

Sag 13539 HH/ER  
Dato 25. maj 2020  
Rev.nr.: A1928  
Dok. id:0

## 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

1.1.	Rekvirent .....	3
1.2.	Vurderingsmænd.....	3
1.3.	Formål og vurderingstema .....	3
1.4.	Formål .....	3
1.5.	Vurderingstema .....	4
1.6.	Definition af markedsværdi .....	4
2.1.	Markedsværdi .....	5
2.2.	De væsentlige forudsætninger der er lagt til grund for vurderingen .....	5
2.3.	Datering og underskrift.....	7
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
4.1.	Efterspørgslen på investeringsmarkedet .....	14
4.2.	Vurdering med anvendelse af discounted cash flow analyse.....	17
	Vurdering af anvendelse af kapitalafkastmetoden .....	19
4.3.	Generelle forudsætninger .....	19
4.4.	Erklæring.....	20
4.5.	Copyright .....	20
4.6.	Bilag.....	20

## **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

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 litre b.

Helle Horn Kramer lever op til den nye branchenorm for vurdering af ejendomme, i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2, litre 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. 25.05.2020 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. m<sup>2</sup>. 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.”

### Coronavirus

Udbruddet af den nye coronavirus (COVID-19), der blev betegnet som en pandemi af WHO den 11. marts 2020, har påvirket de globale finansielle markeder. Adskillige lande har indført rejserestriktioner.

Det har indflydelse på markedsaktiviteten i mange sektorer. På vurderingstidspunktet kan vi derfor ikke tillægge historiske markedsforhold samme vægt i ejendomsvurderingen som tidligere.

De igangværende tiltag mod COVID-19 er ukendt territorie for markedet og dermed også for vores vurderingsgrundlag.

Det betyder, at vores vurdering er underlagt en høj grad af usikkerhed, som beskrevet i RICS' vurderingsstandarder (RICS Red Book Global). Derfor må vores ejendomsvurdering anses for at være mindre sikker – og mere forsigtighedskrævende – end det normalt er tilfældet. Da følgerne af COVID-19 for ejendomsmarkedet endnu er ukendte, anbefaler vi, at vurderingen af ejendommen jævnligt tages op til fornyet overvejelse.

## 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. 74.300.000,00**

svarende til ca. kr. 18.917,- pr. m<sup>2</sup> 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"><li>• 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.</li></ul>  |
| Fuldstændighed i budgetoplysninger         | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Lejen for andelslejlighederne er i den vedlagte rentabilitetsberegning fastsat til kr. 532,54 pr. m<sup>2</sup>, hvilket er anslået at være en realistisk omkostningsbestemt leje for ejendommen.</li></ul> |
| Grundejernes Investeringsfond §§ 18 og 18b | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>  |

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| Refusion af deposita          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• At der foretages sædvanlig refusion, således at der er forudsat indbetalt 3 måneders depositum for hver enkelt lejlighed samt 3 mdr. forudbetalt husleje.</li> </ul>   |
| Korrekte tilstandsoplysninger | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>   |
| Fuldstændige oplysninger      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• At der ikke foreligger uoplyste forhold i øvrigt, der kan tænkes at påvirke vurderingen.</li> </ul>  |
| Indregnet potentiale          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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. m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>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.</p> |
| Forbedringer                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der er kalkuleret med, at ejendommen er forbedret med fjernvarme, antenneanlæg, porttelefon, termovinduer og efterisolering.</li> </ul>  |
| Ledig lejlighed               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• I henhold til normen for vurdering af andelsboligforeninger § 5, stk. 4.2 vurderes ejendommen med én ledig lejlighed.</li> </ul> <p>Pga. ejendommens størrelse vurderes én ledig lejlighed ikke at have indvirkning på værdiansættelsen.</p>   |

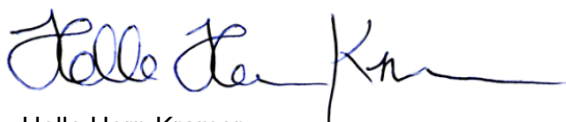
Herudover er der i forbindelse med fastsættelse af markedsværdien lagt vægt på følgende forhold.

