

# VALUARVURDERING

## A/B JOJO

Hans Egedes Gade 7 m.fl.  
2200 København N

VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM  
933.050.000 KR.

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M<sup>2</sup>  
21.710 KR.

DCF-AFKAST  
3,40 %

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

danbolig Erhverv Købehavn  
Ejendomsmæglere & Diplomvaluere MDE

Lindevangs Allé 3, 3.  
2000 Frederiksberg  
CVR 40710329  
www.danboligerhverv.dk

**danbolig**  
ERHVERV

Besigtiget i samarbejde med

danbolig Dyssegård-Vangede

Ref: 283

Brogårdsvej 137  
2820 Gentofte  
Tlf. 39 40 80 90  
CVR 31176107  
www.danbolig.dk

**danbolig**  
SAMARBEJDER MED NORDEA

## 01. Indholdsfortegnelse

01.	Indholdsfortegnelse.....	2
02.	Vurderingsformål.....	3
03.	Vurderingstema og vurderingsdato.....	3
04.	Rekvirent & administrator.....	3
05.	Essentielle nøgletal og primær konklusion.....	4
06.	Referenceejendomme.....	4
07.	Forudsætninger.....	5
08.	danbolig Erhverv København – forudsætninger.....	5
09.	Valuarens grundlag.....	6
10.	Tingbog.....	6
11.	Ejendomsspecifikationer.....	7
a)	Adresse.....	7
b)	Stamdata.....	7
c)	Vejforhold.....	7
d)	Forurening.....	8
e)	Forsikringsforhold.....	8
f)	Energimærkning.....	8
g)	Kommune, amt & zonestatus.....	8
h)	Grundejernes Investeringsfond.....	8
i)	Lokalplanforhold.....	9
j)	Kontaktforhold.....	9
k)	Bevaringsværdig / Fredningsstatus.....	9
l)	Afvielser.....	9
12.	Besigtigelse.....	9
13.	Billeddokumentation.....	10
14.	Beskrivelse.....	10
15.	Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger.....	11
16.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag).....	11
17.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter.....	11
18.	Ejendommens potentiale.....	12
19.	Værdien af en ledig lejlighed.....	13
20.	Omkostningsbestemt huslejembudget / Potentiel lejeindtægt.....	13
21.	Omkostningsbestemt huslejembudget - Beregning.....	14
22.	Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse.....	15
23.	DCF ( <i>Discounted Cash Flow</i> ).....	16
24.	DCF Visuelt overblik.....	17
25.	Markedskommentarer.....	18
26.	Datagrundlag – sagens dokumenter.....	18
27.	Habilitetserklæring.....	19
28.	Fremsendelse.....	19
29.	Mæglererklæring.....	19
30.	Hovedansvarlig.....	19
31.	Supplerende kommentarer.....	19
32.	Kontaktperson.....	20
33.	Underskrifter.....	20

## 02. Vurderingsformål

Valuarvurderingen har til formål at redegøre for værdiansættelsen af andelsforeningens ejendomme. Valuarvurderingen anvendes af andelsforeningen, til at opgøre andelsforeningens formue i forbindelse med andelsforeningens årsregnskab, og herigennem danne grundlag for fastsættelse af andelskronen i andelsforeningen.

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

## 03. Vurderingstema og vurderingsdato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 30.06.2020.

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 udlejningsejendom, med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Ejendommen forudsættes således handlet i udlejet stand, inklusive udlejning af erhverv, og med én 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 hensyn til "Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018".

Rekvirenten gøres særskilt opmærksom på, at valuarvurderingen er et teoretisk begreb, hvor værdiansættelse sker på baggrund af skøn og vurderinger af såvel ejendommen og denne historik, med udgangspunkt i Andelsboliglovens fortolkning. Der kan derfor være afvigelse fra den fastsatte værdiansættelse, hvis ejendommen skulle sælges til en investor i et fri marked.

## 04. Rekvirent & administrator

Nærværende valuarvurdering er rekvireret af:

A/B JOJO  
Hans Egedes Gade 7  
2200 København N  
v/ bestyrelsen

Andelsforeningens administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K

## 05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	933.050.000	kr.
Værdiansættelse pr. m <sup>2</sup> .	21.710	kr./m <sup>2</sup>
Ved (DCF) afkastrente	3,40	%
Svarende til 1. års afkastrente	1,56	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 19)	2.950.000	kr.
DCF-Budgetperiode	10	År
Moderniseringsfrekvens:	10	% lineært over budgetperiode
Anvendt udgift kr/m <sup>2</sup> , moderniseringstillæg:	4.510	kr./m <sup>2</sup>
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	29.936.182	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	15.390.462	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	14.545.720	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	692	kr./ m <sup>2</sup>
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	261	kr./ m <sup>2</sup>
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))	-	kr./ m <sup>2</sup>
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)	-	kr./ m <sup>2</sup>
Markedsleje, erhverv (se afsnit 22 og 23)	1.121	kr./ m <sup>2</sup>
Lejeindtægt, erhverv (faktisk)	276.369	kr.
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	0	kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	879	kr./ m <sup>2</sup>
Bruttoleje boligarealer DCF år 10	1.607	kr./ m <sup>2</sup>
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.345	Kr./ m <sup>2</sup>

## 06. Referenceejendomme

Adresse	Post nr.	By	Handelsdato	Handelspris	Opf.år	Bolig m <sup>2</sup>	Erhverv m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>
Falkoner Alle 80	2000	Frederiksberg	01-09-2017	1.690.000.000	1936	60.429	5.065	25.804
Gravervænget 1	2400	København NV	19-04-2018	490.000.000	1933	23.272	0	21.055
Kastelvej 18	2100	København Ø	15-04-2019	278.000.000	1938	9.023	0	30.810
Kanslergade 1	2100	København Ø	20-06-2019	262.000.000	1920	10.173	460	24.640
Gormsgade 2	2200	København N	06-07-2018	195.000.000	1935	4.864	2.013	28.355
Solvænget 2	2100	København Ø	21-03-2017	179.000.000	1928	7.862	147	22.350

Vægtet gennemsnit af ovenstående referencer pr. m<sup>2</sup>: kr. 25.094,64

Referenceejendomme er et udtryk for salgspriser på investeringsejendomme i nærområdet med tilsvarende arealer og anvendelse mellem bolig og erhverv. Referencerne har til formål at give et indtryk af, at værdiansættelsen i nærværende rapport er repræsentativt for markedet. Kvadratmeterpriser kan afvige i referencerne, idet det afgørende for salg af investeringsejendommen primært er baseret på det afkast, som investor kan opnå ved køb af ejendommen. Herudover kan der være uudnyttet potentialer repræsenteret i handlerne, som ikke kan aflæses på salgspriserne. Derfor kan en direkte sammenligning ikke alene baseres på salgspriser og kvadratmeterpriser.

danbolig Erhverv København har kendskab til adskillige handler, hvor handlernes vilkår og potentialer ikke kan offentliggøres, men danner grundlag til fastsættelsen af det korrekte afkast i nærværende rapport. Danbolig Erhverv København er yderligere deltager i et samarbejde med bl.a. CBRE, Colliers, Nordicals, RED, EDC Poul Erik Bech, hvor handler, afkast, tendenser og priser drøftes mellem aktører til sikring af korrekte værdiansættelser. Ovennævnte repræsenterer ca. 75% af transaktionerne i Danmark.

Referencer for solgte udlejningsejendomme vurderes at være relevante i en periode af maksimalt 18-24 måneder. Nærværende ejendom repræsenterer en værdiansættelse, som modsvarer ganske få handler, og derfor kan direkte sammenlignelige referencer være få.

## 07. 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 afsnit 11 d), 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.
- At der ikke er tillagt nogen værdi til ejendommen for eventuelle individuelle forbedringer, som måtte være udført af andelshavere, uagtet dette ville kunne påvirke værdiansættelsen positivt over en investor.
- 

## 08. danbolig Erhverv København – forudsætninger

danbolig Erhverv København er en del af den landsdækkende kæde med mere en 140 bolig butikker og 7 erhvervscentre. danbolig Erhverv København har eksisteret i mere end 10 år, og har årligt foretaget vurderinger af mellem 200 – 400 andelsforeninger, således er kendskabet til opgaverne og ikke mindst markedet omfattende, som sikrer vores valuarvurdering er af meget høj kvalitet med udgangspunkt i et stort datagrundlag.

danbolig Erhverv København er primært aktive i hele Hovedstaden og Nordsjælland, men har hele landet som forretningsområde. Der bliver kontinuerligt løst opgaver inden for følgende forretningsområder:

- Salg af investeringsejendomme

- Salg af udlejningsejendomme
- Salg af byggeretter / jordstykker
- Salgs af brugerejendomme
- Salg af erhvervsejerligheder / erhvervsandele
- Udlejning af butik / detail
- Udlejning af kontorer
- Udlejning af lager/logistik/produktion
- Udlejning af kontorhoteller / shop in shop
- Valuarvurderinger (Diplomvaluarer)
- Markedslejevurderinger
- Syn & skøn
- Due diligence rådgivning

danbolig Erhverv København stiller høje krav til både medarbejdere og samarbejdspartnere, og i danbolig Erhverv København er alle medarbejdere som minimum uddannet ejendomsmæglere og hertil har de fleste enten Valuar eller Diplomvaluaruddannelsen. Vores samarbejdspartnere er derfor sikret, at danbolig Erhverv København lever op til alle krav og forudsætninger, som den nye bekendtgørelse om valuarvurdering opfyldes. Vores vurderingsopgaver kan varetages af fire medarbejdere, som alle lever op til den nævnte bekendtgørelse.

## 09. Valuarens grundlag

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

Ud over dette har vi indgået et samarbejde med de øvrige danbolig-erhvervscentre omkring vidensdeling fsva. 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 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 5 uddannede ejendomsmæglere, hvoraf tre er valuarer og én er diplomvaluar. Alle har stor erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig -og erhvervsejendomme.

## 10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 30.06.2020

Matrikelnummer : 4867, 4866, 4881, 4882

Landsejerlav	:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Tinglyst areal	:	3199 m <sup>2</sup> + 2831 m <sup>2</sup> + 4283 m <sup>2</sup> + 3768 m <sup>2</sup>
Heraf vej	:	0 m <sup>2</sup> + 0 m <sup>2</sup> + 0 m <sup>2</sup> + 0 m <sup>2</sup>

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

## 11. Ejendomsspecifikationer

### a) Adresse

Jesper Brochmands Gade 1-5, 2-6 2200 København N	Skyttegade 8 2200 København N	Struenseegade 17-55, 22-32 2200 København N
Hans Egedes Gade 7 2200 København N	Hans Tavsens Gade 15-37 2200 København N	Struenseegade 38-48 2200 København N

### b) Stamdata

#### Hoveddata Jf.BBR (hele ejendommen)

Ejendom opført år	1920/1921
Antal etager	5
Antal boliger	452
Antal erhverv	4
Bebygget areal	7.702 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	38.514 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	42.366 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	611 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	273,5 %

#### Offentlig vurdering

Vurderingsår	2019
Offentlig vurdering	617.000.000 kr.
Heraf grundværdi	63.016.000 kr.

### c) Vejforhold

Af ejendomsdatarapporterne fremgår det, at ejendommen er beliggende med vejforsyning af karakter offentlig vej.

*Ejendomme med vejforsyning af karakter privat fællesvej eller privat vej, har som ofte større forpligtigelse og ansvar over for renhold og vedligeholdelse. Det betyder normalt en større økonomisk post for ejendommen, som normalt ikke er omsætningsgenerende.*

## d) Forurening

Oplysninger om forurening er konstateret på baggrund af jordforureningsattest fra Region Hovedstaden. Det oplyses, at selv om matriklen har status af "Matriklen er ikke kortlagt", "Udgået efter kortlægning" eller "Udgået før kortlægning", så kan regionen i nogle tilfælde ligge inde med jordforureningsoplysninger, som kan medføre en kortlægning af nærværende matrikel på et senere tidspunkt.

Matriklernes status: Matriklen er ikke kortlagt.

Områdeklassificering: Ejendommen er beliggende i et område, som er klassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er et udtryk for, at forureningen ligger over et mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

## e) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringsselskab : Købstædernes Forsikring  
Policenummer : 01-12B-0178635

Forsikringen omfatter følgende:

Brand	<input checked="" type="checkbox"/>	Stikledninger	<input type="checkbox"/>	Udvidet stikledninger	<input type="checkbox"/>	Bestyrelsesansvar	<input checked="" type="checkbox"/>
Svamp	<input checked="" type="checkbox"/>	Elskade	<input checked="" type="checkbox"/>	Skjulte rør	<input checked="" type="checkbox"/>	Retshjælp	<input checked="" type="checkbox"/>
Insekt	<input checked="" type="checkbox"/>	Glas	<input checked="" type="checkbox"/>	Anden bygningskade	<input checked="" type="checkbox"/>	Restværdi	<input checked="" type="checkbox"/>
Storm	<input type="checkbox"/>	Sanitet	<input checked="" type="checkbox"/>	Husejeransvar	<input checked="" type="checkbox"/>	Huslejetab	<input checked="" type="checkbox"/>

## f) Energimærkning

Ejendommen har et gyldigt energimærke udarbejdet den 20.07.2010 med karakteren: C

Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Det forudsættes i værdiansættelsen af ejendommen, at ejendommen kan opretholde et gyldigt energimærke D som minimum, for at kunne benytte BRL §5,2.

## g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune

## h) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger oplysninger om delvis bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgifter til hensættelser, samt vedligehold er medregnet med normalt jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b fsva. Vedligeholdelse. Aktuelle konti hos GI er medtaget i cashflowet.



BRL §18	85	kr/m <sup>2</sup> – svarende til	kr.	3.653.045
BRL §18b	79	kr/m <sup>2</sup> – svarende til	kr.	3.395.183
BRL §18 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	-
BRL §18b (saldo)		Opgørelse primo	kr.	-569.916

### i) Lokalplanforhold

Ejendommen er beliggende i et område, hvor følgende kommuneplaner/lokalplaner finder anvendelse:

- Lokalplan: Der foreligger ingen gældende lokalplan for matriklen.
- Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar.

### j) Kontaktforhold

Rekvirenten har ikke oplyst om kontrakts forhold, som har betydning for værdiansættelsen i denne valuarvurdering.

### k) Bevaringsværdig / Fredningsstatus

Ejendommen er registeret hos Slots -og Kulturstyrelsen med fredningsstatus som:

Bevaringsværdi: 3

*Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.*

### l) Afgivelser

Der er ved besigtigelse ikke konstateret synlige afvigelser mellem myndighedernes registreringer og de fysiske forhold.

## 12. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 16. december 2019. Ydermere er ejendommen udvendigt genbesigtiget den 27. maj. 2020.

Til stede ved besigtigelsen var Anette Hein som repræsentant for andelsforeningen, samt Joanna Niesiolowska fra danbolig Vangede-Dyssegård, som repræsentant for danbolig Erhverv København. Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder og/eller loft, for -og bagtrappe besigtiget, foruden de førende beboelseslejligheder:

- Hans Tavsens Gade 33, 2.tv.
- Struenseegade 17, 1.tv.
- 

danbolig Erhverv København gør særligt opmærksom på, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter, af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

## 13. Billeddokumentation



## 14. Beskrivelse

### OMRÅDET OG BELIGGENHEDEN:

Ejendommene er beliggende i Københavns Kommune med postadresse 2200 København N. og beliggende i et fuldt udbygget område med etageejendomme i 5-6 etager. Kvarteret er attraktivt og med god afstand mellem bygningerne og lige op til Hans Tavsens Park og andre frie grønne arealer. Der er flere skoler i området og let adgang til offentlig transport i form af busser, og indkøb kan foretages i de nærværende liggende gader. Området forekommer lyst og behageligt at færdes i med sine forholdsvis brede vejafsnit, og med let adgang til skråparkering i gaderne.

### EJENDOMMEN:B

Bygningerne er opført i 1920 i røde mursten med pæne og ornamenterede hoved-ogange, og er i 5 etager excl. tagetage og kælder og med gråpudsede facader i gårdmiljøer. Der er i alt 52 hovedtrapper med dørtelefoni og 52 istandsatte køkkentrapper, begge belagt med linoleum. Vinduer er termo i alu/træ fra 1989 – er velholdte, men overvejes udskiftet på et tidspunkt. Taget er i røde tegl og i forbindelse med tagrenoveringen er der etableret boligarealer med kviste eller ovenlysvinduer og trapper indvendigt til etagen neden under. Små terrasser foran der holdes inden for tagkanten. Endvidere er der etableret altaner af god

og anvendelig størrelse, samt franske altaner og franske altaner med repos. Ejendommene har fjernvarme fra 4 varmecentraler og radiatorer med termostater. Der er ikke individuelle målere på varmt eller koldt vand, som derved fordeles via særskilt regnskab.

Gulve er plankegulve og lofter med stuk. HFI/HPFI elinstallationer samt kabel TV og parknet. En del lejligheder skønnes at være uden bad. Kældrene er med god loftshøjde og der er kælderrum til hver bolig samt et større møderum med toiletfaciliteter m.v. Endvidere er der en stor "kulturlejlighed" som anvendes til, som navnet siger, kulturelle formål, mødeaktiviteter og arrangementer. Der er fine køkken og toiletforhold. Matr. nr. 4881 og 3882 er selvstændige 4 længede-karreer med nydelige gårdmiljøer og matr. nr. 4866 og 4867 er i forband med andre bygninger.

Set fra oven ligner ejendommene ordet Jo-Jo, deraf navnet på Andelsboligforeningen.

## 15. Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger

Ejendommen vurderes generelt at være i god stand, og det visuelle indtryk af ejendommen er, at andelsforeningen har draget omsorg for ejendommen på en ansvarlig måde. Det vurderes, at andelsforeningen løbende taget hensyn til potentielle større forbedringer og vedligeholdelse, således dette har sikret en økonomisk ansvarlig drift af ejendommen.

Der henvises generelt til ejendommens energimærke og eventuelle vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport, til at give et mere fyldestgørende indblik i ejendommens stand. I seneste årsrapport udgjorde posten almindelig vedligehold kr. 395.084. I denne vurderingsrapport anvendes normtallene for vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b.

## 16. Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag)

I beregningsgrundlaget til den omkostningsbestemte husleje er medtaget følgende poster, som fremgår af mere eller mindre væsentlig karakter.

### Beskrivelse

Tag renovering/udskiftning – kviste 2018  
Altaner  
Tagterasse  
Faldstammer, stigstreng mv.  
Nye branddøre  
Fjernvarme  
Isolering gavl/kælder/loft  
Vinduer, delvis udskiftning

De af foreningen oplyste forbedringer til brug for fastsættelse af omkostningsbestemt huslejebudget, kan være skønnet både i forhold til årstal og værdiansættelsen, hvis hverken forening eller administrator, har haft adgang til valide data herom.

## 17. Vedligeholdelsesplan – kommende projekter

Andelsforeningen har fået udarbejdet vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport i 2019. Denne vedligeholdelsesplan indeholder en gennemgang af ejendommen, og en plan og oversigt af større og

ekstraordinære arbejder. Af vedligeholdelse/tilstandsrapporten fremgår arbejder, som både kan betragtes som almindeligt vedligehold og ekstra ordinære vedligehold.

Andelsforeningen har oplyst at følgende større renoveringer og forbedringer planlagt:

Årstal	Budget	Beskrivelse
2020	49.181.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2021	16.999.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2022	16.493.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2023	2.700.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2024	269.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2025	388.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2026	769.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2027	450.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2028	1.006.000	Jf. vedligeholdelsesplan

Eventuelle udgifter til projekter/vedligeholdelse er alene medtaget i nærværende rapport og medregnet i ejendommens værdiansættelse og cashflow i DCF, hvis der er tale om ekstraordinære og/eller væsentlige vedligeholdelses og/eller forbedringsposter.

## 18. Ejendommens potentiale

### LOFTSAREALER

Der vurderes at være yderligere muligheder for at kunne optimere ejendommen, ved at udnytte loftsrum til nye tagboliger eller sammenlægning med eksisterende lejligheder. Der er forsat 18 uudnyttede tagrum, som ikke bliver anvendt. Det er i det fastsatte afkast taget højde for potentialet.

*Såfremt der indrettes loftsrum til nye boligarealer, er det en forudsætning, at der er mulighed for foreningens beboere at have depot/opbevaring andre steder i ejendommen.*

### BYGGERET

Der vurderes ikke at være mulighed for at optimere ejendommens arealer via uudnyttet byggeretter.

### KONVERTERING

Der vurderes ikke at være mulighed for at kunne konvertere erhvervsarealer til beboelse

### MARKEDSLEJE ERHVERV

Der vurderes at være et potentiale for at optimere indtjeningen i erhvervslejemål ved regulering til markedsleje. Den nuværende erhvervsleje skønnes ikke at være markedskonform. Det potentielle regulering til markedsleje jf. Erhvervslejeloven er reguleret over 4 år.

### BRL - BOLIGREGULERINGSLOVENS §§5 STK. 1 & STK. 2.

Der vurderes at være et teoretisk potentiale for investor i henhold til at istandsætte lejligheder i ejendommen, således lejeniveauet kan hæves under hensyn til en lejefastsættelse efter det lejes værdi.

## 19. 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 investors egen disposition ('den ledige lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 93,73 m<sup>2</sup>, hvorfor der anvendes en lejlighed på 100,00 m<sup>2</sup>. (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 inden for de seneste 12 måneder:

Adresse	Areal	Værelser	Handelsdato	Handelspris	kr/m <sup>2</sup>
Jagtvej 1, 01 tv.	104	4	07.04.2020	4.065.000	39.087
Brohusgade 18, 2 tv.	61	2	15.04.2020	2.625.000	43.033
Florsgade 7, st. th.	96	3	19.02.2020	3.925.000	40.885
Ågade 112, 3 tv.	113	4	21.04.2020	4.300.000	38.053

Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk

Gns.kr/kvm: 39.880  
75% af gns.kvm: 29.910

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 99,00 á 29.910 kr/m<sup>2</sup> svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 2.950.000 (afrundet).

## 20. Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel lejeindtægt

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.

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 afsnit 21.

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. Potentialet heraf fremgår i afsnit 23 og 24.

## 21. Omkostningsbestemt huslejebudget - Beregning

<b>Overblik - arealopgørelse</b>			
Antal boliger	452	Antal m <sup>2</sup> bolig, OMK leje opg.:	42.366
Antal erhvervsenheder	4	Antal m <sup>2</sup> erhverv	611
Antal enheder i alt	<b>456</b>	Antal m <sup>2</sup> i alt:	<b>42.977</b>
		Boligprocent:	<b>98,58%</b>
<b>Beregning af omkostningsbestemt huslejebudget</b>			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
<b>Skatter og afgifter</b>	<b>Jf. årsrapport/normtal</b>	<b>Afkast/henlægg/renoveringer</b>	<b>Afkast/tillæg</b>
Grundskyld	2.142.544 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	875.000 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	752.098 kr.
Kommunalt renhold af fortove	0 kr.	§ 18	3.653.045 kr.
Rottebekæmpelse	17.412 kr.	§ 18b	3.395.183 kr.
Afgift for vandforbrug	1.473.112 kr.	<b>Afkast/henlægg/renoveringer i alt</b>	<b>8.675.326 kr.</b>
Renovation	818.194 kr.	<b>Installationstillæg</b>	<b>Ydelsestillæg</b>
Øvrigt	4.454.404 kr.	Fjernvarme	1.058.953 kr.
<b>I alt</b>	<b>4.454.404 kr.</b>	Køleskabe	162.720 kr.
<b>Forsikring og abonnementer</b>		Komfur	216.960 kr.
Forsikring	843.739 kr.	Porttlf. med mikrofon	54.720 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	30.284 kr.
Øvrigt	843.739 kr.	Elevator	0 kr.
<b>Forsikringer /abo. i alt</b>	<b>843.739 kr.</b>	<b>Installationstillæg i alt</b>	<b>1.523.637 kr.</b>
<b>Renholdelse mv.</b>		<b>Forbedringer</b>	<b>Ydelsestillæg</b>
Vicevært	1.238.882 kr.	Postkasser	39.444 kr.
Rengøringservice	170.000 kr.	Altaner	2.472.919 kr.
Vinduespudning	79.500 kr.	Tag renvoering/udskiftning	2.190.240 kr.
Graffitirens	170.251 kr.	Tagterrasse	3.562.000 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer	455.000 kr.
Trappevask	0 kr.	Stigstreng	0 kr.
Snerydning	43.772 kr.	Nye brand-døre, hoveddøre	0 kr.
Øvrigt renhold	0 kr.	Nye brand-døre, lejl.	69.875 kr.
<b>Renholdelse mv. i alt</b>	<b>1.238.882 kr.</b>	Forbedret varmeanlæg	0 kr.
<b>Øvrige udgifter</b>		Vand/fugtbeskyttelse	0 kr.
El	318.203 kr.	Dræn	0 kr.
Gårdlaug	472.192 kr.	Fjernvarme	102.000 kr.
Varmeregnskab	32.814 kr.	Isolering gavl/kælder/loft	13.000 kr.
Administration	982.000 kr.	Fibernet	0 kr.
Vand	0 kr.	Gårdmiljø	0 kr.
Diverse	823.209 kr.	Vinduer, delvis udskiftning	2.296.938 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer, hele ejendom	0 kr.
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.805.209 kr.</b>	<b>Forbedringstillæg i alt</b>	<b>11.201.416 kr.</b>
<b>Total omkostningsbestemt husleje</b>			
Skatter og Afgifter	4.454.404 kr.	Alle udgifter samlet	29.742.613 kr.
Forsikringer /abonnementer	843.739 kr.	Boligprocent	98,58 %
Renholdelse mv.	1.238.882 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	29.319.765 kr.
Øvrige udgifter	1.805.209 kr.		
Afkast/henlæggelser	8.675.326 kr.		
Installationer	1.523.637 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.kvm.	431,42 kr.
Forbedringstillæg	11.201.416 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	260,64 kr.
<b>Alle udgifter samlet</b>	<b>29.742.613 kr.</b>	<b>Omk.leje i alt pr kvm.</b>	<b>692,06 kr.</b>

## 22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	42.267 m <sup>2</sup>	692 kr./m <sup>2</sup>	29.251.251 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 m <sup>2</sup>	0 kr./m <sup>2</sup>	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 m <sup>2</sup>	0 kr./m <sup>2</sup>	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	611 m <sup>2</sup>	1.121 kr./m <sup>2</sup>	684.931 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			0 kr.
<b>Lejeindtægt i alt/bruttoleje</b>			<b>29.936.182 kr.</b>
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normtal			
Skatter og afgifter:			4.454.404 kr.
Forsikringer:			843.739 kr.
Renholdelse mv.:			1.238.882 kr.
Administration:			982.000 kr.
Øvrige udgifter:			823.209 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			7.048.228 kr.
<b>Driftsudgifter total</b>			<b>15.390.462 kr.</b>
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			14.545.720 kr.
Værdiansættelse		1. års afkast	DCF afkast
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,56%	3,40%	930.086.321 kr.
Tillagt værdi af ledig bolig:			
(afrundet)	99 m <sup>2</sup>	29.910 kr./m <sup>2</sup>	2.950.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			933.050.000 kr.
Svarende til kr./m <sup>2</sup>			
			21.710 kr./m <sup>2</sup> .

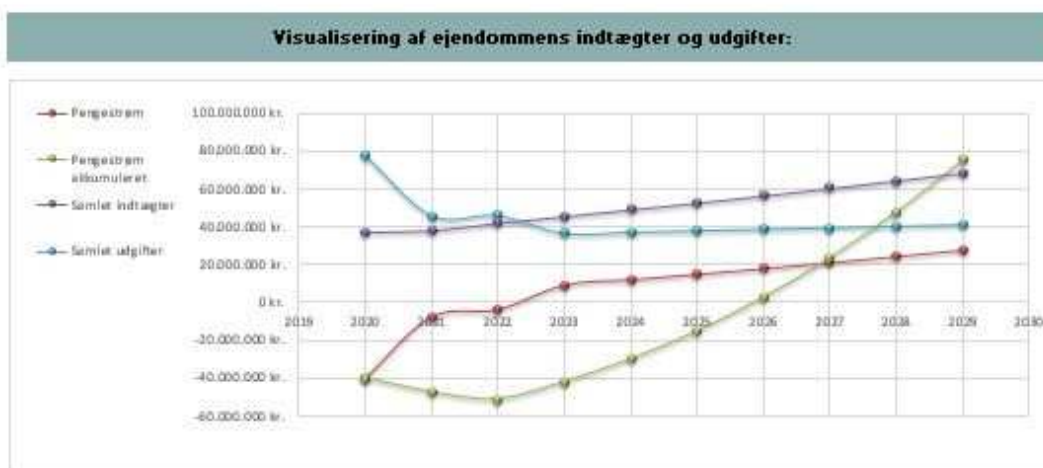
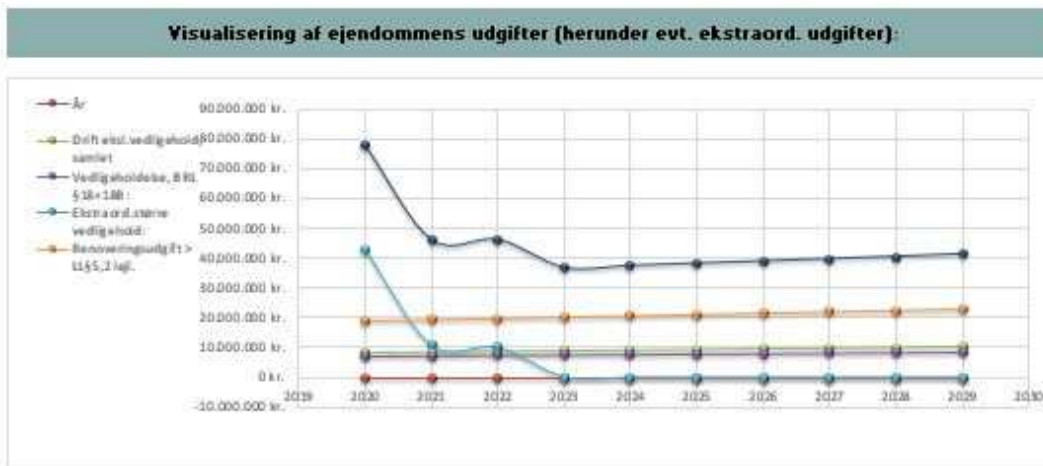
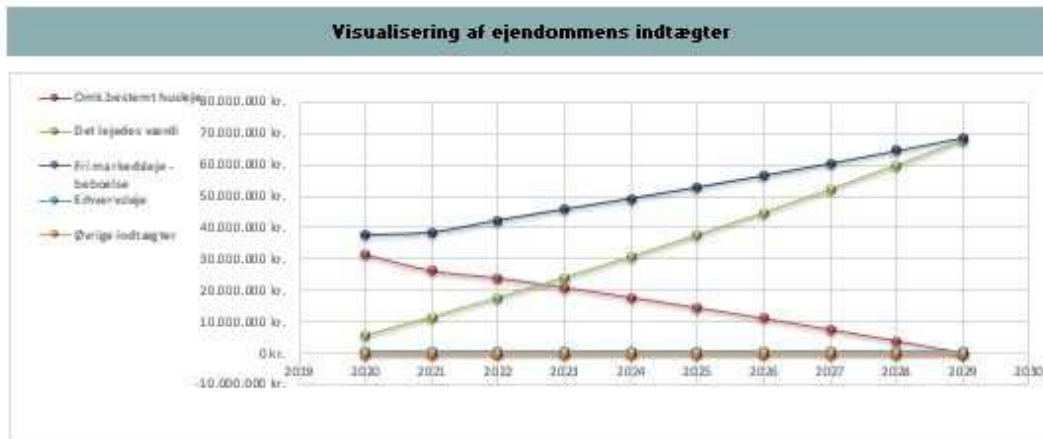
FØLSOMHEDSANALYSE						
1.års beregningsmetode - Ændret afkast			1.års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m <sup>2</sup>	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m <sup>2</sup>
1,06%	1.370.143.631	31.881	+7,50%	32.181.395	1.076.600.374	25.051
1,31%	1.110.005.405	25.828	+5,00%	31.432.991	1.028.745.690	23.937
1,46%	996.570.681	23.188	+2,50%	30.684.586	980.891.005	22.824
<b>1,56%</b>	<b>933.050.000</b>	<b>21.710</b>	<b>0,00%</b>	<b>29.936.182</b>	<b>933.050.000</b>	<b>21.710</b>
1,81%	804.848.326	18.727	-2,50%	29.187.777	885.181.637	20.597
2,06%	707.714.968	16.467	-5,00%	28.439.373	837.326.953	19.483
2,56%	570.275.517	13.269	-7,50%	27.690.968	789.472.268	18.370
10 årig DCF - Ændret afkast			10 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m <sup>2</sup>	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m <sup>2</sup>
2,90%	1.140.778.567	26.544	+7,50%	40.329.097	1.052.931.287	24.500
3,15%	1.053.730.728	24.518	+5,00%	39.391.211	1.012.966.299	23.570
3,30%	969.419.634	22.557	+2,50%	38.453.325	973.001.310	22.640
<b>3,40%</b>	<b>933.050.000</b>	<b>21.710</b>	<b>0,00%</b>	<b>37.515.439</b>	<b>933.050.000</b>	<b>21.710</b>
3,50%	898.791.638	20.913	-2,50%	36.577.553	893.071.332	20.780
3,65%	851.048.785	19.802	-5,00%	35.639.667	853.106.344	19.850
3,90%	779.898.426	18.147	-7,50%	34.701.781	813.141.355	18.920

## 23. DCF (Discounted Cash Flow)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
BRUTTOLEJE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Terminalår	
Lejeindtægt, OMK Leje	31.452.018	26.238.176	23.892.795	20.917.176	17.747.415	14.458.177	11.047.791	7.500.948	3.822.177	0	0	
Lejeindtægt, det lejedes værdi	5.684.912	11.597.219	17.749.746	24.131.494	30.767.655	37.659.610	44.814.936	52.241.411	59.947.019	67.999.955	69.298.754	
Lejeindtægt, Markedsleje (bolig)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)	684.931	698.630	711.602	726.854	741.391	756.219	771.344	786.770	802.506	818.556	834.927	
Lejeindtægt, Øvrige indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Regulering til markedsleje (erhverv)	-306.422	-204.281	-102.141	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre løbende indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre engangs indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Øvrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Bruttoleje</b>	<b>37.515.439</b>	<b>38.329.744</b>	<b>42.246.943</b>	<b>45.775.524</b>	<b>49.256.462</b>	<b>52.874.006</b>	<b>56.634.010</b>	<b>60.529.129</b>	<b>64.571.701</b>	<b>68.758.511</b>	<b>70.133.681</b>	
<b>Driftsudgifter</b>	<b>År</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Terminalår</b>
Skatter og afgifter:	4.454.404	4.549.492	4.634.362	4.727.049	4.821.590	4.918.022	5.016.392	5.116.710	5.219.044	5.323.425	5.429.894	
Forsikringer	843.739	860.614	877.826	895.393	913.290	931.556	950.187	969.191	988.575	1.008.346	1.028.513	
Renholdelse mv.:	1.238.882	1.269.660	1.288.993	1.314.711	1.341.006	1.367.826	1.395.182	1.423.086	1.451.548	1.480.579	1.510.190	
Øvrige udgifter:	823.209	839.673	856.467	873.596	891.068	908.889	927.067	945.608	964.521	983.811	1.003.487	
Administration:	982.000	1.001.640	1.021.673	1.042.106	1.062.948	1.084.207	1.105.891	1.128.009	1.150.570	1.173.581	1.197.053	
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:	7.048.228	7.189.193	7.332.976	7.479.636	7.629.229	7.781.813	7.937.449	8.096.198	8.258.122	8.423.285	8.591.751	
Ekstraord. større vedligehold:	43.034.628	10.729.701	10.098.315	0	0	0	0	0	0	0	0	
Renoveringsudgift > LL§5, 2 lejl.	19.062.417	19.443.665	19.832.599	20.229.189	20.633.773	21.046.449	21.467.378	21.896.725	22.334.660	22.781.353	0	
<b>Udgifter i alt</b>	<b>77.487.507</b>	<b>45.871.637</b>	<b>45.943.090</b>	<b>36.561.671</b>	<b>37.292.904</b>	<b>38.038.762</b>	<b>38.799.538</b>	<b>39.575.528</b>	<b>40.367.039</b>	<b>41.174.380</b>	<b>18.760.887</b>	
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>År</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Terminalår</b>
Indtægter i alt	37.515.439	38.329.744	42.246.943	45.775.524	49.256.462	52.874.006	56.634.010	60.529.129	64.571.701	68.758.511	70.133.681	
Udgifter i alt	-77.487.507	-45.871.637	-45.943.090	-36.561.671	-37.292.904	-38.038.762	-38.799.538	-39.575.528	-40.367.039	-41.174.380	-18.760.887	
<b>Driftsresultat / cash flow</b>	<b>-39.972.068</b>	<b>-7.541.893</b>	<b>-3.696.147</b>	<b>9.213.853</b>	<b>11.963.557</b>	<b>14.835.244</b>	<b>17.834.472</b>	<b>20.953.601</b>	<b>24.204.662</b>	<b>27.584.131</b>	<b>51.372.794</b>	
Cash flow akkumuleret	-39.972.068	-47.513.961	-51.210.108	-41.996.255	-30.032.698	-15.197.454	2.637.019	23.590.619	47.795.282	75.379.413		
Gns. cash flow i perioden	7.537.941	7.537.941	7.537.941	7.537.941	7.537.941	7.537.941	7.537.941	7.537.941	7.537.941	7.537.941		
<b>DCF-model</b>	<b>År</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Terminalår</b>
Netto Pengestrøm	-39.972.068	-7.541.893	-3.696.147	9.213.853	11.963.557	14.835.244	17.834.472	20.953.601	24.204.662	27.584.131		
Nutidsværdi af pengestrøm	-37.924.163	-6.788.896	-3.156.657	7.465.848	9.197.235	10.820.592	12.341.729	13.757.318	15.077.646	16.302.462		
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret	37.093.108											
Nutidsværdi terminalværdi	852.993.213										1.510.964.522	
<b>Markedsværdi DCF (ekskl. ledig lejl.)</b>	<b>930.086.321</b>											
<b>Værdi af den frie bolig</b>	<b>2.950.000</b>	<b>Forrentningskrav</b>			<b>3,40%</b>	Overgang fra OMK-leje til DLV-boliger (Udskiftning pr. år)					<b>10,00%</b>	
<b>Værdiansættelse jf. DCF inkl. ledig lejlighed:</b>	<b>933.036.321</b>	<b>ECB Inflationsrente</b>			<b>2,00%</b>	Omkostning til modernisering:					<b>4.510,00</b>	
<b>Driftskonto samt §18+18§ saldi</b>	<b>År</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Terminalår</b>
BRL §18+18B saldi primo året	0	-43.604.544	-54.334.245	-64.432.559	-60.609.980	-54.225.949	-47.827.858	-41.675.045	-35.064.795	-28.869.341		
Driftskonto, saldo, primo året	0	0	0	0	3.822.579	10.206.610	16.604.701	22.757.514	29.367.764	35.563.218		
Løbende indbetaling	7.048.228	7.189.193	7.332.976	7.479.636	7.629.229	7.781.813	7.937.449	8.096.198	8.258.122	8.423.285		
Ans. løbende vedligehold	-3.223.275	-919.893	-938.291	-957.057	-976.198	-995.722	-1.015.636	-1.035.949	-1.056.668	-1.077.801		
Ekstraord. udgift	-49.181.000	-16.999.000	-16.499.000	-2.700.000	-269.000	-388.000	-769.000	-450.000	-1.006.000	0		
Ekstraord. betaling til drift/vedl.	43.034.628	10.729.701	10.098.315	0	0	0	0	0	0	0		
Driftskonto, saldo ultimo året	0	0	0	3.822.579	10.206.610	16.604.701	22.757.514	29.367.764	35.563.218	42.908.702		
BRL §18+§29B saldi, ultimo året	-43.604.544	-54.334.245	-64.432.559	-60.609.980	-54.225.949	-47.827.858	-41.675.045	-35.064.795	-28.869.341	-21.523.857		



## 24. DCF Visuelt overblik



## 25. Markedskommentarer

Det er vores opfattelse i branchen, at der i 2019 har været en aftagende tendens indenfor, handler af investeringsejendomme i forhold til 2018. Det skal dog i denne sammenhæng nævnes, at 2018 var det år med den største transaktionsvolumen siden 2006. At der sket fald i antal handler er mere et udtryk for, at markedet har stabiliseret sig, end at der skulle være tegn på faldende ejendomsværdier. Vi har i 2020 i forbindelse med COVID-19 oplevet, at markedet et kort øjeblik stagnerede, men hurtigt igen har investeringslysten vist sig. Det er vores vurdering, at COVID-19, ikke kommer til at have en væsentlig påvirkning af investeringsejendomme, da købere i dette segment primært handler med meget langsigtet, og lejemarkedet som er afgørende for driftsindtægterne er meget stabilt.

Det gør sig dog gældende, at inden for segmentet investeringsejendommen er der stadig stor interesse, når der er tale om investeringsejendomme som indeholder udelukkende boliger eller erhverv i et mindre omfang. Ligeledes er Danmark et meget sikkert land at investere i for udenlandske investorer grundet de danske finansieringsmuligheder i realkreditinstitutter. Ydermere er fastkurs politikken en garant for investeringens sikkerhed. De danske investorer har stort incitament i det nuværende renteniveau, som giver utrolige fordelagtige finansieringsvilkår, og ligeledes påvirker de negative renteniveauer, at danske investorer med stor likviditet har interesse i at placere likviditeten i ejendomme.

I København og Frederiksberg den nærmeste omegn er det nuværende afkasts niveau meget lavt, og dette er et udtryk for, at investeringslysten har været meget stor, og renteniveauet lavt. Det skønnes dog, at markedet har stabiliseret sig, og dette ikke vil ændre sig, hverken positivt eller negativt de kommende år. Der er til stadig stor diversitet i de afkasts procenter, som investeringsejendomme, med primært boliger, bliver handlet til. Det er et udtryk for potentialet i disse ejendomme, hvor der fra forskellige investorer er forskellige strategier, hvor vidt man ønsker at handle færdig udviklede ejendomme, eller om man ønsker at arbejde med potentialet.

Det afgørende og det mest sikre statiske parameter er til stadighed beliggenheden, hvor en sikring af kapitalafkastet alt andet lige i nogen grad er afhængigt af beliggenheden. Der er naturligvis også en stor forskel på afkastet og interessen for en investeringsejendom, om det er en ejendom til 20 eller 100 millioner. Jo større investering der er tale om, jo mindre volatilt er markedet. I forhold til placeringen er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der er interessant. På disse områder handles færdigudviklede ejendomme med ren beboelse ned til 3,0-4,0%, og for ejendomme tilstødende disse bydele, med en afkastrente for en fuldt udviklet ejendom, i niveauet 4,0-5,0%. Afkastet vil dog ofte kunne afvige, hvis der forefindes uudnyttede potentialer i ejendomme som handles.

## 26. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Vedtægter
- Årsrapport 2018
- Budget 2019
- Referat af eks. ord. Generalforsamling af 04.03.2020
- Ejendomsskattebillet 2020
- Energimærke af 20.07.2010
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Købstædernes Forsikring
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 30.06.2020
- Ejendomsdatarapport af 19.06.2020
- Foreningsattest af 19.06.2020
- Fredningsstatus af 30.06.2020
- Offentlig vurdering af 2019
- 15. alm vurdering
- GI oplysningskema
- Oplysninger om vejforhold
- Referenceejendomme (E-nettet)

## 27. 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.

## 28. Fremsendelse

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

## 29. Mæglererklæring

Nedenstående hovedansvarlig valuar eller diplomvaluar bekræfter hermed, at leve op til kravene jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018, og at valuarvurderingen er udført i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelsen, således valuarvurderingen lovligt kan anvendes til fastsættelse af foreningens andelskrone, og herunder danne grundlag for den lovlige maksimalpris.

## 30. Hovedansvarlig

Den hovedansvarlige for denne vurdering er danbolig Erhverv København og de tiltrådte Diplomvaluarer eller Valuarer, som ligeledes er underskriver af nærværende vurdering jf. afsnit 30. Uagtet der måtte være foretaget besigtigelse af anden part i samarbejde under hensyn til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

## 31. Supplerende kommentarer

Jf. møde med bestyrelsen den 27/5-2020 har valuaren følgende supplerede kommentarer:

- Referencer af boligejendommen i prisklassen omkring en milliard er minimale i København, og de handler som er sket i disse niveauer har været større hotelejendommen, byggeretter og ejendomme opført efter 1992 under begrebet fri markedsleje. Referencerne er, som beskrevet i afsnit 6, ikke et direkte sammenlignelige, for at en sammenligning skal kunne ske, forudsætter det at ejendomme har en sammenlignelig drift, potentiale, fordeling mellem erhverv/bolig og ikke mindst aktuelle lejeniveauer og reserver.
- Afkastet er fastsat ud fra kendte handler og det daglige virke hos danbolig Erhverv København, hvor kendskab til handler – store som små – giver en viden om det afkast, som en investor er villig til at foretager investeringer under. Ydermere er grundlaget underbygget via referencenetværk hos erhvervsmæglere i København, som beskrevet i afsnit 6.
- DCF modellen er baseret på en 10-årig periode, hvor 2019 er år 0, som er base for indtægter og udgifter, samt udvikling herfra. 2029 er det sidste år i DCF modellen, hvorefter cashflow er stabiliseret.

- Reguleringen af Boligreguleringsloven pr. 1/7-2020 vil alt andet lige påvirke værdiansættelsen af investeringsejendommen. Den mest væsentlige faktor er den 5-årige karenperiode, som betyder, at den teoretiske konvertering af boliger underlagt omkostningsbestemt husleje til det lejedes værdi, først kan begynde efter 5 år. Herudover er det øgede krav til ejendommens energimærke, samt omkostningerne til modernisering af lejligheder.

## 32. Kontaktperson

Andelsforeningens kontaktperson vedr. nærværende valuarvurdering fremgår nedenfor. I forbindelse med genvurdering og besigtigelse kan henvendelse rettes hertil.

Dato: 30/06/2020



Joanna Niesiolowska  
Ejendomsmægler & Valuar, MDE.  
Mobil : 22 38 40 68  
[joanna.n@danbolig.dk](mailto:joanna.n@danbolig.dk)

danbolig Dyssegård-Vangede

Brogårdsvej 137  
2820 Gentofte  
Tlf. 39 40 80 90  
CVR 31176107  
[www.danbolig.dk](http://www.danbolig.dk)

**danbolig**  
SAMARBEJDER MED NORDEA

## 33. Underskrifter

Hovedansvarlig for valuarvurderingen jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

Dato: 30/06/2020



Kenneth Engberg  
Partner  
Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE.

danbolig Erhverv København  
Ejendomsmæglere & Diplomvaluere MDE

Lindevangs Allé 3, 3.  
2000 Frederiksberg  
CVR 40710329  
[www.danboligerhverv.dk](http://www.danboligerhverv.dk)

**danbolig**  
ERHVERV