



VÆRDIANSÆTTELSE AF EJENDOMMEN

A/B EIGI
Sag nr. VVBK90116



NEWSEC ADVISORY A/S
www.newsec.dk | info@newsec.dk | CVR: 32 27 13 16

Silkegade 8
1113 København K
Tlf.: 33 14 50 70

Skanderborgvej 277
8260 Viby J
Tlf.: 87 31 50 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Sammenfatning.....	3
2.	Indledning.....	4
2.1	Rekvirent.....	4
2.2	Rådgivere.....	4
2.3	Vurderingsobjekt	4
2.4	Besigtigelse	4
3.	Beskrivelse	5
3.1	Besigtigelse	5
4.	Adkomstforhold	6
5.	Vurderingsformål.....	6
6.	Vurderingstema	6
7.	Udleverede dokumenter.....	6
8.	indhentede oplysninger	6
9.	forudsætninger	7
10.	Særlige forudsætninger	7
11.	Specifikationer.....	8
11.1	Art og anvendelse	8
11.2	Grundareal.....	8
11.3	Arealer	8
11.4	Offentlig ejendomsvurdering og grundskyld	8
11.5	Forsikringsforhold	8
11.6	Brandforhold.....	8
11.7	Energimærke	8
11.8	Kommune, region og zonestatus	8
11.9	Planforhold.....	9
11.10	Byrder og servitutter	9
11.11	Panthæftelser	9
11.12	Fredning/bevaringsværdig.....	9
11.13	Grundejernes Investeringsfond	9
11.14	Momsreguleringsforpligtelse.....	9
11.15	Forurening.....	10
12.	Markedsforhold.....	11
13.	Værdiansættelse.....	16
13.1	Lejefastsættelse	16
14.	Værdiansættelse.....	20
15.	Forsikring og ansvarsbegrænsning	20
16.	Habilitetserklæring.....	21
17.	Copyright	21
18.	Fremsendelse	21
19.	Foto	21

1. SAMMENFATNING

Værdiansættelsen er baseret på en sammenvejning af foretagne markedsanalyser, Newsec Advisory's øvrige markedskendskab og DCF-beregninger.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet. Der er ikke foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang, og bedømmelsen af ejendommens stand er delvist baseret på ejers oplysninger.

Værdiansættelse pr. 31.12.2020

kr. 582.000.000

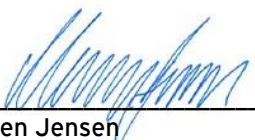
Skriver kroner Fem hundrede enogfirs-millioner otte hundrede fem og tyve tusinde seks hundrede otte og tredive tusinde 00/100

NØGLETAL	
Gennemsnitspris per m ² (inkl. erhverv/institution)	26.783 kr./m ²
Forrentningskrav (DCF)	3,30%
OMK-leje (estimeret pba. budget og modtagne oplysninger)	498 kr./m ²
Anvendt moderniseringsfrekvens	6,67%
BRL§5.2.leje (DCF)	1.350 kr./m ²
Energimærkning:	C

Længden af budgetperioden og moderniseringsfrekvens er fastsat til 15 år. Denne fraflytningsfrekvens finder støtte i en undersøgelse foretaget af daværende velfærdsministerie og Københavns kommune i 2009.

København, 18.02.2021

Newsec Advisory A/S,



Morten Jensen
Direktør, Registreret Valuer
MRICS, E-MBA, Statsaut.revisor



Peter Sand
Seniorrådgiver, Cand.merc. (FIR)
Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar

2. INDLEDNING

2.1 Rekurrent

A/B EIGI
v/ Qvortrup Administration
Lyngbyvej 28, 2.tv, 2100 København Ø

2.2 Rådgivere

Vurderingsopgaven er udført af:

Morten Jensen
Administrerende direktør, Seniorpartner, Statsaut. revisor,
E-MBA, MRICS certified valuer

Peter Sand
Seniorrådgiver, Cand.merc. (FIR)
Ejendomsrådgiver MDE, Diplomvaluar

Newsec Advisory A/S
Silkegade 8, 1113 København K

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende på Islands Brygge 25-27 / Eigilsgade 2-20 / Gunløgsgade 3 / Isafjordsgade 6-8, 2300 København S, 85, Amagerbros Kvarter, København.

2.4 Besigtigelse

Ved udarbejdelsen af Valuarvurdering pr. 31.12.2020, er der pr. 13.01.2021 foretaget besigtigelse af ejendommen.

Boligministeriet har i marts 2020 givet en dispensation, hvilket omfatter de andelsboligforeninger, der i forbindelse med udarbejdelse af en valuarvurdering skal besigtiges. Dispensationen betyder, at det er tilstrækkeligt at foretage en udvendig besigtigelse af ejendommen. Dette sker under den forudsætning af, at ejendommen bliver indvendigt besigtiget på et senere tidspunkt.

