
<u>Renholdelse mv.</u>		<u>Forbedringer</u>	<u>Ydelsestillæg</u>
Vicevært	57.856 kr.	Postkasser	2.509 kr.
Rengøringservice	0 kr.	Altaner	0 kr.
Vinduespudsning	3.000 kr.	Tag	238.875 kr.
Graffittirens	0 kr.	Tagterrasse	0 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer mv.	26.000 kr.
Trappevask	0 kr.	Nye brand-døre, lejl.	0 kr.
Snerydning	4.000 kr.	Efterisolering af loft	14.700 kr.
Øvrig renhold	0 kr.	Højt vandslukke, dræn mv.	0 kr.
Renholdelse mv. i alt	64.856 kr.	Forbedret el	0 kr.
<u>Øvrige udgifter</u>		Centralsug	0 kr.
El	24.746 kr.	Nyt gårdmiljø	15.750 kr.
Gårdlaug	0 kr.	Fælles vaskekælder	11.310 kr.
Varmeregnskab	0 kr.	Eftermonteret elevator	0 kr.
Administration	38.465 kr.	Byggeledelse	0 kr.
Vand	69.811 kr.	Vinduer, front	122.298 kr.
Diverse	0 kr.	Vinduer, bagside	0 kr.
Øvrige udgifter i alt	133.022 kr.	Forbedringstillæg i alt	431.441 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET			
Skatter og Afgifter	142.069 kr.	Alle udgifter samlet	1.338.947 kr.
Forsikringer /abonnemeter	38.134 kr.	Boligprocent	100,00 %
Renholdelse mv.	64.856 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	1.338.947 kr.
Øvrige udgifter	133.022 kr.		
Afkast/henlæggelser	447.233 kr.		
Installationer	82.192 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	202,84 kr.
Forbedringstillæg	431.441 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.kvm.	432,80 kr.
Alle udgifter samlet	1.338.947 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	635,64 kr.

Bilag 2. Rentabilitetsopgørelse, 1.års brutto-netto samt følsomhedsanalyse

1.års brutto-netto opgørelse

Indtægtsgrundlag					
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	2.055 kvm.	636 kr./kvm.	1.306.231	kr.	
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 kvm.	0 kr./kvm.	0	kr.	
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 kvm.	0 kr./kvm.	0	kr.	
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	0 kvm.	0 kr./kvm.	0	kr.	
Øvrige indtægter			0	kr.	
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			1.306.231	kr.	
Driftsudgifter i alt (jf. årsrapport samt normalt for omk. bestemt leje)					
Skatter og afgifter:			142.069	kr.	
Forsikringer:			38.134	kr.	
Renholdelse mv.:			64.856	kr.	
Administration:			38.465	kr.	
Øvrige udgifter:			94.557	kr.	
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			348.828	kr.	
Driftsudgifter i alt Lejeindtægter fratrukket driftsudgifter			726.909	kr.	
Til forretning/nettoleje					
uden andelshaveres særlige forbedringer			579.323	kr.	
Vurderingssum, afkastværdi ved 1.års leje					
		Afkast v.DCF:			
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	0,96%	3,00%	60.526.255	kr.	
Tillagt værdi af fri bolig:					
(afrundet)	72 kvm.	34.927 kr/kvm	2.500.000	kr.	
Vurderingssum, samlet					
(afrundet)			63.000.000	kr.	
Svarende til kr/kvm					
			29.619	kr/kvm.	

Følsomhedsanalyse Ejendomsværdi ved ændret afkast og lejeindtægt

1.års Brutto/netto - Ændret afkast			1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.	Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
0,46%	129.226.895	60.755	+7,50%	1.404.198	73.261.651	34.444
0,71%	84.424.436	39.692	+5,00%	1.371.543	69.849.852	32.840
0,86%	70.087.654	32.951	+2,50%	1.338.887	66.438.054	31.236
0,96%	63.000.000	29.619	100,00%	1.306.231	63.000.000	29.619
1,21%	50.491.228	23.738	-2,50%	1.273.575	59.614.456	28.027
1,46%	42.257.437	19.867	-5,00%	1.240.920	56.202.657	26.423
1,96%	32.100.426	15.092	-7,50%	1.208.264	52.790.858	24.819
DCF - Ændret Afkast			DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.	Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
2,50%	77.733.101	36.546	+7,50%	1.404.198	69.964.763	32.894
2,75%	71.303.508	33.523	+5,00%	1.371.543	67.651.927	31.806
2,90%	65.554.152	30.820	+2,50%	1.338.887	65.339.091	30.719
3,00%	63.000.000	29.619	100,00%	1.306.231	63.000.000	29.619
3,10%	60.665.006	28.521	-2,50%	1.273.575	60.713.419	28.544
3,25%	57.401.871	26.987	-5,00%	1.240.920	58.400.583	27.457
3,50%	52.600.168	24.730	-7,50%	1.208.264	56.087.747	26.369

