



Valuarvurdering

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

Matrikelnummer 1017 Utterslev, København



Juli 2022

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	7
2.7. Besigtigelse	7
3. Ejendommen.....	8
3.1. Ejerforhold og matrikulering.....	8
3.2. Beliggenhed.....	9
3.3. Ejendomsbeskrivelse	10
3.4. Udlejningsarealer og lejeindtægt.....	11
3.5. Miljøforhold.....	12
3.6. Servitutter	12
3.7. Offentlig vurdering	12
4. Ejendomsmarkedet.....	13
4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet.....	13
4.2. Efterspørgslen på investeringsmarkedet	20
5. Ejendomsvurdering.....	24
5.1. Lejeindtægt.....	24
5.2. Driftsomkostninger.....	24
5.3. Markedsafkast.....	25
5.4. Markedsværdi i henhold til DCF (Discounted Cash Flow).....	26
5.5. Vurdering.....	27
6. anbefaling	28
7. Begrænsninger i opdrag og ansvar	28
8. Offentliggørelse.....	28
9. Kvalifikationer og interessekonflikter	28

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:

86,5 mio. kr., svarende til ca. 21.413 kr. pr. m²

Ovenstående vurdering er baseret på følgende forudsætninger:

- Den estimerede leje i henhold til lejelovens § 19, stk. 1., er 605 kr. pr. m².
- Den gennemsnitlige leje i henhold til lejelovens § 19, stk. 2, er estimeret til 1.626 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 417 kr. pr. m², heraf 161 kr. pr. m² til udvendig vedligeholdelse.
- Istandsættelses- og renoeringsomkostninger 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 3,65% for boligenheder og 6,00% for erhvervsarealet.
- Startafkast udgør 1,24%.

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 AB 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 3.606 m²
- Erhverv 434 m²
- Etageareal i alt 4.041 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 83 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 8. juli 2022.

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 lejelovens 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 lejelovens § 19, 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 lokal- og byplansmæssige 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 lovekendtgørelse 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 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.
5. Ejendommen er 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
Referat af ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger	Kunden	N/A
Årsrapport 2020-2021		N/A
Enhedsoversigt, herunder angivelse af andelshavere, lejere, areal, leje og anvendelse	Kunden	N/A
Den 15. almindelige vurdering af ejendommen	Københavns Kommune	01.04.1973
Tingbogsattest	Resights	20.06.2022
Udskrift af relevante servitutter	Resights	20.06.2022
BBR-meddelelse	OIS.dk	20.06.2022
Offentlige vurderingsmeddelelse	OIS.dk	20.06.2022
Lokalplan 165	Københavns Kommune	14.06.1990
Københavns Kommuneplan	Københavns Kommune	27.02.2020
Tillæg nr. 6 til Københavns Kommuneplan	Københavns Kommune	04.03.2021
Matrikelkort	Danmarks Miljøportal	20.06.2022
Foreningsattest	Danmarks Miljøportal	20.06.2022
Energimærkerapport	Resights	23.09.2023

I overensstemmelse med § 12 i bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar har Colliers desuden via kunden forsøgt at indhente, men ikke modtaget, oplysninger om eventuelle fælles historiske forbedringer på ejendommen, som foreningen eller en tidligere ejer har udført, herunder oplysninger om, hvilke forbedringer, der er lavet, hvornår de enkelte forbedringer er lavet og udgifterne til de enkelte forbedringer.

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 besigtigelse i 2020. Det er oplyst, at der ikke er foretaget væsentlige bygningsændringer siden sidste besigtigelse, hvorfor ejendommen ikke er genbesigtiget i forbindelse med denne revurdering.

3. Ejendommen

3.1. Ejerforhold og matrikulering

Ifølge tingbogsattesten er ejendommen matrikuleret under:

- Matrikelnummer 1017 Utterslev, København

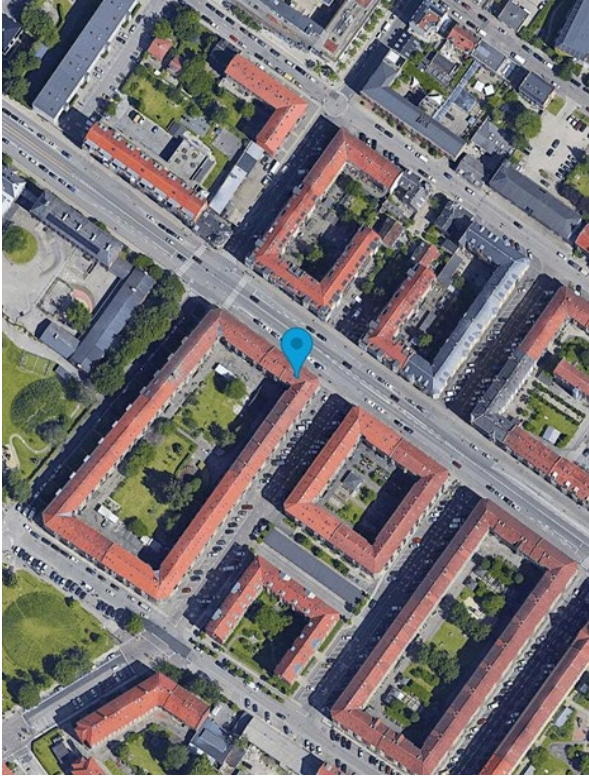
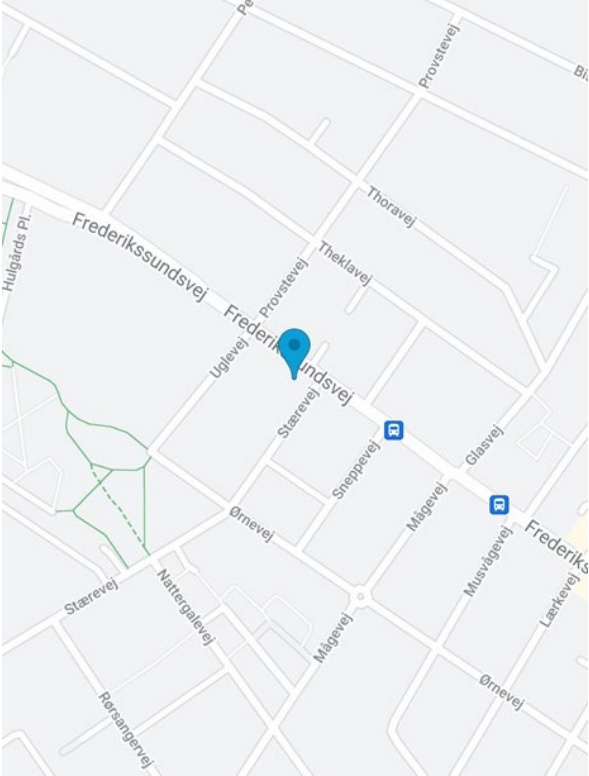
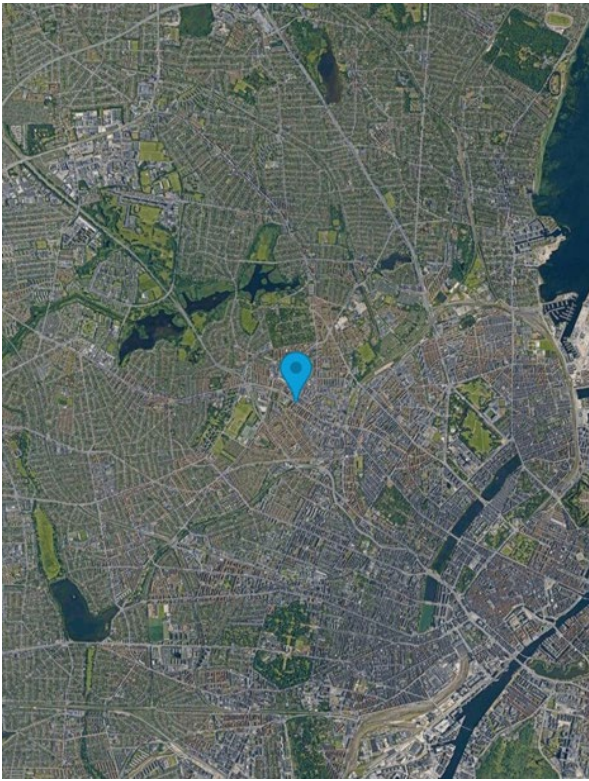
med A/B Frederiksbo som ejer. Ifølge samme register fik den nuværende ejer tinglyst adkomst til ejendommen den 18. december 2002.