3. BESKRIVELSE

3.1 Besigtigelse

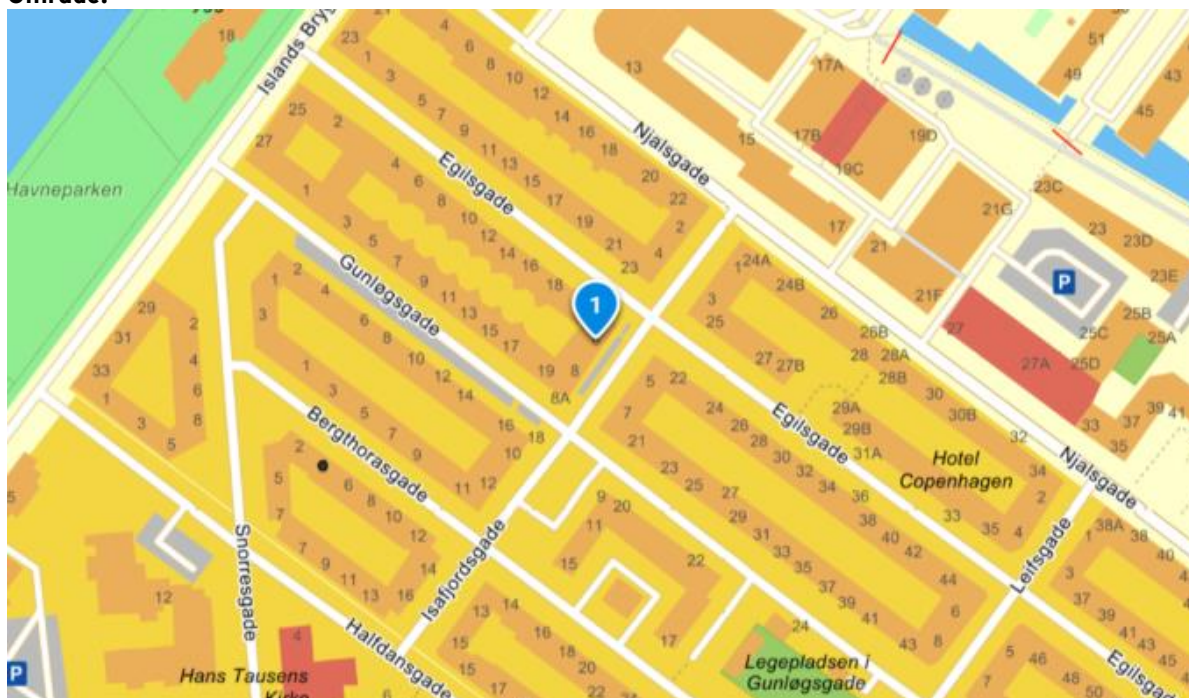
A/B EIGI er en meget karakteristisk ejendom attraktivt beliggende med udsigt over Københavns Havn. Der er et kvarters gang til Rådhuspladsen. Karren udgør et væsentligt element i bystrukturen på Bryggen. Ejendommen har en bevaringsværdig arkitektur og et bredt udbud af boliger i mange størrelser. Endvidere indeholder ejendommen en række erhvervslejemål, som rummer store detailhandelsbutikker og små kælderboutikker.

Ejendommen består af 5 etager ekskl. tagetage og kælder, og er opført i røde mursten og delvist pudsede facader. Taget er et klassisk Københavntag

Ejendommen har dørtelefon, termovinder og fjernvarme.

Ejendommen fremtræder i meget god vedligeholdelsesstand, med nyere tag og efterisolering til kr. 49.000.000

Område:



Kilde: Krak.dk

4. ADKOMSTFORHOLD

Adkomst ifølge tingbogen til A/B EIGI cvr.nr. 37 29 36 79.

5. VURDERINGSFORMÅL

Vurdering til brug for årsregnskab / fastsættelse af andelskronens værdi.

6. VURDERINGSTEMA

Vurdering i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2. litra b af ejendommens kontante markedsværdi.

Markedsværdien defineres som den vurderede sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidige uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Se endvidere under punkt. 13 "Særlige forudsætninger".

7. UDLEVEREDE DOKUMENTER

Vi har fra administrator fået udleveret følgende dokumenter:

- Årsrapport 2019 med budget for 2020
- Referat fra seneste generalforsamling
- Energimærke D
- Skatte- og forsikringsoplysninger
- Kopi af lejekontrakter
- Vedtægter
- Årsafregning for vand og spildevand
- Forsikringsoversigt
- Husorden

8. INDHENTEDE OPLYSNINGER

I forbindelse med vores vurdering har vi indhentet følgende materiale:

- Tingbogsattest af 16.03.2021
- BBR af 16.03.2021
- Forureningsoplysninger af 16.03.2021
- Ejendomsvurdering pr 01.10.2019
- Hensættelser til GI § 18 og § 18b
- Statistik og data fra blandt andet Ejendomstorvet.dk og Huslejenævnet.

9. FORUDSÆTNINGER

- At vurderingsmandens besigtigelse og undersøgelser ikke kan sidestilles med en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, anvendte byggematerialer og teknisk vedligehold og om ejendommens tekniske installationer og driftsmateriel er i forskriftmæssig og lovlig stand. Åbenbare mangler vil dog blive registreret, men der gives ingen garanti for at eventuelle mangler observeres og registreres
- at der ikke foretages revision af det modtagne materiale og det forudsættes således, at alt modtagne materiale er korrekt
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- at ejendommen er fri for råd og svamp
- at ejendommen ikke har strukturelle eller latente defekter
- at jordbundsforholdene er bæredygtige
- at ejendommen er lovlig opført, indrettet og benyttet
- at ejendommen ikke er forurenet i henhold til miljølovgivningen
- at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- at tinglyste servitutter/deklarationer ikke er værdiforringende for ejendommen
- at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- at ejendomme kan forsikres imod på normale betingelser i anerkendt selskab til normal præmie
- at der i vurderingssummen ikke er taget hensyn til specielt liebhaveri
- at lejerne overholder alle forpligtelser iht. lejekontrakter
- at aktuel leje og drift opkræves/ er opgjort i overensstemmelse med gældende lovgivning
- at der ses bort fra eventuel pant og belåning
- at efter det oplyste er ingen lejligheder moderniseret i henhold BRL §5, stk. 2

10. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER

I overensstemmelse med normerne fra Andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, vil følgende særlige forudsætninger blive medtaget i vurderingen:

- Ejendommens vurderingstema har følgende nuance: "Den skønnede kontante handelsværdi, som en udlejningsejendom ved overdragelse fra andelsboligforening til en investor"
- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen forsætter som lejere på sædvanlige vilkår
- Ejendommen indeholder en ledig beboelseslejlighed, som er til fri disposition for investor
- Investor kan kræve 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 forbedring efter sin art er legebærende iht. Lejelovgivningen
- Investor kan ikke opkræve leje for individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er legebærende iht. Lejelovgivningen

11. SPECIFIKATIONER

11.1 Art og anvendelse

Ejendommen anvendes til beboelse, privat andelsboligforening.

11.2 Grundareal

Det samlede grundareal for matrikel 85, Amagerbros Kvarter, København, udgør 5.449 m² heraf 0 m² vej.

11.3 Arealer

Ejendommens samlede boligareal udgør 19.507 m², hvilket er inklusiv 1.032 m² som er indrettet i tagarealet og 377 m² som benyttes til bolig men er registeret til erhverv. Sidstnævnte boliger har tidligere været benyttet til korttidsudlejning i form af hotel lejligheder.

Vi forudsætter, at arealerne er korrekte og tager forbehold herfor, da de ikke er efterkontrolleret af os.