Bilag 3. DCF-Model – 10 års gennemgang af indtægter og udgifter

DCF-opgørelse af indtægter, udgifter, cash-flow samt udvikling i vedligeholdssaldi

Bruttoleje	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lejendtgæst, DMK Leje		1.306.231	1.065.885	951.302	831.710	706.953	576.874	441.309	300.090	153.046	0
Lejendtgæst, det lejedes Værdi		0	607.689	930.040	1.264.854	1.612.689	1.973.931	2.348.978	2.738.237	3.142.127	3.561.077
Lejendtgæst, Markedsleje (bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendtgæst, Erhvervsleje (erhverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendtgæst, Øvrige indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afvigelse fra markedsleje		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre løbende indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre engangs indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		1.306.231	1.673.754	1.881.342	2.096.564	2.319.642	2.550.805	2.790.286	3.038.327	3.295.173	3.561.077

Driftsudgifter	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Skatter og afgifter:		142.069	144.910	147.808	150.764	153.780	156.855	159.992	163.192	166.456	169.785
Forsikringer		38.134	38.897	39.675	40.468	41.277	42.103	42.945	43.804	44.680	45.574
Renholdelse mv.:		64.856	66.153	67.476	68.826	70.202	71.606	73.038	74.499	75.989	77.509
Øvrige udgifter:		94.557	96.448	98.377	100.345	102.352	104.399	106.487	108.616	110.789	113.004
Administration:		38.465	39.234	40.019	40.819	41.636	42.468	43.318	44.184	45.068	45.969
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:		348.828	355.805	362.921	370.179	377.583	385.134	392.837	400.694	408.708	416.882
Ekstraord. større vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL §5.2 lejl.		924.750	943.245	962.110	981.352	1.000.979	1.020.999	1.041.419	1.062.247	1.083.492	1.105.162
Udgifter i alt		1.651.659	1.684.692	1.718.386	1.752.753	1.787.808	1.823.564	1.860.036	1.897.237	1.935.181	1.973.885

Pengestrømsopgørelse	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Indtægter i alt		1.306.231	1.673.754	1.881.342	2.096.564	2.319.642	2.550.805	2.790.286	3.038.327	3.295.173	3.561.077
Udgifter i alt		-1.651.659	-1.684.692	-1.718.386	-1.752.753	-1.787.808	-1.823.564	-1.860.036	-1.897.237	-1.935.181	-1.973.885
Driftsresultat / cash flow		-345.427	-10.938	162.956	343.810	531.834	727.240	930.250	1.141.090	1.359.991	1.587.192
Cash flow akkumuleret		-345.427	-356.366	-193.410	150.401	682.234	1.409.474	2.339.725	3.480.815	4.840.806	6.427.999
Gns.cash flow i perioden		642.800	642.800	642.800	642.800	642.800	642.800	642.800	642.800	642.800	642.800

