

Vurderingsrapport

Adresse:

Egilsgade 25, 27A-B, 29A-B & 31A-B, Isafjordsgade 1-3 & Njalsgade 24A-B, 26A-B, 28A-B & 30A-B, 2300 København S

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Boligselskabet Isafjord

Vurderingsdato:

26.06.2020

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 347.300.000

juni 2020



Andelsboligforening

Sag 274203

Nordicals

Vester Farimagsgade 7, 3. · 1606 København V
1606@nordicals.dk · Tlf. 3364 6500
CVR 34093466 · nordicals.dk




NORDICALS
erhvervsmæglere



Sag:	274203	Dato:	26.06.2020
Vejnavn:	Egilsgade 25 m.fl.	Postnr.:	2300 By: København S
Matr.nr.:	40, 402, 403, 404 & 405 Amagerbros Kvarter, København	Off. Ejendomsnr.:	101-0112462

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsafslæggelse.

Rekvirent

Jari L. Jensen
v/ Boligselskabet Isafjord
Njalsgade 30A, st.
2300 København S

Adkomsthaver

Boligselskabet Isafjord
CVR.nr. 46807014

Vurderingstema

Vurderingstemaet er at anslå ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse mellem andelsboligforeningen og investor i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Ved den kontante markedsværdi forstås det kontantbeløb som en ejendom skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Ejendommens lejegrundlag er beregnet ud fra at alle ejendommens nuværende andelshavere overgår som lejere på vilkår jf. boligregulerings- og lejelovens regler. I forhold til depositum og forudbetalt leje er det forudsat, at der vedrørende andelshavernes overgang til lejere ikke indbetales depositum og forudbetalt leje, hvilket ligeledes ej heller er bogført i foreningens regnskab som gældspost. Det forudsættes endvidere, at lejerne selv har den indvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, og der er således ikke afsat beløb til LL § 22 i ejendommens driftsregnskab.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,
- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefterslæb.



Dokumentations- omfang

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 23.06.2020
- Tingbogsattester af 23.06.2020
- Ejendomsvurdering 2019 (årsomvurdering)
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- Ejendomsskat 2020
- Københavns Kommuneplan 2019 (uddrag), ramme-id R19.B.10.64
- Udskrift fra Kulturarv.dk af 23.06.2020
- Ejendomskort af 23.06.2020
- Jordforureningsattester af 23.06.2020
- Energimærke af 23.07.2010
- Vedtægter
- Husorden
- Privatlivspolitik maj 2018
- Forretningsorden for bestyrelsen
- Årsrapport 2019 - ej godkendt af GF 2020
- Forslag til budget og vedligeholdelsesplan GF 2018
- Forslag til budget og vedligeholdelsesplan GF 2019
- Forslag til budget og vedligeholdelsesplan GF 2020
- Indkaldelse, beretning og forslag GF 2018
- Indkaldelse, beretning og forslag GF 2019
- Indkaldelse, beretning og forslag GF 2020
- Referat GF 2018
- Referat GF 2019
- Indkaldelse EGF 2019
- Referat EGF 2019
- Referat vedrørende resultat af delafstemning majjuni 2020
- Police for glas- og sanitetsforsikring
- Forsikringsbetingelser glasforsikring
- Forsikringsbetingelser sanitetsforsikring
- 2019 Tilstandsrapport
- Oversigt over forbedringer på ejendommen 1982-2000
- 2015 Fugt og skimmelsvampeundersøgelse i kældre inkl. bilag 1-3
- 2019 Konsekvens ved etablering af gulvvarme samt anbefaling til reinvesterings i fjernvarmetilslutningsanlæg
- Techem Varmeregnskab 2019
- Husleje 2020
- Lejekontrakt – lejer 201,202, 203, 205 & 206

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,



- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,
- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,
- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,
- at der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- at modtagne dokumenter listet under dokumentationsomfang, danner grundlag for nærværende vurdering.

Særlige Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende særlige forudsætninger i overensstemmelse med branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b:

- at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår, jf. dog særlig forudsætning omkring et beboelseslejemål til fri disposition nedenfor,
- at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor,
- at 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 eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen,
- at investor ikke kan 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 iht. lejelovgivningen,

Der er i Folketinget vedtaget ændringer af boligreguleringsloven med virkning fra 1. juli 2020. Denne valuarvurdering er udarbejdet inden denne dato med udgangspunkt i gældende regler og (L176) Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Arealer