- |                |  |
|----------------|--|
| 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 57 beboelseslejligheder samt 4 erhvervslejemål. 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 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 leje forventninger. 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 25. maj 2020



Helle Horn Kramer  
Erhvervsejendomsmægler, MDE  
DiplomValuar, MRICS



Ditlev Juul  
Erhvervsejendomsmægler, MDE  
Senior Investering



### 3. Oplysninger om ejendommen

#### 3.1. Oplysninger og dokumenter

Følgende ejendomsdokumenter er anvendt i forbindelse med vurderingen:

- Årsregnskab 2019 med budget
- Referat fra ordinær generalforsamling af 06.11.2019
- Offentlig vurdering 01.10.2019
- Ejendomsskat 2020
- Tingbogsattest af 14.05.2020
- BBR-meddelelse af 14.05.2020
- Beboerliste dateret 12.05.2020
- Lokalplan nr. 165

#### 3.2. Oplysninger om ejendommen

Matrikel nr.: 1017 Utterslev, København

Zonestatus: Ejendommen er beliggende i byzone.

Grunden Grundareal udgør 1.772 m<sup>2</sup>, heraf vej 92 m<sup>2</sup>, ifølge tingbogsattest

Ejendomskategori Den vurderede ejendom henhører under kategorien etagebolig-bygning.

Offentlig ejendomsvurdering Pr. 1. oktober 2019 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 <sup>2</sup> )	Bruttoetage areal (m <sup>2</sup> )
Bygning 1	1936	764	4.526
<b>I alt</b>			<b>4.526</b>

Samlet etageareal ekskl. kælder: 3.972 m<sup>2</sup>

Kælderarealet udgør således: 554 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.

Nedenfor er arealfordelingen af lejlighederne specificeret med udgangspunkt i årsregnskabet.

Arealer i henhold til beboerliste:

Boligtype	Antal lejligheder	Lejligheds størrelse (m <sup>2</sup> )	Bruttoetage areal (m <sup>2</sup> )
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
<b>Andelsboliger i alt</b>	<b>53</b>		<b>3.403,00</b>

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

Boligtype	Antal lejligheder	Lejligheds størrelse (m <sup>2</sup> )	Bruttoetage areal (m <sup>2</sup> )
Erhvervslejemål	4		322,40
<b>Erhvervslejemål i alt</b>	<b>4</b>		<b>322,40</b>

**Areal i alt**

**3.928,80 m<sup>2</sup>**

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 14.05.2020 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 <sup>2</sup> , heraf vej 92 m <sup>2</sup> , i henhold til tingbogsattest.

Teknisk forsyning:

Vand:

Alment vandforsyningsanlæg (kilde: BBR).

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg (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/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 m <sup>2</sup>	Leje pr. m <sup>2</sup>	Lejeindtægt
Andel	Beboelse	3.403,0	532,54	1.812.234
Lejebolig	Beboelse leje	203,4	585,90	119.181
Erhverv	Erhverv/kælder	322,4	466	161.436
		3.928,8		<b>2.092.851</b>

### 3.9. Driftsomkostninger

Anslåede driftsomkostninger, iht. budget 2018/2019:

Omkostning	Enhed	Sats	Driftsomkostning
Vedligeholdelse (§§ 18 og 18b)	3.929 m <sup>2</sup>	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			118.000
Rottebekæmpelse, anslået			600
Vandafgift, jf. budget			145.000
Fælles el, jf. budget			50.000
Andet			0
<b>I alt</b>			<b>1.519.229</b>

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

## 4. Værdiansættelse

### 4.1. Efterspørgslen på investeringsmarkedet

Investeringsmarkedet er på nuværende tidspunkt præget af stor usikkerhed som følge af udbredelsen af COVID-19. På kort sigt forventes transaktionsaktiviteten at være lav, da tiltagene mod smittespredning vanskeliggør transaktionsprocesserne. Samtidig skaber markedets omskiftelige karakter usikkerhed hos investorerne, som dermed er langt mindre tilbøjelige til at investere. Der forventes en normalisering af markedet, men det er fortsat uvist, hvornår det vil ske. Alt andet lige vil det få betydning for transaktionsaktiviteten i 2020. På kort sigt kan situationen også få konsekvenser for især udvalgsvarer og hotelsegmentet, som de nuværende restriktioner lægger et særligt stort pres på. Det vil også medføre tab for ejendomsbranchen, da virksomhederne vil være påpasselige med at leje nye lokaler og generelt med at investere.

