

Sand Estate Aps



Sand Estate ApS Valuarvurdering pr 31.12.2024

Andelsboligforeningen A/B Eigi
Islands Brygge 25-27 / Eigilsgade 2-20 /
Gunløgsgade 3 -19 / Isafjordsgade 6- 8,
2300 København S

Sand Estate Aps

Indhold

1. Indledning.....	3
1.1 Sagsansvarlig:.....	3
1.3 Administrator:	3
1.4 Tema:	3
2. Resume af vurderingen.....	4
3. Vurderingstema og vurderingsprincip.....	5
4. Forudsætninger	5
4.1 Almindelige forudsætninger:	5
4.2 Særlige forudsætninger:.....	6
4.3 Økonomi:	7
4.4 Handelsreferencer:.....	7
4.5 Forhåndsgodkendte lejereferencer:.....	7
5. Beliggenhed	8
6. Den offentlige vurdering	8
7. Anvendelse	8
7.1 Nuværende:	8
7.2 Ejendommen udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold:.....	9
8. Arealforhold.....	9
8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold:.....	9
9. Generel beskrivelse	9
9.1 Opførelsesår:	9
9.2 Generel beskrivelse:.....	9
10. Offentlige forhold og planer	11
10.1 Zonestatus:	11
10.2 Offentlige forhold:.....	11
10.3 Offentlige planer:.....	11
10.4 Brandmæssige forhold:.....	11
10.6 Bevaringsværdi.....	12
11. Markedsforhold.....	12
11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked.....	12
12. Servitutter/Deklarationer	13
13. Øvrige oplysninger.....	13
13.1 Momsreguleringsforpligtelse:	13
13.2 Grundejernes Investeringsfond:	13
14. Dokumentation.....	14
15. Værdiansættelse pr. 31.12.2024.....	15
16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift.....	15
17. Beregninger.....	16
17.1 Opgjort omkostningsbestemt husleje	16
17.2 Brutto-netto opgørelse	16
17.3 Værdiansættelse v DCF-beregning	17
17.4 Følsomhed.....	18
17.5 Værdiansættelse	19
17.6 Afkastkravet.....	19
17.7 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne:	20
18. Billeder	21

1. Indledning

1.1 Sagsansvarlig:

Sand Estate ApS,
v/Peter Sand, Ejendomsmægler MDE & Diplomvaluar, Cand.merc.
Højgårds Vænge 23 – 2880 Bagsværd

1.2 Rekvirent:

A/B EIGI ved bestyrelsesformand Pia Saaek

1.3 Administrator:

Qvortrup Ejendomsadministration A/S, Lyngbyvej 28, 2.tv. 2100 København Ø

1.4 Tema:

At vurdere ovennævnte ejendoms markedsværdi pr. 31.12.2024.

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.

Besigtigelse er foretaget den 15.01.2025 hvor ejendomsmester Lars Bach viste rundt

2. Resume af vurderingen

Adresse: Islands Brygge 25-27 / Eigilsgade 2-20 / Gunløgsgade 3 -19 /
Isafjordsgade 6- 8, 2300 København S

Matrikelnummer: 85 Amagerbro Kvarter, København

Vurderingsdag: 31.12. 2024
Besigtigelsesdag: 15.01.2025

Værdiansættelse pr 31.12. 2024

Kr. 649.500.000

Skriver kroner

Sekshundrede firetini millioner fem hundredetusinde 00/00

NØGLETAL	
Gennemsnitspris pr m ²	29.668
Forrentningskrav (DCF)	3,25%
OMK-leje (estimeret pba. budget og modtagne oplysninger)	534
Anvendt moderniseringsfrekvens	6,67% årligt
LL §19 stk.2 (DCF)	1.750
Energimærkning:	C

Overordnede kommentarer til rapporten.

