



Valuarvurdering

Frederikssundsvej 67-69  
Stærevej 2-10  
2400 København NV

Matrikelnummer 1017 Utterslev, København

## Indhold

<b>1. Sammendrag .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vurderingsgrundlag .....</b>	<b>2</b>
2.1. Opdrag.....	2
2.2. Formål.....	2
2.3. Vurderingstema .....	3
2.4. Forudsætninger .....	4
2.5. Dokumenter .....	6
2.6. Generelle vurderingsprincipper.....	6
2.7. Besigtigelse .....	7
<b>3. Ejendommen.....</b>	<b>8</b>
3.1. Ejerforhold og matrikulering.....	8
3.2. Beliggenhed.....	9
3.3. Ejendomsbeskrivelse.....	9
3.4. Udlejningsarealer og lejeindtægter.....	10
3.5. Miljøforhold.....	12
3.6. Servitutter .....	12
3.7. Offentlig vurdering .....	13
<b>4. Ejendomsmarkedet .....</b>	<b>14</b>
4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet.....	14
4.2. Efterspørgslen på investeringsmarkedet.....	14
<b>5. Ejendomsvurdering.....</b>	<b>16</b>
5.1. Lejeindtægt .....	16
5.2. Driftsomkostninger .....	16
5.3. Markedsafkast.....	17
5.4. Markedsværdi i henhold til DCF (Discounted Cash Flow) .....	17
5.5. Vurdering.....	18
<b>6. anbefaling .....</b>	<b>19</b>
<b>7. Begrænsninger i opdrag og ansvar .....</b>	<b>19</b>
<b>8. Offentliggørelse .....</b>	<b>19</b>
<b>9. Kvalifikationer og interessekonflikter .....</b>	<b>19</b>

## 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:

**91,7 mio. kr. svarende til ca. 22.697 kr. pr. m<sup>2</sup>.**

Ovenstående vurdering er baseret på følgende forudsætninger:

- Den gennemsnitlige leje i henhold til Lov om leje § 19 stk. 2, er estimeret til 1.676 kr./ m<sup>2</sup>.
- Ejendommens driftsudgifter vurderes til kr. 473 kr./ m<sup>2</sup>, heraf 163 kr./ m<sup>2</sup> til udvendig vedligeholdelse.
- Den nylige renoveringsomkostning på ca. kr. 7,2 mio. er indsat som en fiktiv negativ konto på §120 så hensættelsen på denne udskydes.
- Istandsættelses og renoveringsomkostninger er estimeret til 6.000 kr./ m<sup>2</sup> bruttoareal.
- Lejlighederne frigøres successivt over 15 år, svarende til en fraflytningsrate på 6,67% p.a.
- Exit Yield fastsættes til 3,65%.
- 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

Helle Horn Kramer 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, men enkelte erhverv.

#### Arealangivelser

- Beboelse 1.606 m<sup>2</sup>
- Erhverv 434 m<sup>2</sup>
- Etageareal i alt 4.041 m<sup>2</sup>

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

Ifølge tingbogsattesten er hovedejendommens grundarealet på 1.772 m<sup>2</sup>, hvoraf 92 m<sup>2</sup> er vej.

Sammenholdes Lejeoversigtens bruttoetageareal med arealet på 3.958 m<sup>2</sup> i BBR-meddelelsen, er BBR meddelelsens areal 83 m<sup>2</sup> mindre. I BBR er angivet 315 m<sup>2</sup> erhverv og 3.643 m<sup>2</sup> beboelse. Der er desuden angivet et kælderareal på 726 m<sup>2</sup>, hvoraf en mindre del benyttes til erhverv.

Indberetningen til BBR-registret forestås af ejeren af ejendommen, som har ansvaret for, at oplysningerne er korrekte.

Vurderingen er baseret på arealerne i lejeoversigten hvorfor det er essentielt at denne er korrekt.

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' Association (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 12. juli 2023.

### 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. Andelsboliglovens § 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 4-6 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 d. 31. december 1991 i regulerede kommuner fastsættes huslejen i henhold til §19 i Lov om Leje, til omkostningsbestemt husleje. Ved gennemgribende modernisering af boliglejemål jf. reglerne i § 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.

### Særlige forhold eller fravigelser

Vurderingsrapporten tager hensyn til kundens specifikke vurderingsinstrukser.

Ejendommens markedsværdi værdiansættes, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b til "den kontante handelsværdi som udlejningsejendom". Se også afsnittet 2.3. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som kunden vil kunne sælge ejendommen for i det frie marked.

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

I den forbindelse kan det oplyses at jeg har konstateret, at der udover andelskronen er betalt mellem 2.500 – 8.000 kr./m<sup>2</sup> for individuelle forbedringer på mange andelsboligejendomme. For at kunne sammenligne solgte boligudlejningsejendomme med ejendommens værdi i henhold til valuarvurderingen, skal man derfor sammenlægge værdien i valuarvurderingen med værdien af de individuelle forbedringer.

I det omfang det er muligt vil vi i nærværende vurdering oplyse sammenligningsejendomme, men det skal her bemærkes jf. ovenfor, at de som følge af de individuelle forbedringer ikke er direkte sammenlignelige.

Nærværende vurdering er en revurdering idet vurderingskvinden tidligere har vurderet denne, og i den forbindelse har foretaget besigtigelse af ejendommen. Ejendommen er genbesigtiget i forbindelse med nærværende vurdering både indvendigt og udvendigt. Der blev alene besigtiget en lejlighed indvendigt.

## **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 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, P-fas 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.

Vurderingskvinden 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, der fremgår af udleveret lejeoversigt. Det forudsættes, at der ikke er yderligere lejeaftaler eller forpligtelser vedrørende brug af ejendommen, der skal tages hensyn til i forbindelse med vurderingen.

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

### **Forpligtelser, hæftelser og rettigheder**

Det er forudsat, 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 0.

### **Produktionsudstyr og driftsmateriel**

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

Produktionsrelateret udstyr og driftsmateriel samt andelshavernes/lejernes løsøre eller særindretninger er ikke indeholdt i vurderingen.

