

Vurderingsrapport

Adresse:

Bergthorasgade 37-51, Leifsgade 9-11, Gunløgsgade 44-62 & Artillerivej 58-60,
2300 København S

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

A/B Bergthora

Vurderingsdato:

31.12.2021

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 543.900.000

januar 2022



Andelsboligforening

Sag 024223

Nordicals

Vester Farimagsgade 7, 3. · 1606 København V
1606@nordicals.dk · Tlf. 3364 6500
CVR 34093466 · nordicals.dk




NORDICALS
erhvervsrådgivere



Sag:	024223	Dato:	14.01.2022
Vejnavn:	Bergthorasgade 37 m.fl.	Postnr.:	2300 By: København S
Matr.nr.:	180 Amagerbro Kvarter, København	Off. Ejendomsnr.:	101-43916

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsafslæggelse.

Nærværende vurdering er en genvurdering af tidligere vurdering udarbejdet den 12.06.2020 af den ansvarlige valuar Stig Plon Kjeldsen, Nordicals København A/S.

Rekvirent

Steffen Boesdal
Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Adkomsthaver

A/B Bergthora
CVR.nr. 18 49 73 87

Vurderingstema

- Vurderingstemaet er at anslå ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse mellem andelsboligforeningen og investor i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.
- Ved den kontante markedsværdi forstås det kontantbeløb som en ejendom skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.
- Ejendommens lejegrundlag er beregnet ud fra at alle ejendommens nuværende andelshavere overgår som lejere på vilkår jf. boligregulerings- og lejelovens regler. I forhold til depositum og forudbetalt leje er det forudsat, at der vedrørende andelshavernes overgang til lejere ikke indbetales depositum og forudbetalt leje, hvilket ligeledes ej heller er bogført i foreningens regnskab som gældspost. Det forudsættes endvidere, at lejerne selv har den indvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, og der er således ikke afsat beløb til LL § 22 i ejendommens driftsregnskab.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,
- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefterslæb.

**Dokumentations-
omfang**

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 14.01.2022
- Tingbogsattest af 14.01.2022
- Ejendomsvurdering 2020
- København Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.10.64
- Jordforureningsattest af 14.01.2022
- Udskrift fra kulturarv.dk af 14.01.2022



-
- Save-undersøgelse af 14.01.2022 med bevaringsmæssig værdi 3
 - Energimærke af 18.06.2014
 - Lejelister 2021
 - Udkast Vedligeholdelsesplan 2020
 - Vedtægter for A/B Bergthora
 - Referat generalforsamling 2018 og 2019
 - Referat ekstraordinær generalforsamling 2018 og 2019
 - Årsrapport 2020

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarerationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,
- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,
- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,
- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,
- at der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- at modtagne dokumenter listet under dokumentationsomfang, danner grundlag for nærværende vurdering.

Særlige Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende særlige forudsætninger i overensstemmelse med branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b:

- at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår, jf. dog særlig forudsætning omkring et beboelseslejemål til fri disposition nedenfor,
- 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 lejeværende 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.
-

Arealer	Grundareal, matr.nr. 180 Amagerbros Kvarter, København	5.144 m ²
	heraf vej	0 m ²
	Ifølge tingbogsattest af 14.01.2022	
	Bebygget areal	3.374 m ²
	Antal etager	6
	Bygningsarealer (ekskl. kælder)	19.598 m ²
	Boligarealer i alt	19.770 m ²
	Erhvervsarealer i alt	169 m ²
	Udnyttet areal af tagetage i alt	568 m ²
	Samlet kælderareal	3.252 m ²
	Ifølge BBR-meddelelse af 14.01.2022	

Tingbogen På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 14.01.2022 skønnes ejendommen ikke at være belastet af byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

Planforhold Ejendommen er omfattet af Københavns Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.10.64.

Der er ikke udarbejdet lokalplan for området.

Ejendommen er beliggende i et område, der er udlagt til etageboliger.

Energimærke Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 14.01.2022 med energiklassifikation C.

Besigtigelse Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget torsdag den 13.01.2022 af Stig Plon Kjeldsen, Nordicals København A/S.

Det bemærkes, i hensyn til corona-pandemien at ejendommen ved denne vurdering alene er besigtiget udvendigt.

Ejendommen blev i 2020 besigtiget indvendigt, hvor bestyrelsesformand Rasmus Strange Petersen og Varmemester Jan Petersen fremviste ejendommen. Besigtigelsen omfattede her 2 boliglejemål i hhv. Gunløgsgade 50 4. tv. og Gunløgsgade 54 4., opgange, loftsrum, udendørsarealer samt kælder.