A/B EIGI er en meget karakteristisk ejendom attraktivt beliggende med vestvendt 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 har et bredt udbud af boliger i mange størrelser. Endvidere indeholder ejendommen en række erhvervslejemål, som rummer store detailhandelsbutikker såvel som mindre kælderbutikker.

Danmark klarer sig særdeles godt med høj økonomisk aktivitet, rekordhøj beskæftigelse, store overskud både på de offentlige finanser og på betalingsbalancen. Mest bemærkelsesværdigt voksede BNP med 2 % i 2024 og den positive tendens forventes at fortsætte. Det har været afgørende for ejendomsmarkedet, at økonomien har holdt dampen oppe. Heldigvis er inflationen kommet under kontrol, og renterne har stabiliseret sig, hvilket igen har taget et vist pres fra ejendomsrenterne. Investeringsmarkedet startede svagt i 2024 men i løbet året har det vist sig at investeringsmarkedet er ved at stabilisere sig. Nationalbanken har løbende sænket renten med og der forventes yderligere rentenedsættelser i de næste 12 måneder. Markedets forventer lavere korte renter, mens de lange renter forventes at forblive stabile.

3. Vurderingstema og vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, litra b – jævnfør bestemmelserne i Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Ejendommen værdiansættes efter princippet om de tilbagediskonterede fremtidige pengestrømme, også kendt som DCF-modellen.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 5,50 %, hvoraf inflationen udgør 2,00%. Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer.

Den anvendte afkastprocent er ligeledes fastsat i forhold til ejendommens potentielle lejestigning ved renovering af ejendommens lejligheder. En sådan renovering gælder for ejendomme i den gamle boligmasse, og skal udføres ved den enkelte lejers fraflytning og være i overensstemmelse med bestemmelserne i Boligreguleringsloven. Renovering af de enkelte lejligheder er således indregnet i denne vurderings vedhæftede pengestrømsmodel. Vi har her ved beregning af ejendommens værdi opstillet en kalkulation over værdipotentialet ved renovering af ejendommens lejligheder over en årrække. Pengestrømsmodellen er baseret på de stigninger i lejen der forventes at tilflyde ejendommen ved renovering, ligesom omkostningerne til dette fratrækkes i takt med de forfalder.

Betragtningen er baseret på, at ejendommens boliglejemål skønnes at kunne være fuldt istandsat og udlejet til højere leje efter udløbet af denne periode. Synspunktet finder støtte i det konkrete investorsyn på ejendomme af denne type, ligesom det understøttes af den af Velfærdsministeriet og Københavns Kommune i februar 2009 offentliggjorte undersøgelse vedrørende fraflytningsfrekvens.

Vi henviser i øvrigt til nærværende rapports generelle afsnit om markedet for boligudlejningsejendomme.

Vurderingen er foretaget ud fra vort indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning, og vi kan oplyse, at vi opfylder Dansk Ejendomsmæglerforenings krav for udarbejdelse af vurderinger efter de nye krav pr. 01.10.2018.

4. Forudsætninger

4.1 Almindelige forudsætninger:

Følgende almindelige forudsætninger gør sig gældende i nærværende vurdering jævnfør bekendtgørelsens §5 stk. 3 litra a – g:

Sand Estate Aps

at ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering.

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

at bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

at der IKKE påhviler utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre på ejendommen.

at der IKKE er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere kan pålægges ejendommen udgifter.

4.2

Særlige forudsætninger:

Følgende særlige forudsætninger gør sig gældende i nærværende vurdering jævnfør bekendtgørelsens §5 stk. 4, pkt. 1-4;

at ejendommen vurderes med udgangspunkt i, at ejendommen overdrages fra andelsboligforeningen til investor, ved et eventuelt salg.

at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår.

at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.

at investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen, eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er legebærende iht. Lejelovgivningen.

at investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er legebærende iht. Lejelovgivningen.

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, ud fra det driftsbudget der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom. Dette er videst muligt gjort med udgangspunkt i de tilgængelige oplysninger, selvom det kan indeholde elementer af skøn.