Grundareal, matr.nr. 40, 402, 403, 404 & 405 Amagerbros Kvarter, København 4.140 m²

heraf vej 0 m²

Ifølge tingbogsattester af 23.06.2020



Bebygget areal	2.519 m ²
Antal etager	6
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	14.268 m ²
Boligarealer i alt	13.711 m ²
Erhvervsarealer i alt	554 m ²
Udnyttet areal af tagetage i alt	0 m ²
Samlet kælderareal	2.378 m ²
Ifølge BBR-meddelelse af 23.06.2020	

Tingbogen	På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 23.06.2020 skønnes ejendommen ikke at være belastet af byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.
Planforhold	Ejendommen er omfattet af Københavns Kommuneplan 2019, ramme-id R19.B.10.64. Der er ikke udarbejdet lokalplan for området. Ejendommen er beliggende i et område, der er udlagt til etageboliger.
Energimærke	Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 23.07.2010 med energiklassifikation C. Det bemærkes, at ejendommens energimærke udløber i indeværende år.
Besigtigelse	Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget tirsdag den 23.06.2020 af Anders Bengtsson, Nordicals København A/S. Udover en udvendig besigtigelse af bygningen og udenomsarealerne omfattede besigtigelsen 1 boliglejemål, viceværtsskontor, opgang, loftsrummet samt kælder. Til stede ved besigtigelsen var bestyrelsesformanden og varmemesteren, der fremviste ejendommen og besvarede spørgsmål.
Beskrivelse af ejendommen	Beliggenhed Ejendommen har en god og central beliggenhed på Njalsgade og Egilsgade – tæt på Islandsbrygge og indkøbsmuligheder lige i nærheden. Bygning Bygningen er en boligejendom fra 1926, opført i 6 etager, hvortil kommer fuld kælder. Bygningen fremstår med ydervægge i mursten, hvide sprossede vinduer med termoglas og et mansardtag belagt med tegl. Opgange med dørtelefon samt hovedtrapper i træ med linoleumsbelægning. Bygningens centralvarmeanlæg er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning.



Kælder

Kælderen er disponeret med, fyrrum, cykelkælder og disponible kælderrum.

Der er tale om en tør og regulær kælder.

Loftsrum

Loftsrummet er disponeret med pulterrum og tørrerum.

Der er en relativ lav loftshøjde, hvorfor en udnyttelse af loftsrummet til boligformål ikke skønnes realistisk.

Udenomsareal

Sammen med de tilstødende bygninger er der et stort og attraktivt fælles haveanlæg med fodboldbane, beplantninger og grønne arealer samt opholdsarealer.

Vedligeholdelse

Ejendommen er løbende vedligeholdt og fremtræder pæn og i en god vedligeholdelsesstand.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at samtlige vinduer er udskiftet til vinduer med termoglas i slut 80'erne. Vinduerne blev malet i 2009 og pt. pågår maling og udskiftning af bundstykker m.v. Taget er udskiftet i 1982 og kloakken blev renoveret omkring 2018, hvor kloakken ligeledes blev repareret med en "strømpeforing". I 2012 blev kælderen renoveret og samtidig oversvømmelsessikret.

Fredningsstatus

Ejendommens bygning nr. 1, 2, 3, 4 og 5 er ifølge Kulturarv.dk den 23.06.2020 registreret med bevaringsmæssig værdi 4, jf. SAVE-undersøgelse med registreringsdato af den 28.02.1992.

Ejendommens bygning nr. 1, 2, 3, 4 og 5 er ifølge Kulturarv.dk den 23.06.2020 ikke registreret med en bevaringsmæssig værdi eller fredningsstatus.

Lejemålene

Ejendommen er ifølge BBR-meddelelsen disponeret med et samlet boligareal på 13.711 m² fordelt på 163 boliglejemål. Herudover 4 erhvervslejemål og et vicevært-kontor på i alt 674 m².

Samtlige boliglejemål er på andelsbasis.

Boliglejemål

Boliglejemålene er fordelt med lejligheder på mellem 63 m² og 176 m². Der er tale om regulære og lyse lejligheder og fremstår generelt i god stand.

Erhvervslejemål

Der er 4 erhvervslejemål beliggende i stueplan.

Forbedringer

Den beregnede omkostningsbestemte leje er inklusiv fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.



I ejendommens beregnede leje indgår følgende fælles forbedringer:

- Termovinduer
- Fjernvarme
- El installationer
- Nyt undertag samt isolering
- IT-installation
- Brandsikring
- Postkasser
- Dørtelefon
- Energimæssige forbedringer

Af bilag F fremgår det med hvilke beløb der er beregnet forbedringsforhøjelse som tillæg til den omkostningsbestemte leje. Det fremgår endvidere hvilket år forbedringen er dokumenteret / skønnet fortaget og de enkelte forbedringer er renteberegnet efter renteniveauet i forbedringsåret.

