



Valuarvurdering

Frederikssundsvej 67-69/ Stærevej 2-10 2400 København NV

Matrikelnummer 1017 Utterslev, København



Juli 2021

Indhold

1. Sammendrag	1
2. Vurderingsgrundlag	2
2.1. Opdrag.....	2
2.2. Formål.....	3
2.3. Vurderingstema	3
2.4. Forudsætninger	4
2.5. Dokumenter	6
2.6. Generelle vurderingsprincipper	6
2.7. Besigtigelse	6
3. Ejendommen.....	7
3.1. Ejerforhold og matrikulering.....	7
3.2. Beliggenhed.....	8
3.3. Ejendomsbeskrivelse	9
3.4. Udlejningsarealer og lejeindtægt.....	10
3.5. Miljøforhold.....	11
3.6. Servitutter	11
3.7. Offentlig vurdering	11
4. Ejendomsmarkedet.....	12
4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet	12
4.2. Efterspørgslen på investeringsmarkedet	16
5. Ejendomsvurdering.....	22
5.1. Lejeindtægt.....	22
5.2. Driftsomkostninger.....	22
5.3. Markedsafkast.....	23
5.4. Markedsværdi i henhold til DCF (Discounted Cash Flow).....	24
5.5. Vurdering	25
6. anbefaling	26
7. Begrænsninger i opdrag og ansvar	26
8. Offentliggørelse.....	26
9. Kvalifikationer og interessekonflikter	26

1. Sammendrag

Under forudsætning af de i rapporten anførte metoder, forudsætninger og beregninger vurderes markedsværdien af ejendommen med matrikelnummer 1017 Utterslev, København, på adressen Frederikssundsvej 67-69/Stærevej 2-10, 2400 København NV, i dens nuværende stand ("as is") med de eksisterende andelshavere som lejere til:

85,1 mio. kr., svarende til 21.365 kr. pr. m²

Ovenstående vurdering er baseret på følgende forudsætninger:

- Den estimerede leje i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 1, er 555 kr. pr. m².
- Den gennemsnitlige leje i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2, er estimeret til 1.627 kr. pr. m².
- Markedslejen for ejendommens erhvervsarealer vurderes at være højere end den nuværende faktiske leje. Der er ikke kalkuleret med en lejeregulering.
- Ejendommens driftsudgifter vurderes til 410 kr. pr. m², heraf 161 kr. pr. m² til udvendig vedligeholdelse.
- Istandsættelses- og reoveringsomkostninger er estimeret til 6.000 kr. pr. m² bruttoareal.
- Lejlighederne frigøres successivt over 15 år, svarende til en fraflytningsrate på 6,67% p.a.
- Exit yield fastsættes til 3,75% for boligenheder og 6,00% for erhvervsarealet.
- Startafkast udgør 1,14%.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med gældende bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

2. Vurderingsgrundlag

2.1. Opdrag

Colliers International Danmark A/S ("Colliers") har af administrator Kim Mathiesen på vegne af A/B Frederiksbo, c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V, ("kunden") fået i opdrag at udfærdige en vurdering af følgende ejendom:

- Matrikelnr. 1017 Utterslev, København
- Adresse Frederikssundsvej 67-69/Stærevej 2-10
- Postnr./by 2400 København NV

("ejendommen").

Anvendelse

Boligudlejningsejendom med enkelte erhverv.

Arealangivelser

- Beboelse 3.663 m²
- Erhverv 322 m²
- Etageareal i alt 3.986 m²

Note: Se Bilag 2, Enhedsoversigt, for en specifikation af arealerne.

Ifølge tingbogsattesten er hovedejendommens grundareal på 1.772 m², hvoraf 92 m² er vej.

Sammenholdes enhedsoversigtens bruttoetageareal med arealet på 3.958 m² i BBR-meddelelsen, jf. Bilag 1, Stamdata, er BBR-meddelelsens areal 28 m² mindre. I BBR-meddelelsen er der angivet 315 m² erhverv og 3.643 m² beboelse. Der er desuden angivet et kælderareal på 726 m², hvoraf en mindre del benyttes til erhverv.

Indberetningen til BBR-registret forestås af ejeren af ejendommen, som har ansvaret for, at oplysningerne er korrekte. Det er dog ikke usædvanligt, at der er uoverensstemmelse mellem arealangivelserne i BBR-meddelelsen og enhedsoversigten.

Vi vurderer ikke, at ovennævnte difference vil have indflydelse på ejendommens værdi, og vurderingen er derfor foretaget på baggrund af arealerne i enhedsoversigten.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med gældende bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Ejendommen er desuden vurderet i overensstemmelse med de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer for udarbejdelse af ejendomsvurderinger, som er udfærdiget af The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) og RICS og godkendt af The International Valuation Standards Council (IVSC). Rapporten har til formål at fastslå ejendommens markedsværdi, som defineret i afsnit 2.3.

Vurderingsdatoen er den 13. juli 2021.

2.2. Formål

Formålet med vurderingsrapporten er at fastslå ejendommens markedsværdi i dens nuværende stand ("as is") med de eksisterende andelshavere som lejere på vurderingsdatoen ud fra nedenstående vurderingstema og forudsætninger.

2.3. Vurderingstema

Ejendommens markedsværdi værdiansættes, jf. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b, til "den kontante handelsværdi som udlejningsejendom". Ejendommens markedsværdi og markedsleje fastsættes desuden i overensstemmelse med TEGoVA og RICS Valuation – Professional Standards, RICS Practice Statements og andre relevante retningslinjer, der er godkendt af IVSC.

Markedsværdi er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger ("armslængdeprincippet") efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (fx moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- Forud for vurderingsdatoen er der forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen, til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og de aktuelle markedsforhold anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 3-6 måneder.
- Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med liebhaverinteresse.

Ved markedsleje forstås den leje, som en villig udlejer og en villig lejer ville aftale for det pågældende lejeforhold på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

For så vidt angår danske erhvervslejeforhold finder erhvervslejelovens § 13 anvendelse, i henhold til hvilken markedslejen fastsættes under hensyntagen til aktuelle vilkår samt lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For boliglejemål i ejendomme taget i brug før den 31. december 1991 i regulerede kommuner finder boligreguleringslovens bestemmelser om lejefastsættelse anvendelse, og lejen fastsættes derfor som udgangspunkt efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Ved gennemgribende modernisering af et boliglejemål renoveret efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er det dog muligt at løfte lejemålet ud af omkostningsbestemt leje og fastsætte lejen under hensyntagen til lejemålets stand, art, størrelse, kvalitet, udstyr og beliggenhed efter reglerne om det lejedes værdi. For uregulerede kommuner finder alene lejelovens bestemmelser anvendelse, og lejen skal som udgangspunkt fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi. For boliglejemål underlagt reglerne om det lejedes værdi defineres markedslejen som det lejedes værdi.

Særlige forhold eller fravigelser

Vurderingsrapporten tager hensyn til kundens specifikke vurderingsinstrukser.

Vurderingsrapporten har til formål at beregne ejendommens nuværende markedsværdi. Der er således set bort fra ejendommens markedsværdi i tilfælde af alternativ anvendelse.

2.4. Forudsætninger

Grundareal og forurening

Der foreligger ikke en undersøgelse af jordbundsforhold/-stabilitet på ejendommen. Vurderingen bygger derfor på den forudsætning, at alle bygninger er opført under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke foretaget undersøgelser eller prøvetagninger af det grundareal, ejendommen ligger på. Vurderingsrapporten tager dog højde for samtlige relevante informationer, som vi har modtaget fra kunden og/eller andre sagkyndige. Rapporten er udformet med udgangspunkt i, at der ikke er miljømæssige forhold, der vil have væsentlig betydning for vurderingen og ejendommens værdi, som ikke fremgår direkte af det modtagne materiale.

Hvis kunden ikke kan acceptere denne forudsætning eller ønsker, at den verificeres, opfordres kunden til at sørge for alle relevante undersøgelser og derefter videreformidle resultaterne til Colliers med henblik på en eventuel revision af vurderingen.

Bygningskonstruktion

Der er hverken foretaget en teknisk eller en bygningsmæssig gennemgang af ejendommen, herunder afprøvning af installationers, produktionsudstyrs og driftsmateriels funktionalitet. Det forudsættes derfor, at dette er i god og forsvarlig stand.

Vurderingsrapporten tager dog hensyn til alle relevante modtagne oplysninger samt eventuelle fejl og mangler, som vi har konstateret i forbindelse med besigtigelsen. Hvis vi ikke er blevet bekendt med sådanne forhold, foretages vurderingen ud fra en forudsætning om, at der ikke er skjulte mangler, udestående reparationer/udbedringer eller andre forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Det er ikke undersøgt, om der er forekomster af PCB, asbest eller andre skadelige stoffer. Da der ikke foreligger oplysninger om det modsatte, foretages vurderingen ud fra en forudsætning om, at der ved opførelsen af ejendommen ikke er anvendt materialer eller teknikker, der er konstateret miljømæssigt skadelige eller sundhedsfarlige eller mistænkes for at være det.

Planmæssige forhold

Vurderingen er foretaget, under forudsætning af at ejendommen ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, ekspropriation eller andet, der kan have betydning for dens nuværende anvendelse. De gældende lokalplansmæssige bestemmelser for anvendelse af ejendommen indeholder ingen planer i den retning.

Vi forudsætter derudover, at ejendommen er opført efter gældende planmæssige bestemmelser og anvendt i overensstemmelse hermed.

Ved vurderingen er det endvidere forudsat, at der foreligger behørig tilladelse til den eksisterende anvendelse af alle bygninger i henhold til gældende lovgivning og planer.

Ejerskab og lejeforhold

Ejendommen ligger på egen grund ifølge oplysningerne fra de offentlige registre.

Ejendommen bebos af de andelshavere og er udlejet til de lejere, der fremgår af den udleverede enhedsoversigt. Vi forudsætter, at der ikke er yderligere lejeaftaler eller yderligere forpligtelser vedrørende brug af ejendommen, der skal tages hensyn til i forbindelse med vurderingen.

Se desuden afsnittet Særlige forudsætninger herunder.

Det er en forudsætning, at angivelsen af eventuel lejeindtægt fra faktiske lejere er korrekt, og at lejen er varslet i overensstemmelse med sædvanlig markedspraksis, den eller de eksisterende lejekontrakter og gældende dansk lovgivning. Vi forudsætter endvidere, at lejerne ikke har anlagt sag eller rejst krav af anden art, og at lejen indgår rettidigt og uden protest. Vurderingsrapporten tager dog hensyn til alle relevante modtagne oplysninger.

Endelig forudsættes arealerne at være opmålt efter lovebekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Forpligtelser, hæftelser og rettigheder

Vi forudsætter, at der kun gælder de byrder, forpligtelser og servitutter, herunder vejrettigheder, der fremgår af ejendommens tingbogsattest.

Prioritering

Ejendommen vurderes på kontant basis. Det betyder, at hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, ikke er gennemgået. Vi forudsætter, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld i ejendommen ud over en eventuel momsreguleringsforpligtelse, jf. afsnit 2.6.

Produktionsudstyr og driftsmateriel

Med hensyn til selveje af ejendommen betragtes ejers/udlejers sædvanlige faste inventar, herunder eventuelle elevatorer, rulletrapper og centralvarmeanlæg, som faste bygningsbestanddele, og inventaret indgår således som aktiver ved fastsættelsen af markedsværdien.

Produktionsrelateret udstyr og driftsmateriel samt andelshaveres og lejerers løsøre eller særindretninger er ikke indeholdt i vurderingen.

Myndighedsgodkendelse

Vi forudsætter, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder godkendelse af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke selv haft lejlighed til at undersøge, om denne forudsætning er korrekt.