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 dørtелефonanlæg 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.

Der er etableret en ny legeplads i gården, og det forventes at, der foretages udskiftning af faldstammer mv. inden længe.

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 ligger i en reguleret kommune og er en storhusejendom. Den er dermed underlagt reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse.

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	3.606	89	2.209.034	613	93
Erhverv	434	11	163.465	376	7
I alt	4.041	100	2.372.499	989	100

Lejefortalernes hovedvilkår

Lejefortalernes 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 forurenet 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 forurenet. 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 forurenet. 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 beskeden.

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.

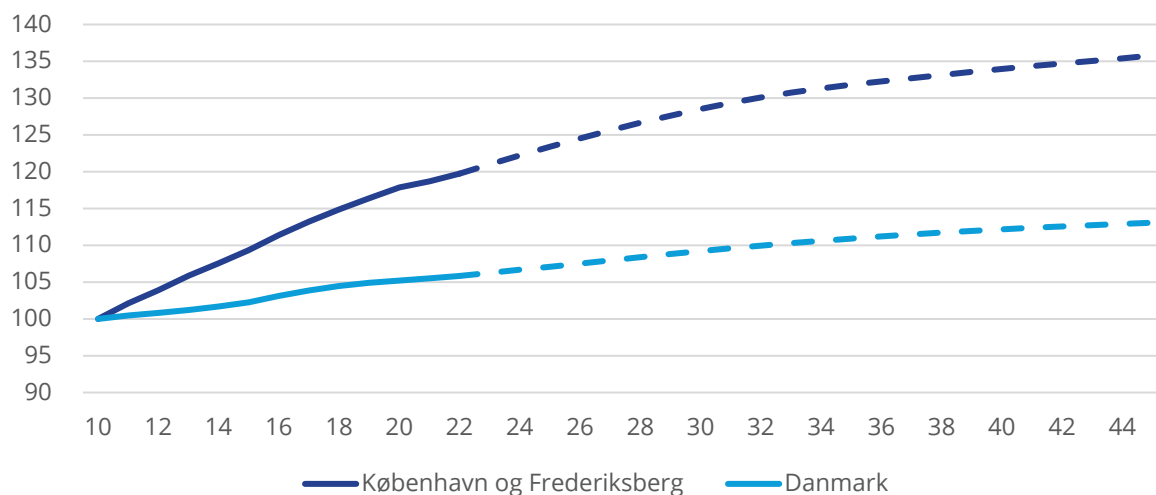
4. Ejendomsmarkedet

4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet

København og Frederiksberg har over en lang årrække oplevet en stor tilstrømning af nye indbyggere. Indbyggertallet er steget med 19,7% siden 2010, hvilket svarer til ca. 123.000 nye indbyggere fra begyndelsen af 1. kvartal 2010 til begyndelsen af 1. kvartal 2022. Stigningen i indbyggertallet ligger dermed en del over landsgennemsnittet, som i samme periode lå på 6,1%.

Indbyggertallet i København og på Frederiksberg forventes også at stige de kommende år, som kan ses af grafen nedenfor. Ifølge Danmarks Statistik forventes befolkningstilvæksten i København og på Frederiksberg at stige med ca. 13,4% frem mod 2045, hvilket svarer til ca. 100.000 personer.

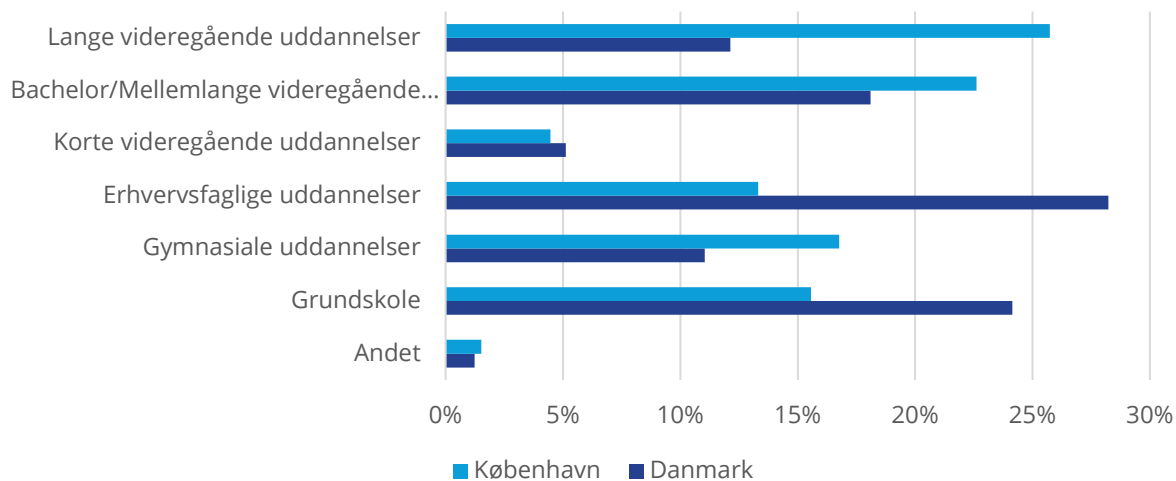
Indbyggertal, København og Frederiksberg, 2010-2045 (indeks 100 = 2010)



Kilde: Danmarks Statistik

Befolkningen i København er generelt veluddannet. Omtrent 48% af befolkningen i København og Frederiksberg har gennemført en mellemlang eller lang videregående uddannelse, hvilket markant overgår niveauet på landsplan, som ligger på 30%.

Højest gennemførte uddannelse, 2021



Kilde: Danmarks Statistik

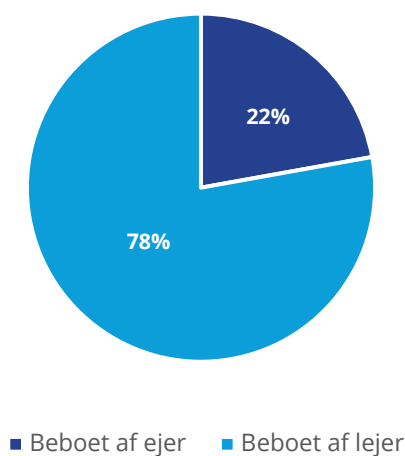
Københavns indbyggere har generelt også længere uddannelser end gennemsnittet i resten af landet. Omkring 48% af indbyggerne i København By har gennemført en bacheloruddannelse, mellemlang eller lang videregående uddannelse, hvilket kun gør sig gældende for 30% på landsplan. Omvendt har kun ca. 14% af indbyggerne i København gennemført en erhvervsuddannelse mod 29% på landsplan. Det indikerer, at der i København og omegn er et relativt større andel af arbejdspladser relateret til administration og vidensproduktion.

Udbud og efterspørgsel

Det københavnske boligmarked har været præget af et historisk underudbud, hvilket har understøttet stabile og langsigtede huslejestigninger og mere markante stigninger i ejerboligpriserne. Antallet af ejerlejligheder er relativt lavt, hvilket skyldes en relativt høj andel af både flerfamilieejendomme samt fx enlige og studerende, der anser det som værende mere økonomisk fordelagtigt at bo til leje end at eje.