Ejendommens karakteristika

Vi finder ejendommens styrker og svagheder som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

Styrker

- Velholdt boligejendom med god og central beliggenhed.
- Udviklingspotentiale i form af lejemaalmoderniseringer.

Svagheder

- Ældre bygning med behov for løbende vedligeholdelse.

Skattemæssige afskrivninger

Ejendommen er ikke udlejet til et afskrivningsberettiget formål.

Ejendommens momsprocent

Ejendommens momsprocent er 0.

Miljø

Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal den 23.06.2020 ikke kortlagt iht. Lov om jordforurening.

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 forurenet.

Markedet

Befolkningsudvikling

Tal fra Danmarks Statistik viser, at befolkningstallet i hovedstaden over en længere årrække er øget med omkring 10.000 nye indbyggere årligt. Befolkningsvæksten er de seneste år skabt via fødselsoverskud og indvandring fra udlandet, mens nettilflytningen fra andre kommuner har været negativ svarende til, at der flytter flere fra, end der flytter til. Nettoindvandring fra udlandet til hovedstaden består i overvejende grad af personer fra den vestlige verden, samt Indien, Kina og lign., hvilket vil sige en overvægt af expats, der kommer for at bestride jobs i hovedstaden eller studere.



Langt hovedparten af husstande, der forlader hovedstaden, flytter til en beliggenhed i en nærtliggende omegnskommune. Fraflytningen fra København er voksende, men den nominelle mængde er fortsat på et moderat niveau, som på nuværende tidspunkt ikke vil trække befolkningsvæksten i København i negativ retning. Jobskabelsen er stor i Hovedstadsområdet og derfor bliver de fleste husstande i nærområdet. Hvidovre, Rødovre, Vallensbæk, Hedehusene og Høje Taastrup er blandt de områder, som mærker øget efterspørgsel efter lejligheder, men også næste rand lidt længere væk, hvor huslejeniveauer er billigere, er bolig efterspørgslen stigende.

Figur: Befolkningsstilvækst i København & Frederiksberg

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Befolkning primo	661.469	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364
Fødselsoverskud	5.359	6.104	6.461	7.034	7.013	7.121	7.527
Nettotilflyttede	2.380	385	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242
Nettoindvandrede	4.617	5.532	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030
Korrekationer	-1.551	-919	-500	-345	-131	-61	-34
Befolkningsstilvækst	10.805	11.102	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281
Befolkning ultimo	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645

Kilde: Danmarks Statistik (BEV22)

Markedet for investering i boligejendomme

Handelsaktiviteten med boligejendomme og ejendomme med blandet bolig- og erhvervsanvendelse har aktivitetsmæssigt i 2019 været delvist hæmmet af usikkerheden omkring et kommende boligindgreb hvor markedet har afventet de præcise detaljer om indgrebet, men hvor der især er handlet ejendomme i det nyere boligsegment. Starten af 2020 kom markedet fint i gang, men hvor markedsaktiviteten i høj grad har været sat på pause af COVID-19 situationen i Danmark og det øvrige Europa. Bankerne er ikke umiddelbart påvirket af COVID-19 situationen og vi oplever ikke på nuværende tidspunkt at markedspriserne er negativt påvirket.

I de senere år har udenlandske investorer været særdeles aktive i Danmark, hvor især hovedstaden har været mål for opkøb. I 2018 stod udenlandske investorer for ca. 50% af transaktionsvolumen på landsplan. De nationale, private investorer har stadig stor appetit på ejendomsinvesteringer, men geografisk har deres investeringsfokus udvidet sig til det storkøbenhavnske område, herunder Gentofte, Lyngby, Bagsværd, Brønshøj, Rødovre, Hvidovre og Glostrup m.fl. I disse områder er afkastniveauerne marginalt højere, og lejepriserne for både bolig og erhverv lavere end i de centrale københavnske bydele. Samtidig er der i disse områder en voksende nettotilstrømning af beboere, som tiltrækkes af de lavere boligomkostninger.

I København udbydes og handles i dag kun få byejeendomme med bolig- eller blandet anvendelse til under DKK 25 mio. Det er dels fordi byejeendomme i København størrelsesmæssigt hører til i den store ende, og dels fordi kvadratmeterpriserne for denne type ejendomme er vokset markant gennem de seneste 5-7 år. Tilbage i 2012 lå den gennemsnitlige handelspris for centralt beliggende byejeendomme i niveauet lige under 15.000 DKK/m²/år. Igennem 2018 har den gennemsnitlige kvadratmeterpris bevæget sig op over 25.000 DKK/m², mens prisudviklingen i 2019 er fladet ud.