Særlige forudsætninger

I overensstemmelse med bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar er følgende fire særlige forudsætninger lagt til grund for vurderingen:

1. Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog punkt 2.
2. Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.

3. Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejelovgivningen.
4. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejelovgivningen.

Ejendommen er desuden ikke blevet genbesigtiget i forbindelse med nærværende vurdering, idet det er blevet oplyst, at der ikke er foretaget væsentlige ombygninger siden den seneste vurdering udarbejdet af Colliers.

2.5. Dokumenter

Følgende er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattest	Tinglysning.dk	05-07-2021
Udskrift af relevante servitutter	Tinglysning.dk	05-07-2021
BBR-meddelelse	OIS.dk	05-07-2021
Offentlige vurderingsmeddelelse	OIS.dk	05-07-2021
Lokalplan 165	Københavns Kommune	14-06-1990
Matrikelkort	Danmarks Miljøportal	05-07-2021
Forureningsattest	Danmarks Miljøportal	05-07-2021

2.6. Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen er baseret på oplysninger, der er modtaget fra kunden og dennes eksterne rådgivere samt indhentet fra offentlige registre, jf. afsnit 2.5. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Vi har ved vurderingen ikke taget hensyn til:

- Omkostninger til indfrielse af pantehæftelser
- Omkostninger forbundet med udbud og salg
- Skattemæssige konsekvenser af et salg, herunder eventuel ejendomsavanceskat og/eller genvundne afskrivninger.

Bygningen antages ikke at være momsregistreret.

2.7. Besigtigelse

Colliers er bekendt med ejendommen fra en valuarvurdering i 2020 og har derfor ikke besigtiget den i forbindelse med denne vurdering.

3. Ejendommen

3.1. Ejerforhold og matrikulering

Ifølge tingbogsattesten er ejendommen matrikuleret under:

- Matrikelnummer 1017 Utterslev, København

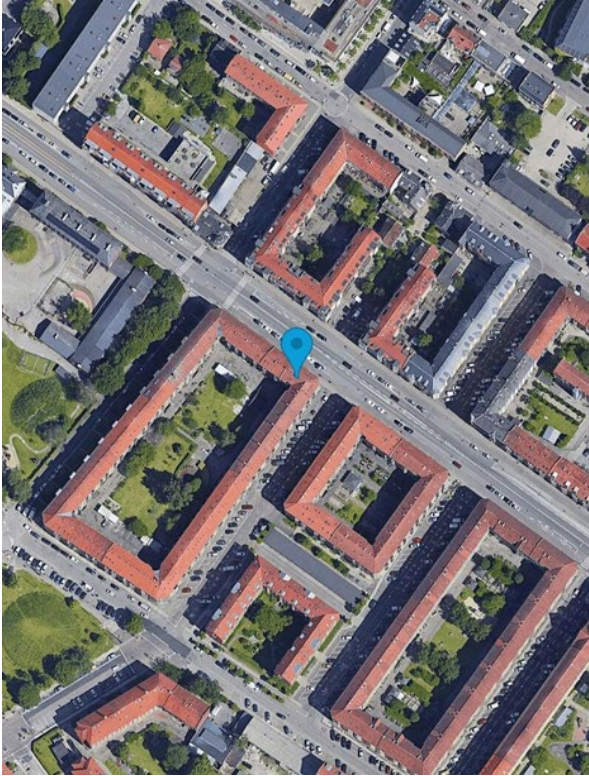
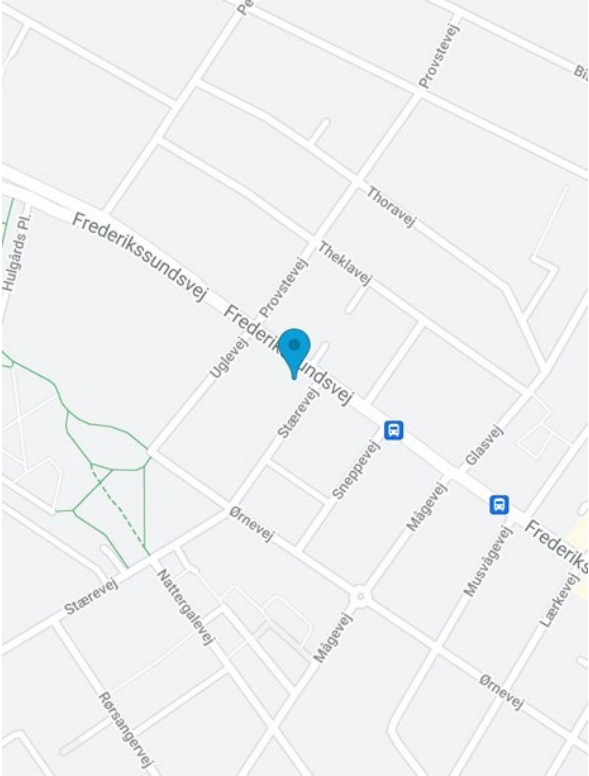
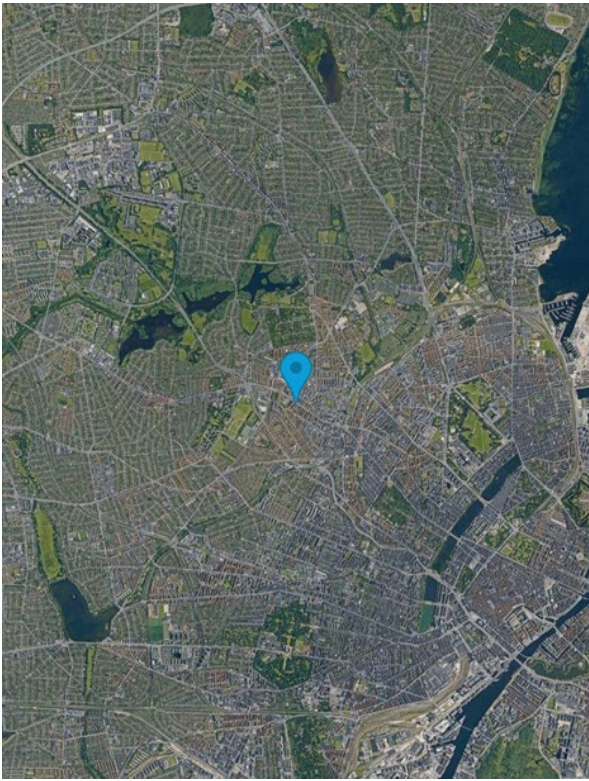
med A/B Frederiksbo som ejer. Ifølge samme register fik den nuværende ejer tinglyst adkomst til ejendommen den 18. december 2002.



Kilde: Danmarks Miljøportal

3.2. Beliggenhed

Ejendommen ligger i København NV.



Kilde: Google Maps

Ejendommen ligger i København NV, som er et område i udvikling med hensyn til konvertering af erhvervsjendomme til beboelsesejendomme.

Fra ejendommen er der god infrastruktur til Indre By og motorvejsnettet. Der er ca. 800 m til Nørrebro Station

Der er ikke parkeringspladser tilknyttet ejendommen. Parkering skal ske på offentlige pladser.

3.3. Ejendomsbeskrivelse

Ejendommen er en hjørneejendom i fire etager med et udnyttet loftrum og kælder. Der er 57 beboelseslejligheder og 4 erhvervslejemål.

Gadefacaden er udført i gule sten med pudset betonsokkel. Samtlige lejligheder med undtagelse af stuelejlighederne er forsynet med nyere, udhængende altaner, som er udført med betonbund og profileret aluminiumsbeklædning. Sålbenkene er udført i skifer og blev formentlig udskiftet sammen med vinduerne. Facaden fremstår i god stand.

Gadedørene er forsynet med dørtelefonanlæg af nyere dato.

Facaden 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.

Der er kælder under hele ejendommen, som har en almindelig, god loftshøjde. Etageadskillelsen mod stueetagen er udført som træbjælkelag med pudset rørvæv. Kælderen har cykelrum, tørrerum, fællesvaskeri og enkelte pulterrum i træ. Der er desuden en mindre del, der benyttes af erhvervslejemålene. Kælderdørene trænger til udskiftning.

Samtlige vinduer, altandøre og gadedøre blev udskiftet i 2001. Vinduerne er udført som udadgående trærammer med aluminium udvendigt, monteret med termoruder.

Tagkonstruktionen er saddeltag belagt med røde teglsten. Tagrender og nedløb er udført i plast. Tagetagen udnyttes traditionelt og har pulterrum, der er udført i træ, og flere tørrerum. Tagetagen er indrettet med en god frihøjde og med adgang via hovedtrappen. Det synes muligt at udnytte tagetagen til beboelse.

Tagetagen blev i 2010-2011 renoveret ved understrygning, og det er blevet oplyst, at taget for nylig er understrøget igen, hvorfor taget må forventes at fremstå i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Ejendommens vandforsyning er af ældre dato, men ifølge det oplyste har der ikke været problemer med vandtilførslen. Faldstammerne er overvejende de oprindelige og er udført i støbejern. Der er dog foretaget delvise udskiftninger. På grund af tilstopninger er det aftalt, at de spules jævnlige.

Beskrivelse af bygning:	
Opførelsesår	1936.
Hovedanlæg	Ydermure i mursten med tagkonstruktion pålagt tegltag.
Dimensioner	Fem etager og fuld kælder.
Teknisk konstruktion/udstyr*	Ingen.
Arealanvendelse/indretning	Beboelse.
Nuværende anvendelse	Beboelseslejligheder med enkelte erhverv.
Parkering	Der er ingen pladser tilknyttet ejendommen.
Funktionalitet*	Funktionelt indrettet med mange små lejligheder og enkelte sammenlagte.
Energimærke	C.
Vedligeholdelsesstand*	3.
På en skala fra 1 til 5, hvor 1 er dårlig stand, og 5 er meget god stand	

* Baseret på en visuel gennemgang og vurdering i forbindelse med ejendomsbesigtigelsen og således ikke udtryk for resultatet af en egentlig teknisk gennemgang, jf. afsnit 2.4.

3.4. Udlejningsarealer og lejeindtægt

Ejendommen er i reguleret kommune og er en storhusejendom. Den er dermed underlagt boligreguleringslovens regler om lejefastsættelse, altså omkostningsbestemt leje.

På baggrund af de modtagne dokumenter har vi lavet nedenstående oversigt over udlejningsarealer og den estimerede startleje.

Den omkostningsbestemte leje er til dels beregnet på basis af de foreliggende oplysninger og til dels anslået som følge af manglende oplysninger.

Anvendelse	Areal		Estimeret årlig leje		
	m ²	%	kr.	kr. pr. m ²	%
Beboelse, omkostningsbestemt	3.663	92	2.058.512	562	93
Erhverv	322	8	146.323	454	7
I alt	3.986	100	2.204.835	1.016	100

Lejeaftalernes hovedvilkår

Lejeaftalernes hovedvilkår (kvadratmeterleje, indeksering og uopsigelighed) fremgår af Bilag 2, Enhedsoversigt.

Idet markedsværdien af ejendommen baseres på værdien af ejendommen som boligudlejningsejendom, estimeres værdien ud fra henholdsvis den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi i henhold til boligreguleringsloven.

Colliers har beregnet den omkostningsbestemte leje baseret på den modtagne dokumentation ved at opstille et budget for ejendommens driftsomkostninger, hvortil er lagt et kapitalafkast på 7% af ejendommens offentlige værdi ved 15. almindelige vurdering pr. 1. april 1973. Derudover tillægges omkostninger forbundet med administration og udvendig vedligeholdelse i henhold til anslåede GI-satser samt et tillæg for anslåede udførte forbedringer. Beregningen af den omkostningsbestemte leje fremgår af Bilag 6, Estimat af omkostningsbestemt leje.