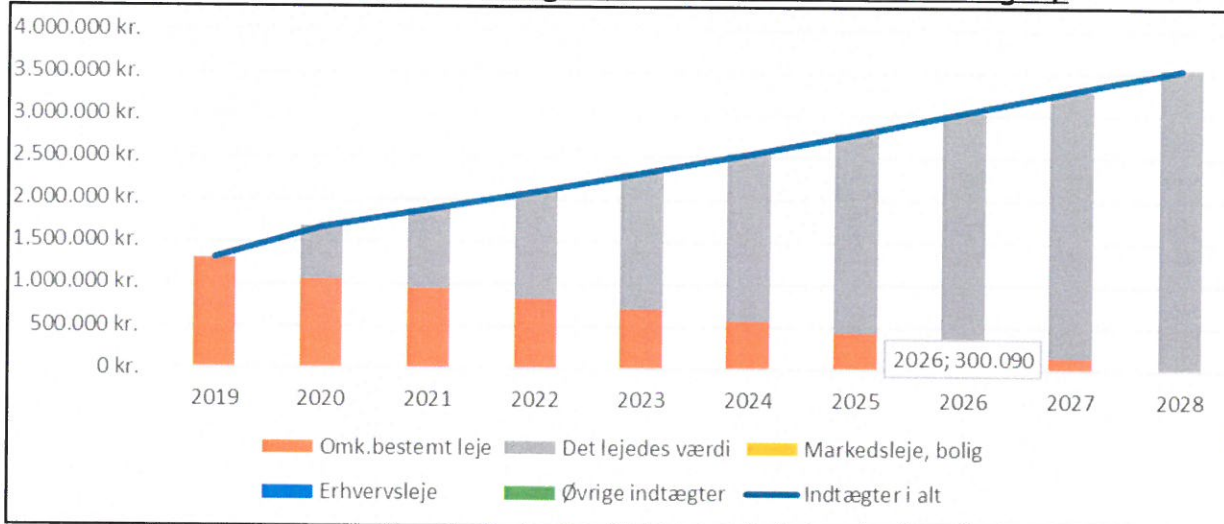
DCF-metode	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Netto Pengestrøm		-345.427	-10.938	162.956	343.810	531.834	727.240	930.250	1.141.090	1.359.991	1.587.192	
Nutidsværdi af pengestrøm		-328.979	-9.921	140.768	282.854	416.705	542.678	661.112	772.335	876.663	974.398	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		4.328.612										
Nutidsværdi terminalværdi		56.197.643										91.540.039
Markedsværdi DCF (ekskl. fri bolig)		60.526.255										
Værdi af den frie bolig		2.500.000	Forrentningskrav									
Markedsværdi DCF, inkl. den frie bolig:		63.026.255	Inflations/væksttakst		3,00%	Overgangshastighed, Omkl. leje til Lejedes Værdi boliger						10,00%
					2,00%	Kr/levm. overgang til LL §5.2 (medregnet *2 i renoveringsudgift)						2.250,00

Driftskonto samt §18+18B saldi	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
BRL §18+18B saldi primo året		0	151.388	305.804	463.308	623.962	787.829	954.974	1.125.461	1.299.359	1.476.734
Driftskonto, saldo, primo året		0	151.388	305.804	463.308	623.962	787.829	954.974	1.125.461	1.299.359	1.476.734
Løbende indbetaling		348.828	355.805	362.921	370.179	377.583	385.134	392.837	400.694	408.708	416.882
Ans. løbende vedligehold		-197.440	-201.389	-205.417	-209.525	-213.715	-217.990	-222.350	-226.796	-231.332	-235.959
Ekstraord. udgift		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekstraord. betaling til drift/vedl.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskonto, saldo ultimo året		151.388	305.804	463.308	623.962	787.829	954.974	1.125.461	1.299.359	1.476.734	1.657.656
BRL §18+18B saldi, ultimo året		151.388	305.804	463.308	623.962	787.829	954.974	1.125.461	1.299.359	1.476.734	1.657.656

