danbolig
ERHVERV

VALUARVURDERING AF

A/B Skoleholdergården af 1997

SAGSNR 1070156

EJENDOMMEN BELIGGENDE

Birkedommervej 56-64, Skoleholdervej 33-37, Præstlængen 2-32, Degnestavnen 1-37, 2400 København NV

VALUARVURDERET TIL

Kr. 369.000.000 ved 4,50% afkast (DCF-model), svarende til 15.150 kr./kvm.

danbolig Erhvervscenter – København
Ejendomsmæglere & Valuarer, MDE • Østerfælled Torv 10. 1. sal • 2100 København Ø ▯ Telefon 32 83 06 10 ▯ erhverv.kbh@danbolig.dk ▯ www.danboligerhverv.dk

1. Vurderingsformål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for andelsboligforeningens fælles ejendom. Vurderingen skal danne grundlag for opgørelse af foreningens formue (andelskrone) i forbindelse med årsregnskabsaflæggelse.

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom.

Nærværende vurdering er en genvurdering af en tidligere udarbejdet vurdering pr. 01.08.2019, foretaget af danbolig Erhverv.

2. Hovedkonklusion og nøgletal

For ejendommen beliggende: Birkedommervej 56-64 m.fl., 2400 København NV

Ejendom vurderet til	**369.000.000**	kr.
Svarende til	**15.150**	kr/kvm
Ved (DCF) afkastrente	**4,50%**	%
Svarende til1.års afkastrente	**1,63%**	%
Værdi af 'den frie lejlighed' (se pkt.13)	**1.450.000**	kr.
DCF-Budgetperiode	**10**	år
Moderniseringsfrekvens:	**10**	% lineært over budgetperiode
Anvendt udgift kr/kvm, moderniseringstillæg:	**2.250**	kr/kvm (*2 i opgørelse)
Bruttoleje, år 1 (se bilag 2)	**15.694.911**	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se bilag 2)	**9.705.852**	kr.
Nettoleje, år 1 (se bilag 2)	**5.989.059**	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (se bilag 1 og 2)	**624**	kr/kvm.
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se bilag 1 og 2)	**145**	kr/kvm.
Det lejedes værdi, år 1 (Se bilag 2 og 3)	**1.350**	kr/kvm.
Markedsleje, bolig, år 1 (se bilag 2 og 3)	**0**	kr/kvm.
Markedsleje, erhverv, år 1 (se bilag 2 og 3)	**891**	kr/kvm.
Øvrige indtægter, år 1 (se bilag 2 og 3)	**422.400**	kr.

3. Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på handlede boligudlejnings-ejendomme i nærmeste område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opfør t år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Gravervænget 1, 2400 Kbh NV	19.04.2018	490.000.000	1933	23.272	0	21.055
Sallingvej 37, 2720 Vanløse	27.06.2018	80.100.000	1939	3.090	486	22.399
Gormsgade 2, 2200 Kbh N	06.07.2018	195.000.000	1935	4.864	2.013	28.355
Elmegade 5, 2200 Kbh N	05.05.2017	29.053.000	1877	1.585	470	14.138

(Kilde: e-nettet.dk)

4. Rekvirent & Vurderingsansvarlig

Rekvirent
A/B Skoleholdergården af 1997
v/ bestyrelsen
CVR 19 82 47 48

Vurderingsansvarlig
Ejendomsmægler & Valuar
Emil Ozol-Ellekilde
V/Danbolig Erhverv
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 29 53 81 23

5. Vurderingstema og dato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 30.06.2019.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b. Ejendommen skal fastsættes som ejendommens skønnede kontantværdi som en udlejningsejendom, med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Ejendommen forudsættes således handlet i udlejet stand, inklusive udlejning af erhverv, og med 1 ledig lejlighed til rådighed for køber.

Vurderingstemaet skal i denne sammenhæng tolkes som en værdiansættelse af andelsforeningens ejendom opgjort ved DCF-metode og foretaget under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

6. Forudsætninger

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet under følgende forudsætninger:

- At der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- At de vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.
- At ejendommen forureningsmæssigt ikke er registreret med vidensniveau 1 eller 2 (se i øvrigt pkt. 8.4 herunder), samt at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.
- At en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de allerede skønnede.
- At ejendommen er værdiansat ud fra en kontanthandel. Andelsforeningens egen nuværende belåning er således ikke relevant for værdiansættelsen.
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.
- At der ikke er afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.
- At der ikke er indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering, der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.

7. Tingbogen

Matrikel nr.	**1077, 1078, 1079, Utterslev, København**
Tinglyst areal	**15.611** kvm.
Heraf vej	**347** Kvm.

Ejendommens tinglysninger er gennemgået den 06.08.2019, og der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter vurderingsmandens opfattelse væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

8. Ejendommens specifikationer

Ejendommen er en byejendom til beboelse samt delvist til erhverv.

8.01 Adresse **Birkedommervej 56-64 m.fl., 2400 København NV**

8.02 Stamdata

Hoveddata Jf.BBR (hele ejendommen)		
Ejendom opført år	**1934**	
Antal etager	**5**	
Antal boliger	**390**	
Antal erhverv	**5**	
Bebygget areal	**4.916**	kvm.
Samlet bygningsareal	**24.580**	kvm.
Samlet boligareal	**23.956**	kvm.
Samlet erhvervsareal	**400**	kvm.

Offentlig vurdering		
Vurderingsår	**2018**	
Offentlig vurdering	**251.000.000**	kr.
Heraf grundværdi	**41.857.000**	kr.

