

Sag 13539 HH/MEC
Dato 30. juni 2014
Rev.nr.: A1427
Dok. id:673950

VURDERINGSRAPPORT



Sag: 13539

Vurderingsdato: 30. juni 2014

Ejendommen: A/B Frederiksbo, Frederikssundsvej 67, 2400 København NV

Rekvirent: A/B Frederiksbo c/o Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V.

Ejer: A/B Frederiksbo

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning.....	3
1.1.	Rekvirent	3
1.2.	Vurderingsmænd.....	3
1.3.	Formål og vurderingstema.....	3
1.3.1.	Formål.....	3
1.3.2.	Vurderingstema	3
1.3.3.	Definition af markedsværdi.....	4
2.	Konklusion	4
2.1.	Markedsværdi	4
2.2.	De væsentlige forudsætninger der er lagt til grund for vurderingen	4
2.3.	Datering og underskrift.....	6
3.	Oplysninger om ejendommen	6
3.1.	Oplysninger og dokumenter	6
3.2.	Oplysninger om ejendommen.....	6
3.3.	Arealer i henhold til BBR-meddelelse/årsregnskab	7
3.4.	Planforhold	9
3.5.	Miljøforhold	9
3.6.	Beskrivelse	9
3.7.	Servitutter	11
3.8.	Lejeværdi/indtægt	12
3.9.	Driftsomkostninger	12
4.	Værdiansættelse.....	13
4.2	Vurdering med anvendelse af discounted cash flow analyse.....	17
4.3	Vurdering af anvendelse af kapitalafkastmetoden	18
5	Afslutning	19
5.1	Generelle forudsætninger	19
5.2	Erklæring.....	19
5.3	Copyright	19
5.4	Bilag.....	19

1. Indledning

1.1. Rekvirent

A/B Frederiksbo
C/o Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V.

1.2. Vurderingsmænd

Helle Horn Kramer, MRICS, Erhvervsejendomsmægler MDE, Diplomvaluar
Henrik Svane, Erhvervsejendomsmægler MDE

Colliers Colliers International Danmark A/S
Codanhus, Gl. Kongevej 11, 5. sal
1610 København V

1.3. Formål og vurderingstema

I henhold til aftale har vi udarbejdet nærværende vurderingsrapport indeholdende vores vurdering af markedsværdien pr. 30.06.2014 på ejendommen, der er beliggende, Frederikssundsvej 67, 2400 København NV i det følgende benævnt "ejendommen".

Ejendommen er ikke genbesigtiget indvendigt i år, der er alene foretaget en udvendig besigtigelse, i henhold til mundtlige oplysninger er der ikke sket ombygninger siden sidste besigtigelse.

Vurderingen er foretaget under hensyntagen til ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet. Der er ikke foretaget en byggeteknisk gennemgang, og bedømmelsen af ejendommens stand er baseret på oplysninger fra Boligexperten Administration A/S.

1.3.1. Formål

Vurderingen skal anvendes af A/B Frederiksbo i forbindelse med en årlig ekstern vurdering af ejendommen, til brug for fastsættelse af andelsværdien på den ordinære generalforsamling i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. § 5, stk. 9.

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse samt en vejledning udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Den vurderingssum, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne opnå på det åbne marked for ejendommen, som udlejningsejendom.

1.3.2. Vurderingstema

Vurderingen er foretaget ud fra nedenstående vurderingstema:

"at fastsætte ejendommens kontante markedsværdi på vurderingsdagen som udlejningsejendom, jf. herved ovennævnte lovs § 5, stk. 2, litra b, idet der i øvrigt ved vurderingen skal ses bort fra individuelle forbedringer og / eller individuelle værdiforringelser i de enkelte lejligheder på grund af alder eller slitage, jf. herved samme lovs § 5, stk. 9."

1.3.3. Definition af markedsværdi

Markedsværdi er det vurderede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en sædvanlig handel mellem en villig køber og villig sælger – efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet på at købe til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked og vil ikke betale en højere pris, end markedet kræver.

En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente op en pris, der overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring.

Passende markedsføring betyder, at ejendommen er udbudt på den mest hensigtsmæssige måde for at opnå et salg til den bedst mulige pris. Udbudsperioden varierer afhængigt af markedsf forholdene, men vil være tilstrækkeligt til, at markedsdeltagerne får kendskab til den udbudte ejendom.

Markedsværdien fastsættes uden reduktion af transaktionsomkostninger.

2. Konklusion

2.1. Markedsværdi

På basis af vores besigtigelse og gennemgang af dokumenterne, opgørelse af nettodriftrésultat, kapitalbe-
regninger samt vores erfaring med tilsvarende ejendomme, er ejendommen vurderet til

kr. 42.950.000

svarende til kr. 10.613 pr. m² under henvisning til vurderingstemaet.