3.5. Miljøforhold

Ifølge oplysningerne i jordforureningsattesten fra Danmarks Miljøportal er ejendommens grundareal ikke registreret som forurenat på nedenstående vidensniveauer.

I henhold til dansk lovgivning registreres forurening af de regionale myndigheder. Myndighederne kan på grundlag af faktisk og historisk viden registrere forurening på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1 (V1) anvendes, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.
- Vidensniveau 2 (V2) anvendes, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med en høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Hvis den historiske anvendelse ikke giver begrundet mistanke om forurening, og der ikke foretages yderligere undersøgelser, vil grunden ikke blive registreret som forurenat. Ifølge ejendomsdatarapporten kan der dog være lettere forurening på grunden, der som følge af områdeklassificering i henhold til jordforureningsloven ikke kræver oprydning, hvis den nuværende anvendelse fortsættes.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er en garanti for, at grundarealet ikke er forurenat. Vi er dog ikke bekendt med uidentificeret jordforurening på ejendommen.

Det er vores vurdering, at den potentielle miljørisiko forbundet med de nuværende aktiviteter på ejendommen er beskedent.

3.6. Servitutter

Ejendommens tinglyste servitutter fremgår af den indhentede tingbogsattest.

En gennemgang af tingbogsattesten giver os ikke anledning til at antage, at der er byrder, forpligtelser eller servitutter, herunder vejrettigheder, som har væsentlig indflydelse på ejendommens markedsværdi.

3.7. Offentlig vurdering

Den offentlige vurdering af Ejendommen pr. 1. oktober 2020:

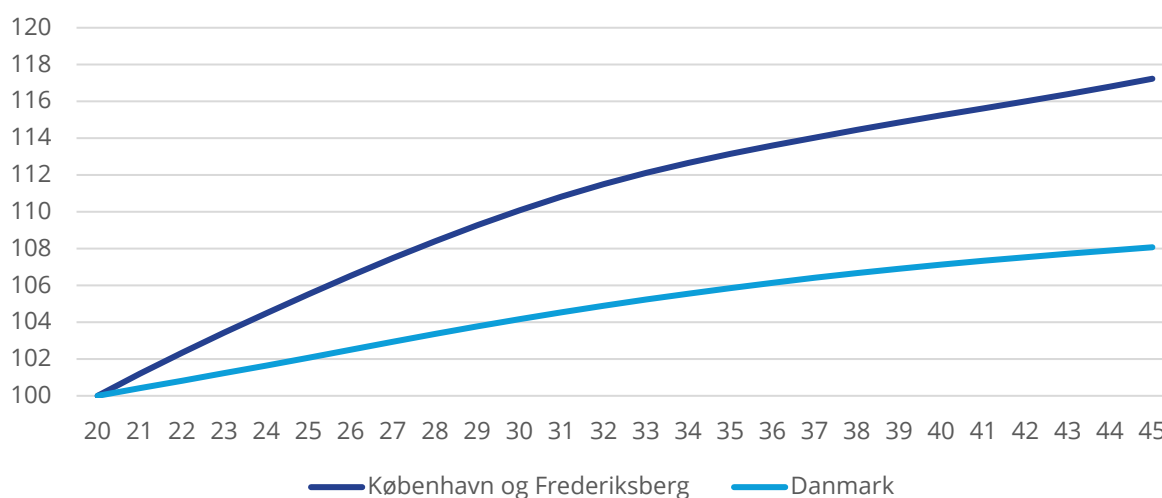
- Ejendomsværdi 26.000.000 kr.
- Heraf grundværdi 5.615.000 kr.

4. Ejendomsmarkedet

4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet

København og Frederiksberg har over en lang årrække oplevet stor tilstrømning af nye indbyggere. Indbyggertallet er steget med 17,9% siden 2010, hvilket svarer til ca. 111.700 nye indbyggere fra begyndelsen af 1. kvartal 2010 til begyndelsen af 1. kvartal 2020. Stigningen i indbyggertallet er et godt stykke over landsgennemsnittet, som i samme periode var på 5,2%.

Indbyggertal 2020-2045 (indeks 100 = 2020)



Kilde: Danmarks Statistik

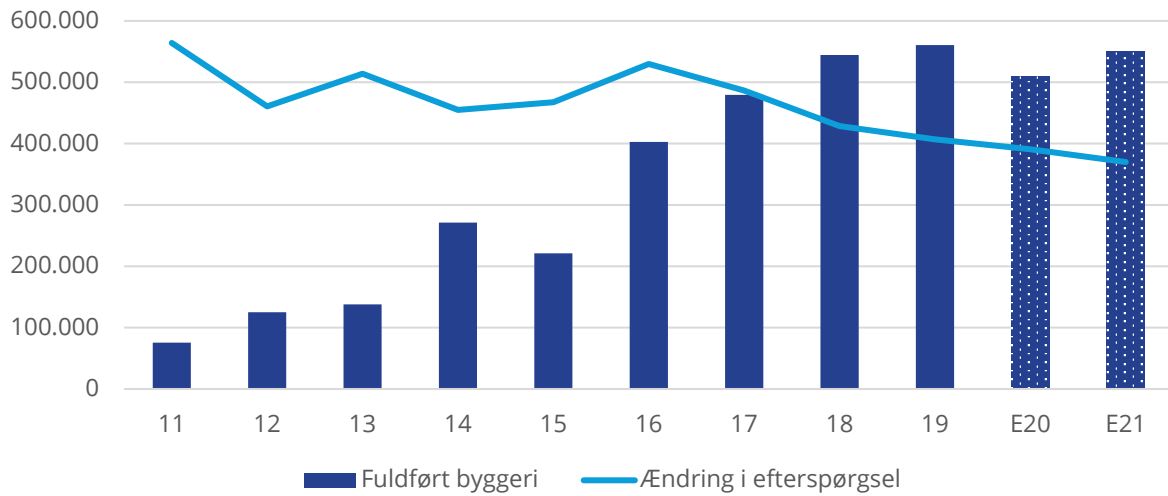
Indbyggertallet i København og på Frederiksberg forventes at stige yderligere de kommende år. Danmarks Statistik forventer, at København og Frederiksberg kommer til at tage imod omkring 126.900 nye indbyggere frem mod 2045, hvilket svarer til en stigning på 17,2% sammenlignet med indbyggertallet i 2020.

Det københavnske boligmarked er disse år præget af, at der i en lang periode har været stærk ubalance mellem udbud og efterspørgsel. Ubalancen, som gælder både for udlejningsboliger og ejerboliger, er drevet af den førnævnte høje befolkningstilvækst, der har medført, at efterspørgslen i en lang periode har oversteget udbuddet.

I perioden 2009-2013 blev der kun fuldført ca. 100.000-150.000 m² bolig om året, mens ændringen i efterspørgslen var omkring 500.000 m². Udbuddet er dog senere hen steget ganske markant, og i 2017, 2018 og 2019 blev der fuldført henholdsvis ca. 475.000 m², 525.000 m² og 560.000 m² boligbyggeri. Fra 2017 til 2018 steg indbyggertallet i København og på Frederiksberg med i alt 10.180 indbyggere, og givet det nuværende gennemsnitlige antal m² bolig pr. indbygger på 42,5 m² svarer det til, at der i samme år ville skulle opføres næsten 433.000 m² bolig for at imødekomme efterspørgslen. Således oversteget udbuddet i 2017 for første gang i lang tid efterspørgslen. Det samme var tilfældet i 2018 og 2019.

I 2020 og 2021 forventes mængden af nybyggeri ligeledes at overstige arealbehovet fra det stigende indbyggertal, hvorfor der på kort sigt må forventes at være et overudbud af boliger. Effekten fra det nuværende overudbud bliver dog dæmpet af, at mængden af nybyggeri i en lang periode ikke har kunnet følge med den stigende efterspørgsel.

Ændring i udbud og efterspørgsel, København og Frederiksberg, m²

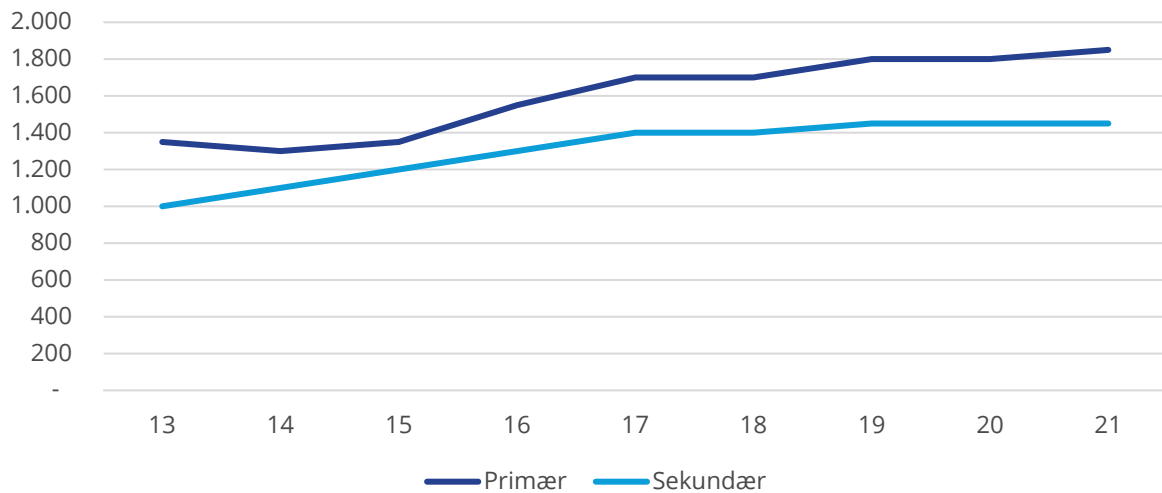


Note: Efterspørgselsændringen er beregnet med fast arealforbrug pr. indbygger på 42,1 m² i perioden.

Kilde: Danmarks Statistik, Byggefakta, Colliers

Den høje efterspørgsel på boliger kombineret med en lang periode med utilstrækkeligt udbud er også afspejlet i markedslejudviklingen for boliger i København NV. I 2013 var markedslejen på primære boliger 1.350 kr. pr. m², mens den i 2021 er 1.850 kr. pr. m².

Leje, boliger, København NV, kr. pr. m² p.a.



Kilde: Colliers

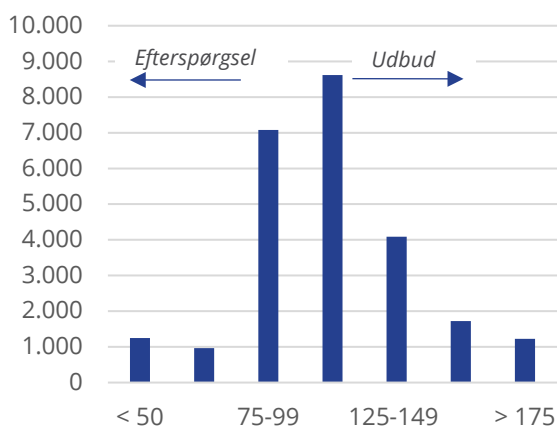
På kort til mellemlang sigt forventer vi ikke den samme stigningstakt i markedslejen, hvilket skyldes de senere års stigende udbud af boliger kombineret med udviklingen i markedslejeniveauerne, som har medført en stigende boligbyrde, der bevæger sig mod en naturlig øvre grænse på grund af budgetbegrænsninger. Det er vigtigt at bemærke, at ovenstående figur afspejler den gennemsnitlige udvikling for markedslejen på boliger på København NV.