11.4 Offentlig ejendomsvurdering og grundskyld

Den offentlige ejendomsværdi er pr. 01.10.2019 ansat således:

Ejendomsværdi	kr.	205.500.000
heraf grundværdi	kr.	34.267.400

Ejendommens skatter og afgifter for året 2021 udgør kr. 1.069.116,40

11.5 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret hos Alm. Brand. Det forudsættes at ejendommen er forsikret uden væsentlige forbehold og til sædvanlig præmie.

11.6 Brandforhold

Det forudsættes at ejendommen er brandsikret i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning.

11.7 Energimærke

Jf. Energimærke af 06.03.2021 er ejendommen klassificeret med energimærke D. Denne energimærkning er gyldig i 10 år.

11.8 Kommune, region og zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune, Region Hovedstaden.

11.9 Planforhold

Ejendommen er omfattet af Københavns Kommuneplan 2019, plannummer R19.B.10.64.

Ejendommen er beliggende i område udlagt til bolig.

Maksimal bebyggelsesprocent er 150 med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.

Vi forudsætter at nærværende ejendom ikke er opført i strid med gældende retningslinjer.

Restbyggeret:

Med udgangspunkt i de tilgængelige oplysninger for grundareal og bolig- samt erhvervsarealer, vurderer vi, at der ikke foreligger en restbyggeret på ejendommen.

11.10 Byrder og servitutter

På ejendommen er der i henhold til tingbogsattest af 02.03.2021, ikke tinglyst byrder der skønnes at have væsentlig negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og/eller rettigheder på ejendommen.

11.11 Panthæftelser

Eventuelle tinglyste panthæftelser er nærværende vurdering uvedkommende, idet ejendommen vurderes på kontantbasis.

11.12 Fredning/bevaringsværdig

Ifølge Slots- og Kulturstyrelsen er ejendommen klassificeret som værende bevaringsværdig i klasse 4.

11.13 Grundejernes Investeringsfond

Ejendommen er ikke omfattet af bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI).

I overensstemmelse med normerne for vurdering af andelsboligforeninger, skal der for ejendomme som ikke er bindingspligtige til Grundejernes investeringsfond, afsættes kroner for 2021:

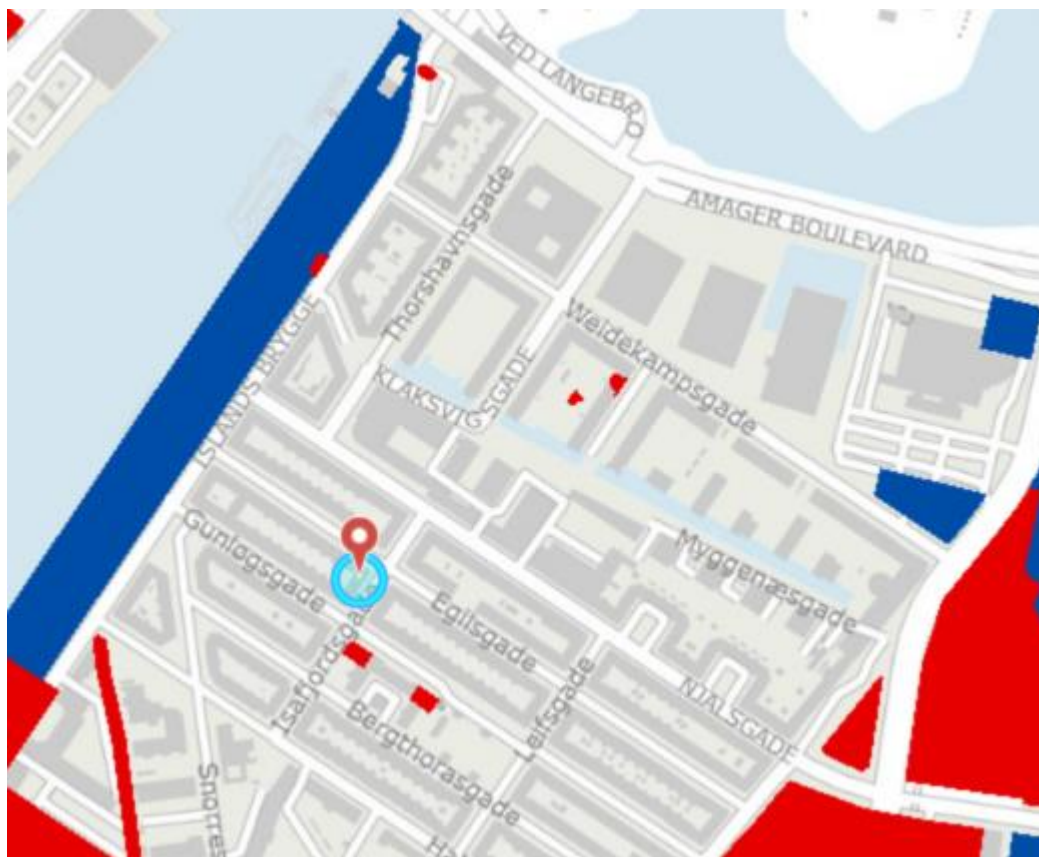
§ 18, pr. m ² bolig/erhverv	kr. 59,00
§18b, pr. m ² bolig/erhverv	kr. 59,00

11.14 Momsreguleringsforpligtelse

Det er oplyst af administrator, Qvortrup Administration, at ejendommen ikke er momsregistreret.

11.15 Forurening

Af Danmarks Miljøportal fremgår det, at ejendommen ikke er kortlagt som værende V1- eller V2-forurenet.



Kilde: Danmarks Miljøportal

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Jordforureningsloven er baseret på et princip om, at det er forureneren, der er økonomisk ansvarlig. Der er dog kun tale om direkte ansvar for afværgeforanstaltninger, hvis forureningen har fundet sted efter 1. januar 2001. Vedr. myndighedskrav om, at der skal udføres undersøgelse af forurenede grunde, er der kun tale om direkte ansvar hvis forureningen har fundet sted efter 1991.

Eftersom Jordforureningsloven er baseret på det princip, at det er forureneren som skal betale for oprensning af en forurenet grund, kan en nuværende ejer (der ikke selv har forurenet) som udgangspunkt ikke gøres ansvarlig for nuværende eller tidligere forurening på grunden. Men som betingelse for at få en byggetilladelse kan der stilles krav om oprensning, hvilket i praksis medfører, at man som ejer risikerer at måtte oprense, hvis man ønsker at udvide bebyggelsen på grunden.