I Landsdelen byen København By består blot 22% af bygningsmassen af ejerboliger. De socioøkonomiske og demografiske faktorer for København medfører, at flere foretrækker leje fremfor at eje. Det københavnske boligmarked er domineret af flerfamilieejendomme, som udgør omkring 90% af den samlede boligmasse.

Ejer- og lejeboligforhold i København, 2021

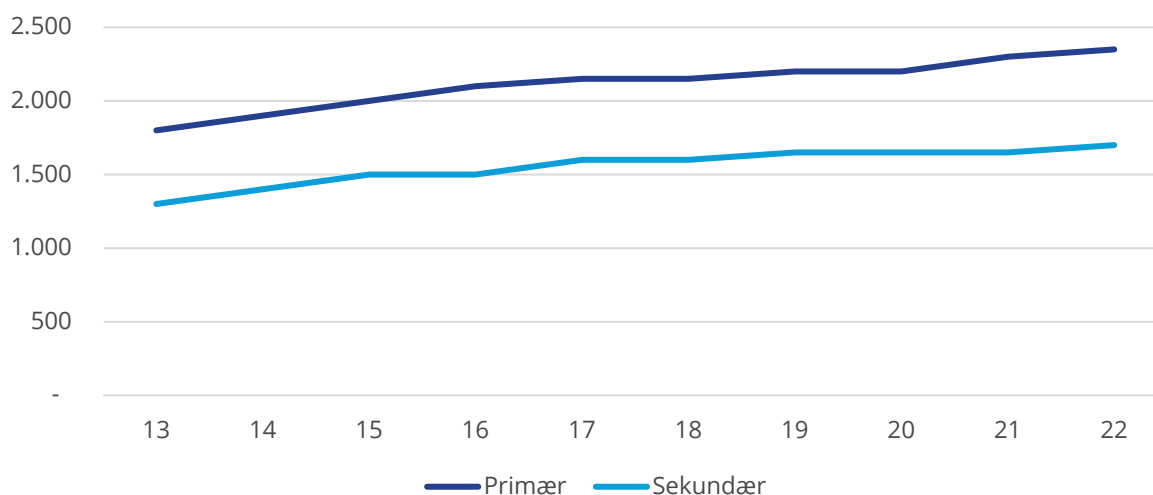


Kilde: Danmarks Statistik

Størstedelen af de københavnske boliger hører desuden til den såkaldte gamle bygningsmasse, hvilket omfatter ejendomme opført før 1992. Ud af alle boligejendommene i København blev ca. 86% opført før 1990.

Lejen for førsteklasses boliger på bedste beliggenhed (primær leje) i København ligger aktuelt i niveauet 2.350 kr. pr. m² p.a., mens den sekundære leje ligger på 1.700 kr. pr. m² p.a. ekskl. driftsomkostninger.

Lejepriser for boligejendomme i København, kr. pr. m²



Note: Boliger på 80-120 m². Stueetage og taglejligheder er ikke medtaget.

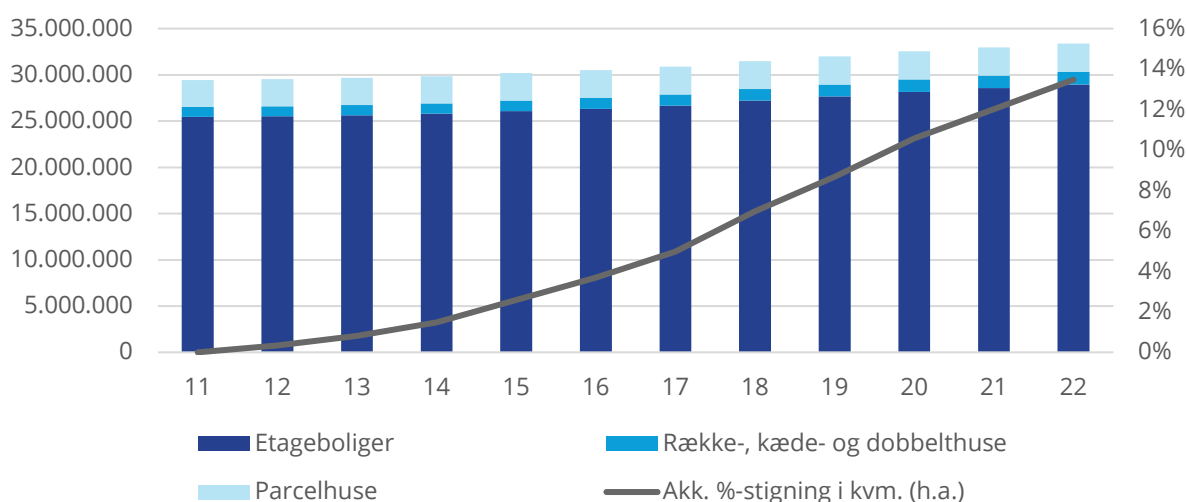
Note II: Primær: Absolut top beliggenhed og kvalitet. Sekundær: Gennemsnitlig beliggenhed og stand.

Kilde: Colliers

Siden 2013 har den annualiserede årlige vækstrate ("CAGR") af boliglejeniveauerne for primære og sekundære ejendomme været henholdsvis 3,0% og 3,8%.

Det er vigtigt at bemærke, at det sekundære lejeniveau vist ovenfor er et gennemsnit, som både omfatter boliger af den gamle bygningsmasse og boliger, som ikke er moderniserede. De bedste boligenheder i det sekundære niveau vil derfor kunne oppebære et højere lejeniveau end 1.700 kr.

Boligmassen fordelt på boligtyper, Landsdel Byen København, m², 2011-2020



Kilde: Danmarks Statistik

Ovenstående tabel viser udviklingen i boligmassen for Landsdelen Byen København. Udbuddet af boliger i Landsdel Byen København beregnes ud fra de samme tre boligformer som efterspørgslen: etageboliger, rækkehus og parcelhuse. Det skyldes blandt andet, at disse boligformer udgør hovedparten af boligmassen og stort set alle nyopførte boliger.

I dette delafsnit vil vi for hver af de tre boligtyper gennemgå den historiske udvikling i boligmassen og fordelingen af dem. Vi holder derefter denne udvikling op mod den forventede udvikling baseret på en beregning af det aktuelt tilladte byggeri.

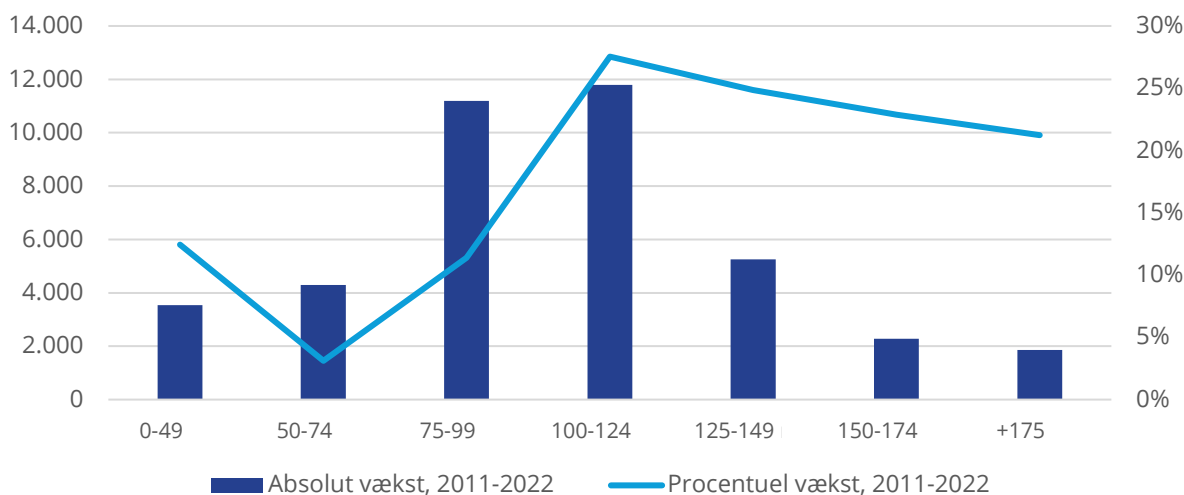
Ifølge Danmarks Statistik steg antallet af boligkvadratmeter fra ca. 29,4 mio. m² i 2011 til ca. 33,4 mio. m² i 2022, hvilket svarer til en stigning på ca. 13,5%. Byggeaktiviteten var især høj mellem 2017 og 2019, hvor ca. 42% af de nye boliger blev opført. Boligmassen i området består hovedsageligt af etageboliger, som udgør ca. 87% af den samlede boligmasse i 2022, hvilket er forventeligt for en hovedstad med høj befolkningstæthed.