Boligernes størrelser

Nyt udbud i København er underlagt regler om, at nybyggede enheder i gennemsnit skal være 95 m². Reglen blev lempet i 2015, så 25% af boligerne ved nye projekter er undtaget for kravet om mindstestørrelse. Alligevel har efterspørgslen på mindre boliger markant overgået det udbud, der er blevet tilføjet til markedet.

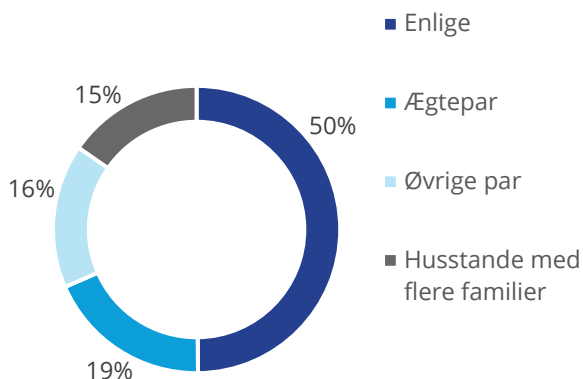
Som resultat af dette lovkrav er antallet af nybyggede små boligenheder i København begrænset. Ifølge Danmarks Statistik udgjorde antallet af boliger på under 50 m² i København og på Frederiksberg 39.888 i 2010 og 41.137 i 2019, svarende til en stigning på kun 4% i perioden. For boligenheder i størrelsen 75-99 m² eller 100-124 m² i København og på Frederiksberg var den tilsvarende stigning i samme periode henholdsvis 8% og 22%. Ligeledes er der registreret store stigninger for bestanden af enhedsstørrelser på 125-149 m² og 150-174 m², som steg henholdsvis 23% og 21%.

Nybyggede boligenheder, m², 2010-2019 (København og Frederiksberg)



Kilde: Danmarks Statistik

Fordeling af befolkningen baseret på status (København og Frederiksberg)



Kilde: Danmarks Statistik

Sammenlignes det nye udbud med den nuværende efterspørgsel på boliger, er der fortsat et gevaldigt underudbud af små boligenheder i København og på Frederiksberg, og tomgangen på disse er stort set ikke-eksisterende i dagens marked.

Tomgangen, der observeres på det københavnske boligmarked, er generelt i større og nyopførte lejligheder og er overordnet set et resultat af, at de senere års boligbyggeri ikke har dækket det faktiske behov.

Befolkningen består i høj grad af enlige eller singler, som udgør en gruppe, der hverken har behov for større boliger eller råd til at betale dem. Af samme økonomiske årsager vælger også flere børnefamilier i højere grad at blive boende i samme bolig som før familieforøgelsen.

Boligmarkedet i København må generelt set betegnes som værende i ubalance. Vi forventer dog, at udbuddet de kommende år i højere grad vil blive tilpasset efterspørgslen, da der er udsigt til, at kommunen vil lempe reglerne yderligere og tillade op mod 50% mindre boliger ved nybyggeri.

Det lejedes værdi

Ejendommen er underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorfor reglerne i boligreguleringsloven finder anvendelse. Det betyder, at markedslejen for boligerne maksimalt kan modsvare "det lejedes værdi". Det lejedes værdi ligger typisk et stykke under markedslejen og kræver desuden en gennemgribende renovering af boliglejemålene. For at en lejlighed er gennemgribende forbedret i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal et beløb på 259.699 kr. pr. enhed eller 2.271 kr. pr. m² være blevet brugt på forbedring inden for de seneste to år. I praksis vurderes dette beløb dog at være væsentligt højere, hvis lejen skal hæves til den maksimalt tilladte leje.

I praksis er det rigtigt svært at finde referencer, da lejligheder varierer markant i forhold til kvalitet osv., hvor investeringerne i forbedringer også har varieret. Ifølge Colliers' erfaring og markedskendskab vil det være muligt at opnå en leje pr. m² i niveauet 1.550-1.650 kr. pr. m² afhængigt af lejlighedens størrelse, hvis der investeres et beløb svarende til 6.000 kr. pr. m². Nærværende vurdering er baseret på disse niveauer.

På nuværende tidspunkt er der en større usikkerhed om det fremtidige niveau for det lejedes værdi. Det skyldes ikke mindst ændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. afsnit 2.3, hvor væsentlighedskriteriet er fjernet, og Huslejenævnets involvering i lejefastsættelsen er forhøjet. Det tillægges særlig vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse hos Huslejenævnet.

Colliers er bekendt med domme fra Huslejenævnet, der har fastsat en leje i niveauet 1.450-1.650 kr. pr. m² i København og på Frederiksberg efter gennemgribende modernisering, hvorfor vi vurderer, at en investor vil være villig til at budgettere med et bæredygtigt niveau i dette niveau efter gennemgribende modernisering.

Colliers har desuden en lang række referencer på nyudlejninger omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som dog ikke er blevet prøvet i Huslejenævnet. Herunder følger et uddrag:

- Lejlighed på Rathsacksvej på Frederiksberg. Lejligheden har et areal på 132 m² og blev i september 2019 udlejet til ca. 1.675-1.700 kr. pr. m².
- Lejlighed på Dalgas Boulevard på Frederiksberg. Lejligheden har et areal på 53 m² og blev i januar 2020 udlejet til ca. 1.650 kr. pr. m².
- Lejlighed på Frøbels Allé på Frederiksberg. Lejligheden har et areal på 66 m² og blev i december 2018 udlejet til ca. 1.650 kr. pr. m².
- Lejlighed på Rolighedsvej på Frederiksberg. Lejligheden har et areal på 112 m² og blev i oktober 2019 udlejet til ca. 1.750 kr. pr. m².
- Lejlighed på Ringertoften i København NV. Lejligheden har et areal på 44 m² og blev i 2020 udlejet til en leje på ca. 1.650 m².
- Lejlighed på Tomgårdsvej i København NV. Lejligheden har et areal på 57 m² og blev i 2018 udlejet til en leje på ca. 1.690 kr. pr. m².
- Lejlighed på Tingskrivervej i København NV. Lejligheden har et areal på 115 m² og blev i 2019 udlejet til en leje på ca. 1.400 kr. pr. m².
- Lejlighed på Birkedommervej i København NV. Lejligheden har et areal på 40 m² og blev i 2018 udlejet til en leje på ca. 1.542 kr. pr. m².
- Lejlighed på Thorupgård Allé i Vanløse. Lejligheden har et areal på 69 m² og blev i 2018 udlejet til en leje på ca. 1.450 kr. pr. m².

- Lejlighed på Thorupgård Allé i Vanløse. Lejligheden har et areal på 47 m² og blev i 2018 udlejet til en leje på ca. 1.475 kr. pr. m².
- Lejlighed på Thorupgård Allé i Vanløse. Lejligheden har et areal på 42 m² og blev i 2018 udlejet til en leje på ca. 1.475 kr. pr. m².
- Lejlighed på Baldersgade i København N. Lejligheden har et areal på 80 m² og blev i 2019 udlejet til en leje på ca. 1.450 kr. pr. m².
- Lejlighed på Jagtvej i København N. Lejligheden har et areal på 69 m² og blev i 2018 udlejet til en leje på ca. 1.600 kr. pr. m².
- Lejlighed på Nørrebrogade i København N. Lejligheden har et areal på 119 m² og blev i 2019 udlejet til en leje på ca. 1.625 kr. pr. m².
- Lejlighed på Nørrebrogade på i København N. Lejligheden har et areal på 73 m² og blev i 2017 udlejet til en leje på ca. 1.650 kr. pr. m².

4.2. Efterspørgslen på investeringsmarkedet

Udbruddet af COVID-19-pandemien sidste år påvirkede ejendomsinvesteringsmarkedet drastisk. Aktiviteten på både udlejnings- og investeringsmarkedet faldt massivt fra den ene uge til den anden, men steg næsten lige så drastisk igen indenfor få måneder.

I marts og april 2020 annoncerede mange investorer, at de ville se tiden an og næppe foretage flere ejendomsinvesteringer før efter sommerferien. Sommeren bød dog på flere større handler, og aktiviteten var generelt høj; endda i en periode, hvor der var forventet relativt lav aktivitet. Det vidnede om, at investorerne vendte tilbage til markedet for næsten fuld kraft.

Selvom COVID-19-pandemien igen har fået fat, er der optimisme for resten af året. I takt med at den danske befolkning bliver vaccineret, forventes dagligdagen langsomt at vende tilbage, hvilket vil medføre højere investeringsaktivitet. Pandemien forventes ikke at påvirke efterspørgslen kraftigt, da de fleste investorer har indregnet den kortsigtede usikkerhed i deres værdiansættelser.

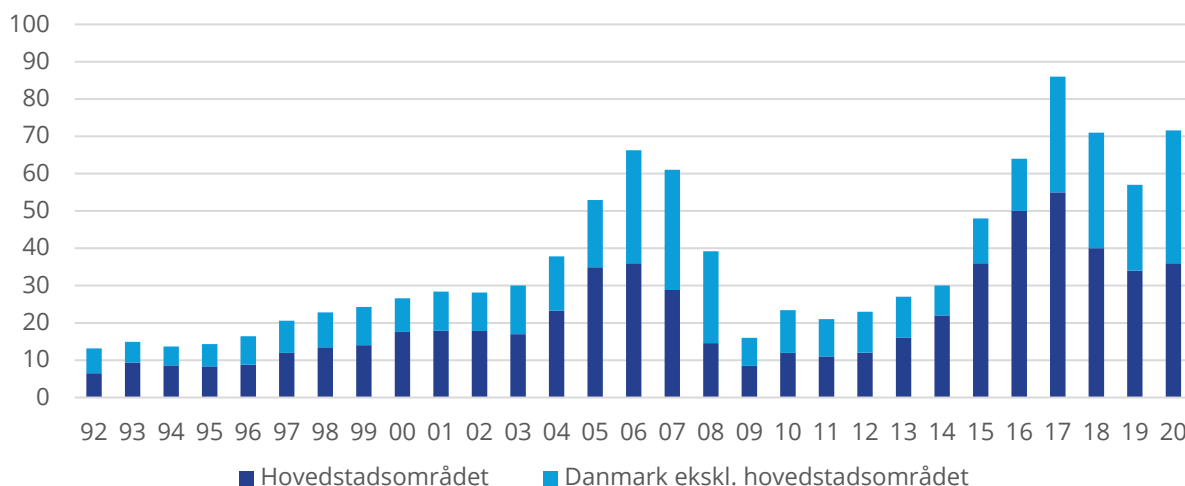
På trods af coronavirusen oplevede det danske marked for erhvervs- og investeringsejendomme en stigning i transaktionsvolumenen sammenlignet med 2019. Omfanget af transaktioner udgjorde 71,6 mia. kr. i 2020 mod 57,3 mia. kr. i 2019 – en stigning på 25% – hvilket er udtryk for, at investorerne stadig har massiv interesse i ejendomsmarkedet til trods for den store usikkerhed.

Udviklingen i antallet af transaktioner kan blandt andet tilskrives en markant stigning i handlen med boliginvesteringsejendomme, der endte på 44,9 mia. kr. i 2020 mod 23,7 mia. kr. i 2019, svarende til en stigning på over 89%. Markedet var drevet af enkelte store handler, hvor særligt Heimstadens køb af en stor boligportefølje ejet af Niam skilte sig ud.

Markedet for kontorejendomme oplevede store handler med centralt beliggende ejendomme, og den høje efterspørgsel kombineret med et begrænset udbud resulterede i rekordlave afkastkrav for den type ejendomme. Der hersker dog tvivl om, hvorvidt der vil blive udbudt flere core-ejendomme, da mange af disse er ejet af langsigtede investorer, der på trods af de høje priser ikke har umiddelbare salgsplaner, men som tværtimod lægger vægt på værdifaste ejendomme på grund af den økonomiske vækstusikkerhed. Salg af core-ejendomme ville desuden øge de eksisterende store udfordringer med at placere kapital. Vi ser dog stadig, at ejere af denne type ejendomme tager gevinsten hjem for at fokusere provenuet i andre segmenter eller geografiske placeringer.