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

I nærværende vurdering er det forudsat, at grunden ikke er forurenet.

12. MARKEDSFORHOLD

I den nuværende situation bør man gøre sig klart, at traditionelle økonomiske modeller, der bygger på simplificerede fremskrivninger af historiske tal, kan give falsk tryghed. Modellerne fanger ikke voldsomme og uventede omslag i de økonomiske forhold, hvilket bekræftes af den seneste volatile udvikling som følge af den verdensomspændende Coronavirus epidemi.

Den aktuelle situation omkring Coronavirus er uprøvet. Som følge heraf er det vores vurdering at man bør lægge mindre vægt på tidligere markedssammenligninger. Vores værdiansættelse rapporteres således på grundlag af "væsentlig materiel usikkerhed" i henhold til VPS 3 og VPGA 10 i RICS Red Book Global.

Der er dermed større usikkerhed knyttet til vores værdiansættelse end normalt, hvorfor en større grad af forsigtighed tilrådes.

I henhold til god vurderingspraksis skal en valuar ikke alene gøre brug af historiske sammenligninger, men praksis kræver i lige så høj grad, at valuaren bruger sit markedskendskab og professionelle skøn.

Indtil markedet har stabiliseret sig og antallet af nye sammenlignelige transaktioner igen øges, består denne øgede usikkerhed. I betragtning af den ukendte fremtidige indflydelse, som COVID-19 kan have på ejendomsmarkedet, anbefaler vi hyppigere værdiansættelser.

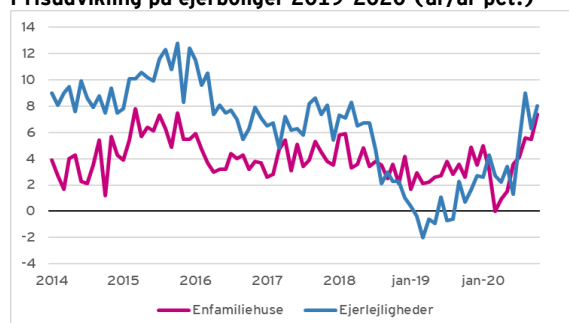
Kort om boligmarkedet

- Højere priser på ejerboliger i 2020 trods Covid-19
- Stabile lejeniveauer i boligudlejningsejendomme i de store byer
- Tomgang faldt til 4,8 pct. i 3. kvartal
- Aftagende byggeaktivitet kan give mangel på boliger
- Balanceret vækst i boligudbud og demografisk betinger efterspørgsel
- Demografisk udvikling medfører behov for flere boliger de kommende år
- Stor forskel i boligefterspørgslen i de forskellige dele af landet
- Investeringsmarked: Boligejendomme er den mest handlede ejendomstype
- Høj aktivitet i 4. kvartal løftede ejendomsinvesteringerne i 2020
- Markedsaktører udtrykker positive forventninger til boligudlejningsejendomme i 2021
- Stabile afkastniveauer for boligudlejningsejendomme

Højere priser på ejerboliger i 2020 trods Covid-19

Den dybe økonomiske recession i 1 halvår 2020 fik ikke priserne på ejerboliger til at falde. Prisudviklingen aftog i første halvdel af året, men i andet halvår tog den atter fart.

Prisudvikling på ejerboliger 2019-2020 (år/år pct.)

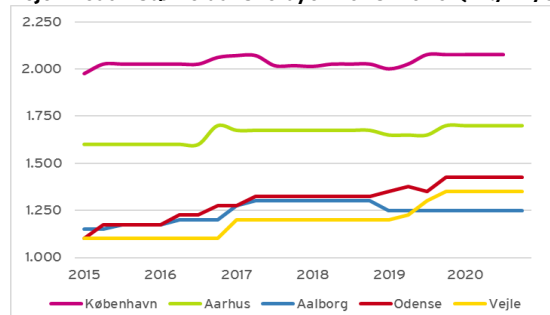


Kilde: Newsec

Stabile lejeniveauer i boligudlejnings-ejendomme i de store byer

Boligudlejningsmarkedet har, i lighed med ejerboligmarkedet, modstået krisen i 2020. Lejeniveauerne i de større byer har holdt sig stabile gennem 2020, og ventes at forblive stabile i de kommende kvartaler.

Lejeniveau i større danske byer 2015-2020 (kr./m²/år)



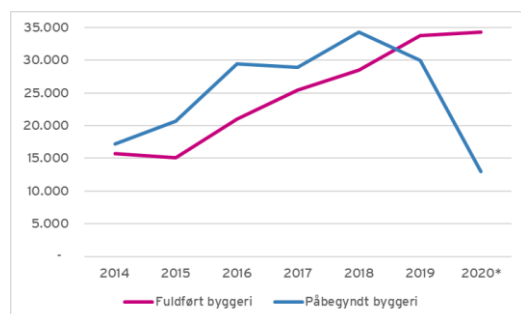
Kilde: Newsec. Leje for centralt beliggende primære ejendomme. Ejendomme med fri husleje fastsættelse

Tomgang faldt til 4,8 pct. i 3. kvartal

Tal fra EjendomDanmark viser en arealmæssig tomgang på 4,8 pct. pr. 1. oktober 2020. Det er et fald på 0,4 pct.point i løbet af 3. kvartal. Tomgangen i boligudlejningsejendomme var dermed væsentligt lavere end i kommercielle ejendomme. Den økonomiske tomgang lå på 5 pct., hvilket var et fald på 0,5 pct. point. Den økonomiske tomgang i boligudlejningsejendomme var også lavere end i kommercielle ejendomme.

Aftagende byggeaktivitet kan give mangel på boliger

Byggeaktiviteten har været høj i de senere år, men nu er der tegn på, at byggeaktiviteten er aftagende. Omfanget af påbegyndt nybyggeri peger i retning af, at der kommer færre boliger på markedet i de kommende år. Det kan fremover resultere i mangel på boliger i visse dele af landet. Det skal dog bemærkes at byggestatistikken er behæftet med en vis usikkerhed pga. forsinkelser i indberetningen.