Beskrivelse af ejendommen

Beliggenhed

Ejendommen har en god og central beliggenhed tæt på Islands Brygge. Området rummer et udvalg af indkøbsmuligheder, herunder supermarkeder, restauranter og caféer. Ejendommen er desuden beliggende tæt på København by samt flere grønne, rekreative områder som Amager Fælled og Stadsgraven samt den populære Islandsbrygge havnefront. Der er nem adgang til offentlig transport via Islands Brygge metrostation.

Bygning

Bygningen er en boligejendom fra 1913, opført i 6 etager, hvortil kommer næsten fuld kælder. Bygningen fremstår med røde mursten mod de omkringliggende gader og gule mursten mod gården. Vinduerne er dannebrogsvinduer med grønne sprosser og termoruder. Der er etableret karnapper på alle fire facader, ligesom der er monteret enkelte altaner. Flere lejligheder på 5. sal er udvidet opad ved inddragelse af loftrum til beboelse, der er forbundet via indvendig trappe, og enkelte lejligheder har også etableret tilhørende privat tagterrasse. Taget er et mansardtag belagt med røde teglsten. Der er etableret zinkbeklæde kvistvinduer på tagetagen. Der er monteret dørtelefon på hoveddørene. Bygningens centralvarmeanlæg er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning. Mod gården er ejendommens facade pudset i en lysebrun nuance.

Kælder

Kælderen er disponeret med pulterrum, 3 cykelkældre, barnevognsrum, fyrrum, og gårdtoilet. Der er yderligere et antal disponible rum.

Loftsrum

Loftsrummet er disponeret med pulterrum og tørrerum, hvor lejlighederne på 5. sal ikke er udvidet op i loftrummet nedefra.

Udenomsareal

Andelsboligforeningen består af en hel karré, hvor det fælles gårdareal er anlagt med et stort indbydende haveanlæg med græs, beplantning og opholdsarealer, herunder mindre legeplads. Der er desuden etableret skure til affaldssortering og redskabsopbevaring.

Vedligeholdelse

Bygningen er løbende vedligeholdt og fremtræder pæn og i en god vedligeholdelsesstand. Det skal i den forbindelse bemærkes, at samtlige vinduer er udskiftet til vinduer med termoglas i 2014, tilslutning til fjernvarmenettet er foretaget i 1993. Taget samt tagrender og nedløb er udskiftet i 2000. Renovering af gårdanlægget blev foretaget i 2015. Bagtrapper er renoveret i 2015. Fugtsikring af kælder og hovedtrapperenovering er på vurderingstidspunktet igangværende arbejder, der forventes tilendebragt i 2020/2021. Nye døre til alle lejligheder er certificeret BD 30/30 dB. Der er i 2018 etableret nye vand- og varmemålere til fjernaflæsning.

Fredningsstatus

Ejendommen er på kulturarv.dk registreret med bevaringsmæssig værdi 3 for bygning 1-4, jf. SAVE undersøgelse med registreringsdato 04.03.1992.

Lejemålene

Ejendommen er ifølge BBR-meddelelsen disponeret med et samlet boligareal på 19.770 m² fordelt på 231 boligejemål og 1 erhvervslejemål på i alt 39 m². Samtlige boligejemål er på andelsbasis, på nær 5 lejeboliger.

Boligejemål

Boligejemålene er fordelt med 231 lejligheder i størrelsen 58 m² til 166 m². Der er tale om regulære og lyse lejligheder med plankegulve. Samtlige lejemål har eget



køkken og toilet. Der optræder en del lejligheder, der er slået sammen, og der er lejligheder, der er udvidet opad i loftetagen.

Erhvervslejemål

Der er 2 erhverv beliggende i bygningens stueetage. Det ene er en erhvervsandel på 100 m² og anvendes til pizzeria og det andet erhvervslejemål på 39 m² anvendes som serverrum for Bryggenet.

Forbedringer

Den beregnede omkostningsbestemte leje er inklusiv fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

I ejendommens beregnede leje indgår følgende fælles forbedringer:

- Termovinduer
- Fjernvarme
- IT-installation
- Brandsikring
- Postkasser
- Altaner
- Dørtelefon
- Etablering af vaskeri
- Klimatiltag vedr. kælder
- Energimæssige forbedringer

Af bilag F fremgår det med hvilke beløb, der er beregnet forbedringsforhøjelse som tillæg til den omkostningsbestemte leje. Det fremgår endvidere hvilket år forbedringen er dokumenteret / skønnet foretaget og de enkelte forbedringer er renteberegnet efter renteniveauet i forbedringsåret.

