

Sag 13539 HH/TSH
Dato 12. juli 2019
Rev.nr.: A1928
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 | 5 |
| 2.1. | Markedsværdi..... | 5 |
| 2.2. | De væsentlige forudsætninger der er lagt til grund for vurderingen | 5 |
| 2.3. | Datering og underskrift..... | 7 |
| 3. | Oplysninger om ejendommen | 8 |
| 3.1. | Oplysninger og dokumenter | 8 |
| 3.2. | Oplysninger om ejendommen | 8 |
| 3.3. | Arealer i henhold til BBR-meddelelse/årsregnskab | 8 |
| 3.4. | Planforhold | 10 |
| 3.5. | Miljøforhold..... | 10 |
| 3.6. | Beskrivelse | 10 |
| 3.7. | Servitutter | 12 |
| 3.8. | Lejeværdi/indtægt..... | 13 |
| 3.9. | Driftsomkostninger | 13 |
| 4. | Værdiansættelse | 14 |
| 4.2 | Vurdering med anvendelse af discounted cash flow analyse | 16 |
| 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, Senior Erhvervsejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, MRICS og
Ditlev Juul, Erhvervsejendomsmægler MDE, Senior Investering

Colliers International A/S
Palægade 2-4
1261 København K

Der henvises til andelsboliglovens § 15, stk. 15, der angiver, at erhvervsministeren kan fastsætte regler om, hvilke personer der kan udarbejde vurderinger, jf. § 5, stk. 2 litra b.

Helle Horn Kramer lever op til den nye branchenorm for vurdering af ejendomme, i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2, litra b, med 20 års erfaring som erhvervsmægler med bl.a. salg og vurdering af boligudlejningsejendomme, med såvel den gamle Valuaruddannelse som den nye Diplomvaluar.

1.3. Formål og vurderingstema

I henhold til aftale har vi udarbejdet nærværende vurderingsrapport indeholdende vores vurdering af markedsværdien pr. 12. juli 2019 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

Ejendommens værdi ønskes fastsat i henhold til bestemmelserne i § 5, stk. 2 i lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som udlejningsejendom.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Individuelle forbedringer i de enkelte lejligheder, udført af og bekostet af andelshaveren, er ikke indeholdt i vurderingen. Værdien af disse afregnes ved salg separat mellem den sælgende andelshaver og den købende andelshaver, eventuelt efter bestemmelser i foreningens vedtægter.

I den forbindelse kan det oplyses, at vi ved gennemgang af salg af andelslejligheder i 10 store Andelsboligforeninger administreret af et af de store administrationskontorer i København, har konstateret, at der udover andelskronen, i henhold til godkendt regnskab i Andelsboligforeningen, er betalt imellem kr. 2.500 og kr. 8.500 pr. m². for individuelle forbedringer. For at kunne sammenligne med solgte boligudlejningsejendomme med ejendommens værdi i henhold til valuarvurderingen, skal man derfor sammenlægge værdien i henhold til andelsboligforeningens regnskab og værdien af de individuelle forbedringer.

I det omfang det er muligt, vil vi i vores vurdering oplyse om sammenligningsejendomme, idet vi dog allerede nu skal gøre opmærksom på, at værdien af en boligudlejningsejendom ikke kan sammenlignes med værdien ifølge en valuarvurdering, idet der i valuarvurderingen ikke er taget hensyn til individuelle forbedringer udført og bekostet af andelshaveren, jf. ovenfor.

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, stk. 9.”

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 markedsforholdene, 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. 72.400.000,00

svarende til ca. kr. 18.416,- 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 huslejem budget 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 og den omkostningsbestemte husleje er anslået ud fra de modtagne oplysninger. • 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
 - At der ikke foreligger uoplyste forhold i øvrigt, der kan tænkes at påvirke vurderingen.

- Indregnet potentiale
 - 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 reovering til det lejedes værdi.

- Forbedringer
 - Der er kalkuleret med, at ejendommen er forbedret med fjernvarme, antenneanlæg, porttelefon, termovinduer og efterisolering.

- Ledig lejlighed
 - I henhold til normen for vurdering af andelsboligforeninger § 5, stk. 4.2 vurderes ejendommen med én ledig lejlighed.

