

SAVILLS

VURDERINGSRAPPORT

Boligselskabet Isafjord

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

Vurderingsdato:

31.12.2024

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 402.800.000

januar 2025



Vurderingsrapport

Boligselskabet Isafjord



Sag: 044253	Dato: 28.01.2025
Vejnavn: Njalsgade 24A-30B m.fl.	Postnr.: 2300 By: København S
Matr.nr.: 40, 402, 403, 404, 405, Amagerbros Kvarter, Kbh	BFE-nummmer: 6000282

Formål

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

Nærværende vurdering er en genvurdering af tidligere vurdering udarbejdet den 31.12.2023 af den ansvarlige valuar Stig Plon Kjeldsen, Savills.

Rekvirent

Jari L. Jensen
v/ Boligselskabet Isafjorde
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 vedligeholdelsefteerslæb.

Dokumentationsomfang

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 24.01.2025
- Tingbogsattest af 24.01.2025
- Ejendomsvurdering 2022
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- København Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.10.64
- Jordforureningsattest af 24.01.2025
- Udskrift fra kulturarv.dk af 24.01.2025
- Save-undersøgelse af 28.02.1992 med bevaringsmæssig værdi 4
- Energimærke af 19.07.2020
- Lejelister erhvervslejemål
- Referat generalforsamling de seneste 2024
- Årsrapport 2023

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 vedligeholdsarbejder, 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:

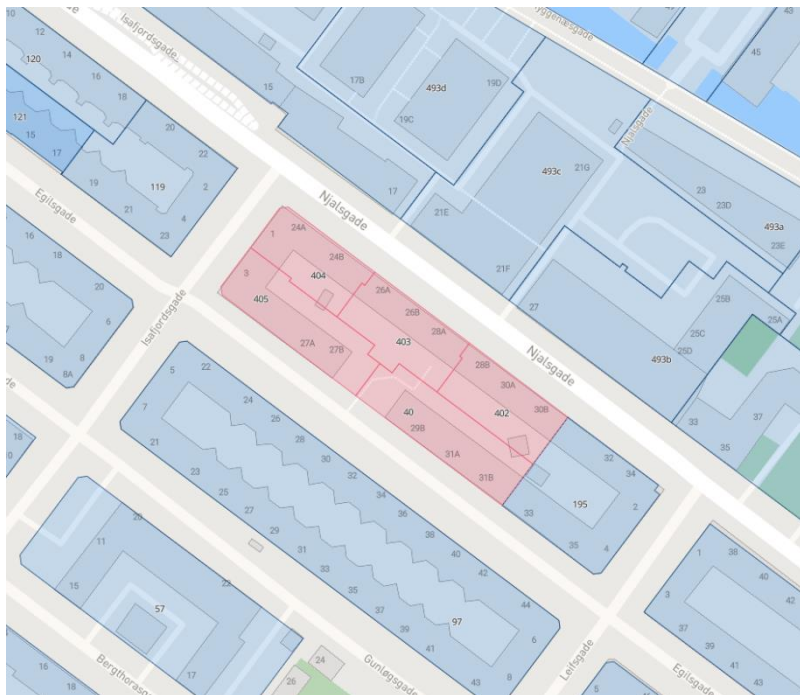
- at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår, jf. dog særlig forudsætning omkring et beboelseslejemål til fri disposition nedenfor,
- at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor,
- 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 legebærende 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.

Arealforhold

Grundareal, matr.nr. 40, 402, 403, 404, 505, Amagerbros Kvarter Kbh	4.140 m ²
heraf vej	0 m ²
Ifølge tingbogsattest af 24.01.2025	
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 24.01.2025	

Matrikelkort

Ejendommen er beliggende på matr.nr. 40, 402, 403, 404, 405 Amagerbros Kvarter, Kbh Vores forståelse for afgrænsningen af matriklen på matrikelkortet for neden er identificeret ved det markerede område.



Tingbogen

På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 24.01.2025 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: R.19.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.

Miljøforhold

Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal den 24.01.2025 ikke kortlagt iht. Lov om forurennet jord.

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.

Besigtigelse

Besigtigelse af ejendommen blev foretaget mandag den 20.01.2025 af Thorbjørn Rifbjerg Erichsen, Savills.

Til stede ved besigtigelsen var administrator, Jari, der fremviste ejendommen og besvarede spørgsmål. Til besigtigelsen blev fremvist kælder, loft og udenomsarealer. Ligeledes blev lejligheden Njalsgade 26B 4. th indvendig besigtiget.

Generel 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 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. Ejendommen har i 2022 fået nye stigestrenge, samt relining af toilet-faldstammer mv. I 2024 fik ejendommen lavet 71 nye altaner.

Fredningsstatus

Ejendommen er på kulturarv.dk 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 161 boliglejemål. Herudover 4 erhvervslejemål og et viceværtkontor på i alt 749 m².

Samtlige boliglejemål er på andelsbasis.

Boliglejemål

Boliglejemålene er fordelt med lejligheder på mellem 61 m² og 176 m². Der er tale om regulære og lyse lejligheder, som fremstår generelt i god stand.

Erhvervslejemål

Der er 4 erhvervslejemål beliggende i stueplanen.

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 varmetigestrenger mv.
- Ny port i gård, samt nye udvendige kælderdøre
- Altaner

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 foretaget 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 lejemålsmoderniseringer

Svagheder

- Ældre bygning med behov for løbende vedligeholdelse

Skattemæssige afskrivninger

Ejendommen er ikke udlejet til et afskrivningsberettiget formål.

Ejendommens momsprocent

Ejendommens momsprocent er 0.

Markedet

Befolkningsudvikling

Tal fra Danmarks Statistik viser, at befolkningstallet i hovedstaden over en længere årrække frem til 2023 er øget med omkring 10.000 nye indbyggere årligt foruden et dyk i befolkningstilvæksten i 2020 og 2021. Befolkningstvæksten 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 perioden 2020 til 2022 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 2022 og 2023 er nettoindvandringen rekordhøj, 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 boligefterspørgslen stigende.

Figur: Befolkningstilvækst i København & Frederiksberg

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Befolkning primo	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039	758.328	764.249
Fødselsoverskud	6.461	7.034	7.013	7.121	7.527	7.199	7.280	5.799	5.923	3.265
Nettotilflyttede	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-6.327	-6.575	-7.621	-2.984
Nettoindvandrede	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	5.298	10.427	7.925	2.903
Korrektioner	-500	-345	-131	-61	-34	-153	-6	638	-306	-202
Befolkningstilvækst	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281	5.149	6.245	10.289	5.921	2.982
Befolkning ultimo	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039	758.328	764.249	767.231

Kilde: Danmarks Statistik

Note: 2024 inkluderer de første 2 kvartaler af 2024

Markedet for investering i boligejendomme

De klassiske ældre byejeendomme 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 stigende inflation og hermed stigende renter, der har vanskeliggjort investorernes finansieringsmuligheder. Denne situation har forårsaget, at både sælgere og købere agerede med forsigtighed og forholdt sig afventende i forhold til den videre udvikling i dansk økonomi.

Markedsaktiviteten vedrørende de klassiske ældre byejeendomme har over det sidste år klaret sig bedre sammenlignet med de nyere boligejendomme. Dette skyldes især, at der i de ældre byejeendomme er et fremtidigt moderniseringspotentiale i form af udlejninger efter LL §19 stk. 2. Moderniseringspotentialet opvejer til dels de betydeligt høje finansieringsomkostninger, der som konsekvens af den økonomiske situation er kommet.

Inflations- og renteniveauet er stabiliseret

Den økonomiske situation i Danmark har gennemgået markante ændringer siden Ruslands invasion af Ukraine i begyndelsen af 2022. Centralbankerne reagerede ved at hæve de ledende renter for at bekæmpe en inflation, der i fjerde kvartal af 2022 oversteg 10 %.

I dag er inflationen under kontrol i både Danmark og Europa på omkring 2%, hvilket svarer til målsætningen fra Den Europæiske Centralbank (ECB). Den positive udvikling i inflationen har ført til, at Danmarks Nationalbank, med afsæt i ECB's politik, har sænket de ledende renter flere gange i løbet af 2024.

Danmark har, ligesom Euroområdet, et stærkt arbejdsmarked kombineret med begrænset økonomisk vækst. I Danmark er inflationen lavere end i Euroområdet, hvilket giver begrundede forhåbninger om, at inflationen også i Euroområdet vil falde yderligere over de kommende måneder. Dette kan være det element, der åbner for rentenedsættelser i 2025, som ligger i overkanten af markedsforventningerne. Den stærke økonomiske udvikling i USA giver Europa anledning til bekymring, men indtil videre er markedsforventningerne fortsat yderligere rentenedsættelser fra ECB i 2025, og dermed også fra Nationalbanken. Udviklingen i DK-swap rentekurven fra juni til december bekræfter et skift i rentemarkedsforventningerne, hvor DK-swap rentekurven er forskudt nedad med ca. 75 bps for den 5-årige løbetid, mens forskydningen er større for kortere løbetid, og mindre for længere løbetider.

Efter udbruddet af inflationskrisen fra midten af 2022 til 2023 faldt udbuddet af boliginvesteringsejendomme markant, da ejendomme var tilbageholdende med at sætte ejendomme til salg. De høje lånerenter skabte større afstand mellem købere og sælgere, hvilket førte til et lavere antal handler i perioden.

I løbet af 2024 begyndte balancen på markedet at blive genoprettet, og vi oplevede en stigende vilje blandt aktørerne til at justere pris- og afkastforventninger. Allerede mod slutningen af 2023 var der tegn på øget markedsaktivitet, og de rentenedsættelser, der fandt sted i slutningen af 2024, bidrog til en højere transaktionsvolumen i 2024 sammenlignet med året før. For 2025 forventes markedsaktiviteten at stige yderligere.

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.

Afkastniveauer på boligejendomme er stabile

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 23.000-40.000 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 finansierungsgrad. Afkastniveauerne er kommet under pres fra de højere lånerenter, og på den baggrund er vi i øjeblikket vidne til et strukturelt skift på investeringsmarkedet, hvor afkastniveauerne er forskudt opad. Markedsafkast på 3,50-4,00 % er ofte forekommende på ældre boligejendomme, men på prime beliggenheder kan niveauet være lavere.

Nyere boligejendomme i Hovedstadsområdet handles typisk til afkastniveauer i spændet 3,75-4,25%, især afhængig af konkret beliggenhed. Kun få ejendomme kan formentlig handles i bunden af det spænd. I det bredere hovedstadsområde udenfor København, Frederiksberg og Gentofte ligger afkastniveauerne for nyere boligudlejningsejendomme typisk i spændet 4,00-5,00%. Boligejendomme med stort frasalgspotentiale som ejerlejligheder, kan have lavere afkastniveau, som kompenserer for frasalgspotentialet.

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. 11.176.033.

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. 1.825 pr. m².

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 6.014.102 på årsbasis, svarende til kr. 416 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. 5.161.931 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

Kontant handelsværdi

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

Kr. 402.800.000

* Skriver kroner fire hundrede to millioner

otte 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 1,28% 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. 27.856.

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				
		3,10	3,35	3,60	3,85	4,10
Det lejedes værdi	1.675	382.700.000	345.400.000	313.500.000	285.900.000	261.800.000
	1.750	459.700.000	415.900.000	378.400.000	346.000.000	317.600.000
	1.825	488.600.000	442.400.000	402.800.000	368.500.000	338.600.000
	1.900	517.500.000	468.800.000	427.100.000	391.000.000	359.500.000
	1.975	546.300.000	495.300.000	451.500.000	413.600.000	380.400.000

Note:

DLV = Det lejedes værdi

Referencer

Ejendomshandler, reference

Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m ²
Duntzfelts Allé 5, 2900 Hellerup	2022K2	3,0%	28.323
Frederikssundsvej 78A, 2400 København NV	2023K4	N/A	28.185
Visbygade 10 & 12-14, 2100 København Ø	2024K3	N/A	27.912
Rigensgade 23, 1316 København K	2023K4	3,5%	26.923

Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference

Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m ²
A. Henriksens Gade 2 A, 507, 2300 København S	61	2024	111.752	1.832
Aurehøjvej 3, 1. tv., 2900 Hellerup	115	2023K1	210.198	1.828
Nyvej 18, 3. tv., 2000 Frederiksberg	157	2024	286.731	1.826
Mysundegade 22, 2. th., 1668 København V	56	2024	102.161	1.824

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

Savills Danmark 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

Underskreven vurderingsmand erklærer,

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

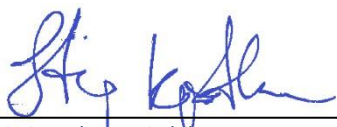
at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,

at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

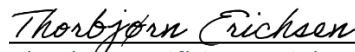
Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler.

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

København, den 28.01.2025



Stig Ploh Kjeldsen
Partner, M.Sc. Economics, MRICS
Diploma of Valuation, MDE



Thorbjørn Riffbjerg Erichsen
Associate Director, M.Sc. Economics
Diploma of Valuation, MDE

Bilag

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

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Savills** 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 1/10-22		Kr.	142.000.000	-heraf grund	Kr.	26.035.400	Arealer iflg BBR		m²	4.140
				§ 119		§ 120	Grundareal - i alt			2.378
Ejendommens saldi			-	-	-		Bebygget areal			14.268
Opgørelsesdato			-	-	-		Bygningsareal			1926
							Opførelsesår			
							Udnyttet tag		m²	0
							Kælder			2.378
							Garager			0
							Arealer		m²	13.711
							Boligareal			161
							Antal boliglejemål			96%
							Boligprocent			554
							Erhvervsareal			6
							Antal erhvervslejemål			4%
							Erhvervsprocent			

Summary - DCF Værdiansættelse									
Ejendommens værdi (Afrundet)		402.800.000				Forrentningskrav %		3,60	
Substansværdi		27.856 DKK/m²				Inflation %		2,00	
Forrentning ved køb		1,28%				Diskonteringsrente %		5,60	
						Deposita & forudbetalt leje (mdr)		0,00	
						Forrentning af kontant indestående %		0,00	
Summary - Følsomhedsanalyse									

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		3,10	3,35	3,60	3,85	4,10
	1.675	430.800.000	389.500.000	354.100.000	323.400.000	296.700.000
	1.750	459.700.000	415.900.000	378.400.000	346.000.000	317.600.000
	1.825	488.600.000	442.400.000	402.800.000	368.500.000	338.600.000
	1.900	517.500.000	468.800.000	427.100.000	391.000.000	359.500.000
	1.975	546.300.000	495.300.000	451.500.000	413.600.000	380.400.000

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 modeniseringsandel	10%		Det lejedes værdi efter §19.2 moderniserir	1.825 DKK/m²/år					
Lejetab ved modernisering	3 Måneder		Boligareal	13.711 m²					
Omkostninger til § 19.2 modernisering	8.000 DKK/m²		Erhvervsareal	554 m²					

Njalsgade 24A-30B m.fl., 2300 København S - Boligdel -Værdiansættelse (DKK)												Bilag B
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	0,80	0,76	0,72	0,68	0,65	0,61	0,58	
Lejeindtægter												
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	10.296.762	10.502.698	10.712.752	10.927.007	11.145.547	11.368.458	11.595.827	11.827.743	12.064.298	12.305.584	12.551.696
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	879.271	896.856	914.793	933.089	951.751	970.786	990.202	1.010.006	1.030.206	1.050.810	1.071.826
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	1.104.436	2.628.558	4.213.202	5.860.181	7.571.354	9.348.630	11.193.968	13.109.381	15.096.932	17.158.742	17.950.683
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl. Bruttoleje - Nybyggede taglejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlet Lejeindtjening	12.280.469	14.028.111	15.840.747	17.720.277	19.668.652	21.687.874	23.779.997	25.947.130	28.191.436	30.515.136	31.574.206
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	12.280.469	14.028.111	15.840.747	17.720.277	19.668.652	21.687.874	23.779.997	25.947.130	28.191.436	30.515.136	31.574.206
	Sparet henlæggelse til §120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftsomk. Eksisterende drift	-6.014.102	-6.134.384	-6.257.072	-6.382.213	-6.509.857	-6.640.055	-6.772.856	-6.908.313	-7.046.479	-7.187.409	-7.331.157
	NOI før investeringsomkostninger (i)	6.266.367	7.893.727	9.583.675	11.338.064	13.158.795	15.047.819	17.007.141	19.038.817	21.144.957	23.327.727	24.243.049
	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)	-4.702.433	-3.294.449	-1.828.264	-302.114	1.285.813	2.937.378	4.654.491	6.439.114	8.293.260	10.218.996	24.243.049
DCF-metode												
	NV årlig cash flow	-4.453.061	-2.954.302	-1.552.556	-242.949	979.170	2.118.245	3.178.519	4.164.039	5.078.670	5.926.101	
	NV cash flows	12.241.875										
	NV exit værdi	390.522.042										673.418.019
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0										
	Markedsværdi DCF-metode	402.763.916										
	Afrundet værdi	402.800.000										
	Substansværdi	27.856	DKK/m²					3,60	Deposita & forudbetalt leje (mdr)			0,00
	Forrentning ved køb	1,28%						2,00	Forrentning af kontant indestående %			0,00
								5,60	Det lejedes værdi (kr/m²/år)			1.825

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
- Ejendommen er registreret med energimærke C af 19.07.2020

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje- fastsættelse	Udlejet areal (m²)	Faktisk leje			Depositum		Forudbetalt leje		Indvendig vedligehold §117 (DKK)
						Leje pr. m² (DKK/m²)	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)	Antal mdr. leje (DKK) (mdr.)	Antal mdr. leje (DKK) (mdr.)			
1	Andelsbolig	Njalsgade 24A-30B m.fl., 2300 Kø	161	OMK	13.711	751	10.296.762	Nej					
2	Dinesen & Dinesen ApS		201	1	Erhverv	261	1.119	292.023					
3	Smyks.dk		203	1	Erhverv	162	1.215	196.798					
4	Optikere, Michael Østergaard m.fl.		205	1	Erhverv	170	1.206	205.027					
5	Minizoo Ej. ApS		206	1	Erhverv	93	1.994	185.424					
	Viceværtsskontor, erhvervsandel		208	1	Erhverv	63	0	0					
Erhverv i alt,					749	1.174	879.271						
Bolig i alt					13.711	751	10.296.762						
Total					14.460	773	11.176.033		0		0		0

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m²)	Aktuelt lejeniveau (DKK/m²/år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering LL §19.2			LL § 19.2 Moderniseringspotentiale						LL § 19.2 lejepotentiale	
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygnins- omkostn. (DKK/m²)	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale				Lejestignings- potentiale (DKK/År)	Stignings- tidspunkt (År)
											Lejl.	Opsagt	Opsagt	ikke opsagt		
											(Ja / Nej)	(DKK/år)	(DKK/år)	(År)		
1	Andelsbolig	161	13.711	751	OMK	Ja	3	8.000	10.296.762	25.022.575	Nej	0	14.725.813		0	
Total		161	13.711	751					10.296.762	25.022.575		0	14.725.813		0	

Noter Driftsomkostninger				Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m²	Bemærkninger
Grundskyld				896.184		861.379	34.804	62	Jf. OIS
Dækningsafgift							0	0	
Rottebekæmpelse						0	0	0	
Renovation, affaldsgebyr				419.544	83.909	322.601	13.035	29	Jf. årsrapport 2023
Vand-, miljøafgifter m.v.				321.754	64.351	247.407	9.997	22	Jf. årsrapport 2023
Ejendomsforsikring				247.552		237.938	9.614	17	Jf. årsrapport 2023
Fællesudgifter E/F						0	0	0	
Abonnementer				16.550	3.310	12.726	514	1	Jf. årsrapport 2023
El (bl.a. gårdbelysning)				50.455	10.091	38.796	1.568	3	Jf. årsrapport 2023
Vicevært				479.986	95.997	369.076	14.913	33	Jf. årsrapport 2023
Gårdlaug					0	0	0	0	
Øvrige renholdelsesudgifter				233.893	46.779	179.848	7.267	16	Jf. årsrapport 2023
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	4.500,00	normtal	161 #lejl.	724.500	144.900	579.600	0	0,31	Normtal
Adm., erhverv	1,50%	(pct. af markedsleje)		13.189	2.638	0	10.551	1	
Udvendig vedligehold:									
Erhverv § 119	95	DKK/m²/år	554 m²	52.630	10.526		42.104		
Erhverv § 120	88	DKK/m²/år	554 m²	48.752	9.750		39.002		
Bolig § 119	95	DKK/m²/år	13.711 m²	1.302.545	260.509	1.042.036			
Bolig § 120	88	DKK/m²/år	13.711 m²	1.206.568	241.314	965.254			
§ 117		DKK/m²/år	0 m²	0	0	0			
I ALT				6.014.102	974.073	4.856.661	183.368	416	DKK/m²

Noter:

1

Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m²)

14.460

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. A/B's årsrapport 2023 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.	2.665.918
Boligernes andel heraf:	96%	kr.	2.562.384
Tillagt boligadministration	Antal enheder:	161	kr. 724.500
Driftudgifter i alt			3.286.884

HENLÆGGE LSE S TIL TEKNISKE FORNYELSER

1. Centralvarmeanlæg:			
A. Kedler	kr.	0	
B. Oliefy r	kr.	0	
C. Stoker	kr.	0	
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	351.490	
2. Kaminer, kakkelovne 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 & bageriovnslanlæg	kr.	0	
12. Porttelefon	kr.	40.250	
13. Fællesantenne	kr.	19.119	
Oprindelig saldo	kr.	0	
Henlægge lser i alt:		kr.	410.858
Henlægge lser i alt pr. m²:		Pr. m²	28,80

1/3 af henlægge lser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet			
7% af 15. alm. vurdering	kr.	357.000	
+ 1/3 af henlægge lserne	kr.	136.953	Pr. m² 9,601
+ satsregulering (2024)	kr.	106.760	
Kapitalafkast i alt		kr.	600.713
Boligernes andel heraf:	96%	kr.	577.383

HENLÆGGE LSE S TIL VEDLIGEHOLDELSE			
1/3 af henlægge lser i alt pr. m² eller kr.			
	9,601	tillægges § 119-henlægge lsesbeløbene	
således at disse bliver kr.	44	+	9,601
+ satsregulering			=
			kr. 41,78
Henlægge lser til § 119 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:	2025		kr. 95,38
der afrundes til	95	~	1.302.545

1/3 af henlægge lser i alt pr. m² eller kr.			
	9,60	tillægges § 120-henlægge lsesbeløbene	
således at disse bliver kr.	27,50	+	kr. 12,C 9,601
+ satsregulering			=
			kr. 39,28
Henlægge lser til § 120 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:	2025		kr. 88,38
der afrundes til	88	~	1.206.568

MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER	Forbedringsleje	Installationså r	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
Røgalarmer	4.831	2017	70.875
Postkasser	17.811	2012	241.500
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
Nye varmestigsstrenge mv. (50%)	147.947	2022	1.921.384
Ny port i gård, samt nye udvendige kælderdøre (25%)	17.557	2023	202.000
Altaner (71 stk.) (100%)	941.881	2024	11.524.684
Modernisering i alt			kr. 3.923.382

BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²			
Anslået boliglejeindtægt i alt:			
			kr. 10.296.762
Gennemsnitlig boligleje pr. m²			kr. pr. m² 751