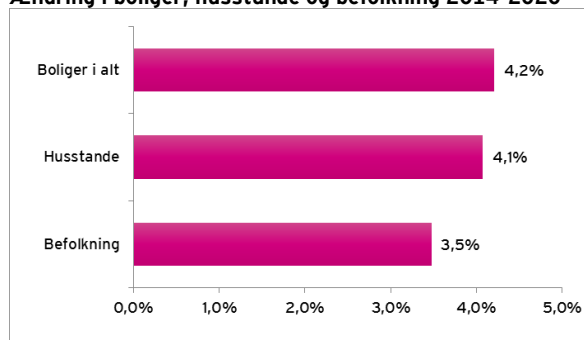
Boligbyggeri 2014-2020 (antal boliger)

Kilde: Danmarks Statistik, egne beregninger. Tal er ikke korregeret for forsinkelser. *4. kvartal 2020 estimeret af Newsec.

Balanceret vækst i boligudbud og demografisk betinger efterspørgsel

Som følge af det omfattende byggeri er udbuddet af boliger steget med 4,2 pct. fra 2014 til 2020. Efterspørgslen er steget nogenlunde lige så hurtigt. Befolkningen i Danmark voksede med knap 0,2 mio. fra 2014 til 2020. Det er en vækst på 3,5 pct. Antallet af husstande, der er en god indikator for boligbehovet, steg med 4,1 pct. i samme periode. Behovet for boliger er vokset hurtigere end befolkningen, fordi husstandsstørrelsen er blevet mindre.

Ændring i boliger, husstande og befolkning 2014-2020



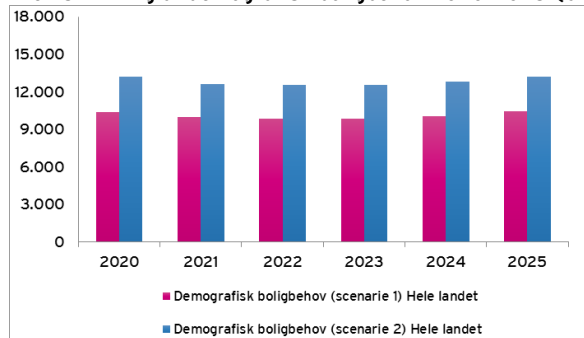
Kilde: Danmarks Statistik, egne beregninger. Opgjort pr. 1. januar.

Demografisk udvikling medfører behov for flere boliger de kommende år

Den seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik viser en vækst i folketallet på 107.000 fra 2020 til 2025, hvilket – alt andet lige – vil betyde et demografisk betinget behov på 60.000 boliger. Det svarer til 10.000 flere boliger årligt.

Hvis tendensen med faldende husstandsstørrelse fortsætter, vil behovet være 77.000, svarende til 13.000 flere boliger årligt.

Fremskrivning af demografisk boligbehov 2020-2025 (antal nye boliger)



Kilde: Danmarks Statistik, egne beregninger. Opgjort pr. 1. januar.

Scenarie 1:

Uændret boligadfærd i hele prognoseperioden. Personer pr. husstand og boliger pr. husstande fastholdes på niveau som i 2020.

Scenarie 2:

Seneste 7 års trend i boligadfærd fortsætter i hele prognoseperioden. Personer pr. husstand og boliger pr. husstande udvikler sig svarende til gns. årlige vækstrate som 2014-2020

Stor forskel i boligefterspørgslen i de forskellige dele af landet

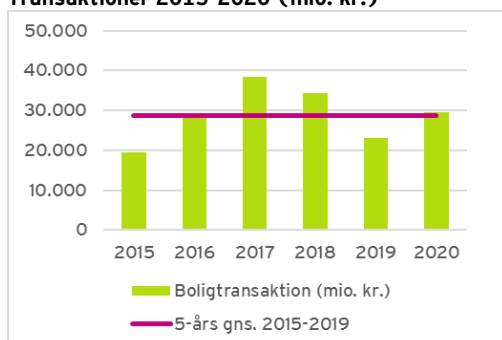
Der er store geografiske forskelle i det demografisk betingede boligbehov. I den ene ende finder man København, hvor der vurderes at være et demografisk behov for 11.000-19.000 flere boliger frem mod 2025, mens der i andre dele af landet bliver behov for færre boliger.

Investeringsmarked: Boligejendomme er den mest handlede ejendomstype

Boligejendomme var den mest omsatte ejendomstype i 2020 med transaktioner for omkring 30 mia. kr. Det skyldtes i høj grad, at der blev handlet en række meget store boligporteføljer og udviklingsprojekter.

Transaktionsvolumen lå niveaumæssigt på højde med gennemsnittet af de seneste 5 år. Dette skal ses i lyset af at 2020 var et udfordret år – dels samfundsøkonomisk pga. Covid-19, og dels pga. ændrede regler for ældre boligudlejningsejendomme. Sidstnævnte skabte usikkerhed omkring afkastet på denne type ejendomme. Med lovgivningen om udlejningsejendomme (§5.2) på plads i midten af 2020 blev der skabt mere klarhed om forudsætningerne for investeringer i ældre udlejningsboliger.

Transaktioner 2015-2020 (mio. kr.)

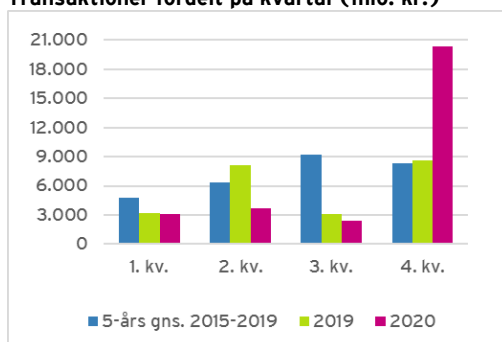


Kilde: Newsec. En stor andel af køberne i markedet for boligudlejningsejendomme var udenlandske.

Høj aktivitet i 4. kvartal løftede ejendomsinvesteringerne i 2020

De udfordrende markedsforhold prægede ejendomsinvesteringerne i 2. og 3. kvartal, hvor aktiviteten var lav. Aktiviteten vendte stærkt tilbage i 4. kvartal. Der blev handlet boligejendomme for mere end 20. mia. kr. i 4. kvartal. Det høje niveau skyldtes en række meget store handler af boligporteføljer.

Transaktioner fordelt på kvartal (mio. kr.)



Kilde: Newsec.

