Vurdering

Gammel Kongevej 9 m.fl.,

1610 København V

Matrikelnummer

9 Udenbys Vester Kvarter, København

Sagsnr.

182024884

Vurderet markedsværdi

Kr. 205.800.000

RICS Regulated by RICS

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

Indhold

1 Sammenfatning ... 3
2 Basis for vurdering ... 4
3 Specifikationer ... 5
4 Indtægter og udgifter ... 10
5 Besigtigelse ... 14
6 Markedsforhold ... 18
7 Besvarelse ... 28
8 Generelt ... 29
9 Datering og underskrift ... 31
10 Omkostningsbestemt lejebudget ... 32
11 DCF ... 33
12 Følsomhedsanalyse ... 34
13 Fotos ... 35
14 Standardbetingelser for vurdering ... 36

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	Vesterbrogade 18 m.fl.
Totalt areal, m²	8.967
Antal boligenheder	60
Areal boligenheder, m²	5457
Antal erhvervsenheder	18
Areal erhvervsenheder, m²	3510
Vurderingsdato	31-08-2025
DCF budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./m² (gennemsnit)	kr. 5.220
Vedligeholdelseshensættelse kr./m² i budgetperioden	kr. 168
OMK-leje (m²/pa)	kr. 623
Moderniseret lejeniveau pr. m²/pa (gennemsnit)	kr. 1.750
Energimærke (nuværende)	D
Energimærke (forudsætning i beregning efter år 1)	C
Det anvendte forrentningskrav	4,25%
Ejendommens værdi	kr. 205.800.000
Ejendommens værdi kr./m².	kr. 22.951

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

A/B Sankt Jørgens Gård
Gammel Kongevej 9 m.fl.
1610 København V
duffieldmarianne@gmail.com
CVR-nr.: 25542088
Att.: Marianne Duffield

2.2 Vurderingsansvarlige

Mike Biran
Senior Valuer, MRICS, Valuation
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, MRICS, Head of Capital Markets
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 m.fl., 1610 København V 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 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. 31-08-2025 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.

2.7 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 bilagene.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Årsrapport 2023/24
- Budget 2024/25
- Generalforsamlingsreferat 20-11-2024
- Lejeoversigt med årlig leje
- Økonomisk oversigt 2024/25 - 2033/34

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest
- BBR-meddelelse
- Jordforureningsattest
- Ejendomsoplysninger fra Estaid.dk
- Kommuneplan 2024
- Lokalplan nr. 64 og 178

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en blandet ejendom, opført i 1863-1868 samt en kontorbygning fra 1932 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		2.598 m²	0 m²
			2.598 m²	**0 m²**

Kilde: ois.dk

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 04-08-2025 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	7
Samlet bebygget areal	1.972 m²
Samlet bygningsareal	8.827 m²
Samlet boligareal	5.331 m²
Samlet erhvervsareal	3.667 m²
Samlet kælderareal	1.550 m²

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	978 m²
Erhvervsareal	1.487 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	
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	
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**	**Grundværdi**	**Skattepligtig Grundværdi**
Gammel Kongevej 9, 1610 København V	01-01-2023	kr. 244.543.000	kr. 195.634.400
		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/

3.6 Grundskyld

Grundskyld andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Gammel Kongevej 9, 1610 København V	kr. 609.783
	kr. 609.783

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 m.fl., 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 2024.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

Der er udarbejdet lokalplan 64 og 178.

Vi forudsætter at lokalplanernes 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 investeringen.

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

Vi har ikke modtaget oplysning om depositum og forudbetalt 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.

Omkostningsbestemt leje (LL §19.1)

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.

Det lejedes værdi (DLV/v §19.2 moderniseringer)

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. 1.750 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 18 erhvervslejer samt et ledigt lejemål. Det samlede erhvervsareal er 3.142 m² iht. lejelisten.

Erhvervslejekontrakterne for denne ejendom forudsættes indgået på markedskonforme vilkår.

4.4 Erhvervslejeindtægter

Lejer	Areal	Kontant depositum	Årlig leje	Årlig leje pr. m²	Årlig ML	Årlig ML pr. m²
Vesterbrogade 18, st.	283 m²	n/a	kr. 714.031	kr. 2.523	kr. 721.650	kr. 2.550
Vesterbrogade 18, st.	50 m²	n/a	kr. 79.025	kr. 1.581	kr. 80.000	kr. 1.600
Vesterbrogade 18, st.	192 m²	n/a	kr. 150.216	kr. 782	kr. 153.600	kr. 800
Vesterbrogade 18, 1.	474 m²	n/a	kr. 554.817	kr. 1.171	kr. 568.800	kr. 1.200
Vesterbrogade 18, 2. tv.	225 m²	n/a	kr. 396.805	kr. 1.764	kr. 405.000	kr. 1.800
Vesterbrogade 18, 2. th.	141 m²	n/a	kr. 2.488.376	kr. 17.648	kr. 246.750	kr. 1.750
Sankt Jørgens Alle, 3, st.	64 m²	n/a	kr. 87.698	kr. 1.370	kr. 89.600	kr. 1.400
Sankt Jørgens Alle, 5, st. tv.	64 m²	n/a	kr. 140.286	kr. 2.192	kr. 140.800	kr. 2.200
Sankt Jørgens Alle, 5, st. th.	63 m²	n/a	kr. 130.292	kr. 2.068	kr. 138.600	kr. 2.200
Sankt Jørgens Alle, 7, st. th.	82 m²	n/a	kr. 157.279	kr. 1.918	kr. 164.000	kr. 2.000
Gl. Kongevej 9, st. tv.	97 m²	n/a	kr. 190.734	kr. 1.966	kr. 194.000	kr. 2.000
Gl. Kongevej 9, st. & kld. th.	277 m²	n/a	kr. 471.887	kr. 1.704	kr. 484.750	kr. 1.750
Sankt Jørgens Alle, 5 C, st.	173 m²	n/a	kr. 195.682	kr. 1.131	kr. 198.950	kr. 1.150
Sankt Jørgens Alle, 7, st. - Tomgang	18 m²	n/a	kr. 0	kr. 0	kr. 0	kr. 0
Sankt Jørgens Alle, 5 C, 1. tv.	175 m²	n/a	kr. 172.738	kr. 987	kr. 175.000	kr. 1.000
Sankt Jørgens Alle, 5 D, 1.	151 m²	n/a	kr. 246.557	kr. 1.633	kr. 249.150	kr. 1.650
Sankt Jørgens Alle, 5 C, 2. th.	295 m²	n/a	kr. 497.550	kr. 1.687	kr. 501.500	kr. 1.700
Sankt Jørgens Alle, 5 C, 2. tv.	172 m²	n/a	kr. 242.549	kr. 1.410	kr. 249.400	kr. 1.450
Sankt Jørgens Alle, 5 C, 1.	146 m²	n/a	kr. 130.700	kr. 895	kr. 131.400	kr. 900
	3.142 m²	**n/a**	**kr. 7.047.222**	**kr. 2.243**	**kr. 4.892.950**	**kr. 1.557**

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 modtaget et sådant budget fra administrator hvilket er vedhæftet som bilag.

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	2025	kr. 609.783
Renovation	Regnskab 23/24	kr. 292.477
Elforbrug	Regnskab 23/24	kr. 45.208
Forsikringer og abonnementer	Regnskab 23/24	kr. 219.874
Vicevært og renholdelse	Regnskab 23/24	kr. 272.680
Varmeregnskabshonorar	Regnskab 23/24	kr. 2.449
Indvendig vedligeholdelse	Regnskab 23/24	kr. 15.451
§119 & §120 hensættelser til udvendigt vedligehold, est, kr.	kr. 168	kr. 1.506.456
Administration - erhverv, inkl moms	kr.8.000/stk	kr. 240.000
Administration - bolig, inkl moms		kr. 281.250
Totale driftsudgifter		**kr. 3.485.628**

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen har, med undtagelse af hensættelser til udvendig vedligehold (normtal).

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. 239.337.

4.8 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der anvendt kr. 3.750 + 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. 576 / m². Dertil kommer forbedringsforhøjelser som følge af nye vinduer.