Sand Estate Aps

I den forbindelse har vi lagt ejendommens driftsudgifter, forbedringer, den 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, samt eventuelle korrektioner til normtal, til grund for driftsbudgettet, efter retningslinjerne i DE's vejledning, pr. 01.10.2018.

Vurderingens lejeniveauer – der ikke baserer sig på den omkostningsbestemte leje – fastsættes efter de respektive regler i lejelovgivningen, og med de dertilhørende tilgængelige referencer i markedet, nævnspraksis mv.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5 stk. 2, og for nyetablerede lejligheder kan lejens størrelse fastsættes som markedsleje.

Hvis den vurderede ejendom indeholder erhvervslejemål, optages værdien af arealerne til markedspris i henhold til bestemmelserne i erhvervslejeloven.

4.3 Økonomi:

Ejendommen forudsættes, efter lovbestemmelsen i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk. 2. litra b, solgt på kontantbasis. Det forudsættes, at deposita og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

4.4 Handelsreferencer:

I 2022 er der solgt en boligejendom på Gullandsgade 18, 2300 København S på 4.340 m2 til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr.26.418,-

I 2022 er der solgt en boligudlejningsejendom på Bag Søndermarken 1b-11b på Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr.27.956 -

Der er i oktober 2023 solgt en boligudlejningsejendom på Amagerbrogade 107, 2300 København S på til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 29.718.-

Overvejelser om forrentningskravet:

Afkastet på boligudlejningsejendomme på centrale beliggenheder på Amager og i København handles i niveauet omkring 3.00-3.25 % i afkast, som var afkastene for de ovenstående ejendomshandler

4.5 Forhåndsgodkendte lejereferencer:

På Vestervang 4 A, 2500 Valby har huslejenævnet godkendt en husleje på kr.1.657,- /kvm i januar 2020

På Lyongade 2, 3.sal., København S har huslejenævnet godkendt en husleje på kr. 1.625 -/kvm i år 2020

Sand Estate Aps

På Amagerbrogade 118, København S har huslejenævnet godkendt en husleje på kr. 1.550, -/kvm i 2019

På Sankt Nicolaivej 18-26, Frederiksberg C har huslejenævnet godkendt en husleje på kr. 1.644, /kvm i 2019.

På J.M. Thieles Vej 8, Frederiksberg C har huslejenævnet godkendt en husleje på kr. 1.605 -/kvm for en 115 m2 lejlighed i juni 2018.

Overvejelser om lejeniveauet:

Der anvendes en estimeret leje på kr. 1.750, - pr. kvm. Ovenstående lejekendelser ligger nær samme niveau, og henset inflationen, vil ejendommen kunne indbringe denne leje.

5. Beliggenhed

Matr.nr.:	85 Amagerbro kvarter, København
Ejendomsnummer:	112489 kommune 101 (København)
Postadresse:	Islands Brygge 25-27 / Eigilsgade 2-20 / Gunløgsgade 3-19 Isafjordsgade 6-8, 2300 København S
Kommune:	København
Region:	Hovedstaden

6. Den offentlige vurdering

Vurdering pr. 1. oktober 2024

Offentlig grundværdi vurdering	kr. 836.737.000
heraf grundværdi	kr. 34.267.400

Der er fra Skats side tale om en foreløbig vurdering.

7. Anvendelse

7.1 Nuværende:

Andelsboligforening.

Sand Estate Aps

De lejligheder der bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere.

Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens alm. bestemmelser kommer til anvendelse.