Store transaktioner i 4. kvartal

Ejendom	Pris (mio. kr.)	Køber
NIAM bolig - og erhvervsportefølje	12.100	Heimstaden
NREP portefølje, Aarhus	2.000	Velliv og Industriens Pension
Birch Ejendomme portefølje	1.500	Goldman Sachs

Kilde: Newsec

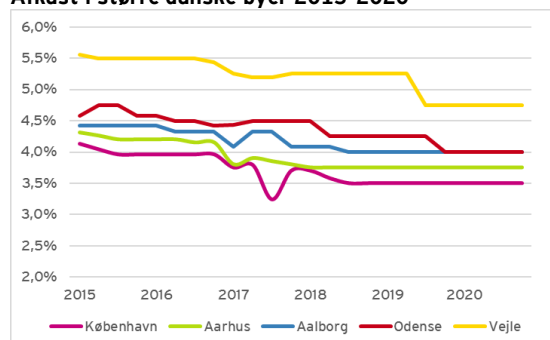
Markedsaktører udtrykker positive forventninger til boligudlejnings-ejendomme i 2021

Forventningerne til boligudlejningsejendomme er moderat positive i EjendomDanmarks seneste markedsstatistik fra januar 2021. Med en nettoindikator på +16 udtrykker et lille flertal af markedsaktørerne forventning om højere ejendomsværdier i 2021. Optimismen er steget mærkbart i forhold til starten af 4. kvartal. Med en nettoindikator på +5 er der også en svag tiltro på højere markedsleje.

Stabile afkastniveauer for bolig-udlejningsejendomme

Efter en længere periode med faldende afkastniveauer i de store byer, indtraf der en stabilisering i 2020. I det centrale København ligger afkastet for primære boligudlejnings-ejendomme omkring 3,5 pct., mens det i Aarhus er omkring 3,75 pct. Afkastniveauerne ventes at forblive stabile i de kommende kvartaler.

Afkast i større danske byer 2015-2020



Kilde: Newsec. Afkast for centralt beliggende primære ejendomme med fri huslejefastsættelse.

Leje og afkast for boligudlejningsejendomme af forskellig kvalitet i de store byer

	Høj (primær)	Middel (sekundær)	Lav (tertiær)
København			
Leje (kr.)	1.750	1.550	1.300
Afkast (pct.)	2,25	3,25	4,25
Aarhus			
Leje (kr.)	1.450	1.200	1.050
Afkast (pct.)	4,00	4,75	5,75
Odense			
Leje (kr.)			
Afkast (pct.)	5,25	5,50	7,00
Aalborg			
Leje (kr.)	1.100	900	800
Afkast (pct.)	5,00	5,75	6,50

Kilde: Newsec. Niveauer ved udgangen af 4. kvartal 2020. Ejendomme med huslejefastsættelse efter reglerne i boligreguleringsloven. Leje er nettogleje (eks. drift) i kr. pr. m² pr. år. Det har ikke været muligt at fremskaffe valide lejedata fra Odense.

13. VÆRDIANSÆTTELSE

Driftsomkostninger

opgørelse over omkostningsbestemt husleje	DKK
Driftsudgifter	4.357.193
Kapitalafkast	1.365.490
Indbetaling til 18 og 18B konto	2.301.826
Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994	63.260
Forbedringsarbejde	2.732.453
Samlede udgifter	10.820.221
Boligprocent	90%
Grundlag for omk lejeindtægt	9.715.985
OMK leje pr.kvm	498,08

Brutto- netto opgørelse	m ²	m ²	DKK
Lejeroversigt	Areal	Leje	Samlet
Bolig	19.507	498	9.715.985
Erhverv	2.217	1.150	2.549.550
Anden indtægt			
Garage			0
Samlet lejeindtægt			12.265.535

Driftsudgifter	
Skatter og afgifter	2.340.503
Forsikringer og abonnementer	168.965
Vicevært, renholdelse og gårdlaug	765.625
Forbrugsudgifter	0
Forbrugsregnskaber	132.725
Administrationsudgifter	949.375
Diverse omkostninger	0
Indbetaling til 18 og 18b	2.301.826
Driftsudgifter i alt	6.659.019
Netto driftsresultat	7.908.342

Lejefastsættelse

Omkostningsbestemt husleje

I overensstemmelse med boligreguleringsloven §5, stk.1, er omkostningsbestemt husleje fastsat til kr. 498.

Det lejedes værdi

Vi vurderer at et, lejemål renoveret i overensstemmelse med Boligreguleringslovens BRL §5, stk.2, kan indbringe en leje svarende til 1.350 kr./m².

Skønnet er lavet på baggrund af vores markedskendskab, viden om sammenlignelige boligejendomme og tidligere afgørelser i huslejenævnet.

Der afsættes to gange minimumsbeløbet til gennemgribende renovering i henhold til kravene i BRL §5.skt 2.

For året 2021 andrager beløbet kr. 4.542.

I moderniseringsomkostningerne er ikke indregnet udgifter til energirenovering, da ejendommen i dag har energimærke C.

Ledig bolig

Andelsboligforeninger skal jf. retspraksis TBB.2001.67.V og DE's branchenorm, indregne en lejlighed som ved overtagelse kan stå fri til ejers disposition. Den vurderede ejendom er af en størrelse at udskiftningsraten ikke absorberer den ledige lejlighed. Derfor er der ikke tillagt merværdien af en fri lejlighed.