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 en vedligeholdelsesplan, men ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand, at der kræves ekstraordinære hensættelser 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 besigtiget den 11-08-2025. Til stede var Marianne Duffield fra A/B Sankt Jørgens Gård samt Mike Biran fra EDC Erhverv Poul Erik Bech

Besigtigelsen er gennemført i overensstemmelse med god skik og sædvanlig praksis for besigtigelse i forbindelse med vurdering af en boligudlejningsejendom og har omfattet grunden, den udvendige og indvendige del af bygningerne, fællesarealer, kælder og loft, tekniske rum samt et repræsentativt udsnit af andelsboliger, boliglejemål og erhvervslejemål.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

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, 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 vedligeholdelsesstand.

Der er etableret altaner mod gården i 2016 og nyt tag på baghuset i 2019. Der er nye vinduer mod gård og gade i 2024/25.

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.

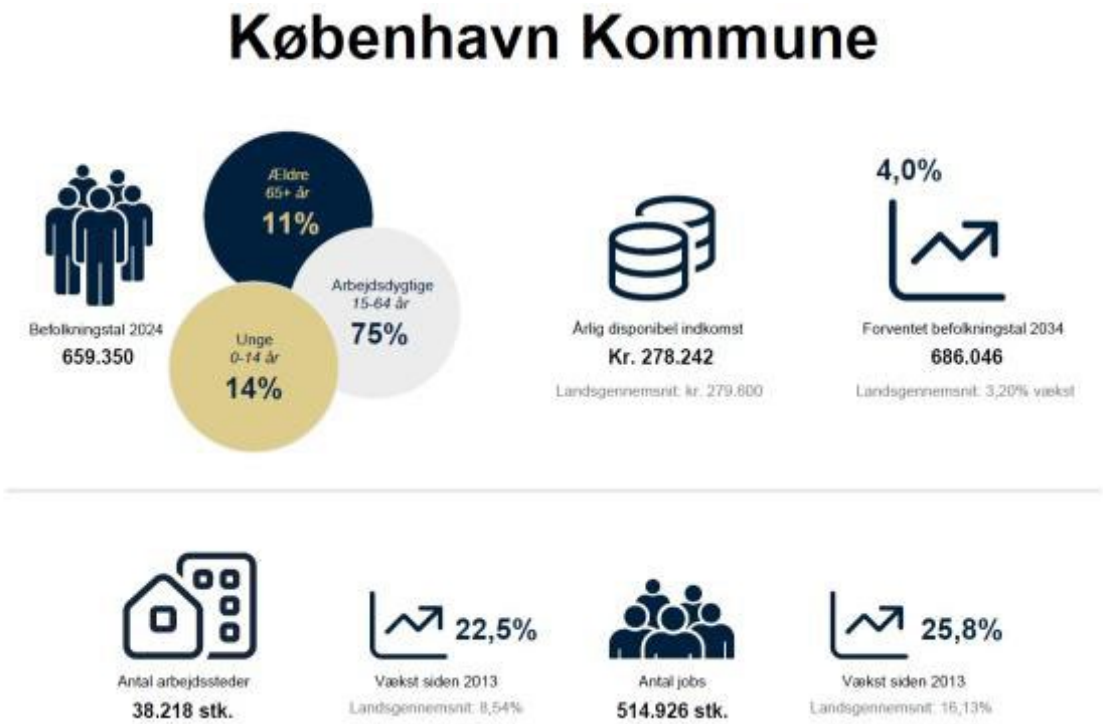
Ejendommen har en stor erhvervsandel på ca. 37% af det samlede areal og ca. 75% af den samlede leje, jf. modtaget lejeliste. Der er således en forholdsvis stor lejerisiko, som delvis opvejes af muligheden for at konvertere en del af erhvervslejemålene til bolig, såfremt de ikke kan genudlejes som erhverv.

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 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.

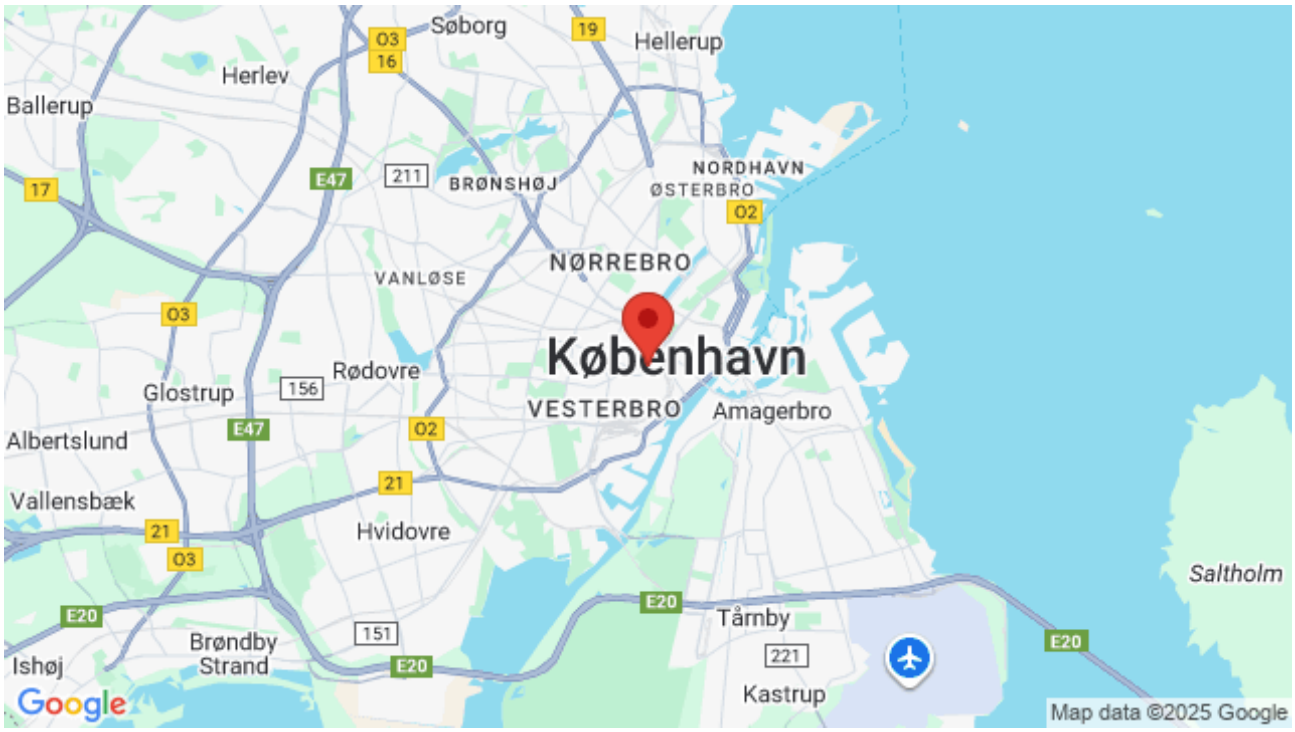
Overalt i bydelen findes diverse restauranter og caféer i alle klasser og størrelser - Vesterbro har bl.a. et madmekka som Kødbyen, der er ét af Københavns mest populære gå-ud-steder. Efter en dejlig middag, kan man let finde et hav af barer i Indre Vesterbro. Derudover finder man også det gamle og smukke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

5.4 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


Søborg
Hellerup
Herlev
Ballerup
BRØNSHØJ
NORDHAVN
ØSTERBRO
NØRREBRO
VANLØSE
Rødovre
Glostrup
Albertslund
Vallensbæk
Hvidovre
VESTERBRO
Amagerbro
Tårnby
Kastrup
Brøndby Strand
Ishøj
Saltholm
Google
Map data ©2025 Google

Frederiksberg Centret
Landbohøjskolens Have
Rundetaarn
INDRE B
Strøget
Christiansborg Slot
Nationalmuseet
Tivoli
H. C. Andersens Blvd.
Gl. Kongevej
FREDERIKSBERG C
Allegade
Frederiksberg Allé
Vesterbrogade
Enghavevej
VESTERBRO ØST
VESTERBRO CENTRAL
KØDBYEN
Amager Boul.
VESTERBRO
Google
Map data ©2025 Google