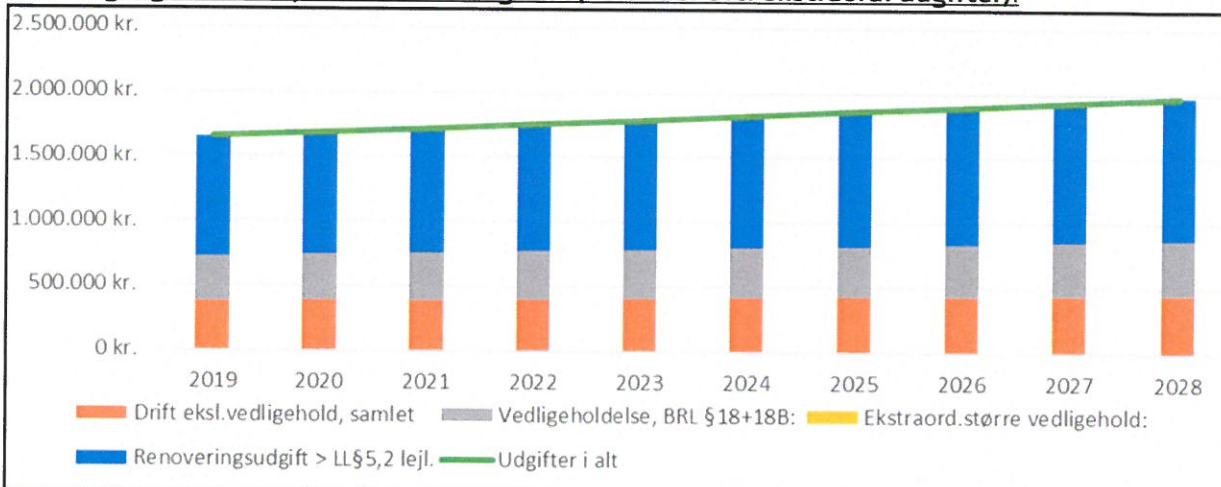


Bilag 4. DCF-Model – Grafisk gengivelse

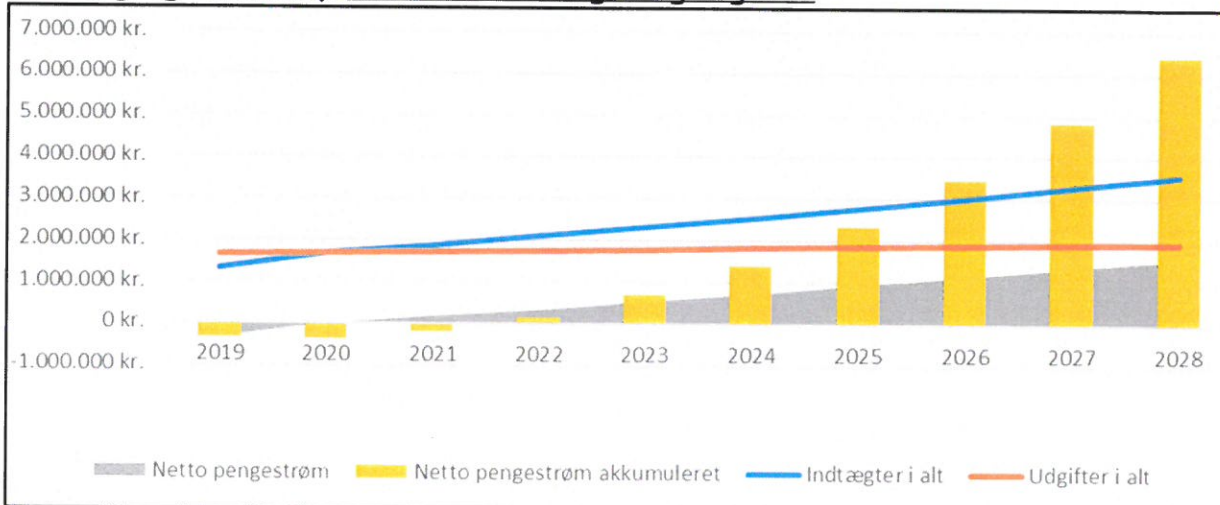
Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraord. indtægter):



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

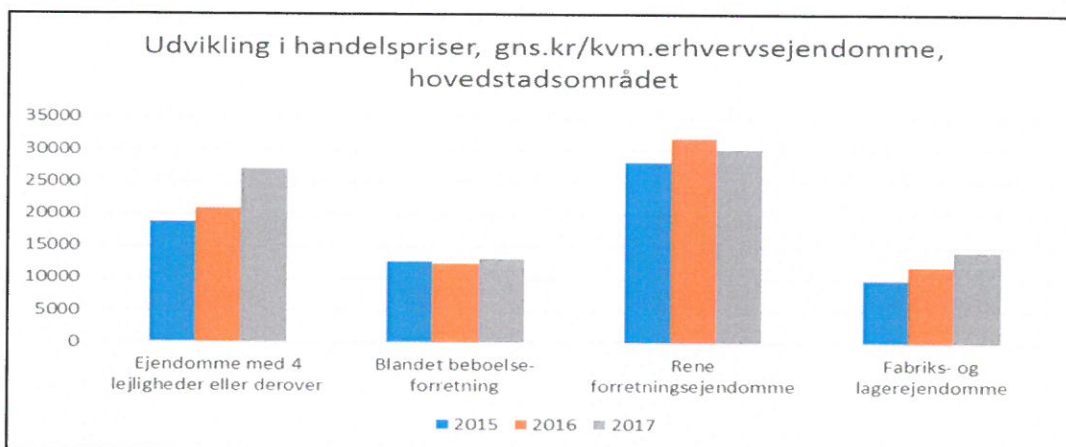


Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter og udgifter:

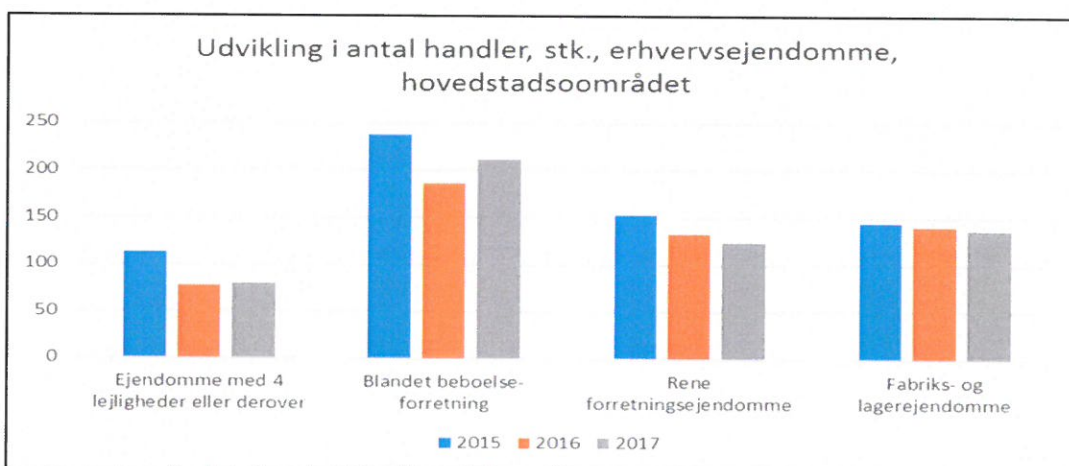


Bilag 5. Markedskommentar

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.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejermål 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.

Beliggenhed og størrelse er vigtige parametre for investorernes 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.

Den store tilflytning af nyere borgere til København har ligeledes afstedkommet en stor bolig efterspørgsel. 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 boligudlejningsejendomme.

Beliggenhedsmæssigt er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorernes interesse. På disse områder handles færdigudviklede ejendomme med ren beboelse ned til ca.2,50-3,50 %, og for ejendomme tilstødende disse bydele, med en afkastrente for en fuldt udviklet ejendom, i niveauet 3,50-4,50%

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 butiksanvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko, vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

Til illustration af de store forskelligheder i afkast fremgår her en række handler med boliginvesteringsejendomme, som danbolig Erhverv har enten direkte eller indirekte kendskab til:

Adresse	Handlet	Pris	Bolig Erhverv			DCF Afkast %
			Kvm.	Kvm	Kr/kvm	
Frederiksborggade 23, 1360 Kbh K	Juni 2018	144.500.000	2.495	2.174	30.949	2,38%
Nørre Farimagsgade 66, 1364 Kbh K	Feb.2018	100.000.000	3.095	229	30.084	2,53%
Dronningensgade 17, 1420 Kbh K	Sept.2017	14.350.000	504	0	28.472	2,43%
Vesterbrogade 51, 1620 Kbh V	Juli 2018	49.300.000	1.069	497	31.481	3,55%
Kaalundsgade 8, 1664 Kbh V	Feb.2018	53.400.000	1.908	42	27.385	2,74%
Stenosgade 5, 1616 Kbh V	Nov.2017	27.160.000	1.116	279	19.470	3,58%
Gammel Kongevej 152A, 1850 Frb. C	Okt.2018	81.000.000	2.084	784	28.243	2,61%
Thurøvej 10, 2000 Frb.	Nov.2017	32.600.000	1914	1.505	9.535	3,30%
Nordre Fasanvej 183, 2000 Frb	Nov.2017	33.700.000	915	344	26.767	2,68%
Stockholmegade 25, 2100 Kbh Ø	April 2018	56.475.000	1.946	0	29.021	2,60%
J.E.Ohlsens Gade 9, 2100 Kbh Ø	Feb.2018	30.000.000	1.267	0	23.678	3,05%
Livjærgergade 27, 2100 Kbh Ø	Okt.2017	110.000.000	3.780	134	28.104	2,69%
Hjørringgade 1, 2100 Kbh Ø	Juli 2017	49.000.000	2.168	160	21.048	3,40%
Gormsgade 2, 2200 Kbh N	Juli 2017	195.000.000	4.864	2.013	28.355	2,62%
Griffenfeldsgade 13A, 2200 Kbh N	Juni 2018	24.000.000	1.060	134	20.101	3,49%
Drogdengsgade 1, 2300 Kbh S	April 2018	32.700.000	1.263	240	21.756	3,26%
Amagerbrogade 67, 2300 Kbh S	April 2018	64.600.000	1.847	573	26.694	2,74%
Drogdengsgade 2, 2300 Kbh S	April 2018	35.700.000	1.501	145	21.689	3,29%
Wagnersvej 18, 2450 Kbh SV	Sept.2017	95.000.000	5.299	236	17.164	4,01%
Sallingvej 37, 2720 Vanløse	Juni 2018	80.100.000	3.090	486	22.399	3,23%
Vanløse Alle 55, 2720 Vanløse	Jan.2018	42.000.000	2.052	0	20.468	3,47%
Fr.sundsvej 227, 2700 Brønshøj	Feb.2017	70.750.000	4.121	320	15.931	4,24%

