

Sag 13539 HH/MAB
Dato 5. juli 2018
Rev.nr.: A1827
Dok. id:673950

VURDERINGSRAPPORT



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
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	7
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, Diplomvælar
Jacob Widahl, Erhvervsmægler, cand.jur.

Colliers International Danmark A/S
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. 5. juli 2018 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.

1.4. 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.

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.

1.5. 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."

1.6. 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 nettodriftsresultat, kapitalberegninger samt vores erfaring med tilsvarende ejendomme, er ejendommen vurderet til

kr. 66.800.000,00

svarende til ca. kr. 17.005,- 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 budgetoplysninger | <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. • 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 rentabilitetsberegning fastsat til kr. 650 pr. m², hvilket er anslået at være en realistisk omkostningsbestemt leje for ejendommen. |
| 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 at der er forudsat indbetalt 3 måneders depositum for hver enkelt lejlighed samt 3 mdr. forudbetalt husleje. |
| 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. 1.500,- pr. m². |

Det anslås, at potentialet vil kunne udnyttes ved naturlig fraflytning inden for en 20-årig periode, hvorefter lejen reguleres i takt med fraflytning og renovering til det lejedes værdi.

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: Ejendommen er opført i 1936.

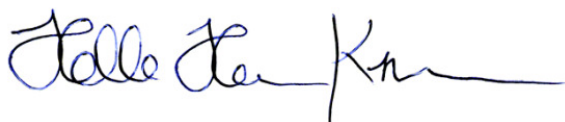
Ejendommen er en hjørneejendom opført i 4 etager samt uudnyttet loftrum og kælder med i alt 57 beboelseslejligheder samt 4 erhvervslejemål.

Ejendommen fremstår generelt i god stand.

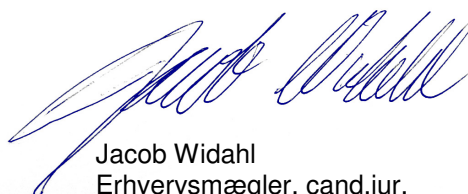
Lejeniveau:	Lejen på ejendommens erhvervslejemål synes at være under markedslejen. Der er dog ikke kalkuleret med en markedsleje-regulering, idet vi ikke mener der på nuværende tidspunkt er basis for en regulering.
Uopsigelighed:	Der er ikke modtaget oplysninger om de 4 erhvervslejemåls uopsigelighed.
Styrker:	Ejendommens størrelse giver mulighed for en fornuftig drift. Der er et ugenert grønt gårdareal.
Svagheder:	Ejendommen savner liebhaverværdi i form af bygningsdetaljer.
Muligheder:	Ejendommens tagetage kan potentielt inddrages til boliger.

2.3. Datering og underskrift

København, den 5. juli 2018



Helle Horn Kramer
Erhvervs ejendomsmægler, MDE
DiplomValuar, MRICS



Jacob Widahl
Erhvervs mægler, cand.jur.

3. Oplysninger om ejendommen

3.1. Oplysninger og dokumenter

Følgende ejendomsdokumenter er anvendt i forbindelse med vurderingen:

- Tingbogsattest af 21.06.2018
- Årsregnskab 01.07.16 - 30.06.17
- Referat fra ordinær generalforsamling af 01.11.2017
- Offentlig vurdering 01.10.2017
- Ejendomsskat 2018
- BBR-meddelelse af 21.06.2018
- Grundejernes investeringsfond
- Beboerliste dateret 26.06.2018
- Lokalplan nr. 165

3.2. Oplysninger om ejendommen

Zonestatus:	Ejendommen er beliggende i byzone.		
Grunden	Grundareal udgør 1.772 m ² , heraf vej 92 m ² , ifølge tingbogsattest		
Ejendomskategori	Den vurderede ejendom henhører under kategorien udlejningsejendom med beboelseslejemål og erhvervslejemål.		
Offentlig ejendomsvurdering	Pr. 1. oktober 2017 er ejendommens kontantværdi ansat således:		
	Ejendomsværdi	kr.	26.000.000,-
	heraf grundværdi	kr.	5.615.000,-
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)	Bruttoetage areal (m ²)
Bygning	1936	764	3.957
Kælder	1936		554
I alt			4.511

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	3	37,80	113,4
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	22	56,70	1.247,40
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		3.403,00

Boligtype	Antal lejligheder	Lejligheds størrelse (m ²)	Bruttoetage areal (m ²)
Lejebolig	1	37,80	37,80
Lejebolig	1	52,80	52,80
Lejebolig	1	54,70	54,70
Lejebolig	1	58,10	58,10
Lejeboliger i alt	4		203,40

Boligtype	Antal lejligheder	Lejligheds størrelse (m ²)	Bruttoetage areal (m ²)
Erhvervslejemål	4		322,40
Erhvervslejemål i alt	4		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 ejendomsmæglervirksomhed, 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 forurenet jfr. oplysninger fra Københavns kommunes hjemmeside. Letteres forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

3.6. Beskrivelse

Konstruktion:

Hjørneejendom i 4 etager samt uudnyttet loftrum og kælder med i alt 57 beboelseslejligheder samt 4 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 samtidigt 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 partielle udskiftninger. Det er aftalt, at de spules jævnlige pga. tilstopninger.