Nyere boligejendomme handles til nogenlunde stabile markedsafkastniveauer, der typisk ligger i spændet 3,75-4,00%, afhængig af specifik kvalitet og beliggenhed. Enkelte ejendomme handles uden for dette spænd. For kvadratmeterpriser på de nyere etageboligejendomme kan vi se, at handelsprisen ofte ligger i niveau med prisen som ejerlejlighedssalg. Det er en ændring i forhold til tidligere, hvor prissætningen som udlejningsejendom typisk var med en upside i forhold til prisen som ejerlejligheder. Denne VPV-upside har været vigende de senere år, og er i dag ofte omkring nul, og udgør således ikke længere en magisk prisgrænse.



For de ældre boligudlejningsejendomme er markedsafkastniveauet for ejendomme med fuldt udnyttet lejepotentiale ofte i spændet 3,75-4,0%, hvor få ejendomme handles i den nedre del af spændet. I ejendomme med delvis butik- eller erhvervsanvendelse er afkastniveauerne typisk højere, hvilket reflekterer et typisk højere markedsafkast for erhvervsdele i denne type ejendomme.

Vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget med udgangspunkt i DCF metoden (Discounted Cash Flow). DCF-modellen er opdelt i to perioder, med henblik på, at der beregnes en samlet nutidsværdi for de to perioder med udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme. De to perioder kan benævnes som:

- En eksplicit budgetperiode, på typisk 10 år.
- Terminal periode

I den eksplicitte budgetperiode estimeres for hvert år et cash flow. I budgetperioden modelleres pengestrømmene med evt. atypiske betalinger fx indtægter, investeringer, omkostninger eller andet. I terminalperioden beregnes en Terminal-værdi baseret på en antagelse om en normaliseret driftsudvikling for ejendommen.

Forrentningskrav

Forrentningskravet er teoretisk sammensat ud fra den risikofrie rente, ved den 10-årige statsobligation, med tillæg af en risikopræmie. Størrelsen på risikopræmien afspejler både specifikke risici knyttet til den konkrete ejendom samt systematiske risici knyttet til markedsudvikling og den generelle økonomiske situation og udvikling mv.

Forrentningskravet er endvidere baseret på en samlet betragtning af ejendommen, herunder beliggenheden, ejendommens stand, udviklingsmuligheder, samt ejendommens aktuelle leje- og driftssituation, idet samtidig bemærkes at ingen af de nævnte parametre kan stå alene.

Ejendommens økonomi

På baggrund af erhvervslejen og den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser, skønnes det jf. **bilag C**, at ejendommen repræsenterer en årlig husleje på kr. 8.570.131.

I det omfang lejligheder indeholder potentiale for gennemgribende istandsættelse jf. BRL § 5.2, er dette potentiale indregnet i værdiansættelsen. For at opfylde kravene i BRL § 5, stk. 2 er der i DCF modellen afsat et beløb på kr. 5.000 pr. m² til istandsættelse af lejemål.

Lejestigningspotentialet er indregnet ud fra en gennemsnits-betragtning med 10 % fraflytning p.a., henset til, at det ikke er muligt at forudsige, hvornår det enkelte boliglejemål bliver ledigt. Lejepotentialet fremgår af **bilag D**. Det lejes værdi for gennemgribende istandsatte lejemål i henhold til BRL § 5, stk. 2, er skønnet til kr. 1.650 pr. m².

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 5.507.622 på årsbasis, svarende til kr. 383 pr. m², hvilket skønnes at være dækkende på kort og mellemlang sigt. En specificeret oversigt over ejendommens skønnede driftsudgifter følger af **bilag E**. Det bemærkes, at der optræder en forskel mellem ejendommens skønnede driftsomkostninger og foreningens omkostninger, da der til værdiansættelsen alene er medtaget omkostninger relevante for ejendommen isoleret set.



Ejendommen skønnes ikke at besidde et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, der giver anledning til at budgettere med ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse udover, hvad der følger af **bilag E**.

Under en samlet vurdering og med de givne forudsætninger, skønnes ejendommen således at repræsentere et årligt nettoindtægtpotentiale jf. **bilag B** i størrelsesordenen kr. 3.062.509 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet vurderes jfr. **bilag A** at udgøre:

Kr. 347.300.000

*** Skriver kroner tre hundrede firtisv millioner
tre hundrede tusinde 00/100 ***

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Saldi for deposita, forudbetalt leje er ikke anslået og indgår derfor ikke i beregningen.

Den anførte handelsværdi jf. **bilag A** svarer til et teoretisk investeringsafkast på 0,88 % beregnet på grundlag af erhvervslejen, den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser og med fradrag af de aktuelle, oplyste og anslåede driftsudgifter.