Ejendommen indeholder 215 boliger og 30 erhvervslejemål

7.2 Ejendommen udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold:

Der skønnes ikke at være yderligere rentable udvidelsesmuligheder

8. Arealforhold

Grundareal:	5.449 m ²
Bebygget areal:	3.296 m ²
Boligareal:	19.229 m ²
Erhvervsareal:	2.580 m ²
Kælderareal:	3.296 m ²

Grundareal ifølge tingbogsattest

Bygningsarealer ifølge BBR-ejermeddelelse

8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold:

2 erhvervsandele anført som fritidsbolig i alt 152 m² er medtaget i det samlede boligareal

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår:

1908 ifølge BBR-meddelelse

9.2 Generel beskrivelse:

A/B EIGI er en meget karakteristisk ejendom attraktivt beliggende med vestvendt 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 såvel som små kælderbutikker.

Sand Estate Aps

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

Ejendommen har dørtelefon, termovinder og fjernvarme.

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

Sikkerhedsstyrelsen kræver, at der er opsat HFI-relæ eller HPFI-relæ i samtlige boliger senest 1. juli 2008.

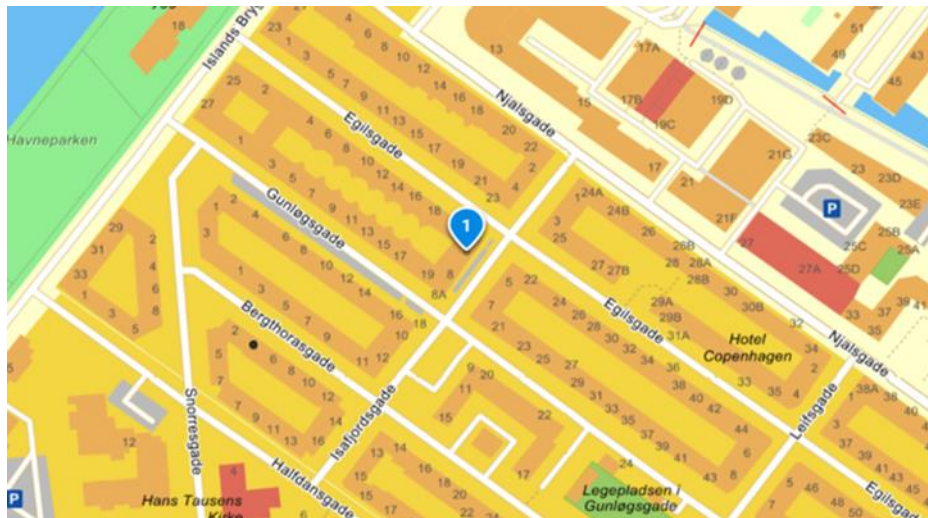
I henhold til bestemmelserne i Lov om brandsikring af etageboligbygninger gælder følgende forskrifter:

Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel.

Arealerne, trapperne og gangene med videre skal stedse holdes ryddelige. Der eller til oplagring af varer og affald mm., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

På besigtigelsesdagen blev et repræsentativt udsnit af lejlighederne beset.

Område:



10. Offentlige forhold og planer

10.1 Zonestatus: Byzone

10.2 Offentlige forhold:

Vi har ikke undersøgt ejendommen for eventuel forurening eller forureningsproblematik, udover de oplysninger der kan findes på ois.dk og Danmarks Miljøportal, hvor der ikke er noteret forurening.

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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.

10.3 Offentlige planer:

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.

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.

10.4 Brandmæssige forhold:

Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

10.5 Energimærke og energiplan:

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i ”Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger” – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

Der henvises til bestemmelserne i lovebekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006

om energimærkning af bygninger. Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening er trådt i kraft 1. juli 2009.

Ejendommen blev klassificeret med energimærke C pr. 6. marts 2021. Denne mærkning er gyldig i 10 år.

10.6

Bevaringsværdi

Ifølge Slots- og kulturstyrelsen er ejendommen registreret med bevaringsværdi 4

11. Markedsforhold

11.1

Dansk økonomi og det københavnske boligmarked

Den økonomiske udvikling i Danmark er relativt stabil trods den verdensøkonomiske situation. BNP voksede i første halvår med 0,6 %.