### **Myndighedsgodkendelse**

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

Vurderingskvinden 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 ejendommen tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar er følgende særlige forudsætninger lagt til grund for vurderingen:

1. Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed eller erhvervsenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.
2. Ejendommen skal vurderes med et gennemsnitslejemål til beboelse, som forudsættes til fri disposition for investor.
3. Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringer efter sin art er lejeværende i henhold til lejelovgivningen.



4. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra tidligere lejere, uanset forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejelovgivningen.

## 2.5. Dokumenter

Følgende er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattest	Resights	10.07.2023
BBR-meddelelse	Resights	10.07.2023
Skatteoplysninger	Ois	10.07.2023
Offentlig vurderingsmeddelelse	Ois	10.07.2023
Referat ordinær generalforsamling	Kunden	02.10.2022
Energimærkerapport	Resights	23.09.2020
Årsrapport 21/22	Kunden	00.11.2022
Vedtægter, andelsforening	Kunden	N/A
Lokalplan nr. 165	Københavns Kommune	00.06.1990
Matrikelkort	Resights	10.07.2023
Forureningsoplysninger	Resights	10.07.2023
Vedligeholdelsesplan	Kunden	00.10.2014
Ekstraordinær generalforsamling	Kunden	13.04.2023

I overensstemmelse med §12 i bekendtgørelsen om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar har vurderingskvinden forsøgt at indhente men ikke modtaget de historiske oplysninger om forbedringer foretaget på ejendommen som foreningen eller tidligere ejer har udført, herunder oplysninger om, hvilket forbedringer, der er lavet og hvornår de enkelte forbedringer er lavet samt udgifterne på de enkelte forbedringer.

Forbedringerne i OMK-budgettet er således anslået, idet vi har medtaget vinduesudskiftning til termovinduer, fjernvarme, postkasser, dørtelefonlæg.

## 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 vurdering.

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**

Ejendommen er genbesigtiget d. 05. 07.2023, til stede var Henrik Philip Jørgensen som repræsentant for andelsforeningen, og Helle Horn Kramer som repræsentant for Engel & Völkers Commercial.

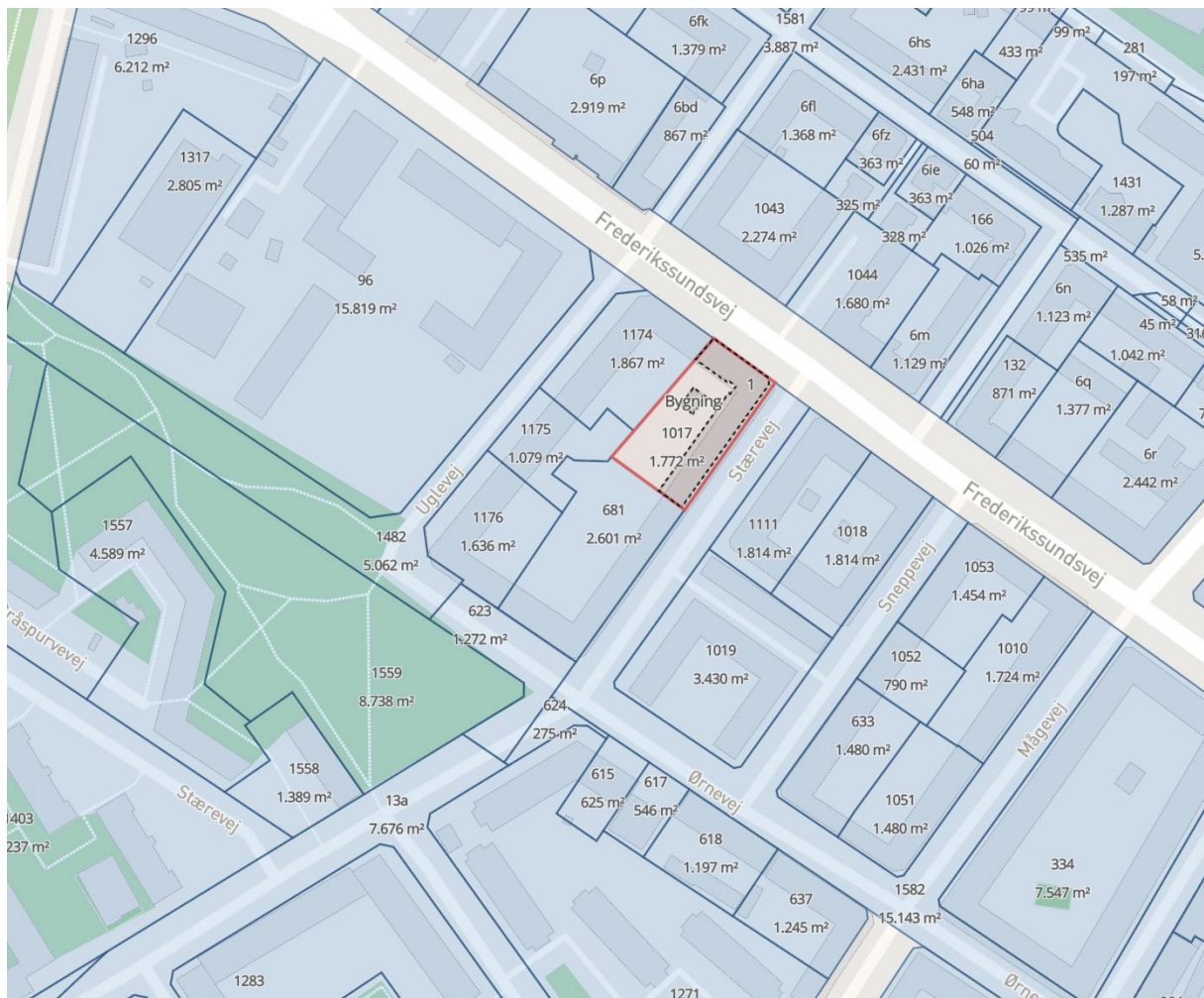
### 3. Ejendommen

#### 3.1. Ejerforhold og matrikulering

Ifølge tingbogsattesten er ejendommen matrikuleret under:

- Matrikelnummer 1017 Utterslev, København

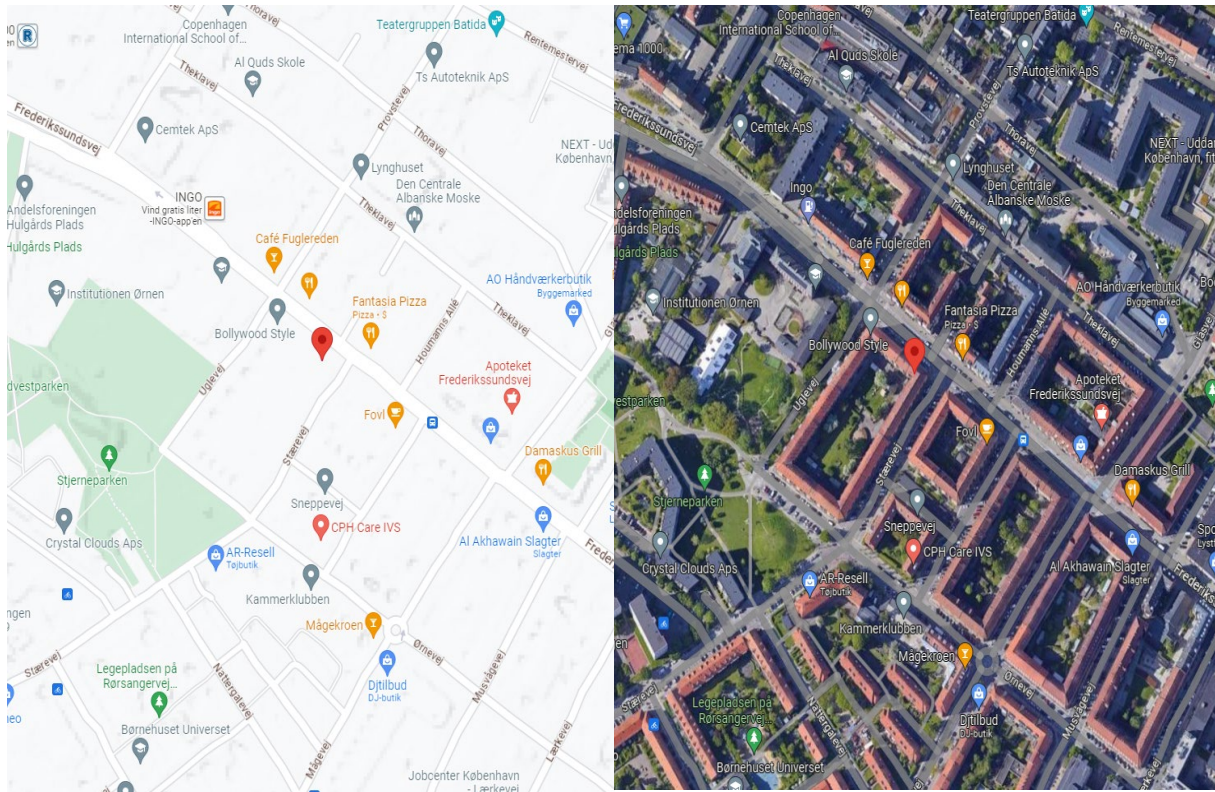
med A/B Frederiksbo som ejer. Ifølge samme register fik den nuværende ejer tinglyst adkomst til ejendommen den 18. december 2002.



Kilde: Resights

## 3.2. Beliggenhed

Ejendommen ligger København NV



Kilde: Google Maps

## 3.3. Ejendomsbeskrivelse

Ejendommen er beliggende i København NV et område der de senere år har gennemgået en udvikling med konvertering af erhvervsjendomme til boligejendomme. Ejendommen er beliggende med god infrastruktur til indre by og motorvejsnettet. Der er ikke parkeringspladser tilknyttet ejendommen. Parkering skal ske på offentlige pladser på gaden.

Ejendommen er en hjørnejendom i fire etager med et udnyttet loftrum med pulterrum samt med kælder. Der er 55 beboelseslejligheder og 4 erhvervslejemål.

Gadefacaden er udført i gule sten med pudset betsonsokkel. Samtlige lejligheder med undtagelse af stuelejlighederne er forsynet med altaner med betonbund og profileret aluminiumsbeklædning. Sålænke er udført i skifer og blev formentligt udskiftet samtidig med vinduerne. Facaden fremstår i god stand.

Gadedørene er forsynet med dørtелефonanlæg.

Facaden mod gården er ligeledes udført i gule mursten og fremstår i god stand. Også her har samtlige lejligheder altaner. Altanerne er udført i samme materiale men er noget mindre.

Der er kælder under hele ejendommen, som har alm god loftshøjde. Kælderen er indrettet med rum til cykelparkering, tørrerum fælles vaskeri, bestyrelseslokale samt enkelte pulterrum. Der er desuden en mindre del der benyttes af erhvervslejemålene.

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

Tagetagen blev i 2010-2011 understrøget og dette er også sket efterfølgende. Tagetagen er indrettet med pulterrum og har fin frihøjde.

Foreningen er i gang med at udskiftet alle rørstreng, dvs. der kommer nye rør til vand og varmforsyning samt nye faldstammer.

Til ejendommen hører hyggeligt gårdareal, der fremstår som en fælles gård med de øvrige ejendomme i karreen uagtet driften varetages af den enkelte ejendom. Der er på nærværende ejendom nyligt etableret naturlegeplads, mens naboejendommen har suppleret med gyngestativ på deres grund i samme stil.

Lejlighederne er alle oprindeligt indrettet med meget lille toilet uden bad. Enkelte har fået etableret et egentligt badeværelse ved at inddrage en del af køkkenets areal, mens en del stadig har en brusekabine i soveværelset. De fleste lejligheder har de oprindelige plankegulve. De besigtigede lejligheder fremstår med de oprindelige plankegulve, dog er den ene med nyt plankegulv ovenpå de oprindelige planker.

Ejendommens trapper er med de oprindelige trætrinflader og fremstår i pæn stand. Hovedtrappen er blevet renoveret i nyere tid. Der er nyere vinduer i ejendommen med trærammer og energiruder.

Ejendommens grundareal er udlagt med befæstede arealer med belægnings sten og med plankeværk med låge mod naboejendommen.

Der er ingen parkeringsmuligheder på ejendommen, kun offentlige pladser i de omkringliggende gader.

