

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:

31.12.2021

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 382.900.000

januar 2022



Andelsboligforening

Sag 022223

Nordicals

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




NORDICALS
erhvervsrådgivere



Sag:	022223	Dato:	13.01.2022
Vejnavn:	Egilsgade 25 m.fl.	Postnr.:	2300 By: København S
Matr.nr.:	40, 402, 403, 404 & 405 Amagerbros	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.

Nærværende vurdering er en genvurdering af tidligere vurdering udarbejdet den 26.06.2020 af den ansvarlige valuar Stig Plon Kjeldsen, Nordicals København A/S.

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 vedligeholdelses efterslæb.

**Dokumentations-
omfang**

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 12.01.2022
- Tingbogsattest af 13.01.2022
- Ejendomsvurdering 2020
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- København Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.10.64
- Jordforureningsattest af 12.01.2022



-
- Udskrift fra kulturarv.dk af 12.01.2022
 - Save-undersøgelse af 12.01.2022 med bevaringsmæssig 4
 - Energimærke af 19.07.2021
 - Lejelister 12/2021
 - Referat generalforsamling 2021
 - Årsrapport 2020
 - Budget 2021

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarerationer 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 lejebærende iht. Lejelovgivningen.
-

Arealer	Grundareal, matr.nr. 40, 402, 403, 404 & 405 Amagerbros Kvt.	4.140 m ²
	heraf vej	0 m ²
	Ifølge tingbogsattest af 13.01.2022	
	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 12.01.2022	

Tingbogen På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 08.12.2021 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 19.07.2021 med energiklassifikation C.

Besigtigelse Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget torsdag den 13.01.2022 af Frederik Just-Asmussen, Nordicals København A/S.

Det bemærkes, i hensyn til corona-pandemien at ejendommen ved denne vurdering alene er besigtiget udvendigt.

Beskrivelse af ejendommen **Beliggenhed**
Ejendommen har en god og central beliggenhed på Njalsgade og Egilsgade – tæt på Islands Brygge 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 lofthøjde, 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 13.01.2022 registreret med bevaringsmæssig værdi 4, jf. SAVE-undersøgelse med registreringsdato af den 28.02.1992.

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
- Varmepumper
- Røgalarmer



-
- Postkasser
 - Gård og kælder
 - Dørtelefon
 - Nye Døre
 - Fugtisolering
 - Brandsikring

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 12.01.2022 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 frem til 2019 er øget med omkring 10.000 nye indbyggere årligt. I 2020 er befolkningstilvæksten halveret og ind til videre i 2021 optræder tilvæksten negativ. Befolkningstilvæksten er i de seneste år skabt via fødselsoverskud og indvandring fra udlandet, mens nettotilflytningen fra andre kommuner har været negativ svarende til, at der flytter flere fra, end der flytter til hovedstaden. Den større fraflytning fra hovedstadsområdet kan i 2020 og første halvår af 2021 i nogen grad tilskrives Covid-19 hvor hjemmearbejde blev en større del af hverdagen. Både ansatte og arbejdsgivere har fået smag for hjemmearbejde og har gjort det mere attraktivt at bo længere væk, hvor boligpriserne generelt er lavere, da man nu kan nøjes med at pendle færre dage.

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 højtuddannede expats, der kommer for at bestride jobs i hovedstaden eller for at studere. Nettoindvandringen har over de seneste år været faldende, men i 2020 og 2021 har Corona spillet en væsentlig rolle omkring, at nettoindvandringen til København midlertidigt er reduceret.



Langt hovedparten af husstande, der forlader hovedstaden, flytter til en beliggenhed i en nærliggende 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. Selvom det er blevet mere attraktivt at flytte væk fra Hovedstadsområdet er jobskabelsen så stor i dette område og derfor bliver de fleste husstande i nærområdet. Herlev, Hvidovre, Rødovre, Vallensbæk, Hedehusene og Høje Taastrup er blandt de områder, som mærker øget efterspørgsel efter lejeboliger, men også i næste rand, lidt længere væk, hvor huslejeniveauerne er lavere, er bolig efterspørgslen stigende.