Beskæftigelsen steg i alle årene 2021 til 2024 et nået et rekordhøjt niveau på over 3 millioner beskæftigede. Den økonomiske vækst forventes at være moderat 2024-2025

Inflationen, er faldet kraftigt til 2,8 % i juli 2024. Dette skyldes primært lavere energipriser, mens "kerneinflationen" forbliver på omkring 3 % p.a. Inflationen ventes løbende at falde yderligere, og en forventet normal inflation forventes primo 2025.

Danmarks Nationalbank har løbende hævet den ledende rente i 2023, Med et toppunkt på 3,60 % i 2. halvår forventes renterne derefter at blive sænket i løbet af 2024. og renterne på lange obligationer er stabiliseret. De fleste prognoser peger på et mindre fald i markedsrenterne i det kommende års tid.

Ejendomsrenterne er faldet, men ikke så hurtigt som det øvrige renteniveau. Det har medført en afventende holdning blandt både potentielle købere og sælgere. Investeringsaktiviteten er dog stigende i 2024.

Tomgangen forbliver under det langsigtede niveau, og huslejen er fortsat med at stige i 2024 stimuleret af en kombination Udlejningsmarkedet nyder stadig godt af den overordnede positive makroøkonomiske udvikling. af positiv efterspørgsel og betydelig indeksering af huslejen på grund af højere inflation. Udover at drage fordel af generelt gunstige markedsforhold, vil optimering af ejendomme naturligvis spille en vigtig rolle for værdiskabelsen. Investeringsvejendommenes stabile, langsigtede potentiale betyder, at investorer med adgang til finansiering eller med et investeringsbehov fortsat vil lede efter ejendomme. De seneste år har vist, at der er mange villige købere, især kapitalforvaltere og institutionelle investorer – som ønsker at placere midler i aktiver, der kan give et stabilt langsigtet cash flow.

Spredning i afkast og lejeniveau for boligudlejningsejendomme i de tre største byer

	Høj (primær)	Middel (sekundær)	Lav (tertiær)
København			
Leje (kr.)	1.725	1.515	1.250
Afkast (pct.)	2,30	3,30	4,40
Aarhus			
Leje (kr.)	1.450	1.200	1.050
Afkast (pct.)	4,00	4,75	5,75
Odense			
Leje (kr.)	1.300	1.100	900
Afkast (pct.)	5,25	5,50	7,00

Kilde: Ejendom Danmark

12. Servitutter/Deklarationer

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

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

13. Øvrige oplysninger

13.1 Momsreguleringsforpligtelse:

Administrator oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

13.2 Grundejernes Investeringsfond:

Ejendommen er ikke omfattet af bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond.

Der afsættes 186 kr. pr. kvm. til udvendig vedligeholdelse i nærværende rapport for hele ejendommen, da det skønnes at være det årlige vedligeholdelsesbeløb ved overdragelse af ejendommen til en investor.

Til indvendig vedligeholdelse for boliglejemålene jf. LL § 121 skal der afsættes kr. 53,00 pr. etage m², hvilket der dog bortses fra i beregningerne, idet ikke er medregnet i legeberegningen, alt i øvrigt jf. gældende vejledning fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

14. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

Grundværdivurdering pr. 01.10. 2024
Tingbogsattest 10.02.2025
BBR-meddelelse af 10.02.2020
Jordforeningsattest
Husorden
Vedtægter
Årsregnskab 2023
Budget 2024
Referat af ordinær generalforsamling 2024.
Ejendomsskattebillet for 2024
Årsopgørelser af elforbrug.
Årsafregninger for Vand og Spildevand.
Forsikringsoversigt
Energimærkning C pr 6. juni 2021
Københavns Kommunes planer 2029.
Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
Forureningsoplysninger
Kopi af lejekontrakter
Erhvervslejeoversigt

15. Værdiansættelse pr. 31.12.2024

Kr. 649.500.000, -
Skriver kroner
Sekshundrefiretinimillionerfemhundredetusinde 00/00

16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift

Vurderingen 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 af ejendommen end den 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.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring i Dansk Ejendomsmæglerforening dækkende professionelt ansvar.