6 Markedsforhold

6.1 Makroøkonomi

Makroøkonomiske forhold - Q3 2025

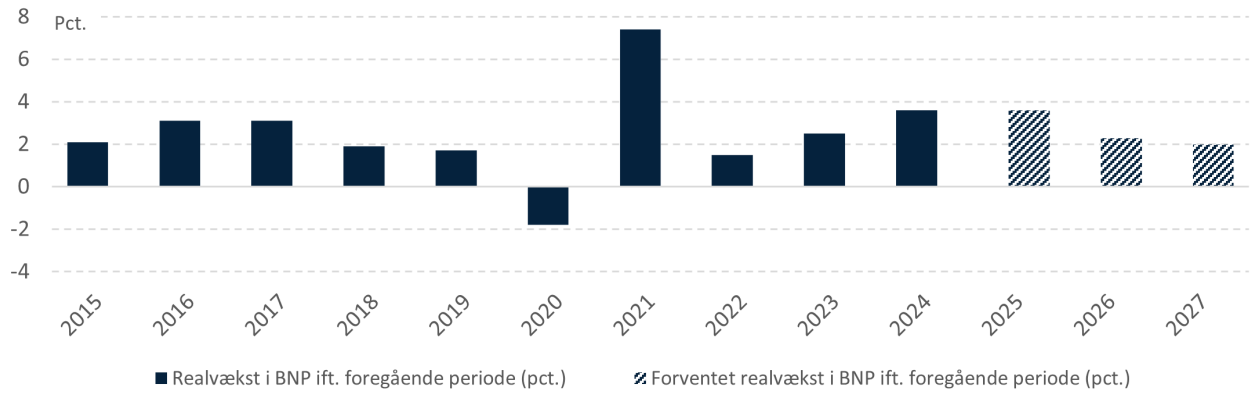
Dansk økonomi vurderes at være i en moderat højkonjunktur oven på en lang periode med vækst i økonomien og høj beskæftigelse. Presset på arbejdsmarkedet er dog ved at aftage, og beskæftigelsen forventes at udvikle sig relativt svagt i 2025 og 2026. Bruttonationalproduktet (BNP) steg i fjerde kvartal af 2024 med 1,8 procent, når der korrigeres for prisudvikling og sæsonbevægelser, hvilket betyder, at BNP i 2024 er steget med 3,7 procent. De seneste års økonomiske vækst har især været drevet af fremgang i industrien, med medicinalsektoren som en væsentlig faktor. Samtidig har væksten på de danske eksportmarkeder og forbedringen af husholdningernes købekraft medført tegn på en mild fremgang i flere dele af økonomien.

Verdensøkonomien i 2025 har været præget af betydelig usikkerhed, især som følge af den amerikanske administrations ændringer i handelspolitikken. De markante udmeldinger om toldforhøjelser har skabt turbulens på de finansielle markeder og svækket de globale vækstudsigter. International Monetary Fund (IMF) har nedjusteret sine vækstforventninger, og både usikkerhed og lavere tillid dæmper investeringer og forbrug, hvilket påvirker både dansk og international økonomi negativt. Toldforhøjelserne skaber desuden risiko for fornyet inflationspres i USA og har ført til lavere forventninger til pengepolitiske renter i både USA og euroområdet. Dollarkursen er svækket, og markedsdeltagernes risikoappetit er faldet. De finansielle markeder har reageret kraftigt med store kursudsving på både aktier og statsobligationer.

Usikkerheden påvirker også det danske realkreditmarked, hvor fluktuerende kurser betyder, at realkreditlånene med hhv. 3,5 procent og 4 procent i rente konkurrerer om at være det toneangivende lån. Rentesatsen har stor betydning for boligkøbere, da det er det toneangivende fastforrentede realkreditlån, som der kreditvurderes ud fra. Trods den internationale uro er de danske økonomiske nøgletal robuste. Væksten holdes oppe af stærke eksportvirksomheder som Novo Nordisk, og der er også potentiale for indenlandsk vækst. Reallønninger stiger, renterne er lave, og det understøtter privatforbruget, dog afhænger udviklingen af forbrugernes reaktion på den globale usikkerhed.

Ifølge Danske Banks prognose for den danske økonomi fra juni 2025 forventes BNP at vækste med 3,2 procent i 2025 og 2,5 procent i 2026. Økonomiministeriets forventer vækst på 3,0 procent i 2025 og 1,5 procent i 2026. De Økonomiske Råd forventer lavere vækst med 2,6 procent i 2025 og 0,9 procent i 2026. Udsigterne for dansk økonomi er behæftet med risici fra handelskonflikt, geopolitiske spændinger og svagere global vækst, der kan sænke fremgangen.

Årlig BNP-vækst i Danmark



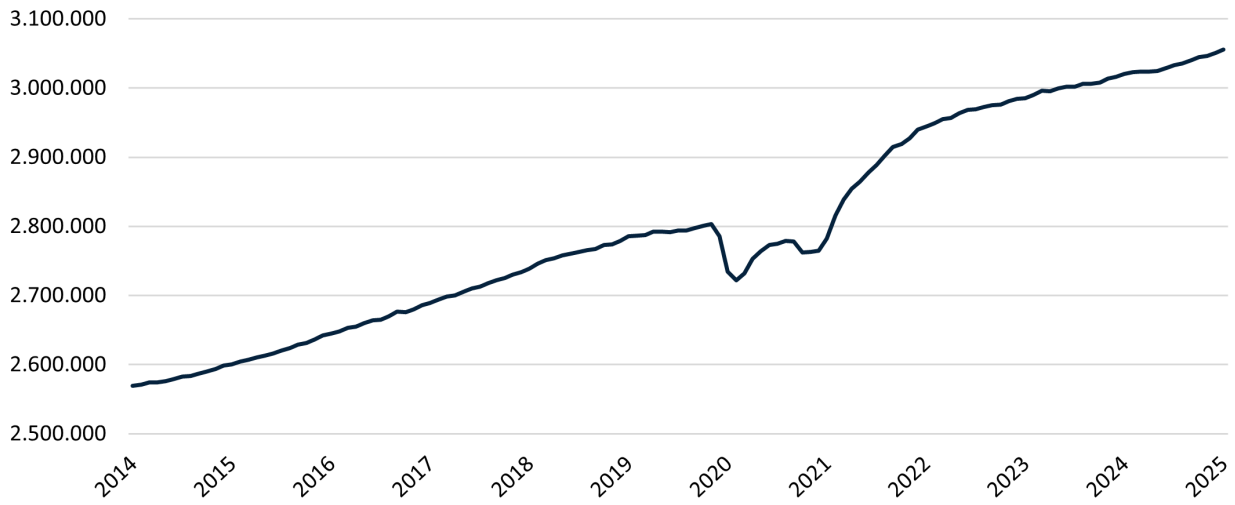
Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

Arbejdsmarkedet

Arbejdsmarkedet har i de seneste år været i betydelig fremgang. Beskæftigelsen er steget med 258.118 personer siden udgangen af 2019. Seneste data fra Danmarks Statistik viser, at antallet af lønmodtagere er steget med 5.400 personer i april 2025, hvilket svarer til en stigning på 0,2 procent i forhold til marts 2025. Det betyder at i april 2025 havde 3.055.700 personer et lønmodtagerjob. Siden april 2024 er der kommet 35.200 flere lønmodtagere svarende til en stigning på 1,2 procent. Beskæftigelsen er dermed fortsat på et historisk højt niveau og ligger stadigvæk over det strukturelle niveau. Ifølge regeringens økonomiske redegørelse fra maj 2025 forventes usikkerheden om de globale handelsforhold og den ventede svækkelse af den globale økonomi at påvirke både beskæftigelsen, produktiviteten og lønudvikling i negativ retning. Ifølge rapporten er de samlede beskæftigelsesforventninger gået fra at pege mod stigende beskæftigelse til nu at være omkring neutrale. Nationalbanken forventer en fortsat udvikling i beskæftigelsen de kommende år, så der i slutningen af 2027 er 35.000 flere beskæftigede i forhold til starten af 2025. Denne forventede udvikling skyldes primært den øgede indenlandske aktivitet.

Fra april til maj viser ledighedsindikatoren en stigning på 300 personer. Ledighedsprocenten er fortsat på et lavt niveau med 2,9 procent af arbejdsstyrken, hvilket svarer til, at der i maj var 87.200 ledige.