8.03 Vejforhold I henhold til ejendomsdatarapport med adgang til offentlig vej.

8.04 Forurening Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurening.

8.05 Forsikrings-forhold Ejendommen er forsikret som følger

Forsikringsselskab	**Codan Forsikring**
Police nr.	**900 618 7878**

Forsikring omfatter dækning for brand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskadeforsikring, husejeransvarsdækning, bestyrelsesansvar.

8.06 Energimærke Ejendommen har udarbejdet energimærke d. 30.09.2016 med karakteren D.

8.07 Kommune,amt og zonestatus Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune

8.08 Grundejernes Investerings-Fond (GI) Ejendommen er omfattet af bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgift til hensættelser samt vedligehold er således medregnet som følger:

BRL §18	**85**	kr/kvm. - svarende til	**2.070.260**	kr.
BRL§18B	**79**	kr/kvm. - svarende til	**1.924.124**	kr.
BRL §18 Saldo		Medregnet primo	**0**	kr.
BRL §18B Saldo		Medregnet primo	**0**	kr.

8.09 Lokalplan-forhold Ejendommen er beliggende i område, for hvilket Københavns Kommuneplan er gældende, under rammen "boliger".

8.10 Kontrakt-forhold Det oplyses, at der ikke er kontraktforhold, der har betydning for værdifastsættelsen i nærværende vurdering.

8.11 Bevarings-Værdig Ejendommen er kategoriseret som fredet/bevaringsværdig, med SAVE-karakteren 3.

9. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 06.08.2019.

Til stede ved besigtigelsen var Alexander Barfoed som repræsentant for foreningen og Emil Ozol-Ellekilde fra danbolig Erhverv København.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder, loft, for- og bagtrappe besigtiget, foruden de flg. lejligheder:
- Degnestavnen 23, 4. th
- Degnestavnen 37, 4. th

Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

10. Beskrivelse

Andelsforening stiftet i år 1997, boende i klassisk og tidstypisk murstensejendom opført i 1934 med i alt 390 boliger, på 5 etager (eksl. tagetage og kælder), opført i gule mursten og med tegltag. Opvarmes ved fjernvarme.

Ejendommen fremstår som en samlet bygning, i en omsluttende ring, men er registreret som 5 bygninger. De fleste af ejendommens lejligheder er 2,- eller 3,- værelses på 56-78 kvm., men der findes også større, sammenlagte lejligheder (5,- 6,- og 7, værelses) på 108-141 kvm.

På ejendommens inderside findes et meget stort og pænt gårdanlæg med legeplads og et 150 kvm. fælleshus. Desuden findes der 18 garager indvendigt i gården (det er muligt at køre ind). Ca. en tredjedel af lejlighederne (ikke talt op) har en altan, vendt mod gården. Der findes ligeledes et stort antal altaner vendt mod gaden.

Endvidere har ejendommen 6 butikker i gadeplansniveau, samt 1 cafe, og endelig råder foreningen også over 52 private p-pladser.

Ejendommen har nyt tag, etableret i år 2007, og vinduerne er fra 1999. Idet både kælder og tag dækker over nogle meget store arealer, ville det antageligvis være muligt at inddrage en del af taget til at udvide eksisterende lejligheder med.

Kælderen byder - ud over aflæggeplads - også på i alt 8 vaskerum, tørrerum, fyrrum, samt endnu et fællesrum.

Ejendommen har fået en omfattende renovering af kloaksystem i år 2012, og der er desuden skiftet køkken-faldstammer samme år.

I år 2017-18 har ejendommen gennemgået en omfattende opfriskning i form af malerarbejde i trappeopgange (projektet er ikke afsluttet ved besigtigelsen) og udvendigt træværk, der er indkøbt nye vaskemaskiner, garagerne er blevet efterisoleret, og ejendommens murværk er blevet fuget op.

Sammenfattende virker ejendommen i god og velvedligeholdt stand.

11. Ejendommens stand og driftsomkostninger

Der henvises for en god ordens skyld til ejendommens energimærke samt vedligeholdelses-plan for en specificeret gennemgang af ejendommens stand og nødvendige renoveringstiltag.

Til ejendommens stand og som grundlag for værdiansættelsen bemærkes dog:
-Taget er skiftet år 2007
-Ejendommens vinduer er skiftet år 1999
-Der er etableret faldstammer med rottespær
-Ejendommen er overgået til fjernvarme ca. år 1995

Ejendommen fremstår i god og fornuftigt vedligeholdt stand. Der drøftes dog et større fremtidgit projekt omkring at udskifte/renovere vinduer, altaner samt altandøre, i størrelsesordenen ca. 50 mio kr. Dette projekt er dog ikke vedtaget, og er ikke indeholdt i nærværende værdiansættelse.

Jf. seneste årsrapport udgjorde posten almindelig vedligehold kr. 1.000.477. I nærværende opgørelse anvendes dog vedligeholdelsesnormtallene jf. boligreguleringslovens §18 og §18b, som grundlag for årligt vedligehold.

12. Potentialer på ejendommen/ikke-udnyttet udviklingspotentiale

Der skønnes at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af tagboliger, idet ejendommen har loftsrum/tørreloft i en højloftet tagetage samt at det forudsættes, at resterende depotrum etableres i ejendommens kælder.

Dette forhold er ikke indregnet i opgørelsen af ejendommens værdiansættelse (se rapportens bilag 2), men indgår dog i ejendommens samlede afkastprocent. Det bemærkes at foreningen har ikke tidligere undersøgt forholdet, og der foreligger ikke noget konkret projekt vedrørende dette.

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt.
Dette potentiale illustreres den øverste figur i figuren i **bilag 4**, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

13. Værdien af en ledig lejlighed

I henhold til retspraksis jf.TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejningsejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 61,43 kvm, hvorfor der anvendes en lejlighed på 58 kvm. (tættest på gennemsnittet) i opgørelsen af den fri bolig.