Bilag 6. Valuarens grundlag samt referenceejendomme

Danbolig Erhverv København besøger ca.250 andelsforeninger om året, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en værdi af over 10 milliarder kroner om året.

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.

Ud over dette har vi indgået et samarbejde med de øvrige Danbolig-erhvervscentre omkring vidensdeling fsa. referenceejendomme, salg af boligudlejningsejendomme og håndtering af valuarvurderinger. Derudover har vi udviklet en samarbejdsmodel for de Danbolig-boligbutikker, der hidtil har udarbejdet valuarvurderinger, men som i dag vil have meget svært ved at leve op til bekendtgørelsen om valuarvurderingers krav, om også at være involveret i kommission og salg af boligudlejningsejendomme. Dette samarbejde betyder at vi kan sende en lokal boligmægler ud for at varetage dele af valuarvurderingen, men at ansvaret for vurderingsforretningen er samlet hos os.

Danbolig Erhverv København er naturligvis også erhvervsejendomsmægler, og arbejder med køb, salg, udlejning og rådgivning af alle typer af erhvervsejendomme, herunder selvfølgelig også boligudlejningsejendomme.

Samlet betyder samarbejdet og vores baggrund som erhvervsejendomsmægler at vi har mulighed for at give tilbud på at udarbejde en valuarvurdering, praktisk taget overalt i Danmark, og stadig overholde bekendtgørelsens krav om lokalt markedskendskab.

Vores team i København består af 3 beskikkede ejendomsmæglere, hvoraf 2 er valuarer og 1 er diplomvaluar. Alle har mindst 10 års erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig- og erhvervsejendomme, hvorfor vi allerede fra dag 1 lever op til alle bekendtgørelsens nye krav.

Herunder fremgår en liste af boligudlejningsejendomme, hvor danbolig Erhverv København har formidlet et salg:

Adresse	Handlet	Pris	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm	Afkast %
Højnæsvej 65, 2610 Rødovre	Juni 2018	29.000.000	920		31.522	4,30%
Korngården 10.4660 St.Heddinge	Dec. 2017	38.000.000	4.505	933	6.988	8,58%
Bagsværdal 2-6, 2880 Bagsværd	Dec. 2017	15.200.000	788		19.289	4,40%
Prøvestens Alle 7, 2300 Kbh S	Dec. 2017	5.800.000	540		10.741	4,01%
Ulrikkenborg Alle 13-17, 2830 Virum	Nov.2017	22.995.000	1.014		22.678	3,68%
Fr.borgvej 179, 2400 Kbh NV	Marts 2017	12.550.000	567		22.134	4,51%
Vævergade 3, 2200 Kbh N	Januar 2017	23.000.000	850		27.059	3,82%
Larsbjørnsstæde 5. 2100 Kbh Ø	Sept.2017	31.150.000	2.018		15.436	3,94%

Bilag 7. Oversigt over sagens dokumenter

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

1. Vedtægter
2. Årsrapport 2017
3. Forsikringsoversigt
4. Ejendomsskattebillet 2018
5. Energimærke d.10.04.2017
6. Beboer/lejeliste
7. Vedligeholdelsesplan

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- A. Tingbogsoplysning d.22.01.2019
- B. BBR-ejermeddelelse d. 22.01.2019
- C. Ejendomsdatarapport d. 22.01.2019
- D. Foreningsattest d. 22.01.2019
- E. Oplysninger om handelspriser på reference-lejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk
- F. Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk
- G. Oplysninger om udvikling i erhvervsejendomsmarkedet, Danmarks Statistik
- H. Oplysning om vejforhold
- I. Offentlig vurdering 2017
- J. 15. alm. Vurdering
- K. Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §18-saldi mv,
- L. Oplysninger om ejendommens bevaringsværdi, Slots- og kulturstyrelsen

Bilag 8. Fotos af ejendom