Pga. ejendommens størrelse vurderes én ledig lejlighed ikke at have indvirkning på værdiansættelsen.

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 markedslejustrering, 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.

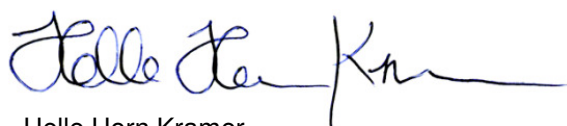
- Muligheder: Ejendommens tagetage kan potentielt inddrages til boliger.

- Markedsforhold: Markedet for investering i boligudlejningsejendomme er særdeles attraktivt og ejendomme handles med faldende afkast og stigende lejeforventninger.

Der er i øjeblikket politisk uro omkring reglerne i § 5, stk. 2, som nogle politikere ønsker at ændre, hvilket potentielt kan bevirke, at investorernes interesse for denne type ejendomme falder med prisfald på ejendommene til følge.

2.3. Datering og underskrift

København, den 12. juli 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Helle Horn Kramer".

Helle Horn Kramer
Erhvervsejendomsmægler, MDE
DiplomValuar, MRICS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ditlev Juul".

Ditlev Juul
Erhvervsejendomsmægler, MDE
Senior Investering

3. Oplysninger om ejendommen

3.1. Oplysninger og dokumenter

Følgende ejendomsdokumenter er anvendt i forbindelse med vurderingen:

- Årsregnskab 01.07.17-30.06.18 med budget
- Referat fra ordinær generalforsamling af 07.11.2018
- Offentlig vurdering 01.10.2018
- Ejendomsskat 2019
- Tingbogsattest af 03.07.2019
- BBR-meddelelse af 03.07.2019
- Grundejernes investeringsfond kontooplysninger pr. 30.06.2018
- Beboerliste dateret 01.07.2019
- Lokalplan nr. 165

3.2. Oplysninger om ejendommen

Matrikel nr.: 1017 Utterslev, København

Zonestatus: Ejendommen er beliggende i byzone.

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

Ejendomskategori Den vurderede ejendom henhører under kategorien etagebolig-bygning.

Offentlig ejendomsvurdering Pr. 1. oktober 2018 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 1 | 1936 | 764 | 4.526 |
| I alt | | | 4.526 |

Samlet etageareal ekskl. kælder: 3.972 m²

Kælderarealet udgør således: 554 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

Ifølge oplysninger indhentet den 03.07.2019 fra Danmarks Miljøportal, er der ingen oplysninger om forurening på nærværende matrikler.

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 rør væv.</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 vedligeholdelsesmæssig stand.</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: | Grundarealet udgør 1.772 m ² , heraf vej 92 m ² , i henhold til tingbogsattest. |

Teknisk forsyning:

Vand:

Alment vandforsyningsanlæg (kilde: BBR).

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningsrensning (kilde: BBR).

El:

Tilsluttet Radius Elnet (anslået).

Varme:

Opvarmning sker ved fjernvarme (BBR).

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/transformerstation 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 m ² | Leje pr. m ² | Lejeindtægt |
|-----------|---------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| Andel | Beboelse | 3.403,0 | 532,54 | 1.812.234 |
| Lejebolig | Beboelse leje | 203,4 | 618 | 125.701 |
| Erhverv | Erhverv | 322,4 | 466 | 150.193 |
| Andet | Kælder | - | - | 5.125 |
| | | 3.928,8 | | 2.093.253 |

3.9. Driftsomkostninger

Anslåede driftsomkostninger, iht. budget 2018/2019:

| Omkostning | Enhed | Sats | Driftsomkostning |
|--------------------------------|----------------------|-----------|------------------|
| Vedligeholdelse (§§ 18 og 18b) | 3.929 m ² | kr. 161,- | 632.569 |
| Forsikring, jf. budget | | | 80.000 |
| Ejendomsskatter | | | 190.910 |
| Administration, anslået | 57 lejligheder | kr. 2.750 | 156.750 |
| Vicevært/renholdelse, anslået | | | 125.400 |
| Varmeregnskab, jf. budget | | | 20.000 |
| Renovation, jf. budget | | | 120.000 |
| Rottebekæmpelse, anslået | | | 600 |
| Vandafgift, jf. budget | | | 150.000 |
| Fælles el, jf. budget | | | 50.000 |
| Andet | | | 0 |
| I alt | | | 1.526.229 |