2.2. De væsentlige forudsætninger der er lagt til grund for vurderingen

Fastsættelse af markedsværdien er foretaget under hensyntagen til nedenstående forudsætninger, der er fastlagt ud fra vores egen viden og erfaringer samt lovgivningsmæssige restriktioner med andelsboliger, som har væsentlig indvirkning på vurderingen:

Omkostningsbudget	<ul style="list-style-type: none">• At der ikke foreligger et omkostningsbestemt huslejebudget for ejendommen, hvorfor det forudsættes, at de udlejede lejligheder er udlejet i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje.
Fuldstændighed i budget oplysninger	<ul style="list-style-type: none">• At de medtagne driftsbudgetter er fuldstændige for ejendommens udgifter, idet nærværende vurdering alene er udarbejdet på baggrund af det udleverede materiale.• At der ikke foreligger et omkostningsbestemt huslejebudget for ejendommen, hvorfor det forudsættes, at de udlejede lejligheder i henhold til oplysninger fra administrator er udlejet i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje.• Lejen for andelslejlighederne er i den vedlagte rentabilitets-

beregning fastsat til samme gennemsnitlige kvadratmeterpris som de udlejede lejligheder.

- | | |
|--|---|
| Grundejernes Investeringsfond §18 og 18b | <ul style="list-style-type: none"> • At de beløb, der er afsat til §18 og 18b, er anslået ud fra de oplysninger der er tilgængelige hos Grundejernes Investeringsfond, idet der i denne vurderingsrapport er forudsat omkostningsbestemt husleje, ved vurdering som udlejningsejendom, er §18 og §18b medtaget for hele ejendommen. |
| Refusion af deposita | <ul style="list-style-type: none"> • At der foretages sædvanlig refusion, således refusion af deposita, det hvorved bemærkes, at der er forudsat indbetalt 3 måneders depositum for hver enkelt lejlighed. |
| Korrekte tilstandsoplysninger | <ul style="list-style-type: none"> • At beskrivelsen af ejendommen, der fremgår i denne vurderingsrapport er udarbejdet på baggrund af en udvendig besigtigelse samt indvendig besigtigelse af enkelte af ejendommens lejligheder foruden oplysninger fra administrator, hvorfor det forudsættes at give et retvisende billede af ejendommens tilstand. |
| Fuldstændige oplysninger | <ul style="list-style-type: none"> • At der ikke foreligger uoplyste forhold i øvrigt, der kan tænkes at påvirke vurderingen. |
| Indregnet potentiale | <ul style="list-style-type: none"> • Der er i nærværende vurdering medregnet et lejepotentiale ved istandsættelse af ejendommens lejligheder. Potentialet er vurderet ud fra en regulering af lejen til det lejedes værdi anslået til kr. 1.250,-. Det anslås, at potentialet vil kunne udnyttes ved naturlig fraflytning inden for en 20-årig periode, hvorefter lejen reguleres i takt med fraflytning og reovering til det lejedes værdi. |

Det er vores vurdering, at de anførte forudsætninger er markedskonforme.

Herudover er der i forbindelse med fastsættelse af markedsværdien lagt vægt på følgende forhold.

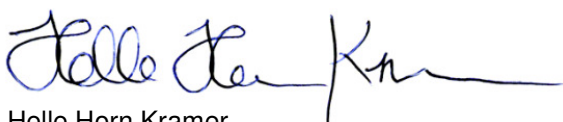
- | | |
|-------------|---|
| Området: | Ejendommen er centralt beliggende i København NV et område der er under kraftig udvikling. |
| Ejendommen: | <p>Ejendommen er opført i 1936.</p> <p>Ejendommen er en hjørneejendom opført i 4 etager samt uudnyttet loftrum og kælder med i alt 59 beboelseslejligheder samt 2 erhvervslejemål.</p> <p>Ejendommen fremstår generelt i god stand.</p> |
| Lejeniveau: | Lejen på ejendommens erhvervslejemål synes at være under markedslejen. Der er dog ikke kalkuleret med en markedslejustregulering, idet vi ikke mener der på nuværende tidspunkt er |

basis for en regulering.

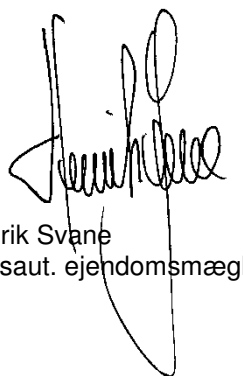
Uopsigelighed:	Der er ikke modtaget oplysninger om de 2 erhvervslejemåls uopsigelighed.
Styrker:	Ejendommens størrelse giver mulighed for en fornuftig drift. Der er et ugenert grønt gårdareal.
Svagheder:	Ejendommen savner liebhaverværdi i form af bygningsdetaljer. Markedet for denne type ejendom er pt. ikke specielt attraktivt.
Muligheder:	Ejendommens tagetage kunne muligvis inddrages til boliger.