### **3.4. Udlejningsarealer og lejeindtægter**

Ejendommen ligger i en reguleret kommune og er indrettet med mere end 6 beboelseslejligheder, hvorfor den er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje.

På baggrund af de modtagne dokumenter har jeg lavet nedenstående oversigt over udlejningsarealer og den estimerede startleje. OMK-lejen er beregnet på basis af de foreliggende oplysninger og til dels anslået som følge af manglende oplysninger.

Lejer	Anvendelse mm.	Areal		Estimeret startleje	
		m <sup>2</sup>	%	kr.	%
Lejer	Bolig	53	1	33.101	1
Andelshaver 1	Bolig	42	1	26.534	1
Andelshaver 2	Bolig	53	1	33.199	1
Andelshaver 3	Bolig	42	1	26.534	1
Andelshaver 4	Bolig	95	2	59.732	2
Andelshaver 5	Bolig	53	1	33.199	1
Andelshaver 6	Bolig	42	1	26.534	1
Andelshaver 7	Bolig	113	3	70.924	3
Andelshaver 8	Bolig	113	3	70.924	3
Andelshaver 9	Bolig	113	3	71.050	3
Andelshaver 10	Bolig	58	1	36.531	2
Andelshaver 11	Bolig	55	1	34.393	1
Andelshaver 12	Bolig	58	1	36.531	2
Lejer	Bolig	55	1	36.237	1
Andelshaver 13	Bolig	38	1	23.767	1
Andelshaver 14	Bolig	64	2	40.429	2
Andelshaver 15	Bolig	38	1	23.767	1
Andelshaver 16	Bolig	102	3	64.196	3
Andelshaver 17	Bolig	64	2	40.429	2
Andelshaver 18	Bolig	38	1	23.767	1
Andelshaver 19	Bolig	102	3	64.196	3
Andelshaver 20	Bolig	55	1	34.770	1
Andelshaver 21	Bolig	54	1	33.702	1
Andelshaver 22	Bolig	109	3	68.472	3
Andelshaver 23	Bolig	55	1	34.770	1
Andelshaver 24	Bolig	54	1	33.702	1
Andelshaver 25	Bolig	55	1	34.770	1
Andelshaver 26	Bolig	54	1	33.702	1
Andelshaver 27	Bolig	55	1	34.770	1
Andelshaver 28	Bolig	54	1	33.702	1
Andelshaver 29	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 30	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 31	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 32	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 33	Bolig	113	3	71.301	3
Andelshaver 34	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 35	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 36	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 37	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 38	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 39	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 40	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 41	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 42	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 43	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 44	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 45	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 46	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 47	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 48	Bolig	72	2	45.459	2
Andelshaver 49	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 50	Bolig	60	1	37.474	2
Andelshaver 51	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 52	Bolig	60	1	37.474	2
Andelshaver 53	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 54	Bolig	60	1	37.474	2
Andelshaver 55	Bolig	57	1	35.651	1
Andelshaver 56	Bolig	60	1	37.474	2
Lejer	Erhverv	53	1	57.787	2
Lejer	Erhverv	226	6	78.849	3
Lejer	Erhverv	43	1	5.748	0
Lejer	Erhverv	112	3	9.007	0
<b>I alt</b>		<b>4.041</b>	<b>100</b>	<b>2.420.701</b>	<b>100</b>



### Lejeaftalernes hovedvilkår

Idet markedsværdien af ejendommen er baseret af værdien af ejendommen som boligudlejningsejendom estimeres værdien ud fra henholdsvis den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi i henhold til § 19 stk. 2. i Lov om leje.

Jeg har beregnet den omkostningsbestemte leje ved at opstille et budget for ejendommens driftsomkostninger, hvortil der er lagt et kapitalafkast på 7% af ejendommens offentlige vurdering ved 15. alm. vurdering pr. 1. april 1973.

Derudover tillægges omkostningerne forbundet med administration og udvendig vedligeholdelse i henhold til GI satser, samt et tillæg for udførte forbedringer.

Det har ikke været muligt at modtage en nærmere opgørelse over ejendommens historiske forbedringer, hvorfor der er en del usikkerhed forbundet med denne beregning.

## 3.5. Miljøforhold

Ifølge oplysningerne i tingbogsattesten fra Resigths 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. Vurderingskvinden 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 2022:

- Ejendomsværdi 26.000.000 kr.
- Heraf grundværdi 5.615.000 kr.



## 4. Ejendomsmarkedet

### 4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet

København og Frederiksberg har i en lang årrække haft en stor tilstrømning af nye indbyggere. Tomgangen på boliger i dette område har været faldende. Den generelle tomgangsprocent ligger omkring 2,40% i hovedstaden.

Ejendommen er velbeliggende i København NV, en bydel der de senere år har gennemgået en større udvikling med konvertering af erhverv til beboelse samt en generel opdatering således at området i dag tiltrækker flere købestærke beboere. Vi har således vurderet at lejlighederne kan oppebære en leje på mellem 1.600-1.700 kr./m<sup>2</sup> efter renovering. Det er muligt, at man kan opnå en endnu højere kvadratmeter leje, idet der foreligger huslejenævns kendelser på den anden side af 1.800 kr./m<sup>2</sup>, men idet der er tale om en vurdering, der skal ligge til grund for en værdiansættelse af ejendommen, som udlejningsejendom til fastsættelse af andelskronen, og ikke med henblik på salg, har jeg lagt lejen lidt mere konservativt, men stadig i den høje ende.

### 4.2. Efterspørgslen på investeringsmarkedet

Det vurderes, at ejendommen er af en størrelse der er interessant for mange investorer.

En ejendom af den pågældende type og beliggenhed forventes at appellere til ejendomsselskaber såvel som private investorer, der lægger vægt på beliggenhed, genudlejningssikkerhed og et langsigtet potentiale for lejeforhøjelser i forbindelse med modernisering af boliger.

Ejendommen er ligeledes attraktivt, fordi den ikke er omfattet af karrens perioden som følge af den nuværende status som andelsboligforening.