Den kontante handelsværdi svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 24.143.

Endvidere er der ved prisfastsættelsen taget højde for ejendommens udviklingsmuligheder i øvrigt.

Det forhold at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til fri disposition for investor skønnes ikke at tillægge ejendommen en særlig merværdi. Dette begrundes i ejendommens størrelse, hvor fri disposition over én enkelt lejlighed har en meget begrænset effekt på ejendommens samlede værdi. Endvidere ses markedet for denne ejendomstype domineret af store ejendomsselskaber, hvor egenbenyttelse af en lejlighed ikke indgår i investeringsstrategien. Den ledige lejlighed indgår derfor som en del af ejendommens udviklingspotentiale, som aktiveres i budgetperioden i DCF-modellen.

Følsomhedsanalyse

Nedenfor fremgår følsomhedsanalyse over ejendommens værdi ved ændring af forrentningskravet samt det lejedes værdi i moderniserede lejemål.

DLV	Forrentningskrav				
	3,35	3,60	3,85	4,10	4,35
1.500	361.100.000	329.500.000	302.200.000	278.400.000	257.400.000
1.575	387.500.000	353.900.000	324.800.000	299.300.000	276.900.000
1.650	413.900.000	378.200.000	347.300.000	320.200.000	296.400.000
1.725	440.300.000	402.500.000	369.800.000	341.100.000	315.900.000
1.800	466.800.000	426.900.000	392.300.000	362.100.000	335.400.000

Note:

DLV = Det lejedes værdi



Referencer

Ejendomshandler, reference				
Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m ²	
Amagerbrogade 117, København S	2018	N/A	24.800	
Sigbrits Allé 11B, København S	2018	N/A	23.466	
Nordre Fasanvej 148, Frederiksberg	2018	2,5%	26.667	
Nørrebrogade 245, København N	2019	2,1%	25.991	

Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference				
Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m ²
Tagensvej 91, 3. tv København N	68	2019	113.670	1.672
Strandboulevarden 166, 5. tv. København C	69	2019	115.296	1.671
Store Kongensgade 63 C, 4.sal København C	93,5	2019	154.500	1.652
Nordre Frihavsgade 65, København Ø	85	2018	140.340	1.651
Rømersgade 21, 5.sal København K	186	2019	306.804	1.649
Mysundegade 22, København V	53	2018	87.373	1.649

* Det har ikke været muligt at fremskaffe udlejningsår.

Referenceejendommenes hovedoplysninger indgår som ét af flere parametre i den samlede betragtning af ejendommens værdi.

Nordicals København A/S formidler årligt en lang række investeringsejendomme, ligesom vi årligt vurderer over 100 andelsboligforeninger, samt i øvrigt foretager vurderingsopgaver for en lang række private og institutionelle investorer. Vores sammenligningsgrundlag for vurderingen af andelsboligforeningens ejendom er således omfattende.

Habilitet

Underskrevne vurderingsmænd erklærer,

- at vi ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,
- at vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat,
- at den ansvarlige valuar lever op til kravene fastsat i branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler.

Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

København, den 26.06.2020

Anders Bengtsson

Partner, MDE, MRICS
MSc. in Economics and Business
Administration

Jacob Lund

CEO, partner, MDE & Valuar



Bilag

- A. Stamdata
 - B. DCF - Bolig
 - C. Lejeskema
 - D. Lejeranalyse
 - E. Driftsbudget
 - F. OMK budget
-

*Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nordicals København A/S** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vort bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.*

Egilsgade 25 m.fl., 2300 København S - GRUNDDATA Bilag A

Ejendommen:	Egilsgade 25 m.fl., 2300 København S			Matr.nr.:	40, 402, 403, 405 & 405 Amagerbros Kvarter, Kbh.			Tinglyst ejer:	Boligselskabet Isafjord		
Ejd.værdi 1/10-19		Kr.	Kr.	Arealer iflg BBR		m²		Arealer		m²	
		142.000.000	-heraf grund	26.035.400		Grundareal - i alt		0		Boligareal	
			§ 18	§ 18b		2.519		Kælder		13.711	
Ejendommens saldi			-	-		Bygningsareal		141		163	
Opgørelsesdato			-	-		Opførelsesår		Andet areal		96%	
				1926/1991				Antal boliglejemål		Erhvervsareal	
								Boligprocent		6	
										Erhvervsprocent	
										554	
										4%	

Summary - DCF Værdiansættelse

Ejendommens værdi (Afrundet)	347.300.000	Forrentningskrav %	3,85	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	24.143 DKK/m²	Inflation %	1,50	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	0,88%	Diskonteringsrente %	5,35		

Summary - Følsomhedsanalyse

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		3,35	3,60	3,85	4,10	4,35
	1.500	361.100.000	329.500.000	302.200.000	278.400.000	257.400.000
	1.575	387.500.000	353.900.000	324.800.000	299.300.000	276.900.000
	1.650	413.900.000	378.200.000	347.300.000	320.200.000	296.400.000
	1.725	440.300.000	402.500.000	369.800.000	341.100.000	315.900.000
	1.800	466.800.000	426.900.000	392.300.000	362.100.000	335.400.000

Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse

Forudsætninger:

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 1,5 % p.a., med henvisning til ECBs langsigtede inflationsmål, men med hensyntagen til det aktuelt betydeligt lavere inflationsniveau.
- Driftsomkostningerne reguleres årligt med den forventede stigning i NPI (1,5 % p.a.).
- Det forudsættes, at ved fraflytning nyistandsættes lejligheder, der ikke i dag er udlejet jf. BRL § 5.2., og udlejes jf. BRL § 5.2., jf. bilag D. Dog kan enkelte lejemål aktuelt være udlejet så dyrt, at renovering ikke er rentabelt, og derfor ikke indregnet.
- Der er indregnet et lejetab svarende til 3 mdr. tomgang i forbindelse med nyistandsættelse af en lejlighed.
- Lejligheder der fraflyttes udlejet jf. BRL § 5.2 forudsættes genudlejet til lejeniveauer jf. anført i nedenstående parameter-tabel.
- Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter BRL § 5.2 sker i niveauet jf. nedenstående parameter-tabel.
- Omkostninger til løbende udlejning af lejligheder er dækket af anførte administrationsomkostninger, jf. bilag E, og dækker i øvrigt også over omkostninger til fremvisning og udskiftninger af lejere.
- Omkostninger til modernisering/ istandsættelse er forudsat jf. nedenstående parameter-tabel, og indekseret med 1,5 % årligt.
- Medmindre andet er nævnt, er omkostningerne baseret på de oplyste driftsbudgetter, jf. bilag E.
- Det anvendte forrentningskrav er for den fuldt udviklede ejendom uden yderligere udviklingspotentiale

DCF Parameter-tabeller

Årlig modeniseringsandel	10%	Det lejedes værdi efter § 5.2 modernisering	1.650 DKK/m²/år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	13.711 m²
Omkostninger till § 5.2 modernisering	5.000 DKK/m²	Erhvervsareal	554 m²

Egilsgade 25 m.fl., 2300 København S - Boligdel - Værdiansættelse (DKK)													Bilag B
Note	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lejeindtægter													
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	7.865.379	7.983.359	8.103.110	8.224.656	8.348.026	8.473.247	8.600.345	8.729.350	8.860.291	8.993.195	9.128.093	9.265.014
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	704.752	715.324	726.053	736.944	747.998	759.218	770.607	782.166	793.898	805.807	817.894	830.162
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	1.106.833	2.621.349	4.181.052	5.786.956	7.440.096	9.141.529	10.892.330	12.693.599	14.546.455	16.452.041	17.126.996	17.383.901
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl. Bruttoleje - Nybyggede taglejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlet Lejeindtjening	9.676.964	11.320.032	13.010.215	14.748.556	16.536.121	18.373.994	20.263.282	22.205.115	24.200.644	26.251.042	27.072.983	27.479.078
3	Forrentning af indestående kontantbeløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Strukturel tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bruttoindtjening	9.676.964	11.320.032	13.010.215	14.748.556	16.536.121	18.373.994	20.263.282	22.205.115	24.200.644	26.251.042	27.072.983	27.479.078
	Sparet henlæggelse til §18b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftsomk. Eksisterende drift	-5.507.622	-5.590.237	-5.674.090	-5.759.202	-5.845.590	-5.933.273	-6.022.272	-6.112.607	-6.204.296	-6.297.360	-6.391.821	-6.487.698
	NOI før investeringsomkostninger (i)	4.169.342	5.729.795	7.336.125	8.989.355	10.690.531	12.440.720	14.241.010	16.092.509	17.996.348	19.953.682	20.681.162	20.991.380
	Inv. i modern. - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Løbende Investering i modernisering	-6.855.500	-6.958.333	-7.062.707	-7.168.648	-7.276.178	-7.385.320	-7.496.100	-7.608.542	-7.722.670	-7.838.510	0	0
	Investeringer - Ekstraordinære	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlede løbende investeringer (ii)	-6.855.500	-6.958.333	-7.062.707	-7.168.648	-7.276.178	-7.385.320	-7.496.100	-7.608.542	-7.722.670	-7.838.510	0	0
	Cash flow (i) + (ii)	-2.686.158	-1.228.537	273.417	1.820.707	3.414.354	5.055.400	6.744.910	8.483.967	10.273.678	12.115.172	20.681.162	20.991.380
DCF-metode													
	NV årlig cash flow	-2.549.747	-1.106.928	233.842	1.478.093	2.631.091	3.697.841	4.683.110	5.591.427	6.427.101	7.194.228	11.657.220	
	NV cash flows	39.937.279											
	NV exit værdi	307.326.720											545.230.648
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0											
	Markedsværdi DCF-metode	347.263.998											
	Afrundet værdi	347.300.000											
	Substansværdi	24.143	DKK/m²						3,85	Deposita & forudbetalt leje (mdr)			0,00
	Forrentning ved køb	0,88%							1,50	Forrentning af kontant indestående %			0,00
									5,35	Det lejedes værdi (kr/m²/år)			1.650