Undertegnede erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald.

Vurderingsrapporten er fremsendt elektronisk til såvel foreningen som administrator.

København d. 13. februar 2024

Med venlig hilsen
Sand Estate ApS

Peter Sand
Ejendomsmægler & Diplomvaluar MDE
Cand.merc.
+4521351560/ +4540444642

Vurderingsrapporten må ikke uden valuarens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist, herunder på foreningens hjemmeside.

17. Beregninger

17.1 Opgjort omkostningsbestemt husleje

Opgjort omkostningsbestemt husleje	DKK
Driftsudgifter	3.987.210
Kapitalafkast	1.351.840
Indbetaling til LL §119 og §120	3.592.032
Forbedringsarbejde i henhold til LL §19 , stk. 1	2.758.479
Samlede udgifter	11.689.561
Boligprocent	88%
Grundlag for omk. lejeindtægt	10.311.931
OMK leje pr.kvm	533,96

17.2 Brutto-netto opgørelse

Brutto- netto opgørelse	m ²	m ²	DKK
Lejeroversigt	Areal	Leje	Samlet
Bolig	19.312	534	10.311.931
Erhverv	2.580	1.400	3.612.000
Anden indtægt			
Garage			
Samlet lejeindtægt			13.923.931

Driftsudgifter	
Skatter og afgifter	1.981.090
Forsikringer og abonnementer	273.284
Vicevært, renholdelse og gårdlaug	1.123.328
Forbrugsudgifter	136.032
Forbrugsregnskaber	55.735
Administrationsudgifter	417.741
Diverse omkostninger	0
Indbetaling til §§ 119 -120	3.592.032
Driftsudgifter i alt	7.579.242
Netto driftsresultat	6.344.689

17.3 Værdiansættelse v DCF-beregning

INDVÆSTER	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	Terminalår
Beholdelsøj	10267.483	10.472.833	10.882.290	11.113.854	11.562.854	11.941.111	12.270.993	12.766.325	13.021.651	13.328.004	13.547.726	13.818.680,67				
Beholdelsesoppehørside	0	1.588.568	3.199,78	4.895,014	6.658,307	8.489,341	10.300,953	12.265,235	14.414,331	16.504,44	18.745,827	21.032,829	23.403,803	25.861,202	28.407,536	28.975,686
Markedsøj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Læpindrøj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsøj	3612.000	3.684.240	3.757,925	3.833,083	3.908,745	3.987,940	4.067,699	4.149,053	4.232,024	4.316,674	4.403,008	4.491,068	4.580,888	4.672,507	4.765,957	4.861,276
Indværdig ejendomsøj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INDVÆSTER ALT	13879,483	15.725,641	17.540,903	19.624,932	21.681,906	23.813,412	26.021,506	28.308,398	30.576,357	33.127,712	35.664,950	38.200,222	41.006,343	43.815,793	46.721,219	47.655,643
DRIFTSKOMSTNINGER	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	Terminalår
Skatter og afgifter	-1.981.090	-2.020.712	-2.061.126	-2.102.348	-2.144.395	-2.187.283	-2.231.029	-2.275.649	-2.321.162	-2.367.586	-2.414.937	-2.463.236	-2.512.501	-2.562.751	-2.614.006	-2.666.286
Forsikringer og abnsmømheter:	-273.284	-278.750	-284.325	-290.011	-295.811	-301.728	-307.762	-313.917	-320.196	-326.600	-333.132	-339.794	-346.590	-353.522	-360.592	-367.804
Vicewært, renholdelse og gårdlaug:	-1.123.328	-1.145.795	-1.168.710	-1.192.085	-1.215.926	-1.240.245	-1.265.050	-1.290.351	-1.316.158	-1.342.481	-1.369.331	-1.396.717	-1.424.652	-1.453.145	-1.482.207	-1.511.852
Forbrugsudgifter fællesarealer:	-136.032	-138.763	-141.328	-144.358	-147.245	-150.190	-153.194	-156.258	-159.383	-162.571	-165.822	-169.139	-172.521	-175.972	-179.491	-183.081
Forbrugsregnskaber:	-55.735	-56.850	-57.987	-59.146	-60.329	-61.536	-62.767	-64.022	-65.302	-66.608	-67.941	-69.299	-70.685	-72.099	-73.541	-75.012
Administrationsudgifter:	-417.741	-426.096	-434.618	-443.310	-452.176	-461.220	-470.444	-479.853	-489.450	-499.239	-509.224	-519.408	-529.797	-540.393	-551.200	-562.224
Diverse omkostninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BRE \$18 og 18B	-3.592.032	-3.663.873	-3.737.150	-3.811.893	-3.888.131	-3.965.894	-4.045.211	-4.126.116	-4.208.638	-4.292.811	-4.378.667	-4.466.240	-4.555.565	-4.646.676	-4.739.610	-4.834.402
Anden udgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gennemsnitlige renovering af lejligheder:	-6.621.441	-6.753.870	-6.888.947	-7.026.726	-7.167.261	-7.310.606	-7.456.818	-7.605.954	-7.758.074	-7.913.235	-8.071.500	-8.232.930	-8.397.588	-8.565.540	-8.736.851	0
DRIFTSKOMSTNINGER I ALT	-14.200.683	-14.484.697	-14.744.390	-15.069.878	-15.371.276	-15.678.701	-15.992.275	-16.312.121	-16.638.363	-16.971.131	-17.310.553	-17.656.764	-18.009.899	-18.370.097	-18.737.499	-10.200.662
Driftresultat før renter og skat (EBIT)	-321.200	1.240.944	2.865.702	4.554.954	6.310.650	8.134.711	10.029.231	11.996.277	14.037.994	16.156.581	18.354.297	20.633.458	22.996.444	25.445.936	27.983.720	37.454.982
Profit cash flow	-321.200	1.240.944	2.865.702	4.554.954	6.310.650	8.134.711	10.029.231	11.996.277	14.037.994	16.156.581	18.354.297	20.633.458	22.996.444	25.445.936	27.983.720	37.454.982
Tilbæddiskonteringsats	0,95	0,90	0,86	0,81	0,77	0,74	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,54	0,51	0,49	0,46	
Tilbæddiskonteringsbæb	-305.178	1.120.232	2.457.903	3.711.894	4.886.098	5.984.247	7.009.917	7.966.558	8.857.397	9.685.642	10.454.291	11.166.235	11.824.242	12.430.366	12.988.945	
Pristalsregulering	2,00%															
Afskækrav	3,25%															
Inflation	2,00%															
Forrentningsprocent incl. inflation	5,25%															
Værdi af budgetteringsperiode	110.339.371															
Terminalværdi	534.327.176															
DCF værdi af ejendom	645.166.547															
Værdi af fri lejlighed	4.328.552															
Dagsværdi af ejendom	649.495.099															
Pr. m2																
Antal kvadratmeter	21.892															
															Terminalværdi	
															1.152.460.979	

Sand Estate Aps

Forudsætninger for DCF-beregningen

Vurderingen er baseret på følgende særlige forudsætninger:

- Lejligheder, hvis leje pr. m² kr. 534 pr. m² p.a. er forudsat fortsat som ikke moderniserede lejligheder under LL § 19.1.
- Lejligheder, hvis leje pr. m² udgør kr. 1.750 pr. m² p.a. er forudsat at gennemgå en gennemgribende modernisering jf. LL § 19.2, hvor frigørelse/istandsættelsen sker over en periode på 15 år.
- Renoveringsomkostninger ved gennemgribende renovering er forudsat at udgøre kr. 5.143 pr. m² inklusive moms.
- Anvendt normalafkast 5,25 % (reversionary yield).
- Der indbetales ikke på LL §118 og §119 konti.
- Der tillægges værdi af en gennemsnitlig ledig bolig på 83 m² til rådighed for investor. Boligarealet i DCF-beregningen er reduceret med dette areal. Værdien er fastsat som ejerlejlighed udfra en kvm pris på kr. 52.000, -