Gulve og trapper:	Fortrapperne er udført i beton med linoleumsbelægning på trinene og på reposerne. Den besigtigede trappeopgang fremstår i mindre præsentabel stand med mange slidmærker
Kælder:	<p>Der er kælder under hele ejendommen med almindelig god loftshøjde. Etageadskillelsen mod stueetagen er udført som træbjælkelag med pudset rørvæv.</p> <p>Kælderen udnyttes med cykelrum, tørrerum, fællesvaskeri, samt enkelte pulterrum udført i træ. Der er desuden en mindre del der benyttes af erhvervslejemålene.</p> <p>Kælderdørene trænger til udskiftning.</p>
Vinduer:	Samtlige vinduer, altandøre og gadedøre er udskiftet i 2001. Vinduerne er udført som udadgående trærammer med aluminium udvendig, monteret med termoruder.
Tag:	<p>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.</p> <p>Tagetagen er i 2010-2011 renoveret ved understrygning og det er oplyst at taget nyligt er understrøget igen, således at taget i dag må forventes at fremstå i god vedligeholdelsesstand.</p>
Parkeringsmuligheder:	Der er mulighed for parkering i lokalområdet.
Udenomsarealer:	<p>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.</p> <p>Gården fremstår i pæn stand, dog er asfaltbelægningen revnet og ujævn. Adgangen fra gården sker via port gennemgang fra Stærevej eller via kælderen.</p>
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 transformerstation/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.

Blandt 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:

Lejer	Anvendelse	Areal	Leje pr. m ²	Lejeindtægt
	Beboelse	3.403,0	650,00	2.211.950
	Beboelse leje	203,4	571,06	116.154
	Erhverv	322,0	465,00	149.779
	Kælder			5.125
				2.483.008

3.9. Driftsomkostninger

Anslåede driftsomkostninger 2018:

Omkostning	Enhed	Sats	Driftsomkostning
Vedligeholdelse (§18 & 18b)	3.957 m ²	kr. 159,-	629.163
Forsikring jf. budget			60.000
Ejendomsskatter			190.910
Administration, anslået			120.000
Vicevært, anslået	57 lejligheder	kr. 2.200	125.400
Varmeregnskab jf. budget			19.000
Renovation jf. budget			125.000
Rottebekæmpelse, anslået			600
Vandafgift, jf. budget			150.000
Fælles el jf. budget			50.000
Andet			
I alt			1.470.073

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

4. Værdiansættelse

4.1. Efterspørgselssituationen

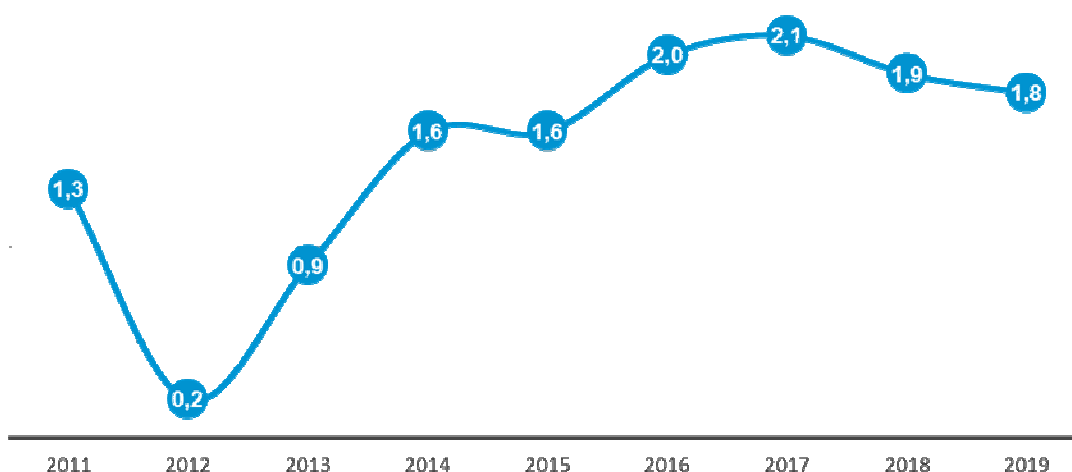
Økonomien kører på fuld kapacitet

BNP faldt med 0,6% i 3. kvartal 2017, ifølge den seneste offentliggørelse fra Danmarks Statistik. Dette overraskede de fleste økonomer, da andre indikatorer for dansk økonomi har været positive. På trods af den betydelige negative vækst i 3. kvartal forventes det, at Danmark opnår en vækst på over 2,0%, hvilket ikke er set siden 2006.