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 København.

Transaktionsvolumen i mia. kr.



Kilde: Colliers

I 2020 udgjorde transaktioner i hovedstadsområdet omtrent halvdelen af Danmarks samlede transaktionsvolumen. Siden 2018 har der været stigende interesse for andre danske byer, hvor investorer kan opnå en attraktiv afkastpræmie sammenlignet med eksempelvis København og Aarhus. Transaktionsvolumenen i hovedstadsområdet var i 2020 ligeledes nærmest uændret fra 2019, mens der var en betydelig stigning i transaktionsvolumenen placeret udenfor hovedstadsområdet.

I 2021 er forventningerne til dansk økonomi og ejendomsinvesteringsmarkedet fortsat høje. COVID-19-vaccinationsprogrammet er i gang, og den økonomiske aktivitet forventes at blive normaliseret, i takt med at samfundet gradvist genåbnes. På trods af rentestigninger siden starten af 2021 sikrer det lave renteniveau stadig et stort placeringsbehov og attraktiv finansiering. Der er ligeledes politisk fokus på at få økonomien op i gear i både Danmark og udlandet, hvilket blandt andet afspejles i, at EU har afsat 750 mia. euro til at sikre økonomisk genopretning i eurozonen. Danmark tiltrækker fortsat udenlandske investorer, og forløbet under krisen har styrket det danske ry som en sikker havn. Pensionskasserne har endnu ikke skruet deres ejendomsinvesteringer op til det ønskede niveau, og både danske og udenlandske ejendomsfonde rejser store mængder kapital. Der er derfor udsigt til øgede investeringer i 2021, og vi forventer, at efterspørgslen på danske investeringsejendomme vil blive forstærket de kommende år. Investeringsmarkedet er dog fortsat præget af usikkerhed, hvorfor udfaldsrummet vurderes at være stort i forhold til årets endelige totalafkast.

Dansk økonomi

Dansk økonomi er inde i en omskiftelig periode med stor usikkerhed som følge af udbredelsen af COVID-19. Under den første smittebølge i foråret sidste år oplevede flere lande et historisk fald i deres økonomiske aktivitet. På trods af en mærkbar genopretning hen over sommeren med faldende ledighed og stigende privatforbrug viser resultatet for 2020 et betydeligt dyk i BNP på tværs af lande. De restriktioner, regeringen indførte inden jul, kombineret med Statens Serum Instituts udskydelse af vaccineplanen sætter fortsat negative aftryk på økonomien. Udmeldingen fra Sundhedsstyrelsen er, at det danske vaccinationsprogram

er skredet, men alle danskere forventes fortsat at være færdiggvaccineret i løbet af sommeren. Opfattelsen af den økonomiske nedgang er dog blevet mindre negativ i takt med offentliggørelsen af optimistiske nøgletal og prognoser om økonomisk fremgang. De opjusterede vækstskegn skal ses i lyset af genåbningen, der blev igangsat den 1. marts, som blandt andet omfatter en udfasning af restriktionerne for størstedelen af de danske butikker. Aftalen om genåbningen omfatter også frisører og andre liberale erhverv, der kunne åbne efter påske. Statsministerens udtalelse om, at det danske samfund med få undtagelser skal åbnes helt, når alle over 50 år er vaccineret, bidrager også til positive forventninger.

Coronakrisen kommer ovenpå en række gode år for dansk økonomi med stabil BNP-vækst på trods af stigende geopolitisk usikkerhed og en opbremsning i verdensøkonomien, som blandt andet udsprang af usikkerheden forbundet med Brexit samt handelskrigen mellem USA og Kina. I 2020 var Danmarks BNP-vækst på -2,7%, mens den foreløbige opgørelse for 2021 viser positiv BNP-vækst i niveauet 3,0%. Danske Bank forventer en stigning på 3,4% i 2022.

På trods af begrænset økonomisk aktivitet i løbet af 2020 steg de markedsbaserede inflationsforventninger i euroområdet som følge af godkendelsen af de første COVID-19-vacciner og afgørelsen af det amerikanske præsidentvalg i november sidste år. Stigende inflationsforventninger har bidraget til øgede forventninger til de fremtidige markedsrenter, eftersom centralbankerne anvender inflationsniveauet som pejlemærke i rentefastsættelsen, hvilket især har øget de lange danske obligationsrenter. På samme tid skaber udsigterne til økonomisk normalisering i stigende grad et alternativ til aktier, som ellers ikke har eksisteret i en lang årrække med ekspansiv finans- og pengepolitik.

Det er Colliers' opfattelse, at ejendomme fortsat vil være et attraktivt investeringsalternativ på grund af spændet mellem obligationsrenter og afkast på core-ejendomme. De globale usikkerheder, der stadig præger markederne, vil fortsat få investorer til at søge mere sikre investeringer, hvilket Danmarks ejendomsmarked stadig vurderes at være.

De forskellige aktivklasser

I den øvre del af risikokurven – de internationale aktiemarkeder – var der et drastisk fald fra februar til april i 2020, da usikkerheden om pandemien var på sit højeste, og på trods af at de fleste markeder hurtigt indhentede niveauet fra før COVID-19, er aktiemarkedet stadig forbundet med stor usikkerhed. Siden godkendelsen af de første vacciner har aktiemarkedet været præget af fornyet optimisme og yderligere prisstigninger i første del af 2021. Ifølge Nationalbanken gav C25-indekset på trods af et lille kursfald i indeværende år et afkast på 11% mellem starten af november 2020 og slutningen af marts 2021. Eftersom der nu er mere klarhed om tidligere usikre faktorer, blandt andet USA's præsidentvalg, Brexit og udviklingen af COVID-19-vacciner, forventes der mere stabilitet på aktiemarkedet i 2021 sammenlignet med 2020. Forventningen i markedet er dog, at udfaldsrummet fortsat vil være bredere i 2021 end før COVID-19, hvilket taler til de usikkerheder, der fortsat vil præge markederne i 2021.

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 på det tidspunkt som et stabilt investeringsalternativ i investorernes jagt på afkast. Den ekspansive pengepolitik fortsatte ind i 2020, hvor renterne i sidste halvdel af året faldt til historisk lave niveauer. Siden ultimo 2020 er rentefald dog blevet erstattet af rentestigninger, primært som resultat af opjusterede inflationsforventninger. Ifølge Nationalbanken er de 10- og 30-årige benchmarkobligationer steget med henholdsvis ca. 30 og 45 basispoint siden starten af 2021, og i februar 2021 var renten på 10-årige danske statsobligationer -0,12%. Eurozonens lange rente er også præget af den stigende trend og var ligeledes på -0,12% i 1. kvartal 2021.

At investere i velbeliggende bolig- og kontorejendomme har under COVID-19-pandemien vist sig at være et stabilt alternativ til aktiemarkedet. Når aktiemarkedet oplever stor usikkerhed, vil investorer i stedet søge

mod mere konjunkturresistente aktiver. Især ejendomme med bonitetsstærke lejere med lange lejekontrakter på centrale beliggenheder har vist sig at være et særdeles attraktivt aktiv, som kun har oplevet mindre prissætningsudsving.

Investering i danske ejendomme har fra 2000 til 2020 udkonkurreret både aktier og obligationer med hensyn til risikojusterede afkast, hvilket måles ved den anerkendte Sharpe-ratio, som dividerer afkast med risiko (volatilitet). I perioden havde ejendomsinvesteringer en Sharpe-ratio på 1,24 sammenlignet med 0,52 og 0,46 for henholdsvis obligationer og aktier. Det betyder i praksis, at man har opnået væsentligt bedre afkast til en given risiko – eller betydeligt lavere risiko uden at give afkald på afkast – ved at investere i ejendomme fremfor aktier og obligationer. Det er derfor heller ikke nogen overraskelse, at store udenlandske investorer i stigende grad anser det danske ejendomsmarked som et stærkt investeringsalternativ.

Risiko

Markedet for ældre boligejendomme, som blev opført før 1992 og er underlagt den såkaldte omkostningsbestemte husleje, har været turbulent de seneste år. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, startede den politiske uro, da tiltaget for at fremme modernisering af den ældre boligmasse blev indført i 1990'erne. Der opstod efterfølgende en opfattelse af, at nogle udenlandske investorer brugte reglen på en måde, der var aggressiv over for lejerne.

I juli 2020 trådte ny lovgivning i kraft som et indgreb mod § 5, stk. 2-moderniseringerne. Indtil nu har markedet for den ældre boligmasse dog langt fra normaliseret sig, og prisdannelsen er ikke på plads. Hovedelementerne i lovindgrebet er:

- en karenperiode på fem år, hvor nye investorer ikke kan hæve lejen efter moderniseringer
- skærpede energikrav ved moderniseringer
- en bremsning af fremtidige huslejestigninger ved at fjerne væsentlighedskriteriet
- at lejere bliver styrket i de lokale huslejenævn.

Den formentlig vigtigste regel, karenperioden, rammer de nuværende og fremtidige ejere – det vil sige sælger og køber – forskelligt. For en fremtidig ejer vil en ejendom have en lavere værdi efter indgrebet, da man er påkrævet at vente fem år med at hæve lejen efter fraflytning og efterfølgende modernisering, hvor den nuværende ejer straks kan modernisere og hæve lejen. For den nuværende ejer er ændringerne ved indgrebet derfor mere begrænsede, og værditabet på ejendommen er dermed mindre. I hvert fald indtil den skal sælges.

Det er Colliers' opfattelse, at handlen med de ældre boligejendomme fortsat vil være begrænset, indtil der er udbredt enighed i markedet om effekterne af indgrebet. Det er derudover væsentligt, hvordan køber og sælger får tilpasset de respektive forventninger til prisen på ældre ejendomme med potentiale for modernisering.

Af nylige transaktioner med investeringsejendomme, der svarer til ejendommen, kan nævnes:

- I København K erhvervede CapMan i 2018 en ejendom på Toldbodgade 63 til et anslået nettostartafkast på 3,17% og en pris på 27.441 kr. pr. m².
- I København K erhvervede Blackstone i 2018 en ejendom på Ole Suhrs Gade 4 til en pris på 27.215 kr. pr. m². Vi er ikke bekendt med nettostartafkastet.
- I København N erhvervede Blackstone i 2018 en ejendom på Nørrebrogade 41 til et anslået nettostartafkast på 3,13% og en pris på 38.462 kr. pr. m².