På nuværende tidspunkt er det vanskeligt at identificere de langsigtede effekter af COVID-19 for ejendomsmarkedet. Et muligt udfald er et større investorfokus på boligmarkedet og dagligvarebutikker, da de kan opfattes som sikre og konjunkturresistente segmenter.

I 2019 fortsatte det danske erhvervs- og investeringsejendomsmarked tidligere års positive udvikling. Lejeefterspørgslen på især kontorer og industri/logistik var stabil og god, og efterspørgslen var høj på investeringsmarkedet.

For andet år i træk faldt omfanget af transaktioner på det danske ejendomsmarked og udgjorde dermed 57,3 mia. kr. i 2019 mod 71 mia. kr. i 2018, svarende til et fald på 20%. Faldet er dog ikke udtryk for manglende efterspørgsel, da der stadig registreres massiv interesse fra både danske og udenlandske investorer.

Faldet i omfanget af transaktioner skyldes især en opbremsning i boligejendomshandlen, der endte på 23,7 mia. kr. i 2019 sammenlignet med 33,2 mia. kr. i 2018. Omfattende nybyggeri har gjort nogle investorer mere tilbageholdne, samtidig med at flere handler er blevet sat i bero på grund af usikkerheden om det mulige politiske indgreb mod moderniseringer – den meget omtalte § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Med boligminister Kaare Dybvad i spidsen har regeringen sammen med SF, Enhedslisten, Alternativet og Dansk Folkeparti lavet en aftale, der i grove træk indeholder syv restriktioner: spekulantstop, grønt incitament, huslejbremse, grønt energikrav, forbud mod "kompensationspenge", huslejenævn og besigtigelse. Konsekvensen er stadig uvis, da forliget endnu ikke er blevet omsat til et konkret lovforslag. Flere banker har estimeret et værdifald på 10-20% for boligudlejningsejendomme underlagt § 5, stk. 2, men det er svært at drage endegyldige konklusioner, før der er et konkret lovforslag.

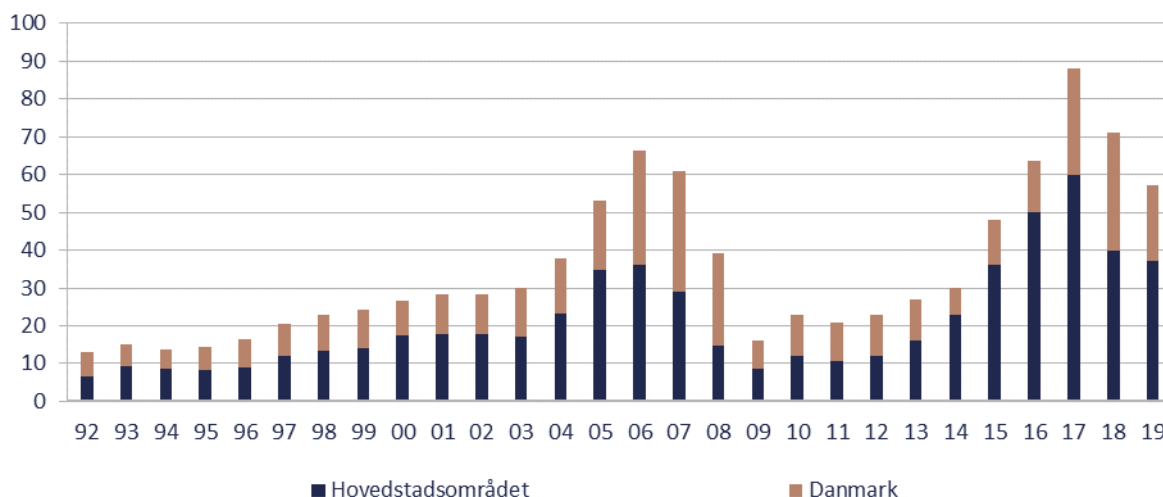
Markedet for kontorejendomme oplevede til gengæld flere store handler med centralt beliggende ejendomme, og den høje efterspørgsel kombineret med et begrænset udbud har resulteret i rekordlave afkastkrav for denne type ejendomme.

Efter flere års høj økonomisk vækst i Danmark er forventningerne for de kommende år præget af større usikkerhed, hvilket afspejles i investorerens præferencer. Investorerne ønsker en større andel core-ejendomme med en høj grad af sikkerhed, eksempelvis ejendomme med en god beliggenhed, lav tomgang og solide lejere på lange kontrakter.