Ejendommens karakteristika

Vi finder ejendommens styrker og svagheder som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

Styrker

- Velholdt boligejendom med god og central beliggenhed
- Udviklingspotentiale i form af lejemålsmoderniseringer

Svagheder

- Ældre bygning med behov for løbende vedligeholdelse

Skattemæssige afskrivninger

Ejendommen er ikke udlejet til et afskrivningsberettiget formål.

Ejendommens momsprocent

Ejendommens momsprocent er 0.

Miljø

Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal den 14.01.2021 ikke kortlagt iht. Lov om jordforurening.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.



Markedet

Befolkningsudvikling

Tal fra Danmarks Statistik viser, at befolkningstallet i hovedstaden over en længere årrække frem til 2019 er øget med omkring 10.000 nye indbyggere årligt. I 2020 er befolkningstilvæksten halveret og ind til videre i 2021 optræder tilvæksten negativ. Befolkningsvæksten er i de seneste år skabt via fødselsoverskud og indvandring fra udlandet, mens nettotilflytningen fra andre kommuner har været negativ svarende til, at der flytter flere fra, end der flytter til hovedstaden. Den større fraflytning fra hovedstadsområdet kan i 2020 og første halvår af 2021 i nogen grad tilskrives Covid-19 hvor hjemmearbejde blev en større del af hverdagen. Både ansatte og arbejdsgivere har fået smag for hjemmearbejde og har gjort det mere attraktivt at bo længere væk, hvor boligpriserne generelt er lavere, da man nu kan nøjes med at pendle færre dage.

Nettoindvandring fra udlandet til hovedstaden består i overvejende grad af personer fra den vestlige verden, samt Indien, Kina og lign., hvilket vil sige en overvægt af højtuddannede expats, der kommer for at bestride jobs i hovedstaden eller for at studere. Nettoindvandringen har over de seneste år været faldende, men i 2020 og 2021 har Corona spillet en væsentlig rolle omkring, at nettoindvandringen til København midlertidigt er reduceret.

Langt hovedparten af husstande, der forlader hovedstaden, flytter til en beliggenhed i en nærtliggende omegnskommune. Fraflytningen fra København er voksende, men den nominelle mængde er fortsat på et moderat niveau, som på nuværende tidspunkt ikke vil trække befolkningsvæksten i København i negativ retning. Selvom det er blevet mere attraktivt at flytte væk fra Hovedstadsområdet er jobskabelsen så stor i dette område og derfor bliver de fleste husstande i nærområdet. Herlev, Hvidovre, Rødovre, Vallensbæk, Hedehusene og Høje Taastrup er blandt de områder, som mærker øget efterspørgsel efter lejeboliger, men også i næste rand, lidt længere væk, hvor huslejeniveauerne er lavere, er bolig efterspørgslen stigende.

Figur: Befolkningstilvækst i København & Frederiksberg

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Befolkning, primo	661.469	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794
Fødselsoverskud	5.359	6.104	6.461	7.034	7.013	7.121	7.527	7.199	3.666
Nettotilflyttede	2.380	385	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-4.441
Nettoindvandrede	4.617	5.532	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	704
Korrektioner	-1.551	-919	-500	-345	-131	-61	-34	-153	7
Befolkningstilvækst	10.805	11.102	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281	5.149	-64
Befolkning, ultimo	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	741.730

Kilde: Danmarks Statistik. 2021* angiver et ikke endeligt år og indeholder kun data frem til 2021Q2

Markedet for investering i boligejendomme

De klassiske ældre byejendomme benyttet til enten ren beboelse eller blandet bolig/erhverv, der ellers traditionelt handles flittigt i markedet, har oplevet tilbagegang i transaktionsvolumen over de seneste par år. Tilbagegangen skyldtes hovedsageligt den usikkerhed, der var forbundet med det varslede boligindgreb, som forårsagede, at både sælgere og købere agerede med forsigtighed og forholdt sig afventende i forhold til de praktiske konsekvenser af indgrebet.

Den endelige vedtagelse af boligindgrebet midt 2020 har skabt ny fokus på ejendomssegmentet. I forlængelse af, at der er kommet afklaring på de konkrete detaljer af den nye lovgivning, viser sælgerne igen interesse for at udbyde deres ejendomme til salg. Tilsvarende er investeringsinteressen i de klassiske ældre byejendomme vendt tilbage på et højt niveau, hvormed aktiviteten i markedet for handel med denne type ejendomme er på vej mod en normalisering.