Figur: Befolkningsstilvækst i København & Frederiksberg

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Befolkning, primo	661.469	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794
Fødselsoverskud	5.359	6.104	6.461	7.034	7.013	7.121	7.527	7.199	3.666
Nettoflyttede	2.380	385	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-4.441
Nettoindvandrede	4.617	5.532	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	704
Korrekationer	-1.551	-919	-500	-345	-131	-61	-34	-153	7
Befolkningsstilvækst	10.805	11.102	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281	5.149	-64
Befolkning, ultimo	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	741.730

Kilde: Danmarks Statistik. 2021* angiver et ikke endeligt år og indeholder kun data frem til 2021Q2

Markedet for investering i boligejendomme

De klassiske ældre byejendomme benyttet til enten ren beboelse eller blandet bolig/erhverv, der ellers traditionelt handles flittigt i markedet, har oplevet tilbagegang i transaktionsvolumen over de seneste par år. Tilbagegangen skyldtes hovedsageligt den usikkerhed, der var forbundet med det varslede boligindgreb, som forårsagede, at både sælgere og købere agerede med forsigtighed og forholdt sig afventende i forhold til de praktiske konsekvenser af indgrebet.

Den endelige vedtagelse af boligindgrebet midt 2020 har skabt ny fokus på ejendomssegmentet. I forlængelse af, at der er kommet afklaring på de konkrete detaljer af den nye lovgivning, viser sælgerne igen interesse for at udbyde deres ejendomme til salg. Tilsvarende er investeringsinteressen i de klassiske ældre byejendomme vendt tilbage på et højt niveau, hvormed aktiviteten i markedet for handel med denne type ejendomme er på vej mod en normalisering.

COVID-19: Markedsaktivitet holder solidt niveau

Efter to Covid-nedlukninger af det danske samfund er samfundet stort set genåbnet igen. Selvom vi fortsat ser enkelte restriktioner i samfundet, så har genåbningen af liberale erhverv, uddannelsesinstitutioner, butikker og snarest nattelivet i september 2021 givet udsigter til aktivitetsniveauer og til det Danmark vi kendte før Covid-19. I forhold til aktivitet i ejendomsbranchen har vi oplevet, at Covid-19 situationen primært påvirkede særligt udsatte segmenter hvor usikkerheden var højere, herunder high street og hotel, mens der blandt andre segmenter har været en normal investordadfærd.

I forhold til andre lande er Danmark sluppet igennem de første 18 måneder med Covid-19 med mindre økonomisk tilbagegang end mange af de lande, vi normalt sammenligner os med. Vi ser ligeledes, at både de korte og lange renter har været fastholdt i særdeles lave niveauer både før og under Covid-19, samt hvor vi er i dag. Blandt andet på den baggrund har de internationale investorer fortsat stor appetit på ejendomsinvesteringer i Danmark.

I kølvandet på virusudbruddet var udbuddet af investeringsejendomme rekordlavt i første halvdel af 2020, hvor ejendomssejere var tilbageholdende med at sætte ejendomme til salg. Investeringsinteressen omkring især kontor-, bolig- og logistikejendomme har vist sig at være fuldt ud intakt, og i alle disse segmenter har vi i 2. halvdel af 2020 og ind i 2021 set prisstigninger, som primært kan henføres til



komprimering i afkastniveauer. På udbudssiden er den øgede aktivitet fra slutningen af 2020, fortsat ind i 2021.

I de senere år har udenlandske investorer været særdeles aktive i Danmark, hvor især hovedstaden har været mål for opkøb. 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.

Tendens til afkastkomprimering

I Hovedstadsområdet udbydes og handles i dag kun få byejendomme med bolig- eller blandet anvendelse til under DKK 25 mio. Det skal til dels tilskrives, at langt de fleste ejendomme i København er af større karakter, og til dels at kvadratmeterprisen for denne type ejendomme er vokset anseeligt gennem de senere år. Priserne for den ældre boligmasse ligger nu typisk i et niveau mellem DKK 22.000-35.000 pr. m² afhængigt af startafkast, ejendommens stand og beliggenhed. Blandt OMK-ejendomme optræder en tendens til, at det er ejendomme med en fornuftig størrelse startafkast som udbydes til salg, hvor en køber kan forventes at opnå en fornuftig finansieringsgrad. Markedsafkast på 3,25-3,50% er ofte forekommende på ældre boligejendomme, og på prime beliggenheder er niveauet endnu lavere. I et paneuropæisk perspektiv ser vi endnu lavere afkastniveauer for boligejendomme. Især Tyskland udmærker sig med afkastniveauer for boliganvendelse, der til tider er under 3,0% i de større metropoler. I den sammenhæng har København typisk en forsinkelse i prisudviklingen ift. det, der sker i de større europæiske byer.

Nyere boligejendomme i Hovedstadsområdet handles typisk til afkastniveauer i spændet 3,25-4,0%, især afhængig af konkret beliggenhed. Der forventes at optræde eksempler på at ejendomme med særlig eftertragtet beliggenhed udbydes i niveauer helt ned til 3,0%, som vil vise tegn på afkastkomprimering i netop dette område. For kvadratmeterpriser på de nyere etageboligejendomme ser vi, at ejendommens handelspris ofte ligger i niveau med kvadratmeterprisen ved tilsvarende private ejerboligsalg. Det er en ændring i forhold til tidligere, hvor værdien ved frasalg af ejerlejligheder afspejlede en vis merværdi i forhold til prisen ved samlet salg som udlejningsejendommen. Dette fænomen er begrænset til konkrete områder og skyldes at en bedre investeringscase kan opnås for investorerne ved at udleje boliger fremfor at frasælge private.

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 eksplicite 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. 9.503.877.

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. 8.000 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 lejedes 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. 5.593.721 på årsbasis, svarende til kr. 389 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. 3.910.156 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

Kontant handelsværdi

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

Kr. 382.900.000

*** Skriver kroner tre hundrede otti to millioner
ni 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 1,02% 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. 26.618.

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.

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		2,85	3,10	3,35	3,60	3,85
	1.500	409.200.000	366.300.000	330.000.000	299.000.000	272.100.000
	1.575	441.000.000	395.200.000	356.500.000	323.300.000	294.600.000
	1.650	472.700.000	424.100.000	382.900.000	347.700.000	317.200.000
	1.725	504.500.000	453.000.000	409.400.000	372.000.000	339.700.000
	1.800	536.200.000	481.800.000	435.800.000	396.400.000	362.200.000

Note:

DLV = Det lejedes værdi

Referencer

Ejendomshandler, reference				
Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m ²	
Sagasvej 6, 1861 Frederiksberg	2021	0,7%	27.910	
Nordre Fasanvej 148, 2000 Frederiksberg	2018	2,5%	26.667	
Sverrigsgade 11, 2300 København S	2018	3,0%	26.424	
Amagerbrogade 111, 2300 København S	2017	2,3%	26.073	

Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference				
Adresse	Areal	År	Årtlig leje	Leje pr. m ²
Ægirsgade 1, 2. tv., København N	62	2020	102.300	1.650
Dannebrogsgade 15, 3. tv., København V	88	2020	142.560	1.620
Woltersgade 9, 2. th., København S	82	2020	132.432	1.615
Lillegrund 12, 4. tv., København S	67	2020	107.532	1.605

* Det har ikke været muligt at fremskaffe udlejningsår.

Referenceejendommens 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,

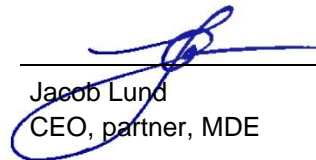
- at vi ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,




-
- 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 13.01.2021



Jacob Lund
CEO, partner, MDE



Stig Plon Kjeldsen
MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS

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 1/10-20	Kr. 142.000.000	-heraf grund § 18	Kr. 26.035.400	Arealer iflg BBR	m²	Udnyttet tag	m²	Arealer	m²	Erhvervsareal	m²	554
Ejendommens saldi				Grundareal - i alt	4.140	Kælder	0	Boligareal	13.711	Antal erhvervslejemål		6
Opgørelsesdato				Bebygget areal	2.519	Andet areal	2.378	Antal boliglejemål	163	Erhvervsprocent		4%
				Bygningsareal	14.268		141	Boligprocent	96%			
				Opførelsesår	1926/1991							

Summary - DCF Værdiansættelse

Ejendommens værdi (Afrundet)	382.900.000	Forrentningskrav %	3,35	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	26.618 DKK/m ²	Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	1,02%	Diskonteringsrente %	5,35		

Summary - Følsomhedsanalyse

	DLV	Forrentningskrav				
		2,85	3,10	3,35	3,60	3,85
Det lejes værdi	1.500	409.200.000	366.300.000	330.000.000	299.000.000	272.100.000
	1.575	441.000.000	395.200.000	356.500.000	323.300.000	294.600.000
	1.650	472.700.000	424.100.000	382.900.000	347.700.000	317.200.000
	1.725	504.500.000	453.000.000	409.400.000	372.000.000	339.700.000
	1.800	536.200.000	481.800.000	435.800.000	396.400.000	362.200.000

Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse
Forudsætninger:

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 2,0 % 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 (2,0 % 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 gendulejet 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 2,0 % 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 moderniseringsandel	10%	Det lejes værdi efter § 5.2 modernisering	1.650 DKK/m ² /år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	13.711 m ²
Omkostninger til § 5.2 modernisering	8.000 DKK/m ²	Erhvervsareal	554 m ²

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
Lejeindtægter												
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	8.756.209	8.931.333	9.109.959	9.292.159	9.478.002	9.667.562	9.860.913	10.058.131	10.259.294	10.464.480	10.673.769
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	747.668	762.622	777.874	793.432	809.300	825.486	841.996	858.836	876.013	893.533	911.403
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	1.040.021	2.475.249	3.967.471	5.518.391	7.129.761	8.803.379	10.541.089	12.344.787	14.216.416	16.157.972	16.903.724
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl. Bruttoleje - Nybyggede taglejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlet Lejeindtjening	10.543.897	12.169.203	13.855.304	15.603.981	17.417.063	19.296.427	21.243.998	23.261.754	25.351.722	27.515.984	28.488.897
3	Forrentning af indestående kontantbeløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Strukturel tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bruttoindtjening	10.543.897	12.169.203	13.855.304	15.603.981	17.417.063	19.296.427	21.243.998	23.261.754	25.351.722	27.515.984	28.488.897
	Sparet henlæggelse til §18b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftsomk. Eksisterende drift	-5.593.721	-5.705.595	-5.819.707	-5.936.101	-6.054.823	-6.175.919	-6.299.438	-6.425.427	-6.553.935	-6.685.014	-6.818.714
	NOI før investeringsomkostninger (i)	4.950.177	6.463.608	8.035.597	9.667.880	11.362.240	13.120.507	14.944.560	16.836.327	18.797.787	20.830.970	21.670.183
	Inv. i modern. - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Løbende Investering i modernisering	-10.968.800	-11.188.176	-11.411.940	-11.640.178	-11.872.982	-12.110.442	-12.352.650	-12.599.703	-12.851.697	-13.108.731	0
	Investeringer - Ekstraordinære	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlede løbende investeringer (ii)	-10.968.800	-11.188.176	-11.411.940	-11.640.178	-11.872.982	-12.110.442	-12.352.650	-12.599.703	-12.851.697	-13.108.731	0
	Cash flow (i) + (ii)	-6.018.623	-4.724.568	-3.376.342	-1.972.298	-510.742	1.010.066	2.591.910	4.236.624	5.946.089	7.722.239	21.670.183
DCF-metode												
	NV årlig cash flow	-5.712.979	-4.256.895	-2.887.639	-1.601.159	-393.576	738.826	1.799.609	2.792.181	3.719.808	4.585.618	
	NV cash flows	-1.216.205										
	NV exit værdi	384.124.822										646.871.133
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0										
	Markedsværdi DCF-metode	382.908.616										
	Afrundet værdi	382.900.000										
	Substansværdi	26.618 DKK/m ²										
	Forrentning ved køb	1,02%										
								3,35	Deposita & forudbetalt leje (mdr)			0,00
								2,00	Forrentning af kontant indestående %			0,00
								5,35	Det lejedes værdi (kr/m ² /år)			1.650

Noter:

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

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje-fastsættelse	Udlejet areal (m ²)	Faktisk leje			Depositum (DKK)	Forudbetalt leje		Indvendig vedligehold §22 (DKK)
						Leje pr. m ² (DKK/m ²)	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)		Antal mdr. leje (mdr.)	Antal mdr. leje (mdr.)	
1	Andelsbolig	Egilsgade 25 m.fl., 2300 Københa	163	OMK	13.711	639	8.756.209	Nej				
2	Erhvervslejer	201+202		Erhverv	261	956	249.534					
3	Erhvervslejer	203+204		Erhverv	87	1.891	164.493					
4	Erhvervslejer	205		Erhverv	170	1.031	175.196					
5	Erhvervslejer	206		Erhverv	93	1.704	158.445					
	Viceværtkontor	208			63	0						
	Erhverv i alt,				674	1.109	747.668					
	Bolig i alt				13.711	639	8.756.209					
Total					14.385	661	9.503.877		0	0	0	

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m ²)	Aktuelt lejeniveau (DKK/m ² /år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering BRL §5.2			BRL § 5.2 Moderniseringspotentiale						BRL § 5.2 lejepotentiale	
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygningsomkostn. (DKK/m ²)	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale			Fraflyt (År)	Lejestigningspotentiale (DKK/År)	Stignings-tidspunkt (År)
											Lejl. Opsagt (Ja / Nej)	Opsagt (DKK/år)	ikke opsagt (DKK/år)			
1	Andelsbolig	163	13.711	639	OMK	Ja	3	8.000	8.756.209	22.623.150	Nej	0	13.866.941			0
Total		163	13.711	639					8.756.209	22.623.150		0	13.866.941			0

Noter Driftsomkostninger	Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m ²	Bemærkninger	
Grundskyld	848.028		815.094	32.934	59	Ifølge OIS	
Dækningsafgift				0	0		
Rottebekæmpelse			0	0	0		
Renovation, affaldsgebyr	299.000	59.800	229.910	9.290	21	Ifølge Årsrapport 2020	
Vand-, miljøafgifter m.v.		0	0	0	0	Ifølge Årsrapport 2020	
Ejendomsforsikring	235.000		225.873	9.127	16	Ifølge Årsrapport 2020	
Fællesudgifter E/F			0	0	0		
Abonnementer		0	0	0	0		
El (bl.a. gårdbelysning)	500.000	100.000	384.465	15.535	35	Ifølge Årsrapport 2020	
Vicevært	762.000	152.400	585.925	23.675	53	Ifølge Årsrapport 2020	
Serviceabonnementer drift		0	0	0	0		
Øvrige renholdelsesudgifter		0	0	0	0		
Snerydning		0	0	0	0		
Gårdlaug		0	0	0	0		
Advokathonorar, Gebyrer og porto, tilsyn og rådgivning		0	0	0	0		
Øvrige Foreningsomkostninger		0	0	0	0		
Vaskeri - refusion		0	0	0	0		
Varmeregnskab		0	0	0	0		
Administration, bolig	3.937,50 normtal	163 #lejl.	641.813	128.363	513.450	0	0,27
Adm., erhverv	1,50% (pct. af markedsleje)		11.215	2.243	0	8.972	1
Udvendig vedligehold:							
Erhverv § 18	84 DKK/m ² /år	554 m ²	46.536	9.307		37.229	
Erhverv § 18B	77 DKK/m ² /år	554 m ²	42.658	8.532		34.126	
Bolig § 18	84 DKK/m ² /år	13.711 m ²	1.151.724	230.345	921.379		
Bolig § 18B	77 DKK/m ² /år	13.711 m ²	1.055.747	211.149	844.598		
§ 22	DKK/m ² /år	0 m ²	0	0	0		
I ALT			5.593.721	902.139	4.520.695	170.887	389
							DKK/m ²

Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m²) 14.385

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. A/B's budget for 2022 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

DRIFTSUDGIFTER

Driftsudgifter, overført fra bilag E		kr.	2.644.028
Boligernes andel heraf:	96%	kr.	2.541.344
Tillagt boligadministration	Antal enheder: 163	kr.	641.813
Driftsudgifter i alt			3.183.156

HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER

1. Centralvarmeanlæg:			
A. Kedler	kr.	0	
B. Oliefyr	kr.	0	
C. Stoker	kr.	0	
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	351.490	
2. Kaminer, kakkellovne og gasradiatorer	kr.	0	
3. Maskinvaskerier, blødgøringsanlæg & vaskekedler	kr.	0	
4. El-vandvarmere og gasbadeovne	kr.	0	
5. Køleanlæg:			
A. Centralkøleanlæg med kompressor og skabe	kr.	0	
B. Enkelte absorptions- eller kompressorkøleskabe	kr.	0	
6. Gas- og elkomfurer	kr.	0	
7. Ventilationsanlæg	kr.	0	
8. Traktorer og andre større redskaber	kr.	0	
9. Fællesanlæg for TV og radio	kr.	0	
10. Elevatorer	kr.	0	
11. Butiks-, kontorinventar & bageriovsanlæg	kr.	0	
12. Porttelefon	kr.	40.750	
13. Fællesantenne	kr.	19.356	
Oprindelig saldo	kr.	0	
Henlæggelser i alt:		kr.	411.596
Henlæggelser i alt pr. m²:		Pr. m²	28,85

1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet			
7% af 15. alm. vurdering	kr.	357.000	
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	137.199	Pr. m ² 10,006
+ satsregulering (2020)	kr.	<u>77.361</u>	
Kapitalafkast i alt		kr.	571.560
Boligernes andel heraf:	96%	kr.	549.362

HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE

1/3 af henlæggelser i alt pr. m ² eller kr.	10,006	tillægges § 18-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 44 + 10,006		=	54,01
+ satsregulering		kr.	30,45
Henlæggelser til § 18 i alt pr. m ² Bruttoetageareal, år:	2021	kr.	84,46
der afrundes til	84	~	1.151.724

1/3 af henlæggelser i alt pr. m ² eller kr.	10,01	tillægges § 18b-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 27,50 + 10,006		=	49,51
+ satsregulering		kr.	27,91
Henlæggelser til § 18b i alt pr. m ² Bruttoetageareal, år:	2021	kr.	77,42
der afrundes til	77	~	1.055.747

MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER

	Forbedringsleje	Installationsår	Bruttoudgift
Termovinduer	1.170.919	1989	9.597.700
Fjernvarme	1.233.304	1990	9.597.700
Elinstallation	51.474	2019	805.327
Varmepumper mv	7.702	2015	108.600
Røg alarmer	4.831	2017	70.875
Postkasser	18.032	2012	244.500
Gård og kælder	202.109	2000	2.021.091
Dørtelefon	23.494	2012	318.563
Nye døre	16.854	2007	195.000
Fugtisolering mv	53.967	2006	634.910
Brandsikring	33.532	1989	274.856
Modernisering i alt			kr. 2.816.219

BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²

Anslået boliglejeindtægt i alt:	kr.	8.756.209
Gennemsnitlig boligleje pr. m²	kr. pr. m²	639