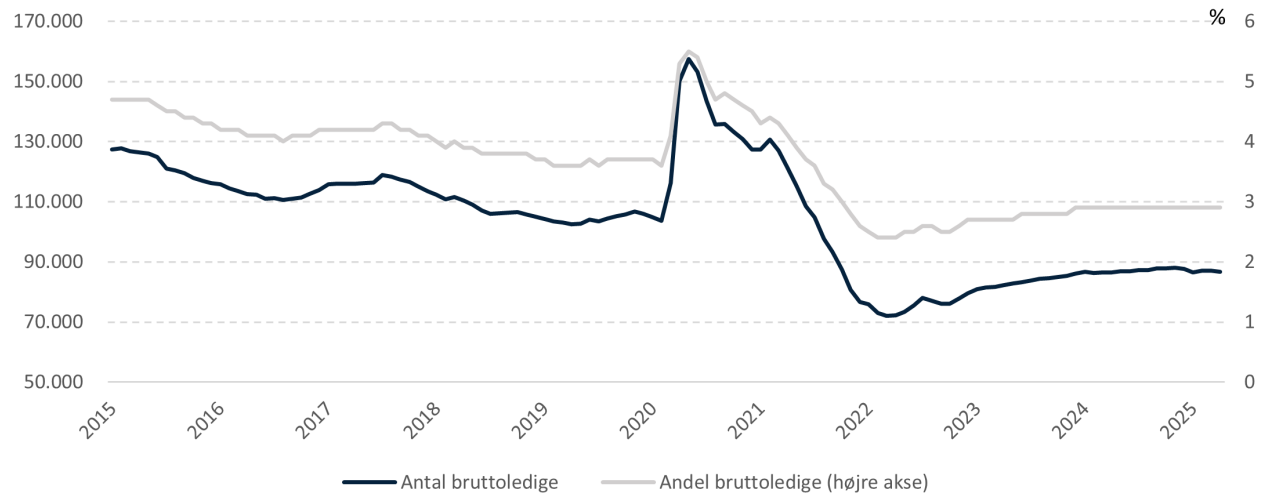
Udvikling i beskæftigelsen



Kilde: Danmarks Statistik

Ifølge Danmarks statistik er lønningerne i 1. kvartal af 2025 vokset med 4,8 procent i forhold til samme kvartal året før, hvilket er fjerde kvartal hvor den gennemsnitlige år-til-år lønstigning har ligget over 4 procent. Der er fortsat udsigt til lønstigninger i 2025, hvorfor reallønnen fortsat forventes at stige, dog i et langsommere tempo end i 2024. Nationalbanken forventer lønstigninger på det private arbejdsmarked på 3,6 procent i 2025, hvilket er lavere end både 2023 og 2024.

Udvikling i antallet af bruttoledige, sæsonkorrigeret



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

Det private forbrug er et vigtigt element i den danske økonomi, eftersom det udgør knap halvdelen af BNP. Data fra Danmarks Statistik viser en stigning i privatforbruget på 0,2 procent i 1. kvartal 2025 i forhold til kvartalet før. Ifølge Økonomiministeriets økonomiske redegørelse fra maj 2025 forventes en realvækst på 1,2 procent i privatforbruget i både 2025 og 2026. Dette er en nedjustering i forhold til redegørelsen fra december hvor der blev prognoseret hhv. 2,2 og 1,8 procent. De Økonomiske Råd forventer til sammenligning en højere vækst i forbruget på 2,0 procent i 2025 og 2,4 procent årligt i perioden 2025-2030.

De seneste år har husholdningerne oplevet en betydelig forbedring af købekraften, og for mange husholdninger er reallønnen nu omtrent tilbage på niveau med perioden før høj inflation. Samtidig er husholdningerne generelt økonomisk robuste, og har gode forudsætninger for at øge deres forbrug. Ikke desto mindre har de vist sig relativt tilbageholdende med at øge privatforbruget. Danske Bank forventer at reallønsstigningerne samt de lavere renter vil understøtte privatforbruget, men størrelsen afhænger af hvordan forbrugerne reagerer på den øgede usikkerhed. Dette gør sig dog ikke gældende på boligmarkedet, hvor handelsaktiviteten er vokset. Fremgangen forventes at fortsætte i de kommende år, hvilket understøttes af faldende renter, fremgang i reallønnen og et stadigt stærkt arbejdsmarked.

Forbrugertillidsindikatoren

Forbrugertillidsindikatoren, som belyser befolkningens syn på den nuværende og fremtidige økonomiske situation, er i juni på minus 15,1, hvilket er en lille fremgang i forhold til sidste måned, hvor den var minus 18,4. Fremgangen skyldes primært forbrugernes syn på Danmarks nuværende og fremtidige økonomiske situation, som er steget med henholdsvis 9,9 og 5,8 siden sidste måned. Niveauet for april var det laveste niveau siden maj 2023. Den fortsat negative forbrugertillid illustrerer, hvordan danskerne fortsat har svært ved at finde optimismen frem, når det gælder deres egen og Danmarks økonomi, dette på trods af lav inflation, reallønsfremgang og et stærkt arbejdsmarked. Dog har forbrugertilliden fortrinsvist været stigende siden oktober 2022, hvor forbrugertilliden lå på minus 37, hvilket er det laveste niveau i statistikkens 48-årige historie. At forbrugertilliden fortsat er negativ, kan sandsynligvis tilskrives de høje renteniveauer, der har reduceret danskernes disponible indkomster de seneste år, samt et højere prisniveau på dagligvarer. De aktuelle politiske spændinger og generel usikkerhed i verdensøkonomien vurderes også at have en negativ påvirkning på forbrugertilliden.

Udvikling i forbrugertillidsindikatoren

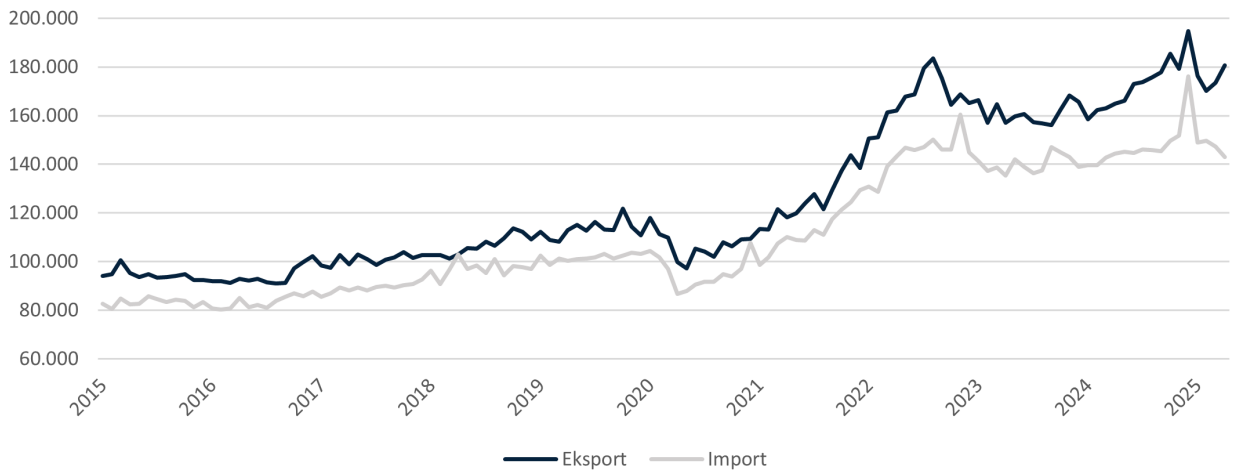
Kilde: Danmarks Statistik

Import og eksport

De seneste tal fra Danmarks Statistik viser, at den samlede eksport af varer og tjenester i maj steg med 4,1 procent til 180,7 mia. kr. Den samlede import faldt derimod med 2,9 procent til 142,9 mia. kr. Udviklingen over de seneste tre måneder viser at den samlede eksport er faldet med 4,7 procent mens importen er faldet med 7,8 procent. I april lå overskuddet på betalingsbalancens løbende poster på 40,7 mia. kr., hvilket er 7 mia. kr. højere end i marts. Overskuddet er vokset på både varer, tjenester og indkomst. Ifølge De Økonomiske Råds prognose forventes der overskud på betalingsbalancen i de kommende år, men andelen forventes at være faldende.