COVID-19: Markedsaktivitet holder solidt niveau



Efter to Covid-nedlukninger af det danske samfund er samfundet stort set genåbnet igen. Selvom vi fortsat ser enkelte restriktioner i samfundet, så har genåbningen af liberale erhverv, uddannelsesinstitutioner, butikker og snarest nattelivet i september 2021 givet udsigter til aktivitetsniveauer og til det Danmark vi kendte før Covid-19. I forhold til aktivitet i ejendomsbranchen har vi oplevet, at Covid-19 situationen primært påvirkede særligt udsatte segmenter hvor usikkerheden var højere, herunder high street og hotel, mens der blandt andre segmenter har været en normal investoradfærd.

I forhold til andre lande er Danmark sluppet igennem de første 18 måneder med Covid-19 med mindre økonomisk tilbagegang end mange af de lande, vi normalt sammenligner os med. Vi ser ligeledes, at både de korte og lange renter har været fastholdt i særdeles lave niveauer både før og under Covid-19, samt hvor vi er i dag. Blandt andet på den baggrund har de internationale investorer fortsat stor appetit på ejendomsinvesteringer i Danmark.

I kølvandet på virusudbruddet var udbuddet af investeringsejendomme rekordlavt i første halvdel af 2020, hvor ejendomssejere var tilbageholdende med at sætte ejendomme til salg. Investeringsinteressen omkring især kontor-, bolig- og logistikejendomme har vist sig at være fuldt ud intakt, og i alle disse segmenter har vi i 2. halvdel af 2020 og ind i 2021 set prisstigninger, som primært kan henføres til komprimering i afkastniveauer. På udbudssiden er den øgede aktivitet fra slutningen af 2020, fortsat ind i 2021.

I de senere år har udenlandske investorer været særdeles aktive i Danmark, hvor især hovedstaden har været mål for opkøb. De nationale, private investorer har stadig stor appetit på ejendomsinvesteringer, men geografisk har deres investeringsfokus udvidet sig til det storkøbenhavnske område, herunder Gentofte, Lyngby, Bagsværd, Brønshøj, Rødovre, Hvidovre og Glostrup m.fl. I disse områder er afkastniveauerne marginalt højere, og lejepriserne for både bolig og erhverv lavere end i de centrale københavnske bydele. Samtidig er der i disse områder en voksende nettotilstrømning af beboere, som tiltrækkes af de lavere boligomkostninger.

Tendens til afkastkomprimering

I Hovedstadsområdet udbydes og handles i dag kun få byejendomme med bolig- eller blandet anvendelse til under DKK 25 mio. Det skal til dels tilskrives, at langt de fleste ejendomme i København er af større karakter, og til dels at kvadratmeterprisen for denne type ejendomme er vokset anseeligt gennem de senere år. Priserne for den ældre boligmasse ligger nu typisk i et niveau mellem DKK 22.000-35.000 pr. m² afhængigt af startafkast, ejendommens stand og beliggenhed. Blandt OMK-ejendomme optræder en tendens til, at det er ejendomme med en fornuftig størrelse startafkast som udbydes til salg, hvor en køber kan forventes at opnå en fornuftig finansieringsgrad. Markedsafkast på 3,25-3,50% er ofte forekommende på ældre boligejendomme, og på prime beliggenheder er niveauet endnu lavere. I et paneuropæisk perspektiv ser vi endnu lavere afkastniveauer for boligejendomme. Især Tyskland udmærker sig med afkastniveauer for boliganvendelse, der til tider er under 3,0% i de større metropoler. I den sammenhæng har København typisk en forsinkelse i prisudviklingen ift. det, der sker i de større europæiske byer.

Nyere boligejendomme i Hovedstadsområdet handles typisk til afkastniveauer i spændet 3,25-4,0%, især afhængig af konkret beliggenhed. Der forventes at optræde eksempler på at ejendomme med særlig eftertragtet beliggenhed udbydes i niveauer helt ned til 3,0%, som vil vise tegn på afkastkomprimering i netop dette område. For kvadratmeterpriser på de nyere etageboligejendomme ser vi, at ejendommens handelspris ofte ligger i niveau med kvadratmeterprisen ved tilsvarende private ejerboligsalg. Det er en ændring i forhold til tidligere, hvor værdien



ved frasalg af ejerlejligheder afspejlede en vis merværdi i forhold til prisen ved samlet salg som udlejningsejendommen. Dette fænomen er begrænset til konkrete områder og skyldes at en bedre investeringscase kan opnås for investorerne ved at udleje boliger fremfor at frasælge private.

Vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget med udgangspunkt i DCF-metoden (Discounted Cash Flow). DCF-modellen er opdelt i to perioder, med henblik på, at der beregnes en samlet nutidsværdi for de to perioder med udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme. De to perioder kan benævnes som:

- En eksplicit budgetperiode, på typisk 10 år.
- Terminal periode

I den eksplicite budgetperiode estimeres for hvert år et cash flow. I budgetperioden modelleres pengestrømmene med evt. atypiske betalinger fx indtægter, investeringer, omkostninger eller andet. I terminalperioden beregnes en Terminal-værdi baseret på en antagelse om en normaliseret driftsudvikling for ejendommen.

Forrentningskrav

Forrentningskravet er teoretisk sammensat ud fra den risikofrie rente, ved den 10-årige statsobligation, med tillæg af en risikopræmie. Størrelsen på risikopræmien afspejler både specifikke risici knyttet til den konkrete ejendom samt systematiske risici knyttet til markedsudvikling og den generelle økonomiske situation og udvikling mv.

Forrentningskravet er endvidere baseret på en samlet betragtning af ejendommen, herunder beliggenheden, ejendommens stand, udviklingsmuligheder, samt ejendommens aktuelle leje- og driftssituation, idet samtidig bemærkes at ingen af de nævnte parametre kan stå alene.

Ejendommens økonomi

På baggrund af erhvervslejen og den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser, skønnes det jf. **bilag C**, at ejendommen repræsenterer en årlig husleje på kr. 12.660.851.

I det omfang lejligheder indeholder potentiale for gennemgribende istandsættelse jf. BRL § 5.2, er dette potentiale indregnet i værdiansættelsen. For at opfylde kravene i BRL § 5, stk. 2 er der i DCF-modellen afsat et beløb på kr. 8.000 pr. m² til istandsættelse af lejemål.

Lejestigningspotentialet er indregnet ud fra en gennemsnits-betragtning med 10 % fraflytning p.a., henset til, at det ikke er muligt at forudsige, hvornår det enkelte boliglejemål bliver ledigt. Lejepotentialet fremgår af **bilag D**. Det lejedes værdi for gennemgribende istandsatte lejemål i henhold til BRL § 5, stk. 2, er skønnet til kr. 1.650 pr. m².

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 7.773.266 på årsbasis, svarende til kr. 390 pr. m², hvilket skønnes at være dækkende på kort og mellemlang sigt. En specificeret oversigt over ejendommens skønnede driftsudgifter følger af **bilag E**. Det bemærkes, at der optræder en forskel mellem ejendommens skønnede driftsomkostninger og foreningens omkostninger, da der til værdiansættelsen alene er medtaget omkostninger relevante for ejendommen isoleret set.

Ejendommen skønnes ikke at besidde et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, der giver anledning til at budgettere med ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse udover, hvad der følger af **bilag E**.



Under en samlet vurdering og med de givne forudsætninger, skønnes ejendommen således at repræsentere et årligt nettoindtægtpotentiale jf. **bilag B** i størrelsesordenen kr. 4.887.584 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet vurderes jfr. **bilag A** at udgøre:

Kr. 543.900.000

*** Skriver kroner fem hundrede firti tre millioner
ni hundrede tusinde 00/100 ***

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Saldi for deposita, forudbetalt leje er ikke anslået og indgår derfor ikke i beregningen.

Den anførte handelsværdi jf. **bilag A** svarer til et teoretisk investeringsafkast på 0,90% beregnet på grundlag af erhvervslejen, den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser og med fradrag af de aktuelle, oplyste og anslåede driftsudgifter.

Den kontante handelsværdi svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 27.319.

Endvidere er der ved prisfastsættelsen taget højde for ejendommens udviklingsmuligheder i øvrigt.

Det forhold at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til fri disposition for investor skønnes ikke at tillægge ejendommen en særlig merværdi. Dette begrundes i ejendommens størrelse, hvor fri disposition over én enkelt lejlighed har en meget begrænset effekt på ejendommens samlede værdi. Endvidere ses markedet for denne ejendomstype domineret af store ejendomsselskaber, hvor egenbenyttelse af en lejlighed ikke indgår i investeringsstrategien. Den ledige lejlighed indgår derfor som en del af ejendommens udviklingspotentiale, som aktiveres i budgetperioden i DCF-modellen.