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

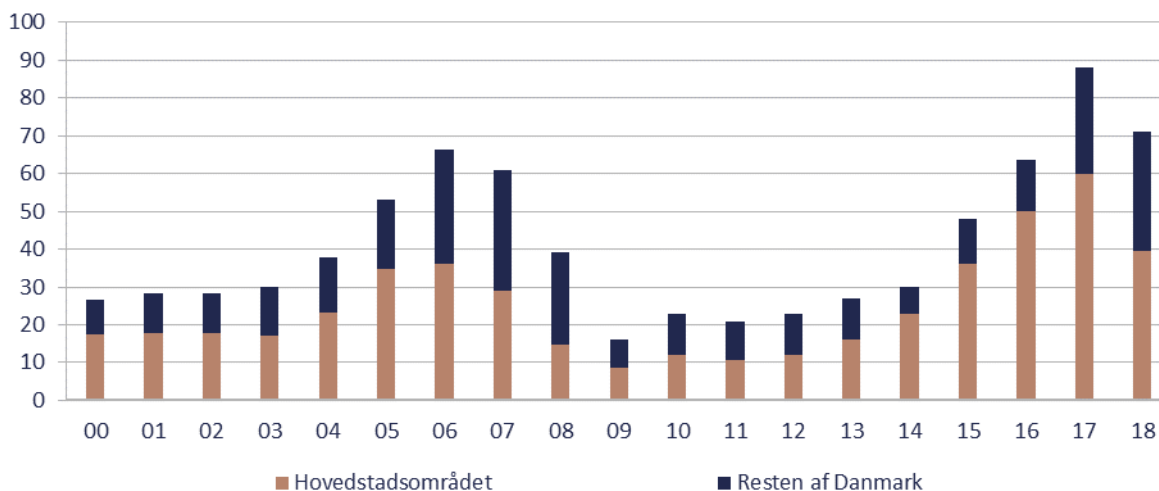
Analysen af markedsdata for 2018 viste en samlet transaktionsvolumen på 71 mia. kr., hvilket er et fald på 22% i forhold til 2017 og samtidig afslutningen på en syvårig periode med uafbrudt vækst. Alligevel var 2018 året med den næsthøjeste transaktionsvolumen nogensinde.

Faldet på 22% skyldtes ikke manglende investorefterspørgsel, men snarere et mismatch mellem forventede og realiserede handelspriser. Flere aktører i markedet har prisforventninger, der er baseret på de seneste års prisstigninger, som blandt andet har været drevet af faldende afkastkrav. Investorernes forventninger er dog ikke uforbeholdent optimistiske, og manglende forventningsafstemninger har ført til, at transaktioner ikke gennemføres i samme tempo som tidligere.

Dertil opleves en stigende usikkerhed på boligmarkedet, hvor høj byggeaktivitet i flere af landets største byer, særligt København, Aarhus og Aalborg, har skabt bekymringer om, hvorvidt der på kort til mellemlang sigt kan opstå et overudbud af boliger, som kan føre til fald i leje- og salgspriser.

Slutteligt har flere realkreditinstitutter strammet deres udlånspolitik, særligt i form af lavere belåningsgrader, hvilket alt andet lige vil lægge en dæmper på transaktionsvolumenen.

Transaktionsvolumen i mia. kr.



Kilde: Colliers International

Transaktionsaktiviteten har de seneste år især været koncentreret i og omkring Storkøbenhavn og Aarhus, men i 2018 så vi en markant stigende interesse for andre danske byer, hvor investorerne kan opnå en attraktiv afkastpræmie sammenlignet med de store byer. Som følge heraf er den andel af transaktionsvolumenen, der er placeret uden for Hovedstadsområdet, steget fra 32% i 2017 til 44% i 2018.

Den samme tendens gjorde sig gældende inden finanskrisen i 2008, hvor en stigende andel af transaktionsvolumenen blev allokeret i provinsen. I modsætning til dengang er det i dag i overvejende grad professionelle investorer, der agerer i dette segment, og investeringsbeslutningerne i provinsen er i højere grad drevet af en sund udvikling i fundamentale drivere frem for lokalpatriotisme og spekulative byggerier.

