VURDERING

Beliggende:	Gammel Kongevej 9 m.fl., 1610 København V
Matrikelnummer:	9 Udenbys Vester Kvarter, København
Ejer:	A/B Sankt Jørgens Gaard
Sagsnr:	18202107
Vurderet pris:	**kr. 205.400.000**

1 Sammenfatning 3
2 Basis for vurdering 4
2.1 Rekvirent 4
2.2 Vurderingsansvarlige 4
2.3 Vurderingsobjekt 4
2.4 Adkomstforhold 4
2.5 Vurderingsformål 4
2.6 Vurderingsmetode 4
2.7 Vurderingstema 5
2.8 Modtagne dokumenter 5
2.9 Indhentede oplysninger 5
3 Specifikationer 5
3.1 Art og anvendelse 5
3.2 Grundareal 6
3.3 Ejendomsarealer 6
3.4 Bygningsarealer 6
3.5 Offentlig ejendomsvurdering 8
3.6 Grundskyld 8
3.7 Dækningsafgift 9
3.8 Forsikringsforhold 9
3.9 Byggesager 9
3.10 Energiforhold 9
3.11 Planforhold 9
3.12 Byrder og servitutter 9
3.13 Byfornyelse 10
3.14 Hjemfaldspligt 10
3.15 Forurening 10
3.16 Panthæftelser 10
4 Indtægter og udgifter 10
4.1 Depositum og forudbetalt leje 10
4.2 Boliglejeindtægter 10
4.3 Erhvervsleje vilkår 11
4.4 Bolig- og erhvervslejeindtægter 11
4.5 Omkostningsbestemt lejebudget 12
4.6 Driftsbudget 12
4.7 Investors kapitalafkast 12
4.8 Normtal 12

4.9 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde 12
4.10 GI/Bindingspligt 13
4.11 Ekstraordinære hensættelser 14
5 Besigtigelse 14
5.1 Ejendommens beskrivelse 14
5.2 Konklusion 15
5.3 Nærområdet 15
5.4 Afstande 16
5.5 Kort 17
6 Markedsforhold 18
6.1 Makroøkonomi 18
6.2 Segmentbeskrivelse 23
6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området 26
6.4 Solgte reference ejendomme 27
7 Besvarelse 29
7.1 Ejendommens stærke og svage sider 29
7.2 Moderniseringsfrekvens 29
7.3 Værdi af ledig lejlighed 30
8 Generelt 30
8.1 Særlige forudsætninger 30
8.2 Almindelige forudsætninger 30
8.3 Habilitetserklæring 31
8.4 Copyright 31
8.5 RICS Danmark 31
8.6 Ansvar 31
8.7 Bilag 31
8.8 Fremsendelse 31
9 Datering og underskrift 32
10 Omkostningsbestemt lejebudget 33
11 Følsomhedsanalyse 34
12 Standardbetingelser for vurdering 35

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	Vesterbrogade 18 m.fl., 1610 Kbh. V
Totalt areal, m²	8.967
Antal boligenheder	59
Vurderingsdato	31-08-2021
Budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./m² (gennemsnit)	kr. 4.560
Vedligeholdelseshensættelse kr./m² i budgetperioden	kr. 147
OMK-leje (m²/pa)	kr. 471
Moderniseret lejeniveau pr. m²/pa (gennemsnit)	kr. 1.550
Energimærke (nuværende)	D
Energimærke (forudsætning i beregning efter år 1)	C
Det anvendte forrentningskrav	4,15%
Ejendommens værdi	kr. 205.400.000
Ejendommens værdi kr./m².	kr. 22.906

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

Cej Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5 1
1613 København V
jaj@cej.dk
CVR-nr.: 29803250
Att.: Janne Jensen

2.2 Vurderingsansvarlige

Mike Biran
Vurderingsspecialist, MDE, MRICS Registered Valuer
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København
Bremerholm 29, 1069 København K
CVR: 38773143
Telefon: 58588726
Mobil: 21215412
E-mail: mik@edc.dk

Knud Egehoved
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København
Bremerholm 29, 1069 København K
CVR: 38773143
Telefon: 58588731
E-mail: keg@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Gammel Kongevej 9 m.fl., 1610 København V i Københavns Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
9	Udenbys Vester Kvarter, København		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: A/B Sankt Jørgens Gaard

2.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering kan af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi samt anvendes af revisor til fastsættelse af dagsværdi i årsregnskabet.

2.6 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valuaren anvende en DCF-model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en

periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i rapporten.

2.7 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 31-08-2021 gældende markeds- og konjunkturforhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Årsrapport for 2019/2020
- Budget for 2020/2021
- Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 28-10-2020
- Referat af ekstraordinær generalforsamling, afholdt den 23-06-2020
- Lejelister

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest
- BBR-meddelelse
- Forureningsattest fra Region Hovedstaden
- Offentlige ejendomsoplysninger fra ois.dk
- Kommuneplan 2019
- Lokalplan nr. 64 og 178

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en etagebolig-bygning, opført i 1863 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen anvendes til beboelse og erhverv.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
9	Udenbys Vester Kvarter, København	Byzone	2.598 m²	0 m²
			2.598 m²	0 m²

Kilde: ois.dk

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 03-08-2021 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	7
Samlet bebygget areal	1.972 m²
Samlet bygningsareal	8.827 m²
Samlet boligareal	5.190 m²
Samlet erhvervsareal	3.845 m²
Samlet kælderareal	1.550 m²

Der er en difference mellem BBR og arealerne i nøgleoplysningsskemaet i årsregnskabet. I værdiansættelsen anvendes arealerne i nøgleoplysningsskemaet.

3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Vesterbrogade 18, 1620 København V	
Opførelsesår	1863
Ombygningsår	1989
Bebygget areal	514 m²
Bygningsareal	2.252 m²
Boligareal	837 m²
Erhvervsareal	1.665 m²
Tagetageareal	260 m²
Kælderareal	514 m²
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 2 - Sankt Jørgens Allé 3, 1615 København V	
Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	134 m²
Bygningsareal	670 m²

Boligareal	512 m²
Erhvervsareal	134 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	134 m²
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 3 - Sankt Jørgens Allé 5, 1615 København V	
Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	127 m²
Bygningsareal	635 m²
Boligareal	516 m²
Erhvervsareal	127 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	127 m²
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 4 - Sankt Jørgens Allé 7, 1615 København V	
Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	281 m²
Bygningsareal	1.376 m²
Boligareal	1.298 m²
Erhvervsareal	82 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	281 m²
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 5 - Sankt Jørgens Allé 11, 1615 København V	
Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	183 m²
Bygningsareal	906 m²
Boligareal	863 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²

Kælderareal	183 m²
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 6 - Gammel Kongevej 9, 1610 København V	
Opførelsesår	1868
Ombygningsår	0
Bebygget areal	263 m²
Bygningsareal	1.578 m²
Boligareal	1.164 m²
Erhvervsareal	427 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	263 m²
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 7 - Sankt Jørgens Allé 5B, 1615 København V	
Opførelsesår	1932
Ombygningsår	0
Bebygget areal	470 m²
Bygningsareal	1.410 m²
Boligareal	0 m²
Erhvervsareal	1.410 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	48 m²
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Gammel Kongevej 9, 1610 København V	01-10-2019	134.000.000 kr.	19.485.000 kr.
		134.000.000 kr.	**19.485.000 kr.**

3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2021 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Gammel Kongevej 9, 1610 København V	509.745 kr.
	509.745 kr.

3.7 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2021 andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Gammel Kongevej 9, 1610 København V	0 kr.
	0 kr.

3.8 Forsikringsforhold

Det forudsættes, at ejendommen kan forsikres mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

3.9 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

3.10 Energiforhold

Gammel Kongevej 9, 1610 København V har energimærke D.

Eftersom ejendommen har et energimærke under C skal ejendommen energiforbedres før investor kan modernisere samt opkræve leje efter §5.2. Ifølge indhentet energirapport har energikonsulenten budgetteret med kr. 80.500 til rentable forbedringer. Disse forbedringer forventes at bringe ejendommen op til energiklasse C. Det budgetterede beløb er inkluderet i bilagt DCF-beregning i år 1.

3.11 Planforhold

Der er udarbejdet kommuneplan 2019.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

Af lokalplan nr. 64 ”Gammel Kongevej”, september 1984, fremgår, at lokalplanens formål bl.a. er at opretholde et varieret bymiljø med både boliger og erhverv, samt at medvirke til Vesterbrogades opretholdelse som strøggade mv.

Af lokalplan nr. 178 ”Vesterbrogade”, august 1991, fremgår, at lokalplanens formål bl.a. er at sikre, at Vesterbrogade i princippet på strækningen fra H. C. Andersens Boulevard til Vesterfælledvej opretholdes som handelsgade med et rigt varieret udbud af butikker, restauranter og lignende. Dette sker ved dels at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, dels ved at hindre, at denne etage indrettes til liberale erhverv mv.

Lokalplanens bestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger.

3.12 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten men ikke de individuelle akter.

Vi forudsætter, at der ikke er lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

Iht. tidligere oplysninger fra David Probst fra Andelsboligforeningen, er lejligheden Gammel Kongevej 9, 1.th. udlejet på særligt gunstige vilkår til familie tilhørende sælgeren ved overdragelsen til andelsboligforeningen. Dette er tinglyst i servitut af 29.10.1992.

3.13 Byfornyelse

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyet.

3.14 Hjemfaldspligt

Vi forudsætter, at en eventuel hjemfaldspligt bliver frikøbt af sælger før overdragelse af investeringen.

3.15 Forurening

Iht. attest fra Region Hovedstaden foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

3.16 Panthæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

4 Indtægter og udgifter

I efterfølgende beregningsmodeller er lejen fastsat på baggrund af gældende love og regler.

4.1 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at, depositum samt forudbetalt leje udgør i alt 6 måneders leje.

4.2 Boliglejeindtægter

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængig af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status, ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være lejebærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

<u>Omkostningsbestemt leje (BRL §5.1)</u>

Der bliver på umoderniserede lejemål opkrævet en omkostningsbestemt leje som vedhæftet under bilag. Denne leje er beregnet ifølge BRL. Ejendommens udgifter samt et beløb beregnet ud fra de forbedringer ejendommens ejer har foretaget på ejendommen.

I andelsboliger er det oftest andelshaverne selv der udfører og betaler for forbedringer og disse vil dermed ikke blive reflekteret i værdien af andelsboligforeningens ejendom. Afhængig af hvilke forbedringer det drejer sig om, kan de dog gøre en §5.2 modernisering urentabel for udlejer.

<u>Det lejedes værdi (DLV/v § 5.2 moderniseringer)</u>

Når en lejlighed bliver fraflyttet, har udlejer muligheden for at udføre en gennemgribende modernisering (efter BRL §5.2) hvorefter udlejer kan opkræve en højere leje. Om det er rentabelt, afhænger blandt andet af lejlighedens eksisterende stand eftersom moderniseringen skal øge brugsværdien for lejer.

Ifølge seneste lovopdatering gældende fra 01-07-2020, gør en 5-årig karensperiode fra køb af ejendommen sig gældende for boligudlejningsejendomme. Ejendomme ejet af

andelsboligforeninger er fritaget fra denne karensperiode og modernisering er alene afhængig af, hvilket energimærke ejendommen har. I forbindelse med modernisering efter §5.2 er der desuden øgede formkrav forinden, eksempelvis informering af øvrige lejere, mv. Vi lægger derfor en særlig forudsætning til grund for vurderingen, at alle formkrav er opfyldt.

Ifølge modtaget information samt information indhentet ved besigtigelsen skønnes denne ejendom at være i almindelig vedligeholdelsesstand. Det maksimale niveau for DLV for en ejendom med denne beliggenhed skønnes til at ligge i omegnen af kr. 1.550 pr. m² pa. Dette niveau er baseret på afgørelser i huslejenævn for lignende ejendomme.

Nye regler vedr. DLV

Ifølge de nye regler der er indtruffet per 01-07-2020 skal valuarer basere beregningerne på det faktiske/lovlige DLV-niveau.

Der findes endnu ikke et offentligt tilgængeligt register over alle Huslejenævnsafgørelser og indtil dette etableres, må valuarer anvende de afgørelser der findes in-house eller er tilgængelige med kort frist. For at skabe den bredeste bevisbasis, må valuarer dermed nødvendigvis anvende både afgørelser til fordel for lejer (DLV nedsat til faktisk niveau) men også sager til fordel for udlejer, afgjort på basis af, at lejen efter nævnets opfattelse ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi eller den leje, der betales for andre tilsvarende gennemgribende forbedrede lejeforhold'.

Eftersom vi ikke har mulighed for at afgøre, om de lejeniveauer der ligger til grund for afviste Huslejenævnssager reelt set ligger lige på det faktisk lovlige lejeniveau eller om de ligger 2%, 5% eller 9% over (væsentlighedsprincippet), må vi fortsat anvende de eksisterende niveauer og afvente fremtidige afgørelser hvor det forventes, at Huslejenævnet fastsætter det faktiske lovlige niveau i hver enkel sag.

4.3 Erhvervsleje vilkår

Ejendommen er udlejet til 19 erhvervslejer, der disponerer over et samlet areal på 3.651 kvm.

Erhvervslejekontrakterne for denne ejendom forudsættes indgået på markedskonforme vilkår.

4.4 Bolig- og erhvervslejeindtægter

Lejer	Areal	Kontant depositum	Årlig leje	Årlig leje pr. m²
Vesterbrogade 18, 5. tv.	146 m²	0 kr.	84.242 kr.	577 kr.
Sankt Jørgens Alle 5, 3. th.	65 m²	0 kr.	41.860 kr.	644 kr.
Sankt Jørgens Alle 11, st. th.	61 m²	0 kr.	30.866 kr.	506 kr.
Gl. Kongevej 9, 1. tv.	155 m²	0 kr.	69.163 kr.	446 kr.
Gl. Kongevej 9, 1. th.	94 m²	0 kr.	21.707 kr.	231 kr.
Gl. Kongevej 9, 4. tv.	175 m²	0 kr.	86.975 kr.	497 kr.
19 erhvervslejemål	3.265 m²	0 kr.	4.267.349 kr.	1.307 kr.
	3.961 m²	**0 kr.**	**4.602.162 kr.**	**1.162 kr.**

Ovenstående iht. lejeliste.

4.5 Omkostningsbestemt lejebudget

Da ejendommen er beliggende i en reguleret kommune samt klassificeres som en stor-ejendom, baseres lejen som udgangspunkt på et omkostningsbestemt lejebudget.

Vi har udarbejdet et omkostningsbestemt lejebudget og tager forbehold for fejl og mangler.

4.6 Driftsbudget

Ifølge dette udgør driften følgende omkostninger der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Driftsudgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld	2021	kr. 509.745
Renovation	Regnskab 2019/20	kr. 137.231
Elforbrug	Regnskab 2019/20	kr. 38.487
Forsikringer og abonnementer	Regnskab 2019/20	kr. 178.116
Vicevært og renholdelse	Regnskab 2019/20	kr. 258.060
Varmeregnskab	Regnskab 2019/20	kr. 2.215
§18 hensættelser til udvendigt vedligehold, idet der ikke skal indbetales på §18b i de 15 år beregningen dækker.	kr. 77	kr. 305.998
Administration - bolig, inkl. moms		kr. 230.469
Administration - erhverv, inkl. moms	Anslået	kr. 80.000
Totale driftsudgifter		**kr. 1.740.321**

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter andelsboligforeningen har.

4.7 Investors kapitalafkast

Den 15. almindelige vurdering fra 1973 skal lægges til grund for beregningen af investors tilladte kapitalafkast i forbindelse med omkostningsbestemt leje.

Vi har fået oplyst, at denne udgør kr. 4.900.000 og 7% udgør således kr. 343.000.

Derudover udgør investors kapitalafkast hensættelser til fornyelse ifølge det beregnede kr. 137.605.

4.8 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der anvendt kr. 3.125 + moms pr. boligenhed til administration. Dette normtal har vi fået opgivet af Københavns Kommune.

Eftersom der ingen adgang er til normtal for vicevært, har vi anvendt den af foreningen oplyste udgift.

4.9 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Iflg. notat i mail af 14.10.2015 fra rekvirenten samt mail af 09.10.2017 samt oplysninger i bestyrelsens beretning af 10.10.2020, er der udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen siden 2005:

- Renoveret alle køkkentrapper
- Maling og isætning af nye tætningslister på vinduer mod gård, repareret sætningsrevner

- Renovering af kloaksystem, rensning af alle rør og isætning af elektroniske rottefælder, samt ny asfalt i hele gården
- Isætning af fugtspærre i kældre, på facade- og opgangsvægge
- Sandblæsning, opfugning og reparation af alle vægge, malet med Nano teknologi maling, vinduer malet og nye tætningslister på gadefacade og baghusfacade
- Udskiftning af gade- og gårdbelysning med LED teknologi, samt renovering af alle el tavler
- Opsætning af nye postkasser, samt ringesystem i opgange
- Nye elektroniske porte mellem gård og gade, 2 stk.
- Maling af alle hovedtrapper
- Renovering af portgennemgang
- Renovering af trappenedgang kælder
- Nye hoveddøre
- Nye vand og varmemålere
- Nyt tag på baghuset
- Gl. Kongevejs facade mod gården har fået udbedret fugerne og er blevet filtset

Tidligere er udført:

- Installation af centralvarmeanlæg og konvertering til fjernvarmeforsyning
- Brandsikring
- Udskiftning af vinduer til termovinduer

Det er ikke muligt at beregne en boliglejeforhøjelse som følge af alle forbedringsrelaterede arbejder på ejendommen gennem årene, hvorfor der i vedhæftede udkast til omkostningsbestemt lejebudget ansættes en omkostningsbestem leje svarende til den opkrævede leje pr. kvadratmeter for de 6 udlejede lejligheder, svarende til kr. 471 / m².

Altaner

Vi har fået oplyst, at de opførte altaner er ejet af foreningen. Forbedringsforhøjelsen er beregnet således:

Forbedringer	20-årigt lån	Årlig lejeforhøjelse
Altaner kr. 6.867.622 opført i 2016 (100% forbedring)	Ydelse 6,95%	kr. 477.300
		kr. 477.300

4.10 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. I værdiansættelsen har vi anvendt de hensatte beløb fra vedligeholdelseskontoen i Grundejernes Investeringsfond. §18 og 18b indgår i beregning af den

omkostningsbestemte leje, mens der ses bort fra §18b i opgørelse af driftsudgifterne, idet der ikke skal indbetales til §18b i den 15-årige periode DCF-beregningen dækker, grundet negativ saldo.

4.11 Ekstraordinære hensættelser

Vi har modtaget vedligeholdelsesplan 2018-2028, og har afsat kr. 4.288.500 til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

5 Besigtigelse

Ejendommen blev sidst besigtiget den 01-10-2019 og der er, ifølge administrator, ikke sket væsentlige ændringer i ejendommens fysiske forhold siden da. Ejendommen er således ikke genbesigtiget i forbindelse med denne revurdering og vi ratihaberer tidligere rapporterede besigtigede noter vedrørende ejendommen.

5.1 Ejendommens beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt. Beskrivelsen er gengivet fra vurderingsrapport af 09-10-2019:

Ejendommen er en udlejningsejendom til beboelse og erhverv, omfattende i alt 7 bygninger, opført i 1863 og 1868, gårdbygning opført i 1932.

6 bygninger er facadebygninger mod gaderne Vesterbrogade, Sankt Jørgens Alle og Gammel Kongevej, indeholdende butiks- og kontorlejemål samt boliger. I ejendommens gård forefindes erhvervsbygning indeholdende kontorer, værksteder og garager.

Bygningerne er opført i mursten og har sadeltage, tækket med tegl. Erhvervsbygningen i gård har et skråt tegltag. Alle bygninger har pudsede og malede facader.

Facadebygningerne er opført i 5 fulde etager med udnyttet tagetage samt kælder. Gårdbygningen er opført i 2 etager med en mindre kælder (fyrrum).

Ejendommen indeholder 59 beboelseslejligheder, 19 butiks- og kontorlejemål samt 12 garagelejemål.

Beboelseslejemålene er 4-6-værelses lejligheder i hjørnebygningerne mod Vesterbrogade og mod Gammel Kongevej i størrelser på 97-225 m2, i opgangene Sankt Jørgens Alle 3, 5 og 9 er lejlighederne overvejende 2-værelses i størrelser på 56-65 m2, medens opgangene nr. 7 og 11 overvejende indeholder 3- til 5-værelses lejligheder i størrelser på 84-88 m2.

Alle lejligheder indeholder desuden køkken og toilet/badeværelse.

I kælderetager forefindes ejendommens varmecentral, cykelrum, depotrum mv., medens flere kælderlokaler ikke er i anvendelse.

Tagetager indeholder beboerpulterrum og tørrelofter.

Butikslejemålene er et varieret udbud af tøjforretninger, designbutikker, restaurant mv., medens kontorlejemålene tillige omfatter klinikker.

Erhvervsbygningen i ejendommens gård indeholder i stueetage bl.a. 12 garager, heraf er 10 udlejede, medens ejendommen disponerer over de to sidste.

Ejendommen fremtræder i en pæn og velholdt vedligeholdelsesstand.

Der er etableret altaner mod gården i 2016 og nyt tag på baghuset i 2019.

5.2 Konklusion

På baggrund af det udleverede materiale samt den generelle besigtigelse vi har foretaget, skønnes ejendommen at være i en god og vel-vedligeholdt stand.

Ejendommen har generelt en god indretning med en god bladning af 1-, 2-, 3-, 4-, 5- og 6-værelses lejligheder og har derfor en attraktiv størrelse for enlige, par og familier.

Ejendommen indeholder endvidere 19 butiks- og kontorlejemål samt 12 øvrige / garagelejemål.

Ejendommen har en stor erhvervsandel på ca. 44% af det samlede areal og ca. 54% af den samlede leje. Der er således en forholdsvis stor lejerisiko, som delvis opvejes af muligheden for at konvertere en del af erhvervslejemålene til bolig, såfremt de ikke kan genudlejes som erhverv.

Ejendommen er beliggende mellem Vesterbrogade og Gammel Kongevej. Der er parkeringsmuligheder foran ejendommen eller i de omkringliggende gader.

Der er let adgang til en række offentlige transportmidler fra Hovedbanegården, hvorfra der er forbindelse med en række buslinjer, S-tog, Metro, Regionaltog og Intercitytog. Der er rigtigt gode indkøbsmuligheder i nærområdet, ligesom der er flere rekreative områder i gåafstand.

Ejendommen skønnes at være let omsættelig og med gode muligheder for udlejning af boligerne og rimelig mulighed for genudlejning af erhvervslejemålene.

5.3 Nærområdet

Beliggenhed:

Vesterbro

Vesterbro er ikke bare et midtpunkt for de 69.800 indbyggere, men også for pendlere fra hele landet der tager bil eller tog, hvad enten de skal på arbejde, uddannelse eller udflugt. Man står af ved Københavns Hovedbanegård og derfra er der ikke langt til områdets vigtigste seværdigheder

og institutioner. Eksempler på disse kunne være Tivoli, Ny Carlsberg Glyptotek, Carlsberg Campus, Fisketorvet, DGI-byen, Kødbyen, Det Ny Teater etc. Alt sammen inden for kort afstand, takket være en stabil og stærk infrastruktur.

I september 2019 åbnede den nye metrolinje Cityringen. På Vesterbro findes stationerne Enghave Plads og København H. Linjen strækker sig langs Indre By, Østerbro, Nørrebro og Frederiksberg. Den tidsmæssigt længste tur mellem Københavns H og Skjolds Plads tager 12 minutter.

Urbaniseringen præger Københavns befolkningsvækst og Vesterbro er ingen undtagelse. Alene fra 2019 til 2032 vil de knap 70.000 indbyggere blive til 89.000. For at imødekomme efterspørgslen på boliger, fokuseres der massivt på byudvikling. På det ydre Vesterbro, også kendt som Carlsberg Byen, er der siden 2013 bygget nye projektboliger, og denne udvikling fortsætter indtil 2024. I alt kommer der over 30 forskellige projekter, som løbende sættes til salg.

Langs havnefronten ligger Fisketorvet, der er en af de største samlingspunkter for detailhandlen. Dertil åbnede den nye nabo IKEA i 2020, hvilket har skabt endnu mere liv i området omkring Dybbølsbro. Udover de mange store kontorer, der ligger langs havnen, vil man også se anmelderroste hoteller som Copenhagen Island og Tivoli Hotel & Kongres Center samt hotel Scandic ved Kødbyen.

Overalt vil du kunne finde restauranter og caféer i alle klasser og størrelser til at tilfredsstille dine smagsløg. Vesterbro har bl.a. et madmekka som Kødbyen, der er et af Københavns mest populære gå-ud-steder. Efter en dejlig middag kan man let finde et hav af barer i indre Vesterbro. Derudover finder man også det gamle og smukke teaterhus, Det Ny Teater, der siden 1994 har produceret store musicals på internationalt niveau med kunstnerisk og publikumsmæssig succes.

5.4 Afstande

Gammel Kongevej 9	
Trommesalen (Vesterbrogade)	184 m.
Vesterport St.	472 m.
København H (Metro)	483 m.
Vesterport St. (togbus)	525 m.
Amagermotorvejen	5,2 km.

5.5 Kort

Hjortespring
Søborg
Hellerup
Herlev
Ballerup
Emdrup
Skovlunde
ØSTERBRO
Ejby
Islev
ENHAVN K
Frederiksberg
København
Glostrup
Rødovre
Amagerbro
Albertslund
Sundbyøster
Brøndby
Hvidovre
Københavns
Lufthavn
Saltholm
Friheden
Tårnby
Vallensbæk
Strand
Ishøj
Avedøre
Holme
Kastrup
Google
Map data ©2021

Rundetaarn
Gyldenløvesgade
Københavns
Universitet
INDRE BY
Falkoner Alle
Gl. Kongevej
Allegade
K ø b e n h a v n
FREDERIKSBERG C
Christiansborg Slot
Gl. Kongevej
Tivoli
Ny Carlsberg Glyptotek
Vesterbrogade
KØBENHAVN V
Vesterbrogade
Enghavevej
KØDBYEN
Amager Boul.
Google
Map data ©2021 Google

6 Markedsforhold

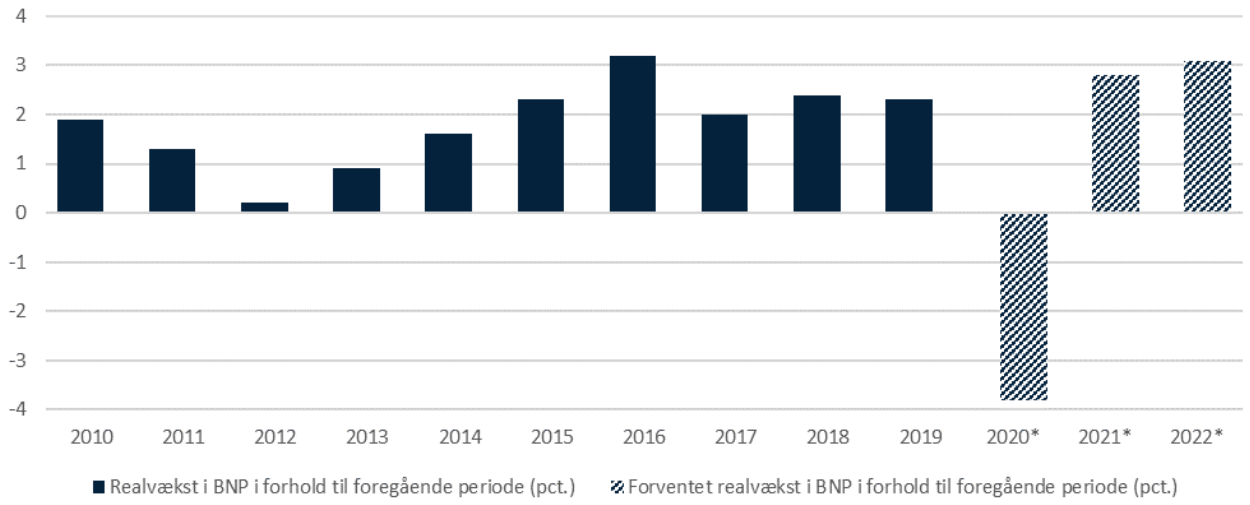
6.1 Makroøkonomi

Økonomi

Corona-pandemien har været over os i omkring et år nu, og vist hvor hurtigt dagligdagen og økonomien kan forandre sig. Krisen har haft en stor effekt på den danske økonomi, hvor ledigheden er steget voldsomt, butikker har været nødsaget til at lukke, og folk er blevet hjemsendt for at reducere smittetrykket. Danskerne har dog vist ansvarlighed ved at holde afstand, kun at omgås med deres nærmeste og ved generelt at være gode til at følge regeringens og sundhedsministeriets anbefalinger. Danmark har formået at klare sig relativt godt igennem krisen sammenlignet med andre europæiske lande. Dette er sket på baggrund af danskernes ansvarlighed sammen med et omstillingsparat erhvervsliv, der har formået af holde effektivitetsniveauet højt og produktionen i gang ved hjælp af forskellige IT-løsninger.

Finansministeriet udkom i slut december med en redegørelse over Danmarks økonomi for 2020 og forventningerne til de kommende år. De har estimeret et fald i BNP i 2020 på 3,8%, hvilket er et mindre fald end tidligere ventet. Omvendt er forventningerne til 2021 og 2022 faldet, hvor der på nuværende tidspunkt forventes en stigning i BNP på henholdsvis 2,8% og 3,1%. Det skal dog bemærkes, at rapporten udkom inden den anden bølge af Corona, hvorefter nedlukningen af landet ramte igen. Det er svært at spå om, hvor hurtigt økonomien vil rejse sig, som afhænger af adskillige faktorer. Det helt essentielle er at få stoppet smittekæderne og ved hjælp af vaccinen få det danske samfund åbnet op igen.

Årlig BNP-vækst



Kilde: Danmarks Statistik og Finansministeriet

Arbejdsmarkedet

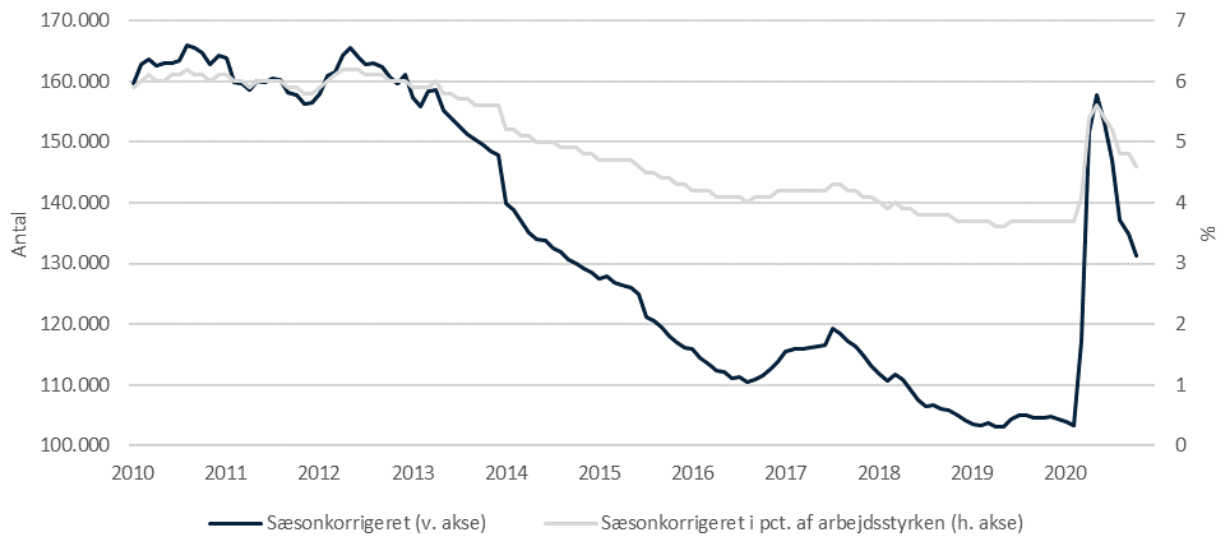
Arbejdsmarkedet er i bedring efter nedlukningen af landet i forbindelse med, at COVID-19 medførte store konsekvenser, hvor ledigheden i foråret steg med næsten 50.000 personer. Hertil kommer, at næsten 250.000 privatansatte var hjemsendt med lønkompensation, og dermed ikke indgik i ledighedsstatistikken. Beskæftigelsen er steget hver måned siden maj måned, dog med aftagende tempo. I løbet af vinteren er smittetrykket steget, hvilket har medført, at regeringen har

genindført strenge restriktioner, heriblandt senest en stort set total nedlukning af detailbranchen udover de mest nødvendige såsom dagligvarebutikker for at bekæmpe smittespredningen.

Der er derfor risiko for, at ledigheden vil stige i løbet af 2021, men dog ikke i samme grad som vi var vidne til i foråret, da regeringen forventes fortsat at gøre brug af lønkompensationsordninger og andre hjælpepakker til at holde hånden under virksomhederne, jobmarkedet og den danske økonomi.

Som det ses på nedenstående graf, var der 104.000 ledige personer inden pandemiens indtog i Danmark, svarende til 3,7% af arbejdsstyrken. Ledigheden toppede i maj måned med 157.000 ledige personer, svarende til 5,6% af arbejdsstyrken. Den nyeste måling er fra oktober, hvor ledigheden var faldet med 26.000 personer til 131.000 personer i forhold til højdepunktet i maj, svarende til en ledighed på 4,6% af arbejdsstyrken. Det er dog vigtigt at gøre opmærksom på, at der er en forsinkelse forbundet med opgørelsen af ledigheden, da ledigheden først registreres efter, at en given medarbejders opsigelsesperiode er udløbet, og samtidig registreres personer på lønkompensationsordningen heller ikke som ledige.

Udvikling i antallet af bruttoledige



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

Privatforbruget faldt drastisk i starten af krisen, hvor flere sektorer helt eller delvist lukkede ned. Forbruget steg hen over sommeren og normaliserede sig igen. Der er dog stadig visse typer forbrug, der ligger voldsomt underdrejet, da der i forbindelse med nedlukningen har været en ændring i danskerne forbrugsmønstre, hvor der er sket en ændring mod mere online forbrug af fysiske varer. Som et eksempel viser en analyse fra FDIH, Foreningen for Dansk Internet Handel, at 52% af danske forbrugere shoppede mere online under nedlukningen af samfundet, og at 20% af onlinebutikkerne vækstede med mere end 50%.

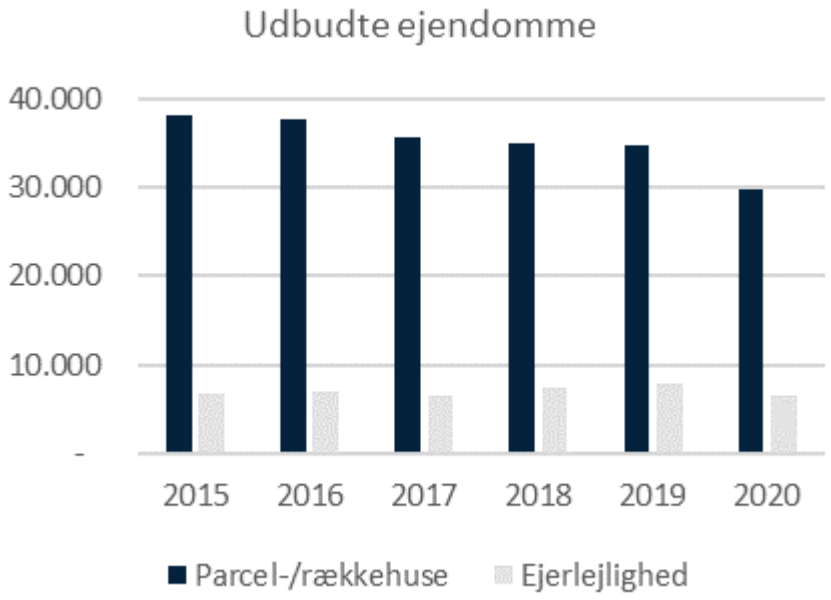
Forbruget forventes at vende hurtigt tilbage for de fleste brancher. De danske husholdninger havde inden krisen en historisk lav forbrugskvote og dermed en solid opsparing. Siden pandemien startede, er danskernes indlån i bankerne steget med godt 56 milliarder kr., hvilket primært skyldes udbetalingen af de indefrosne feriepenge, mindskede forbrugsmuligheder og et større fokus på pension og opsparing. Dette har resulteret i, at danskerne rundede en milepæl ved udgangen af

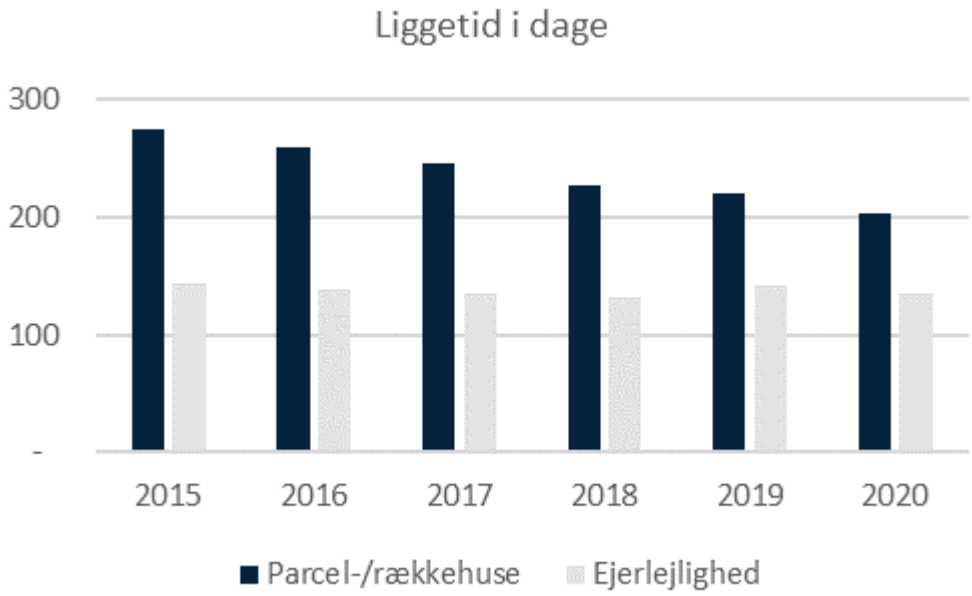
oktober 2020, hvor den samlede opsparing rundede 1.000 milliarder kr. Disse tendenser udgør, kombineret med fortsatte lave renter og genåbningen af erhvervslivet i 2021, drivkraften bag forventningen om, at privatforbruget hurtigt bliver genoprettet. Flere økonomer mener ligefrem, at vi går en forbrugsfest i møde, hvor det forventes, at privatforbruget vil stige op mod 5 % i 2021.

Boligmarkedet

Nedlukningen af landet påvirkede også boligmarkedet, hvor aktivitetsniveauet i starten af krisen faldt og kortvarigt bremsede årevis kontinuerlig vækst. Dette fald var dels forårsaget af udskudte fremvisninger og dels en generel øget usikkerhed omkring fremtiden. Aktiviteten steg dog hurtigt igen, og boligmarkedet er tilbage på et historisk højt niveau mange steder i landet. Renteniveauet er fortsat historisk lavt, hvilket afstedkommer attraktive finansieringsmuligheder for boligkøberne, som er med til at understøtte efterspørgslen. Det lave renteniveau samt danskernes høje opsparing og et boligmarked med få udbudte boliger er med til at presse ejendomspriserne op. Udbuddet af parcel-og rækkehuse er faldet med 22%, svarende til 8.500 færre boliger siden 2015, mens salgstiden er blevet væsentlig kortere. Parcel- og rækkehuse ligger i gennemsnit 203 dage, inden de bliver solgt i forhold til i 275 dage i 2015.

Udvikling i udbudte ejendomme og liggetider

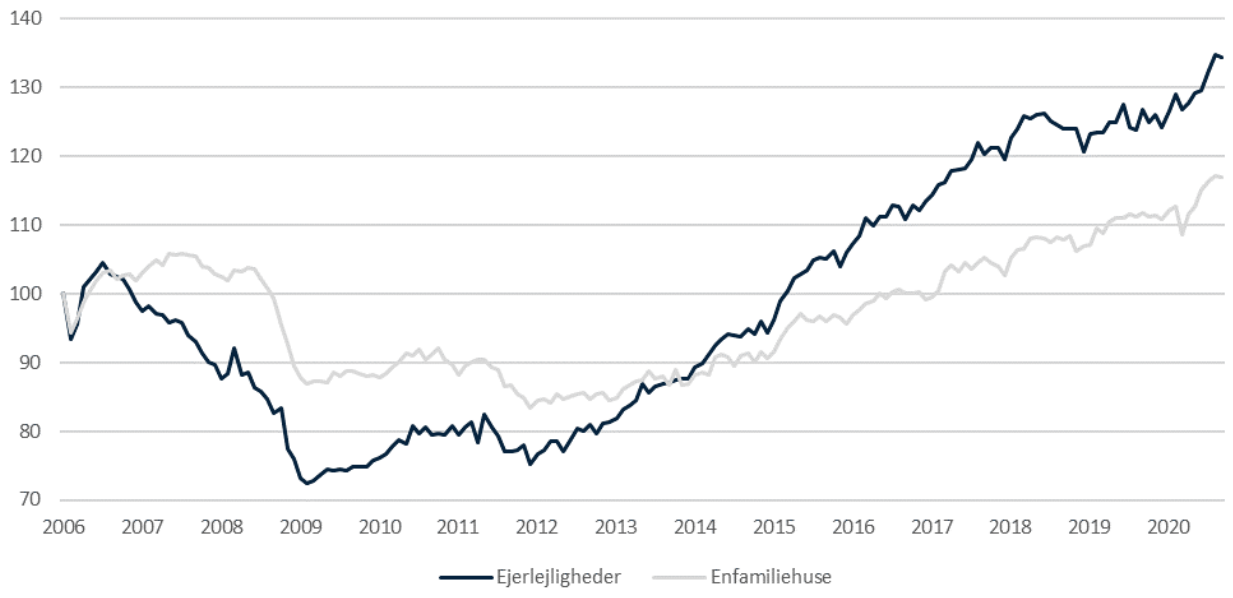




Kilde: Finans Danmark

Priserne forventes at stige svagt i de kommende år, men afhænger dog af, hvor hårdt krisen påvirker danskernes privatøkonomi på længere sigt, og om realkreditrenterne forbliver på de nuværende lave niveauer.

Udvikling i boligpriser, indeks (2006=100)

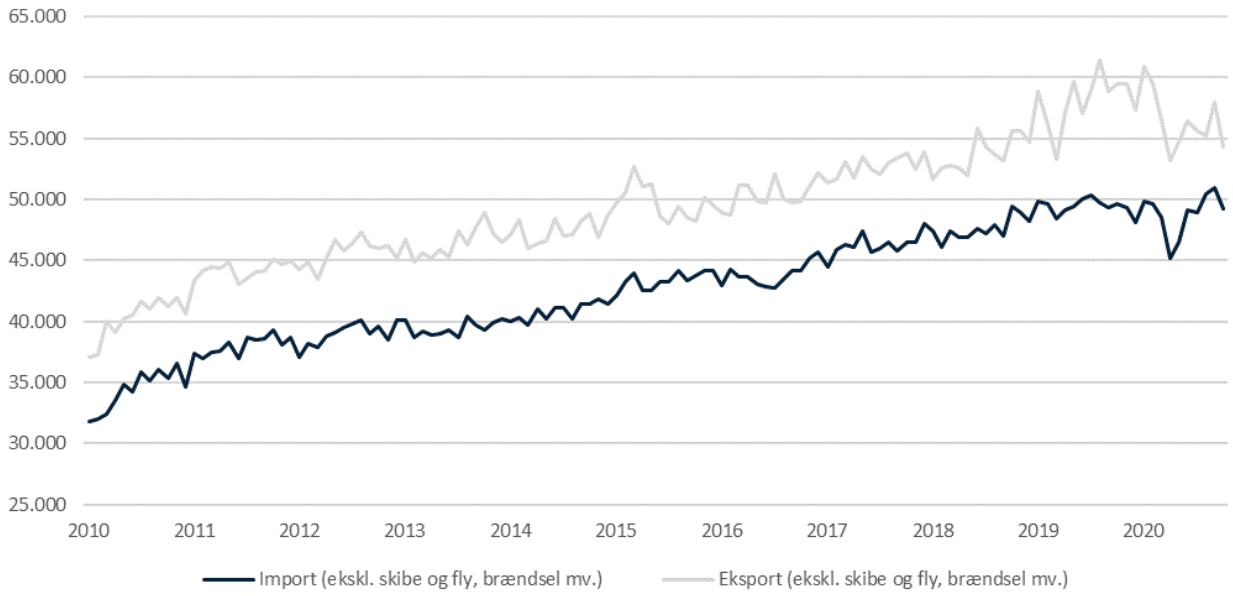


Kilde: Danmarks Statistik

Import og eksport

Den danske eksport blev hårdt ramt af pandemien i løbet af foråret, hvor eksporten faldt med 12,5% fra januar til april. Der har siden hen været en lille stigning, dog med mange udsving. Den seneste måling viser, at eksporten er faldet med omkring 8-12% siden krisen indtraf. Det samme mønster gør sig i overvejende grad gældende for importen.

Udvikling i import og eksport



Kilde: Danmarks Statistik

Stort set alle danske eksportvirksomheder forventer at blive påvirket af Corona-krisen i den nærmeste fremtid. Dette viser Eksportbarometret, der hvert kvartal giver en indikator på, hvordan det går med den danske eksport. Hele 84% af de adspurgte eksportvirksomheder forventer at blive påvirket af COVID-19 i den nærmeste fremtid. Til sammenligning forventer 36% af eksportvirksomhederne, at Storbritanniens udtræden af EU kommer til at påvirke dem negativt i fremtiden. Danmark har traditionelt haft stor samhandel med Storbritannien, hvor Finansministeriet estimerer, at der er omkring 60.000 arbejdspladser herhjemme, der direkte eller indirekte har tilknytning til Storbritannien. Dette svarer til 2% af den samlede beskæftigelse i Danmark. Hvilken påvirkning Brexit vil have er stadigvæk uvis, men det forventes at påvirke Danmark i en negativ retning. Eksporten til USA bliver påvirket af modsatrettede kræfter. På den ene side skønnes det, at den nyvalgte præsident Joe Biden vil styrke eksporten med færre handelssanktioner og et bedre samarbejde med både den østlige del af verden og EU. På den anden side er dollarkursen blevet svækket betydeligt i løbet af de seneste måneder, hvilket gør det sværere for de danske eksportvirksomheder at konkurrere på det amerikanske marked.

Danskerne kan dog trøste sig med, at eksporten herhjemme ikke er faldet nær så meget som vores omkringliggende lande. Dette skyldes, at medicin- og fødevareindustrierne, der er mindre konjunkturfølsomme sammenlignet med andre industrier, udgør 40% af den samlede danske eksport. Selvom Danmark klarer sig bedre igennem krisen end nogle af de andre europæiske lande, er den globale økonomiske situation altafgørende for den danske eksport og vækst på længere sigt. Som en lille, åben økonomi er Danmark afhængig af samhandlen med udlandet samt den globale efterspørgsel efter danske varer og tjenesteydelser.

Internationalt

Alle kriser er unikke og Corona-krisen er ingen undtagelse. COVID-19 har spredt sig hurtigt og påvirket samtlige lande i verden, hvilket har medført, at 90% af verdens lande har oplevet et fald i BNP. Set i et historisk perspektiv, er dette en usædvanlig udvikling. Til sammenligning oplevede 60% af verdens lande et fald i BNP under den seneste finanskrise i 2008.

Corona-krisen har resulteret i historisk store økonomiske fald, men det forventes dog, at verdensøkonomien vil genoprette sig til tidligere niveau hurtigere end tidligere kriser. Dette understøttes allerede af udviklingen på de finansielle markeder, hvor S&P 500, et aktieindeks over de 500 største amerikanske virksomheder, har opnået et rekordhøjt niveau. Dette skyldes dels, at verdensøkonomien var sund og ikke viste tegn på væsentlige ubalancer inden krisen, dels at investorerne har et stort behov for at investere overskydende likviditet i de finansielle markeder – særligt i en tid med negative renter. Hvor hurtigt verdensøkonomien genvinder sit tidligere niveau, er præget af stor usikkerhed og afhænger af pandemiens udvikling samt, hvor hurtigt vaccinen kan blive distribueret i samfundet.

6.2 Segmentbeskrivelse

Kontor

De forskellige ejendomssegmenter er blevet påvirket i varierende grad af pandemien. For eksempel har restriktioner haft en hård påvirkning på detail- og turistbranchen, hvorimod kontorerne ikke er blevet ramt på samme hårde niveau. Dette skyldes primært, at kontorvirksomhederne ikke har været nødsaget til at lukke – dog er alle ansatte blevet anbefalet at arbejde hjemmefra hvis muligt eller i skiftehold for at reducere smittespredningen. Dette har

betydet, at arbejdsgivere og arbejdstagere har set mulighederne ved at arbejde hjemmefra, hvor produktiviteten ikke nødvendigvis – som frygtet – reduceres, men derimod fastholdes eller styrkes samt, hvordan digitale løsninger kan anvendes til at løse opgaver smartere og mere effektivt. Forventningerne er derfor, at en højere grad af hjemmearbejde vil resultere i større autonomi, forøget effektivitet, sparet transporttid og sikre en bedre balance mellem arbejdsliv og familieliv til gavn for den enkelte og dennes arbejdsplads.

For investorer og brugere medfører denne udvikling et øget fokus på fleksibilitet, som derfor er blevet et af hovedkriterierne indenfor kontorsegmentet, hvilket har medført stigende interesse og efterspørgsel for kontorfællesskaber og kontorhoteller. Dette skyldes, at disse giver virksomhederne mere fleksibilitet i forhold til deres lokalebehov.

Derfor forventes efterspørgslen efter kontorfælleskaber og kontorhoteller fortsat at være høj og måske endda komme styrket ud af Corona-krisen, hvor der er en risiko for, at dette til dels vil være på bekostning af efterspørgslen på traditionelle kontorlokaler.

Den højere efterspørgsel på kontorhoteller samt tendensen mod fleksible lokalebehov har allerede vist sig hos de større virksomheder, hvor flere har nedskaleret deres lokalebehov og forventer, at flere medarbejdere vil foretrække at have én eller flere ugentlige hjemmearbejdsdage. Blandt andet har Codan opsagt deres store lejemål på 21. etage i den velkendte Codan bygning, der efterhånden er blevet synonym med Codan, og flytter hovedsædet til en mindre, bagvedliggende kontorejendom. Ligeledes skifter Nykredit deres hovedsæde ud med en mindre kontorejendom på Nordhavnen, da de også mærker et faldende behov for faste kontorpladser og ønsker at tilbyde deres medarbejdere mere fleksibilitet i hverdagen.

Selvom en af de store spillere på det internationale marked for kontorfælleskaber, WeWork, har sænket deres ambitioner og ekspansionsplaner betragteligt, er udbuddet og konkurrencen på det danske marked stadigvæk stærkt. Eksempelvis har danske Ordnung åbnet et af deres største kontorhoteller til dato på Bredgade i København.

På landsplan er andelen af ledige kontorlokaler uændret og ligger fortsat på 8,1% for første kvartal 2021.

Detail

Detailsegmentet har været under stort pres i løbet af pandemien grundet den store nedlukning af samfundet ad adskillige omgang. Nedlukningen har i særdeleshed påvirket de mindre virksomheder, som har en begrænset online tilstedeværelse. Disse har i vid udstrækning været afhængige af lønkompensationsaftaler og støtteordninger, som løbende er blevet forlænget, hvilket har givet virksomhederne mulighed for at kunne søge om lønkompensation for at undgå afskedigelse af medarbejdere samt økonomisk hjælp til at holde hånden under virksomhederne.

Set bort fra den nuværende krise, der har stor påvirkning på segmentet, er der generelle strukturelle ændringer i gang indenfor detailsegmentet. Det kan dels tilskrives øget pres fra nethandel, men også ændrede forbrugerpræferencer, hvor der i højere grad bruges penge på oplevelser frem for varer. Tendensen styrkes med konsekvenserne af COVID-19, hvor nedlukningen af store dele af erhvervslivet har medført markante fald i omsætningen for de fysiske butikker. Den omfattende nedlukning af samfundet har også medført, at lejerne har lagt pres på deres udlejere med henblik på at opnå lejenedsættelser samt udsættelse af deres lejebetalinger, hvilket har haft negative konsekvenser for landets udlejere.

På landsplan er andelen af ledige detailhandelslokaler faldet med 0,1 procentpoint siden sidste kvartal, og ligger nu på 3,3% for første kvartal 2021. Tomgangen blandt detaillokaler har mange

steder været på et stabilt niveau under krisen, hvor det primært er de større byer, der har set en stigende tomgang. Den stigende ledighed i de større byer skyldes formentlig, at et antal butikker ikke har overlevet den store nedlukning på trods af de føromtalte støtteordninger. Detailsegment er derfor fortsat meget udsat i landet, hvor der samtidig forventes yderligere nedlukninger af landet i 2021, som vil resultere i en øget risiko for yderligere konkurser i den nærmeste fremtid, hvilket fortsat vil lægge pres på segmentet.

Det forventes derfor, at både markedslejen og afkastet vil være under pres i løbet af det kommende år med let faldende markedsleje og tilsvarende let stigende afkastkrav til følge.

Bolig

Markedet for boligudlejningsejendomme startede i 2020 turbulent med ændringen af boligreguleringsloven §5.2, der blev vedtaget d. 04-06-2020, omhandlende ældre boligudlejningsejendomme med 7 eller flere enheder fra før d. 31.12.1991. Denne ellers markante lovændring, der har stor påvirkning på værdiansættelse af de ældre boligudlejningsejendomme, er dog blevet overskygget af pandemien, hvorfor omtalen af lovændringen efter vedtagelse har været begrænset.

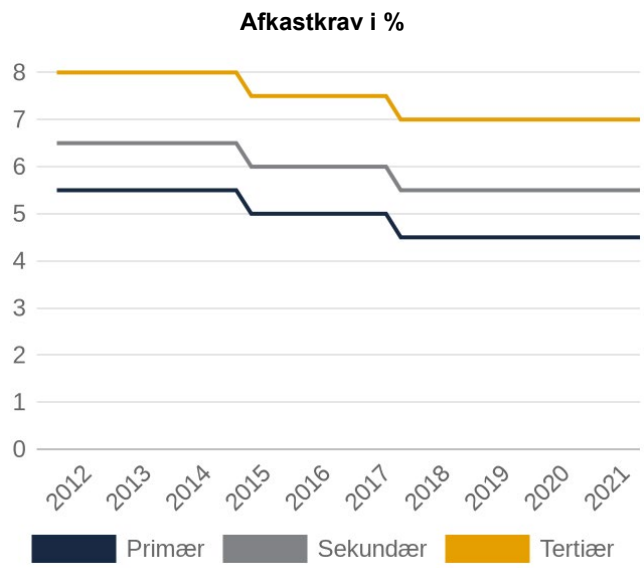
For de nyere boligudlejningsejendomme er der fortsat stor interesse, hvor særligt de større institutionelle investorer, nationale såvel som internationale, er meget aktive. I søgen efter stabile afkast med usikre tider, fortsat lave renteniveauer samt ændringen af boligreguleringsloven, er nyere boligudlejningsejendomme fortsat særdeles interessante for investorerne. I samme forbindelse øges fokus endvidere på provinsen, hvor byggeaktiviteten er steget efter mange år med stagnation, og hvor tomgangsrisikoen ligeledes vurderes begrænset.

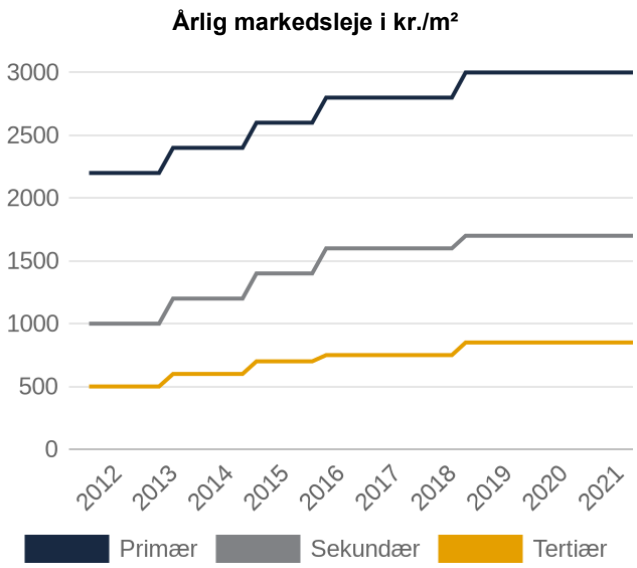
Markedsleje og afkast forventes at være stabile i det kommende år med mindre sandsynlighed for svagt stagnerende markedsleje for større enheder i de store udviklingsområder i f.eks. København.

6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for detail i København N, NV, V, S, SV og Valby er følgende:

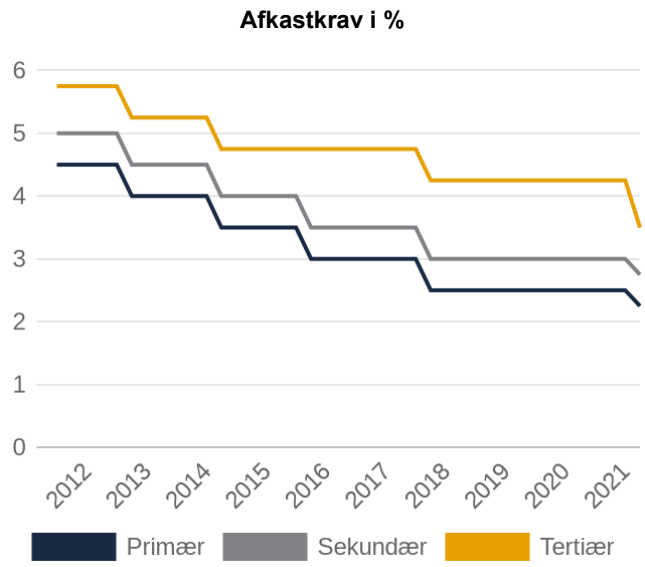
Detail		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
København N, NV, V, S, SV og Valby	Afkastkrav i %	4,50	5,50	7,00	↗
	Årlig markedsleje i kr./m²	3.000	1.700	850	↘

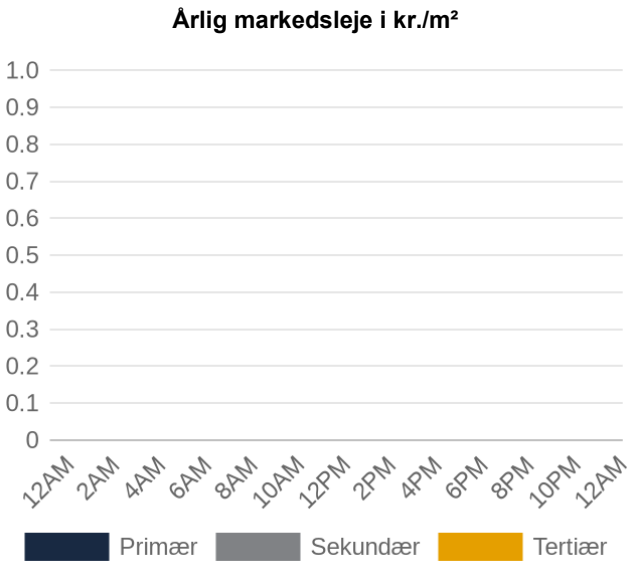




Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Ældre boligudlejningsejendomme i København N, NV, V, S, SV og Valby er følgende:

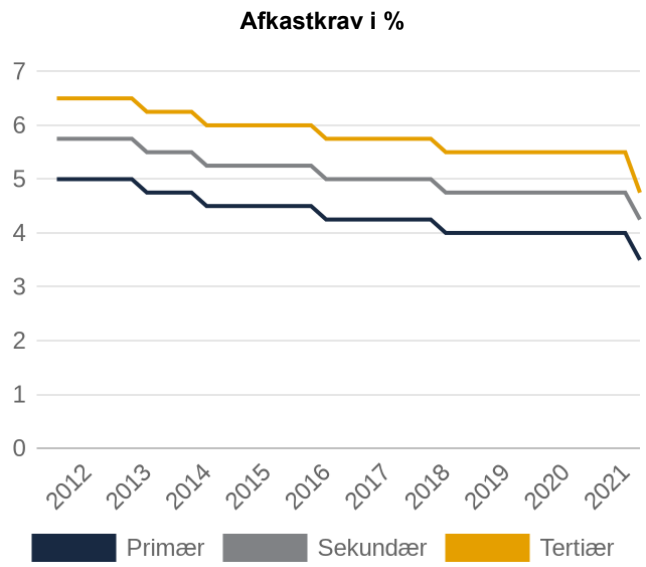
Ældre boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
København N, NV, V, S, SV og Valby	Afkastkrav i %	2,25	2,75	3,50	→

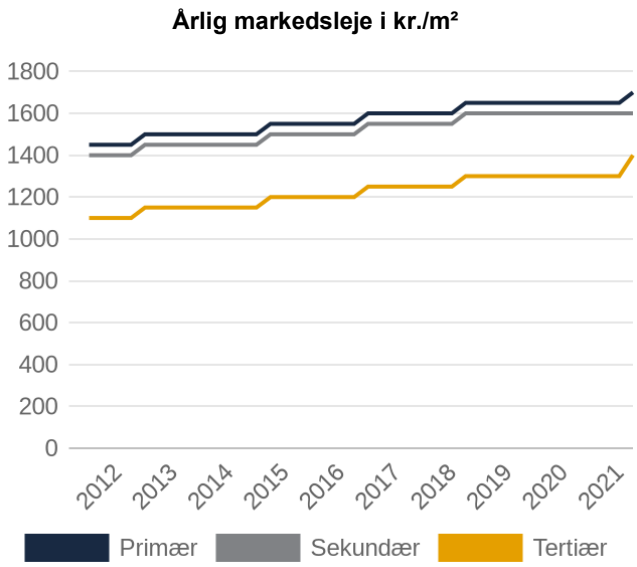




Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme i København N, NV, V, S, SV og Valby er følgende:

Fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
København N, NV, V, S, SV og Valby	Afkastkrav i %	3,50	4,25	4,75	⇨
	Årlig markedsleje i kr./m²	1.700	1.600	1.400	⇨





Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF-model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen fastsatte afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme

6.4 Solgte reference ejendomme

	Dato	Adresse	Postnr.	Ejendomstype	Areal	Pris	Pris pr. m²
A	24-03-2021	Gasværksvej 11	1656 København V	Boligudlejningsejendom	1.325	36.000.000	27.170
B	08-03-2021	Vesterbrogade 118A	1620 København V	Boligudlejningsejendom	1.118	25.000.000	22.361
C	02-03-2021	Abel Cathrines Gade 21	1654 København V	Boligudlejningsejendom	2.322	65.000.000	27.993
D	15-01-2021	Dannebrogsgade 4	1660 København V	Andelsboligforening	940	23.300.000	24.787
E	02-12-2020	Bissensgade 14	1773 København V	Boligudlejningsejendom	132	3.370.000	25.530
F	21-07-2020	Istedgade 121	1650 København V	Blandet ejendom	1.806	39.000.000	21.595
G	11-03-2020	Oehlenschlægersgade 34	1663 København V	Boligudlejningsejendom	1.870	37.800.000	20.214

Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt ovenstående reference salg. Selvom investorbeslutninger først og fremmest er styret af afkastkrav, giver et investeringsobjekts m² pris ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det altid mening at bringe flest mulige prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommes økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning af bolig og erhverv, omkostningsbestemt lejeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv. Ovenstående referencehandler har gennemgået en analyse af alle tilgængelige, relevante elementer.

Med de nye regler pr. 01-07-2020 er der pålagt ekstra restriktioner i forhold til, hvor hurtigt efter køb, investor har mulighed for at påbegynde modernisering af lejligheder med efterfølgende løft af indtægt for ejendommen. Der er en klar branche forventning til, at handelsværdien for boligudlejningsejendomme fremadrettet vil falde, men grundet en strukturel stor prisvariation på den uhomogene bygningsmasse, vil der naturligvis gå en længere periode før der vil være nok transaktioner post-1. juli til at bevise en eventuel separat pris-trend.

Loven differentierer nu desuden på dette punkt mellem boligudlejningsejendomme generelt og AB foreningers status, idet AB foreningers ejendom er fritaget for den restriktive karensperiode. De mest valide sammenligningshandler vil, fremadrettet, være handlede AB foreningsejendomme men det er reelt kun omkring 1-2% af handlede boligudlejningsejendomme der er opløste AB foreninger og dermed må vurderinger nødvendigvis underbygges af begge typer.

På baggrund af vores markedsviden samt analyse af det bevismateriale vi pt har til rådighed, har vi fastsat et afkast på 4,15 % for ejendommen som helt færdigmoderniseret.

7 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

kr. 205.400.000

Der skrives kroner tohundredefemmillionerfirehundredetusinde 00/100

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse.

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

På vurderingstidspunktet er der nationalt og internationalt en særlig sundhedssituation, pandemien COVID-19/Coronavirus. Situationen er ekstraordinær, hvilket afspejler sig i det aktuelle marked på vurderingstidspunktet. Når vi i nærværende vurdering anvender referencer som sammenligningsgrundlag samt markedsdata, er dette efter omstændighederne behæftet med en særlig usikkerhed, idet vi ikke har et sammenligningsgrundlag fra en tilsvarende markedssituation. Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed, og vi opfordrer til, at man efter omstændighederne oftere får udarbejdet (re)vurderinger for at mindske den aktuelle usikkerhed.

7.1 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

- Central beliggenhed med let adgang til offentlige transportmidler
- God vedligeholdelsesstand
- Altaner mod gården
- God efterspørgsel på boliger
- God omsættelighed

Ejendommens svage sider:

- Stor erhvervsandel og dermed en større lejerisiko
- Begrænsede parkeringsmuligheder

7.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 59 boligenheder. Under hensyn til ejendommens karakter, forventes ejendommens naturlige fraflytningsrate at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 15-årig periode.

Moderniseringerne er foretaget lineært over den 15-årige periode, hvilket svarer til en moderniseringsfrekvens på 6,67 %.

7.3 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom.

8 Generelt

8.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- 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 lejebærende iht. lejelovgivningen
- Investor kan ikke 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

8.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurenet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurenet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen

- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt lejebudget, kan lægges til grund
- medmindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

8.3 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

8.4 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden den vurderingsansvarliges skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

8.5 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende medmindre andet er angivet i nærværende vurdering.

8.6 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

8.7 Bilag

- Tingbogsattest
- DCF-beregning

8.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

9 Datering og underskrift

København den 31-08-2021

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Mike Biran
Vurderingsspecialist, MRICS Registered Valuer
Tlf.: 33301026
E-mail: mik@edc.dk

Knud Egehoved
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE
Tlf.: 33301031
E-mail: keg@edc.dk

10 Omkostningsbestemt lejebudget

Udgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld	2021	kr. 509.745
Renovation	Regnskab 2019/20	kr. 137.231
Elforbrug	Regnskab 2019/20	kr. 38.487
Forsikringer og abonnementer	Regnskab 2019/20	kr. 178.116
Vicevært og renholdelse	Regnskab 2019/20	kr. 258.060
Varmeregnskab	Regnskab 2019/20	kr. 2.215
		kr. 1.123.854

Forbedringer	Årstal	Forbedringstillæg, Kr.
Regulering til 471/m² jf. Faktisk boligleje i årsrapport		kr. 550.000
		kr. 550.000
		kr. 2.154.459
Boligprocent	59,28%	**kr. 1.277.250**

Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.125 + moms per enhed	59	**kr. 230.469**

Vedligeholdelse	Kr./m²	Kr.
§18 & §18b hensættelser til udvendigt vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer jf. kontooplysninger indhentet hos Grundejernes Investeringsforening.	147	kr. 517.436
		kr. 517.436

Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje		**kr. 2.025.155**
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	**Kr./m².**	**kr. 381**

Forbedringer		Forbedringstillæg, Kr.
Altaner	2016	kr. 477.300
		kr. 477.300

Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer	**kr. 2.502.455**
Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer, kr./m²	**kr. 471**

Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt årsrapport 2019/2020

S.E.& O.

11 Følsomhedsanalyse

Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse som følger:

Følsomhedsanalyse, beregnet værdi, uafrundet:		Lejeændring (%)				
		-10,0%	-5,0%	0,0%	5,0%	10,0%
Afkast ændring (bp)	0,50%	165.661.900	172.267.838	178.873.776	185.479.714	192.085.652
	0,25%	177.202.300	184.285.824	191.369.348	198.452.872	205.536.396
	0,00%	190.193.309	197.814.579	205.435.848	213.057.118	220.678.387
	-0,25%	204.916.093	213.146.919	221.377.745	229.608.571	237.839.397
	-0,50%	221.728.937	230.655.978	239.583.019	248.510.060	257.437.101

Ovenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller DLV stiger eller falder som ovenfor vist.

12 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark.**

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføjes i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,

- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,

- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,

- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,

- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,

- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt

- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt

- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt

- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvar i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.

Værdiansættelse Cash Flow

Adresse	Vesterbrogade 18 m.fl., 1610 Kbh V
Vurderingsdato	31-08-2021
Ejendomsnummer	101-173348

		Inflation, est	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Terminal periode
Indtægter																		
Beregnet omkostningsbestemt budgetleje		2,00%	2.502.455	2.552.504	2.603.554	2.655.625	2.708.738	2.762.912	2.818.171	2.874.534	2.932.025	2.990.665	3.050.478	3.111.488	3.173.718	3.237.192	3.301.936	3.367.975
Erhvervsleje		2,00%	4.084.779	4.166.475	4.249.804	4.334.800	4.421.496	4.509.926	4.600.125	4.692.127	4.785.970	4.881.689	4.979.323	5.078.909	5.180.487	5.284.097	5.389.779	5.497.575
Tomgang i forbindelse med istandsættelse - 2 mdr per genudlejning			-27.805	-28.361	-28.928	-29.507	-30.097	-30.699	-31.313	-31.939	-32.578	-33.230	-33.894	-34.572	-35.264	-35.969	-36.688	0
Strukturel tomgang - Erhverv		0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejetillæg ved §5.2 modernisering af bolig		2,00%	382.490	780.279	1.193.827	1.623.604	2.070.096	2.533.797	3.015.218	3.514.883	4.033.329	4.571.106	5.128.781	5.706.934	6.306.162	6.927.077	7.570.305	7.721.711
Depositum (beregnet), forrentes ved risikofri rente	3.367.628	1,00%	33.676	34.013	34.353	34.697	35.044	35.394	35.748	36.106	36.467	36.831	37.200	37.572	37.947	38.327	38.710	41.091
Diverse lokaler		2,00%	21.000	21.420	21.848	22.285	22.731	23.186	23.649	24.122	24.605	25.097	25.599	26.111	26.633	27.166	27.709	28.263
Garager/carporte		2,00%	127.023	129.563	132.155	134.798	137.494	140.244	143.049	145.909	148.828	151.804	154.840	157.937	161.096	164.318	167.604	170.956
Øvrige indtægter		2,00%	5.950	6.069	6.190	6.314	6.440	6.569	6.701	6.835	6.971	7.111	7.253	7.398	7.546	7.697	7.851	8.008
Omkostninger																		
Løbende omkostninger		2,00%	-1.740.321	-1.775.127	-1.810.630	-1.846.842	-1.883.779	-1.921.455	-1.959.884	-1.999.082	-2.039.063	-2.079.844	-2.121.441	-2.163.870	-2.207.148	-2.251.290	-2.296.316	-2.342.243
Moderniseringsomkostninger			-1.616.064	-1.648.385	-1.681.353	-1.714.980	-1.749.280	-1.784.265	-1.819.951	-1.856.350	-1.893.477	-1.931.346	-1.969.973	-2.009.372	-2.049.560	-2.090.551	-2.132.362	
Energiforbedring			-80.500															
Ekstraordinær genoprettelse			-4.288.500															
Cash-flow			-595.817	4.238.449	4.720.820	5.220.794	5.738.883	6.275.609	6.831.513	7.407.146	8.003.076	8.619.883	9.258.165	9.918.534	10.601.619	11.308.063	12.038.528	349.237.034
Cashflow, terminal værdi			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	349.237.034	
Totalt cashflow		-205.435.848	-595.817	4.238.449	4.720.820	5.220.794	5.738.883	6.275.609	6.831.513	7.407.146	8.003.076	8.619.883	9.258.165	9.918.534	10.601.619	11.308.063	361.275.562	

Nutidsværdiberegning

	Exit afkas	4,15%	
Nutids cashflow værdi	Dis. rate:	6,15%	62.769.904
Nutids terminal værdi	Dis. rate:	6,15%	142.665.944
Nutidsværdi før tillæg			**205.435.848**
Værdi af ledig lejlighed			0
Nutidsværdi			**205.435.848**
		Afrundet:	**205.400.000**

Internt afkast - IA (IRR)	6,15%
Værdi Kr./m²	22.906

S.E.& O.

Udskrift af tingbogen

Matr.Nr. 9 - Udenbys Vester Kvarter, København Ejendomstype: Ejendom

Stamdata

Adresse:	Gammel Kongevej 9 1610 København V
Notering:	Samlet ejendom
Vurdering:	Ejd. værdi: 134.000.000 kr. Grundværdi: 19.485.000 kr.
Vurderingsdato:	01-10-2018
Hovedakt:	1_I-I_459

Noteringer på ejendom

Dato	Tekst
11-11-1111	Navn Sct Jørgensgård

Adkomster

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter, På. = Antal påtegninger

Dato	Type	Navn	Andel	Købesum	An.	Fr.	Re.	Ti.	På.
19.07.2000-71168-01	skoede	A/B Sankt Jørgens Gaard	1/1	53.000.000 kr.					0

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 21. apr 2020

Hæftelser

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter, KTDP=Konverteret til digital pantebrev, På. = Antal påtegninger, Afp. = afgiftspantebreve

Pri.	Dato Løbenr.	Type	Beløb	Rente	Kreditor	An.	Fr.	Re.	Ti.	KTDP	På.	Afp
21	11.12.2019-1011438354	realkreditpantebrev	30.445.000 kr. DKK		NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB					Nej	0	Nej
22	11.12.2019-1011438362	realkreditpantebrev	31.304.000 kr. DKK		NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB					Nej	0	Nej
23	08.06.1994-218419-01	ejerpantebrev	25.000.000 kr. DKK	var	A/B Sankt Jørgens Gaard				(T1)	Ja	5	Nej
24	06.09.2010-1000966318	realkreditpantebrev	4.178.000 kr. DKK		NORDEA KREDIT REALKREDIT AKTIESELSKAB				(T2)	Nej	2	Ja

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 21. apr 2020

Ti.	Overskrift	Tekst

(T1)	Tillægstekst	Hovedstolen tilskrives rente
(T2)	Afgiftpantebrev	Pantebrevet indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Hovedstolen svarer til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag.

Servitutter

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, På. = Antal påtegninger, På.Dato. = seneste påtegningsdato

Pri.	Dato Løbenr.	Akt	Tekst	An.	Fr.	På.
1	23.08.1847-940246-01		Dok om hegn, hegnsmur mv			0
2	27.10.1890-940247-01		Dok om ret til at nedlægge en vandledning i en del af arealet mm			0
3	26.10.1914-940248-01	1_I-I_459	Dok om nogle kælderrums benyttelse			0
4	25.10.1915-940249-01	1_I-I_459	Dok om gadebelysning			0
5	22.12.1932-3894-01		Dok om fælles brandmur/gavl mv			0
6	21.12.1942-8356-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
7	31.05.1944-1341-01		Dok om hvorefter ejendommens navn er Sct Jørgens Gaard			0
8	10.11.1947-6276-01	1_H-I_545	Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejderForprioritet			0
9	31.05.1967-1407-01		Dok om transformerstation/anlæg mv			0
10	13.09.1984-10407-01		Lejekontrakt med Arne Sørensen			0
11	20.09.1984-10846-01	1_H-I_545	Lokalplan nr. 64			0
12	16.12.1988-14828-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
13	23.04.1991-3950-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
14	27.08.1991-62145-01		Lokalplan nr. 64, tillæg			0
15	29.10.1992-80045-01		Lejekontrakt med Ida Sheikh og Christina Sheikh			0
16	23.01.1995-940251-01	1_F-I_13	Dok om fjernvarme/anlæg mv			0
17	24.07.1996-83944-01		Lejekontrakt med TL Mobil a/s. Uops. til 1/3 2006.Fremlejeret, Afståelses-og genind- trædelsesret.			0
18	26.04.2006-63647-01	1_P-I_625	Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er DONG Energy, cvr.nr. 20214414.OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01, 26.04.2006-63647-01-S0001 og 26.04.2006-63647-01-S0002			0
19	08.10.2008-107119-01	1_I-I_459	Medd om overtagelse af vej som off. kommune- vej			0

20	19.10.2012-1003952807	Mellem Hovedstadens Ejendomsadministration ApS, der er ejer af ejendommen matr.nr. 10, Udenbys Vester Kvarter, København beliggende Vesterbrogade 20A, 1620 København V, og A/B Sankt Jørgens Gaard, der er ejer af matr.nr.	0

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 21. apr 2020

Ejendom

Matr.Nr.	Ejerlav	Areal	Heraf vej	App. Dato.
9	Udenbys Vester Kvarter, København	2598	0	2013.05.03