Eksporten af varer og tjenester til Danmarks største eksportmarked, USA, udgjorde 366 mia. kr. i 2024. Dette svarer til 17,7 procent af Danmarks samlede eksport i perioden, hvilket er en væsentlig stigning i forhold til 2023, hvor eksporten til USA udgjorde 14,3 procent af den samlede eksport. Også i 2025 tyder eksporten på at være stigende hvor den i april steg med 21 procent, dog er udsigten til udviklingen i eksport naturligt påvirket af den globale usikkerhed. Stigningen i den seneste periode skyldes især stigninger i eksporten af varer, der ikke krydser den danske grænse. Et eksempel på dette er Novo Nordisks salg af vægtabsmedicin i USA, som de producerer på deres fabrikker i USA. Eksporten af tjenester til USA samt eksporten af varer, der krydser den danske grænse, faldt begge 6 pct i april. De øgede toldsatser forventes som tidligere nævnt at have en negativ effekt på dansk økonomi. Dog forventes denne effekt ikke at blive kanaliseret direkte gennem eksport fra Danmark, eftersom vareeksporten til USA, der produceres og sælges i USA, ikke forventes at blive underlagt told i praksis, og vareeksporten til USA, der produceres i Danmark blot udgør 3 procent af den samlede danske eksport.

Månedlig udvikling i import og eksport af varer og tjenester i mio. kr.



Kilde: Danmarks Statistik

Ifølge diverse konjunkturudsigter forventes der fremgang i de danske eksportmarkeder i de kommende år. Den generelle forventning er, at industrieksporten vil stige yderligere drevet af fortsat høj vækst i medicinalindustrien, og at denne fremgang vil smitte af på de resterende markeder i økonomien. Desuden forventes det, at den moderate vækst i verdensøkonomien vil bidrage positivt til dansk eksport. Nationalbanken forventer en vækst i eksporten på 6,0 procent i 2025 og 3,6 procent i 2026. I Økonomiministeriets økonomiske redegørelse forventes en lidt lavere eksportvækst med 4,3 procent i 2025 og 2,3 procent i 2026.

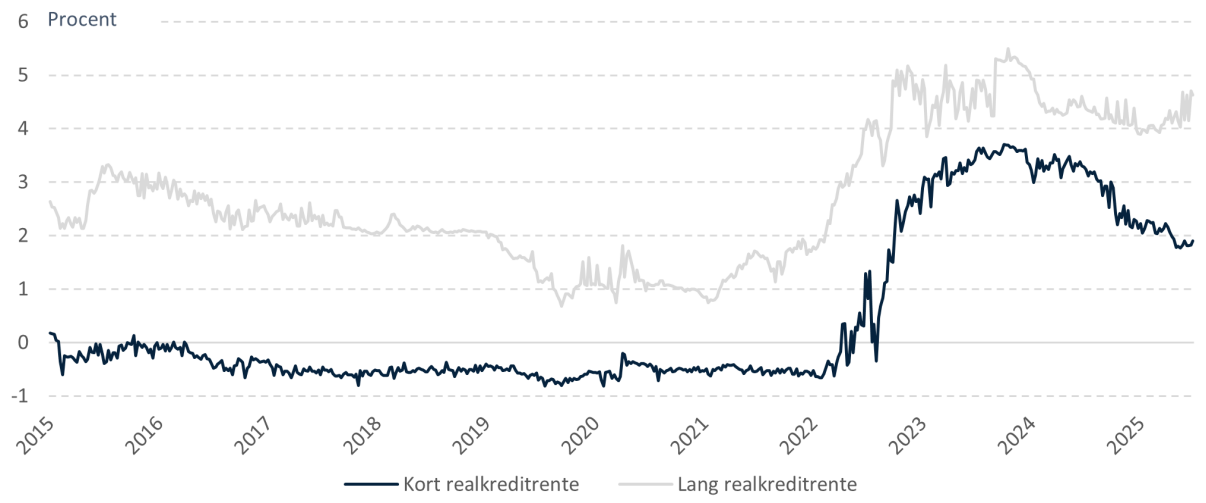
Renter og inflation

Inflationen er endelig kommet ned på målsætningen om 2%. Både ECB og FED har lempet pengepolitikken, ECB har i juni sat renten ned med 0,25 procentpoint til 2,0 procent. Dermed har ECB det seneste år, siden juni 2024, sænket renten med 2,0 procentpoint, og Danmarks Nationalbank har fulgt trop. Ifølge futures ser markedet at der er en pause i rentenedsættelserne. Den renteudvikling der ses på markedet, tyder om at der kommer en enkelt rentenedsættelse mere i år, muligvis først i december. Ifølge De Økonomiske Råd har effekterne af toldsatserne på den amerikanske økonomi sat FED i et dilemma i forhold til enten at nedsætte renten for at stimulere aktiviteten på bekostning af risiko for yderligere prisstigninger, eller omvendt at dæmpe prispresset på bekostning af lavere aktivitet. Dette kan ses som et stagflationslignende stød til den amerikanske økonomi.

Obligationsrenter

Den lange realkreditrente lå i uge 24 af 2025 på 4,62 procent, mens den korte rente, der i højere grad er korreleret med de pengepolitiske tiltag, lå på 1,90 procent. De lavere markedsrenter fører til mere lempelige finansieringsvilkår for både virksomheder og husholdninger. I forbindelse med rentestigningerne frem mod 2024 er spændet mellem de korte og lange renter reduceret betydeligt. Ifølge de økonomiske råd forventes den 30-årig danske realkreditrente at ligge på 4,4 frem mod 2030.

Udvikling i obligationsrenterne



Kilde: Finans Danmark

Inflationen, som er opgjort som den årlige stigning i forbrugerprisindekset i forhold til samme måned året før, steg i maj med 1,6 procent. I april var den tilsvarende stigning på 1,5 procent. Kerneinflationen, hvilket opgøres som forbrugerprisindekset eksklusive energi og ikke-forarbejdede fødevarer, havde ligeledes en årsstigning på 1,6 procent i maj, hvilket primært skyldes prisstigninger på husleje. I april havde kerneinflationen en årsstigning på 1,7 procent. Den økonomiske redegørelse fra maj 2025 forventer en inflation i 2025 på 1,9 procent og 1,7 procent i 2026. De Økonomiske Råd forventer ligeledes en inflation på lidt over 1,5 procent i 2025 og 2026. Der forventes et større bidrag fra fødevarepriser og importpriser, i modsat retning trækker energipriser hvor oliefutures indikerer, at olieprisen vil være faldende resten af 2025. Ifølge Nationalbankens nyeste prognose forventes inflationen at stabilisere sig lidt under 2 procent, da lønpresset er aftaget og der er udsigt til lønstigninger som er forenelige med lav stabil inflation. Kerneinflationen forventes at blive på samme niveau som den samlede inflation.

EU-harmoniseret forbrugerprisindeks (HICP)

Kilde: Danmarks Statistik. Note: Viser udviklingen i forhold til samme måned året før.

Danmarks EU-harmoniserede inflation som sikrer sammenlignelighed på tværs af medlemslandene, lå på 1,5 procent i maj. Til sammenligning faldt den EU-harmoniserede inflation samlet for de 27 EU-lande i april til 2,4 procent fra 2,5 procent i marts. Ifølge den europæiske centralbank ECB's seneste økonomiske fremskrivning for eurozonen fra juni 2025, ventes den samlede HICP-inflation i gennemsnit at være på 2,0 procent i 2025. I 2026 forventes den at falde til omkring 1,7 procent, hvorefter den forventes at have stabiliseret sig omkring ECB's inflationsmål på 2,0 procent i 2027. HICPX-inflationen (den EU-harmoniserede kerneinflation) forventes at falde fra 2,8 procent i 2024 til 1,9 procent i 2027.