De forskellige aktivklasser

I den øvre ende af risikokurven – de internationale aktiemarkeder – bød 2018 på markante korrektioner og stor volatilitet. De primære årsager til den stigende volatilitet er forventninger om stigende renter, geopolitisk usikkerhed og tvivl om holdbarheden i virksomhedernes indtjening og vækstprognoser. Usikkerheden synes imidlertid at være forsvundet i 2019, hvor første kvartal har budt på stabil fremgang og mindre kursudsving.

I den nedre del af risikokurven – obligationsmarkederne – har investorerne svært ved at opnå tilfredsstillende afkast, hvilket skyldes, at afkastet på især statsobligationer og øvrige investment grade-obligationer er presset i bund af lave renter.

Lave afkast på obligationsmarkederne har også fået investorerne til at søge mod andre aktivklasser, hvilket i flere tilfælde har ført til øget eksponering mod alternativer såsom fast ejendom. Flere investorer har fået øjnene op for, at primære ejendommers store cash flow-sikkerhed og attraktive risikojusterede afkast i vid udstrækning kan fungere som alternativer til obligationer.

Sammenlignes de forskellige aktivklassers afkast, ses det, at gennemsnitsafkastet for investering i aktier overstiger afkastet ved investering i erhvervsejendomme og obligationer. Korrigeres der derimod for afkastrisiko, så der måles på risikojusteret afkast, har investering i erhvervsejendomme de seneste 19 år overgået både aktier og obligationer.

I 2018 oplevede mange pensionskasser, at de stort set kun kunne levere resultater på alternative investeringer, herunder især ejendomme, hvilket i høj grad skyldtes volatiliteten på aktiemarkedet og lave obligationsrenter.

Risiko

Som følge af den nuværende højkonjunktur og markante prisstigninger på både likvide værdipapirer og primære investeringsejendomme er der opstået en stigende risikovillighed i markedet for investeringsejendomme. Det har medført, at flere investorer er blevet aktive i en bredere del af markedet, og mange har fået appetit på sekundære ejendomme. Det skyldes, at jagten på attraktive risikojusterede afkast har fået investorerne til at overveje nye strategier, herunder value-add investeringer, investeringer i alternative ejendomsklasser og udviklingsprojekter. Flere institutionelle investorer investerer nu også i ejendomme, der kræver aktiv forvaltning, hvor de tidligere fokuserede på passive ejendomsinvesteringer.

Sekundære ejendomme er mere risikobetonede end primære og kan ikke på samme måde sidestilles med substitutter til obligationsmarkedet. Deres afkastpotentiale hænger i højere grad sammen med de økonomiske konjunkturer, ejendommens fleksibilitet og udviklingsmuligheder. Afkastkravet på primære ejendomme er på nuværende tidspunkt presset ned til et niveau, der gør, at sekundære ejendomme af flere og flere ses som relativt mere attraktive, for så vidt angår risikojusterede afkast. Effekten kan mærkes på den stadigt stigende efterspørgsel på sekundære ejendomme, omend der fortsat er betydeligt mere dybde i det primære segment end i det sekundære.

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:

- Der er i år et kalkuleret med den faktiske leje på de udlejede arealer samt med den beregnede OMK-leje på de resterende arealer. OMK er beregnet til kr. 532,54 ud fra de modtagne oplysninger.
- 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 markedslejen. 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, 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. 161 pr. m², jf. hensættelser til §§ 18 og 18b.

Nutidsværdien af de fremtidige betalinger er beregnet til kr. 23,2 millioner, og terminalværdien er beregnet til kr. 49,2 millioner. Den beregnede nutidsværdi er beregnet for en ejer ved fortsat ejerskab. Den vurderede markedsværdi udgør på baggrund heraf kr. 72,4 millioner.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 6 %, svarende til et normaliseret afkastkrav på 4 % og 2 % i inflation.

Følsomhedsanalyse ved variation af afkast, men fastholdelse af fremtidig leje

Værdiansættelse ved afkast 3,75 %: 78,7 mio.

Værdiansættelse ved afkast 4,0 %: 72,4 mio.

Værdiansættelse ved afkast 4,25 %: 66,8 mio.

Værdiansættelse ved afkast 4,5 %: 61,9 mio.

Følsomhedsanalyse ved variation af anslået fremtidig leje, men fastholdelse af afkast

Værdiansættelse ved leje pr. m² til kr. 1.550: kr. 75,7 mio.

Værdiansættelse ved leje pr. m² til kr. 1.500: kr. 72,4 mio.

Værdiansættelse ved leje pr. m² til kr. 1.550: kr. 75,7 mio.

Værdiansættelse ved leje pr. m² til kr. 1.600: kr. 79,1 mio.

Referenceejendomme:

Vesterbrogade, boligudlejningsejendom, solgt 2018, 2.078 m², startafkast 2,08 %. Pris pr. m² kr. 28.393.

Bagerstræde, boligudlejningsejendom, solgt 2018, 924 m² + 189 m² kælder, startafkast 2,35 %, pris pr. m² kr. 33.009.

Stenogade, boligudlejningsejendom med detail, 2.984 m², afkast 2,2 %, pris pr. m² kr. 23.458.

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 | 2.093.253 |
| Indtægter i alt | 2.093.253 |
| Driftsomkostninger | |
| Samlede driftsomkostninger | 1.526.229 |
| Driftsomkostninger i alt | 1.526.229 |
| Nettodriftsresultat før finansiering | 567.024 |
| Markedsværdi før reguleringer | |
| Forrentningskrav | 0,79 % |
| Markedsværdi før øvrige reguleringer | 71.353.373 |
| Reguleringer af købesummen | |
| Øvrige reguleringer | |
| Depositum anslået | 1.046.627 |
| Øvrige reguleringer i alt | 1.046.627 |
| Markedsværdi afrundet | 72.400.000 |

5. Afslutning

5.1. Generelle forudsætninger

For vurderingen er der gjort følgende generelle forudsætninger:

- at der ikke forventes tomgang i ejendommen
- 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.

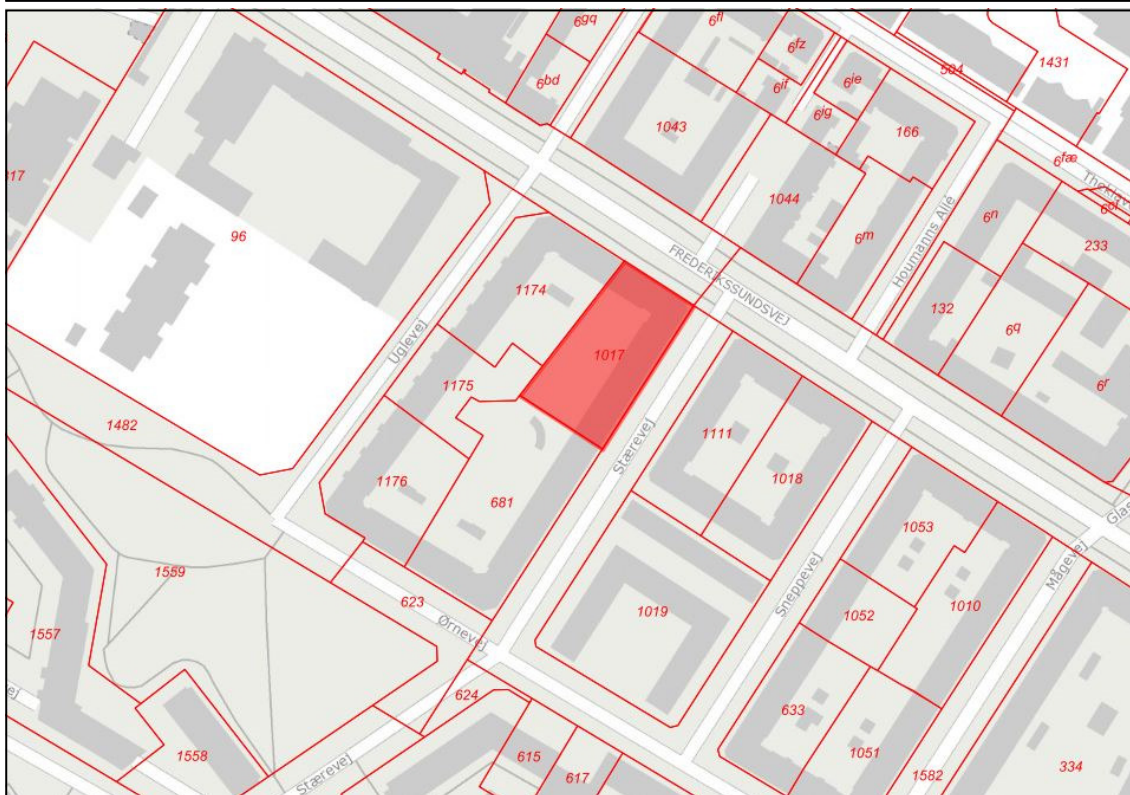
5.3. Copyright

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/luffoto
- Bilag 2: Billeder
- Bilag 3: Discounted cash flow analyse
- Bilag 4: OMK budget

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 | 1.937.935 | 1.976.694 | 2.016.228 | 2.056.552 | 2.097.683 | 2.139.637 | 2.182.430 | 2.226.078 | 2.270.600 | 2.316.012 | 2.362.332 | 2.409.579 | 2.457.770 | 2.506.926 | 2.557.064 | 2.608.205 | 2.660.369 | 2.713.577 | 2.767.848 | 2.823.205 | 2.879.669 | |
| Lejepotentiale | 173.553 | 354.049 | 541.694 | 736.704 | 939.298 | 1.149.701 | 1.368.144 | 1.594.865 | 1.830.108 | 2.074.122 | 2.327.165 | 2.589.500 | 2.861.397 | 3.143.135 | 3.434.997 | 3.737.277 | 4.050.274 | 4.374.296 | 4.709.659 | 5.056.686 | 5.157.820 | |
| Erhvervsleje | 150.193 | 153.197 | 156.261 | 159.386 | 162.574 | 165.825 | 169.142 | 172.525 | 175.975 | 179.495 | 183.084 | 186.746 | 190.481 | 194.291 | 198.176 | 202.140 | 206.183 | 210.306 | 214.513 | 218.803 | 223.179 | |
| 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 | 28.335 | 31.115 | 33.994 | 36.976 | 40.064 | 43.260 | 46.569 | 49.992 | 53.534 | 57.197 | 60.985 | 64.902 | 68.952 | 73.137 | 77.463 | 81.932 | 86.548 | 91.317 | 96.242 | 101.327 | 103.354 | |
| INDTÆGTER I ALT | 2.295.141 | 2.520.281 | 2.753.509 | 2.995.057 | 3.245.166 | 3.504.082 | 3.772.055 | 4.049.347 | 4.336.221 | 4.632.950 | 4.939.814 | 5.257.099 | 5.585.100 | 5.924.118 | 6.274.463 | 6.636.452 | 7.010.410 | 7.396.673 | 7.795.581 | 8.207.488 | 8.371.637 | |
| DRIFTSOMKOSTNINGER | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ejendoms skatter | -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 | -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 | |
| 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 | -80.000 | -81.600 | -83.232 | -84.897 | -86.595 | -88.326 | -90.093 | -91.895 | -93.733 | -95.607 | -97.520 | -99.470 | -101.459 | -103.489 | -105.558 | -107.669 | -109.823 | -112.019 | -114.260 | -116.545 | -118.876 | |
| Vicevært, anslået | -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, anslået, ca. 161 kr. pr m2 | -632.569 | -645.220 | -658.125 | -671.287 | -684.713 | -698.407 | -712.375 | -726.623 | -741.155 | -756.979 | -773.098 | -786.520 | -802.238 | -818.295 | -834.661 | -851.355 | -868.382 | -885.749 | -903.464 | -921.534 | -939.964 | |
| Varmeregnskab | -20.000 | -20.400 | -20.808 | -21.224 | -21.649 | -22.082 | -22.523 | -22.974 | -23.433 | -23.902 | -24.380 | -24.867 | -25.365 | -25.872 | -26.390 | -26.917 | -27.456 | -28.005 | -28.565 | -29.136 | -29.719 | |
| Gennemgribende renovering ved fraflytning, kr. 3.000 pr. m2 | -540.900 | -551.718 | -562.752 | -574.007 | -585.488 | -597.197 | -609.141 | -621.324 | -633.751 | -646.426 | -659.354 | -672.541 | -685.992 | -699.712 | -713.706 | -727.980 | -742.540 | -757.391 | -772.538 | -787.989 | 0 | |
| DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT | -1.910.379 | -1.948.587 | -1.987.558 | -2.027.309 | -2.067.856 | -2.109.213 | -2.151.397 | -2.194.425 | -2.238.313 | -2.283.080 | -2.328.741 | -2.375.316 | -2.422.822 | -2.471.279 | -2.520.705 | -2.571.119 | -2.622.541 | -2.674.992 | -2.728.492 | -2.783.061 | -2.034.974 | |
| ADMINISTRATION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Administrationsomkostninger | -156.750 | -159.885 | -163.083 | -166.344 | -169.671 | -173.065 | -176.526 | -180.056 | -183.658 | -187.331 | -191.077 | -194.899 | -198.797 | -202.773 | -206.828 | -210.965 | -215.184 | -219.488 | -223.878 | -228.355 | -232.922 | |
| ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT | -156.750 | -159.885 | -163.083 | -166.344 | -169.671 | -173.065 | -176.526 | -180.056 | -183.658 | -187.331 | -191.077 | -194.899 | -198.797 | -202.773 | -206.828 | -210.965 | -215.184 | -219.488 | -223.878 | -228.355 | -232.922 | |
| Driftsresultat før renter og skat (EBIT) | 228.012 | 411.810 | 602.868 | 801.403 | 1.007.639 | 1.221.804 | 1.444.132 | 1.674.865 | 1.914.250 | 2.162.540 | 2.419.995 | 2.686.884 | 2.963.481 | 3.250.066 | 3.546.930 | 3.854.368 | 4.172.685 | 4.502.193 | 4.843.212 | 5.196.071 | 6.103.741 | |
| Frit cash flow | 228.012 | 411.810 | 602.868 | 801.403 | 1.007.639 | 1.221.804 | 1.444.132 | 1.674.865 | 1.914.250 | 2.162.540 | 2.419.995 | 2.686.884 | 2.963.481 | 3.250.066 | 3.546.930 | 3.854.368 | 4.172.685 | 4.502.193 | 4.843.212 | 5.196.071 | 6.103.741 | |
| Tilbageudsikteringsprocent | 0,97 | 0,92 | 0,87 | 0,82 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,65 | 0,61 | 0,58 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,46 | 0,43 | 0,41 | 0,38 | 0,36 | 0,34 | 0,32 | 0,32 | |
| Tilbageudsikteringsbeløb | 222.180 | 378.562 | 522.826 | 655.663 | 777.729 | 889.650 | 992.016 | 1.085.590 | 1.170.303 | 1.247.263 | 1.316.748 | 1.379.213 | 1.435.088 | 1.484.782 | 1.528.683 | 1.567.155 | 1.600.548 | 1.629.188 | 1.653.388 | 1.673.441 | | |
| Pristaksregulering lejekontrakter | 2,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Afkastkrav | 4,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Inflation | 2,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forrentningsprocent incl. inflation | 6,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Værdi af budgetteringsperiode | 23.209.816 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terminalværdi | 49.144.115 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dagsværdi af ejendom | 72.353.932 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Deposita | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dagsværdi af ejendom | 72.353.932 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Antal kvadratmeter | 3.929 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| pris pr. m2 | 18.416 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Bilag 4

A. DRIFTSUDGIFTER

1. Skatter og afgifter:

| | | |
|--|---------|--|
| Skatter og afgifter..... | 190.910 | |
| Vandudgift, afgift og vandafledningsafgift | 0 | |
| Dækningsafgift..... | 0 | |
| Renovation..... | 120.000 | |
| Gade- og vejbidrag..... | | |

I alt skatter og afgifter

310.910

2. Forsikringer og abonnementer:

| | | |
|-----------------------------------|--------|--|
| Brandforsikring..... | 80.000 | |
| Hus- og grundejerforsikring..... | | |
| Arbejdsskadesforsikring | | |
| Glasforsikring..... | | |
| Svamp- og husbukkeforsikring..... | | |
| Falck..... | | |
| Lovpligtig elevatoreftersyn..... | | |
| Lovpligtig vagtordning | | |

I alt forsikringer og abonnementer

80.000

3. Vicevært og renholdelse:

| | | |
|-------------------------|---------|--|
| Ejendomsfunktionær..... | 125.400 | |
| Trappevask..... | | |
| Skorstensfejning..... | | |
| Haveanlæg..... | | |
| Gård/Ejerlaug..... | | |

I alt vicevært og vedligeholdelse

125.400

4. Forbrugsudgifter fællesarealer:

| | | |
|---|----------------|--|
| El- og gasforbrug | 50.000 | |
| Vandforbrug | 150.000 | |
| I alt forbrugsudgifter fællesarealer | 200.000 | |

5. Forbrugsregnskaber:

| | | |
|--------------------|--------|--|
| Varmeregnskab | 20.000 | |
| Vandregnskab | | |

I alt forbrugsregnskab

20.000

| | | |
|------------|---------|--|
| Transport: | 736.310 | |
|------------|---------|--|

| | Aktuelt budget | Senest varslet budget |
|--|----------------|-----------------------|
| | Kr. | Kr. |
| | | |
| | 190.910 | |
| | 0 | |
| | 0 | |
| | 120.000 | |
| | | |
| | 310.910 | |
| | 80.000 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 80.000 | |
| | 125.400 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 125.400 | |
| | 50.000 | |
| | 150.000 | |
| | 200.000 | |
| | 20.000 | |
| | | |
| | 20.000 | |
| | 736.310 | |
| | | |
| | | |

| | | | |
|----|---|------------------|--|
| | Transport: | | |
| 6. | Administrationsudgifter: | | |
| | Fremmed administration | | |
| | Vederlag til administrator..... | 156.750 | |
| | Egen administration | | |
| | Vederlag for eget arbejde..... | | |
| | I alt administration | 156.750 | |
| 7. | Off. byfornyede ejendomme | | |
| | Nedtrapning ydelsesstøtte | | |
| | Andet | | |
| | I alt nedtrapning off. byfornyelse | | |
| 8. | Diverse udgifter | 893.060 | |
| B. | KAPITALAFKAST | | |
| 1. | 7% af ejendommens værdi (Ejd. taget i brug før 1964) ved 15. alm. vurdering, der er kr. 1.800.000 eller | 126.000 | |
| 2. | Ejd. taget i brug efter 1963 – Afkast i henhold til BRL § 9, Stk. 2. | | |
| 3. | 1/3 af henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer = 3.929 * ...9,77..... | 38.386 | |
| 4. | Forbedringer ejendommen | | |
| | 1. Fjernvarme | 96.811 | |
| | 2. Dørtelefon | 15.250 | |
| | 3. Termovinduer | 235.740 | |
| | 4. Efterisolering | 43.219 | |
| | | 391.020 | |
| C. | UDGIFTER I ALT | 1.448.466 | |
| D. | BOLIGERNES ANDEL | | |
| | af budgettet udgør 91,79 % | 1.329.547 | |
| | Forbedringer, der alene vedrører boligerne: | | |
| | 1. Antenne | 10.218 | |
| | 2. | | |
| | 3. | | |
| | 4. | | |
| | 5. | | |
| | Transport: | 1.339.765 | |

| Aktuelt budget | Senest varslet budget |
|------------------|-----------------------|
| 736.310 | |
| | |
| 156.750 | |
| | |
| 156.750 | |
| | |
| | |
| | |
| 893.060 | |
| | |
| 126.000 | |
| | |
| | |
| 38.386 | |
| | |
| 96.811 | |
| 15.250 | |
| 235.740 | |
| 43.219 | |
| 391.020 | |
| 1.448.466 | |
| | |
| 1.329.547 | |
| 10.218 | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| 1.339.765 | |

Transport:

E. **Vedligeholdelse:**

BRL § 18 3.606 m2 á kr. 84

BRL § 18b 3.606 m2 á kr. 77

LL § 22 m2 á kr.

Vedligeholdelse i alt:

F. BUDGETLEJE

i alt for boliger..... kr.

I alt senest varslet budget*

I alt nugældende leje (den omk.bestemte del)*

Pr. m² bolig

| Aktuelt budget | Senest varslet budget |
|------------------|-----------------------|
| 1.339.765 | |
| 302.904 | |
| 277.662 | |
| 0 | |
| 580.566 | |
| 1.920.331 | |
| | |
| | |
| 532,54 | |