Den frie lejlighed medregnes ikke i indtægtsgrundlaget, da den ikke oppebærer en lejeindtægt, til gengæld medregnes den med en konservativt sat (75% af markedsniveau) værdi af en tilsvarende ejerbolig i kvarteret.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2018:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Birkedommervej 28, 3. tv	62	3	05.02.2019	2.200.000	35.484
Frimestervej 40, st. th	58	2	08.01.2019	1.865.000	32.155
Frederiksborgvej 13, 5. tv	63	2	17.02.2019	1.999.000	31.730
Tranevej 8, 1. th	54	2	10.03.2019	1.750.000	32.407
Kilde: boliga.dk				Gns.kr/kvm:	32.970
				75% af gns.kvm:	24.728

58 kvm á **24.728** kr/kvm svarer til en værdi af den frie lejlighed på **1.450.000** kr (afrundet).

14. Omkostningsbestemt husleje/opgørelse af lejeindtægt

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom.

Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Ejendommen er beliggende i et reguleret område, og derfor finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne er opfyldt

Københavns Kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg.
Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. forbedringstillæg i **bilag 1.**

I værdiansættelsen er imidlertid indeholdt (DCF-modellen) det potentiale, der ligger i at en investor over tid ville kunne konvertere de enkelte lejligheder til at lejeindtægten ville kunne overgå til det lejedes værdi. Gevinsten heri illustreres i **bilag 4** (ejendommens indtægter).

Der er i andelsforeningen desuden en potentiel lejeindtægt på ejendommens butikker, p-pladser og garager, som ikke kan indregnes som beboelse. Denne indtægt er derfor i stedet medregnet som markedsleje for erhverv jf. erhvervslejeloven.

I opgørelsen af lejeindtægten er der korrigeret for værdien af **den frie bolig** (se rapportens pkt. 12), dvs. den teoretiske lejeindtægt for denne lejlighed er fraregnet i opgørelsen af ejendommens lejeindtægter.

Se desuden rapportens **bilag 1** for en opgørelse af den omkostningsbestemte leje, samt **bilag 2**, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår.

15. Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området.

Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

16. Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten, samt kopi til foreningens administrator.

17. Mæglererklæring, datering og underskrift

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Undertegnede valuar erklærer, at jeg lever op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

København den 13.08.2019.

danbolig Erhverv København A/S

Emil Ozol-Ellekilde

Mads Roepstorff

Emil Ozol-Ellekilde
Ejendomsmægler & Valuar, MDE, HD(F)

Mads Roepstorff
Adm. Direktør, danbolig Erhverv København

18. Bilagsoversigt

Nærværende rapport består foruden selve rapporten også af de følgende bilag:

Bilag 1 : Opgørelse over omkostningsbestemt leje
Bilag 2 : Rentabilitetsopgørelse, 1.års brutto-netto samt følsomhedsanalyse
Bilag 3 : DCF Model - 10 års gennemgang af indtægter og udgifter
Bilag 4 : DCF Model – Grafisk illustration af DCF-model
Bilag 5 : Markedskommentar
Bilag 6 : Valuarens grundlag samt referenceejendomme
Bilag 7 : Oversigt over sagens dokumenter
Bilag 8 : Fotos af ejendom

Bilag 1. Opgørelse over omkostningsbestemt leje

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

Antal boliger	390	Antal kvm.bolig, OMK leje opg.:	23.956
Antal erhvervslejl.	5	Antal kvm.erhverv	400
Antal lejligheder i alt	**395**	**Antal kvm i alt:**	**24.356**
		Boligprocent:	**98,36%**

POSTERINGER TIL OPGØRELSE AF OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG			AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG		
Skatter og afgifter	**Jf.årsrapport/normtal**		**Afkast/henlægg/renoveringer**	**Afkast/tillæg**	
Grundskyld	1.423.138	kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	595.000	kr.
Dækningsafgift	0	kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	365.340	kr.
Kommunalt renhold af fortov	0	kr.	§ 18	2.021.548	kr.
Rottebekæmpelse	6.614	kr.	§ 18b	1.851.056	kr.
Afgift for vandforbrug	1.007.487	kr.	**Afkast/henlægg/renoveringer i alt**	**4.832.944**	kr.
Renovation	751.082	kr.	**Installationstillæg**	**Ydelsestillæg**	
Øvrigt	3.188.321	kr.	Fjernvarme	600.132	kr.
I alt	**3.188.321**	**kr.**	Køleskabe	140.400	kr.
Forsikring og abonnementer			Komfur	187.200	kr.
Forsikring	418.824	kr.	Porttlf. med mikrofon	47.400	kr.
Serviceabonnement, elevator	0	kr.	Antenneanlæg	26.130	kr.
Øvrigt	418.824	kr.	Elevator	0	kr.
Forsikringer /abo. I alt	**418.824**	**kr.**	**Installationstillæg i alt**	**1.001.262**	**kr.**
Renholdelse mv.			**Forbedringer**	**Ydelsestillæg**	
Vicevært	1.443.548	kr.	Postkasser	31.561	kr.
Rengøringsservice	0	kr.	Altaner	0	kr.
Vinduespudsning	0	kr.	Tag	1.404.000	kr.
Graffittirens	0	kr.	Tagterrasse	0	kr.
Glatførebekæmpelse	0	kr.	Faldstammer,stigstrenge mv.	695.175	kr.
Trappevask	0	kr.	Nye brand-døre	0	kr.
Snerydning	44.844	kr.	Forbedret varmeanlæg	0	kr.
Øvrig renhold	0	kr.	Vand/fugtbeskyttelse	199.260	kr.
Renholdelse mv. i alt	**1.443.548**	**kr.**	Forbedret el	0	kr.
Øvrige udgifter			Garager efterisolering	11.040	kr.
El	191.871	kr.	Nyt gårdmiljø	0	kr.
Gårdlaug	0	kr.	Fælles vaskekælder	0	kr.
Varmeregnskab	24.338	kr.	Nye Badeværelser (ikke indiv. forb)	0	kr.
Administration	566.346	kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	0	kr.
Vand	0	kr.	Vinduer, front	1.193.400	kr.
Diverse	216.209	kr.	Vinduer, bag	0	kr.
Øvrige udgifter i alt	**782.555**	**kr.**	**Forbedringstillæg i alt**	**3.534.436**	**kr.**

OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET

Skatter og Afgifter	3.188.321	kr.	Alle udgifter samlet	15.201.889	kr.
Forsikringer /abonnementer	418.824	kr.	Boligprocent	98,36	%
Renholdelse mv.	1.443.548	kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	14.952.228	kr.
Øvrige udgifter	782.555	kr.			
Afkast/henlæggelser	4.832.944	kr.			
Installationer	1.001.262	kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.kvm.	479,04	kr.
Forbedringstillæg	3.534.436	kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	145,12	kr.
Alle udgifter samlet	**15.201.889**	**kr.**	**Omk.leje i alt pr kvm.**	**624,15**	**kr.**

Bilag 2. Rentabilitetsopgørelse, 1.års brutto-netto samt følsomhedsanalyse

1.års brutto-netto opgørelse

Indtægtsgrundlag						
Omk. bestemt leje (indtægt uden'fri bolig')	23.898	kvm.	624	kr./kvm.	14.916.027	kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0	kvm.	0	kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0	kvm.	0	kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	400	kvm.	891	kr./kvm.	356.484	kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)					422.400	kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje					**15.694.911**	**kr.**
Driftsudgifter i alt (jf.årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)						
Skatter og afgifter:					3.188.321	kr.
Forsikringer:					418.824	kr.
Renholdelse mv.:					1.443.548	kr.
Administration:					566.346	kr.
Øvrige udgifter:					216.209	kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:					3.872.604	kr.
Driftsudgifter i alt Lejeindtægter fratrukket driftsudgifter					**9.705.852**	**kr.**
Til forretning/nettoleje						
uden andelshaveres særlige forbedringer					**5.989.059**	**kr.**
Vurderingssum, afkastværdi ved 1.års leje			**Afkast v.DCF:**			
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,63%		4,50%		**367.529.029**	**kr.**
Tillagt værdi af fri bolig:						
(afrundet)	58	kvm.	24.728	kr/kvm	**1.450.000**	**kr.**
Vurderingssum, samlet						
(afrundet)					**369.000.000**	**kr.**
Svarende til kr/kvm						
					15.150	**kr/kvm.**

Følsomhedsanalyse Ejendomsværdi ved ændret afkast og lejeindtægt

1.års Brutto/netto - Ændret afkast / **1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt**

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.	Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
1,13%	531.667.686	21.829	+7,50%	16.872.029	441.214.944	18.115
1,38%	435.582.229	17.884	+5,00%	16.479.656	417.136.305	17.127
1,53%	393.007.645	16.136	+2,50%	16.087.284	393.057.667	16.138
1,63%	**369.000.000**	**15.150**	**100,00%**	**15.694.911**	**369.000.000**	**15.150**
1,88%	320.093.713	13.142	-2,50%	15.302.538	344.900.390	14.161
2,13%	282.686.263	11.606	-5,00%	14.910.165	320.821.752	13.172
2,63%	229.210.086	9.411	-7,50%	14.517.793	296.743.113	12.184

DCF - Ændret afkast / **DCF - Ændret lejeindtægt**

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.	Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
4,00%	430.649.488	17.681	+7,50%	16.872.029	419.004.283	17.203
4,25%	407.301.394	16.723	+5,00%	16.479.656	402.329.198	16.519
4,40%	380.142.913	15.608	+2,50%	16.087.284	385.654.113	15.834
4,50%	**369.000.000**	**15.150**	**100,00%**	**15.694.911**	**369.000.000**	**15.150**
4,60%	358.323.455	14.712	-2,50%	15.302.538	352.303.944	14.465
4,75%	343.222.461	14.092	-5,00%	14.910.165	335.628.859	13.780
5,00%	320.170.068	13.145	-7,50%	14.517.793	318.953.774	13.095

DCF-opgørelse af indtægter, udgifter, cash-flow samt udvikling i vedligeholdssaldi

Bruttoleje	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		14.916.027	12.171.478	10.863.044	9.497.404	8.072.794	6.587.400	5.039.361	3.426.765	1.747.650	0	0
Lejeindtægt, det lejedes Værdi		0	6.581.509	10.069.709	13.694.804	17.460.876	21.372.112	25.432.813	29.647.393	34.020.384	38.556.435	39.327.564
Lejeindtægt, Markedsleje(bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)		356.484	363.614	370.886	378.304	385.870	393.587	401.459	409.488	417.678	426.031	434.552
Lejeindtægt, Øvrige indtægter		422.400	430.848	439.465	448.254	457.219	466.364	475.691	485.205	494.909	504.807	514.903
Afvigelse fra markedsleje		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	514.903
Andre løbende indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre engangs indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		15.694.911	19.547.449	21.743.104	24.018.767	26.376.758	28.819.462	31.349.323	33.968.851	36.680.621	39.487.273	40.791.922