Ved gennemgang af BNP-tallene bliver det klart, at især en faktor har bidraget til det midlertidige fald i BNP: Varebeholdningen faldt med 1,6 mil. kr., hvilket betød, at BNP faldt med 0,8% alene af den grund. BNP ville dermed have været positivt, hvis virksomhederne ikke drastisk havde nedskåret deres varebeholdninger.

Derudover faldt privatforbruget med 0,6% i forhold til forrige kvartal, hvilket hovedsageligt skyldtes lave salgstal for privatbiler. Regeringen sænkede registreringsafgiften for køretøjer den 21. september, og mange forbrugere valgte at udskyde deres køb i forventning om en lavere afgift. Igen er der tale om et midlertidigt fald, da personbilsalget steg markant i oktober.

Årlig BNP-vækst i %



Kilde: Danmarks Statistik, Oxford Economics og Colliers International

Note: 2017 - 2019 er estimeret.

Antallet af beskæftigede lønmodtagere er steget med over 165.000 siden april 2013 til over 2,7 millioner personer. Dette er mindre end 15.000 personer fra rekorden i 2008. I vores seneste projektion forventer vi at opnå en ny beskæftigelsesrekord i foråret 2018. Ved udgangen af 2019 forventer vi, at der vil være ca. 75.000 flere ansatte i forhold til i dag. Arbejdsløshedsniveauet falder fortsat, de seneste tal fra Danmarks Statistik viser et fald på 700 fuldtidsansatte, hvilket bibeholder arbejdsløsheden på 4,3%, et niveau, der anses for at være på eller under NAIRU, den ikke-accelererede inflationstakt for ledigheden.

Stramningen af arbejdsmarkedet anses bredt som den største indenlandsk trussel mod dansk økonomi, især inden for byggesektoren, hvor 31% af virksomhederne har produktionsbegrænsninger pga. mangel på arbejdskraft.

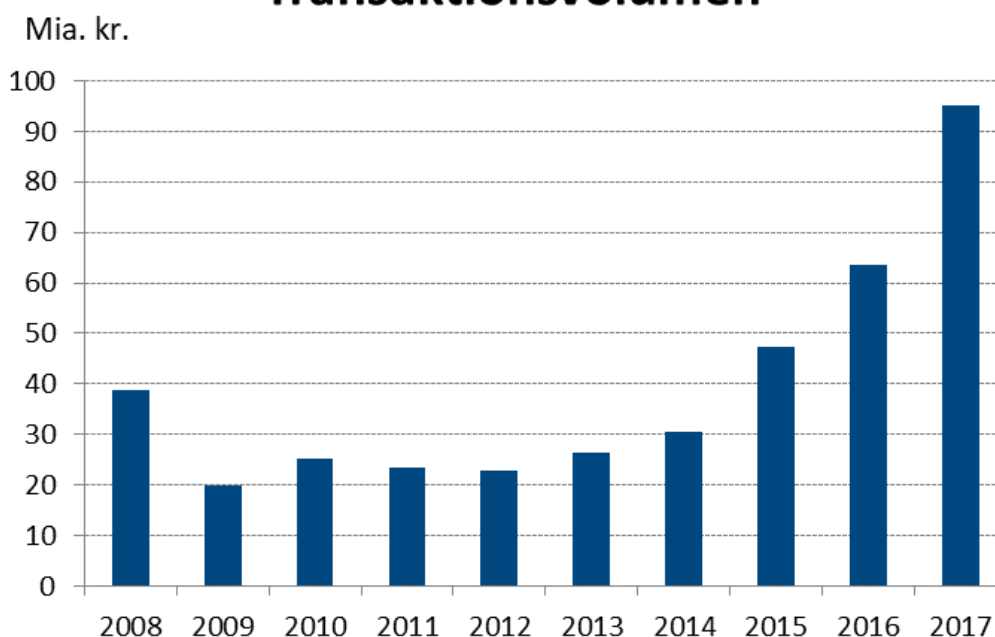
Globalt er der et synkront opsving i gang. Indikatorerne peger på højere vækst i alle større regioner samtidigt, hvilket er noget usædvanligt. Det er gode nyheder for små, åbne økonomier som Danmark, og det forventes, at alle skandinaviske lande oplever positivt vækst de kommende år.