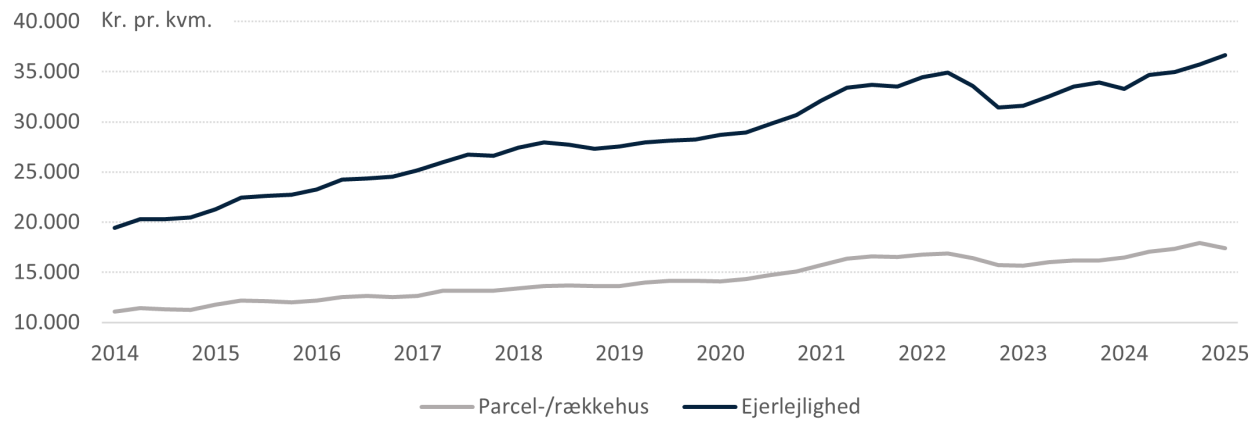
Boligmarkedet

Seneste tal fra Danmarks Statistik viser, at priserne på ejerlejligheder på landsplan er steget med 3,8 procent i 2024 sammenlignet med 2023. Priserne på enfamiliehuse og sommerhuse er steget med henholdsvist 3,6 procent og 2,9 procent i samme periode. Siden første kvartal 2023 har boligpriserne generelt været stigende, og der har ligeledes været fremgang i antallet af boligsalg.

Ifølge Økonomiministeriets redegørelse skyldes denne udvikling primært stigende indkomster blandt mange husholdninger som følge af betydelige lønstigninger. Samtidig har udviklingen i realkreditrenterne været gunstige for køberne. Kombinationen af højere indkomster og lavere renter har forbedret boligkøbernes finansieringsmuligheder og understøtter dermed efterspørgslen på ejerboliger. Disse faktorer danner grundlag for Økonomiministeriets forventninger om fortsat fremgang i 2025 og 2026. Prognosen forudsiger en stigning i huspriserne på 3,6 procent i 2025 og 3,0 procent i 2026, til sammenligning var der en fremgang i huspriserne på 3,8 procent i 2024. Desuden forventes der moderat vækst i boliginvesteringerne, drevet af fremgang på boligmarkedet og i indkomsterne samt en stabilisering af byggeomkostningerne. Nationalbanken forventer i deres seneste rapport en stigning på 3,5 procent i 2025 og 3,2 procent i 2026 og 2027.

De seneste år har boligmarkedet været påvirket af flere strukturelle ændringer, herunder ny regulering og det nye boligskattesystem, der trådte i kraft i januar 2024. Nationalbanken vurderer dog, at disse ændringer fremover ikke vil medføre yderligere udsving i boligpriserne, men at priserne vil udvikle sig mere stabilt. Dette afspejles også i de stigende priser på ejerlejligheder i København, hvilket indikerer, at boligskatterne nu er indregnet i markedet. Presset fra renter og inflation vurderes at være aftaget, og det er nu husholdningernes disponible indkomster, der primært driver udviklingen i boligpriserne.

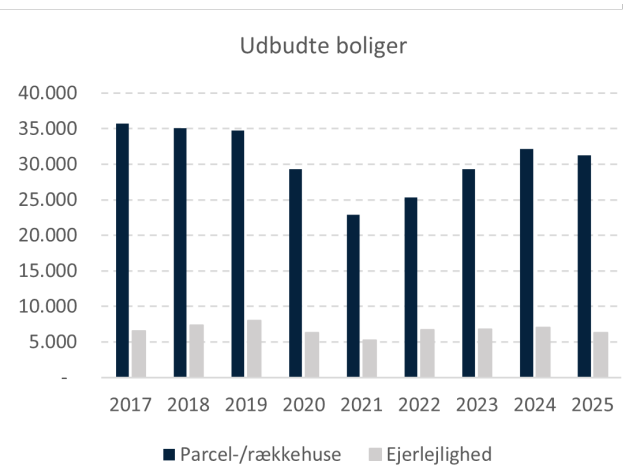
Udvikling i boligpriserne

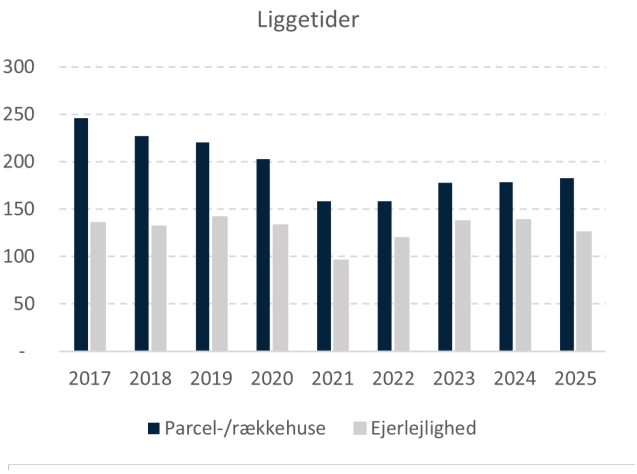


Kilde: Finans Danmark

Det gennemsnitlige udbud af ejerlejligheder er i perioden 2017 til april 2025 faldet med 3,3 procent svarende til 216 færre udbudte ejerlejligheder. Udbuddet af parcel- og rækkehuse er i samme periode faldet med 12,6 procent svarende til 4.487 færre udbudte boliger. Udbuddet af parcel- og rækkehuse er dog steget med 36,6 procent svarende til 8.377 flere boliger siden 2021, hvor udbuddet af denne type bolig var på sit laveste. Tilsvarende for ejerlejligheder er udbuddet steget med 19,2 procent svarende til 1.016 flere udbudte boliger i samme periode. Ser man nærmere på liggetiderne for disse typer boliger er liggetiderne for ejerlejligheder steget med 30,8 procent siden 2021, hvor gennemsnitsliggetiden var på 96 dage, til i juni 2025 at være på 126 dage. Den gennemsnitlige liggetid for parcel- og rækkehuse er siden 2021 steget med 15,4 procent fra 158 dage til 183 dage.

Udvikling i udbudte boliger og liggetider





Kilde: Finans Danmark

6.2 Segmentbeskrivelse

Bolig

Transaktionsaktiviteten er fortsæt stærk, hvor transaktionsvolumen i første halvår med en volumen på ca. på knap 18 milliarder er ca. 50% højere end samlede transaktionsvolumen for første halvår 2024. Et par af de toneangivende handler i første halvår var NREPS salg af UMEUS-porteføljen og Catellas salg af Kaktus Towers, som begge er koncepter henvendt til 'young professionals'.

Det er særligt nyere boligmasse, der er populært, hvilket understreges af, at subsegmentet udgør knap 40% af den samlede transaktionsaktivitet i boligsegmentet. Noget kunne dog tyde på, at efterspørgslen er på vej retur for ældre

boligmasse, hvor Caisse des Dépôts et Consignations i juni købte Kampmanns Gaard. Det er dog ureguleret boligmasse, som trodsalt dominerer transaktionsaktiviteten. Dette er i overensstemmelse med stemningen i markedet, hvor særligt de professionelle investorer i overvejende grad efterspørger ureguleret boligmasse. Det gør sig gældende for stående aktiver såvel som projekter, hvor der på nuværende tidspunkt er stor interesse i 'forward purchase', men også stigende interesse i 'forward funding'.

Efterspørgslen blandt de professionelle investorer er i høj grad forankret i Københavnsområdet, hvilket betyder, at afkastkravene er faldende. Dette underbygges af, at markedslejen forventes at stige væsentligt over de kommende år henset til den kraftigt faldende byggeaktivitet. Dette skyldes, at den faldende byggeaktivitet medfører en forsinkelse i udbuddet, som altså må antages at skabe en diskrepans mellem udbud og efterspørgsel til gavn for investorerne.

De nye ejendomsskatter medfører fortsat høj usikkerhed ved værdiansættelse af boligudlejnings- og erhvervsejendomme. Usikkerheden er ganske naturligt et særligt stort problem, hvor der er udsigter til store stigninger i ejendomsskatten. Der er dog vedtaget en stigningsbegrænsning, der følger ejendommene ved salg, hvilket betyder, at konsekvenserne af de stigende grundværdier indfases over en længere periode.