Følsomhedsanalyse

Nedenfor fremgår følsomhedsanalyse over ejendommens værdi ved ændring af forrentningskravet samt det lejedes værdi i moderniserede lejemål.

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		2,80	3,05	3,30	3,55	3,80
	1.500	581.100.000	518.900.000	466.400.000	421.500.000	382.800.000
	1.575	627.800.000	561.300.000	505.100.000	457.200.000	415.800.000
	1.650	674.500.000	603.700.000	543.900.000	492.900.000	448.800.000
	1.725	721.200.000	646.100.000	582.700.000	528.500.000	481.800.000
	1.800	767.900.000	688.500.000	621.500.000	564.200.000	514.800.000

Note:

DLV = Det lejedes værdi



Referencer

Ejendomshandler, reference			
Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m ²
Horsensgade 14-16, København Ø	2020	1,00%	24.236
Valdemarsgade 33, København V	2020	2,52%	24.882
Amagerbrogade 117, 2300 København S	2018	N/A	24.800
Drogdengade 2-4, 2300 København S	2018	1,35%	22.668

Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference				
Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m ²
Bøhmensgade 9, 3. th., København S	57	2020	92.052	1.615
Falkoner Allé 43, 3. th., Frederiksberg	78	2020	128.316	1.645
Frederiksborggade 35 A, 2. tv., København	70	2020	115.500	1.650
Lille Fredensgade 1, 3. sal, København N	35	2020	57.756	1.650

* Det har ikke været muligt at fremskaffe udlejningsår.

Referenceejendommens hovedoplysninger indgår som ét af flere parametre i den samlede betragtning af ejendommens værdi.

Nordicals København A/S formidler årligt en lang række investeringsejendomme, ligesom vi årligt vurderer over 100 andelsboligforeninger, samt i øvrigt foretager vurderingsopgaver for en lang række private og institutionelle investorer. Vores sammenligningsgrundlag for vurderingen af andelsboligforeningens ejendom er således omfattende.


Habilitet


Underskrevne vurderingsmænd erklærer,

- at vi ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,
- at vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat,
- at den ansvarlige valuar lever op til kravene fastsat i branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

København, den 14.01.2021


Jacob Lund
CEO, partner, MDE


Stig Plon Kjeldsen
MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS

Bilag

- Stamdata
- DCF - Bolig
- Lejeskema
- Lejeranalyse
- Driftsbudget
- OMK-budget



*Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nordicals København A/S** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vort bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.*

Bergthorasgade 37 m.fl., 2300 København S - GRUNDDATA
Bilag A

Ejendommen:	Bergthorasgade 37 m.fl., 2300 København S		Matr.nr.:	180 Amagerbros Kvarter, København		Tinglyst ejer:	A/B Bergthora		
	Kr.	Kr.	Arealer iflg BBR	m²	m²	Arealer	m²	m²	
Ejd.værdi 1/10-20	204.000.000	-heraf grund § 18	Grundareal - i alt	5.144	Udnyttet tag	Boligareal	19.770	Erhvervsareal	139
		§ 18b	Bebygget areal	3.374	Kælder	Antal boliglejemål	231	Antal erhvervslejemål	2
Ejendommens saldi		31.12.2020	Bygningsareal	19.598	Garager	Boligprocent	99%	Erhvervsprocent	1%
Opgørelsesdato		-242.970,04	Opførelsesår	1913					

Summary - DCF Værdiansættelse

Ejendommens værdi (Afrundet)	543.900.000		Forrentningskrav %	3,30	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	27.319 DKK/m ²		Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	0,90%		Diskonteringsrente %	5,30		

Summary - Følsomhedsanalyse

	DLV	Forrentningskrav				
		2,80	3,05	3,30	3,55	3,80
Det lejedes værdi	1.500	581.100.000	518.900.000	466.400.000	421.500.000	382.800.000
	1.575	627.800.000	561.300.000	505.100.000	457.200.000	415.800.000
	1.650	674.500.000	603.700.000	543.900.000	492.900.000	448.800.000
	1.725	721.200.000	646.100.000	582.700.000	528.500.000	481.800.000
	1.800	767.900.000	688.500.000	621.500.000	564.200.000	514.800.000

Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse
Forudsætninger:

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 2,0 % p.a., med henvisning til ECBs langsigtede inflationsmål, men med hensyntagen til det aktuelt betydeligt lavere inflationsniveau.
- Driftsomkostningerne reguleres årligt med den forventede stigning i NPI (2,0 % p.a.).
- Det forudsættes, at ved fraflytning nyistandsættes lejligheder, der ikke i dag er udlejet jf. BRL § 5.2., og udlejes jf. BRL § 5.2., jf. bilag D. Dog kan enkelte lejemål aktuelt være udlejet så dyrt, at renovering ikke er rentabelt, og derfor ikke indregnet.
- Der er indregnet et lejetab svarende til 3 mdr. tomgang i forbindelse med nyistandsættelse af en lejlighed.
- Lejligheder der fraflyttes udlejet jf. BRL § 5.2 forudsættes gendulejet til lejeniveauer jf. anført i nedenstående parameter-tabel.
- Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter BRL § 5.2 sker i niveauet jf. nedenstående parameter-tabel.
- Omkostninger til løbende udlejning af lejligheder er dækket af anførte administrationsomkostninger, jf. bilag E, og dækker i øvrigt også over omkostninger til fremvisning og udskiftninger af lejere.
- Omkostninger til modernisering/ istandsættelse er forudsat jf. nedenstående parameter-tabel, og indekseret med 2,0 % årligt.
- Medmindre andet er nævnt, er omkostningerne baseret på de oplyste driftsbudgetter, jf. bilag E.
- Det anvendte forrentningskrav er for den fuldt udviklede ejendom uden yderligere udviklingspotentialer

DCF Parameter-tabeller

Årlig moderniseringsandel	10%	Det lejedes værdi efter § 5.2 modernisering	1.650 DKK/m ² /år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	19.770 m ²
Omkostninger til § 5.2 modernisering	8.000 DKK/m ²	Erhvervsareal	139 m ²

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje- fastsættelse	Udlejet areal (m ²)	Faktisk leje			Depositum Antal mdr. leje (DKK) (mdr.)	Forudbetalt leje Antal mdr. leje (DKK) (mdr.)	Indvendig vedligehold §22 (DKK)
						Leje pr. m ² (DKK/m ²)	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)			
1	Andelsbolig	Bergthorasgade 37 m.fl., 2300 Københ	226	OMK	19.340	640	12.385.325	Nej			
	Lejeboliger	Bergthorasgade 37 m.fl., 2300 Københ	5	OMK	430	254	109.286				
	Erhvervsandel	Leifsgade 9, st. tv., 2300 København S	1	Erhverv	100	1.500	150.000				
	Erhverv	Leifsgade 11, 2300 København S	1	Erhverv	39	416	16.240				
	Erhverv i alt,				139	1.196	166.240				
	Bolig i alt				19.770	632	12.494.611				
Total					19.909	636	12.660.851		0	0	0

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m ²)	Aktuelt lejeniveau (DKK/m ² /år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering BRL §5.2			BRL § 5.2 Moderniseringspotentiale						BRL § 5.2 lejepotentiale	
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygningsomkostn. (DKK/m ²)	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale			Fraflyt (År)	Lejestigningspotentiale (DKK/År)	Stignings-tidspunkt (År)
											Lejl. Opsagt (Ja / Nej)	Opsagt (DKK/år)	ikke opsagt (DKK/år)			
1	Andelsbolig	226	19.340	640	OMK	Ja	3	8.000	12.385.325	31.910.505	Nej	0	19.525.180			0
2	Lejeboliger	5	430	254	OMK	Ja	3	8.000	109.286	709.995	Nej	0	600.709			0
Total		231	19.770	894					12.494.611	32.620.500		0	20.125.889			0