Der er stigende geopolitisk uro, hvilket kan have stor betydning for den danske økonomi. I USA har Donald Trump fået gennemført en række af hans vækststimulerende politikker, mens en mere protektionistisk handelspolitik stadig kun varsles. En potentiel bølge af de-globalisering vil især ramme udviklingslandene, men små, åbne økonomier som Danmark vil også blive skadet af øgede handelsbarrierer. 2017 har budt på valg i flere af de største europæiske lande, herunder Frankrigs, Tyskland og Holland. fælles for mange af valgene har været en fremgang for EU-skeptiske partier, hvilket kan få en negativ effekt på verdenshandlen. En overgangsperiode for Storbritanniens udmeldelse af EU er nu igangsat og det forventes at Brexit vil være endeligt den 31. marts 2019. Brexits økonomiske betydning er stadig uvist, men en svækkelse af den britiske økonomi vil alt andet lige være en hindring for væksten i den globale økonomi.

Rekord år for transaktionsvolumen

Transaktionsvolumen på ejendomsmarkedet i Danmark har i 2017 været den højeste nogensinde: 95 mia. kr. Det er en markant stigning på 49% i forhold til de 63,6 mia. kr. i 2016. Forventningerne til transaktionsvolumen i 2018 er positive, set i lyset af den fortsat lave renteniveau og stort likviditetsoverskud. Boligsektoren stod stadig for størstedelen af investeringerne, men der er stigende andele for detail- og kontorejendomme. 2017 bød også på en række store hoteltransaktioner med udenlandske købere.

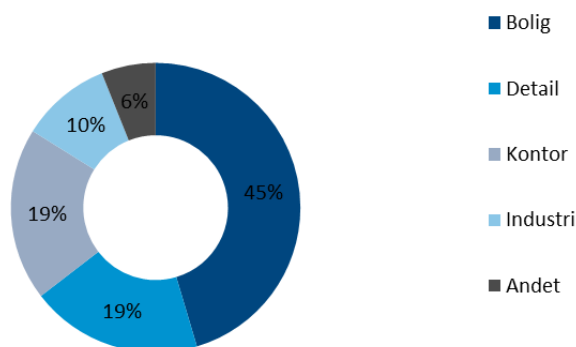
Transaktionsvolumen



Kilde: Colliers International

Geografisk har der været en kraftig stigning i andelen af handel som foregår udenfor København, hvor Hovedstadsområdet i årene 2014-2016 stod for ca. 75 % af transaktionsvolumen har området i løbet af de seneste år stået for ca. 50 % af transaktionsvolumen. Samtidigt har markedet oplevet stigende udenlandske interesse, og internationale investorer står nu for 55% af investeringerne i Danmark.

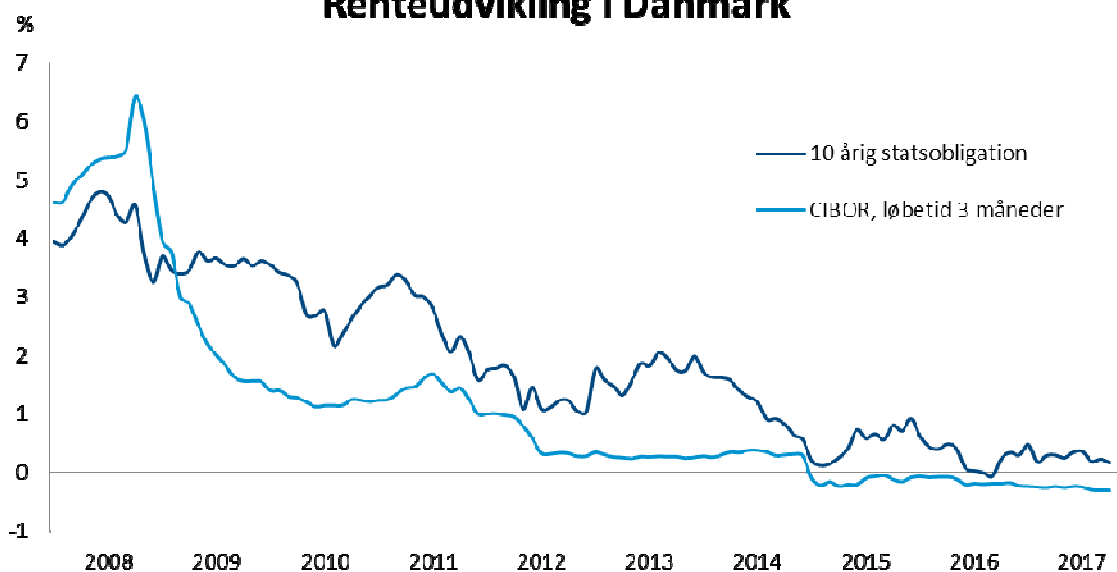
Transaktionsvolumen fordelt på ejendomstype 2017