2.3. Datering og underskrift

København, den 30. juni 2014



Helle Horn Kramer
Statsaut. ejendomsmægler, Valuar



Henrik Svane
Statsaut. ejendomsmægler

3. Oplysninger om ejendommen

3.1. Oplysninger og dokumenter

Følgende ejendomsdokumenter er anvendt i forbindelse med vurderingen:

- Tingbogsattest af 30.07.2013
- Årsregnskab 01.07.12 - 30.06.13
- Referat fra ordinær generalforsamling af 06.11.2013
- Offentlig vurdering 01.10.2013
- Ejendomsskattebillet 04.12.2013
- BBR-meddelelse af 25.08.2014
- Grundejernes investeringsfond
- Beboerliste dateret 28.08.2014
- Lokalplan nr. 165
- Oversigt over lejeindtægt
- Vedtægter for Andelsboligforeningen
- Energimærkning

3.2. Oplysninger om ejendommen

Zonestatus: Ejendommen er beliggende i byzone

Grunden Grundareal udgør 1.772 m², heraf vej 92 m², ifølge uofficiel tingbogsattest

Ejendomskategori Den vurderede ejendom henhører under kategorien udlejningsejendom med beboelseslejemål og erhvervslejemål.

Offentlig ejendomsvurdering Pr. 1. oktober 2013 er ejendommens kontantværdi ansat således:

Ejendomsværdi	kr.	26.000.000
heraf grundværdi	kr.	5.759.000
Grundværdi, fritaget efter § 7	kr.	0

Opførelse: Ejendommen er opført i 1936 i henhold til BBR-meddelelse.

3.3. Arealer i henhold til BBR-meddelelse/årsregnskab

Ifølge BBR-meddelelsen har ejendommens bygningsarealer følgende specifikationer, der ikke er opmålt af os, men alene sammenholdt med arealangivelser fra årsregnskabet.

Bygning	Opførelsesår	Bebygget areal (m ²)	Etageareal (m ²)
Bygningen	1936	764	3.957
Kælder	1936		726
I alt			4.683

Samlet etageareal ekskl. kælder: 3.957 m².

Vi skal særskilt gøre opmærksom på, at arealerne ifølge BBR-meddelelsen afviger i forhold til foreningens egne opmålinger, som fremgår af modtagne oplysninger. Det samlede areal udgør i henhold til disse specifikationer 3.928,80 m². Nedenfor er arealfordelingen af lejlighederne specificeret med udgangspunkt i årsregnskabet.

Arealer i henhold til beboerliste:

Boligtype	Antal lejligheder	Lejligheds størrelse (m ²)	Bruttoetage Areal (m ²)
Andelsbolig	2	37,80	75,60
Andelsbolig	3	42,20	126,60
Andelsbolig	2	52,80	105,60
Andelsbolig	4	53,60	214,40
Andelsbolig	1	54,70	54,70
Andelsbolig	4	55,30	221,20
Andelsbolig	21	56,70	1.190,70
Andelsbolig	1	58,10	58,10
Andelsbolig	4	59,60	238,40
Andelsbolig	3	64,30	192,90
Andelsbolig	1	72,30	72,30
Andelsbolig	1	95,00	95,00
Andelsbolig	1	102,10	102,10
Andelsbolig	1	108,90	108,90
Andelsbolig	2	112,80	225,60
Andelsbolig	1	113,00	113,00
Andelsbolig	1	113,40	113,40
Andelsboliger i alt	53		3.308,5

Boligtype	Antal lejligheder	Lejligheds størrelse (m ²)	Bruttoetage Areal (m ²)
Lejebolig	2	37,80	75,60
Lejebolig	1	52,80	52,80
Lejebolig	1	54,70	54,70
Lejebolig	1	56,70	56,70
Lejebolig	1	58,10	58,10
Lejeboliger i alt	6		297,90

Boligtype	Antal lejligheder	Lejligheds størrelse (m ²)	Bruttoetage Areal (m ²)
Erhvervslejemål			
Erhvervslejemål	2		322,40
Erhvervslejemål i alt	2		322,40

Areal i alt

3.928,80 m²

Til brug for nærværende værdiansættelse er arealerne ifølge årsregnskabet lagt til grund.

3.4. Planforhold

Lokalplan nr. 165 der gælder for ejendommen, har blandt andet følgende bestemmelser.

Stk. 1. Den nederste etage - stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau - fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendoms-mæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan Magistraten (Plandirektoratet) i særlige tilfælde, hvor den på gældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillade indretning af den i stk. 1, 2. afsnit nævnte virksomhed

Ovennævnte er alene et ekstrakt af lokalplanen.

3.5. Miljøforhold

Idet ejendommen er beliggende i byzone, er området klassificeret som lettere forurenat jfr. oplysninger fra Københavns kommunes hjemmeside. Letteres forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenat.

3.6. Beskrivelse

Konstruktion:

Hjørneejendom i 4 etager samt udnyttet loftrum og kælder med i alt 59 beboelseslejligheder samt 2 erhvervslejemål.