- I København N erhvervede Blackstone i 2018 en ejendom på Jagtvej 101 til et anslået nettostartafkast på 3,48% og en pris på 31.282 kr. pr. m².
- I København N erhvervede Blackstone i 2018 en ejendom på Gormsgade 2A til et anslået nettostartafkast på 1,93% og en pris på 28.355 kr. pr. m².
- I København V erhvervede et ejendomsselskab i 2018 en ejendom på Bagerstræde 8 til et anslået nettostartafkast på 2,35% og en pris på 33.009 kr. pr. m².
- I København V erhvervede Blackstone i 2018 en ejendom på Vesterbrogade 77 til et anslået nettostartafkast på 2,08% og en pris på 28.393 kr. pr. m².
- I København Ø erhvervede en privat investor i 2018 en ejendom på Lyngbyvej 11 til et anslået nettostartafkast på 2,29% og en pris på 32.723 kr. pr. m².
- I København Ø erhvervede Blackstone i 2018 en ejendom på Trepkasgade 21 til en pris på 27.194 kr. pr. m². Vi er ikke bekendt med nettostartafkastet.
- I København Ø erhvervede et ejendomsselskab i 2018 en ejendom på Nordre Frihavnsgade 89-91 til en pris på 26.256 kr. pr. m². Vi er ikke bekendt med nettostartafkastet.
- På Frederiksberg erhvervede Hovedstadens Ejendomsselskab i 2018 en ejendom på Gammel Kongevej 116 til et anslået nettostartafkast på 3,50% og en pris på 31.604 kr. pr. m².
- På Frederiksberg erhvervede Heimstaden i 2018 en ejendom på Dalgas Boulevard 3-5 til et anslået nettostartafkast på 1,09% og en pris på 27.707 kr. pr. m².
- I København erhvervede Blackstone i 2018 en portefølje af ni ejendomme til et nettostartafkast på 2,60% og en pris på 26.881 kr. pr. m².
- På Frederiksberg erhvervede Blackstone i 2019 en ejendom på Henrik Ibsens Vej 5 til en pris på 28.275 kr. pr. m². Vi er ikke bekendt med nettostartafkastet.
- På Frederiksberg erhvervede Ejendomsselskabet Danmark af 2017 i 2019 en ejendom på Lykkesholms Allé 33A til et anslået nettostartafkast på 2,18% og en pris på 28.597 kr. pr. m².
- På Frederiksberg erhvervede H.C. Ørstedsvej 28 ApS en ejendom på H.C. Ørsteds Vej 28C-D til et anslået nettostartafkast på 2,85% og en pris på 43.089 kr. pr. m².
- I København K erhvervede Lorentz og Bork Holding i 2019 en ejendom på Larslejsstræde 1 til en pris på 44.207 kr. pr. m². Vi er ikke bekendt med nettostartafkastet.
- På Frederiksberg erhvervede et ejendomsselskab i 2019 en ejendom på Engtoftevej 1 til et anslået nettostartafkast på 2,06 % og en pris på 33.550 kr. pr. m².
- I København N erhvervede et ejendomsselskab i 2019 en ejendom på Nørrebrogade 245 til et anslået nettostartafkast på 2,05% og en pris på 25.991 kr. pr. m².
- I København Ø erhvervede Copenhagen Capital i 2019 en ejendom på Stavangergade 6 til en pris på 35.372 kr. pr. m². Vi er ikke bekendt med nettostartafkastet.

- I København Ø erhvervede Viscop Ejendomsselskab i 2020 en ejendom på Nordre Frihavsgade 71 til et anslået nettostartafkast på 3,20% og en pris på 32.169 kr. pr. m².
- I København V erhvervede Erik Olesens Ejendomsselskab i 2020 en ejendom på Valdemarsgade 33 til et anslået nettostartafkast på 2,52% og en pris på 24.882 kr. pr. m².
- På Frederiksberg erhvervede Maigaard & Molbech i 2020 en ejendom på Nordre Fasanvej 148 til et anslået nettostartafkast på 4,59% og en pris på 38.726 kr. pr. m².
- I København K erhvervede Jeudan i 2020 en ejendom på Ny Adelgade 3 til et anslået nettostartafkast på 3,27% og en pris på 43.693 kr. pr. m².

Nettostartafkastet og prisen pr. m² for en ejendom med moderniseringspotentiale vil afhænge af, hvor stor en del af boligerne i en given ejendom, der fortsat er underlagt den omkostningsbestemte leje. De observerede nettostartafkast og priser pr. m² kan derfor variere betydeligt.

5. Ejendomsvurdering

5.1. Lejeindtægt

Den årlige opnåelige leje for ejendommen vurderes til 6.261.952 kr., jf. Bilag 2, Enhedsoversigt, mens den estimerede årlige startleje er på 2.204.835 kr. Den årlige opnåelige leje overstiger den estimerede årlige startleje. Årsagen til afvigelsen er, at lejen for lejemålene er underlagt boligreguleringslovens § 5, stk. 1-leje, der vurderes at være væsentligt under det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som kan opnås ved en gennemgribende renovering af lejemålene, efterhånden som beboerne af lejemålene frivilligt fraflytter.

I denne vurderingsrapport er den budgetleje, beregningen er baseret på, identisk med den estimerede startlejeindtægt.

5.2. Driftsomkostninger

Vi har gennemgået kundens seneste årsregnskaber og seneste budget og har på baggrund heraf udarbejdet nedenstående driftsbudget, se også bilag 3, som er de udgifter, en køber til ejendommen ville medtage.

Følgende poster indgår i driftsomkostningsbudgettet.

	Omkostninger	Lejerbetalt	Ejerbetalt	Bemærkninger
	kr. p.a.	kr.	kr.	
Ejendomsskatter og afgifter	190.910	0	190.910	Ejendomsskatten i 2021 er baseret på skatteoplysningerne. Følgende ejendomsskatter opkræves af kommunen: <ul style="list-style-type: none"> • Grundskyld opkræves på alle grundarealer. Beregnes som en procentuel andel af grundværdien, som fastsat af myndighederne det foregående år. • Dækningsafgift opkræves i visse kommuner på alle bygninger, hvor dækningsafgiftspligtig erhvervsanvendelse udgør mere end 50% af anvendelsen. Denne afgift beregnes som en procentuel andel af ejendomsværdien fratrukket grundværdien, som fastsat af myndighederne det foregående år. Grundskyld og dækningsafgift er fritaget for moms.
Renovation	120.000	0	120.000	Renovationsomkostninger, herunder afgifter til rottebekæmpelse mv., er i henhold til det seneste budget.
Ejendomsforsikring	80.000	0	80.000	Forsikringspræmien er i henhold til det seneste budget.
Fælles vand, varme, elektricitet mv.	200.000	0	200.000	I henhold til det seneste budget.
Vicevært og renholdelse samt vedligeholdelse af udenomsarealer o.l.	200.000	0	200.000	Afsat i henhold til det seneste budget, men er dog reduceret med 50.000 kr., idet beløbet synes højere end markedsnormen.

Udvendig vedligeholdelse				Den årlige omkostning til udvendig vedligeholdelse af ejendommen skønnes til:
<i>Boligarealer</i>				
- § 18	307.700	0	307.700	84 kr. pr. m ² udlejningsareal ekskl. kælder. Arealet udgør 3.663 m ² .
- § 18b, lav	282.059	0	181.059	77 kr. pr. m ² udlejningsareal ekskl. kælder. Arealet udgør 3.663 m ² .
<i>Erhvervsarealer</i>				Omkostningerne til erhvervsarealer forudsættes at være inkl. moms.
- § 18	27.048	0	27.048	84 kr. pr. m ² udlejningsareal inkl. kælder. Arealet udgør 322 m ² .
- § 18b, lav	24.794	0	24.794	77 kr. pr. m ² udlejningsareal inkl. kælder. Arealet udgør 322 m ² .
Varmeregnskab	20.000	0	20.000	I henhold til det seneste budget.
Ejendoms-administration	179.926	0	179.926	Administrationen af ejendommen påhviler ejeren. Den årlige omkostning hertil skønnes til 3.000 kr. pr. boliglejemål og 2% af den eksisterende leje inkl. forholdsmæssig moms.
I alt	1.632.438	0	1.632.438	

Lejers egne driftsomkostninger

Det forudsættes som tidligere nævnt, at andelshaverne indtræder i lejekontrakter på markedskonforme vilkår. Det betyder, at de ligesom de eksisterende lejere selv skal betale for:

- Indvendig vedligeholdelse
- Eget forbrug af vand, varme og elektricitet
- Egen rengøring.

Nuværende omkostninger, som ikke indgår i driftsomkostningsbudgettet

Følgende poster i andelsboligforeningens seneste driftsopgørelse indgår ikke i denne valuarvurdering, da de forventes at udgå, som følge af at ejendommens ejerskab overgår fra andelsboligforeningen til en investor:

- Kabel-tv
- Foreningsudgifter, herunder bestyrelseshonorar, generalforsamlinger, sommerfest mv.

5.3. Markedsafkast

Ejendommens beliggenhed samt bygningsdesign, bygningsstand og kontraktforhold taget i betragtning vurderer vi, at der vil være god efterspørgsel på ejendommen i det lokale marked, og investorenes stabiliserede afkastkrav forventes at ligge i niveauet 3,25-3,75%.

5.4. Markedsværdi i henhold til DCF (Discounted Cash Flow)

Værdiansættelse af investeringsejendomme i Danmark er traditionelt sket med udgangspunkt i kapitaliseringsmetoden (1. års-afkastmodel). DCF-modellen anvendes dog i stigende grad, fordi den skaber mere transparens om stabiliseringen af ejendommens betalingsstrømme over tid.

DCF-beregningerne er baseret på fremskrivninger af betalingsstrømmene i overensstemmelse med driftsresultatet. Inflationsforventningen på 2% er baseret på en gennemsnitligt mellemlang horisont med udgangspunkt i ECB's inflationsmål på knap 2% for eurolandene som helhed på mellemlang sigt.

Ejendommen fungerer i dag som andelsboligforening, men i henhold til § 5 i andelsboligforeningsloven værdiansættes den som en udlejningsejendom, hvor lejen fastsættes ud fra boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt husleje, medmindre den er taget i brug efter den 1. januar 1992.

Som følge af de strenge regler for stigningen i udlejers kapitalafkast medfører reglerne i praksis, at den årlige lejestigning kun følger udviklingen i ejendommens driftsomkostninger og dermed ikke markedsljeudviklingen. Det er dog muligt at "løfte" et ledigt lejemål ud af den omkostningsbestemte leje gennem en totalreovering af lejemålet. Herefter bliver det muligt for udlejer at opkræve en leje, der svarer til det lejedes værdi. Det er derfor vores opfattelse, at ejendommens markedsværdi bør afspejle muligheden for successivt at reovere og løfte de enkelte lejemål ud af den omkostningsbestemte leje og over til det lejedes værdi, når lejerne frivilligt fraflytter. Det skal her bemærkes, at det som udgangspunkt ikke er muligt for udlejer at opsigte en lejeaftale med en beboelseslejer af en hel lejlighed, dog med undtagelse af hvis lejer udviser grov mislighold, ikke overholder god skik og orden, eller hvis ejer selv ønsker at benytte lejligheden som bolig (gælder kun ved udlejning af ejerlejlighed og andelsbolig).

Det er vores vurdering, at lejemålene over 15 år kan løftes fra omkostningsbestemt husleje til det lejedes værdi. Ejendommen er værdiansat på basis af et 15-årigt cash flow i modsætning til branchenormen på 10 år i henhold til vejledningen for valuarvurderinger. Det skyldes, at det ikke vurderes at være realistisk, at alle ejendommens lejligheder kan lediggøres inden for en tiårig periode.

For en ejendom af denne karakter vil markedsværdien efter vores vurdering skulle afspejle nutidsværdien af det cash flow, som en investor vil forvente at kunne generere ved at erhverve ejendommen og successivt reovere og løfte de enkelte boliglejemål ud af den omkostningsbestemte husleje, i takt med at de bliver ledige. Det er dog kun muligt at løfte enhederne ud af den omkostningsbestemte husleje, hvis ejendommens energimærke er mindst C, eller hvis der gennemføres energireoveringer, der resulterer i et løft på mindst to niveauer. Da ejendommen er energimærket med karakteren C, kalkuleres der ikke med udgifter til energireovering, men eftersom den har et efterslæb på vedligeholdelsen af vandledninger og faldstammer, er der afsat et samlet beløb på 6.000 kr. pr. m² inkl. reovering efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Vi har opstillet et sådant cash flow baseret på følgende forudsætninger:

- Det lejedes værdi for boligerne efter reovering vurderes at ligge i niveauet 1.550-1.650 kr. pr. m² etageareal afhængigt af størrelse. Lejen indekseres med 2,00% p.a.
- Istandsættelses- og reoveringsomkostninger er estimeret til 6.000 kr. pr. m² bruttoareal.
- Lejlighederne frigøres successivt over 15 år, svarende til en fraflytningsrate på 6,67% p.a.
- Deposita og forudbetalt husleje forrentes med 2,00% p.a.
- Exit yield fastsættes til 3,75% for boligheder og 6,00% for erhvervsarealet.