Kilde: Colliers International

Renten er faldet til meget lave niveauer og pengemarkedsrenten har været negativ siden januar 2015. Renten på den danske 10-årige statsobligation faldt i løbet af sommeren og var kortvarigt negativ i september 2016. Den er steget lidt siden da, til 0,23 % i december 2017. Det stabile, lave renteniveau er, sammen med adgangen til kapital, en af hovedårsagerne til de store investeringer i ejendomsmarkedet.

Renteudvikling i Danmark



Kilde: Danmarks Statistik

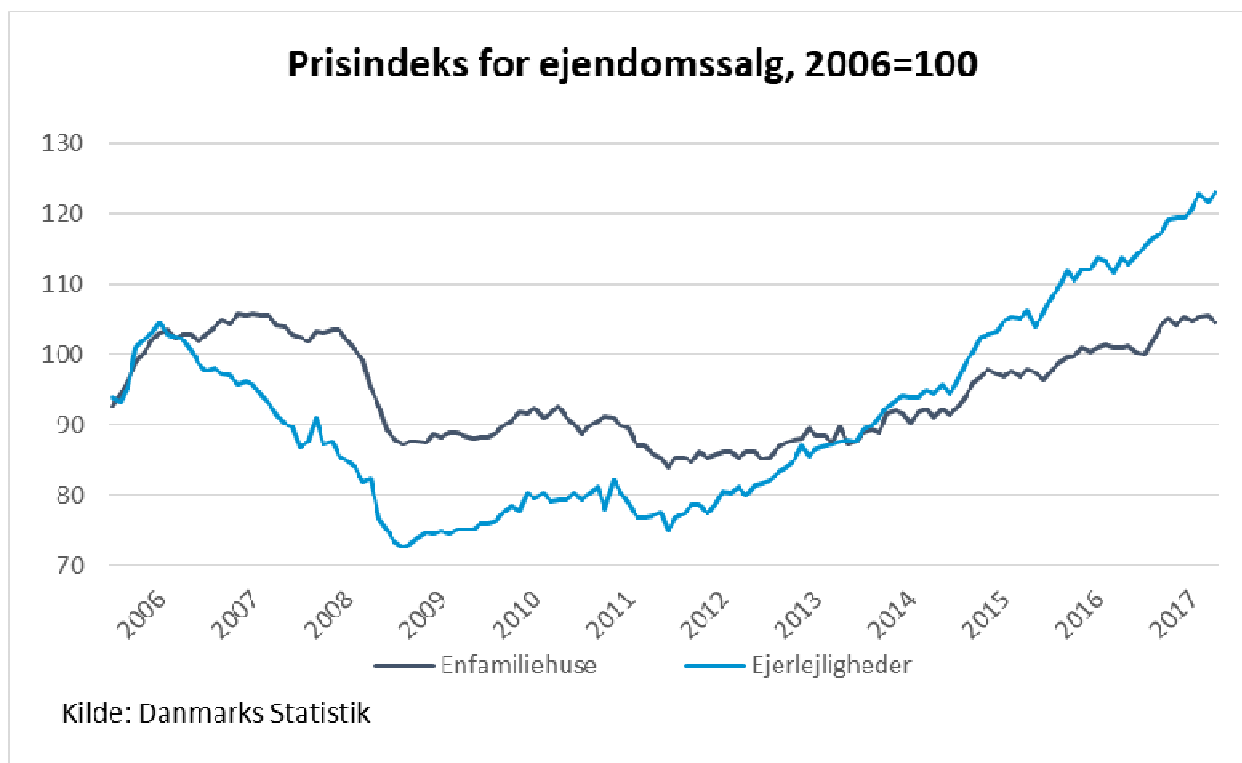
Den Europæiske Centralbank har forlænget opkøbsprogrammet af obligationer til september 2018 med 30 mia. euro om måneden. Det forventes at ECB fastholder opkøbsprogrammet indtil inflationen når sit mål på 2 %. Netop inflationen er steget kraftigt de seneste måneder, men det er primært pga. stigningerne i energipriserne. Kerneinflationen i euro-området er stadig stabilt på knap 1 %, og forventes ikke at stige væsentligt i den nærmeste fremtid.