Brutto- netto opgørelse	m ²	m ²	DKK
Lejeroversigt	Areal	Leje	Samlet
Bolig	19.507	498	9.715.985
Erhverv	2.217	1.150	2.549.550
Anden indtægt			
Garage			0
Samlet lejeindtægt			12.265.535

Driftsudgifter	
Skatter og afgifter	2.340.503
Forsikringer og abonnementer	168.965
Vicevært, renholdelse og gårdlaug	765.625
Forbrugsudgifter	0
Forbrugsregnskaber	132.725
Administrationsudgifter	949.375
Diverse omkostninger	0
Indbetaling til 18 og 18b	2.301.826
Driftsudgifter i alt	6.659.019
Netto driftsresultat	7.908.342

Afkastkravet

Kontantprisen afspejler et afkast der modsvarer risikoen for den pågældende ejendom. Ejendomme med et stort udviklingspotentiale handels til første års afkast i omegnen af 1-2 %. Newsec har kendskab til følgende handler (1. års afkast i parentes):

Kategori	Adresse	Postnr.	Areal	Salgspris	Pris pr. kvm	Lejeindtægt	Afkast salg	Salg
Boligudlejning	Kanslergade 12-18 m.fl.	2100	10.633	262.000.000	24.640		1,20%	2019
Boligudlejning	Østerbrogade 43-45	2100	401	6.900.000	17.207	326.223	2,26%	2019
Boligudlejning	Lyngbyvej 11	2100	13.000	425.400.000	32.723	14.599.811	2,29%	2018
Boligudlejning	Nordre Frihavnsvej 89-91	2100	1.771	46.500.000	26.256	1.221.801		2018
Boligudlejning	Trepkasgade 21	2100	695	18.900.000	27.194	723.858		2018

Investorerne krav til afkastet på en fuldt udviklet ejendom med minimale muligheder for udviklingspotentiale er omkring 3,00 % - 3,75 %. Eksempler på sådanne handlede boligejendomme er (afkast i parentes):

Kategori	Adresse	Postnr.	Areal	Salgspris	Pris pr. kvm	Lejeindtægt	Afkast salg	Salg
Boligudlejning	Ryvangs Allé 10	2100	498	19.250.000	38.654	840.100	3,73%	2020
Boligudlejning	Haraldsgade 44	2100	466	14.628.000	31.390	639.400	3,57%	2020
Boligudlejning	Hildursgade 14	2100	13.000	425.400.000	32.723	14.599.811	2,29%	2018

Foruden ovenstående referencer, analyserer vi løbende markedet, og det fremgår således af indberetningerne i Q4 (hovedstadsområdet), at forrentningskravet ligger i niveauet fra 3,00% for primære ejendomme, ca. 4,00% for sekundære ejendomme og op til 4,75% tertiære ejendomme.

Ovenstående hænger fint sammen med de fundne referencer, dog skal det bemærkes at alle referencerne har et afkast som ligger under 4,00 %. Set i forhold til referenceejendommene og ikke mindst de førnævnte observationer, vurderes det at ejendommen Isafjordsgade 6-8 m.fl. bør ligge et niveau under disse, set i forhold til ejendommens gode beliggenhed på Østerbro, hvor ejendommen har en yderst attraktiv placering.

På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at afkastkravet i for den pågældende ejendom skal fastsættes til 3,30 %.

Forudsætning for DCF beregningen

Vurderingen er baseret på følgende særlige forudsætninger:

- Lejligheder, hvis leje pr. m² kr. 498 pr. m² p.a. er forudsat fortsat som ikke moderniserede lejligheder under BRL § 5.1.
- Lejligheder, hvis leje pr. m² udgør kr. 1.350 pr. m² p.a. er forudsat at gennemgå en gennemgribende modernisering jf. BRL § 5.2, hvor frigørelse/istandsættelsen sker over en periode på 15 år.
- Renoveringsomkostninger ved gennemgribende renovering er forudsat at udgøre kr. 4.510 pr. m² inklusive moms.
- Det lejedes værdi vurderes at udgøre kr. 1.350 pr. m² p.a. efter BRL § 5.2 gennemgribende renovering.
- Anvendt normalafkast 5,30 % (reversionary yield).
- Der indbetales på 18 og 18B konti.

Værdiansættelse

INDTÆGTER	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 12	ÅR 13	ÅR 14	ÅR 15	Terminår
Beboelseseje	9.715.985	9.910.305	10.108.511	10.310.681	10.516.895	10.727.233	10.941.777	11.160.613	11.383.825	11.611.501	11.843.731	12.080.606	12.322.218	12.568.663	12.820.036	13.076.436.59
Beboelsesejerpotentiale	0	1.400.503	2.857.025	4.371.249	5.944.899	7.579.746	9.277.609	11.040.354	12.869.899	14.768.209	16.737.303	18.779.254	20.896.188	23.090.288	25.363.793	25.871.069
Markedsje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garage mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Enhverseje	2.549.550	2.600.541	2.652.552	2.705.603	2.759.715	2.814.909	2.871.207	2.928.632	2.987.204	3.046.948	3.107.887	3.170.045	3.233.446	3.298.115	3.364.077	3.431.359
Indlendig vedligeholdelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forrentning af depositum samt forudbetalt husleje																0
INDTÆGSTER I ALT	12.265.535	13.911.348	15.618.088	17.387.533	19.221.508	21.121.887	23.090.593	25.129.599	27.240.928	29.426.659	31.688.922	34.029.905	36.451.853	38.957.066	41.547.906	42.378.865

DRIFTSOMSTØNINGER	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 12	ÅR 13	ÅR 14	ÅR 15	Terminår
Skatter og afgifter	-2.340.503	-2.387.313	-2.435.059	-2.483.761	-2.533.436	-2.584.104	-2.635.787	-2.688.502	-2.742.272	-2.797.118	-2.855.060	-2.910.121	-2.968.324	-3.027.690	-3.088.244	-3.150.009
Forsikringer og abnømenter:	-168.965	-173.344	-175.791	-179.307	-182.893	-186.551	-190.282	-194.088	-197.969	-201.929	-205.967	-210.087	-214.288	-218.574	-222.946	-227.405
Vicewært, reholddelse og gårdang:	-765.625	-780.938	-796.556	-812.487	-828.737	-845.312	-862.218	-879.462	-897.052	-914.933	-933.293	-951.958	-970.998	-990.418	-1.010.226	-1.030.430
Forbrugsudgifter fællesarealer:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forbrugsregnskaber:	-132.725	-135.380	-138.087	-140.849	-143.666	-146.539	-149.470	-152.459	-155.508	-158.619	-161.791	-165.027	-168.327	-171.694	-175.128	-178.630
Administrationsudgifter:	-949.375	-968.363	-987.730	-1.007.484	-1.027.634	-1.048.187	-1.069.150	-1.090.533	-1.112.344	-1.134.591	-1.157.283	-1.180.428	-1.204.037	-1.228.118	-1.252.680	-1.277.734
Diverse omkostninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BRG §18 og 18b	-2.301.826	-2.347.863	-2.394.820	-2.442.716	-2.491.570	-2.541.402	-2.592.230	-2.644.075	-2.696.956	-2.750.895	-2.805.913	-2.862.031	-2.919.272	-2.977.657	-3.037.211	-3.097.955
Anden udgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gennemgribende renovering af lejligheder, kr. 4.1	-4.398.829	-4.486.805	-4.576.541	-4.668.072	-4.761.433	-4.856.662	-4.953.795	-5.052.871	-5.153.929	-5.257.007	-5.362.147	-5.469.390	-5.578.778	-5.690.354	-5.804.161	0
DRIFTSOMSTØNINGER I ALT	-11.057.848	-11.279.004	-11.504.585	-11.734.676	-11.969.370	-12.208.757	-12.452.932	-12.701.991	-12.956.031	-13.215.151	-13.479.454	-13.749.043	-14.024.024	-14.304.505	-14.590.595	-8.962.163