- Nutidsværdien beregnes på baggrund af en diskonteringsrente på 5,76%.
- Ejendommen har energimærke C.

Nutidsværdien af cash flowet andrager ved denne diskonteringsrente afrundet ca. 85,1 mio. kr. kontant, svarende til en pris på ca. 21.365 kr. pr. m². Det er sammen med et startafkast på 1,14% i tråd med referencerne i afsnit 4.2, når der tages højde for, at samtlige boliger står til at blive moderniseret.

Der henvises desuden til Bilag 4, DCF-model. For en følsomhedsanalyse af ejendommens estimerede markedsværdi henvises til Bilag 5, Følsomhedsanalyse, hvor det er angivet, hvad en ændring i henholdsvis lejeniveau og afkastkrav har af betydning for vurderingen af ejendommens markedsværdi.

I henhold til bekendtgørelsen om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar kapitel 3, § 14(n), skal ejendommens værdi med en ledig lejlighed anskueliggøres. Der skal tages udgangspunkt i, at den ledige enhed er en gennemsnitsenhed i andelsboligforeningen. Det er som følge af ejendommens størrelse og sammensætning vores vurdering.

5.5. Vurdering

På baggrund af ovenstående beregninger vurderes markedsværdien af ejendommen i dens nuværende stand ("as is") med de eksisterende andelshavere som lejere til:

85,1 mio. kr., svarende til 21.365 kr. pr. m²

6. Anbefaling

Baseret på Colliers' kendskab til ejendommen har vi ingen yderligere anbefalinger i forbindelse med denne vurdering.

7. Begrænsninger i opdrag og ansvar

Colliers anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar over for kunden i henhold til opdraget. Tredjemand kan ikke holde Colliers ansvarlig for indholdet af vurderingsrapporten.

For en nærmere redegørelse af de forudsætninger, der ligger til grund for vurderingen, henvises til afsnit 2.4.

Colliers kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler som følge af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

8. Offentliggørelse

Vurderingsrapporten er til brug for fastsættelse af andelskronen. Kunden må i den forbindelse udlevere rapporten til rådgivere, beboere og, hvis nødvendigt, til potentielle andelskøbere og deres rådgivere. Derudover må kunden ikke offentliggøre eller videregive rapporten til tredjepart.

9. Kvalifikationer og interessekonflikter

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd, som defineret af RICS og TEGoVA, og at denne vurdering er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, der er formuleret af RICS og TEGoVA og godkendt af IVSC, og i overensstemmelse med den gældende bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar, og at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i ejendommen eller dennes ejerselskab.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende RICS-vurderingsstandarder (RICS Valuation – Professional Standards).

Vi henviser til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

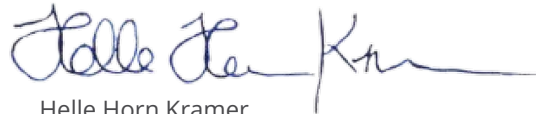
Colliers har kendskab til ejendommen fra en vurdering i juni 2020.

Undertegnede valuarer, Peter Winther og Helle Horn Kramer, Colliers International Danmark A/S, Toldbodgade 33, 1253 København K, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med vurderingen.

14. juli 2021

A blue ink signature of Peter Winther, consisting of a stylized 'P' and 'W'.

Peter Winther
Executive Director | Partner | Valuar | MRICS

A blue ink signature of Helle Horn Kramer, written in a cursive style.

Helle Horn Kramer
Diplomvaluar | MRICS

Bilagsoversigt

1. Ejendomsdata
 2. Lejeoversigt
 3. Driftsomkostningsbudget
 4. DCF-model
 5. Følsomhedsanalyse
 6. Estimat af omkostningsbestemt leje
-
- a. Kopi af tingbogsattest
 - b. Fotos

Bilag 1: Ejendomsdata

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69/Stærevej 2-10
2400 København NV

Vurderingsdata	
Ejendomsforhold	På egen grund
Vurderingsdato	13. juli 2021
Møntfod	kr.
Indeværende år	2021

Arealer i henhold til BBR-meddelelsen	m ²
Matrikulært areal	1.772
Bebygget areal	764
Samlet bygningsareal	3.643
Erhvervsareal i bygningen	315
Boligareal i bygningen	3.643
Udnyttet kælderareal	726
Udnyttet tagetage	0

Bruttoudlejningsareal i henhold til enhedsoversigt	m ²
Beboelse, omkostningsbestemt	3.663
Erhverv	322
Bruttoudlejningsareal i alt	3.986

Bruttoindtægt (kr. pr. år budgetleje)	kr.
Beboelse, omkostningsbestemt	2.134.762
Erhverv	146.323
Anslået årlig bruttoindtægt i alt	2.281.086

Faktiske omkostninger (kr. pr. år)	
Omkostninger i alt	1.632.438
Ejers omkostninger i alt	1.632.438
Ejers omkostninger i alt pr. m ² bruttoudlejningsareal	410
Ejendomsadministration	3.000 / 2,00%

DCF-model	
Nettostartafkast	1,14%
Exit yield, vægtet	3,76%
Diskoteringsrente	5,76%
Indeksring	2,00%
Pris (efter reguleringer) før deposita, kr.	84.046.557
Kontant deposita, kr.	1.102.417

Markedsværdi, kr.	85.148.975
Markedsværdi, kr. pr. m ² bruttoudlejningsareal	21.365

Bilag 2: Enhedsoversigt

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69/Stærevej 2-10
2400 København NV

Nr.	Enhed	Type	Anvendelse	Type	Adresse	Areal m ²	Estimeret leje*		Markedsleje		Budgetleje	Deposita	
							kr. pr. år	kr./m ² pr. år	kr. pr. år	kr./m ² pr. år	kr. pr. år	kr.	måneder
1	Lejer 1	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 1 th	53	28.499	540	87.120	1.650	87.120	14.250	6,0
2	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42	52.000	1.232	69.630	1.650	69.630	26.000	6,0
3	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 2. th	53	29.306	555	87.120	1.650	29.306	14.653	6,0
4	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 2 tv	42	23.423	555	69.630	1.650	23.423	11.711	6,0
5	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 3 th	95	52.729	555	152.000	1.600	52.729	26.365	6,0
6	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 4 th	53	29.306	555	87.120	1.650	29.306	14.653	6,0
7	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 4 tv.	42	23.423	555	69.630	1.650	23.423	11.711	6,0
8	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, st	113	62.609	555	174.840	1.550	62.609	31.305	6,0
9	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 1. th	113	62.609	555	174.840	1.550	62.609	31.305	6,0
10	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 2	113	62.720	555	175.150	1.550	62.720	31.360	6,0
11	Lejer 2	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 3. th	58	31.213	537	95.865	1.650	31.213	15.606	6,0
12	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 3. tv	55	30.361	555	90.255	1.650	30.361	15.180	6,0
13	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58	32.248	555	95.865	1.650	32.248	16.124	6,0
14	Lejer 3	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 4. tv	55	29.624	542	90.255	1.650	29.624	14.812	6,0
15	Lejer 4	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2 st. tv	38	20.426	540	62.370	1.650	20.426	10.213	6,0
16	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 1 th	64	35.689	555	106.095	1.650	35.689	17.845	6,0
17	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 1 tv	38	20.979	555	62.370	1.650	20.979	10.490	6,0
18	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 2 th	102	56.666	555	158.255	1.550	56.666	28.333	6,0
19	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 3 th	64	35.687	555	106.095	1.650	35.687	17.843	6,0
20	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 3 tv.	38	20.979	555	62.370	1.650	20.979	10.490	6,0
21	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 4	102	56.666	555	158.255	1.550	56.666	28.333	6,0
22	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, st. th	55	30.692	555	91.245	1.650	30.692	15.346	6,0
23	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, st. tv	54	29.748	555	88.440	1.650	29.748	14.874	6,0
24	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 1	109	60.440	555	168.795	1.550	60.440	30.220	6,0
25	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 2. th	55	30.692	555	91.245	1.650	30.692	15.346	6,0
26	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 2. tv	54	29.748	555	88.440	1.650	29.748	14.874	6,0
27	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 3. th.	55	30.692	555	91.245	1.650	30.692	15.346	6,0
28	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 3. tv.	54	29.748	555	88.440	1.650	29.748	14.874	6,0
29	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 4. th	55	30.692	555	91.245	1.650	30.692	15.346	6,0
30	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 4. tv.	54	29.748	555	88.440	1.650	29.748	14.874	6,0
31	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, st. th	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
32	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, st. tv.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
33	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 1. th	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
34	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 1. tv	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
35	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 2	113	62.937	555	175.770	1.550	62.937	31.469	6,0
36	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2 st. tv	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
37	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 3. th	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
38	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 3. tv.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
39	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 4. th.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
40	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 4. tv.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
41	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, st. th.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
42	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, st. tv.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
43	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 1. th	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
44	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 1. tv.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
45	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 2. th.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
46	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 2. tv.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
47	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 3. th.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
48	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 3. tv.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
49	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 4. th.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
50	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 4. tv	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
51	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10 st.	72	40.127	555	115.680	1.600	40.127	20.063	6,0

52	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 1.th	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
53	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10 1. tv	60	33.078	555	98.340	1.650	33.078	16.539	6,0
54	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10 2. th.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
55	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 2. tv.	60	33.078	555	98.340	1.650	33.078	16.539	6,0
56	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 3. th.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
57	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 3. tv.	60	33.078	555	98.340	1.650	33.078	16.539	6,0
58	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 4. th.	57	31.469	555	93.555	1.650	31.469	15.734	6,0
59	Andelshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 4. tv.	60	33.078	555	98.340	1.650	33.078	16.539	6,0
60	Lejer 5	Erhverv	Erhverv	Erhverv	Frederikssundsvej 67	53	53.061	993	64.152	1.200	53.061	26.531	6,0
61	Lejer 6	erhverv	Erhverv	Erhverv	Frederikssundsvej 67	226	93.122	413	225.540	1.000	93.122	46.561	6,0
62	Lejer 5	Erhverv	Erhverv	Erhverv	Frederikssundsvej 67 kl.	43	140	3	13.020	300	140	70	6,0
63	Lejer 6	Erhverv	Erhverv	Erhverv	Frederikssundsvej 67, kl.	0			0		0	0	
I alt						3.986	2.204.835	553	6.261.952	1.571	2.281.086	1.102.417	6,0

Note: Arealangivelserne stammer fra enhedsoversigten.

* Den estimerede leje er baseret på den omkostningsbestemte leje og gælder kun for boligenhederne.

OVERBLIK OVER ANVENDELSE

Anvendelse	Type	Areal m ²	Estimeret leje		Markedsleje		Budgetleje
			kr. pr. år	kr./m ² pr. år	kr. pr. år	kr./m ² pr. år	kr. pr. år
Bolig	Omkostningsbestemt	3.663	2.058.512	562	5.959.240	1.627	2.134.762
Erhverv	Erhverv	322	146.323	454	302.712	939	146.323
I alt		3.986	2.204.835	553	6.261.952	1.571	2.281.086

Note: Arealangivelserne stammer fra enhedsoversigten.