Driftsudgifter	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Skatter og afgifter:		3.188.321	3.252.087	3.317.129	3.383.472	3.451.141	3.520.164	3.590.567	3.662.379	3.735.626	3.810.339	3.886.546
Forsikringer		418.824	427.200	435.744	444.459	453.349	462.416	471.664	481.097	490.719	500.533	510.544
Renholdelse mv.:		1.443.548	1.472.419	1.501.867	1.531.905	1.562.543	1.593.794	1.625.670	1.658.183	1.691.347	1.725.173	1.759.677
Øvrige udgifter:		216.209	220.533	224.944	229.443	234.032	238.712	243.486	248.356	253.323	258.390	263.558
Administration:		566.346	577.673	589.226	601.011	613.031	625.292	637.798	650.554	663.565	676.836	690.373
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:		3.872.604	3.950.056	4.029.057	4.109.638	4.191.831	4.275.668	4.361.181	4.448.405	4.537.373	4.628.120	4.720.683
Ekstraord.større vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL§5,2 lejl.		10.754.100	10.969.182	11.188.566	11.412.337	11.640.584	11.873.395	12.110.863	12.353.081	12.600.142	12.852.145	0
Udgifter i alt		20.459.952	20.869.151	21.286.534	21.712.265	22.146.510	22.589.440	23.041.229	23.502.054	23.972.095	24.451.537	11.831.379

Pengestrømsopgørelse	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Indtægter i alt		15.694.911	19.547.449	21.743.104	24.018.767	26.376.758	28.819.462	31.349.323	33.968.851	36.680.621	39.487.273	40.791.922
Udgifter i alt		-20.459.952	-20.869.151	-21.286.534	-21.712.265	-22.146.510	-22.589.440	-23.041.229	-23.502.054	-23.972.095	-24.451.537	-11.831.379
Driftsresultat / cash flow		-4.765.041	-1.321.702	456.570	2.306.502	4.230.248	6.230.022	8.308.094	10.466.798	12.708.526	15.035.737	28.960.543
Cash flow akkumuleret		-4.765.041	-6.086.743	-5.630.173	-3.323.671	906.577	7.136.599	15.444.693	25.911.491	38.620.017	53.655.754	82.616.297
Gns.cash flow i perioden		5.365.575	5.365.575	5.365.575	5.365.575	5.365.575	5.365.575	5.365.575	5.365.575	5.365.575	5.365.575	5.365.575

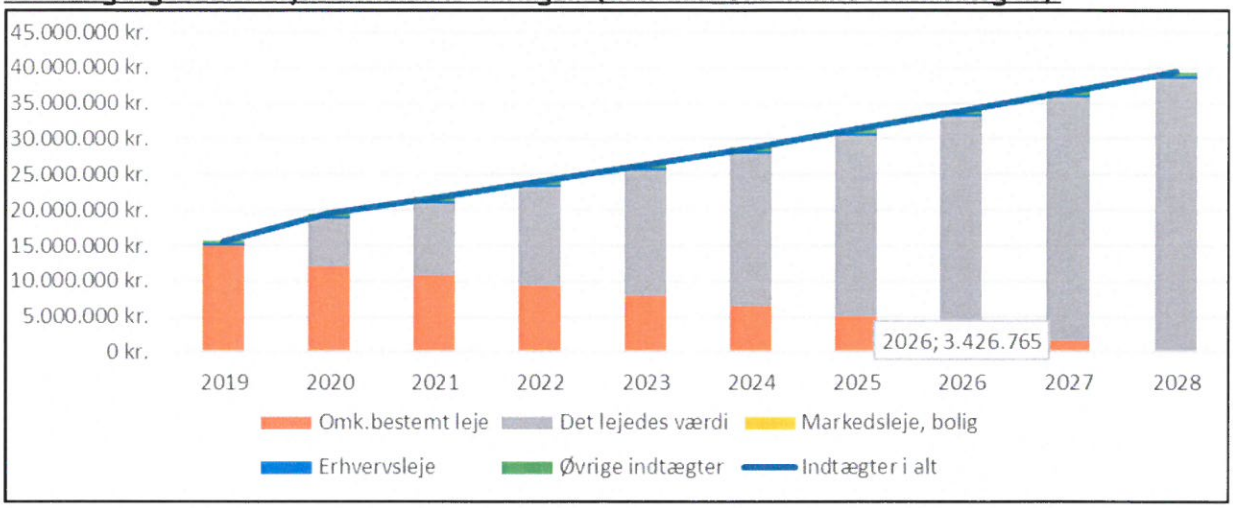
DCF-metode	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Netto Pengestrøm		-4.765.041	-1.321.702	456.570	2.306.502	4.230.248	6.230.022	8.308.094	10.466.798	12.708.526	15.035.737	
Nutidsværdi af pengestrøm		-4.474.217	-1.165.291	377.971	1.792.897	3.087.577	4.269.647	5.346.310	6.324.366	7.210.223	8.009.928	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		30.779.412										
Nutidsværdi terminalværdi		336.749.617										632.125.322
Markedsværdi DCF (eksl.fri bolig)		367.529.029										

Værdi af den frie bolig	1.450.000	Forrentningskrav	4,50%	overgangshastighed, Omk.leje til Lejedes Værdi boliger 10,00%
Markedsværdi DCF inkl.den frie bolig:	368.979.029	Inflations/vækstakst	2,00%	Kr/kvm, overgang til LL§5,2 (medregnet *2 i renoveringsudgift) 2.250,00