Bredt funderet befolkningsvækst

Prisudviklingen fra andet til tredje kvartal 2017 var på landsplan 0,48 % for enfamiliehuse. Prisen på enfamiliehuse var rimelig stabile i alle regioner undtagen Region Hovedstaden, hvis stigning drev den samlede fremgang. Generelt var der meget små regionale forskelle i huspriserne. Homes boligprisindeks viser at huspriser i 2017 gennemsnit er steget med 6,6 % i forhold 2016. 2017 var generelt et år med stor fremgang på boligmarkedet hvor handelsaktiviteten også var steget med 7,3 % sammenlignet med 2016.

I samme periode steg priserne på landsplan 2,10 % for ejerlejligheder. Priserne på ejerlejligheder steg i samtlige fem regioner – mest i Region Sjælland med 2,61 % og Region Nordjylland med 2,64 %. I forhold til den årlige vækst viser homes ejerlejlighedsprisindeks for hele landet at priserne i gennemsnit steg 10,7 % i forhold til 2016. Efter en årrække med stigninger er ejerlejlighedspriserne nu oversteget prisniveauet fra før krisen. Fremgangen i 2017 betyder at ejerlejlighedspriserne på landsplan nu ligger 20,1 % højere end i august 2006, hvor de toppede.

De seneste befolkningsfremskrivninger fra Danmarks Statistik viser at befolkningen vil vokse med 564.606 personer til i alt 6.313.296 personer frem til 2045. Befolkningsvæksten kommer til at være bredt funderet, 74 ud af 98 kommuner forventes at opleve befolkningsvækst. Dette er særligt interessant for boliginvestorer, da befolkningsvækst er en af de primære drivkraft bag behovet for fremtidens boliger. Ishøj og Københavns Kommune kommer til at opleve størst vækst med hhv. 30,8 % og 28,5 %, mens Lemvig og Lollands Kommune vil opleve størst befolkningsfald med hhv. -18,4 % og -16,5 %.



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 renovering.
- Vi har vurderet ud fra vores markedskendskab, at det lejedes værdi udgør kr. 1.500 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 markedisleje. Markedet for sekundære beliggenheder er dog presset og der er således ikke kalkuleret med en markedsleregulering, idet vi vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt.
- Der er kalkuleret med driftsudgifter i henhold til årsregnskabet, dog med enkelt normtal.
- I kalkulen er fastsat en stigning i bruttolejen på 2,0 % p.a. svarende til den forventede inflation.
- Herudover er driftsomkostninger indeksreguleret med 2,0 %.
- Deposita og forudbetalt husleje er forrentet med 2,5 % p.a.
- Udvendig vedligeholdelse af ejendommen er gennemsnitlig sat til ca. kr. 159 pr. m² jf. hensættelser til § 18 og 18b

Nutidsværdien af de fremtidige betalinger er beregnet til kr. 26,3 millioner, og terminalværdien er beregnet til kr. 40,5 millioner. Den beregnede nutidsværdi er beregnet for en ejer ved fortsat ejerskab. Den vurderede markedsværdi udgør på baggrund heraf kr. 66,8 millioner.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 6,5 %, svarende til et normaliseret afkastkrav på 4,5 % 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	2.483.008
Indtægter i alt	2.483.008
Driftsomkostninger	
Samlede driftsomkostninger	1.470.073
Driftsomkostninger i alt	1.470.073
Nettodriftsresultat før finansiering	1.012.935
Markedsværdi før reguleringer	
Forrentningskrav	1,55 %
Markedsværdi før øvrige reguleringer	65.558.496
Reguleringer af købesummen	
Øvrige reguleringer	
Depositum anslået	1.241.504
Øvrige reguleringer i alt	1.241.504
Markedsværdi afrundet	66.800.000

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.