Kombinationen af høje renter og stigende skatter har øget incitamentet til at leje frem for at eje - særligt i de største byer. Kombineret med faldende byggeaktivitet fører dette til øget pres på lejemarkedet, hvorfor lejeniveauerne mange steder forventes at stige. Tomgangen er da også fortsat faldende på nationalt plan, hvor tomgangen alene det seneste år er faldet med 1,3 procentpoint til en samlet arealmæssig tomgang på bare 2,7%. Tomgangen er klart lavest i Region Midtjylland og Region Hovedstaden, mens den er højest i Region Nordjylland. Afkastkravene forventes at være stabile omkring de nuværende niveauer på nationalt plan, mens der er tendens til faldende afkastkrav i Københavnsområdet.

Kontor

Handelsaktiviteten i første halvår er på et begrænset niveau. På nuværende tidspunkt ligger transaktionsvolumen på ca. 3,7 milliarder, hvor det særligt er et begrænset antal store handler, som hæmmer volumen. Af de mere signifikante handler i 2025 kan Calums køb af Stamholmen 147-161 – Danmarks længste kontorejendom – fremhæves. Til gengæld er der købt mere spekulativt i starten af 2025, hvor der er købt to grundarealer på Nordhavn til opførsel af kontor.

Der er fortsat efterspørgsel efter attraktive kontorejendomme, men markedet er overvejende præget af danske aktører, hvilket kan tilskrives de internationale tendenser, hvor kontorsegmentet har være meget hårdt ramt. Dette betyder, at en del internationale investorer har en vis aversion mod segmentet. Det danske kontormarked adskiller sig dog fra de internationale tendenser, hvor det danske kontormarked bl.a. har et robust arbejdsmarked præget af rekordhøj beskæftigelse, men også at hjemmearbejde er væsentligt mere begrænset end i større internationale metropoler.

At hjemmearbejde er mere begrænset i Danmark, kan bl.a. tilskrives, at pendlertiden generelt er kortere, hvor en lang pendlertid ellers er et stort incitament til hjemmearbejde. Flere virksomheder implementerer dog fortsat fleksible kontorløsninger. Noget kunne dog tyde på, at nogle virksomheder har undervurderet medarbejdernes ønske om at komme på kontoret, hvilket har resulteret i, at de nu har en kontorkapacitet, som tilsyneladende er for lav. Der er dog også tendenser, der peger i modsat retning, hvor flere virksomheder, har indført begrænsninger på antallet af hjemmearbejdsdage. Mange virksomheder efterspørger moderne kontorkoncepter som f.eks. servicerede kontorer eller blot kontorpladser i kontorhoteller. Altså skaleringsmuligheder eller muligheden for flere faciliteter. Udbuddet af fleksible koncepter er stort i Københavnsområdet, mens der f.eks. i Aarhus er et begrænset udbud – særligt i centrum, hvor efterspørgslen efter kontorlokaler er størst.

Foruden fleksibilitet efterspørger både lejerne og investorerne i stigende grad moderne og bæredygtige kontorlokaler. Det er særligt de stigende krav til ESG, som spiller en rolle, hvor der samtidigt forventes øget regulering på nationalt og europæisk plan, hvilket kan have betydelige konsekvenser for ejendomme, som har et højt klimaaftryk. Tendenserne forventes at blive afspejlet i efterspørgslen efter at få certificeret eller energiforbedret den eksisterende bygningsmasse. Det forventes derfor også, at værdien af bæredygtige ejendomme på sigt vil overstige værdien af andre ejendomme. Om de bæredygtige ejendomme skal handles til en lavere risikopræmie eller om risikopræmien skal være større for andre ejendomme, er dog mere usikkert.

Tomgangen for kontor var på landsplan 5,6% i 2. kvartal 2025. Tomgangen er dermed faldet med 30 bp siden sidste kvartal. Afkastkravene forventes generelt at være stabile den kommende tid, hvilket overvejende også gør sig gældende for markedslejen.

Detail

Detailhandlen oplevede en pæn fremgang i løbet af 2025, hvor volumen i første halvår er landet på knap 4 milliarder kroner – en fremgang på hele 82% i forhold til den efterregulerede volumen for 2024. Mængdeindekset et steget med 4,1 procentpoint mellem maj 2024 og maj 2025 i henhold til Danmarks Statistik. Dette var en bidragende faktor til, at værdiindekset i samme periode steg med 6 procentpoint. Fremgangen i detailhandlen er godt understøttet af fremgangen i reallønnen. Fremgangen i detailhandlen kan særligt tilskrives en kontinuerlig stigning i salget af andre forbrugsvarer, som dækker over salg af udstyr til bolig og fritid samt salget af beklædning. Derimod er salget af fødevarer og andre dagligvarer steget noget mindre, hvor det fortrinsvis er værdiindekset, der stiger drevet af stigende priser.

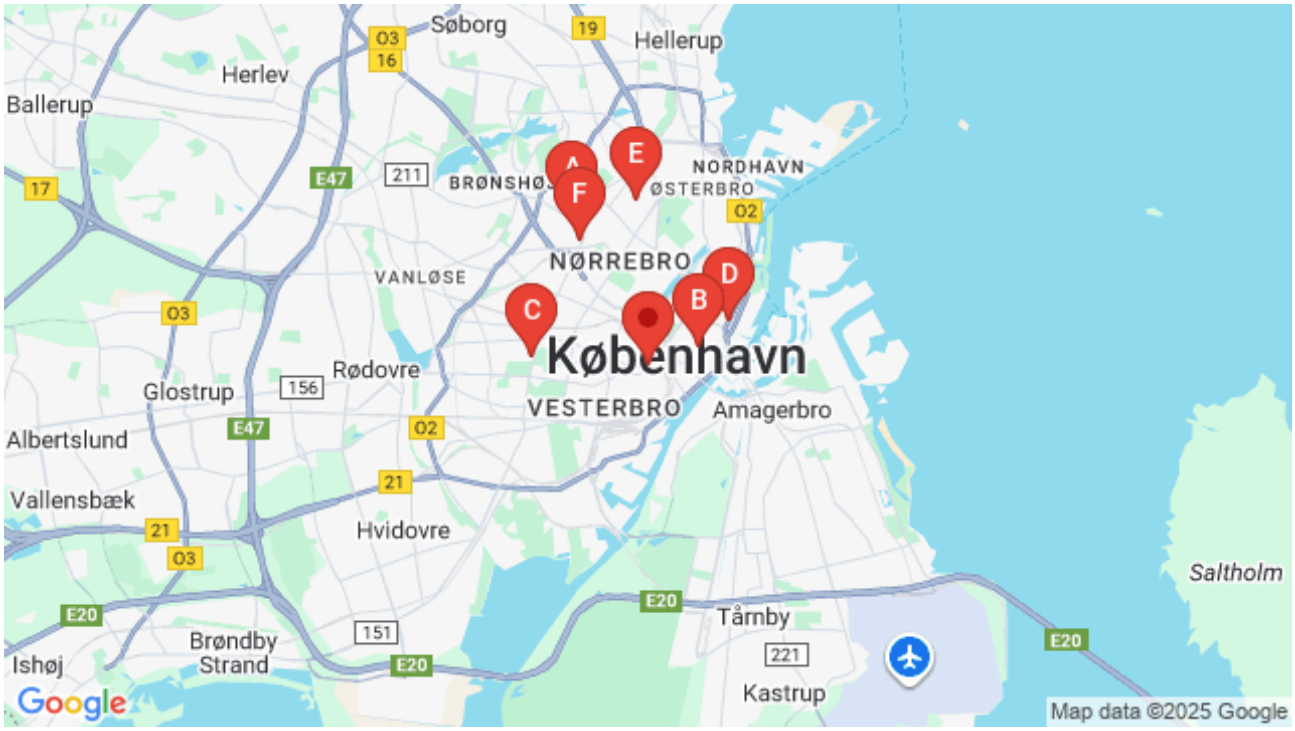
Dansk industri spår i deres økonomiske analyse fra november 2024, at privatforbruget vil fortsætte med at stige i 2025, hvilket understøttes af et stærkt arbejdsmarked, og en inflation som er under kontrol. Der er dog også risikofaktorer, hvor f.eks. en handelskrig med USA kan hæmme væksten og koste danske jobs, hvilket kan have konsekvenser for detailhandlen. Dette kommer blandt andet til udtryk i forbrugertilliden – særligt familiernes forventning til deres økonomiske situation om et år – der er dykket i løbet af 2025.