17.4 Følsomhed

Følsomhed forrentning			Følsomhed lejeniveau		
3,75%	550.162.541	25.131	-10%	583.097.240	26.635
3,50%	600.486.607	27.429	-5%	621.001.669	28.367
3,25%	649.495.099	29.668	1.750	649.495.099	29.668
3,00%	727.458.112	33.229	5%	696.810.527	31.829
2,75%	808.921.072	36.951	10%	734.714.956	33.561

17.5 Værdiansættelse

Bolig	Areal	Kvm pr.m ²	Samlet
OMK leje	19.229	534	10.267.483
LL § 19.stk.2	19.229	1.750	33.650.328
Erhverv			
Markedsleje oplyst	2.580	1.400	3.612.000
Markedsleje fastsat			
Vurderet markedsleje			3.612.000
Anden indtægt			
Fremleje af kælderrum mv			20.070
Afkastkrav			3,25%
Inflation			2,00%
Forretningsprocent inkl. inflation			5,25%
Dagsværdi af ejendom			645.166.547
Tillæg for fri lejlighed			4.328.552
Energimærke C			0
Samlet vurderingssum			649.495.099
Gennemsnit pris pr. kvm			29.668

17.6 Afkastkravet

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%. Vi har kendskab til følgende handler, hvor 1. års afkast fremgår:

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 således:

Kanslergade 12-18 m.fl., 2200 N, 10.633 m2 Salgspris kr.262.000.000, -
Pris pr kvm kr. 24.640, -
Forrentning 3,50%, Salg 2020

Sand Estate Aps

Ryvangs Allé 10 2100 Ø, 498m², Salgspris kr. 19.250.000, -
Pris pr kvm kr. 38.654, -
Lejeindtægt kr. 840.100 Afkast 3,73% Salg 2020

Hildursgade 14 2100 Ø, 13.000 m², Salgspris kr. 424.400.000, -
Pris pr kvm kr. 32.723, -
Lejeindtægt kr. 14.599.811, - Afkast 2,29% Salg 2019

Foruden ovenstående referencer analyserer vi løbende markedet, og det fremgår således af indberetningerne i 2021 (hovedstadsområdet), at forrentningskravet ligger i niveauet fra 3,00 % for primære ejendomme

17.7

Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne:

Der er ingen hensættelser til GI. I konsekvens heraf afsættes der 186,- kr. pr. kvm. til udvendig vedligeholdelse. Dette vurderes at være et passende beløb for en investor at hensætte.

Der afsættes to gange minimumsbeløbet til gennemgribende LL§19.2-renovering på i alt 5.143,- kr. pr. kvm, svarende skønsmæssigt fordelt mellem 50 % til forbedringer samt 50% til vedligeholdelse

Moderniseringsperiodens længde er 15 år, hvilket giver en estimeret fraflytningsfrekvens på 6,67% pr. år. Denne fraflytningsfrekvens finder støtte i en undersøgelse udarbejdet af Velfærdsministeriet og Københavns Kommune i 2009. Der er tale om et skøn, da fraflytningsraten kan variere væsentligt i forhold til konjunkturer og de enkelte ejendomme.

Der er medregnet merværdien af en ledig gennemsnitlig lejlighed til rådighed for investor

Der findes ikke et OMK-regnskab. Forbedringsinformationerne er indregnet efter skøn eller efter oplysninger fra AB-foreningen om opførelsesår.

Sand Estate Aps

18.Billeder



Sand Estate Aps



Sand Estate Aps



Sand Estate Aps