Antallet af etageboligmeter udgjorde i 2011 ca. 25,5 mio. m² og steg i perioden frem til 2022 til ca. 29 mio. m². Der har altså været en nettotilførsel på ca. 3,5 mio. m² i perioden, hvilket svarer til ca. 14% vækst. Antallet af rækkehuse og parcelhuse er steget fra ca. 1,1 mio. m² og 2,9 mio. m² i 2011 til henholdsvis ca. 1,4 mio. m² og 3,1 mio. m² i 2022. Antallet af nye boligkvadratmeter for række- og parcelhuse er kun steget minimalt, hvilket enten skyldes lav efterspørgsel eller begrænset opførelse af sådanne enheder.

I følgende afsnit vil udledningen og analysen hovedsageligt fokusere på etageboliger, da det primært er dem, som udgør boligmassen i området. De overordnede konklusioner vil dog foretages på baggrund af alle tre boligtyper.

Nedenstående graf illustrerer, hvordan nettovæksten i antallet af etageboliger har fordelt sig på forskellige boligstørrelser. Mens boliger under 125 m², især boliger på 75-124 m², har oplevet de klart største stigninger i absolutte tal, har boliger på 100-149 m² oplevet den næsthøjeste procentuelle stigning. Etageboliger på 100 m² eller derover udgør derfor i dag en højere andel af det samlede antal etageboliger, hvilket vil sige, at der er kommet relativt flere store etageboliger.

Nettovækst i antallet af etageboliger, Landsdel Byen København, antal, m², 2011-2022

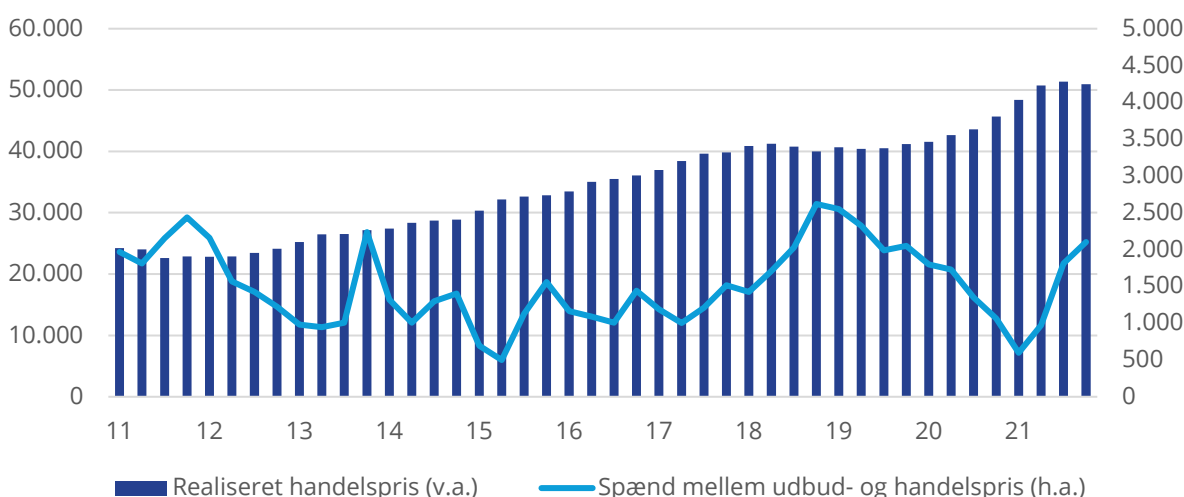


Kilde: Danmarks Statistik

Priser og liggetider på boligmarkedet

På ejerboligmarkedet har der siden 2010 været en opadgående tendens i den gennemsnitlige kvadratmeterpris, og prisstigningerne for ejerboliger har generelt været massive. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris er i dag mere end fordoblet siden niveauet i 2011. Forskellen mellem den første udbudspris og den realiserede handelspris har derimod været meget svingende

Realiserede handelspriser, ejerboliger, Landsdel Byen København, kr. pr. m², 2011-2021



Kilde: Finans Danmark

Som det fremgår af nedenstående figur, har udviklingen i de gennemsnitlige salgstider været faldende mellem 2012 og 2021. Den generelle tendens i denne periode var dermed, at man år for år kunne sælge sin bolig både dyrere og hurtigere.

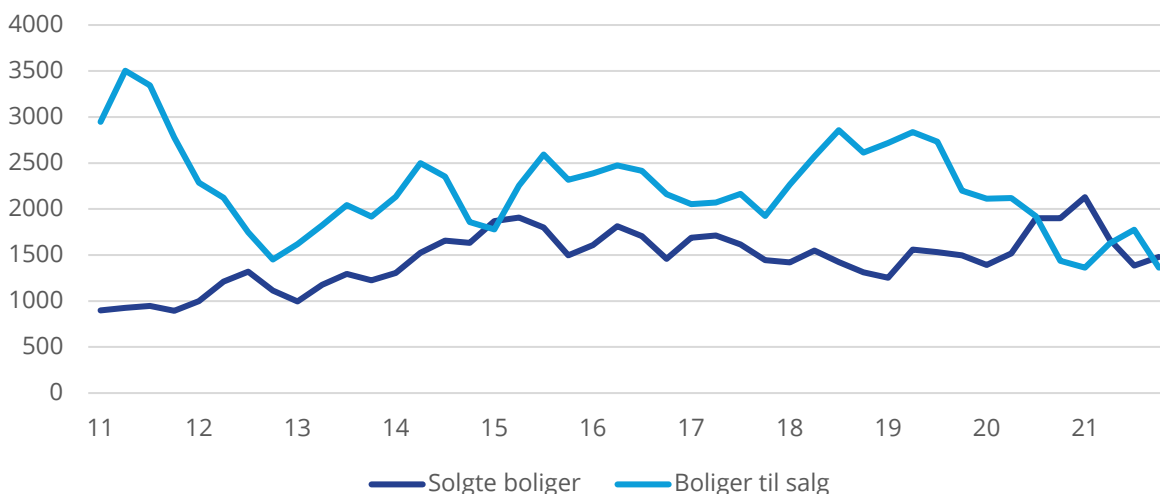
Gennemsnitlige salgstider, ejerlejligheder, Landsdel Byen København, antal dage, 2011-2021



Kilde: Finans Danmark

De samme tendenser har man kunnet spore i forholdet mellem antal solgte boliger og antal boliger til salg. Der blev solgt et rekordantal etageboliger i 2015, hvorefter niveauet stabiliserede sig. Omvendt steg antallet af etageboliger til salg fra 2015 til slutningen af 2019. Siden slutningen af 2019 er antallet af boliger til salg dog faldet, mens antallet af solgte boliger er steget.