Baseret på mit markedskendskab og referencer ligger nettostartafkastet for førsteklasses boligejendomme på bedste beliggenhed (primært nettostartafkast) i København samt Frederiksberg omkring 3-3,75%

Hvad angår ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje vil ejendommens lejepotentiale være afspejlet i markedsværdien. Investorer i dagens marked værdiansætter sådanne ejendomme ud fra en forretningsplan, hvor lejemål udlejet til omkostningsbestemt husleje istandsættes ved de nuværende lejerers fraflytning, hvorefter lejemålene udlejes til det lejedes værdi. Forretningsplanen er bl.a. følsom i forhold til den forventede fraflytningstakst, estimerer for det lejedes værdi og istandsættelsesomkostninger samt karenperioden, før der kan foretages moderniseringer. Derfor indebærer investeringer i ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje typisk meget lave nettostartafkast som følge af den lave startleje. Af samme årsag er kapitaliseringsmetoden ikke hensigtsmæssig til brug for værdiansættelse af denne type ejendomme, da det er vanskeligt at illustrere lejepotentialet med udgangspunkt i en 1. års-afkastmodel. I stedet bør der anvendes en DCF-model, der illustrerer stabiliseringen af ejendommens betalingsstrømme over tid.

Det nuværende marked er generelt udfordret idet den sidste tid har været usikker først med Corona og så med stigende renter og stigende inflation. Det har bevirket en ret brat opbremsning i markedet for investeringsejendomme men samtidig er der for få handler til at foretage væsentlige nedjusteringer af værdiansættelserne.

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

Vibekegade 5, 2100 - solgt til 8.750.000 svarende til 22.321 kr./m<sup>2</sup> i maj 2021 som er småhus - lejeniveau på 220.000 og afkast 0,81%.

Hørsholmsgade 30, 2200 - solgt til 36.500.000 svarende til 23.856kr/m<sup>2</sup> i okt. 2020 som OMK - lejeniveau og afkast kendes ikke.

Skyttegade 18, 2200 - solgt til 30.600.000 svarende til 23.739kr/m<sup>2</sup> i nov. 2020 som OMK - lejeniveau på ca. 1.1 mio. og afkast 1,40%.

Brohusgade 16, 2200 - solgt til 17.500.000 svarende til 17.370kr/m<sup>2</sup> i nov. 2020 som OMK - lejeniveau ca. 673.000 og 1,25%

Fælledvej 17, 2200 - solgt til 40.800.000 svarende til 27.218kr/m<sup>2</sup> i nov. 2020 som OMK - lejeniveau 1,5 og afkast 1,84%

Bragesgade 6A, 2200 København N – solgt til 31.000.000 svarende til 25.577 kr./m<sup>2</sup> i sep. 2022 som OMK – lejeniveau og afkast kendes ikke.

Nordre frihavsgade 71, København Ø er solgt i 2020 til 32.169 kr./m<sup>2</sup> med en anslået startafkast på 3,20%

Nordre fasanvej 148, Frederiksberg er solgt i 2020 til 38.726 kr./m<sup>2</sup> og et afkast på 4,59%

Valdermarsgade 35, København V, er solgt i 2020 til en pris på 24.882 kr./m<sup>2</sup> og et afkast på 2,52%

## 5. Ejendomsvurdering

### 5.1. Lejeindtægt

Den årlige opnåelige leje for ejendommen vurderes til 6.542.205 kr., jf. bilag 2, Lejeoversigt, mens den estimerede årlige startleje er fastsat til 2.420.701 kr. Den årlige opnåelige leje overstiger den estimerede årlige startleje. Årsagen til afvigelsen er, at lejen for lejemålene er underlagt Lov om leje § 19 stk. 1 leje, der vurderes at være væsentligt under det lejedes værdi jf. Lov om Leje § 19 stk. 2., som kan opnås ved en gennemgribende reovering af lejemålene, efterhånden som beboere af lejemålene frivilligt fraflytter.

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

### 5.2. Driftsomkostninger

Jeg har gennemgået kundens seneste årsregnskaber og det seneste budget og har på baggrund heraf udarbejdet nedenstående driftsbudget, som er de udgifter en køber af ejendommen ville medtage.

Følgende poster indgår i driftsomkostningsbudgettet:

	<b>Omkostninger</b>	<b>Lejerbetalt</b>	<b>Ejerbetalt</b>	<b>Bemærkninger</b>
	<b>kr. p.a.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
Ejendomsskatter og afgifter	190.910	0	190.910	Ejendomsskatten i 2023 er baseret på skatteoplysningerne.
Renovation	145.049	0	149.049	Renovationsomkostninger, herunder afgifter til rottebekæmpelse mv.  Udgiften er estimeret i henhold til det modtagne årsregnskab og er angivet inkl. moms.
Ejendomsforsikring	86.441	0	86.441	Forsikringspræmien er i henhold til budget
Vandforbrug	146.086		146.086	I henhold til regnskab 2021/2022
Fælles elektricitet mv.	72.762	0	72.762	I henhold til modtaget regnskab for 2021-2022
Vicevært og renholdelse samt vedligeholdelse af udenomsarealer o.l.	212.648	0	212.648	I henhold til modtaget regnskab for 2021-2022
Varmeregnskab	15.000	0	15.000	I henhold til modtaget regnskab for 2021-2022
<i>Boligarealer</i>				
- § 119	306.544	0	306.544	85 kr. pr. m <sup>2</sup> udlejningsareal. Arealet udgør 3.606 m <sup>2</sup> .
- § 120, lav	281.299	0	281.299	78 kr. pr. m <sup>2</sup> udlejningsareal Arealet udgør 3.606 m <sup>2</sup> .
- § 119 ERHVERV	36.924	0	36.924	85 kr. pr. m <sup>2</sup> udlejningsareal. Arealet udgør 434 m <sup>2</sup> .

- § 120, ERHVERV	33.883	0	33.883	78 kr. pr. m <sup>2</sup> udlejningsareal Arealet udgør 3.606 m <sup>2</sup> .
Ejendoms-administration	177.028	0	177.028	Administrationen af ejendommen påhviler ejeren. Den årlige omkostning hertil skønnes til 3.000 kr. pr. inkl. moms.
<b>I alt</b>	<b>1.704.574</b>	<b>0</b>	<b>1.704.574</b>	

### Lejers egne driftsomkostninger

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

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

## 5.3. Markedsafkast

Ejendommens beliggenhed samt bygningsdesign, bygningsstand, taget i betragtning vurderer vi, at der vil være en god efterspørgsel på ejendommen og internationale investorer, og investorernes nettostartafkastkrav forventes at ligge i niveauet 3,25-3,75%.