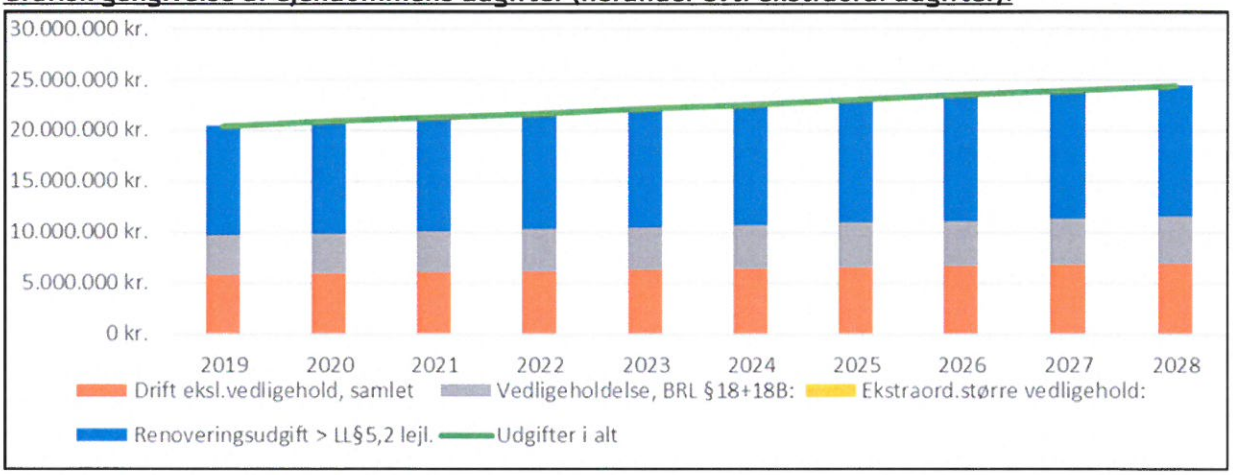
Driftskonto samt §18+18§ saldi	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
BRL §18+18B saldi primo året		-162.427	2.171.939	4.552.991	6.981.665	9.458.913	11.985.705	14.563.033	17.191.908	19.873.360	22.608.441	
Driftskonto, saldo, primo året		0	2.334.366	4.715.418	7.144.092	9.621.340	12.148.132	14.725.460	17.354.335	20.035.787	22.770.868	
Løbende indbetaling		3.872.604	3.950.056	4.029.057	4.109.638	4.191.831	4.275.668	4.361.181	4.448.405	4.537.373	4.628.120	
Ansl.løbende vedligehold		-1.538.239	-1.569.003	-1.600.383	-1.632.391	-1.665.039	-1.698.340	-1.732.306	-1.766.953	-1.802.292	-1.838.337	
Ekstraord.udgift		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraord.betaling til drift/vedl.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Driftskonto, saldo ultimo året		2.334.366	4.715.418	7.144.092	9.621.340	12.148.132	14.725.460	17.354.335	20.035.787	22.770.868	25.560.651	
BRL§18+§29B saldi, ultimo året		2.171.939	4.552.991	6.981.665	9.458.913	11.985.705	14.563.033	17.191.908	19.873.360	22.608.441	25.398.224	

Bilag 4. DCF-Model – Grafisk gengivelse

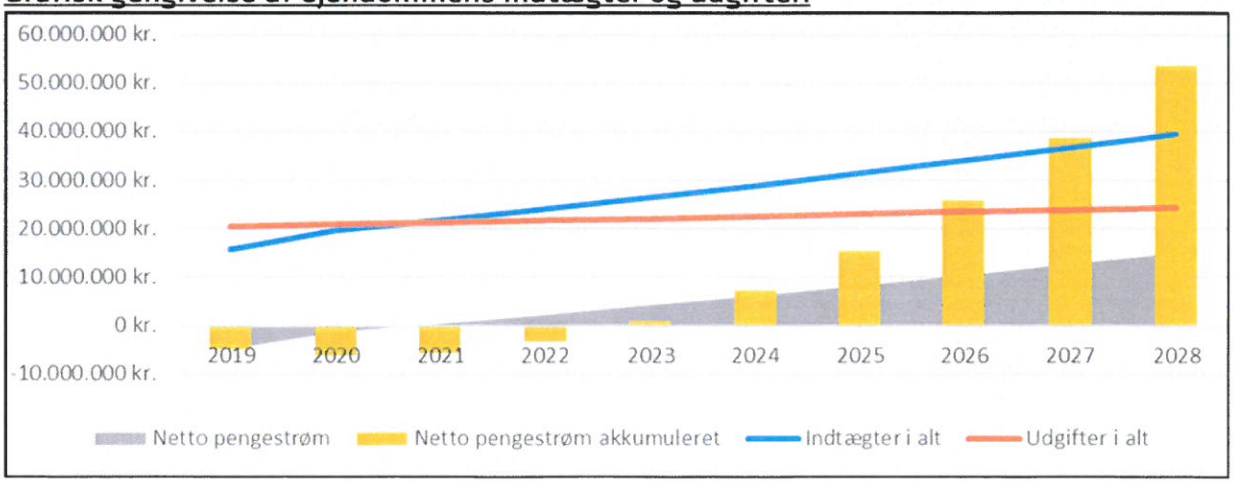
Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraord. indtægter):



Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter):