Driftsresultat før renter og skat (EBIT)	1.207.687	2.632.344	4.113.504	5.652.857	7.252.138	8.913.130	10.637.661	12.427.608	14.284.897	16.211.507	18.209.468	20.280.862	22.427.828	24.652.561	26.957.312	33.416.702
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Frit cash flow	1.207.687	2.632.344	4.113.504	5.652.857	7.252.138	8.913.130	10.637.661	12.427.608	14.284.897	16.211.507	18.209.468	20.280.862	22.427.828	24.652.561	26.957.312	33.416.702
----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Tilbageidskonteringsats	0,95	0,90	0,86	0,81	0,77	0,73	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,54	0,51	0,49	0,46	
Tilbageidskonteringsbeløb	1.146.902	2.374.028	3.523.115	4.597.847	5.601.756	6.538.227	7.410.501	8.221.680	8.974.738	9.672.521	10.317.754	10.913.045	11.460.891	11.963.681	12.423.702	

Terminalværdi

1.012.627.325

Pristalsregulering lejekontrakter	2,00%	Samlet vurderingssum														
Afkastkrav	3,30%	DCF værdi af ejendom														
Inflation	2,00%	581.825.638														
Forrentningsprocent incl. inflation	5,30%	0														
Værdi af budgetteringsperiode	115.140.388	Reduktion energimærke D														
Terminalværdi	466.685.250	0														
DCF værdi af ejendom	581.825.638	Samlet værdi														

Dagsværdi af ejendom	581.825.638	Pr. m2	26.783
----------------------	-------------	--------	--------

Antal kvadratmeter	21.724
--------------------	--------

14. VÆRDIANSÆTTELSE

På baggrund af de ovenfor forudsatte nøgletal vurderes ejendommen til, som den er og forefindes med en ledig gennemsnitslejlighed pr. 10.02.2020. at repræsentere en markedsværdi på kontantbasis i størrelsesorden

Værdiansættelse pr. 31.12.2020

kr. 582.000.000

Skriver kroner Fem hundrede enogfirs-millioner otte hundrede femogtyve tusinde seks hundrede otte og tredive tusinde 00/100

Afkast	Vurderingssum	Pr. m ²	Leje	Vurderingssum	Pr. m ²
0,50%	487.000.000	22.400	-10,00%	541.000.000	24.900
0,25%	531.000.000	24.400	-5,00%	561.000.000	25.800
0,00%	582.000.000	26.800	0,00%	582.000.000	26.800
-0,25%	641.000.000	29.500	5,00%	602.000.000	27.700
-0,50%	711.000.000	32.800	10,00%	623.000.000	28.700

I overensstemmelse med normerne fra Andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, vil følgende særlige forudsætninger blive medtaget i vurderingen:

- Ejendommens vurderingstema har følgende nuance: "Den skønnede kontante handelsværdi, som en udlejningsejendom ved overdragelse fra andelsboligforening til en investor"
- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen forsætter som lejere på sædvanlige vilkår.
- Ejendommen indeholder en ledig beboelseslejlighed, som er til fri disposition for investor.
- Investor kan kræve 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 forbedring efter sin art er legebærende iht. Lejelovgivningen.
- Investor kan ikke opkræve leje for individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er legebærende iht. Lejelovgivningen.

15. FORSIKRING OG ANSVARSBEGRÆNSNING

Det udførte arbejde og deraf følgende vurderinger og konklusioner er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering end de af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes, at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

- For Newsec's professionelle ansvar gælder dansk rets almindelige regler.
- Newsec's ansvar er dog for såvel selskabets som dets partnere og medarbejdere begrænset til den dækningssum, der er til rådighed på ethvert givent tidspunkt, på den gennem Dansk Ejendomsmæglerforening tegnede professionelle ansvarsforsikring (maksimalt Euro 200.000 pr skade).
- Newsec, dets partnere og medarbejdere er ikke ansvarlige for indirekte tab eller følgeskader, herunder driftstab, tab af data, mistet fortjeneste, goodwill, image mv.
- Newsec, dets partnere og medarbejdere hæfter ikke for eventuelle fejl begået af rådgivere, som Newsec har henvist klienten til, ligesom NEWSEC og dets partnere og medarbejdere ikke hæfter for eventuelle fejl begået af underleverandører, som NEWSEC efter aftale med klienten har overladt dele af opgavens løsning til.
- Ovenstående gælder ikke deponerede midler. For deponerede midler gælder særlige regler, der er nærmere beskrevet i reglerne for Garantifonden under Dansk Ejendomsmæglerforening.

16. HABILITETSERKLÆRING

Nærværende vurderingsforretning er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære:

- at vi ikke har nogen interesse i ejendommen udover denne vurderingsforretning,
- at vi har udført vurderingsforretningen i henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings normer for andelsboligvurderinger,
- at vi har udført vurderingsforretningen i henhold til normerne i opdateret vejledning om vurdering af erhvervsejendom 2020, for medlemmer af foreningen RICS Danmark, Erhvervsejendom & Vurdering.

17. COPYRIGHT

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

18. FREMSENDELSE

Vurderingsrapporten fremsendes digitalt til rekvirenten og kan tillige rekvireres eftersendt i hardcopy.

19. FOTO

NEWSEC ADVISORY

Ejendomsrådgivere med
speciale i erhvervsejendomme

- Investering & Capital Markets
- Vurdering
- Strategisk analyse
- Salg & Udlejning
- Corporate solutions
- Projektrådgivning

SE VORES CASES

NEWSEC.DK
/CASES



NEWSEC