Der hersker dog tvivl om, hvorvidt der vil blive udbudt flere core-ejendomme, da mange af denne type ejendomme er ejet af langsigtede investorer, der på trods af de høje priser ikke har umiddelbare salgsplaner, men tværtimod lægger stor vægt på værdifaste ejendomme på grund af usikkerheden om den økonomiske vækst. Salg af core-ejendomme ville desuden øge de eksisterende store udfordringer med at placere kapital. Priserne har dog nået et niveau, hvor det ikke kan afvises, at nogle investorer vil hjemtage gevinster efter de senere års prisstigninger.

Som følge af den massive interesse for primære beliggenheder og det medfølgende høje prisniveau bliver der stadig søgt efter ejendomme på sekundære beliggenheder med tilsvarende (lidt) højere risiko. Det gælder eksempelvis boligejendomme i forstæderne til København og i de større provinsbyer, hvor der aktuelt er mulighed for at opnå et attraktivt risikojusteret afkast sammenlignet med de primære beliggenheder i Indre By.

### Transaktionsvolumen i mia. kr.



Kilde: Colliers

I 2019 afspejlede transaktionsaktiviteten en tendens til igen primært at investere i hovedstadsområdet. Uden for hovedstadsområdet endte transaktionsvolumenen i 2019 på 20 mia. kr., hvilket svarer til 35% af den samlede volumen. I 2018 var der en markant stigning i interessen for andre danske byer, hvor investorer kan opnå en attraktiv afkastpræmie sammenlignet med de største byer. Som følge heraf steg andelen af transaktionsvolumenen placeret uden for hovedstadsområdet fra 32% i 2017 til 44% i 2018. Det skyldtes, at transaktionsvolumenen uden for hovedstadsområdet i 2018 var uændret i forhold til 2017, mens der i hovedstadsområdet var et fald i transaktionsvolumenen i samme periode.

### Dansk økonomi

På nuværende tidspunkt er dansk økonomi i en omskiftelig periode med stor usikkerhed som følge af udbredelsen af den nye coronavirus. Regeringens midlertidige restriktioner i et forsøg på at inddæmme smitten har medført en nedlukning af landet, som vil få konsekvenser for dansk økonomi på kort sigt. Ledigheden er allerede begyndt at stige, og privatforbruget er faldet drastisk. Det er stadig uvist, hvor alvorlige de langsigtede konsekvenser bliver, men det afhænger blandt andet af varigheden af tiltagene mod virussen.

I 2019 – før udbruddet af COVID-19 – havde Danmark moderat BNP-vækst og arbejdsløshed på et stabilt lavt niveau, hvilket stod i kontrast til andre europæiske lande, der i højere grad mærkede følgerne af den globale turbulens som følge af handelskrigen mellem USA og Kina, Brexit, europoblemer i Italien, den politiske situation i Hongkong og usikkerhed om oliepriserne på grund af Iran. Ifølge Danmarks Statistik var Danmarks BNP-vækst på 2,2% og lå dermed en smule over målet på 2%. Usikkerheden og vækst-opbremsningen i verdensøkonomien taget i betragtning, klarede dansk økonomi sig dermed godt. Væksten syntes at være drevet af et stigende privatforbrug som følge af



voksende formuer og reallønninger samt fremgang i beskæftigelsen, der særligt var drevet af udenlandsk arbejdskraft.

Som følge af fastkurspolitikken er den danske krone bundet til euroen, og det renteniveau, den europæiske centralbank ("ECB") fastsætter, har derfor stor indflydelse på den danske rente. I december 2018 afsluttede ECB sine kvantitative lempelser, men siden da har den globale økonomi været ramt af usikkerhed, og eurozonen har set vakkende vækst og lav inflation. Derfor nedsatte ECB den 12. september 2019 renten med 0,10 procentpoint til -0,50%. Samtidig annoncerede centralbanken, at den fra den 1. november 2019 ville foretage obligationskøb for 20 mia. euro om måneden. I 2019 opkøbte ECB for ca. 24 mia. euro i november og ca. 15,4 mia. euro i december. Få timer efter udmeldelsen annoncerede Nationalbanken, at den også nedsatte renten med 0,10 procentpoint til et historisk lavt niveau på -0,75%. Efter udbredelsen af COVID-19 har ECB set sig nødsaget til at annoncere yderligere opkøb af obligationer for op imod 900 mia. euro i et forsøg på at sikre eurozonen bedst muligt. Centralbanken valgte samtidig at fastholde renteniveauet på -0,50%, mens Nationalbanken i marts annoncerede en stigning i den ledende danske rente til -0,60% for at styrke den danske krone i forhold til euroen.

Colliers er af den opfattelse, at ejendomme fortsat vil være et attraktivt investeringsalternativ på grund af spændet mellem obligationsrenter og afkast på core-ejendomme. De globale usikkerheder forbundet med udbredelsen af COVID-19 vil fortsat få investorer til at søge mere sikre investeringer, og det vurderes Danmarks ejendomsmarked stadig at være.

### **De forskellige aktivklasser**

I den øvre del af risikokurven – de internationale aktiemarkeder – så det i 2019 ud til, at usikkerheden fra 2018 var forsvundet, da året bød på en stigning på 31,6% i det danske aktiemarked. Denne tendens fortsatte også kortvarigt i 2020, inden udbredelsen af den nye coronavirus eskalerede. Aktiemarkedet er på nuværende tidspunkt forbundet med enorm usikkerhed og har siden slutningen af februar oplevet massive fald. Coronavirussens langsigtede konsekvenser for aktiemarkedet er endnu uvisse.

I den nedre del af risikokurven – obligationsmarkederne – havde investorerne inden udbredelsen af COVID-19 svært ved at opnå tilfredsstillende afkast, fordi afkastet på især statsobligationer og øvrige investment grade-obligationer var presset i bund af lave renter. Ejendomme fungerede i denne periode som et stabilt investeringsalternativ i investorerne jagt på afkast. Coronavirussen har lagt pres på finansmarkederne, hvilket har resulteret i rentestigninger for blandt andet danske statsobligationer. Det forventes dog, at renten vil falde igen, når smittespredningen er blevet inddæmmet.

Investering i ejendomsmarkedet har under udbruddet af COVID-19 vist sig at være et stabilt alternativ til aktiemarkedet. Når aktiemarkedet oplever så store fald, som det har været tilfældet siden pandemiens begyndelse, vil investorer i stedet søge mod mere konjunkturresistente aktiver som ejendomme.

### **Risiko**

For boligudlejningsejendomme opført før 1992 bliver det afgørende, hvordan det politiske indgreb mod boligreguleringslovens § 5, stk. 2, konkret bliver udformet. Så længe der er usikkerhed om de fremtidige regler, vil investorerne holde igen, og hvis der er for mange politiske usikkerheder på det danske investeringsmarked for boligejendomme, vil særligt udenlandske investorer i stedet vælge investeringsejendomme i udlandet.

Samtidig har priserne for mange investeringsejendomme i value-add-segmentet nået et så højt niveau, at flere investorer ikke kan levere de krævede interne afkast inden for investeringshorisonten. I et scenarie, hvor risikovilligheden forbliver på nuværende niveau, vil core-ejendomme stadig være attraktive, da renterne fortsat er lave, mens value-add-ejendomme vil være relativt mindre attraktive end core-ejendomme.

#### 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. 1.525 pr. m<sup>2</sup>. 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 markedslejustrering, 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. m<sup>2</sup>, jf. hensættelser til §§ 18 og 18b.

Nutidsværdien af de fremtidige betalinger er beregnet til kr. 23,9 millioner, og terminalværdien er beregnet til kr. 50,4 millioner. Den beregnede nutidsværdi er beregnet for en ejer ved fortsat ejerskab. Den vurderede markedsværdi udgør på baggrund heraf kr. 74,3 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 %: 80,8 mio.

**Værdiansættelse ved afkast 4,0 %: 74,3 mio.**

Værdiansættelse ved afkast 4,25 %: 68,6 mio.

Værdiansættelse ved afkast 4,5 %: 63,6 mio.

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

Værdiansættelse ved leje pr. m<sup>2</sup> til kr. 1.500: kr. 72,6 mio.

**Værdiansættelse ved leje pr. m<sup>2</sup> til kr. 1.525: kr. 74,3 mio.**

Værdiansættelse ved leje pr. m<sup>2</sup> til kr. 1.550: kr. 76 mio.

Værdiansættelse ved leje pr. m<sup>2</sup> til kr. 1.600: kr. 79,3 mio.

**Referenceejendomme:**

Ryesgade, boligudlejningsejendom, solgt 2019, 1.048 m<sup>2</sup>, startafkast 1,76%. Pris 23.855 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Lykkeholms Allé, boligudlejningsejendom, solgt 2019, 1.119 m<sup>2</sup>, startafkast 2,18%. Pris 28.597 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Valdemarsgade, boligudlejningsejendom, solgt 2020, 1.266 m<sup>2</sup>, startafkast 2,52%. Pris 24.882 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Entoftevej, boligudlejningsejendom, solgt 2019, 1.766 m<sup>2</sup>, startafkast 2,06%. Pris 33.550 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Tordenskoldsgade, boligudlejningsejendom, solgt 2019, 1.989 m<sup>2</sup>, startafkast 1,11%. Pris 25.264 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## 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.
<b>Driftsbudget</b>	
Indtægter:	
Anslået leje	2.092.851
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.092.851</b>
<b>Driftsomkostninger</b>	
Samlede driftsomkostninger	1.519.229
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>1.519.229</b>
<b>Nettodriftsresultat før finansiering</b>	<b>573.622</b>
<b>Markedsværdi før reguleringer</b>	
Forrentningskrav	0,78 %
<b>Markedsværdi før øvrige reguleringer</b>	<b>73.253.574</b>
<b>Reguleringer af købesummen</b>	
Øvrige reguleringer	
Depositum anslået	1.046.426
Øvrige reguleringer i alt	<b>1.046.426</b>
<b>Markedsværdi afrundet</b>	<b>74.300.000</b>

## Afslutning

### 4.3. 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.

#### **4.4. 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.

#### **4.5. 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.

#### **4.6. Bilag**

- Bilag 1: Matrikelkort/luffoto
- Bilag 2: Billeder
- Bilag 3: Discounted cash flow analyse
- Bilag 4: OMK budget







**Bilag 2: Billeder**







### Bilag 3: Discounted cash flow analyse

	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	
<b>INDTÆGTER</b>																						
Beboelseleje	1.931.415	1.970.043	2.009.444	2.049.633	2.090.626	2.132.438	2.175.087	2.218.589	2.262.961	2.308.220	2.354.384	2.401.472	2.449.501	2.498.491	2.548.461	2.599.430	2.651.419	2.704.447	2.758.536	2.813.707	2.869.981	
Lejepotentiale	178.387	363.909	556.781	757.222	965.458	1.181.720	1.406.247	1.633.282	1.881.077	2.131.887	2.391.977	2.661.618	2.941.088	3.230.672	3.530.663	3.841.361	4.163.075	4.496.121	4.840.824	5.197.516	5.301.487	
Erhvervsleje	161.436	164.665	167.958	171.317	174.744	178.238	181.803	185.439	189.148	192.931	196.790	200.725	204.740	208.835	213.011	217.272	221.617	226.049	230.570	235.182	239.885	
Kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Depositum	28.390	31.233	34.177	37.227	40.385	43.655	47.039	50.541	54.165	57.913	61.789	65.798	69.942	74.225	78.652	83.226	87.951	92.833	97.874	103.080	105.142	
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.299.628</b>	<b>2.529.850</b>	<b>2.768.360</b>	<b>3.015.399</b>	<b>3.271.212</b>	<b>3.536.052</b>	<b>3.810.177</b>	<b>4.093.852</b>	<b>4.387.350</b>	<b>4.690.950</b>	<b>5.004.940</b>	<b>5.329.613</b>	<b>5.665.271</b>	<b>6.012.223</b>	<b>6.370.787</b>	<b>6.741.289</b>	<b>7.124.063</b>	<b>7.519.451</b>	<b>7.927.805</b>	<b>8.349.485</b>	<b>8.516.475</b>	
<b>DRIFTSOMKOSTNINGER</b>																						
Ejendomsskat	-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	-118.000	-120.360	-122.767	-125.223	-127.727	-130.282	-132.887	-135.545	-138.256	-141.021	-143.841	-146.718	-149.653	-152.646	-155.698	-158.812	-161.989	-165.228	-168.533	-171.904	-175.342	
Rottebekæmpelse	-600	-612	-624	-637	-649	-662	-676	-689	-703	-717	-731	-746	-761	-776	-792	-808	-824	-840	-857	-874	-892	
Fælles 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	-145.000	-147.900	-150.858	-153.875	-156.953	-160.092	-163.294	-166.559	-169.891	-173.288	-176.754	-180.289	-183.895	-187.573	-191.324	-195.151	-199.054	-203.035	-207.096	-211.238	-215.462	
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	-101.453	-103.469	-105.518	-107.603	-109.723	-111.879	-114.169	-116.545	-118.876	
Vicevært, anlået	-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, anlået, ca. 161kr. pr m2	-632.569	-645.220	-658.125	-671.287	-684.713	-698.407	-712.375	-726.623	-741.155	-755.979	-771.098	-786.520	-802.250	-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	-699.912	-713.706	-727.980	-742.540	-757.391	-772.538	-787.989	0	
<b>DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>-1.903.379</b>	<b>-1.941.447</b>	<b>-1.980.276</b>	<b>-2.019.881</b>	<b>-2.060.279</b>	<b>-2.101.484</b>	<b>-2.143.514</b>	<b>-2.186.384</b>	<b>-2.230.112</b>	<b>-2.274.714</b>	<b>-2.320.208</b>	<b>-2.366.613</b>	<b>-2.413.945</b>	<b>-2.462.224</b>	<b>-2.511.468</b>	<b>-2.561.698</b>	<b>-2.612.931</b>	<b>-2.665.190</b>	<b>-2.718.494</b>	<b>-2.772.864</b>	<b>-2.828.572</b>	
<b>ADMINISTRATION</b>																						
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	
<b>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>-156.750</b>	<b>-159.885</b>	<b>-163.083</b>	<b>-166.344</b>	<b>-169.671</b>	<b>-173.065</b>	<b>-176.526</b>	<b>-180.056</b>	<b>-183.658</b>	<b>-187.331</b>	<b>-191.077</b>	<b>-194.899</b>	<b>-198.797</b>	<b>-202.773</b>	<b>-206.828</b>	<b>-210.965</b>	<b>-215.184</b>	<b>-219.488</b>	<b>-223.878</b>	<b>-228.355</b>	<b>-232.922</b>	
<b>Driftsresultat før renter og skat (EBIT)</b>	<b>239.499</b>	<b>428.518</b>	<b>625.002</b>	<b>829.174</b>	<b>1.041.262</b>	<b>1.261.503</b>	<b>1.490.137</b>	<b>1.727.411</b>	<b>1.973.580</b>	<b>2.228.906</b>	<b>2.493.654</b>	<b>2.768.101</b>	<b>3.052.529</b>	<b>3.347.226</b>	<b>3.652.491</b>	<b>3.968.627</b>	<b>4.295.947</b>	<b>4.634.773</b>	<b>4.985.433</b>	<b>5.348.266</b>	<b>6.258.980</b>	
<b>Frit cash flow</b>	<b>239.499</b>	<b>428.518</b>	<b>625.002</b>	<b>829.174</b>	<b>1.041.262</b>	<b>1.261.503</b>	<b>1.490.137</b>	<b>1.727.411</b>	<b>1.973.580</b>	<b>2.228.906</b>	<b>2.493.654</b>	<b>2.768.101</b>	<b>3.052.529</b>	<b>3.347.226</b>	<b>3.652.491</b>	<b>3.968.627</b>	<b>4.295.947</b>	<b>4.634.773</b>	<b>4.985.433</b>	<b>5.348.266</b>	<b>6.258.980</b>	
Tilbagediskonteringsats	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	
Tilbagediskonteringsbeløb	233.373	393.922	542.021	678.383	803.681	918.556	1.023.618	1.119.442	1.206.576	1.285.540	1.356.827	1.420.903	1.478.210	1.529.170	1.574.178	1.613.612	1.647.828	1.677.184	1.701.940	1.722.457		
Pristalsregulering lejekontrakter	2,00%																					
Afkastkrav	4,00%																					
Inflation	2,00%																					
Forrentningsprocent incl. inflation	6,00%																					
Værdi af budgetteringsperiode	23.927.400																					
Terminalværdi	50.334.018																					
<b>Dagsværdi af ejendom</b>	<b>74.321.418</b>																					
Deposita	0																					
<b>Dagsværdi af ejendom</b>	<b>74.321.418</b>																					
Antal kvadratmeter	3.929																					
pris pr. m2	18.317																					