Gadefacaden er udført i gule sten, med pudset betonsokkel. Samtlige lejligheder, med undtagelse af stuelejlighederne er forsynet med nyere udhængende altaner. Disse er udført med betonbund og profileret aluminiumsbeklædning. Sål-bænkene er udført i skifer og er formentlig udskiftet samtidig med vinduerne.

Facaden fremstår i god stand.

Gadedørene er forsynet med dørtelefonanlæg af nyere dato.

Facade mod gården er ligeledes udført i gule sten og fremstår i god stand. Også her er samtlige lejligheder, med undtagelse af stuelejlighederne, forsynet med altaner. Altanerne er udført i samme materialer som altanerne på gadesiden, men er noget mindre.

Ejendommens vandforsyning er af ældre dato, men ifølge det oplyste har der ikke været problemer med vandtilførslen.

Faldstammerne er overvejende de oprindelige, udført i støbejern. Der er dog foretaget partiære udskiftninger.

Der er indlagt hybridnet i ejendommen.

- Gulve og trapper:** Fortrapperne er udført i beton med linoleumsbelægning på trinene og på reposerne. Trapperne samt trappeopgangene er alle nyrenoverede og fremstår således i særdeles præsentabel stand. Der er ligeledes opsat nye postkasser umiddelbart inden for hoveddørene.
- Vægge:** Ydervæggene er mursten.
- Kælder:** Der er kælder under hele ejendommen med almindelig god loftshøjde. Etageadskillelsen mod stueetagen er udført som træbjælkelag med pudset rørvæv. Kælderen udnyttes med cykelrum, tørrerum, fællesvaskeri, samt enkelte pulterrum udført i træ.
- Kælderdørene trænger til udskiftning.
- Vinduer:** Samtlige vinduer, altandøre og gadedøre er udskiftet i 2001. Vinduerne er udført som udadgående trærammer med aluminium udvendig, monteret med termoruder.
- Tag:** Tagkonstruktionen er saddeltag, belagt med røde teglsten. Tagrender og nedløb er udført i plast. Tagetagen udnyttes traditionelt med pulterrum, udført i træ og flere tørrerum. Tagetagen er indrettet med god frihøjde, samt med adgang via hovedtrappen. Det synes muligt at udnytte tagetagen til beboelse.
- Tagetagen er i 2010-2011 renoveret ved understrygning således at taget i dag fremstår i god vedligeholdelsesstand.
- Parkeringsmuligheder:** Der er mulighed for parkering i lokalområdet.
- Udenomsarealer:** Ejendommen har en stor asfalteret gård fælles med nabo-ejendommene. Midt i gården forefindes et stort frodigt haveanlæg med borde og bænke, plæner og beplantninger, herunder større træer. I gården findes ligeledes præsentabelt udhus til affaldshåndtering, tørrestativer mv.
- Gården fremstår i pæn stand. Adgangen fra gården sker via port gennemgang fra Stærevej eller via kælderen.
- Beliggenhed:** Ejendommen er beliggende i København NV hvor der pt. sker en kraftig udvikling med opførelse af nye boliger, renovering mv.

Udvikling:	Ejendommens omkostningsbestemte leje ligger væsentligt under det lejedes værdi ved gennemgribende renovering, hvorfor der for en investor er et potentiale i ejendommen.
Grunden:	Grundareal 1.772 m ² , heraf vej 92 m ² , i henhold til tingbogsattest.
Teknisk forsyning:	Vand: Alment vandforsyningsanlæg (kilde: BBR) Kloak Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg (kilde: BBR). El: Tilsluttet DONG Energy. Varme: Opvarmning sker ved fjernvarme.

Vi har ikke gennemført en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Vi har afgivet vores vurdering under forudsætning af, at ejendommen generelt er i middel vedligeholdelsesmæssig stand uden åbenlyse mangler.

3.7. Servitutter

På ejendommens blad i tingbogen er lyst følgende byrder:

14.04.1931	Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v., hegn, hegnsmur m.v., overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v.
05.04.1935	Dokument om benyttelse af et vaskerum
05.04.1935	Dokument om vejudlæg eller forpligtelse hertil
15.08.1935	Dokument om transformestation/anlæg m.v.
18.11.1935	Dokument om overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v.
20.05.1941	Dokument om fællesskab med hensyn til gård og have, derunder forbud mod hegn eller anden adskillelse
07.06.1991	Lokalplan nr. 165
23.01.1995	Dokument om fjernvarme/anlæg m.v.
26.04.2006	Tillæg til dokument om elforsyning/transformer-anlæg nu: Københavns Energi Holding.

Bland disse forudsættes ingen at være særligt belastende for ejendommens udnyttelse, idet det præciseres, at der ikke ved nærværende har været foretaget aktgennemgang.