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

Værdiansættelse af erhvervs- og 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-beregninger er baseret på fremskrivninger af betalingsstrømmen i overensstemmelse med driftsbudgettet. 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. Inflationen overstiger pt. Væsentligt dette niveau men der er ikke endnu basis for at ændre de fastsatte vurderingsprincipper.

Ejendommen fungerer i dag som andelsboligforening og i henhold til § 5 i andelsboligloven værdiansættes den som en udlejningsejendom, hvor lejen fastsættes ud fra de gældende regler i Lov om leje, vedr. omkostningsbestemt husleje.

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 markedsudviklingen.

Det er dog muligt at "løfte" et ledigt lejemål ud af den omkostningsbestemte leje gennem totalrenovering af lejemålet. Herefter bliver det muligt for udlejer at opkræve en leje, der svarer til det lejedes værdi. Det er derfor min 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 opsige en lejeaftale med en beboelseslejer af en lejlighed, dog med den undtagelse at lejer udviser grov mislighold, eller ik overholder god skik og orden.

Det er i værdiansættelsen forudsat, at lejemålene over 15 år kan løftes fra omkostningsbestemt husleje til det lejes værdi. Det er forudsat en udskiftning af ejendommens lejere ved naturlig opsigelse over 15 år fremfor den af DE estimerede 10-årig periode idet jeg ikke vurderer at det er realistisk at alle flytter inden for en 10-årig periode som følge af den attraktive beliggenhed sammenholdt med nuværende lave leje,

Det er dog kun muligt at løfte enhederne ud af den omkostningsbestemte husleje, hvis ejendommens energimærke er mindst C, eller der udføres energirenoveringer, der resulterer i et løft på mindst 2 niveauer. Da ejendommen er energimærket med karakteren C, er der ikke kalkuleret med energirenoveringer.

Jeg har opstillet et sådant cash flow baseret på følgende forudsætninger.:

- Det lejes værdi for boligerne efter renovering vurderes at ligge i niveauet 1.600-1.700 kr./m<sup>2</sup>etageareal afhængigt af størrelse. Lejen indekseres med 2 % p.a.
- Istandsættelsesomkostningerne er estimeret til 6.000 kr./m<sup>2</sup>. bruttoareal.
- Lejlighederne frigøres successivt over 15 år, svarende til en fraflytningsrate på 6,67% p.a.
- Deposita og forudbetalt husleje forrentes med 2,00% og er estimeret til 3 mdr. deposita og 3 mdr. forudbetalt husleje.
- Exit Yield fastsættes til 3,65 for bolig og 6,5 for erhverv.
- Nutidsværdien er beregnet på baggrund af en diskonteringsrente på 5,65%

Nutidsværdien af cash flowet andrager ved denne diskonteringsrente afrundet 91,7 mio. kr., kontant, svarende til en pris på ca. 22.697 kr./m<sup>2</sup>. Det er sammen med et nettostartafkast på 1,14% i tråd med referencerne i 4.2 når der tages højde for at samtlige boliger står til at blive moderniseret.

Der henvises i øvrigt til Bilag 4, samt følsomhedsanalysen på Bilag 5.

I henhold til bekendtgørelsen om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligvurderinger ved valuar kapitel 3 §14 skal ejendommens værdi med en ledig lejlighed anskueliggøres. Der skal tages udgangspunkt i, at den ledige lejlighed er en gennemsnitsenhed i andelsboligforeningen. Grundet ejendommens størrelse vurderes en ledig lejlighed ikke at have betydning for værdiansættelsen af nærværende ejendom, ligesom der i værdiansættelsen allerede er medtaget værdien af at der lediggøres og renoveres en lejlighed i år 1.

## 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:

**91,7 mio. kr. svarende til ca. kr. 22.697 pr. m<sup>2</sup>.**

Følsomhedsanalyse, som synliggør, at blot en lille ændring i leje eller afkast har væsentlig indvirkning på prisdannelsen på ejendommen, er vedlagt. Se bilag 5.

## 6. Anbefaling

Baseret på vurderingskvindens kendskab til ejendommen har jeg ingen anbefalinger i forbindelse med denne vurdering.

## 7. Begrænsninger i opdrag og ansvar

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

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

Vurderingskvinden 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

Denne vurderingsrapport er udarbejdet til brug for fastsættelse af andelskronen. Kunden må i den forbindelse udlevere rapporten til rådgivere, beboere, hvis nødvendig 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 at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i ejendommen eller dennes ejerselskab.

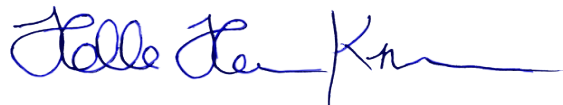
Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende RICS-vurderingsstandarder (RICS Valuation – Professional Standards).

Jeg henviser til RICS' hjemmeside, [www.rics.org](http://www.rics.org), for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

Vurderingskvinden har kendskab til ejendommen fra tidligere valuarvurderinger i forbindelse med fastsættelse af andelskronen.

Undertegnede, Helle Horn Kramer, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingskvinde 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 2023



Helle Horn Kramer  
Erhvervsjendomsmægler, Diplomvaluar, MRICS



## Bilagsoversigt

1. Ejendomsdata
  2. Lejeoversigt
  3. Driftsomkostningsbudget
  4. DCF-model
  5. Følsomhedsanalyse
  6. Estimat af omkostningsbestemt husleje
- 
- a. Fotos

