

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:

26.01.2023

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 390.200.000

januar 2023



Andelsboligforening

Sag 146233

Nordicals

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




NORDICALS
erhvervsmæglere



Sag:	146233	Dato:	26.01.2023
Vejnavn:	Njalsgade 24A-30B m.fl.	Postnr.:	2300 By: København S
Matr.nr.:	40, 402, 403, 404 & 405	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 31.12.2021 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 § 117 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 24.01.2023
- Tingbogsattest af 24.01.2023
- Ejendomsvurdering 2020
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- København Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.10.64
- Jordforureningsattest af 24.01.2023



-
- Udskrift fra kulturarv.dk af 24.01.2023
 - Save-undersøgelse af 28.02.1992 med bevaringsmæssig værdi 4
 - Energimærke af 19.07.2020
 - Lejeliste 2022
 - Referat generalforsamling 2022
 - Årsrapport 2021
 - Entrepriseregnskab vedr. udskiftning af stigestrengene mv.

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 legebærende iht. Lejelovgivningen.
-

Arealer	Grundareal, matr.nr. 40, 402, 403, 404 & 404, Amagerbros Kvarter	4.140 m ²
	heraf vej	0 m ²
	Ifølge tingbogsattest af 24.01.2023	
	Bebygget areal	2.378 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 24.01.2023	

Tingbogen På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 24.01.2023 skønnes ejendommen ikke at være belastet af byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

Planforhold Ejendommen er omfattet af København 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 19.07.2020 med energiklassifikation C.

Besigtigelse Udvendig besigtigelse af ejendommen blev foretaget torsdag den 26.01.2023 af Jacob Keis Hansen og Frederik Just-Asmussen, Nordicals København A/S.

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. Ejendommen

Fredningsstatus

Ejendommens bygning nr. 1, 2, 3, 4 og 5 er ifølge Kulturarv.dk den 24.01.2023 registreret med bevaringsmæssig værdi 4, jf. SAVE-undersøgelse med registreringsdato af den 28.02.1992. Ejendommen har i 2022 fået nye stigestregne, samt relining af toiletfaaldstammer mv.

Lejemålene

Ejendommen er ifølge BBR-meddelelsen disponeret med et samlet boligareal på 13.711 m² fordelt på 162 boliglejemål. Herudover 4 erhvervslejemål og et vicevært-kontor på i alt 749 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
 - Nye varmetigestrengene mv.

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 24.01.2023 ikke kortlagt iht. Lov om jordforurening.

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

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 men stigende i 2021. 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 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. Derudover er størstedelen af tilflytterne unge, som vil være tæt på uddannelsesmuligheder. Fraflytterne er typisk børn og folk i trediveerne, som søger muligheden for mere plads til familien.

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 har Corona spillet en væsentlig rolle omkring, at nettoindvandringen til København midlertidigt er reduceret. I 2021 er nettoindvandringen det højeste siden



2016, hvilket hovedsageligt skyldes indvandring i forbindelse med arbejde og uddannelse efter samfundets åbning fra pandemien.

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. Selvom det er blevet mere attraktivt at flytte væk fra Hovedstadsområdet, er Hovedstadsområdets jobskabelse dog så stort, at de fleste husstande bliver 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: Befolkningstilvækst 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	7.280
Nettotilflyttede	2.380	385	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-6.327
Nettoindvandrede	4.617	5.532	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	5.298
Korrekationer	-1.551	-919	-500	-345	-131	-61	-34	-153	-6
Befolkningstilvækst	10.805	11.102	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281	5.149	6.245
Befolkning ultimo	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039

Kilde: Danmarks Statistik.

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 grundlæggende er normaliseret.

Danmark har lagt Covid-19 bag sig

Efter vi i Danmark har lagt Covid-19 bag os, er det danske samfund fuldt genåbnet igen. Den fulde genåbning af samfundet betyder, at aktivitetsniveauet er som vi kender det fra før Covid-19. I forhold til aktiviteten 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 investordfærd.

Danmark er sluppet igennem Corona pandemien med mindre økonomisk tilbagegang end mange af de lande, vi normalt sammenligner os med. Under Corona perioden har der været pres på forsyningskæderne, som har bevirket en grad af flaskehalsudfordringer, og en ubalance i forbrugsmarkedet mellem udbud og efterspørgsel. Det har gennem 2. halvår 2021 og ind i 2022 givet anledning til stigende inflation. Situationen i Ukraine har også været medvirkende til at øge inflationsudviklingen. Vi har på den baggrund set en tendens til stigende renteutvikling, i takt med, at nationalbanker verden over, hæver renten, for at opnå en dæmpende effekt på inflationsudviklingen. ECB og den danske nationalbank har indtil videre været ganske tilbagebærende med renteforhøjelser. I forhold til udviklingen i ejendomsmarkedet, vil højere renteniveauer potentielt have en



dæmpende effekt på prisudviklingen, hvis højere renteniveauer viser sig at blive en mere varig markedstilstand. Indtil videre kan vi konstatere, at investorerne, herunder de internationale, fortsat har stor appetit på ejendomsinvesteringer i Danmark.

I kølvandet på virusudbruddet var udbuddet af investeringsejendomme rekordlavt i første halvdel af 2020, hvor ejendomsejerne 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 2021 og ind i starten af 2022 set prisstigninger, som primært kan henføres til komprimering i afkastniveauer. På udbudssiden er den øgede aktivitet fra slutningen af 2021, fortsat ind i 2022. Der er især hård konkurrence om ejendomme i København og Storkøbenhavn, hvilket muligvis kan sænke afkastniveauerne yderligere i 2022.

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 3,00-3,50% 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 3,0-4,0%, især afhængig af konkret beliggenhed. Der forventes at optræde eksempler på at ejendomme med særlig eftertragtet beliggenhed udbydes i niveauer helt ned under 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. 10.002.082.

I det omfang lejligheder indeholder potentiale for gennemgribende istandsættelse jf. LL § 19.2, er dette potentiale indregnet i værdiansættelsen. For at opfylde kravene i LL § 19, 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 LL § 19, stk. 2, er skønnet til kr. 1.750 pr. m².

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 5.891.340 på årsbasis, svarende til kr. 407 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. 4.110.742 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.



Kontant handelsværdi

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

Kr. 390.200.000

*** Skriver kroner tre hundrede niti millioner to 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 1,05% 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. 26.985.

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				
		3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
	1.600	417.100.000	375.400.000	339.900.000	309.300.000	282.700.000
	1.675	447.100.000	402.800.000	365.000.000	332.500.000	304.200.000
	1.750	477.000.000	430.200.000	390.200.000	355.700.000	325.800.000
	1.825	507.000.000	457.500.000	415.300.000	379.000.000	347.300.000
	1.900	537.000.000	484.900.000	440.500.000	402.200.000	368.900.000

Note:

DLV = Det lejedes værdi



Referencer

Ejendomshandler, reference

Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m ²
Gullandsgade 18 m.fl., 2300 København S	2021	2,2%	28.231
Sagasvej 6, 1861 Frederiksberg	2021	0,7%	27.910
Fælledvej 17, 2200 København N	2021	1,8%	27.218
Hveensvej 5-13, 2300 København S	2021	1,0%	22.779

Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference

Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m ²
Sølvgade 90, 1. tv., 1307 København K	131	2022	230.246	1.800
Lille Colbjørnsensgade 2, 4. tv., 1703 København K	72	2022	126.600	1.758
Griffenfeldsgade 13 B, 5., 2200 København N	80	2020	139.556	1.744
Sølvgade 84, 3. tv., 1307 København K	159	2022	277.050	1.742

* 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 26.01.2023

Frederik Just-Asmussen
Investment Analyst, M.Sc. Finance

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.

Njalsgade 24A-30B m.fl., 2300 København S - GRUNDDATA
Bilag A

Ejendommen: Njalsgade 24A-30B m.fl., 2300 København S			Matr.nr.:	40, 402, 403, 404 & 405, Amagerbros Kvarter, Kbh	Tinglyst ejer:	Boligselskabet Isafjord		
Ejd.værdi 1/10-20		Kr. 142.000.000	-heraf grund	Kr. 26.035.400	Arealer iflg BBR	m²	Arealer	m²
		§ 119	§ 120	Grundareal - i alt	Udnyttet tag	Boligareal	Erhvervsareal	m²
Ejendommens saldi		-	-	Bebygget areal	Kælder	13.711	Antal erhvervslejemål	554
Opgørelsesdato		-	-	Bygningsareal	Garager	162	Antal erhvervslejemål	6
				Opførelsesår		96%	Erhvervsprocent	4%

Summary - DCF Værdiansættelse

Ejendommens værdi (Afrundet)	390.200.000	Forrentningskrav %	3,50	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	26.985 DKK/m ²	Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	1,05%	Diskonteringsrente %	5,50		

Summary - Følsomhedsanalyse

	DLV	Forrentningskrav				
		3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
Det lejes værdi	1.600	417.100.000	375.400.000	339.900.000	309.300.000	282.700.000
	1.675	447.100.000	402.800.000	365.000.000	332.500.000	304.200.000
	1.750	477.000.000	430.200.000	390.200.000	355.700.000	325.800.000
	1.825	507.000.000	457.500.000	415.300.000	379.000.000	347.300.000
	1.900	537.000.000	484.900.000	440.500.000	402.200.000	368.900.000

Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse
Forudsætninger:

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 2,0 % p.a., med henvisning til ECBs langsigtede inflationsmål.
- 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. LL § 19.2., og udlejes jf. LL § 19.2., 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. LL § 19.2 forudsættes genudlejet til lejeniveauer jf. anført i nedenstående parameter-tabel.
- Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter LL § 19.2 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 §19.2 moderniserin	1.750 DKK/m ² /år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	13.711 m ²
Omkostninger til § 19.2 modernisering	8.000 DKK/m ²	Erhvervsareal	554 m ²

Note	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Diskonteringsfaktor	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	
	Lejeindtægter											
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	9.173.285	9.356.751	9.543.886	9.734.764	9.929.459	10.128.048	10.330.609	10.537.221	10.747.966	10.962.925	11.182.184
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	828.797	845.373	862.281	879.526	897.117	915.059	933.360	952.027	971.068	990.489	1.010.299
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	1.111.572	2.645.542	4.240.426	5.898.047	7.620.277	9.409.037	11.266.299	13.194.088	15.194.482	17.269.614	18.066.673
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bruttoleje - Nybyggede taglejl.											
	Samlet Lejeindtjening	11.113.655	12.847.666	14.646.593	16.512.337	18.446.853	20.452.144	22.530.268	24.683.337	26.913.516	29.223.029	30.259.156
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	11.113.655	12.847.666	14.646.593	16.512.337	18.446.853	20.452.144	22.530.268	24.683.337	26.913.516	29.223.029	30.259.156
	Sparet henlæggelse til §119	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftsomk. Eksisterende drift	-5.891.340	-6.009.167	-6.129.351	-6.251.938	-6.376.976	-6.504.516	-6.634.606	-6.767.298	-6.902.644	-7.040.697	-7.181.511
	NOI før investeringsomkostninger (i)	5.222.314	6.838.499	8.517.242	10.260.400	12.069.877	13.947.628	15.895.662	17.916.038	20.010.871	22.182.331	23.077.645
	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
4	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)	-5.746.486	-4.349.677	-2.894.697	-1.379.779	196.895	1.837.187	3.543.012	5.316.335	7.159.174	9.073.600	23.077.645
	DCF-metode											
	NV årlig cash flow	-5.446.906	-3.907.978	-2.465.164	-1.113.780	150.651	1.332.412	2.435.597	3.464.118	4.421.715	5.311.963	
	NV cash flows	4.182.628										
	NV exit værdi	386.010.257										659.361.281
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0										
	Markedsværdi DCF-metode	390.192.885										
	Afrundet værdi	390.200.000										
	Substansværdi	26.985	DKK/m ²									
	Forrentning ved køb	1,05%										
	Forrentningskrav %							3,50	Deposita & forudbetalt leje (mdr)			0,00
	Inflation %							2,00	Forrentning af kontant indestående %			0,00
	Diskonteringsrente %							5,50	Det lejedes værdi (kr/m ² /år)			1.750

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
- 4 Ejendommen er registreret med energimærke C af 19.07.2020

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje- fastsættelse	Udlejet areal (m ²)	Faktisk leje			Depositum		Forudbetalt leje		Indvendig vedligehold §117 (DKK)
						Leje pr. m ² (DKK/m ²)	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)	Antal mdr. leje (DKK)	Antal mdr. leje (DKK)			
1	Andelsbolig	Njalsgade 24A-30B m.fl., 2300 Kø	162	OMK	13.711	669	9.173.285	Nej					
2	Dinesen & Dinesen ApS		201	1	Erhverv	261	1.055	275.259	Nej				
3	smyks.dk	203 & 204	1	1	Erhverv	162	1.145	185.501	Nej				
4	Optikere, Michael Østergaard m		205	1	Erhverv	170	1.137	193.257	Nej				
5	MiniZoo Ejd. ApS		206	1	Erhverv	93	1.879	174.780	Nej				
9	Viceværtsskontor, Erhvervsandel		208	1	Erhverv	63	0	0	Nej				
	Erhverv i alt,				749	1.107	828.797						
	Bolig i alt				13.711	669	9.173.285						
Total					14.460	692	10.002.082		0	0	0		

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m ²)	Aktuelt lejeniveau (DKK/m ² /år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering LL §19.2			LL § 19.2 Moderniseringspotentiale						LL § 19.2 lejepotentiale	
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygnings- omkostn. (DKK/m ²)	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale				Lejestignings potentiale (DKK/År)	Stignings- tidspunkt (År)
											Lejl. Opsagt (Ja / Nej)	Opsagt (DKK/år)	ikke opsagt (DKK/år)	Fraflyt (År)		
1	Andelsbolig	162	13.711	669	OMK	Ja	3	8.000	9.173.285	23.994.250	Nej	0	14.820.965			0
Total		162	13.711	669					9.173.285	23.994.250		0	14.820.965			0

Noter Driftsomkostninger			Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m ²	Bemærkninger
Grundskyld			871.774		837.917	33.856	60	Jf. OIS
Dækningsafgift						0	0	
Rottebekæmpelse					0	0	0	
Renovation, affaldsgebyr			245.122	49.024	188.482	7.616	17	Jf. 2021 årsrapport
Vand-, miljøafgifter m.v.			436.210	87.242	335.415	13.553	30	Jf. 2021 årsrapport
Ejendomsforsikring			215.147		206.791	8.356	15	Jf. 2021 årsrapport
Fællesudgifter E/F					0	0	0	
Abonnementer			15.450	3.090	11.880	480	1	Jf. 2021 årsrapport
El (bl.a. gårdbelysning)			56.013	11.203	43.070	1.740	4	Jf. 2021 årsrapport
Vicevært			537.707	107.541	413.460	16.706	37	Jf. 2021 årsrapport
Gårdlaug				0	0	0	0	
Øvrige renholdelsesudgifter			186.328	37.266	143.273	5.789	13	Jf. 2021 årsrapport
Snerydning				0	0	0	0	
Vand, varme, elektricitet m.v.				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	4.218,75	normtal	683.438	136.688	546.750	0	0,29	Normtal
Adm., erhverv	1,50%	(pct. af markedsleje)	12.432	2.486	0	9.946	1	
Udvendig vedligehold:								
Erhverv § 119	95 DKK/m ² /år	749 m ²	71.155	14.231		56.924		
Erhverv § 120	87 DKK/m ² /år	749 m ²	65.163	13.033		52.130		
Bolig § 119	95 DKK/m ² /år	13.711 m ²	1.302.545	260.509	1.042.036			
Bolig § 120	87 DKK/m ² /år	13.711 m ²	1.192.857	238.571	954.286			
§ 117		0 m ²	0	0	0			
I ALT			5.891.340	960.884	4.723.361	207.096	407	DKK/m ²

Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m²) 14.460

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. 2021 årsrapporten for Boligselskabet Isafjord og dels med aktuelle og anslåede beløb. I forbindelse med beregningen er forudsat, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse.

Driftsbesparelse ved sparet §120 i 10 år

Nej

DRIFTSUDGIFTER			
Driftsudgifter, overført fra bilag E		kr.	2.563.751
Boligernes andel heraf:	96%	kr.	2.464.184
Tillagt boligadministration	Antal enheder: 162	kr.	683.438
Driftsudgifter i alt			3.147.622

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:		0	
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.	40.500	
13. Fællesantenne	kr.	19.238	
Oprindelig saldo	kr.	0	
Henlæggelser i alt:		kr.	411.227
Henlæggelser i alt pr. m²:		Pr. m²	28,83

1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet			
7% af 15. alm. vurdering	kr.	357.000	
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	137.076	Pr. m ² 9,997
+ satsregulering (2022)	kr.	<u>98.607</u>	
Kapitalafkast i alt		kr.	592.683
Boligernes andel heraf:	96%	kr.	569.665

HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE

1/3 af henlæggelser i alt pr. m ² eller kr.		9,997	tillægges § 119-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 44 + 9,997			=	54,00
+ satsregulering			kr.	40,84
Henlæggelser til § 119 i alt pr. m ² Bruttoetageareal, år:		2022	kr.	94,84
der afrundes til	95		~	1.302.545

1/3 af henlæggelser i alt pr. m ² eller kr.		10,00	tillægges § 120-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 27,50 + 19,997			=	49,50
+ satsregulering			kr.	37,61
Henlæggelser til § 120 i alt pr. m ² Bruttoetageareal, år:		2022	kr.	87,10
der afrundes til	87		~	1.192.857

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	17.921	2012	243.000
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
Nye varместigsstrenge mv.	144.488	2022	1.921.384
Modernisering i alt			kr. 2.960.596

BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²

Anslået boliglejeindtægt i alt:		kr.	9.173.285
Gennemsnitlig boligleje pr. m²		kr. pr. m²	669