Antal solgte boliger og boliger til salg, ejerlejligheder, Landsdel Byen København, 2011-2021



Kilde: Finans Danmark

Det lejedes værdi

Ejendommen er underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorfor reglerne i lejeloven 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 lejelovens § 19, 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 1.600-1.650 kr. pr. m² afhængigt af lejlighedens størrelse, hvis der investeres et beløb svarende til 5.500 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 lejelovens § 19, 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 1.450-1.750 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 lejelovens § 19, stk. 2, som dog ikke er blevet prøvet i Huslejenævnet. Herunder følger et uddrag:

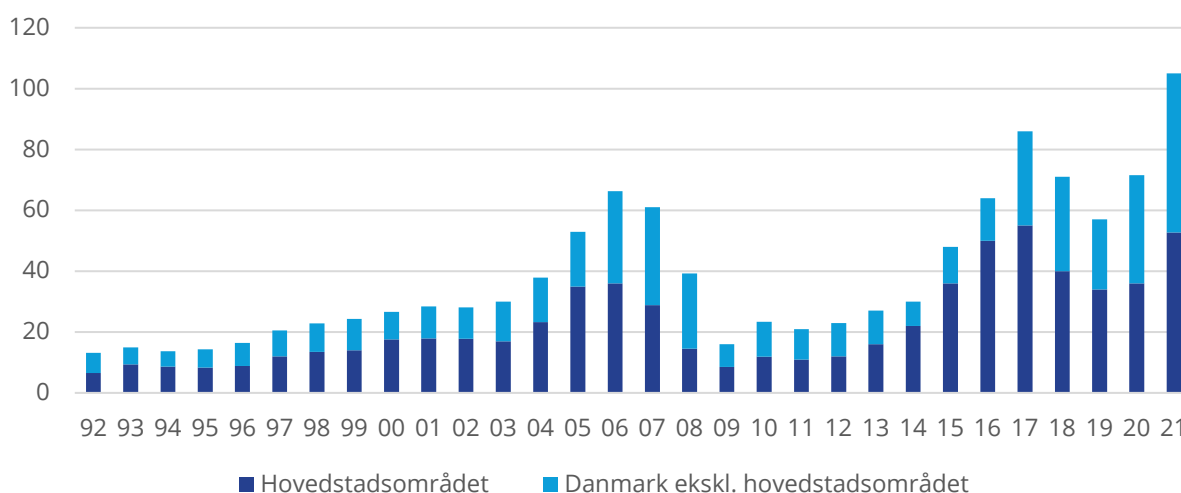
- Lejlighed på Rathsacksvej på Frederiksberg. Lejligheden har et areal på 132 m² og blev i september 2019 udlejet til ca. 1.675-1.700 kr. pr. m².
- Lejlighed på Dalgas Boulevard på Frederiksberg. Lejligheden har et areal på 53 m² og blev i januar 2020 udlejet til ca. 1.650 kr. pr. m².
- Lejlighed på 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 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 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 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

Ved både indgangen til og udgangen af 2021 var samfundet præget af restriktioner og nedlukninger, men aktivitetsniveauet på ejendomsinvesteringsmarkedet formåede alligevel at være rekordhøjt i 2021. På trods af øget usikkerhed i verdensøkonomien i 1. kvartal i år understøtter den foreløbige aktivitet i perioden, at rammebetingelserne for ejendomsinvesteringer fortsat er gunstige.

Kapitaloverflod og massive placeringsbehov i kombination med høj økonomisk vækst og beskæftigelse, negative renter og en spillover-effekt fra coronakrisen 2020, som var præget af tilbageholdenhed, sikrede, at aktiviteten på investeringsmarkedet vendte hurtigt og stærkt tilbage i 2021. Transaktionsvolumenen i 2021 landede på 105 mia. kr., hvilket er en stigning på 40% i forhold til 2020, hvor den samlede volumen var 75 mia. kr. Handelsaktiviteten i 2021 oversteg dermed 2020 betydeligt og slog samtidig alle rekorder, og tallene viser et højt transaktionsniveau, der er fortsat ind i 1. kvartal 2022. Værdien af de ejendomme, der blev handlet i 1. kvartal 2022, rundede 15,2 mia. kr. og er således faldet sammenlignet med et rekordtravlt 1. kvartal 2021, hvor der blev handlet for 19,5 mia. kr. Hvis tallene anskues i lyset af stigende renter og inflation samt generel usikkerhed som følge af invasionen i Ukraine, har aktiviteten i årets tre første måneder overvejende været positiv.

Transaktionsvolumen i mia. kr.



Kilde: Colliers

Selvom 2022 nok ikke bliver en gentagelse af 2021, er rammebetingelserne gunstige og tilsiger et år med fortsat høj aktivitet. Ved indgangen til 2022 står dansk økonomi stadig stærkt: Rekordhøj beskæftigelse, lav ledighed og forventninger til høj økonomisk vækst danner fundamentet for et robust ejendomsmarked. I det kommende år kan behovet for flere boliger samt kontor-, lager- og produktionslokaler sætte tomgangen og lejeniveauerne under yderligere pres, og med et fortsat stort kapitalplaceringsbehov og en lav realrente vil ejendomme sandsynligvis stå højt på mange investorers ønskeliste igen i år. Byggeriprisstigninger, strammere pengepolitik, geopolitiske spændinger og historisk lav forbrugertillid blandt befolkningen skønnes dog at ville føre til nogen tilbageholdenhed på ejendomsmarkedet og at lægge en dæmper på investeringslysten.

Boligejendomme driver aktiviteten

Udviklingen i transaktionsvolumenen i 2021 kan især tilskrives en stigning i handlen med boliginvesteringsejendomme. Ved udgangen af 2021 udgjorde handler indenfor boligsegmentet 58,7 mia. kr., svarende til 56% af den samlede transaktionsvolumen for 2021, hvilket er en stigning på ca. 31% sammenlignet med 2020. Handelsaktiviteten indenfor boligejendomme har med ca. 40% af den samlede

transaktionsvolumen også været dominerende i 1. kvartal 2022. Blandt handlerne, der ligger bag transaktionsvolumenen for årets første tre måneder, er der tre større boligtransaktioner, som primært ligger i Storkøbenhavn, til en værdi af knap 2 mia. kr.

Kontormarkedet i fremgang

Kontorinvesteringsmarkedet oplevede ligeledes store handler i 2021 og landede på en transaktionsvolumen på 19,2 mia. kr., hvilket er en stigning på næsten 70% i forhold til 2020. Interessen for kontorejendomme er fortsat ind i 2022, hvilket vidner om, at efterspørgslen er til stede hos investorerne, hvis de rigtige produkter er at finde i markedet. Høj konkurrence, faldende liggetider og stigende lejeniveauer i København og Aarhus indikerer dog et marked, hvor udbuddet halter efter efterspørgslen. På samme tid medvirker den aktuelle sikkerhedspolitiske situation til øget interesse for velbeliggende, værdifaste kontorejendomme med lav risiko, som i et stort omfang er ejet af langsigtede investorer, der i en tid præget af usikkerhed ikke har valgt af afhænde dem i samme omfang som tidligere. Af nævneværdige transaktioner foreligger ATP's salg af Ørstedes domicil til AIP og Artha i Gentofte til en værdi af 2,48 mia. kr. Transaktionen blev medregnet i 4. kvartal 2021, da det var dér, parterne indgik endelige og forpligtende aftaler, som dog først forelå i 2022, eftersom konkurrencemyndighedernes godkendelse fandt sted i 1. kvartal.