## Bilag 1: Ejendomsdata

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

<b>Vurderingsdata</b>		
Ejendomsforhold		På egen grund
Vurderingsdato		12. juli 2023
Møntfod		kr.
Indeværende år		2023
<b>Arealer i henhold til BBR-meddelelsen</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
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
<b>Bruttoudlejningsareal i henhold til enhedsoversigt</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Beboelse, omkostningsbestemt		3.606
Erhverv		434
<b>Bruttoudlejningsareal i alt</b>		<b>4.041</b>
<b>Bruttoindtægt (kr. pr. år budgetleje)</b>		<b>kr.</b>
Beboelse, omkostningsbestemt		2.269.309
<b>Anslået årlig bruttoindtægt i alt</b>		<b>2.420.701</b>
<b>Faktiske omkostninger (kr. pr. år)</b>		
Omkostninger i alt		1.704.574
Ejers omkostninger i alt		1.704.574
Ejers omkostninger i alt pr. m <sup>2</sup> bruttoudlejningsareal		422
Ejendomsadministration		3.000 / 2,00%
<b>DCF-model</b>		
Nettostartafkast		1,14%
Exit yield, vægtet		3,65%
Diskoteringsrente		5,65%
Indeksring		2,00%
Pris (efter reguleringer) før deposita, kr.		90.502.661
Kontant deposita, kr.		1.210.350
<b>Markedsværdi, kr.</b>		<b>91.713.011</b>
Markedsværdi, kr., pr. m <sup>2</sup> bruttoudlejningsareal		22.697

ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL

Nr.	Enhed	Type	Anvendelse	Type	Areal m <sup>2</sup>	Estimeret leje*			Markedsleje		Budgetleje	Deposita	
						kr. pr. år	kr./m <sup>2</sup> pr. år		kr. pr. år	kr./m <sup>2</sup> pr. år	kr. pr. år	kr.	måneder
1	Lejer	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	52,80	33.101	629	89.760	1.700	33.101	16.551	6,0	
2	Andelshaver 1	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	42,20	26.534	629	71.740	1.700	26.534	13.267	6,0	
3	Andelshaver 2	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	52,80	33.199	629	89.760	1.700	33.199	16.599	6,0	
4	Andelshaver 3	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	42,20	26.534	629	71.740	1.700	26.534	13.267	6,0	
5	Andelshaver 4	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	95,00	59.732	629	156.750	1.650	59.732	29.866	6,0	
6	Andelshaver 5	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	52,80	33.199	629	89.760	1.700	33.199	16.599	6,0	
7	Andelshaver 6	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	42,20	26.534	629	71.740	1.700	26.534	13.267	6,0	
8	Andelshaver 7	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	112,80	70.924	629	180.480	1.600	70.924	35.462	6,0	
9	Andelshaver 8	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	112,80	70.924	629	180.480	1.600	70.924	35.462	6,0	
10	Andelshaver 9	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	113,00	71.050	629	180.800	1.600	71.050	35.525	6,0	
11	Andelshaver 10	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	58,10	36.531	629	98.770	1.700	36.531	18.266	6,0	
12	Andelshaver 11	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	54,70	34.393	629	92.990	1.700	34.393	17.197	6,0	
13	Andelshaver 12	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	58,10	36.531	629	98.770	1.700	36.531	18.266	6,0	
14	Lejer	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	54,70	36.237	629	92.990	1.700	36.237	18.118	6,0	
15	Andelshaver 13	Lejebolig	Bolig	Omkostningsbestemt	37,80	23.767	629	64.260	1.700	23.767	11.884	6,0	
16	Andelshaver 14	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	64,30	40.429	629	109.310	1.700	40.429	20.215	6,0	
17	Andelshaver 15	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	37,80	23.767	629	64.260	1.700	23.767	11.884	6,0	
18	Andelshaver 16	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	102,10	64.196	629	163.360	1.600	64.196	32.098	6,0	
19	Andelshaver 17	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	64,30	40.429	629	109.310	1.700	40.429	20.215	6,0	
20	Andelshaver 18	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	37,80	23.767	629	64.260	1.700	23.767	11.884	6,0	
21	Andelshaver 19	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	102,10	64.196	629	163.360	1.600	64.196	32.098	6,0	
22	Andelshaver 20	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	55,30	34.770	629	94.010	1.700	34.770	17.385	6,0	
23	Andelshaver 21	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	53,60	33.702	629	91.120	1.700	33.702	16.851	6,0	
24	Andelshaver 22	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	108,90	68.472	629	174.240	1.600	68.472	34.236	6,0	
25	Andelshaver 23	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	55,30	34.770	629	94.010	1.700	34.770	17.385	6,0	
26	Andelshaver 24	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	53,60	33.702	629	91.120	1.700	33.702	16.851	6,0	
27	Andelshaver 25	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	55,30	34.770	629	94.010	1.700	34.770	17.385	6,0	
28	Andelshaver 26	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	53,60	33.702	629	91.120	1.700	33.702	16.851	6,0	
29	Andelshaver 27	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	55,30	34.770	629	94.010	1.700	34.770	17.385	6,0	
30	Andelshaver 28	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	53,60	33.702	629	91.120	1.700	33.702	16.851	6,0	
31	Andelshaver 29	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
32	Andelshaver 30	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
33	Andelshaver 31	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
34	Andelshaver 32	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
35	Andelshaver 33	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	113,40	71.301	629	181.440	1.600	71.301	35.651	6,0	
36	Andelshaver 34	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
37	Andelshaver 35	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
38	Andelshaver 36	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
39	Andelshaver 37	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
40	Andelshaver 38	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
41	Andelshaver 39	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
42	Andelshaver 40	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
43	Andelshaver 41	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
44	Andelshaver 42	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
45	Andelshaver 43	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
46	Andelshaver 44	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
47	Andelshaver 45	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
48	Andelshaver 46	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
49	Andelshaver 47	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
50	Andelshaver 48	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	72,30	45.459	629	119.295	1.650	45.459	22.730	6,0	
51	Andelshaver 49	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
52	Andelshaver 50	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	59,60	37.474	629	101.320	1.700	37.474	18.737	6,0	
53	Andelshaver 51	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
54	Andelshaver 52	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	59,60	37.474	629	101.320	1.700	37.474	18.737	6,0	
55	Andelshaver 53	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
56	Andelshaver 54	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	59,60	37.474	629	101.320	1.700	37.474	18.737	6,0	
57	Andelshaver 55	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	56,70	35.651	629	96.390	1.700	35.651	17.825	6,0	
58	Andelshaver 56	Andelsbolig	Bolig	Omkostningsbestemt	59,60	37.474	629	101.320	1.700	37.474	18.737	6,0	
59	Lejer	Lejebolig	Erhverv	Erhverv	53,46	57.787	1.081	80.190	1.500	57.787	28.894	6,0	
60	Lejer	Lejebolig	Erhverv	Erhverv	225,54	78.849	350	338.310	1.500	78.849	39.424	6,0	
61	Lejer	Lejebolig	Erhverv	Erhverv	43,40	5.748	132	21.700	500	5.748	2.874	6,0	
62	Lejer	Lejebolig	Erhverv	Erhverv	112,00	9.007	80	56.000	500	9.007	4.504	6,0	
<b>I alt</b>					<b>4.041</b>	<b>2.420.701</b>	<b>599</b>	<b>6.542.205</b>	<b>1.619</b>	<b>2.420.701</b>	<b>1.210.350</b>	<b>6,0</b>	

### 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			145.049		145.049
Ejendomsforsikring			86.441		86.441
Vand			146.086		146.086
Elektricitet mv.			72.762		72.762
Rengøring, vicevært o.l.			212.648		212.648
Udarbejdelse af varmeregnskab			15.000		15.000
Udvendig vedligeholdelse, boliger					
85 kr. pr. m <sup>2</sup>	for § 119	3.606 m <sup>2</sup>	306.544		306.544
78 kr. pr. m <sup>2</sup>	for § 120, lav	3.606 m <sup>2</sup>	281.299		281.299
Udvendig vedligeholdelse, erhverv					
85 kr. pr. m <sup>2</sup>	for § 119	434 m <sup>2</sup>	36.924		36.924
78 kr. pr. m <sup>2</sup>	for § 120	434 m <sup>2</sup>	33.883		33.883
Ejendomsadministration		3.000 / 2,00%	177.028		177.028
<b>I alt</b>			<b>1.704.574</b>	<b>0</b>	<b>1.704.574</b>

Note: Baseret på ejers oplysninger

Bilag 4: DCF-model

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

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Terminal
<b>Areal (m²)</b>																
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	0
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolig, istandsatte, inkl. tomgang (§ 19 stk. 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsareal	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434
<b>Antagelser, leje pr. m²</b>																
Bolig, til istandsættelse	629	641	654	667	681	694	708	722	737	751	766	782	797	813	830	846
Bolig, til istandsættelse	1.676	1.710	1.744	1.779	1.815	1.851	1.888	1.926	1.964	2.004	2.044	2.084	2.126	2.169	2.212	2.256
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsleje	349	355	363	370	377	385	392	400	408	416	425	433	442	451	460	469
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	1.276.950	1.440.132	1.609.331	1.784.721	1.966.484	2.154.803	2.349.868	2.551.874	2.761.020	2.977.512	3.201.558	3.433.376	3.673.186	3.921.214	4.088.666	0
<b>Cash flow</b>																
<i>Indtægter</i>																
Bolig, til istandsættelse	2.186.579	2.065.103	1.937.892	1.804.767	1.665.543	1.520.027	1.368.024	1.209.333	1.043.748	871.055	691.037	503.470	308.123	104.762	0	0
Bolig, nye istandsættelser	215.929	660.742	1.123.261	1.604.017	2.103.554	2.622.431	3.161.221	3.720.514	4.300.914	4.903.042	5.527.535	6.175.046	6.846.247	7.541.825	7.977.575	0
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsleje	151.391	154.419	157.508	160.658	163.871	167.148	170.491	173.901	177.379	180.927	184.545	188.236	192.001	195.841	199.758	203.753
Renteindtægt fra deposita og forudbetalt leje	25.539	28.803	32.187	35.694	39.330	43.096	46.997	51.037	55.220	59.550	64.031	68.668	73.464	78.424	81.773	83.409
<i>Reguleringer</i>																
- Erhverv, tomgang	0	0														
- Erhverv, istandsættelse	0															
- Underrentning, erhverv	0	0	0	0												
<i>Udgifter</i>																
Driftsomkostninger, ekskl. GI § 120	-1.389.392	-1.417.180	-1.445.523	-1.474.434	-1.503.922	-1.534.001	-1.564.681	-1.595.974	-1.627.894	-1.660.452	-1.693.661	-1.727.534	-1.762.085	-1.797.326	-1.833.273	-1.869.938
GI-hensættelser, § 120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-424.194
Bolig, lejetab i forbindelse med istandsættelse	-107.964	-110.124	-112.326	-114.573	-116.864	-119.201	-121.585	-124.017	-126.497	-129.027	-131.608	-134.240	-136.925	-139.663	0	
Henlæggelser til indvendig vedligeholdelse, jf. § 117	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
<b>Cash flow</b>	<b>-463.518</b>	<b>-194.749</b>	<b>84.956</b>	<b>375.927</b>	<b>678.504</b>	<b>993.032</b>	<b>1.319.871</b>	<b>1.659.386</b>	<b>2.011.953</b>	<b>2.377.960</b>	<b>2.757.801</b>	<b>3.151.886</b>	<b>3.560.630</b>	<b>3.984.464</b>	<b>6.425.833</b>	<b>0</b>
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	-452.193	-179.829	74.252	310.989	531.276	735.969	925.881	1.101.790	1.264.437	1.414.528	1.552.736	1.679.705	1.796.044	1.902.339	2.903.856	
Nutidsværdi af terminalværdi																73.623.124
Energirenovering	0															
GI-udbetaling til energirenovering	0															
Nutidsværdi af sparet vedligeholdelse (§ 120-saldo)	2.528.108															
<b>Markedsværdi</b>	<b>91.713.011</b>															
Markedsværdi pr. m²	22.697															
Nettostartforrentning	1,14%															

## Bilag 5: Følsomhedsanalyse

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

		Ændring i afkastkravet				
Markedsværdi, kr.	91.713.011	-0,50%	-0,25%	0	0,25%	0,50%
Ændring i lejeniveau	-10%	107.344.294	97.138.764	88.385.296	80.803.688	74.181.230
	-5%	109.086.395	98.841.219	90.049.253	82.430.249	75.771.455
	0%	110.828.218	100.543.440	91.713.011	84.056.642	77.361.541
	5%	112.569.813	102.245.468	93.376.607	85.682.898	78.951.512
	10%	114.311.219	103.947.335	95.040.067	87.309.040	80.541.387