Bilag 3: Driftsomkostningsbudget

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69/Stærevej 2-10
2400 København NV

Omkostninger (kr.)	Areal	Brutto	Lejerandel	Netto
Grundskyld		190.910		190.910
Renovation		120.000		120.000
Ejendomsforsikring		80.000		80.000
Vand, varme, elektricitet mv.		200.000		200.000
Rengøring, vicevært o.l.		200.000		200.000
Udarbejdelse af varmeregnskab		20.000		20.000
Udvendig vedligeholdelse, boliger				
84 kr. pr. m ² for § 18	3.663 m ²	307.700		307.700
77 kr. pr. m ² for § 18b, lav	3.663 m ²	282.059		282.059
Udvendig vedligeholdelse, erhverv				
84 kr. pr. m ² for § 18	322 m ²	27.048		27.048
77 kr. pr. m ² for § 18b	322 m ²	24.794		24.794
Ejendomsadministration	3.000 / 2,00%	179.926		179.926
I alt		1.632.438	0	1.632.438

Note: Baseret på ejers oplysninger

Bilag 4: DCF-model

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69/Stærevej 2-10
2400 København NV

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Terminal
Areal (m²)																
Bolig, til istandsættelse, ekskl. tomgang	3.663	3.401	3.140	2.878	2.617	2.355	2.093	1.832	1.570	1.308	1.047	785	523	262	0	0
Bolig, til istandsættelse, tomgang	0															
Bolig, nye istandsættelser	0	262	523	785	1.047	1.308	1.570	1.832	2.093	2.355	2.617	2.878	3.140	3.401	3.663	3663
Bolig, istandsatte (§ 5 stk. 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolig, istandsatte, inkl. tomgang (§ 5 stk. 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsareal	322	322	322	322	322	322	322	322	322	322	322	322	322	322	322	322
Antagelser, leje pr. m²																
Bolig, til istandsættelse	562	573	585	596	608	620	633	646	658	672	685	699	713	727	741	756
Bolig, til istandsættelse	1.627	1.659	1.693	1.726	1.761	1.796	1.832	1.869	1.906	1.944	1.983	2.023	2.063	2.104	2.147	2.189
Bolig, istandsatte (§ 5 stk. 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolig, istandsatte (§ 5 stk. 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsleje	454	463	472	482	491	501	511	521	532	542	553	564	576	587	599	611
Bolig, istandsættelsesomkostninger	6.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	7.171	7.314	7.460	7.609	7.762	7.917	8.075
Deposita og forudbetalt leje	1.172.073	1.337.613	1.509.305	1.687.330	1.871.872	2.063.121	2.261.271	2.466.521	2.679.078	2.899.150	3.126.953	3.362.709	3.606.644	3.858.991	4.028.080	4.108.642
Cash flow																
<i>Indtægter</i>																
Bolig, til istandsættelse	1.984.993	1.874.716	1.759.233	1.638.382	1.511.992	1.379.892	1.241.903	1.097.842	947.522	790.750	627.329	457.054	279.717	95.104	0	0
Bolig, nye istandsættelser	212.830	651.260	1.107.142	1.580.998	2.073.366	2.584.797	3.115.855	3.667.122	4.239.193	4.832.679	5.448.210	6.086.429	6.747.998	7.433.594	7.863.091	8.020.352
Bolig, istandsatte (§ 5 stk. 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolig, istandsatte (§ 5 stk. 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsleje	146.323	149.250	152.235	155.279	158.385	161.553	164.784	168.079	171.441	174.870	178.367	181.935	185.573	189.285	193.070	196.932
Renteindtægt fra deposita og forudbetalt leje	23.441	26.752	30.186	33.747	37.437	41.262	45.225	49.330	53.582	57.983	62.539	67.254	72.133	77.180	80.562	82.173
<i>Udgifter</i>																
Driftsomkostninger, ekskl. GI § 18b	-1.325.585	-1.352.097	-1.379.138	-1.406.721	-1.434.856	-1.463.553	-1.492.824	-1.522.680	-1.553.134	-1.584.197	-1.615.881	-1.648.198	-1.681.162	-1.714.785	-1.749.081	-1.784.063
GI-hensættelser, § 18b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-412.983
Bolig, istandsættelse	-1.569.900	-1.601.298	-1.633.324	-1.665.990	-1.699.310	-1.733.296	-1.767.962	-1.803.322	-1.839.388	-1.876.176	-1.913.699	-1.951.973	-1.991.013	-2.030.833	0	0
Bolig, lejetab i forbindelse med istandsættelse	-106.415	-108.543	-110.714	-112.928	-115.187	-117.491	-119.841	-122.237	-124.682	-127.176	-129.719	-132.314	-134.960	-137.659	0	0
Henlæggelser til indvendig vedligeholdelse, jf. §22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udbetaling fra GI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow	-634.312	-359.960	-74.381	222.766	531.828	853.164	1.187.140	1.534.134	1.894.533	2.268.734	2.657.146	3.060.186	3.478.286	3.911.885	6.387.642	6.102.411
TVM	0,98	0,92	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,47	0,45	0,43
Nutidsværdi af cash flow	-618.522	-331.879	-64.842	183.619	414.489	628.704	827.157	1.010.698	1.180.138	1.336.246	1.479.757	1.611.369	1.731.748	1.841.526	2.843.181	70.019.653
Nutidsværdi af terminalværdi																
Energireovering	0															
GI-udbetaling til energireovering	0															
Nutidsværdi af sparet vedligeholdelse (§ 18 b-saldo)	1.055.932															
Markedsværdi	85.148.975															
Markedsværdi pr. m²	21.365															
Nettostartforrentning	1,14%															

Bilag 5: Følsomhedsanalyse

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69/Stærevej 2-10
2400 København NV

Markedsværdi, kr. Ændring i lejeniveau	Ændring i afkastkravet					
	85.148.975	-0,50%	-0,25%	0	0,25%	0,50%
-10%	99.225.467	89.888.037	81.855.457	74.881.219	68.776.875	
-5%	100.960.437	91.578.696	83.503.745	76.488.881	70.345.506	
0%	102.690.962	93.265.658	85.148.975	78.094.038	71.912.107	
5%	104.417.823	94.949.574	86.791.686	79.697.129	73.477.036	
10%	106.141.630	96.630.949	88.432.296	81.298.497	75.040.570	

Bilag 6: Estimat af omkostningsbestemt leje

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69/Stærevej 2-10
2400 København NV

Arealer		Areal (m²)
Bolig		3.663
Erhverv		322
I alt		3.985

Driftsudgifter		kr. i alt
Grundskyld		190.910
Renovation		120.000
Ejendomsforsikring		80.000
Vand, varme, elektricitet mv.		200.000
Rengøring, vicevært o.l.		200.000
Udarbejdelse af varmeregnskab		20.000
Driftsudgifter, i alt, kr.		810.910

Driftsudgifter til ejendomsadministration og udvendig vedligeholdelse		
Antal boligenheder		59
Ejendomsadministration, kr. pr. bolig		3.000
Administration, i alt, kr.		177.000

Udvendig vedligeholdelse, beboelse	kr. pr. m ²	
Udvendig vedligeholdelsessats, § 18	84	307.700
Udvendig vedligeholdelsessats, § 18b	77	282.059
Driftsudgifter, ekskl. kapitalafkast og forbedringer		1.577.669

Udregning af kapitalafkast		
Afkastkrav		7%
Ejendommens offentlige værdi ved 15. almindelige vurdering, pr. 1. april 1973	Faktisk	1.800.000
Kapitalafkast		126.000
En tredjedel henlæggelser overført		38.386
Samlet afkast		164.386

Omkostningsbestemt husleje		
Boligarealets andel		92%
Drift i alt		1.663.250

Omkostningsbestemt leje pr m ²	454
Forbedringstillæg, pr. m ²	101
Omkostningsbestemt leje, kr. pr m²	555

Tingbogsattest



Udskrevet: 05.07.2021 13:21:48

Ejendom:

Adresse: Frederikssundsvej 67
2400 København NV

BFE-nummer: 6023413

Dato: 02.03.1931
Landsejerlav: Utterslev, København
Matrikelnummer: 1017
Areal: 1772 m2
Heraf vej: 92 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 18.12.2002-176922-01

Adkomsthavere:

Navn: A/B Frederiksbo
Cvr-nr.: 26853281
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købssum: 16.300.000 DKK
Købesum i alt: 16.300.000 DKK

Dato for overtagelse:

18.12.2002

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.09.2019-1011162119
Prioritet: 10
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 13.065.000 DKK

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

Rentesats: 1,12808 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Kreditorer:

Navn: Jyske Realkredit A/S
Cvr-nr.: 13409838

Debitorer:

Navn: A/B Frederiksbo
Cvr-nr.: 26853281

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.12.2002-176886-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.000.000 DKK
Rente: 20

Senest påtegnet:

Dato: 25.09.2019 10:49:29

Kreditorer:

Navn: A/B Frederiksbo
Cvr-nr.: 26853281

Tillægstekst:

Tillægstekst
resp serv lyst før 01 12 2006

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 31.10.2016-1007745747
Prioritet: 12
Hovedstol: 421.000 DKK

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 15.02.2012-1003327473
Prioritet: 13
Hovedstol: 905.116 DKK

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.04.1931-184-01
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn,
hegnsmur mv, overkørsel, fælles ind- og
udkørsel mv, Indeholder økonomiske
forpligtelser, se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 05.04.1935-128-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om benyttelse af et vaskerum

Dokument:

Dato/løbenummer: 05.04.1935-127-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Arealanvendelse:

Andet

Færdsel:

Vej

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Dokument:

Dato/løbenummer: 15.08.1935-2739-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Tekniske anlæg:

Transformeranlæg

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til
hinder for prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.11.1935-4475-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 94
Akt nr: 1_F-IV_564

Færdsel:

Adgangsforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel
mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 20.05.1941-1158-01
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 95
Akt nr: 1_F-IV_564

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles gård, opholdsareal mv, forbud
mod hegn mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.06.1991-37341-01
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 603
Akt nr: 1_B-II_544

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 165 - Akt B 544 II.
Forprioritet

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-914918-01
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

Også tinglyst på:

Antal: 1

Akt nr: 1_F-I_13

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.04.2006-63647-01-S0002

Prioritet: 9

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 8088

Akt nr: 1_P-I_625

Tillægstekst:

Tillægstekst
Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg
nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd.
Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og
DONG Energy, cvr.nr. 20214414.

OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01,
26.04.2006-63647-01-S0001 og 26.04.2006-63647-01-S0002

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 26.000.000 DKK

Grundværdi: 5.615.000 DKK

Vurderingsdato: 01.10.2020

Kommunekode: 0101

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 161013

Indskannet akt:

Akt nr: 1_F-IV_564







Om Colliers

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) er en førende global rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi har kontorer i 67 lande og mere end 15.000 dedikerede medarbejdere, der samarbejder om at yde ekspertbistand til lejere, ejere og investorer i ejendomssektoren. I mere end 25 år har vores erfarne lederteam, hvoraf en stor del er medejere, leveret et akkumuleret investeringsafkast på knap 20% til Colliers' aktionærer. Da vi har en årlig omsætning på 3,0 mia. dollar globalt (3,3 mia. dollar inkl. associerede selskaber) og administrerer ejendomme til en værdi af 40 mia. dollar, er vi i stand til at finde de bedste løsninger for hver enkelt ejendom samt skabe værdi for vores kunder og vores medarbejdere.

I Danmark er Colliers den absolut største og mest erfarne rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi er landsdækkende med godt 135 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Læs mere på corporate.colliers.com, Twitter @Colliers eller LinkedIn.

colliers.com

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense

Tagtækkervej 8
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle