Vurdering

Gammel Kongevej 9, 1610 København V m.fl.

Matrikelnummer

9 Udenbys Vester Kvarter, København

Sagsnr.

182024742

Vurderet markedsværdi

Kr. 196.100.000

RICS Regulated by RICS

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en forskel for dig og din ejendom

Indhold

1 Sammenfatning 2
2 Basis for vurdering 3
3 Specifikationer 5
4 Indtægter og udgifter 7
5 Besigtigelse 11
6 Markedsforhold 15
7 Besvarelse 25
8 Generelt 26
9 Datering og underskrift 28
10 Omkostningsbestemt lejebudget 29
11 Følsomhedsanalyse 30
12 Standardbetingelser for vurdering 31

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	Vesterbrogade 18 m.fl.
Totalt areal, m²	8.967
Antal boligenheder	60
Areal boligenheder, m²	5316
Antal erhvervsenheder	18
Areal erhvervsenheder, m²	3651
Vurderingsdato	31-08-2024
DCF budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./m² (gennemsnit)	kr. 5.168
Vedligeholdelseshensættelse kr./m² i budgetperioden	kr. 168
OMK-leje (m²/pa)	kr. 536
Moderniseret lejeniveau pr. m²/pa (gennemsnit)	kr. 1.700
Energimærke (nuværende)	D
Energimærke (forudsætning i beregning efter år 1)	C
Det anvendte forrentningskrav	4,25%
Ejendommens værdi	kr. 196.100.000
Ejendommens værdi kr./m².	kr. 21.869

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

Michael Thodsen
Partner, Ejd.mægler og DiplomValuar, HDFR, MRICS, MDE
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København
Bremerholm 29, 1069 København K
CVR: 38773143
Telefon: 58588703
Mobil: 61675735
E-mail: mit@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

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

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	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, iht. § 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. 31-08-2024 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:

- Lejeoversigter med aktuel leje for boliger, erhverv og garager
- Lejekontrakt for nyt lejemål til Kaiju Tattoo Club I/S
- Lejekontrakt for nyt lejemål til Julie Bøje ApS
- Budget 2023/2024
- Vedligeholdelsesplan 2022/23 - 2031/32
- Generalforsamlingsreferat 20-11-2023
- Årsrapport 2022/23
- Oversigt opkrævning af grundskyld og dækningsafgift 2024

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
- Energimærke D

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en etagebolig-bygning, opført i 1863 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om-/tilbygget i 1989. 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 23-08-2024 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

3.4 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Gammel Kongevej 9, 1610 København V	13-02-2021	kr. 134.000.000	kr. 19.485.000

Den nye foreløbige ejendomsvurdering er opgjort til

Adresse	Vurderingsdato	Grundværdi	Skattepligtig Grundværdi
Gammel Kongevej 9, 1610 København V	02-09-2023	kr. 244.543.000	kr. 195.634.400

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger er der vedtaget en stigningsbegrænsning på erhvervs- og udlejningsejendomme, der betyder, at der er indført en årlig begrænsning på, hvor meget grundskyld og dækningsafgift kan stige. Dermed indfases konsekvenserne af de nye vurderinger langsomt, hvilket begrænser de eventuelle negative konsekvenser for værdien af ejendommene.

Idet der er tale om et løbende beskatningsgrundlag, der beregnes ud fra flere ukendte faktorer, vil der fremadrettet være betydelige usikkerheder forbundet med den løbende grundskyld og dækningsafgift i værdiansættelsen af erhvervs- og investeringsejendomme. Samtidigt er der betydelige usikkerheder forbundet med, hvordan markedet prisfastsætter konsekvenserne af de nye offentlige vurderinger.

EDC Erhverv Poul Erik Bech tager derfor forbehold for, at grundskylden og dækningsafgiften kan udvikle sig anderledes eller have andre konsekvenser end hvad der forudsættes i enhver vurdering, som EDC Erhverv Poul Erik Bech måtte udarbejde.

Vi henviser til vurderingsportalen for det fulde overblik over de nye offentlige vurderinger: https://www.vurderingsportalen.dk/

3.5 Grundskyld

Grundskyld for 2024 andrager følgende:

Gammel Kongevej 9, 1610 København V	Beregning	Grundskyld
Grundskyld (maks.)	5,1 promille af 195.634.400	kr. 997.735
Stigningsbegrænsningsværdi (2024)		**kr. 562.392**

3.6 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2024 andrager følgende:

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

3.7 Forsikringsforhold

Det forudsættes, at ejendommen er forsikret mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

3.8 Byggesager

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

3.9 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 § 19.2. Ifølge indhentet energirapport har energikonsulenten budgetteret med kr. 1.994.600 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.

3.10 Planforhold

Der er udarbejdet kommuneplan 2019.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

Der er udarbejdet lokalplan 64 og 178.

Vi forudsætter at lokalplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

3.11 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten, men ikke de individuelle akter.

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

3.12 Byfornyelse

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyet.

3.13 Hjemfaldspligt

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

3.14 Forurening

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

3.15 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 (LL §19.1)</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 §19.2 modernisering urentabel for udlejer.

<u>Det lejedes værdi (DLV/v §19.2 moderniseringer)</u>

Når en lejlighed bliver fraflyttet, har udlejer muligheden for at udføre en gennemgribende modernisering (efter LL §19.2) 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 §19.2 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 god vedligeholdelsesstand. Det maksimale niveau for DLV for en ejendom med denne beliggenhed skønnes til at ligge i omegnen af kr.1.700 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 Erhvervslejeindtægter

Lejer	Areal	Kontant depositum	Årlig leje	Årlig leje pr. m²	Årlig ML	Årlig ML pr. m²
Vesterbrogade 18, st.	283 m²	kr. 0	kr. 708.437	kr. 2.503	kr. 707.500	kr. 2.500
Vesterbrogade 18, st.	50 m²	kr. 0	kr. 63.700	kr. 1.274	kr. 63.750	kr. 1.275
Vesterbrogade 18, st.	192 m²	kr. 0	kr. 152.761	kr. 796	kr. 192.000	kr. 1.000
Vesterbrogade 18, 1.	474 m²	kr. 0	kr. 543.939	kr. 1.148	kr. 545.100	kr. 1.150
Vesterbrogade 18, 2. tv.	225 m²	kr. 0	kr. 385.247	kr. 1.712	kr. 393.750	kr. 1.750
Vesterbrogade 18, 2. th.	141 m²	kr. 0	kr. 245.226	kr. 1.739	kr. 246.750	kr. 1.750
Sankt Jørgens Alle, 3, st.	64 m²	kr. 0	kr. 85.143	kr. 1.330	kr. 86.400	kr. 1.350
Sankt Jørgens Alle, 5, st. tv.	64 m²	kr. 0	kr. 136.200	kr. 2.128	kr. 137.600	kr. 2.150
Sankt Jørgens Alle, 5, st. th.	63 m²	kr. 0	kr. 130.292	kr. 2.068	kr. 135.450	kr. 2.150
Sankt Jørgens Alle, 7, st. th.	82 m²	kr. 0	kr. 155.284	kr. 1.894	kr. 164.000	kr. 2.000
Gl. Kongevej 9, st. tv.	97 m²	kr. 0	kr. 188.321	kr. 1.941	kr. 194.000	kr. 2.000
Gl. Kongevej 9, st. & kld. th.	277 m²	kr. 0	kr. 472.227	kr. 1.705	kr. 470.900	kr. 1.700
Sankt Jørgens Alle, 5 C, st.	173 m²	kr. 0	kr. 190.909	kr. 1.104	kr. 190.300	kr. 1.100
Sankt Jørgens Alle, 7, st. - Tomgang	18 m²	kr. 0	kr. 0	kr. 0	kr. 0	kr. 0
Sankt Jørgens Alle, 5 C, 1. tv.	175 m²	kr. 0	kr. 170.437	kr. 974	kr. 175.000	kr. 1.000
Sankt Jørgens Alle, 5 D, 1.	151 m²	kr. 0	kr. 239.376	kr. 1.585	kr. 241.600	kr. 1.600
Sankt Jørgens Alle, 5 C, 2. th.	295 m²	kr. 0	kr. 483.058	kr. 1.637	kr. 472.000	kr. 1.600
Sankt Jørgens Alle, 5 C, 2. tv.	172 m²	kr. 0	kr. 235.485	kr. 1.369	kr. 275.200	kr. 1.600
Sankt Jørgens Alle, 5 C, 1.	146 m²	kr. 0	kr. 131.342	kr. 900	kr. 131.400	kr. 900
	3.142 m²	**kr. 0**	**kr. 4.717.384**	**kr. 1.501**	**kr. 4.822.700**	**kr. 1.535**

4.4 Erhvervsleje vilkår

Ejendommen er udlejet til 18 erhvervslejemål, der disponerer over et samlet areal på 3.510 m² jf. årsrapporten. I henhold til lejeoversigten udgør erhvervsarealet 3.142 m².

Erhvervslejekontrakterne for denne ejendom forudsættes indgået på markedskonforme vilkår.

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	2024	kr. 562.392
Renovation	Regnskab 2022/23	kr. 268.744
Elforbrug	Regnskab 2022/23	kr. 73.127
Forsikringer og abonnementer	Regnskab 2022/23	kr. 204.685
Vicevært og renholdelse	Regnskab 2022/23	kr. 262.493
Varmeregnskabshonorar	Regnskab 2022/23	kr. 2.917
Indvendig vedligeholdelse	Regnskab 2022/23	kr. 21.599
§119 & §120 hensættelser til udvendigt vedligehold, est.	kr. 166 / m²	kr. 1.488.522
Administration - Jf. regnskab 2022/23		kr. 284.473
Totale driftsudgifter		**kr. 3.168.952**

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen 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) udgør kr. 233.094.

4.8 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der anvendt kr. 3.600 + 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 eltavler
- Opsætning af nye postkasser, samt ringesystem i opgange
- Nye elektroniske porte mellem gård og gade, 2 stk.
- Maling af alle hovedtrapper
- Renovering af port gennemgang
- Renovering af trappenedgang kælder
- Nye vand og varmemålere
- Nyt tag på baghuset
- Gl. Kongevejs facade mod gården har fået udbedret fugerne og er blevet filtset
- Nye hoveddøre i trappeopgange og bagtrapper (2023)

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 4 lejligheder, der er udlejet til omkostningsbestemt leje, svarende til kr. 563 / m². Der er endvidere en enkelt lejlighed, der er udlejet til den tidligere ejer på særligt fordelagtige vilkår. Denne leje indgår derfor ikke i opgørelsen af den omkostningsbestemte leje.

Altaner

Vi forstår fra administrator, at de opførte altaner (2016) er ejet af foreningen.

4.10 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. Der hensættes årligt efter Lejeloven §119 og §120 efter følgende satser:

§119: 88,00 kr.

§120: 80,00 kr.

4.11 Ekstraordinære hensættelser

Vi har modtaget vedligeholdelsesplan 2022/23 - 2031/32. Vi skønner, at det ikke er nødvendigt at afsætte yderligere til ekstraordinære hensættelser udover løbende vedligeholdelse, som vi anslår til kr. 166 / m². 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.

Der er i vedligeholdelsesplanen anslået udgifter for kr. 8.500.000 i 2023/24 til udskiftning af vinduer mod gaden inklusive tagvinduer samt kr. 8.000.000 i 2024/25 til udskiftning af vinduer mod gården. Vi skønner, at der er tale om en forbedring og ikke manglende vedligeholdelse. Der afsættes derfor ikke ekstraordinære hensættelser i vores DCF-beregning.

5 Besigtigelse

Ejendommen blev senest besigtiget den 31-08-2022 Til stede var Mike Biran fra EDC Erhverv Poul Erik Bech

Besigtigelsen havde ikke karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Ved besigtigelsen havde vi adgang til følgende enheder:

Erhverv:

- Sankt Jørgens Alle 5, Baghuset – Svend Ole Hansen ApS
- Sankt Jørgens Alle 5, Baghuset – Abstracta
- Sankt Jørgens Alle 5 – Unique
- Vesterbrogade 18 – Selfmade
- Gammel Kongevej 9 – Café 98

Bolig:

- Vesterbrogade 18, 3.th.
- Sankt Jørgens Alle 5, 1.tv.
- Gammel Kongevej 9, 2.tv.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene den vurderingsansvarliges umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

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 og tidligere rapporter, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.

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 60 beboelseslejligheder, 18 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 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. Der er i alt 60 beboelseslejligheder.

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

Ejendommen har en stor erhvervsandel på ca. 37% af det samlede areal og ca. 75% af den samlede leje, jf. modtaget lejeliste. 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.

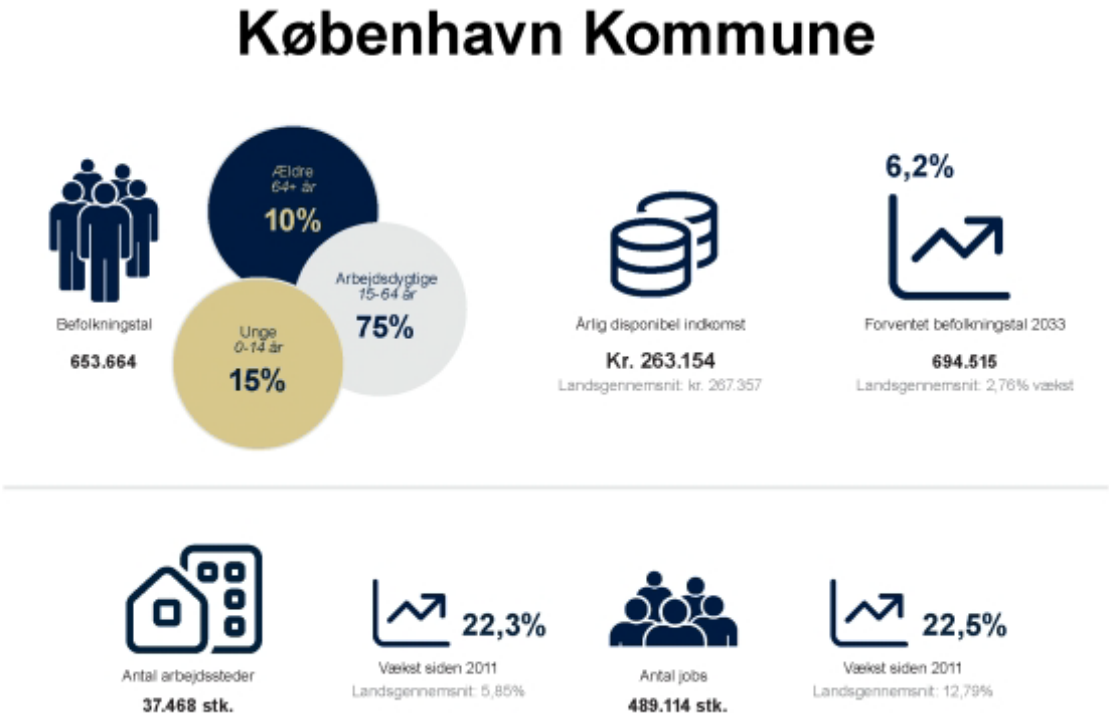
Ejendommen skønnes at være let omsættelig og med gode muligheder for udlejning af boligerne og rimelig mulighed for genudlejning af erhvervslejemålene.

5.3 Afstande

Gammel Kongevej 9

Trommesalen (Vesterbrogade)	184 m
Vesterport Station	472 m
København H (Metro)	483 m
Vesterport Station	525 m
Amagermotorvejen	5,2 km

5.4 Nærområdet



Beliggenhed:

Vesterbro

Vesterbro er ikke bare et midtpunkt for bydelens indbyggere, men også for pendlere fra hele landet, der tager enten bil eller tog, hvad enten de skal på arbejde, uddannelse eller udflugt. Står man af ved Københavns Hovedbanegård, 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.

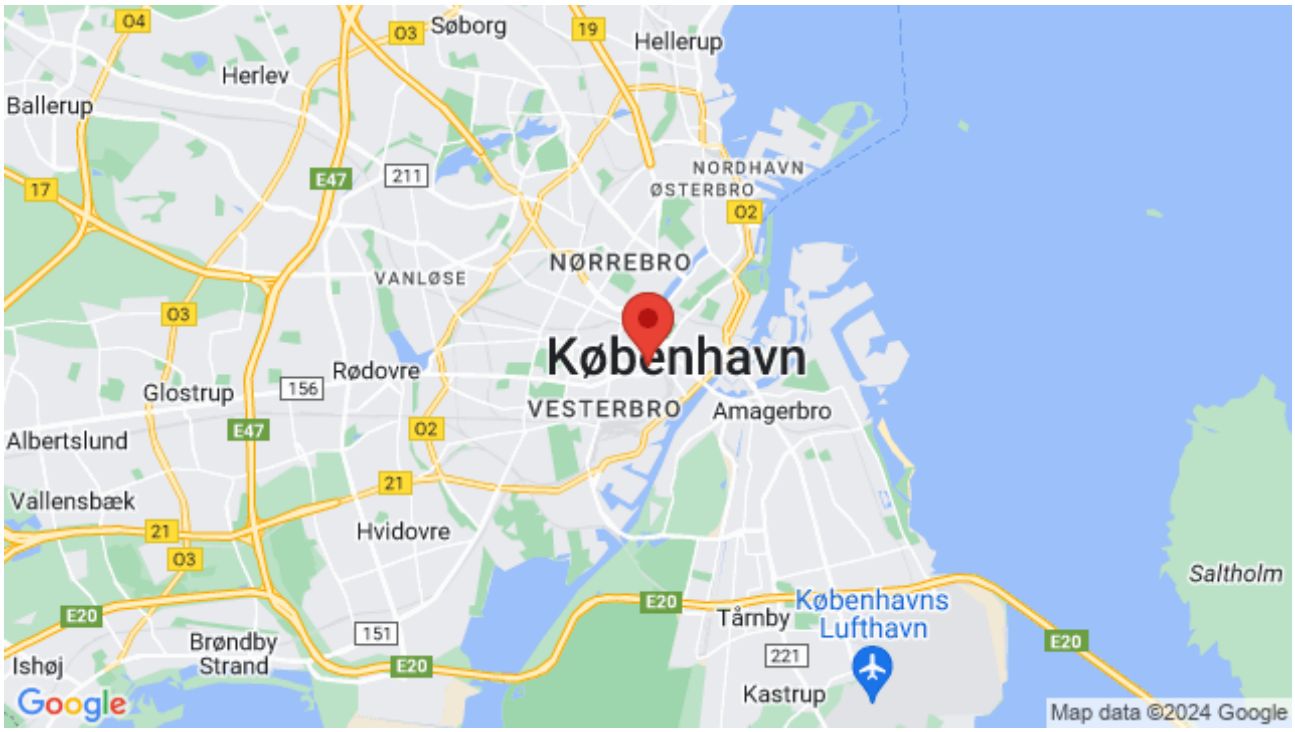
Fra stationerne Enghave Plads og København H kan Cityringen ydermere nås. Linjen strækker sig langs Indre By, Østerbro, Nørrebro og Frederiksberg. Den tidsmæssige længste tur mellem Københavns H og Skjolds Plads tager 12 minutter.

Med urbaniseringen fokuseres der massivt på byudvikling, for at imødekomme efterspørgslen på boliger. På det ydre Vesterbro, også kendt som Carlsberg Byen, er der siden 2013 bygget nye projektboliger, og denne udvikling fortsætter et par år endnu. I alt kommer der over 30 forskellige projekter, som løbende sættes til salg.

Langs havnefronten ligger Fisketorvet, der er én af de største samlingspunkter for detailhandlen, hvortil der, ud over de mange store kontorer langs havnen, findes flere anmelderroste hoteller som Copenhagen Island og Tivoli Hotel & Kongres Center samt Hotel Scandic ved Kødbyen.

Overalt i bydelen findes diverse restauranter og caféer i alle klasser og størrelser - Vesterbro har bl.a. et madmekka som Kødbyen, der er ét 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.

5.5 Kort


Søborg
Hellerup
Herlev
Ballerup
NORDHAVN
ØSTERBRO
NØRREBRO
VANLØSE
Rødovre
Glostrup
Albertslund
Vallensbæk
Hvidovre
VESTERBRO
Amagerbro
Tårnby
Københavns Lufthavn
Kastrup
Brøndby Strand
Ishøj
Saltholm
Map data ©2024 Google

Frederiksberg Centret
Landbohøjskolens Have
Falkoner Alle
Gl. Kongevej
FREDERIKSBERG C
Frederiksberg Allé
Vesterbrogade
Gyldenløvesgade
Rundetaarn
INDRE B
Christiansborg Slot
Tivoli
Ny Carlsberg Glyptotek
VESTERBRO ØST
Vega
VESTERBRO CENTRAL
KØDBYEN
VESTERBRO
Amager Boul.
Map data ©2024 Google

6 Markedsforhold

6.1 Makroøkonomi

Makroøkonomiske forhold – Q2 2024

Efter en periode med overraskende stærk økonomi, er der nu indikationer på, at dansk og international økonomi udviser tegn på afmatning oven på centralbankernes markante pengepolitiske stramninger siden begyndelsen af 2022. En kraftig stigning i medicinalindustriens produktion har dog holdt hånden under den danske økonomiske vækst.

I takt med at inflationen er aftaget, er forbrugertilliden steget fra et historisk lavpunkt til nu at være på et forholdsvis neutralt niveau. Nedgangen i inflationen skyldes blandt andet de faldende energipriser. Herudover har de høje pengepolitiske renter dæmpet efterspørgslen væsentligt. Renterne forventes de kommende år fortsat at ligge på et forhøjet niveau, hvilket skyldes, at inflationen forventes at forblive på et forhøjet niveau sammenlignet med det seneste årti.

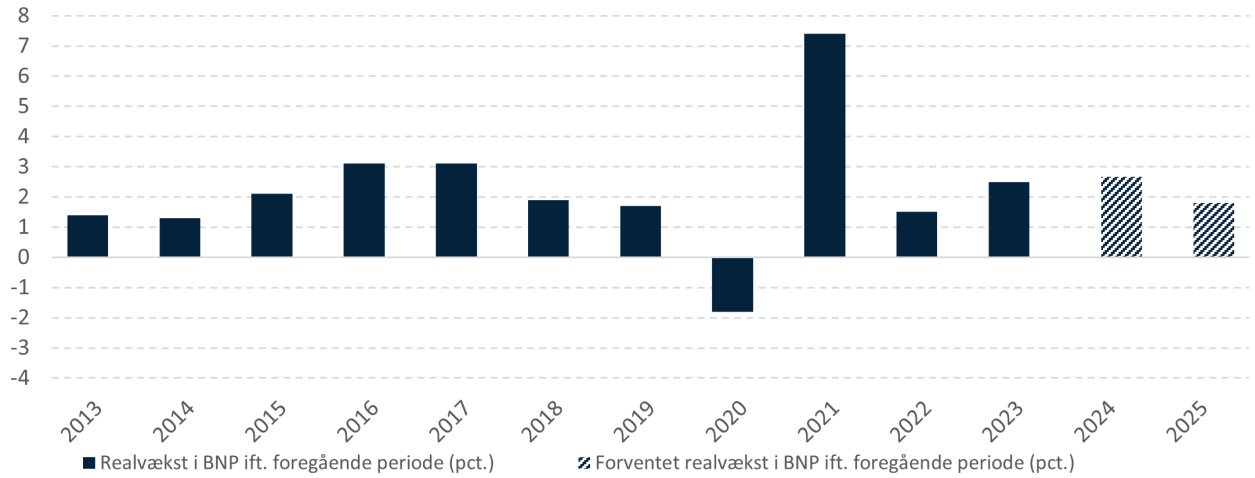
Den danske økonomi er mindre eksponeret over for cykliske udsving, primært på grund af den betydelige farmaceutiske sektor. Et eksempel på denne robusthed kan ses i BNP-væksten i 2023, hvor Danmarks BNP steg med 2,5%. Medicinalindustrien alene bidrog med 1,6 procentpoint til denne vækst, mens alle andre brancher tilsammen bidrog med 0,9 procentpoint.

Det forventes, at den økonomiske afmatning vil fortsætte i 2024 og de kommende år med en moderat opbremsning i beskæftigelsen. Høje nominelle lønstigninger i samspil med en lavere inflation har dog i 2024 udløst en stigning i reallønnen, hvilket er drivkræften bag, at privatforbruget forventes at stige 1,9% i 2024 og 1,6% i 2025. Fremgang i privatøkonomien, sammen med et stærkt positivt bidrag fra medicinalindustrien, forventes at begrænse den økonomiske afmatning. Desuden forventes inflationen at stabilisere sig omkring ECB's målsætning på 2,0%, hvilket er en forudsætning for eventuelle rentenedsættelser i den nærmeste fremtid og dermed for økonomiens videre udvikling.

Seneste data fra Danmarks Statistik viser et fald i BNP på 1,4% i 1. kvartal 2024. Faldet skyldes primært en tilbagegang i medicinalindustrien og transportbranchen, hvor tilbagegangen i medicinalindustrien dog er fra et ekstraordinært højt produktionsniveau. Fremadrettet forventes produktionen i medicinalindustrien atter at vokse.

Ifølge Nationalbankens seneste reviderede tal forventes BNP at vækste med 2,4% i 2024, 1,4% i 2025 og 1,3% i 2026. Til sammenligning forventer regeringen i den økonomiske redegørelse fra maj en BNP-vækst på 2,7% i 2024 og en BNP-vækst på 1,8% i 2025. Det er en opjustering i forhold til redegørelsen fra december, hvilket begrundes med at beskæftigelsen har vist sig mere modstandsdygtig end forventet, og at inflationen er faldet hurtigere end forventet.

Årlig BNP-vækst i Danmark

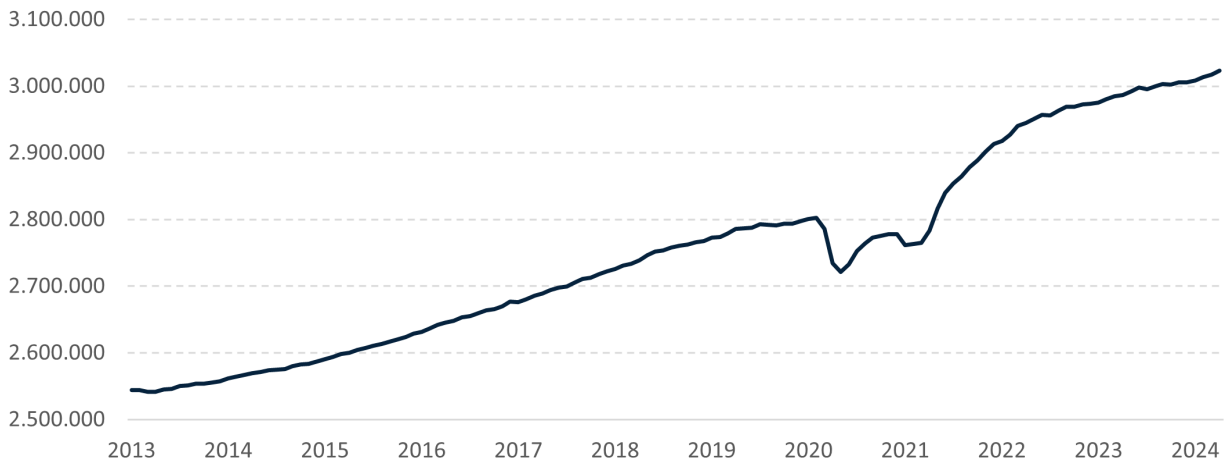


Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

Arbejdsmarkedet

Det danske arbejdsmarked er fortsat præget af lav ledighed og har vist sig særligt modstandsdygtigt set i lyset af de pengepolitiske stramninger. Seneste data fra Danmarks Statistik viser, at antallet af lønmodtagere er steget med 6.600 personer fra marts til april 2024, hvilket svarer til en stigning på 0,2%. Beskæftigelsen er dermed fortsat på et historisk højt niveau og ligger stadigvæk over det strukturelle niveau. I følge regeringens økonomiske redegørelse forventes højere lønninger og en svagere produktivitetsudvikling at dæmpe efterspørgslen på arbejdskraft, hvilket vil forårsage et mindre fald i beskæftigelsen over de kommende år. Dette forventes allerede at komme til udtryk i 2025, hvor beskæftigelsen forventes at falde med 18.000 personer. Ledighedsprocenten er fortsat på et lavt niveau på 2,9% i maj 2024, hvilket svarer til 86.800 fuldtidsledige. Det forventes at ledigheden vil stige til 94.700 fuldtidsledige i 2025.

Udviklingen i beskæftigelsen

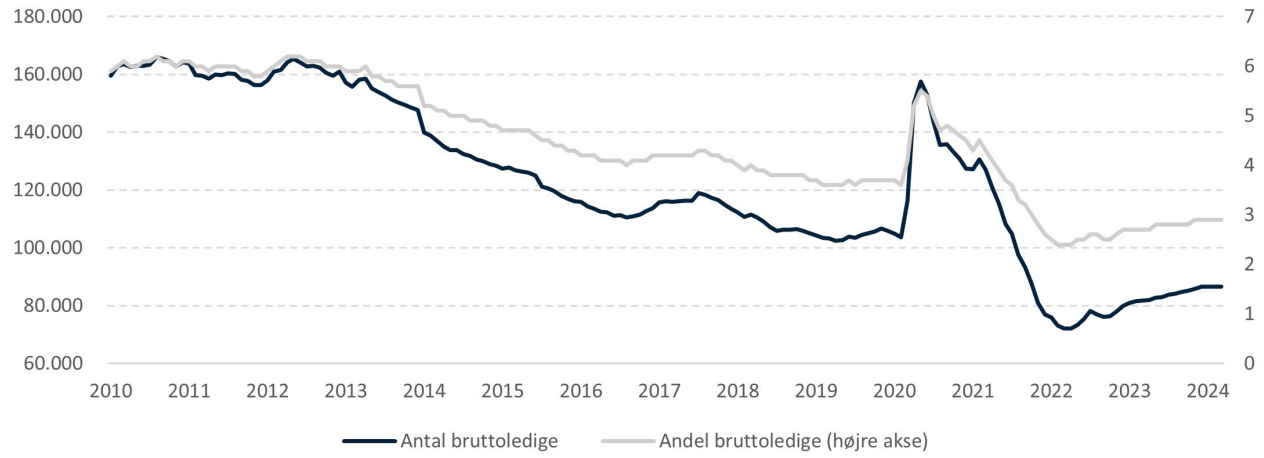


Kilde: Danmarks Statistik

Med 37.500 flere lønmodtagere siden april 2023 er beskæftigelsen over 3.000.000 lønmodtagere og er dermed på det højeste niveau nogensinde. Den høje beskæftigelse i samspil med de senere års udhuling af reallønnen har medført et højt lønpres, hvilket har resulteret i den største årlige lønstigning i statistikkens 8-årige historie. Stigningen i de nominelle lønningerne fastholder et opadgående pres på kerneinflationen. Dansk økonomi forventes dog ikke at stå overfor en decideret løn-pris-spiral.

At der ikke er tegn på en dansk løn-pris-spiral kan begrundes med, at kapacitetspresset og inflationen i Danmark overordnet set er på niveau med euroområdet. Dertil er lønudviklingen i udlandet og i Danmark på samme niveau i 1. kvartal 2024, hvilket skyldes, at presset på arbejdsmarkedet er på vej ned. Lønstigningerne vil dermed heller ikke forårsage en forringelse af konkurrenceevnen for de danske virksomheder. Ifølge Danmarks Statistik er lønningerne i 1. kvartal 2024 steget med 3,4% i forhold til samme kvartal året før. Dermed ligger den årlige stigning i lønnen fortsat over 3%, ligesom den har gjort det i hvert kvartal siden 4. kvartal 2022. Ifølge Dansk Arbejdsgiverforening forventes en lønudvikling på 5,4% i 2024 og en mere moderat lønudvikling på 3,4% i 2025.

Udvikling i antallet af bruttoledige, sæsonkorrigeret



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

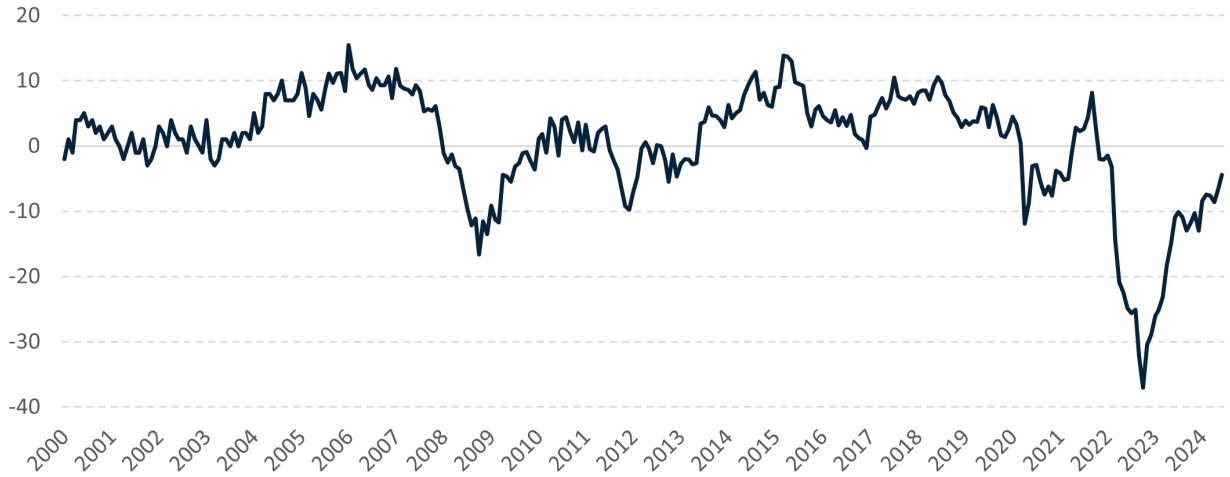
Det private forbrug udgør ca. halvdelen af det danske BNP, og er dermed et vigtigt element i den danske økonomi. Privatforbruget i Danmark har oplevet et opsving i 2023 på 1,0%, hvilket primært skyldes en genoprettelse af købekraften i takt med at inflationen er aftaget og lønstigningerne er taget til. Udover en genoprettelse af købekraften kan der peges på faldende priser på elektricitet, naturgas og brændsel som medårsag til stigende privatforbrug. Seneste data fra Danmarks Statistik viser en stigning i privatforbruget på 1,1% i 1. kvartal 2024 i forhold til samme periode året før. Udviklingen i privatforbruget er i høj grad præget af en nedgang på 15,2% i husholdningernes køb af køretøjer. Foruden lønstigninger stimuleres privatforbruget i 2024 af tilbagebetalingen af for meget betalt ejendomsskat og person-skattereformen, der bl.a. hæver beskæftigelsesfradraget.

Ifølge regeringens økonomiske redegørelse fra maj ventes privatforbruget at vokse med 1,9% i 2024 og 1,6% i 2025, hvilket er en opjusteringen i forhold til redegørelsen fra december. Dette til trods for, at afdæmpningen på arbejdsmarkedet kan forventes at begrænse privatforbruget. Der er fortsat udsigt til lønstigninger i 2025, hvorfor reallønnen fortsat vil stige om end i et langsommere tempo end i 2024.

Forbrugskvoten har været aftagende igennem en længere årrække, som skal ses i sammenhæng med en stigende opsparingskvote, der har medført, at de danske husholdninger generelt set har en solid økonomisk buffer. Dette skyldes en kombination af en høj disponibel indkomst over flere år, som blandt andet er brugt på at reducere husholdningernes gæld. En konsekvens af dette er, at bruttogælden målt i forhold til den disponible indkomst, er på det laveste niveau i 20 år. Derudover har mange danske boligejere benyttet de stigende renter til at omlægge deres boliglån, hvor de realiserede gevinster kan i mange tilfælde har været anvendt til at nedbringe gælden.

Forbrugertilliden for juni ligger på -4,4 og er dermed forbedret fra maj 2024, hvor forbrugertilliden lå på -6,5. Forbrugertilliden har fortrinsvist været stigende siden oktober 2022, hvor forbrugertilliden lå på -37, hvilket er det laveste niveau i statistikkens 48-årige historie. Den fortsat lave måling i forbrugertillid skal ses i lyset af et kraftigt fald i indikatorer om forbrugernes vurdering af Danmarks nuværende økonomiske situation, samt en begrænset købelyst. Dette kan i høj grad tilskrives de høje renteniveauer, der har reduceret danskernes disponible indkomster. Selvom forbrugertilliden stadigvæk er negativ, er forbrugertilliden i væsentlig bedring.

Forbrugertillidsindikatoren



Kilde: Danmarks Statistik

Import og eksport

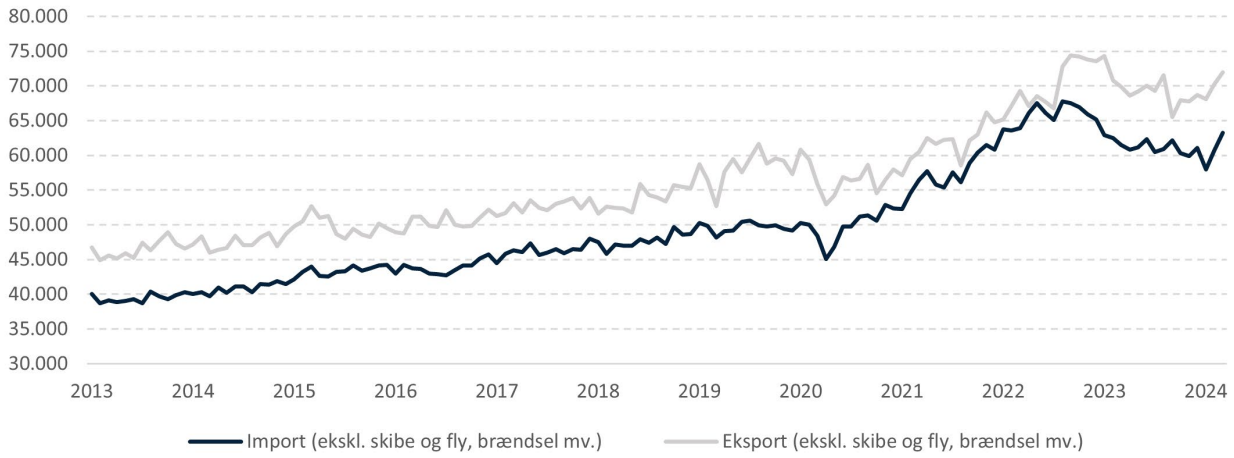
Dansk eksport har oplevet markant vækst i løbet af de seneste to år, hvilket har resulteret i, at eksporten er på et niveau, der er næsten 20% højere end niveauet før Coronapandemien. Særligt medicinalindustrien har været afgørende for den store fremgang i eksporten.

Siden begyndelsen af 2023 er værdien af den danske eksport dog aftaget, hvilket skyldes et fald i eksporten af varer samt et fald i fragtrater, hvor sidstnævnte har medført et fald i eksporten af serviceydelser. Den samlede eksport er i 1. kvartal 2024 faldet med 4,6%, mens importen i samme periode er steget med 0,8%. På trods af svag vækst på Danmarks nære eksportmarkeder, forventes Danmark at kunne fastholde de markedsandele, som Danmark har vundet siden pandemien, som følge af den store efterspørgsel på danske medicinalvarer. Dertil vil genåbningen af Tyrafeltet i Nordsøen i løbet af 2024 øge eksporten og reducere importen af energi.

Det kan også nævnes, at Danmark som en lille og åben økonomi i høj grad er påvirket af verdenssituationen. Kina, der driver omkring en tredjedel af verdens vækst, oplever i øjeblikket tilbagegang drevet af lav forbrugertillid og en aldrende befolkning. Den lave vækst har potentiale til at påvirke udviklingen i dansk økonomi og dermed eksporten negativt. Alligevel lyder prognosen for 2024 og 2025 på en stigning i eksporten på hhv. 6,3% og 2,4% ifølge Dansk Industri. Den positive vækst, der ligger højere end den generelle markedsvækst, kan tilskrives forventninger om fortsat stor udenlandsk efterspørgsel på dansk medicin.

For at tage temperaturen på udviklingen i dansk økonomi kan industriens produktionsindeks, som er baseret på indberetninger om virksomhedernes faktiske aktiviteter bruges som et pejlemærke. Industriens produktionsindeks steg 11,3% fra marts til april 2024. Produktionen kan svinge meget på månedsbasis, og set over en tremåneders periode fra februar til april steg produktionen samlet med 1,4% sammenlignet med foregående tremåneders periode. Ses der bort fra medicinalindustrien, er produktionen steget med 5,7% fra marts til april.

Udvikling i import og eksport i mio. kr.



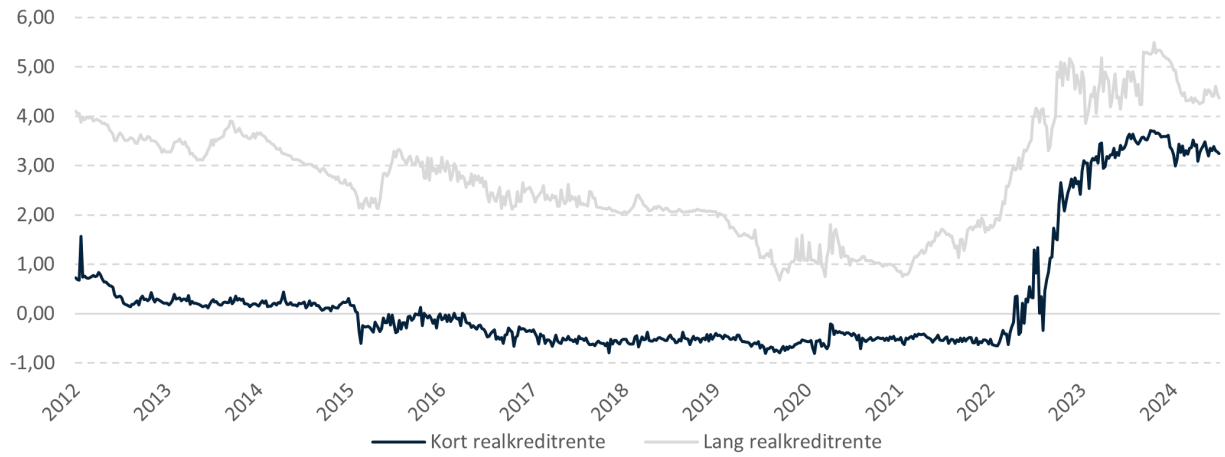
Kilde: Danmarks Statistik. Bemærk: Udvikling er vist med et 3 måneders glidende gennemsnit

Renter og inflation

Som reaktion på den historiske høje inflation og i lyset af de pengepolitiske stramninger steg både de lange og korte realkreditrenter i løbet af 2022 og 2023 til niveauer, der ikke er observeret siden 2011. I takt med at inflationen viser tegn på at være kommet under kontrol, har renterne været nogenlunde stabile på et højt niveau. Renterne forventes de kommende år fortsat at ligge højere end før perioden med høj inflation, hvilket må forventes at lægge en dæmper på forbrug og investering. I juni 2024 nedsatte ECB renten med 0,25 procentpoint, hvilket er den første rentenedsættelse siden 2019 og det største rentefald i 12 år.

Den lange realkreditrente var i uge 26 4,34%, mens den korte rente, der i højere grad er korreleret med de pengepolitiske tiltag fra FED og ECB, i uge 26 lå på 3,12%. I forbindelse med rentestigningerne frem mod 2024 er spændet mellem de korte og lange renter reduceret betydeligt. Det fortsat høje renteniveau har bl.a. den konsekvens, at det for boligkøbere er blevet markant dyrere at optage lån til bolig, hvilket kombineret med de nye ejendomsvurderinger, lægger en dæmper på aktiviteten på boligmarkedet.

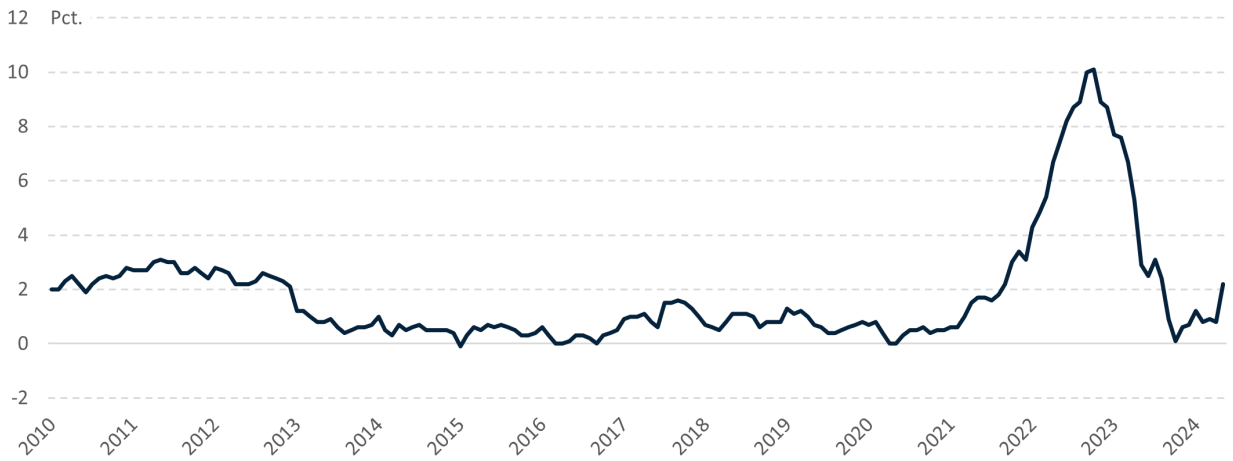
Obligationsrenter



Kilde: Finans Danmark

I maj 2024 steg inflationen med 2,2% i forhold til samme måned året før. Stigningen i inflationen kan i høj grad tilskrives stigende husleje, mens faldende energiomkostninger har bidraget til faldende inflation. Kerneinflationen var i maj 2024 på 1,6%, hvilket primært skyldes stigende husleje.

EU-harmoniseret forbrugerprisindeks (HICP)



Kilde: Danmarks Statistik

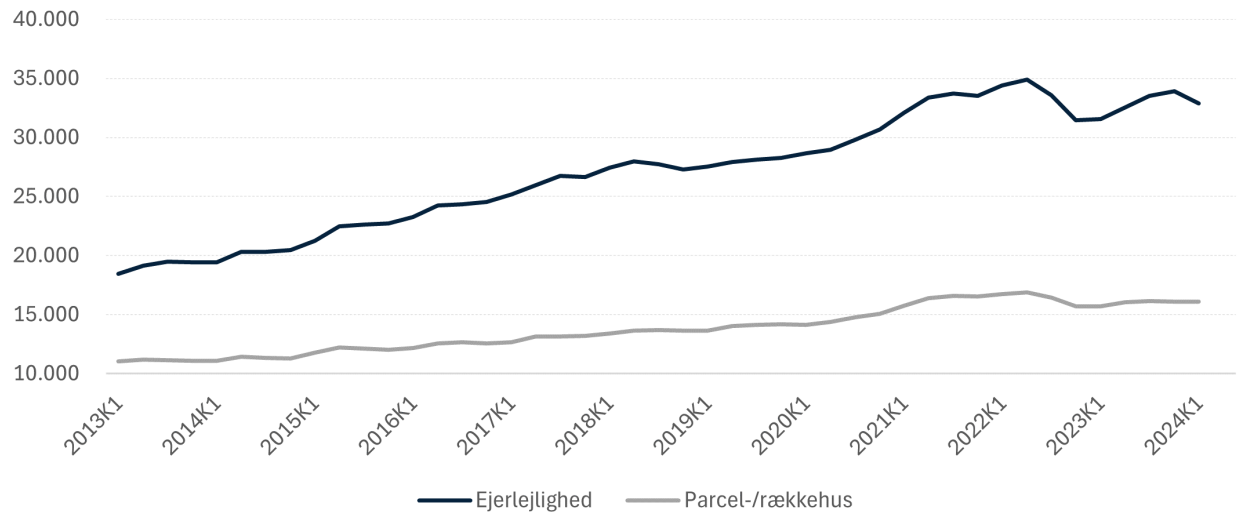
Konflikten ved Det Røde Hav medfører prisstigninger og forsinkelser på flere typer varer, som en konsekvens af en omlægning af handelsruten. Cirka 12% af den samlede verdenshandel passerer igennem Suezkanalen, derfor forventes handelsforstyrrelserne at føre til et vist opadgående prispres.

Ifølge ECB's seneste økonomiske fremskrivning for eurozonen fra juni 2024, forventes den årlige inflation at være i niveauet 2,5% i 2024, 2,2% i 2025 og 1,9% i 2026. I forhold til tidligere prognoser er forventningen til inflationen i 2024 og 2025 opjusteret med 0,2 procentpoint, hvilket bl.a. kan tilskrives højere råvarepriser på energi men også de store lønstigninger.

Boligmarkedet

På trods af en ny boligskattereform fra januar 2024 og høje renter, viser tal fra boligsiden.dk, at boligmarkedet i 2024 har været karakteriseret af stigende salgspriser. Den voksende aktivitet på boligmarkedet kan tilskrives en fornyet optimisme, men også en forbedring af købekraften gennem store lønstigninger. Seneste statistik fra boligsiden fra maj 2024 viser 4.773 solgte huse og 1.457 solgte ejerlejligheder. Dette svarer til en fremgang på 6,2% for hussalget og 8,3% for salget af ejerlejligheder i forhold til april.

Udvikling i boligpriserne



Kilde: Finans Danmark

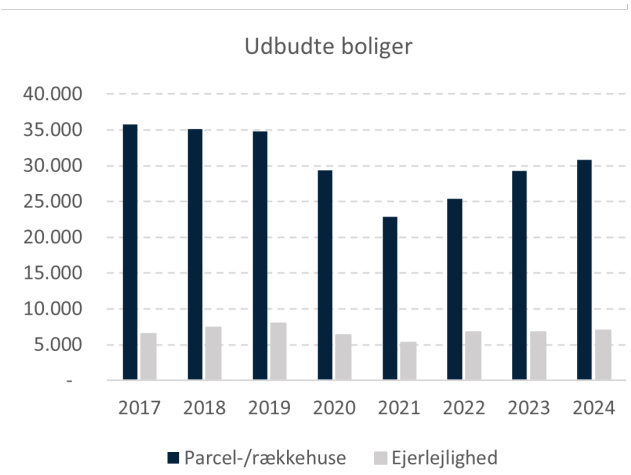
Historiske store lønstigninger har bragt boligbyrden ned omkring gennemsnittet siden 1998, hvilket vil have en positiv effekt på boligefterspørgslen. Dog topper boligbyrden for det Københavnske marked for ejerlejligheder, hvilket kan begrundes med en markant prisudvikling i kombination med høje renteniveauer. Foruden de høje renteniveauer har strammere kreditgivningskrav blandt realkreditinstitutterne gjort det sværere for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet.

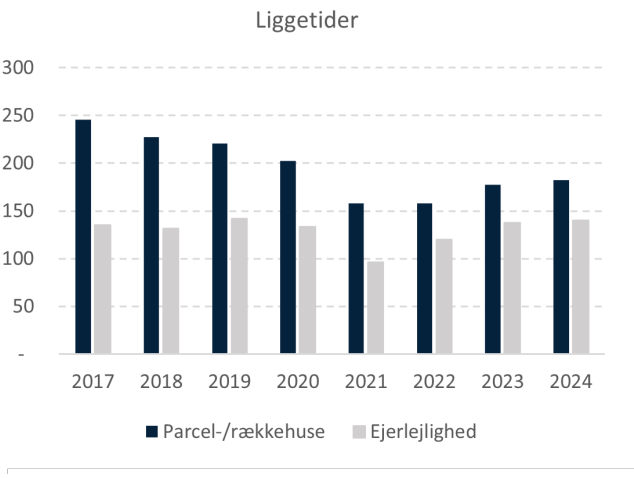
I seneste redegørelse fra det økonomiske råd i maj 2024, skønnes det, at huspriserne vil stige med 3,2% i 2024 og 3,0% i 2025. De forventede rentenedsættelser har potentiale til at øge boligefterspørgslen yderligere. Imidlertid er der risiko for en svagere prisudvikling for ejerlejligheder i 2024 grundet de højere boligskatter og en forholdsvis stærk stigning i priserne igennem 2023. Til sammenligning forventer Nordea, at huspriserne vil stige med 2,8% i 2024 og 3,6% i 2025.

Udbuddet af ejerlejligheder i perioden fra 2017 til 2024 er steget med 7,7%, svarende til 499 flere udbudte ejerlejligheder. Modsat er udbuddet af parcel- og rækkehuse i samme periode faldet med 13,7%, svarende til 4.906 færre udbudte boliger. Dog er udbuddet af parcel- og rækkehuse steget med 34,8%, svarende til 7.957 flere udbudte boliger siden 2021, hvor udbuddet var på sit laveste. For ejerlejligheder er udbuddet steget med 32,8%, svarende til 1.731 flere boliger siden 2021.

Ser man nærmere på liggetiderne for ejerlejligheder er de steget med 45,6% - fra i gennemsnit 96 dage i 2021 til i gennemsnit 140 dage indtil videre i 2024. Den gennemsnitlige liggetid for parcel- og rækkehuse var 158 dage i 2021, og er dermed steget med 15,3% til i gennemsnit 182 dage i 2024.

Udvikling i udbudte boliger og liggetider





Kilde: Finans Danmark

6.2 Segmentbeskrivelse

Bolig

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er på trods af lav eller historisk lav aktivitet i 2023 fortsat med at falde i 2024. Sammenlignes transaktionsvolumen mellem 1. halvår 2023 og 1. halvår 2024, kan der konstateres et fald på 47%, hvilket må siges at være betydeligt. Fortsætter tendensen tyder det på endnu et år med meget lav aktivitet. Det forventes dog, at tendensen hurtigt kan vende i takt med eventuelle rentenedsættelser.

Faldet i transaktionsvolumen er nemlig drevet af de senere års inflations- og rentestigninger. Dette har betydet, at afkastkravene blandt køberne er øget betragteligt samtidigt med, at sælgerne er langsomme til at tilpasse afkastkravene til den nye markedssituation. Overordnet set er afkastkravene desuden fortsat lavere i Danmark end i de omkringliggende lande, hvor dele af forklaringen skal findes i, at de danske ejendomsinvestorer i vid udstrækning har en mere robust finansieringsstruktur. Dette betyder, at de ikke er nær så følsomme for renteudsving, som f.eks. investorerne på det svenske marked. Derfor har mange investorer mulighed for at holde på deres ejendom fremfor at acceptere en lavere pris i forbindelse med salg.

På trods af væsentlig byggeaktivitet de senere år er tomgangen fortsat relativt begrænset på nationalt plan. Tomgangen er klart lavest i København, Københavns Omegn og Nordsjælland, mens den er højest i Midt- og Nordjylland.

Byggeaktiviteten er faldet væsentligt over de senere år, hvilket skyldes det stigende renteniveau i kombination med højere usikkerhed, som gør det sværere at opnå samme belåningsgrad. Den faldende byggeaktivitet må forventes at bidrage til at fastholde den lave tomgang, og som samtidigt modvirker overudbud af boligmasse.

De nye ejendomsskatter medfører øget usikkerhed ved værdiansættelse af boligudlejnings- og erhvervsejendomme i de kommende år. Der er dog vedtaget en stigningsbegrænsning, der følger ejendommene ved salg, hvilket betyder, at konsekvenserne af de stigende grundværdier begrænses væsentligt.

Rentestigninger, inflation samt ikke mindst de nye ejendomsskatter forventes ligeledes at påvirke det private ejerboligmarkedet i det kommende år. Særligt i forhold til de nye ejendomsskatter, vil der dog være store geografiske forskelle. Hvor f.eks. priserne på ejerlejligheder generelt forventes at falde i de største byer grundet kraftige stigninger i den samlede ejendomsskat, er det sandsynligt, at der vil være et opadgående pres på priserne for parcel- og rækkehusene i samme områder. I provinsen er der mange steder udsigt til store fald i skatterne, hvilket forventeligt vil føre til øget efterspørgsel og prisstigninger.

Kombinationen af høje renter og stigende skatter kan betyde, at flere vælger eller er nødt til at leje en bolig, da det mange steder på nuværende tidspunkt er forholdsvist mere attraktivt at leje fremfor at eje. Derfor vil der sandsynligvis også være stigende efterspørgsel på lejeboliger de kommende år.

Tomgangen for boliger er på landsplan faldet med 0,5 procentpoint til 3,7% mellem 2. kvartal 2023 og 1. kvartal 2024.

Markedslejen forventes at være stabil til let stigende i det kommende år, mens afkastkrav forventes at være stabile omkring de nuværende niveauer. At afkastkravene forventes stabile, skyldes bl.a. udsigten til faldende renteniveauer i løbet af 2024, der ganske naturligt vil forbedre forudsætningerne for transaktionsmarkedet.

Kontor

Efterspørgslen efter attraktive kontorejendomme er fortsat til stede, hvor begyndelsen af 2024 har været kendetegnet af flere større transaktioner. Dermed ser det ud til, at tendensen over de senere år er fortsat, hvor der er fornuftig efterspørgsel på kontorejendomme på attraktive placeringer, som er korrekt prissat. Sammenlignes transaktionsvolumen i 1. halvår 2024 med transaktionsvolumen i 1. halvår 2023, kan det konstateres, at volumen er steget med 38%, hvilket er betydeligt. Dog med forbehold for, at enkelte handler typisk, kan have store periodiske påvirkninger i segmentet.

Efterspørgslen efter kontorejendomme i Danmark understøttes bl.a. af et robust arbejdsmarked præget af rekordhøj beskæftigelse, men også af at hjemmearbejde er væsentligt mere begrænset end i de øvrige større europæiske metropoler.

En del virksomheder efterspørger fortsat fleksible kontorløsninger som følge af øget fokus på hjemmearbejde, bedre udnyttelse af pladsen og skaleringsmuligheder. Det er fortrinsvis i København, hvor udbuddet af fleksible koncepter er stort, mens der f.eks. i Aarhus er høj efterspørgsel, men kun et begrænset udbud – særligt i centrum hvor efterspørgslen efter kontorlokaler er størst. Der er dog også tendenser, der peger i modsat retning, hvor flere virksomheder, har etableret politikker omkring antallet af hjemmearbejdsdage med henblik på at begrænse mængden af hjemmearbejde.

Foruden fleksibilitet efterspørger både lejerne og investorerne i høj grad moderne og bæredygtige kontorlokaler, der er fremtidssikre. Det er særligt hensynet til ESG, som spiller en stor rolle. Denne trend forventes at blive forstærket i de kommende år. Det forventes, at værdien af certificerede ejendomme, der f.eks. har opnået DGNB-certificering på sigt vil overstige værdien af ejendomme, der ikke er certificeret. Dette understøttes bl.a. også af international forskning. Om de certificerede ejendomme skal handles til en lavere risikopræmie eller om risikopræmien skal være større for ejendomme, der ikke er certificeret, er dog mere usikkert.

Samtidigt forventes øget regulering på nationalt såvel som europæisk plan, der kan have betydelige konsekvenser for ejendomme, som ikke er certificerede eller som har et lavt energimærke. Tendenserne forventes at blive afspejlet i efterspørgslen efter at få certificeret eller energiforbedret den eksisterende bygningsmasse, hvilket vil medføre betydelige krav til anlægsinvesteringer med henblik på at sænke det løbende klimaaftryk.

Tomgangen for kontor på landsplan er 5,55% i 2. kvartal 2024. Tomgangen er steget med 0,77 procentpoint siden samme kvartal året før. Afkastkravene forventes generelt at være stabile over det kommende år, hvilket også gør sig

gældende for markedslejen. Udviklingen i renteniveauet kommer dog til at være den helt store joker, der vil have en stor betydning for udviklingen.

Detail

De senere års høje usikkerhed har materialiseret sig i et i transaktionsvolumen, der fortsat er faldende. Transaktionsvolumen i detailsegmentet er ca. 50% lavere i 1. halvår 2024 ift. 1. halvår 2023.

Der er fortsat efterspørgsel efter særligt dagligvareporteføljer med en geografisk spredning, da dagligvarebutikker vurderes som modstandsdygtige over for konjunkturudsving, og som derfor kendetegnes som havende en relativ fornuftig risikoprofil. Derudover lejer dagligvarekæderne sig ofte ind på kontrakter med lange uopsigelighedsperioder. På nuværende tidspunkt er afstanden mellem sælgere og købere generelt fortsat for stor, hvilket er den primære årsag til, at der i det senere år ikke har været nogle signifikante handler.

Højere lejestigninger som følge af NPI-reguleringer har presset detaillejerne. Det er dog indtrykket, at ikke alle udlejere har implementeret fuld NPI-regulering. Blandt nogle udlejere er der dels taget hensyn til lejernes robusthed eller risiko for opsigelse og dels taget hensyn til risikoen for en §13 regulering af lejen grundet risikoen for, at den regulerede leje ville overstige markedslejen. Risikoen for høje NPI-reguleringer har desuden medført øget opmærksomhed blandt lejerne på klausuler omkring regulering i lejekontrakterne. Dette betyder, at der i stigende grad forventes krav til maksimalregulering fremadrettet.

Detailhandlen har i lyset af markedsforholdene været relativ robust, men har dog oplevet det første fald i mange år, hvor detailhandlen mellem 2022 og 2023 faldt med 0,3% i løbende priser (1,6% hvis der korrigeres for inflation). Mens kategorier som supermarkeder, husholdningsudstyr og internethandel oplever fremgang, har kategorierne tankstationer og forbrugerelektronik oplevet en væsentlig tilbagegang. Forbrugertilliden er fortsat stigende om end der kan konstateres visse udsving, og ligger på nuværende tidspunkt omkring -8,6, hvilket er positivt for segmentet.

Tomgangen for detail har været stabil mellem er steget med 0,14 procentpoint mellem 2. kvartal 2023 og 2. kvartal 2024 til 3,1%. Afkastkravene vurderes over en bred kam stabile til let stigende over det kommende år, mens der er en vis risiko for faldende markedsleje nogle steder.

6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

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

2. kvartal 2024 - Fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme		**Primær**	**Sekundær**	**Tertiær**	**Tendens**
København N, NV, V, S, SV og Valby	Afkastkrav i %	4,25	4,50	5,00	→
	Årlig markedsleje i kr./m²	1.700	1.600	1.500	↗

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

	Adresse	Postdistrikt	Dato	Primær anvendelse	Areal m²	Pris	Pris pr m²	Afkast
A	Hørsholmsgade 10	2200 København N	Apr 2024	Boligudlejningsejendom	1.104 m²	23.500.000	21.286	1,48
B	Amagerbrogade 103	2300 København S	Apr 2024	Boligudlejningsejendom	2.192 m²	40.400.000	18.430	Ukendt
C	Thorsgade 99-103	2200 København N	Mar 2024	Boligudlejningsejendom	3.076 m²	65.000.000	21.131	Ukendt
D	Falkoner Alle 60	2000 Frederiksberg	Jan 2024	Boligudlejningsejendom	3.005 m²	61.000.000	20.299	Ukendt
E	Dybbølsgade 60	1721 København V	Jan 2024	Boligudlejningsejendom	5.691 m²	104.352.771	18.336	3,41
F	Frederikssundsvej 78A	2400 København NV	Okt 2023	Boligudlejningsejendom	1.774 m²	50.000.000	28.184	Ukendt
G	Dantes Plads 1, Vester Voldgade 92	1556 København V	Maj 2023	Boligudlejningsejendom	2.652 m²	70.000.000	26.395	3,10

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. Ovenstående skema inkluderer både det opnåede afkast for den enkelte transaktion (hvor oplyst) samt den resulterende m² pris. 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 materiale vi pt har til rådighed, har vi fastsat et afkast på 4,25 % 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. 196.100.000

Der skrives kroner ethundredenitiseksmillionerethundredetusinde 00/100

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer.

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, grundet krigen mellem henholdsvis Hamas og Israel samt Rusland og Ukraine, risiko for negative påvirkninger på verdensøkonomien. Dels grundet almen usikkerhed, dels de gensidige sanktioner mellem Rusland og Vesten. Den tidligere høje inflation har været faldende over flere kvartaler men der er stadig fokus på de stigende realkreditrenter, alle faktorer der kan påvirke værdiansættelsen af danske bruger- og investeringsejendomme. Det er dog for tidligt at anslå de potentielle afledte konsekvenser for den danske ejendomssektor.

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
- God omsættelighed

Ejendommens svage sider:

- Stor erhvervsandel og dermed større lejerisiko
- Begrænsede parkeringsmuligheder

7.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 60 boligenheder. Under hensyn til ejendommens beliggenhed og 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

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

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 valuarens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje

- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- der ikke skal foretages ekstrafundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- 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 ESG

Investorer og långivere har øget deres bevidsthed om de langsigtede fordele og lavere risici forbundet med bæredygtige og ansvarlige ejendomsinvesteringer. Forskning bekræfter en positiv sammenhæng mellem en robust ESG-profil (Environmental, Social, and Governance) og økonomien inden for erhvervsejendomme. Selvom forskningen på dette område stadig er i de indledende stadier, understreger resultaterne de potentielle økonomiske fordele ved at inddrage ESG-faktorer i ejendomsbranchen.

Bygninger, der har en attraktiv ESG-profil, kan opnå en række økonomiske fordele:

- Højere Lejeindtægter: Ejendomme med en bæredygtig og samfundsansvarlig profil tiltrækker lejere, der potentielt er villige til at betale mere for lokaler eller ejendomme med en ESG-profil.
- Lavere tomgang: Den stigende opmærksomhed på bæredygtig og ansvarlig virksomhedsdrift betyder, at ejendomme uden en ESG-profil kan opleve øget tomgang, mens tomgangsrisikoen på den anden side reduceres for ejendomme med en klar ESG-profil.
- Højere markedsværdi: Ejendomme med en ESG-profil anses som stadig mere attraktive for investorerne, hvilket kan øge deres markedsværdi relativt set til øvrige ejendomme.
- Lånevilkår: Finansielle institutioner øger fokus på ESG i ejendomsbranchen, hvilken på sigt kan have betydning for lånevilkår.

8.7 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

8.8 Bilag

- DCF-beregning

8.9 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

9 Datering og underskrift

København den 04-09-2024

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Mike Biran
Vurderingsspecialist, MDE, MRICS Registered Valuer
Telefon: 58588726
Mobil: 21215412
E-mail: mik@edc.dk

Michael Thodsen
Partner, Ejd.mægler og DiplomValuar, HDFR, MRICS, MDE
Telefon: 58588703
Mobil: 61675735
E-mail: mit@edc.dk

10 Omkostningsbestemt lejebudget

Kapitalafkast	Kr.	Kr.
7% af 15. alm vurdering, kr.	4.900.000	kr. 343.000
+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	kr. 25,99	kr. 233.094
		kr. 576.094

Udgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld	2024	kr. 562.392
Renovation	Regnskab 2022/23	kr. 268.744
Elforbrug	Regnskab 2022/23	kr. 73.127
Forsikringer og abonnementer	Regnskab 2022/23	kr. 204.685
Vicevært og renholdelse	Regnskab 2022/23	kr. 262.493
Varmeregnskabshonorar	Regnskab 2022/23	kr. 2.917
Indvendig vedligeholdelse	Regnskab 2022/23	kr. 21.599
		kr. 1.395.957

Forbedringer	Årstal	Forbedringstillæg, Kr.
Altaner	2016	kr. 477.300
Nye døre på hovedtrapper og bagtrapper	2023	kr. 108.710
Regulering til gennemsnitlig opkrævet leje 536 kr./m²	2015	kr. 290.758
		kr. 876.768
		kr. 2.848.819
Boligprocent	59,28%	**kr. 1.688.895**

Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.600 + moms per enhed	60	**kr. 270.000**

Vedligeholdelse	Kr./m²	Kr.
§119 & §120 hensættelser til udvendigt vedligehold, est, kr.	168	**kr. 893.088**
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje		**kr. 2.851.983**
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	**Kr./m².**	**kr. 536**

Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt årsrapport 2022/23

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%**	156.850.069	163.901.894	170.953.720	178.005.546	185.057.372
	0,25%	167.675.328	175.227.535	182.779.742	190.331.949	197.884.156
	0,00%	179.837.135	187.951.365	196.065.594	204.179.824	212.294.053
	-0,25%	193.588.418	202.337.956	211.087.493	219.837.030	228.586.567
	-0,50%	209.249.647	218.722.530	228.195.414	237.668.298	247.141.181

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. 10.000.000.

Værdiansættelse Cash Flow

Adresse	Vesterbrogade 18 m.fl.																	
Vurderingsdato	31-08-2024																	
Ejendomsnummer	101-173348			**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**Terminal periode**
Indtægter		Inflation, est																	
Beregnet omkostningsbestemt budgetleje		2,00%		2.851.983	2.909.023	2.967.203	3.026.547	3.087.078	3.148.820	3.211.796	3.276.032	3.341.553	3.408.384	3.476.551	3.546.082	3.617.004	3.689.344	3.763.131	3.838.394
Erhvervsleje		2,00%		4.717.495	4.811.845	4.908.082	5.006.243	5.106.368	5.208.496	5.312.666	5.418.919	5.527.297	5.637.843	5.750.600	5.865.612	5.982.924	6.102.583	6.224.634	6.349.127
Tomgang i forbindelse med istandsættelse - 1 mdr per genudlejning				-15.844	-16.161	-16.484	-16.814	-17.150	-17.493	-17.843	-18.200	-18.564	-18.935	-19.314	-19.700	-20.094	-20.496	-20.906	0
Strukturel tomgang - Erhverv		0,00%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejetillæg ved §19.2 modernisering af bolig		2,00%		412.348	841.190	1.287.020	1.750.347	2.231.693	2.731.592	3.250.594	3.789.264	4.348.181	4.927.938	5.529.146	6.152.432	6.798.437	7.467.822	8.161.263	8.324.488
Depositum (beregnet), forrentes ved risikofri rente	3.862.454	0,00%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garager/carporte		2,00%		128.430	130.999	133.619	136.291	139.017	141.797	144.633	147.526	150.476	153.486	156.555	159.687	162.880	166.138	169.461	172.850
Diverse lokaler		2,00%		27.000	27.540	28.091	28.653	29.226	29.810	30.406	31.015	31.635	32.267	32.913	33.571	34.243	34.927	35.626	36.338
Omkostninger																			
Løbende omkostninger		2,00%		-3.186.886	-3.250.624	-3.315.636	-3.381.949	-3.449.588	-3.518.580	-3.588.951	-3.660.730	-3.733.945	-3.808.624	-3.884.796	-3.962.492	-4.041.742	-4.122.577	-4.205.028	-4.289.129
Moderniseringsomkostninger				-1.831.539	-1.868.170	-1.905.533	-1.943.644	-1.982.517	-2.022.167	-2.062.611	-2.103.863	-2.145.940	-2.188.859	-2.232.636	-2.277.289	-2.322.835	-2.369.291	-2.416.677	0
Energiforbedring				-1.994.600															
Ekstraordinær genoprettelse				0															
Cash-flow				1.108.386	3.585.641	4.086.360	4.605.674	5.144.126	5.702.274	6.280.690	6.879.962	7.500.692	8.143.500	8.809.020	9.497.903	10.210.817	10.948.450	11.711.503	339.578.067
Cashflow, terminal værdi				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	339.578.067	
Totalt cashflow			-196.065.594	1.108.386	3.585.641	4.086.360	4.605.674	5.144.126	5.702.274	6.280.690	6.879.962	7.500.692	8.143.500	8.809.020	9.497.903	10.210.817	10.948.450	351.289.570	

Nutidsværdiberegning

	Exit afkast	4,25%	
Nutids cashflow værdi	Dis. rate:	6,25%	59.290.963
Nutids terminal værdi	Dis. rate:	6,25%	136.774.631
Nutidsværdi før tillæg			**196.065.594**
Værdi af ledig lejlighed			0
		Afrundet:	**196.100.000**

Internt afkast - IA (IRR)	6,25%
Værdi Kr./m²	21.869

S.E.& O.