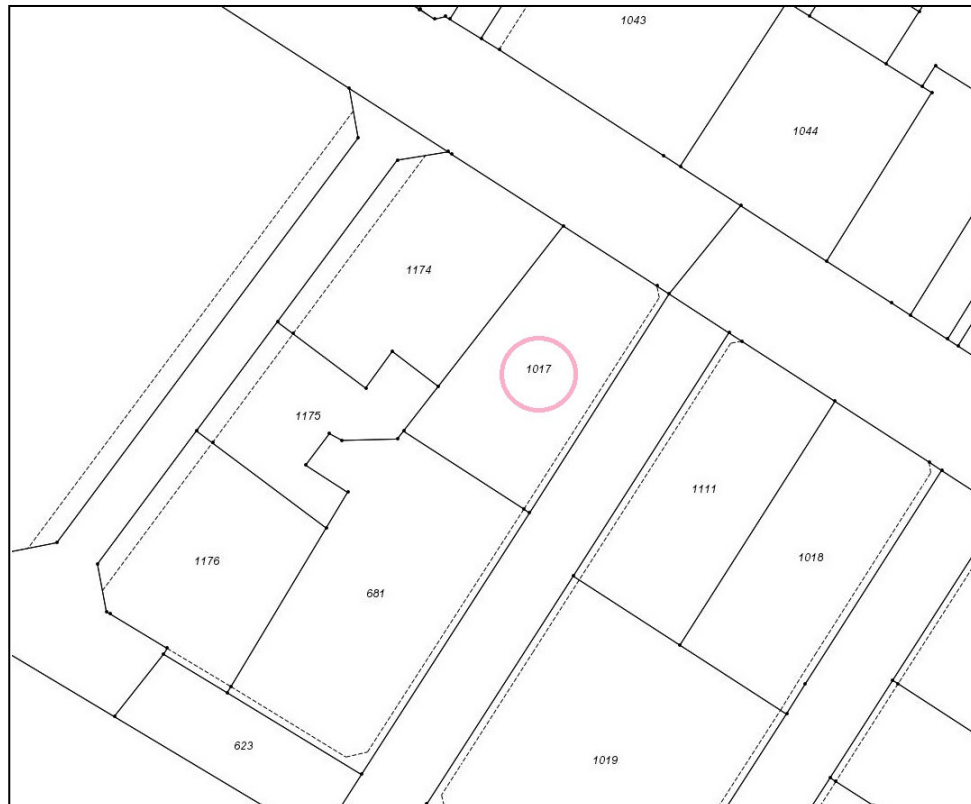
5.3. Copyright

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





Bilag 3: Discounted cash flow analyse

Værdiansættelse af ejendommen frederikssundsvej 67																					
	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 12	ÅR 13	ÅR 14	ÅR 15	ÅR 16	ÅR 17	ÅR 18	ÅR 19	ÅR 20	Terminalår
INDTÆGTER																					
Beboelsesleje	2.328.104	2.374.666	2.422.159	2.470.603	2.520.015	2.570.415	2.621.823	2.674.260	2.727.745	2.782.300	2.837.946	2.894.705	2.952.599	3.011.651	3.071.884	3.133.321	3.195.988	3.259.908	3.325.106	3.391.608	3.459.440
Lejpotentiale	154.045	314.251	480.805	653.894	833.715	1.020.467	1.214.356	1.415.592	1.624.392	1.840.978	2.065.577	2.298.424	2.539.759	2.789.827	3.048.883	3.317.184	3.594.998	3.882.598	4.180.264	4.488.284	4.788.049
Erhvervsleje	149.779	152.775	155.830	158.947	162.126	165.368	168.675	172.049	175.490	179.000	182.580	186.231	189.956	193.755	197.630	201.583	205.614	209.727	213.921	218.200	222.564
Kælder	5.125	5.228	5.332	5.439	5.547	5.658	5.772	5.887	6.005	6.125	6.247	6.372	6.500	6.630	6.762	6.898	7.036	7.176	7.320	7.466	7.615
Depositum	32.963	35.586	38.302	41.111	44.018	47.024	50.133	53.347	56.670	60.105	63.654	67.322	71.110	75.023	79.064	83.237	87.545	91.993	96.583	101.319	103.346
INDTÆGTER I ALT	2.670.016	2.882.506	3.102.428	3.329.993	3.565.420	3.808.933	4.060.759	4.321.135	4.590.302	4.868.507	5.156.005	5.453.054	5.759.923	6.076.886	6.404.223	6.742.223	7.091.182	7.451.402	7.823.194	8.206.877	8.371.015
DRIFTSOMKOSTNINGER																					
Ejendoms-skat	-190.910	-194.728	-198.623	-202.595	-206.647	-210.780	-214.996	-219.296	-223.681	-228.155	-232.718	-237.373	-242.120	-246.962	-251.902	-256.940	-262.079	-267.320	-272.666	-278.120	-283.682
Renovation	-125.000	-127.500	-130.050	-132.651	-135.304	-138.010	-140.770	-143.586	-146.457	-149.387	-152.374	-155.422	-158.530	-161.701	-164.935	-168.234	-171.598	-175.030	-178.531	-182.101	-185.743
Rottebekæmpelse	-600	-612	-624	-637	-649	-662	-676	-689	-703	-717	-731	-746	-761	-776	-792	-808	-824	-840	-857	-874	-892
Filles el og varme	-50.000	-51.000	-52.020	-53.060	-54.122	-55.204	-56.308	-57.434	-58.583	-59.755	-60.950	-62.169	-63.412	-64.680	-65.974	-67.293	-68.639	-70.012	-71.412	-72.841	-74.297
Vandforbrug	-150.000	-153.000	-156.060	-159.181	-162.365	-165.612	-168.924	-172.303	-175.749	-179.264	-182.849	-186.506	-190.236	-194.041	-197.922	-201.880	-205.918	-210.036	-214.237	-218.522	-222.892
Forsikringer	-60.000	-61.200	-62.424	-63.672	-64.946	-66.245	-67.570	-68.921	-70.300	-71.706	-73.140	-74.602	-76.095	-77.616	-79.169	-80.752	-82.367	-84.014	-85.695	-87.409	-89.157
Vicevært, ansliet	-125.400	-127.908	-130.466	-133.075	-135.737	-138.452	-141.221	-144.045	-146.926	-149.865	-152.862	-155.919	-159.038	-162.218	-165.463	-168.772	-172.147	-175.590	-179.102	-182.684	-186.338
Vedligeholdelse, ansliet, ca. 159 kr. pr m2	-629.163	-641.746	-654.581	-667.673	-681.026	-694.647	-708.540	-722.711	-737.165	-751.908	-766.946	-782.285	-797.931	-813.889	-830.167	-846.771	-863.706	-880.980	-898.600	-916.572	-934.903
Varmeregnskab	-19.000	-19.380	-19.768	-20.163	-20.566	-20.978	-21.397	-21.825	-22.262	-22.707	-23.161	-23.624	-24.097	-24.579	-25.070	-25.571	-26.083	-26.605	-27.137	-27.679	-28.233
Gennemgribende renovering ved fraflytning, kr. 2.700 pr. m2	-486.810	-496.546	-506.477	-516.607	-526.939	-537.478	-548.227	-559.192	-570.376	-581.783	-593.419	-605.287	-617.393	-629.741	-642.335	-655.182	-668.286	-681.652	-695.285	-709.190	0
DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT	-1.836.883	-1.873.621	-1.911.093	-1.949.315	-1.988.301	-2.028.067	-2.068.629	-2.110.001	-2.152.201	-2.195.245	-2.239.150	-2.283.933	-2.329.612	-2.376.204	-2.423.728	-2.472.203	-2.521.647	-2.572.080	-2.623.521	-2.675.992	-2.006.137
ADMINISTRATION																					
Administrationsomkostninger	-120.000	-122.400	-124.848	-127.345	-129.892	-132.490	-135.139	-137.842	-140.599	-143.411	-146.279	-149.205	-152.189	-155.233	-158.337	-161.504	-164.734	-168.029	-171.390	-174.817	-178.314
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT	-120.000	-122.400	-124.848	-127.345	-129.892	-132.490	-135.139	-137.842	-140.599	-143.411	-146.279	-149.205	-152.189	-155.233	-158.337	-161.504	-164.734	-168.029	-171.390	-174.817	-178.314
Driftsresultat før renter og skat (EBIT)	713.133	886.485	1.066.487	1.253.333	1.447.227	1.648.376	1.856.991	2.073.292	2.297.502	2.529.851	2.770.575	3.019.916	3.278.123	3.545.449	3.822.158	4.108.517	4.404.801	4.711.293	5.028.283	5.356.068	6.186.563
Frit cash flow	713.133	886.485	1.066.487	1.253.333	1.447.227	1.648.376	1.856.991	2.073.292	2.297.502	2.529.851	2.770.575	3.019.916	3.278.123	3.545.449	3.822.158	4.108.517	4.404.801	4.711.293	5.028.283	5.356.068	6.186.563
Tilbageudsikningsrenter	0,97	0,91	0,86	0,81	0,76	0,71	0,67	0,63	0,59	0,55	0,52	0,49	0,46	0,43	0,40	0,38	0,36	0,33	0,31	0,29	0,29
Tilbageudsikningsbeløb	694.892	811.090	916.227	1.011.031	1.096.188	1.172.344	1.240.107	1.300.050	1.352.714	1.398.606	1.438.205	1.471.960	1.500.295	1.523.608	1.542.272	1.556.638	1.567.037	1.573.779	1.577.152	1.577.431	
Pristaksregulering lejekontrakter	2,00%																				
Afkastkrav	4,50%																				
Inflation	2,00%																				
Forrentningsprocent incl. inflation	6,50%																				
Værdi af budgetteringsperiode	26.321.625																				
Terminalværdi	40.489.390																				
Dagsværdi af ejendom	66.811.015																				
Deposita	0																				
Dagsværdi af ejendom	66.811.015																				
Antal kvadratmeter	3.929																				
pris pr. m2	17.005																				