Markedet for industri- og logistikejendomme i kraftig vækst

Industri- og logistikmarkedet har ligeledes været særdeles eftertragtet i 2021, for hvilket transaktionsvolumenen nåede 13,2 mia. kr., hvilket svarer til en stigning på 109% siden 2020. Investorinteressen for store, moderne logistikejendomme på attraktive beliggenheder har også været betydelig i 1. kvartal 2022, hvor transaktionsvolumen endte på 2,39 mia. kr. Fremgangen for industri og logistik drives i høj grad af en generel modning af markedet samt mangel på moderne og effektive logistikarealer kombineret med historisk høj efterspørgsel på netop denne type ejendomme; en kombination, der har medført stigende markedsleje og faldende tomgang. På samme tid har investorefterspørgslen været drevet af afkastniveauer, der har været historisk langt over de lande, vi sammenligner os med, hvilket har presset afkastene ned. Disse tendenser har medført, at priserne har nået et niveau, hvor der nu – modsat tidligere – er et økonomisk incitament til at udvikle spekulativ logistik. Derfor stiger byggeaktiviteten, og også selvom byggeomkostningerne stiger betydeligt. Særligt Promontoria Logistics Danmarks køb af porteføljen Project Locus til en værdi af 601 mio. kr. bidrog til den omfattende volumen i 1. kvartal 2022.

Nye tider for detailmarkedet

Selvom markedet for detailejendomme oplevede en stigning fra 6 mia. kr. i 2020 til 8 mia. kr. i 2021, fortsatte den lettere tilbageholdenhed, der har præget markedet de seneste år. Kombinationen af rekordhøj BNP-vækst og den laveste ledighed i 14 år samt at COVID-19 ikke længere betegnes som en samfundskritisk sygdom, giver et stærkt udgangspunkt for detailmarkedet, som i 1. kvartal 2022 rundede en transaktionsvolumen på 3,5 mia. kr. Cibus Nordic Real Estates køb af en portefølje af supermarkeder bidrog især til den høje volumen for første del af 2022, og tallene tyder på bedre tider for detailsegmentet efter et hårdt tilbageslag som følge af pandemien. De seneste år har strøgafkast været stigende og er nu højere end for primære kontorer og boliger, mens tomgangen for butiklokaler på samme tid har været faldende. Den stigende interesse for butikker og storcentre fra investorer resulterede i, at segmentets andel udgjorde hele 23% af den samlede transaktionsvolumen i kvartalet.

Investorer søger mod sikre ejendomme

Investorerens interesse for at nedbringe risikoen i en tid præget af usikkerhed har også vist sig også ved, at 63% af investeringerne i 1. kvartal 2022 var i core-ejendomme, som er karakteriseret ved stabiliseret tomgang, bonitetsstærke lejere, lange lejekontrakter, gode lokationer og høj kvalitet.

Transaktionsvolumenen i hovedstadsområdet udgjorde 48,7% af den samlede volumen i 1. kvartal 2022 som følge af interessen for primære beliggenheder og det medfølgende høje prisniveau. Da afkastkravene er historisk lave, og den lange rente fortsat er stigende, forventer vi dog ikke markante afkastfald i 2022.

Udenlandske investorer, der de seneste år har vist særlig interesse for det danske ejendomsmarked, fortsætter trenden og stod for mere end 40% af den samlede transaktionsvolumen i årets første tre måneder.

Det er desuden værd at bemærke, at der er meget byggeri under udvikling, som kommer til at øge udbuddet i 2023, hvilket kan påvirke lejestigningerne til at stabilisere sig. Det vil formentlig påvirke ejendomsinvesteringer til at generere etcifrede kapitalafkast i stedet for tocifrede som i 2020 og 2021, som var drevet af faldende afkastkrav.

De forskellige aktivklasser

Ovenpå et forrygende år for de globale aktiemarkeder i 2021 har de finansielle markeder det seneste halve år været præget af stigende inflation og forøget volatilitet som følge af den geopolitiske konflikt i Ukraine, hvilket har givet anledning til pengepolitiske stramninger i USA og eurozonen. På trods af at realrenterne fortsat er lave i et historisk perspektiv, har stigende realkreditrenter, herunder den tiårige danske statsobligation, og øgede risikopræmier medført strammere finansieringsvilkår, hvilket afspejles i faldende aktiepriser. I 1. kvartal i år faldt det globale MSCI AC World-indeks med 4,97% sammenlignet med en stigning i 1. kvartal 2021 på 4,71%. Det samme gør sig gældende for det amerikanske S&P-indeks og det danske C25-indeks, som i 1. kvartal i år faldt med henholdsvis 5,55% og 9,38% mod en udvikling på 7,36% og -0,69% i 1. kvartal 2021. Resten af 2022 tyder på yderligere rentestigninger, eftersom den amerikanske centralbank har valgt at skrue ned for sit opkøbsprogram og varsler yderligere seks rentestigninger i løbet af 2022 til 1,875%. I marts i år afsluttede Den Europæiske Centralbank ligeledes sit opkøbsprogram, PEPP, hvilket sammenholdt med de udfordringer, som verdensøkonomien aktuelt står overfor, giver anledning til en vækstpause i Danmark, der tager toppen af højkonjunktoren.

På obligationsmarkederne har det i længere tid været vanskeligt for investorerne at opnå et tilfredsstillende afkast, da afkastet på især statsobligationer og øvrige investment grade-obligationer har været presset i bund af lave renter. Som konsekvens af dette har ejendomsmarkedet været et stabilt investeringsalternativ i investorernes jagt på afkast. Siden ultimo 2020 er rentefald dog blevet erstattet af rentestigninger, som forventes at fortsætte i 2022 og 2023. Ifølge Nationalbanken var de 10-årige benchmarkobligationer i starten af 2022 steget med 55 basispoint siden primo 2021 til trods for rentefald i 3. kvartal 2021. I december 2021 var renten på 10-årige danske statsobligationer -0,08% sammenholdt med -0,44% i starten af året. Tilsvarende er eurozonens lange rente præget af den stigende trend, og i december 2021 var renten 0,13% sammenlignet med -0,18% i starten af året. I marts var den danske 10-årige statsobligation og eurozonens lange rente henholdsvis 0,57% og 0,88%. I takt med at renterne stiger, tilbyder nye obligationer højere afkast, hvilket danner en substitutionseffekt fra andre aktiver mod obligationer, da de nu genererer et højere afkast til (næsten) ingen risiko. De høje inflationstal betyder dog fortsat, at realrenten på trods af de aktuelle rentestigninger er negativ, hvorfor substitutionseffekten mod obligationer vurderes at komme til at være begrænset, indtil de generelle prisstigninger stabiliserer sig om 2%-målet.

Investeringer i velbeliggende bolig- og kontorejendomme har vist sig at være et stabilt alternativ til aktiemarkedet. Når aktiemarkedet er udsat for stor usikkerhed, vil investorer i stedet søge mod mere konjunkturresistente aktiver. Særligt ejendomme med bonitetsstærke lejere med lange lejekontrakter – eller alternativt en attraktiv lejerspredning – på centrale beliggenheder har vist sig at være et særdeles attraktivt aktiv, som kun har oplevet mindre prisudsving. Investering i danske ejendomme har fra 2000 til 2021 udkonkurreret både aktier og obligationer med hensyn til risikojusterede afkast, hvilket måles ved den anerkendte Sharpe-ratio, som dividerer afkast med risiko (volatilitet). Sharpe-ratio-beregningen tager dog ikke højde for illikviditetspræmien forbundet med investering i ejendomme. I perioden havde ejendomsinvesteringer en Sharpe-ratio på 1,31 sammenlignet med 0,50 og 0,46 for henholdsvis aktier og obligationer. 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 investorer i stigende grad anser det danske ejendomsmarked som et stærkt investeringsalternativ.

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

- I København K erhvervede Copenhagen Capital i 2021 en ejendom på Ole Suhrs Gade 13-15 til et anslået nettostartafkast på 2,48% og en pris på 30.905 kr. pr. m².
- 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.
- n 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 6.190.797 kr., jf. Bilag 2, Enhedsoversigt, mens den estimerede årlige startleje er på 2.273.499 kr. Den årlige opnåelige leje overstiger den estimerede årlige startleje. Årsagen til afvigelsen er, at lejen for lejemålene er underlagt lejelovens § 19, stk. 1-leje, der vurderes at være væsentligt under det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2, som kan opnås ved en gennemgribende reovering 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 2022 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	130.000	0	130.000	Renovationsomkostninger, herunder afgifter til rottebekæmpelse mv., er i henhold til det seneste budget.
Ejendomsforsikring	90.000	0	90.000	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.	246.000	0	246.000	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	302.938	0	302.938	84 kr. pr. m ² udlejningsareal ekskl. kælder. Arealet udgør 3.663 m ² .
- § 18b, lav	277.693	0	277.693	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	177.269	0	177.269	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	1.686.652	0	1.686.652	

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 totalrenovering 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 renovere 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 indenfor 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 renovere 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 energirenoveringer, der resulterer i et løft på mindst to niveauer. Da ejendommen er energimærket med karakteren C, kalkuleres der ikke med udgifter til energirenovering, 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. renovering efter reglerne i lejelovens § 19, stk. 2.

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

- Det lejedes værdi for boligerne efter renovering 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 renoveringsomkostninger 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 3,65% for boligheder og 6,00% for erhvervsarealet.

- Nutidsværdien beregnes på baggrund af en diskonteringsrente på 5,65%.
- Ejendommen har energimærke C.

Nutidsværdien af cash flowet andrager ved denne diskonteringsrente afrundet ca. 86,5 mio. kr. kontant, svarende til en pris på ca. 21.413 kr. pr. m². Det er sammen med et startafkast på 1,24% 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:

86,5 mio. kr., svarende til ca. 21.413 kr. pr. m²

6. Anbefaling

Baseret på Colliers' kendskab til ejendommen har vi ingen 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.

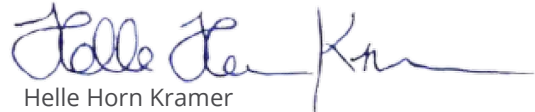
Colliers har kendskab til ejendommen fra tidligere vurderinger, hvor den seneste blev udarbejdet i juli 2021.

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.

20. juli 2022

A stylized, handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials "PW".

Peter Winther
Executive Director | Valuar | Partner | MRICS

A handwritten signature in blue ink, clearly legible as "Helle Horn Kramer".

Helle Horn Kramer
Senior Certified Commercial Real Estate Advisor |
MRICS | Diploma of Valuation

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	8. juli 2022
Møntfod	kr.
Indeværende år	2022

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

Bruttoudlejningsareal i henhold til enhedsoversigt		m ²
Beboelse, omkostningsbestemt		3.606
Erhverv		434
Bruttoudlejningsareal i alt		4.041

Bruttoindtægt (kr. pr. år budgetleje)		kr.
Beboelse, omkostningsbestemt		2.209.034
Erhverv		163.465
Anslået årlig bruttoindtægt i alt		2.372.499

Faktiske omkostninger (kr. pr. år)	
Omkostninger i alt	1.686.652
Ejers omkostninger i alt	1.686.652
Ejers omkostninger i alt pr. m ² bruttoudlejningsareal	417
Ejendomsadministration	3.000 / 2,00%

DCF-model	
Nettostartafkast	1,16%
Exit yield, vægtet	3,65%
Diskoteringsrente	5,65%
Indeksring	2,00%
Pris (efter reguleringer) før deposita, kr.	85.339.250
Kontant deposita, kr.	1.186.249

Markedsværdi, kr.		86.525.500
Markedsværdi, kr. pr. m ² bruttoudlejningsareal		21.413

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	52,80	32.256	611	87.120	1.650	32.256	16.128	6,0
2	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 1 tv	42,20	52.000	1.232	69.630	1.650	52.000	26.000	6,0
3	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 2 th	52,80	31.961	605	87.120	1.650	31.961	15.980	6,0
4	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 2 tv	42,20	25.544	605	69.630	1.650	25.544	12.772	6,0
5	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 3 th	95,00	57.505	605	152.000	1.600	57.505	28.753	6,0
6	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 4 th	52,80	31.961	605	87.120	1.650	31.961	15.980	6,0
7	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 67, 4 tv	42,20	25.544	605	69.630	1.650	25.544	12.772	6,0
8	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, st	112,80	68.280	605	174.840	1.550	68.280	34.140	6,0
9	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 1, th	112,80	68.280	605	174.840	1.550	68.280	34.140	6,0
10	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 2	113,00	68.401	605	175.150	1.550	68.401	34.200	6,0
11	Lejer 2	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 3 th	58,10	35.307	608	95.865	1.650	35.307	17.654	6,0
12	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 3 tv	54,70	33.111	605	90.255	1.650	33.111	16.555	6,0
13	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 4 th	58,10	35.169	605	95.865	1.650	35.169	17.584	6,0
14	Lejer 3	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Frederikssundsvej 69, 4 tv	54,70	33.502	612	90.255	1.650	33.502	16.751	6,0
15	Andelslshaver	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2 st. tv	37,80	21.622	572	62.370	1.650	21.622	10.811	6,0
16	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 1 th	64,30	38.922	605	106.095	1.650	38.922	19.461	6,0
17	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 1 tv	37,80	22.881	605	62.370	1.650	22.881	11.440	6,0
18	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 2 th	102,10	61.803	605	158.255	1.550	61.803	30.901	6,0
19	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 3 th	64,30	38.922	605	106.095	1.650	38.922	19.461	6,0
20	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 3 tv	37,80	22.881	605	62.370	1.650	22.881	11.440	6,0
21	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 2, 4	102,10	61.803	605	158.255	1.550	61.803	30.901	6,0
22	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, st. th	53,90	33.474	605	91.245	1.650	33.474	16.737	6,0
23	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, st. tv	53,60	32.445	605	88.440	1.650	32.445	16.222	6,0
24	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 1	108,90	65.919	605	168.795	1.550	65.919	32.959	6,0
25	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 2 th	53,30	33.474	605	91.245	1.650	33.474	16.737	6,0
26	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 2 tv	53,60	32.445	605	88.440	1.650	32.445	16.222	6,0
27	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 3 th	53,30	33.474	605	91.245	1.650	33.474	16.737	6,0
28	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 3 tv	53,60	32.445	605	88.440	1.650	32.445	16.222	6,0
29	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 4 th	53,30	33.474	605	91.245	1.650	33.474	16.737	6,0
30	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 4, 4 tv	53,60	32.445	605	88.440	1.650	32.445	16.222	6,0
31	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, st. th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
32	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, st. tv	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
33	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 1 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
34	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 1 tv	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
35	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 2	113,40	68.643	605	175.770	1.550	68.643	34.321	6,0
36	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 3 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
37	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 3 tv	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
38	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 4 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
39	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 6, 4 tv	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
40	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, st. th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
41	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, st. tv	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
42	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 1 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
43	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 1 tv	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
44	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 2 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
45	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 2 tv	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
46	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 3 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
47	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 3 tv	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
48	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 4 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
49	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 8, 4 tv	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
50	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, st.	72,30	43.764	605	115.680	1.600	43.764	21.882	6,0
51	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 1 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
52	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 1 tv	59,60	36.077	605	98.340	1.650	36.077	18.038	6,0
53	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 2 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
54	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 2 tv	59,60	36.077	605	98.340	1.650	36.077	18.038	6,0
55	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 3 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
56	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 3 tv	59,60	36.077	605	98.340	1.650	36.077	18.038	6,0
57	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 4 th	56,70	34.321	605	93.555	1.650	34.321	17.161	6,0
58	Andelslshaver	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	Stærevej 10, 4 tv	59,60	36.077	605	98.340	1.650	36.077	18.038	6,0
59	Lejer 5	Erhverv	Erhverv	Erhverv	Frederikssundsvej 67	53,46	53.520	1.001	64.152	1.200	53.520	26.760	6,0
60	Lejer 6	Erhverv	Erhverv	Erhverv	Frederikssundsvej 67	225,54	95.181	422	225.540	1.000	95.181	47.590	6,0
61	Lejer 5	Erhverv	Erhverv	Erhverv	Frederikssundsvej 67 kl.	43,40	5.757	133	13.020	300	5.757	2.879	6,0
62	Lejer 6	Erhverv	Erhverv	Erhverv	Frederikssundsvej 67 kl.	112,00	9.007	80	22.400	200	9.007	4.504	6,0
I alt						4.041	2.372.499	587	6.190.797	1.532	2.372.499	1.186.249	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	3.606	2.209.034	613	5.865.685	1.626	2.209.034
Erhverv	Erhverv	434	163.465	376	325.112	748	163.465
I alt		4.041	2.372.499	587	6.190.797	1.532	2.372.499

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		130.000		130.000
Ejendomsforsikring		90.000		90.000
Vand, varme, elektricitet mv.		200.000		200.000
Rengøring, vicevært o.l.		246.000		246.000
Udarbejdelse af varmeregnskab		20.000		20.000
Udvendig vedligeholdelse, boliger				
84 kr. pr. m ² for § 18	3.606 m ²	302.938		302.938
77 kr. pr. m ² for § 18b, lav	3.606 m ²	277.693		277.693
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%	177.269		177.269
I alt		1.686.652	0	1.686.652

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	3.606	3.349	3.091	2.834	2.576	2.318	2.061	1.803	1.546	1.288	1.030	773	515	258	0	0
Bolig, til istandsættelse, tomgang	0															
Bolig, nye istandsættelser	0	258	515	773	1.030	1.288	1.546	1.803	2.061	2.318	2.576	2.834	3.091	3.349	3.606	3606
Erhvervsareal	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434
Antagelser, leje pr. m²																
Bolig, til istandsættelse	613	625	637	650	663	676	690	704	718	732	747	762	777	792	808	824
Bolig, til istandsættelse	1.626	1.659	1.692	1.726	1.761	1.796	1.832	1.868	1.906	1.944	1.983	2.022	2.063	2.104	2.146	2.189
Erhvervsleje	376	384	392	399	407	415	424	432	441	450	459	468	477	487	497	506
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	1.251.547	1.409.784	1.573.851	1.743.916	1.920.154	2.102.744	2.291.870	2.487.720	2.690.486	2.900.369	3.117.570	3.342.300	3.574.772	3.815.205	3.977.668	4.057.221
Cash flow																
<i>Indtægter</i>																
Bolig, til istandsættelse	2.130.140	2.011.799	1.887.872	1.758.183	1.622.552	1.480.792	1.332.713	1.178.118	1.016.807	848.571	673.200	490.474	300.170	102.058	0	0
Bolig, nye istandsættelser	209.489	641.036	1.089.760	1.556.178	2.040.816	2.544.218	3.066.939	3.609.551	4.172.641	4.756.811	5.362.678	5.990.877	6.642.060	7.316.893	7.739.647	7.894.440
Erhvervsleje	163.465	166.734	170.069	173.470	176.940	180.479	184.088	187.770	191.525	195.356	199.263	203.248	207.313	211.460	215.689	220.002
Renteindtægt fra deposita og forudbetalt leje	25.031	28.196	31.477	34.878	38.403	42.055	45.837	49.754	53.810	58.007	62.351	66.846	71.495	76.304	79.553	81.144
<i>Udgifter</i>																
Driftsomkostninger, ekskl. GI § 18b	-1.384.165	-1.411.848	-1.440.085	-1.468.887	-1.498.265	-1.528.230	-1.558.794	-1.589.970	-1.621.770	-1.654.205	-1.687.289	-1.721.035	-1.755.456	-1.790.565	-1.826.376	-1.862.904
GI-hensættelser, § 18b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-407.107
Bolig, istandsættelse	-1.545.600	-1.576.512	-1.608.042	-1.640.203	-1.673.007	-1.706.467	-1.740.597	-1.775.409	-1.810.917	-1.847.135	-1.884.078	-1.921.759	-1.960.195	-1.999.398	0	0
Bolig, lejetab i forbindelse med istandsættelse	-104.744	-106.839	-108.976	-111.156	-113.379	-115.646	-117.959	-120.318	-122.725	-125.179	-127.683	-130.236	-132.841	-135.498	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	-506.385	-247.435	22.075	302.465	594.061	897.200	1.212.227	1.539.496	1.879.371	2.232.226	2.598.443	2.978.415	3.372.547	3.781.253	6.208.513	5.925.575
TVM	0,98	0,92	0,87	0,83	0,78	0,74	0,70	0,66	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,44
Nutidsværdi af cash flow	-494.005	-228.467	19.292	250.185	465.081	664.813	850.170	1.021.910	1.180.751	1.327.382	1.462.456	1.586.598	1.700.402	1.804.435	2.804.174	
Nutidsværdi af terminalværdi																71.052.487
Energirenovering	0															
GI-udbetaling til energirenovering	0															
Nutidsværdi af sparet vedligeholdelse (§ 18 b-saldo)	1.057.838															
Markedsværdi	86.525.500															
Markedsværdi pr. m²	21.413															
Nettostartforrentning	1,16%															

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					
	86.525.500	-0,50%	-0,25%	0	0,25%	0,50%
-10%	101.330.042	91.609.591	83.280.981	76.074.723	69.786.323	
-5%	103.032.662	93.271.637	84.903.878	77.659.795	71.334.810	
0%	104.733.437	94.932.145	86.525.500	79.243.817	72.882.442	
5%	106.432.694	96.591.390	88.146.074	80.826.977	74.429.373	
10%	108.130.690	98.249.583	89.765.776	82.409.420	75.975.720	

Bilag 6: Estimat af omkostningsbestemt leje

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

Arealer	Areal (m ²)
Bolig	3.606
Erhverv	322
I alt	3.928

Driftsudgifter	kr. i alt
Grundskyld	190.910
Renovation	130.000
Ejendomsforsikring	90.000
Vand, varme, elektricitet mv.	200.000
Rengøring, vicevært o.l.	246.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	20.000
Driftsudgifter, i alt, kr.	876.910

Driftsudgifter til ejendomsadministration og udvendig vedligeholdelse

Antal boligenheder	58
Ejendomsadministration, kr. pr. bolig	3.000
Administration, i alt, kr.	174.000

Udvendig vedligeholdelse, beboelse

	kr. pr. m ²	
Udvendig vedligeholdelsessats, § 18	84	302.938
Udvendig vedligeholdelsessats, § 18b	77	277.693
Driftsudgifter, ekskl. kapitalafkast og forbedringer		1.631.540

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	1.710.574
Omkostningsbestemt leje pr m ²	474
Forbedringstillæg, pr. m ²	131
Omkostningsbestemt leje, kr. pr m²	605

Tingbogsattest



Udskrevet: 20.06.2022 11:29:47

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 købesum: 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

Senest påtegnet:

Dato: 08.10.2019 16:08:01

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 15.02.2012-1003327473

Prioritet: 13
Hovedstol: 905.116 DKK

Senest påtegnet:
Dato: 08.05.2017 08:45:23

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: 618

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

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: 8440
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
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	161013

Indskannet akt:

Akt nr:	1_F-IV_564
---------	------------







Hos Colliers er vi nyskabende.

Ved at maksimere potentialet i ejendomme skaber vi succes for vores kunder og os selv.



Læs mere om Colliers

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

colliers.com

Accelerating success.