3.8. Lejeværdi/indtægt

Til brug for vurdering af ejendommen som udlejningsejendom er lejeværdien anslået som følger:

Lejere	Anvendelse	Leje pr. m ²	Areal (m ²)	Lejeindtægt
59	Beboelse	570	3.606,40	2.055.648
2	Erhverv	479,58	322,4	154.615
2	Kælder	313,94	43,40	13.712
				2.223.975

3.9. Driftsomkostninger

Anslåede driftsomkostninger 2014:

Omkostning	Sats	Enhed	Driftsomkostning
Vedligeholdelse (boligreguleringslovens § 18 & 18 B)	kr. 155,-	3.957 m ²	613.335
Forsikringer, jf. budget			51.000
Ejendomsskatter		34 promille af grundværdi	195.806
Administration, anslået			120.000
Vicevært, anslået			129.689
Varmeregnskab, jf. budget			17.000
Renovation jf. budget			165.586
Rottebekæmpelse			468
Vandafgift budget			160.000
Fælles el, jf. budget			65.000
I alt			1.517.884

Ovenstående fastsættelse af driftsudgifter er baseret på oplysninger fra opdragsgiver m.v. De anførte driftsomkostninger er efter vores opfattelse markedskonforme.

4. Værdiansættelse

1.1 Efterspørgselssituationen

Den økonomiske vækst i Danmark i 2013 landede på beskedne 0,4 % efter et svagt fjerde kvartal med et fald i aktiviteten. Danmark har således stadig til gode at komme tilbage til høj økonomisk vækst efter den finansielle krise i 2008. Årene 2008 og 2009 bød på fald i den økonomiske vækst, mens 2010 bød på en vækst på 1,4 %. Siden er den økonomiske aktivitet så igen gået lidt ned i gear med kulmination i 2012, hvor væksten var negativ. I de kommende år forventer de fleste økonomiske prognoser igen en positiv vækst mellem 1 og 2 %.

Den økonomiske vækst i Europa er ligesom den danske præget af lavvækst med enkelte undtagelser. Væksten i USA er noget højere end på vores breddegrader. Totalt set er der gradvis fremgang i den internationale økonomi, som forventes at fortsætte de næste år.

Tallene for forbrugertilliden i første halvår af 2014 ligger på ca. 5, hvilket er en stigning i forhold til gennemsnittet for de seneste år. Det pæne niveau for forbrugertilliden giver dermed håb om, at danskernes forbrug vil stige i fremtiden og dermed skabe en højere omsætning i detailbranchen.

Også arbejdsmarkedet viser pæne takter i øjeblikket. Bruttoledighedsprocenten er ifølge de seneste tal faldet til 5,1 % af arbejdsstyrken, hvilket er det laveste siden juni 2009.

Ejerboligmarkedet er meget stabilt i øjeblikket. På landsplan ligger både ejerlejlighedspriser og huspriser næsten konstante. Der er dog stor regional variation med fald i priserne i nogle dele af landet og stigning i andre – specielt i de større byer. Et positivt tegn på boligmarkedet er faldende salgstider i alle regioner, hvilket afspejler et mere aktivt marked.

Der er fortsat meget lav inflation i Danmark, lidt lavere end i EU som helhed. Lande som Tyskland og Storbritannien trækker EU-inflationen op, mens andre lande ligefrem har negativ inflation – det gælder fx Bulgarien, Grækenland, Cypern og Kroatien.

Årlig realvækst i BNP



Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk og Danmarks Nationalbank
 Note: 2014, 2015 og 2016 er baseret på skøn.

Stabilt transaktionsniveau

Der er god efterspørgsel efter investeringsejendomme fra en række investorer.

Boligudlejningsejendomme går som varmt brød. Køberne af de ældre boligejendomme er både private velhavere og ofte lokale ejendomsselskaber. De ældre boligejendomme sælges ofte til ret lave afkast på grund af udviklingsmulighederne i ejendommene og forventningerne om meget lav tomgang både nu og fremover. Hvis der er en eller to ledige lejligheder i en mindre ejendom i fx en studieby, sker det også, at de handles som et udvidet „forældre køb“, som sikrer en lejlighed til familiens børn, samtidig med at det er en fornuftig investering og placering af midler for forældrene.

De institutionelle investorer og de større udenlandske investorer køber ofte nyopførte boligejendomme primært i de allerstørste byer. Lejeloven er langt mindre kompliceret for de nyere boligejendomme, og desuden har man mulighed for at sælge ejendommen som ejerlejligheder, hvis det på et tidspunkt viser sig givtigt.

Transaktionsvolumen for ejendomme landede i 2013 på næsten samme niveau som 2012, nemlig ca. 18 mia. kr. Transaktionsvolumen var meget højere i 2005-2007, mens det nuværende transaktionsniveau svarer til niveauet i 2000-2002. Tallene omfatter handler med erhvervsjendomme og boligejendomme med mindst fire lejligheder. Tallene omfatter dog ikke transaktioner med selskaber.

Ud over boligejendomme er der god efterspørgsel efter primært beliggende ejendomme. Det gælder både retailejendomme, fx på Strøget i København og i centrum af andre byer, og centralt beliggende kontorejendomme. Køberne er større ejendomsselskaber, institutionelle investorer og ikke mindst udenlandske investorer.

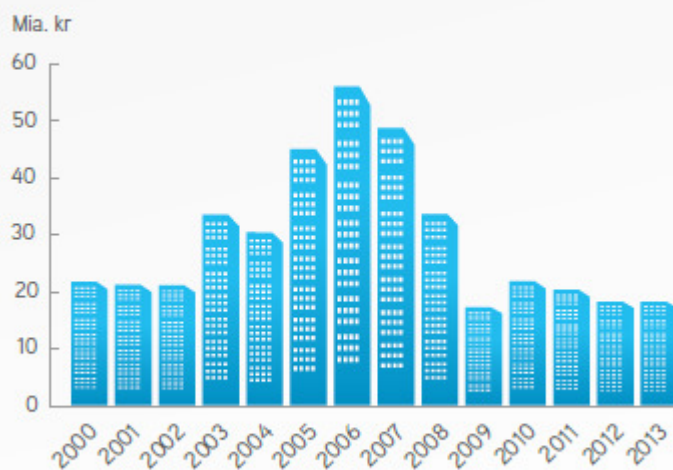
Der er god aktivitet i byudviklingen både i Aarhus og København. I Aarhus skyder bygningerne op på havneområdet – både boliger, kontorer og undervisningsinstitutioner. Desuden er CeresByen skudt godt i gang med blandt andet det nye Via Campus med undervisningsfaciliteter på 5.000 m² og Niras' nye kontordomicil. I København er der fokus på udviklingen i og omkring Nordhavnen, hvor den prisbelønnede FN-bygning for alvor har skudt gang i udviklingen af området.

På trods af tidligere forventninger om rentestigninger er den korte rente stadig lav, og renten på en 10-årig statsobligation er faldet en smule efter at have udvist en stigende tendens.

Realkreditinstitutter og banker er stadig forsigtige, når de kreditvurderer, men der synes at være en vis opblødning. Et af de segmenter, hvor der er størst mulighed for at opnå finansiering, er boligejendomme, specielt i de større byer. Generelt er det nemmest at få finansiering til core-investeringer, men investorens soliditet vurderes stadig nøje.

Transaktioner

Omfatter erhvervsjendomme og boligejendomme med flere end 4 lejligheder.



Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk og Colliers

Renteudvikling i Danmark



Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk

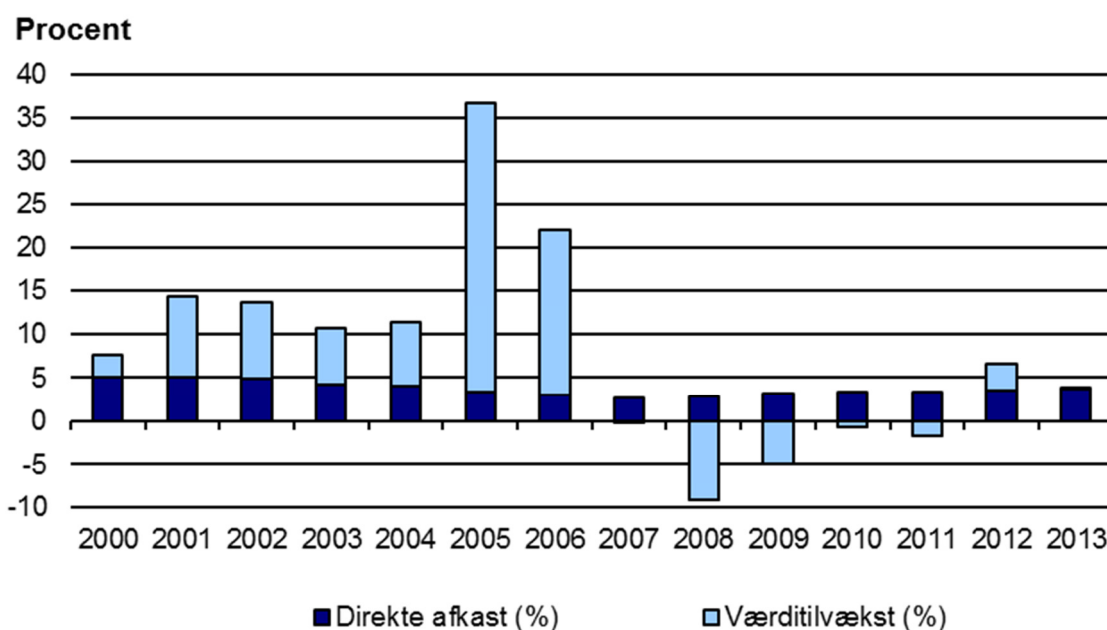
Svingende afkast fra boligejendomme

Tal fra IPD Dansk Ejendomsindeks viser, at boligejendomme steg i værdi fra 2000 og frem til 2006. I 2005 og 2006 var der endog meget kraftige værdistigninger. I 2007 var priserne nærmest uændrede, mens der var reelle prisfald i 2008-2011. I 2012 steg boligejendommene atter i værdi for derefter at stagnere i 2013. Boligudlejningsejendommene er det segment i IPD Dansk Ejendomsindeks, som har haft det største udsving i værditilvækst.

Det direkte afkast har ikke været højt de senere år – siden 2005 har det været i omegnen af 3 procent.

I 2013 gav boligejendomme 3,8 procent i totalt afkast og det direkte afkast var på 3,7 procent. Værditilvæksten var på 0,1 %.

DIREKTE AFKAST OG VÆRDITILVÆKST FOR BOLIGER FRA 2000-2013



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks

4.2 Vurdering med anvendelse af discounted cash flow analyse

Der henvises til bilag 3 for detaljerede beregninger af værdien i henhold til Discounted cash flow metoden.

Kalkulen omfatter dels en redegørelse for likviditetsudviklingen for ejendommen uden belåning, og dels en nutidsværdiberegning af ind- og udbetalinger under kalkulen.

Fastsættelsen af markedsværdien er udarbejdet under hensyntagen til følgende væsentlige forudsætninger:

- Ejendommens boliger er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje og lejen er således væsentligt under det lejedes værdi efter gennemgribende reovering.
- Vi har vurderet ud fra vores markedskendskab, at det lejedes værdi udgør kr. 1.250 pr. m². Vi forudsætter ligeledes, at andelshaverne i boligerne fraflytter løbende over en 20-årig periode svarende til 5 % om året,
- Lejeniveauet for erhvervslejemålene vurderes at være i underkanten af markedsleje. Markedet for sekundære beliggenheder er dog presset og der er således ikke kalkuleret med en markedslejeregulering, idet vi vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt.
- Der er kalkuleret med driftsudgifter i henhold til årsregnskabet.
- Vi har kalkuleret med, at der ved reovering af de enkelte lejligheder opsættes separate vandmålere og at lejerne herefter betaler for eget vandforbrug således at udlejers udgift til vand efter 20 år bortfalder.
- I kalkulen er fastsat en stigning i bruttolejen på 2,0 % p.a. svarende til minimumsreguleringen.
- Herudover er driftsomkostninger indeksreguleret med 2,0 %.
- Deposita forrentes med nationalbankens risikofrie rente på 2,5 %.
- Udvendig vedligeholdelse af ejendommen er gennemsnitlig sat til ca. kr. 155 pr. m² jf. hensættelser til § 18 og 18b

Nutidsværdien af de fremtidige betalinger er beregnet til kr. 17,35 millioner, og terminalværdien er beregnet til kr. 25,6 millioner. Den beregnede nutidsværdi er beregnet for en ejer ved fortsat ejerskab. Den vurderede markedsværdi udgør på baggrund heraf kr. 42,95 millioner.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 7,05 %, svarende til et normaliseret afkastkrav på 5,05 % og 2,0 % i inflation.

4.3 Vurdering af anvendelse af kapitalafkastmetoden

Som alternativ til ovenstående prisberegningsmodel kan opstilles nedenstående kalkule, der er baseret på første års forrentning af nettolejen.

	Beløb i kr.
Driftsbudget	
Indtægter:	
Anslået leje	2.223.975
Indtægter i alt	2.223.975
Vedligeholdelse (boligreguleringslovens § 18 & 18 B)	613.335
Forsikringer, jf. regnskab	51.000
Ejendomsskatter	195.806
Administration, anslået	120.000
Vicevært, anslået	129.689
Varmeregnskab, jf. regnskab	17.000
Renovation	165.586
Rottebekæmpelse	468
Vandafgift	169.000
Fælles el, jf. regnskab	65.000
Driftsomkostninger i alt	1.517.884
Nettodriftsresultat før finansiering	706.091
Markedsværdi før reguleringer	
Forrentningskrav	1,66%
Markedsværdi før øvrige reguleringer	42.394.006
Reguleringer af købesummen	
Øvrige reguleringer	
Depositum anslået	555.994
Øvrige reguleringer i alt	555.994
Markedsværdi afrundet	42.950.000

5 Afslutning

5.1 Generelle forudsætninger

For vurderingen er der gjort følgende generelle forudsætninger:

- at der ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,
- at ejendomsdatarapporten, der ikke er modtaget på vurderingsdagen, forudsættes ikke at give anledning til bemærkninger, herunder vedrørende miljøforhold og evt. forurenede jordareal m.v.,
- at en tilstandsrapport ikke vil give anledning til særlige bemærkninger,
- at bebyggelsen er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder,
- at der ikke foreligger uoplyste forhold i øvrigt, der kan tænkes at påvirke vurderingen.

5.2 Erklæring

Undertegnede erklærer herved ikke på nogen måde, ved slægtskab eller andet, at være i afhængighedsforhold til adkomsthaver eller opdragsgiver, eller i øvrigt at have nogen økonomisk eller anden uvedkommende interesse i vurderingens udfald.

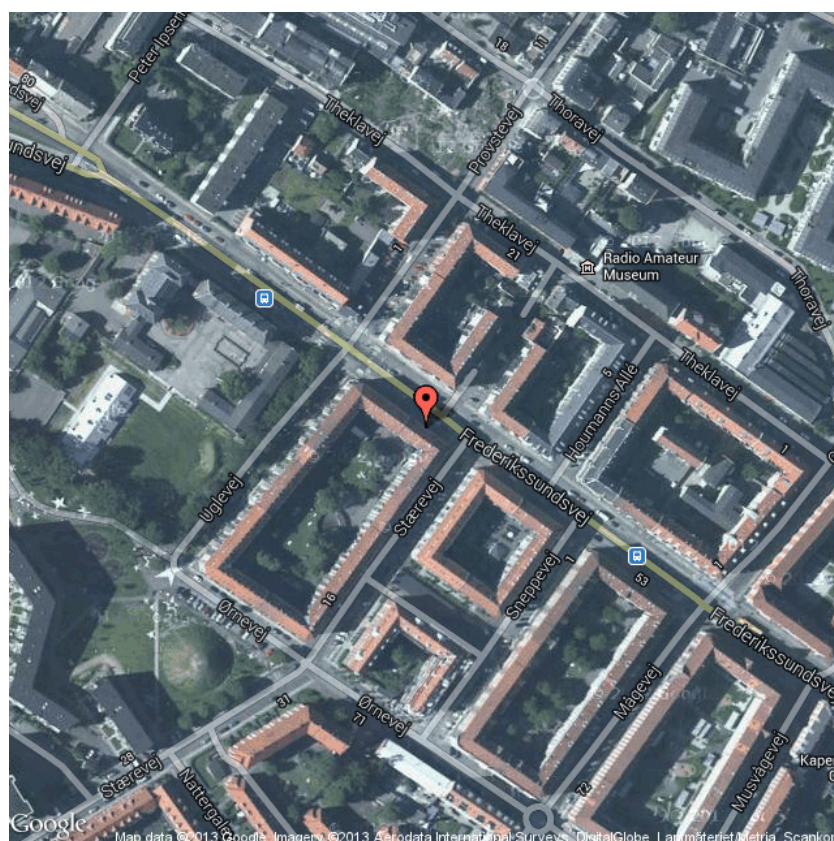
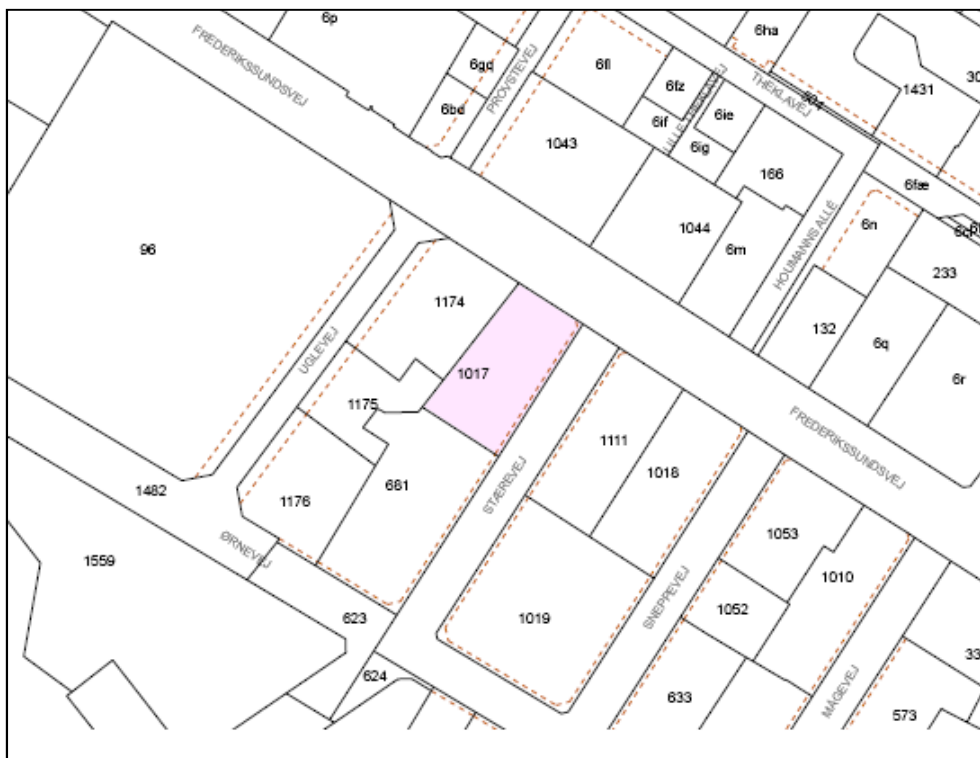
5.3 Copyright

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke benyttes af andre end opdragsgiveren, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

5.4 Bilag

- Bilag 1: Matrikelkort/luftfoto
- Bilag 2: Billeder
- Bilag 3: Discounted cash flow analyse

Bilag 1: Matrikelkort/Luftfoto



Bilag 2: Billeder