Efterspørgsel i detailsegmentet har generelt særligt været drevet af dagligvareporteføljer med geografisk spredning. Dette kan tilskrives den attraktive risikoprofil, hvor dagligvarekæder indgår lejekontrakter med lange uopsigelighedsperioder på strategisk vigtige placeringer. Dette medfører, at dagligvarebutikker ofte er overraskende højt prissat i forhold til det øvrige marked. Der har dog i første halvår af 2025 været flere større handler involverende shopping centre, hvilket kunne tyde på et paradigmeskifte i forhold til de senere år.

Tomgangen for detail har været nogenlunde stabil på landsplan og er stort set uændret på 3,14% siden 2. kvartal 2024. Afkastkravene vurderes stabile understøttet af forventninger til fortsatte rentefald, mens der er en vis risiko for faldende markedsleje nogle steder.

6.3 Solgte reference ejendomme

	Adresse	Postdistrikt	Dato	Primær anvendelse	Areal m²	Pris	Pris pr m²	Afkast
A	Frederiksborgvej 13, 3.tv. Mfl.	2400 København NV	Jun 2025	Boligudlejningsejendom	649 m²	16.600.000	25.577	Ukendt
B	Kompagnistræde 12	1208 København K	Jun 2025	Boligudlejningsejendom	741 m²	17.750.000	23.954	4,61
C	Mathildevej 5	2000 Frederiksberg	Jun 2025	Boligudlejningsejendom	687 m²	17.000.000	24.745	1,18
D	Store Kongensgade 25	1264 København K	Apr 2025	Boligudlejningsejendom	2.203 m²	46.650.000	21.175	Ukendt
E	Hildursgade 12	2100 København Ø	Apr 2025	Boligudlejningsejendom	392 m²	9.300.000	23.724	Ukendt
F	Nordre Fasanvej 239	2200 København N	Mar 2025	Boligudlejningsejendom	1.089 m²	23.300.000	21.395	Ukendt



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. 205.800.000

Der skrives kroner tohundredefemmillionerottehundredetusinde 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 42 måneder gammel.

Det danske ejendomsmarked er fortsat under indflydelse af en række globale makroøkonomiske og geopolitiske faktorer. Udfordringer som krig, inflation, udsving i energipriserne og ikke mindst udviklingen i de internationale renteniveauer skaber øget volatilitet. I tillæg hertil har det seneste halve år været præget af markante geopolitiske spændinger og øget usikkerhed omkring den internationale varehandel, hvilket har haft en negativ afsmittende effekt på mange nationale økonomier.

Disse forhold bidrager samlet set til en forhøjet risikoprofil for både nationale og grænseoverskridende investeringer. Især investeringer i fast ejendom er i stigende grad påvirket af markedsusikkerheden, hvilket nødvendiggør en mere dynamisk og frekvent tilgang til værdiansættelse.

Det er derfor væsentligt at understrege, at enhver vurdering af ejendomsværdier er et øjebliksbillede, der afspejler markedsforholdene på vurderingstidspunktet. Vi anbefaler på den baggrund, at ejendomme og ejendomsporteføljer løbende revurderes med henblik på at sikre et retvisende og opdateret grundlag for strategiske beslutninger og kapitaldisponering.

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

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- 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

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 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

9 Datering og underskrift

København den 12-09-2025

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Mike Biran
Senior Valuer, MRICS, Valuation
Telefon: 58588726
Mobil: 21215412
E-mail: mik@edc.dk

Michael Thodsen
Partner, MRICS, Head of Capital Markets
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. 26,69	kr. 239.337
		kr. 582.337

Udgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld	2025	kr. 609.783
Renovation	Regnskab 23/24	kr. 292.477
Elforbrug	Regnskab 23/24	kr. 45.208
Forsikringer og abonnementer	Regnskab 23/24	kr. 219.874
Vicevært og renholdelse	Regnskab 23/24	kr. 272.680
Varmeregnskabshonorar	Regnskab 23/24	kr. 2.449
Indvendig vedligeholdelse	Regnskab 23/24	kr. 15.451
		kr. 1.457.922

Forbedringer	Årstal	Forbedringstillæg, Kr.
Tidligere gennemførte forbedringer	2015	kr. 570.000
Altaner	2016	kr. 477.300
Nye døre på hovedtrapper og bagtrapper	2023	kr. 109.194
Udskiftning af vinduer til gaden	2025	kr. 246.875
Udskiftning af vinduer mod gården	2025	kr. 169.850
		kr. 1.573.218
		kr. 3.613.478
Boligprocent	60,86%	**kr. 2.199.035**

Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.750 + moms per enhed	60	**kr. 281.250**

Vedligeholdelse	Kr./m²	Kr.
§119 & §120 hensættelser til udvendigt vedligehold, est, kr.	168	**kr. 916.776**
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje		**kr. 3.397.061**
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	**Kr./m².**	**kr. 623**

Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt årsrapport 2023/24.

S.E.& O.

Værdiansættelse Cash Flow (År 7 - 14 er skjult for overskuelighedens skyld)

Adresse	Vesterbrogade 18 m.fl.
Vurderingsdato	31-08-2025
Ejendomsnummer	101-173348

			1	2	3	4	5	6	15	Terminal periode
Indtægter		Inflation, est								
Beregnet omkostningsbestemt budgetleje		2,00%	3.397.061	3.465.002	3.534.302	3.604.988	3.677.088	3.750.630	4.482.350	4.571.997
Erhvervsleje		2,00%	4.892.950	4.990.809	5.090.625	5.192.438	5.296.286	5.402.212	6.456.144	6.585.266
Tomgang i forbindelse med istandsættelse - 1 mdr per genudlejning			-18.873	-19.250	-19.635	-20.028	-20.428	-20.837	-24.902	0
Strukturel tomgang - Erhverv		0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejetillæg ved §19.2 modernisering af bolig		2,00%	410.179	836.766	1.280.252	1.741.142	2.219.956	2.717.226	8.118.342	8.280.709
Loft og garageleje		2,00%	157.185	160.329	163.535	166.806	170.142	173.545	207.402	211.550
Øvrige indtægter		2,00%	46.352	47.279	48.225	49.189	50.173	51.176	61.160	62.384
Kælderleje		2,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
Omkostninger										
Løbende omkostninger		2,00%	-3.485.628	-3.555.341	-3.626.447	-3.698.976	-3.772.956	-3.848.415	-4.599.212	-4.691.196
Moderniseringsomkostninger			-1.899.036	-1.937.017	-1.975.757	-2.015.272	-2.055.578	-2.096.689	-2.505.738	0
Energiforbedring			-1.994.600							
Ekstraordinær genoprettelse			0							
Cash-flow			1.505.591	3.988.577	4.495.099	5.020.287	5.564.684	6.128.849	12.195.547	353.428.477
Cashflow, terminal værdi			0	0	0	0	0	0	353.428.477	
Totalt cashflow		-205.778.032	1.505.591	3.988.577	4.495.099	5.020.287	5.564.684	6.128.849	365.624.024	

Nutidsværdiberegning

	Exit afkast	4,25%	
Nutids cashflow værdi	Dis. rate:	6,25%	63.424.759
Nutids terminal værdi	Dis. rate:	6,25%	142.353.274
Nutidsværdi før tillæg			**205.778.032**
Værdi af ledig lejlighed			0
		Afrundet:	**205.800.000**
Internt afkast - IA (IRR)			6,25%
Værdi Kr./m²			22.951

S.E.& O.

12 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%**	164.700.511	172.152.285	179.604.059	187.055.833	194.507.607
	0,25%	175.970.110	183.950.645	191.931.180	199.911.715	207.892.249
	0,00%	188.629.167	197.203.600	205.778.032	214.352.465	222.926.898
	-0,25%	202.940.564	212.186.336	221.432.108	230.677.881	239.923.653
	-0,50%	219.237.380	229.247.524	239.257.668	249.267.811	259.277.955

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.

13 Fotos

14 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.