Noter:

- 1 Lejetab i 3 mdr. ifm. modernisering af lejligheder til nyudlejning. Antagelse om modernisering af 10% lineært pr. år.
- 2 Nyudlejning af allerede istandsatte lejligheder til det lejedes værdi. Skønnet fraflytning med 10% lineært pr. år.
- 3 Forudsat at der ikke betales depositum eller forudbetalt leje, ligesom den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje- fastsættelse	Udlejet areal (m²)	Faktisk leje			Depositum		Forudbetalt leje		Indvendig vedligehold §22 (DKK)
						Leje pr. m² (DKK/m²)	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)	Antal mdr. leje (DKK) (mdr.)	Antal mdr. leje (DKK) (mdr.)			
1	Andelsbolig	Egilsgade 25 m.fl., 2300 København S	163	OMK	13.711	574	7.865.379	Nej					
2	Erhverv	201+202			261	901	235.210						
3	Erhverv	203+204			87	1.782	155.050						
4	Erhverv	205			170	971	165.142						
5	Erhverv	206			93	1.606	149.350						
	Viceværtkontor	208			63	0	0						
Erhverv i alt,					674	1.046	704.752						
Bolig i alt					13.972	563	7.865.379						
Total					14.385	596	8.570.131		0	0	0		

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m²)	Aktuelt lejeniveau (DKK/m²/år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering BRL §5.2			BRL § 5.2 Moderniseringspotentiale						BRL § 5.2 lejepotentiale	
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygnings- omkostn. (DKK/m²)	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale				Lejestignings potentiale (DKK/År)	Stignings- tidspunkt (År)
											Lejl.	Opsagt	Opsagt	ikke opsagt	Fraflyt	
											(Ja / Nej)	(DKK/år)	(DKK/år)	(DKK/år)	(År)	
1	Andelsbolig	163	13.711	574	OMK	Ja	3	5.000	7.865.379	22.623.150	Nej	0	14.757.771			0
Total		163	13.711	574					7.865.379	22.623.150			0	14.757.771		0

Noter Driftsomkostninger				Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m²	Bemærkninger			
Grundskyld				763.500		733.848	29.652	53	Ifølge Forslag til Budget og Vedligeholdelsesplan 2020.			
Dækningsafgift							0	0				
Rottebekæmpelse						0	0	0				
Renovation, affaldsgebyr				287.500	57.500	221.068	8.932	20	Ifølge Forslag til Budget og Vedligeholdelsesplan 2020.			
Vand-, miljøafgifter m.v. inkl. el				500.000	100.000	384.465	15.535	35	Ifølge Forslag til Budget og Vedligeholdelsesplan 2020.			
Ejendomsforsikring inkl. abonnementer				235.000		225.873	9.127	16	Ifølge Forslag til Budget og Vedligeholdelsesplan 2020.			
Fællesudgifter E/F						0	0	0				
Abonnementer				50.000	10.000	38.447	1.553	3	Ifølge Forslag til Budget og Vedligeholdelsesplan 2020.			
El (bl.a. gårdbelysning)					0	0	0	0				
Vicevært				479.000	95.800	368.318	14.882	33	Ifølge Forslag til Budget og Vedligeholdelsesplan 2020.			
Serviceabonnementer drift					0	0	0	0				
Øvrige renholdelsesudgifter				66.000	13.200	50.749	2.051	5	Ifølge Forslag til Budget og Vedligeholdelsesplan 2020.			
Snerydning					0	0	0	0				
Trappevask mv				170.000	34.000	130.718	5.282	12				
Advokathonorar, Gebyrer og porto, tilsyn og rådgivning					0	0	0	0				
Techem				86.000	17.200	66.128	2.672	6				
Vaskeri - refusion					0	0	0	0				
Varmeregnskab				35.000	7.000	26.913	1.087	2	Anslået			
Administration, bolig				3.875,00	normtal	163	#lejl.	631.625	126.325	505.300	0,27	Normtal
Adm., erhverv				1,50%	(pct. af markedsleje)	10.571	2.114	8.457	0	1		
Udvendig vedligehold:												
Erhverv § 18				79	DKK/m²/år	554	m²	43.766	8.753	35.013		Beregninget Normtal.
Erhverv § 18B				72	DKK/m²/år	554	m²	39.888	7.978	31.910		Beregninget Normtal.
Bolig § 18				79	DKK/m²/år	13.972	m²	1.103.788	220.758	883.030		Beregninget Normtal.
Bolig § 18B				72	DKK/m²/år	13.972	m²	1.005.984	201.197	804.787		Beregninget Normtal.
§ 22					DKK/m²/år	0	m²	0	0	0		
I ALT						5.507.622	901.824	4.515.026	90.772	383	DKK/m²	

Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m²) 14.385

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. A/B's budget for xx og dels med aktuelle og anslåede beløb.
I forbindelse med beregningen er forudsat, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse.

Driftsbesparelse ved sparet §18b i 10 år

Nej

Egilsgade 25 m.fl., 2300 København S - OMK Budget					Bilag F				
DRIFTSUDGIFTER					HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE				
Driftsudgifter, overført fra bilag E		kr.	2.672.000		1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.		10,006 tillægges § 18-henlæggelsesbeløbene		
Boligernes andel heraf:		96%	kr.	2.568.229		således at disse bliver kr. 44 + 10,006		=	54,01
Tillagt boligadministration		Antal enheder:	163	kr.	631.625		+ satsregulering		kr. 24,81
Driftudgifter i alt					3.199.854		Henlæggelser til § 18 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:		2020 kr. 78,82
HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER					der afrundes til		79	~	1.083.169
1. Centralvarmeanlæg:					1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.		10,01 tillægges § 18b-henlæggelsesbeløbene		
A. Kedler		kr.	0		således at disse bliver kr. 27,50 + 10,006		=	49,51	
B. Oliefyr		kr.	0		+ satsregulering		kr.	22,27	
C. Stoker		kr.	0		Henlæggelser til § 18b i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:		2020	kr.	71,78
D. Øvrige centralvarmeanlæg		kr.	351.490		der afrundes til		72	jari	~ 987.192
2. Kaminer, kakkelovne og gasradiatorer		kr.	0		MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER				
3. Maskinvaskerier, blødgøringsanlæg & vaskekedler		kr.	0		Forbedringsleje		Installationsår		Bruttoudgift
4. El-vandvarmere og gasbadeovne		kr.	0		Termovinduer		400.434	1989	3.282.248
5. Køleanlæg:		kr.	0		Fjernvarme		1.233.304	1990	9.597.700
A. Centralkøleanlæg med kompressor og skabe		kr.	0		Elinstallation		51.541	2019	805.327
B. Enkelte absorptions- eller kompressorkøleskabe		kr.	0		varme pumper mv		7.702	2015	108.600
6. Gas- og elkomfurer		kr.	0		røg alarmer		4.831	2017	70.875
7. Ventilationsanlæg		kr.	0		gård og kælder		202.109	2000	2.021.091
8. Traktorer og andre større redskaber		kr.	0		dørtelefon		23.494	2012	318.563
9. Fællesanlæg for TV og radio		kr.	0		nye døre		16.854	2007	195.000
10. Elevatorer		kr.	0		fugtisolering mv		53.967	2006	634.910
11. Butiks-, kontorinventar & bageriovnanslæg		kr.	0		brandsikring		33.532	1989	274.856
12. Porttelefon		kr.	40.750		Altaner		0	2015	0
13. Fællesantenne		kr.	19.356		Altaner		0	2015	0
Oprindelig saldo		kr.	0		Altaner		0	2015	0
Henlæggelser i alt:				kr.	411.596		Altaner		0
Henlæggelser i alt pr. m²:				Pr. m²	28,85		Altaner		0
1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet						Altaner		0	2015
7% af 15. alm. vurdering		kr.	357.000				Altaner		0
+ 1/3 af henlæggelserne		kr.	137.199		Pr. m²	10,006		Postkasser	
+ satsregulering (2019)		kr.	77.361						18.032
Kapitalafkast i alt				kr.	571.560				2012
Boligernes andel heraf:		96%			kr.	549.362		244.500	
									kr.
									2.045.801
BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²									
Anslået boliglejeindtægt i alt:							kr.		7.865.379
Gennemsnitlig boligleje pr. m²							kr. pr. m²		574