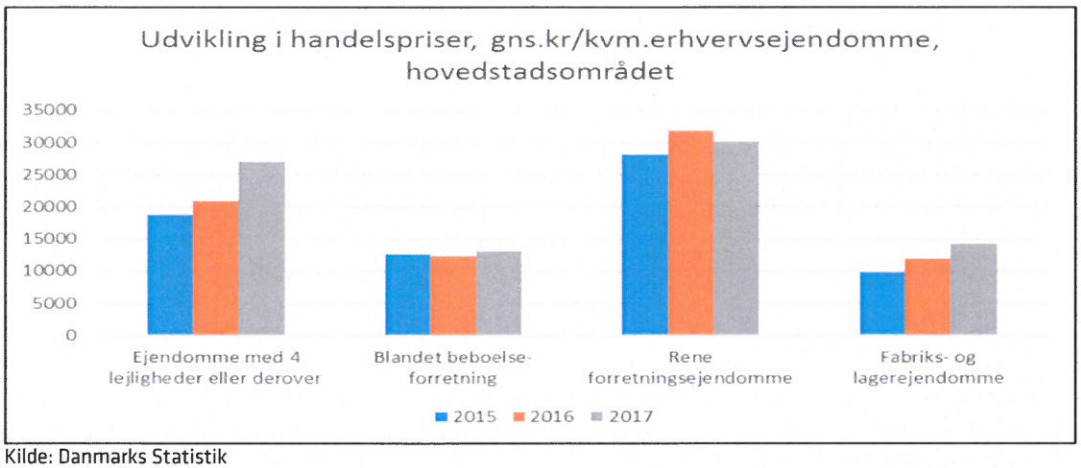


Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter og udgifter:

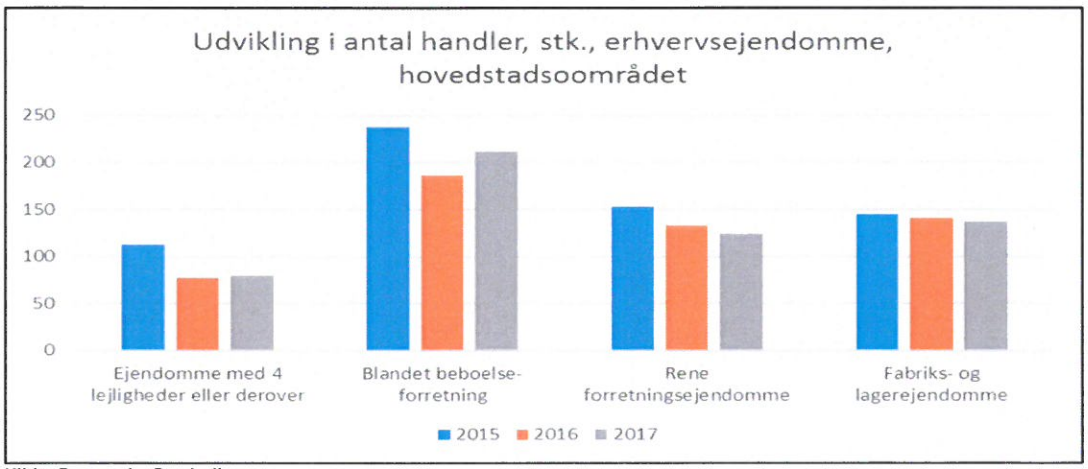


Bilag 5. Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsejendomme er stigende priser og en lidt faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med at udbuddet af attraktive ejendomme er faldende, hvilket også er en medvirkende årsag til de stigende priser. Faldende renter, et mere likvidt marked, en generel fremgang på alle typer af fast ejendom, og en efterspørgsel på sikre investeringer har presset interessen for erhvervsejendomme, herunder boliginvesteringsejendomme, op.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

Ejendomme der handles med et meget lavt (1.års) afkastniveau må således være et udtryk for at ejendommen på en eller anden vis har et potentiale der kan realiseres. Det er dog samtidig også et udtryk for et marked, hvor der er en langt større interesse for køb af investerings-ejendomme, end der er udbud, hvilket presser priserne op, og dermed køberens afkast-forventninger ned. Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme i København har over de seneste år været støt stigende, og mængden af aktive og interesserede investorer er også stadig stigende.

De aktive investorer er fortsat pensionskasser og fonde, men der er også en interesse fra private både danske og udenlandske investorer. Dette betyder bl.a. at der er forskel på udbud/efterspørgsel prisdannelsen på store og små udlejningsejendomme, idet aktørerne ikke nødvendigvis har samme indbyrdes forhandlingsposition.

Beliggenhed og størrelse er vigtige parametre for investorernes interesse. De institutionelle investorer og udenlandske investorer går dog primært efter mellemstore til store ejendomme og/eller porteføljer. Dvs. som oftest ejendomme der handles til minimum 50 mio., men udbuddet af disse ejendomme er dog ret begrænset.

Den store tilflytning af nyere borgere til København har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening i både ældre-og nyere boligudlejningsejendomme.

Beliggenhedsmæssigt er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorernes interesse. På disse områder handles færdigudviklede ejendomme med ren beboelse ned til ca.2,50-3,50 %, og for ejendomme tilstødende disse bydele, med en afkastrente for en fuldt udviklet ejendom, i niveauet 3,50-4,50%

Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiksanvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko, vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

Til illustration af de store forskelligheder i afkast fremgår her en række handler med boliginvesteringsejendomme, som danbolig Erhverv har enten direkte eller indirekte kendskab til:

Adresse	Handlet	Pris	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm	DCF Afkast %
Frederiksborggade 23, 1360 Kbh K	Juni 2018	144.500.000	2.495	2.174	30.949	2,38%
Nørre Farimagsgade 66, 1364 Kbh K	Feb.2018	100.000.000	3.095	229	30.084	2,53%
Dronningensgade 17, 1420 Kbh K	Sept.2017	14.350.000	504	0	28.472	2,43%
Vesterbrogade 51, 1620 Kbh V	Juli 2018	49.300.000	1.069	497	31.481	3,55%
Kaalundsgade 8, 1664 Kbh V	Feb.2018	53.400.000	1.908	42	27.385	2,74%
Stenosgade 5, 1616 Kbh V	Nov.2017	27.160.000	1.116	279	19.470	3,58%
Gammel Kongevej 152A, 1850 Frb. C	Okt.2018	81.000.000	2.084	784	28.243	2,61%
Thurøvej 10, 2000 Frb.	Nov.2017	32.600.000	1914	1.505	9.535	3,30%
Nordre Fasanvej 183, 2000 Frb	Nov.2017	33.700.000	915	344	26.767	2,68%
Stockholmsgade 25, 2100 Kbh Ø	April 2018	56.475.000	1.946	0	29.021	2,60%
J.E.Ohlsens Gade 9, 2100 Kbh Ø	Feb.2018	30.000.000	1.267	0	23.678	3,05%
Livjægergade 27, 2100 Kbh Ø	Okt.2017	110.000.000	3.780	134	28.104	2,69%
Hjørringgade 1, 2100 Kbh Ø	Juli 2017	49.000.000	2.168	160	21.048	3,40%
Gormsgade 2, 2200 Kbh N	Juli 2017	195.000.000	4.864	2.013	28.355	2,62%
Griffenfeldsgade 13A, 2200 Kbh N	Juni 2018	24.000.000	1.060	134	20.101	3,49%
Drogdensgade 1, 2300 Kbh S	April 2018	32.700.000	1.263	240	21.756	3,26%
Amagerbrogade 67, 2300 Kbh S	April 2018	64.600.000	1.847	573	26.694	2,74%
Drogdensgade 2, 2300 Kbh S	April 2018	35.700.000	1.501	145	21.689	3,29%
Wagnersvej 18, 2450 Kbh SV	Sept.2017	95.000.000	5.299	236	17.164	4,01%
Sallingvej 37, 2720 Vanløse	Juni 2018	80.100.000	3.090	486	22.399	3,23%
Vanløse Alle 55, 2720 Vanløse	Jan.2018	42.000.000	2.052	0	20.468	3,47%
Fr.sundsvej 227, 2700 Brønshøj	Feb.2017	70.750.000	4.121	320	15.931	4,24%

Bilag 6. Valuarens grundlag samt referenceejendomme

Danbolig Erhverv København besøger ca.250 andelsforeninger om året, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en værdi af over 10 milliarder kroner om året.

Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Ud over dette har vi indgået et samarbejde med de øvrige Danbolig-erhvervscentre omkring vidensdeling fsa. referenceejendomme, salg af boligudlejningsejendomme og håndtering af valuarvurderinger. Derudover har vi udviklet en samarbejdsmodel for de Danbolig-boligbutikker, der hidtil har udarbejdet valuarvurderinger, men som i dag vil have meget svært ved at leve op til bekendtgørelsen om valuarvurderingers krav, om også at være involveret i kommission og salg af boligudlejningsejendomme. Dette samarbejde betyder at vi kan sende en lokal boligmægler ud for at varetage dele af valuarvurderingen, men at ansvaret for vurderingsforretningen er samlet hos os.

Danbolig Erhverv København er naturligvis også erhvervsejendomsmægler, og arbejder med køb, salg, udlejning og rådgivning af alle typer af erhvervsejendomme, herunder selvfølgelig også boligudlejningsejendomme.

Samlet betyder samarbejdet og vores baggrund som erhvervsejendomsmægler at vi har mulighed for at give tilbud på at udarbejde en valuarvurdering, praktisk taget overalt i Danmark, og stadig overholde bekendtgørelsens krav om lokalt markedskendskab.

Herunder fremgår en liste af boligudlejningsejendomme, hvor danbolig Erhverv København har formidlet et salg:

Adresse	Handlet	Pris	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm	Afkast %
Højnæsvej 65, 2610 Rødovre	Juni 2018	29.000.000	920		31.522	4,30%
Korngården 10.4660 St.Heddinge	Dec. 2017	38.000.000	4.505	933	6.988	8,58%
Bagsværddal 2-6, 2880 Bagsværd	Dec. 2017	15.200.000	788		19.289	4,40%
Prøvestens Alle 7, 2300 Kbh S	Dec. 2017	5.800.000	540		10.741	4,01%
Ulrikkenborg Alle 13-17, 2830 Virum	Nov.2017	22.995.000	1.014		22.678	3,68%
Fr.borgvej 179, 2400 Kbh NV	Marts 2017	12.550.000	567		22.134	4,51%
Vævergade 3, 2200 Kbh N	Januar 2017	23.000.000	850		27.059	3,82%
Larsbjørnsstæde 5. 2100 Kbh Ø	Sept.2017	31.150.000	2.018		15.436	3,94%

Bilag 7. Oversigt over sagens dokumenter

Til brug for nærværende vurdering har vurderingsmanden modtaget følgende dokumenter mv.:

1. Vedtægter
2. Årsrapport 2017-18
3. Referat af ord. generalforsamling d.08.10.2018
4. Forsikringsoversigt
5. Ejendomsskattebillet 2019
6. Energimærke d. 30.09.2016
7. Vedligeholdelsesplan

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

A. Tingbogsoplysning d. 05.08.2019
B. BBR-ejermeddelelse d. 05.08.2019
C. Ejendomsdatarapport d. 05.08.2019
D. Forureningsattest d. 05.08.2019
E. Oplysninger om handelspriser på reference-lejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk
F. Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk
G. Oplysninger om udvikling i erhvervsejendomsmarkedet, Danmarks Statistik
H. Oplysning om vejforhold
I. Offentlig vurdering 2017
J. 15. alm. Vurdering
K. Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr.§18-saldi mv,
L. Oplysninger om ejendommens bevaringsværdi, Slots- og kulturstyrelsen

Bilag 8. Fotos af ejendom