Noter Driftsomkostninger			Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m ²	Bemærkninger
Grundskyld			1.053.687		1.046.331	7.357	53	Ifølge OIS
Dækningsafgift						0	0	
Rottebekæmpelse					0	0	0	
Renovation, affaldsgebyr			474.697	94.939	377.106	2.651	24	Ifølge årsregnskab
Vand-, miljøafgifter m.v.				0	0	0	0	
Ejendomsforsikring			333.001		330.676	2.325	17	Ifølge årsregnskab
Fællesudgifter E/F					0	0	0	
Abonnementer				0	0	0	0	
El (bl.a. gårdbelysning)			129.361	25.872	102.766	723	6	Ifølge årsregnskab
Vicevært			1.260.622	252.124	1.001.457	7.041	63	Ifølge årsregnskab
Serviceabonnementer drift				0	0	0	0	
Øvrige renholdelsesudgifter			404.493	80.899	321.335	2.259	20	Ifølge årsregnskab
Snerydning				0	0	0	0	
Vand, varme, elektricitet m.v.				0	0	0	0	
Advokathonorar, Gebyrer og porto, tilsyn og rådgivning				0	0	0	0	
Øvrige Foreningsomkostninger				0	0	0	0	
Vaskeri - refusion				0	0	0	0	
Varmeregnskab			0	0	0	0	0	
Administration, bolig	3.937,50	normtal	909.563	181.913	727.650	0	0,20	Normtal
Adm., erhverv	1,50%	(pct. af markedsleje)	2.494	499	0	1.995	0	
Udvendig vedligehold:								
Erhverv § 18	84 DKK/m ² /år	139 m ²	11.676	2.335		9.341		
Erhverv § 18B	77 DKK/m ² /år	139 m ²	10.703	2.141		8.562		
Bolig § 18	84 DKK/m ² /år	19.770 m ²	1.660.680	332.136	1.328.544			
Bolig § 18B	77 DKK/m ² /år	19.770 m ²	1.522.290	304.458	1.217.832			
§ 22	DKK/m ² /år	0 m ²	0	0	0			
I ALT			7.773.266	1.277.316	6.453.697	42.254	390	DKK/m²

Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m²) 19.909

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. A/B's budget for 2020 og dels med aktuelle og anslåede beløb. I forbindelse med beregningen er forudsat, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse.

Driftsbesparelse ved sparet §18b i 10 år

Nej

DRIFTSUDGIFTER

Driftsudgifter, overført fra bilag E		kr.	3.655.861
Boligernes andel heraf:	99%	kr.	3.630.337
Tillagt boligadministration	Antal enheder: 231	kr.	909.563
Driftudgifter i alt			4.539.899

HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER

1. Centralvarmeanlæg:			
A. Kedler	kr.	0	
B. Oliefyr	kr.	0	
C. Stoker	kr.	0	
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	490.558	
2. Kaminer, kakkellovne og gasradiatorer	kr.	0	
3. Maskinvaskerier, blødgøringsanlæg & vaskekedler	kr.	0	
4. El-vandvarmere og gasbadeovne	kr.	0	
5. Køleanlæg:		0	
A. Centralkøleanlæg med kompressor og skabe	kr.	0	
B. Enkelte absorptions- eller kompressorkøleskabe	kr.	0	
6. Gas- og elkomfurer	kr.	0	
7. Ventilationsanlæg	kr.	0	
8. Traktorer og andre større redskaber	kr.	0	
9. Fællesanlæg for TV og radio	kr.	0	
10. Elevatorer	kr.	0	
11. Butiks-, kontorinventar & bageriovsanlæg	kr.	0	
12. Porttelefon	kr.	57.750	
13. Fællesantenne	kr.	27.431	
Oprindelig saldo	kr.	0	
Henlæggelser i alt:		kr.	575.739
Henlæggelser i alt pr. m²:		Pr. m²	28,92

1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet			
7% af 15. alm. vurdering	kr.	404.560	
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	191.913	Pr. m ² 9,707
+ satsregulering (2020)	kr.	108.212	
Kapitalafkast i alt		kr.	704.686
Boligernes andel heraf:	99%	kr.	699.766

HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE

1/3 af henlæggelser i alt pr. m ² eller kr.		9,707	tillægges § 18-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 44 + 9,707			=	53,71
+ satsregulering			kr.	30,28
Henlæggelser til § 18 i alt pr. m ² Bruttoetageareal, år:	2021		kr.	83,99
der afrundes til	84		~	1.660.680

1/3 af henlæggelser i alt pr. m ² eller kr.		9,71	tillægges § 18b-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 27,50 + 9,707			=	49,21
+ satsregulering			kr.	27,75
Henlæggelser til § 18b i alt pr. m ² Bruttoetageareal, år:	2021		kr.	76,95
der afrundes til	77		~	1.522.290

MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER

	Forbedringsleje	Installationsår	Bruttoudgift
Termovinduer	1.634.753	2014	22.917.097
Fjernvarme	1.491.152	1993	13.839.000
Gårdprojekt	71.375	2018	1.065.299
IT installationer, 'Bryggenet'	57.383	2015	809.156
Isolering i etageadskillelse til loft mv.	179.293	2000	1.792.933
Postkasser	25.554	2012	346.500
Etablering af Vaskeri	75.662	2001	794.916
Fugtsikring kælder	617.500	2020	10.000.000
Brandsikring, døre til lejl.	85.586	2020	1.386.000
Modernisering i alt			kr. 4.238.258

BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²

Anslået boliglejeindtægt i alt:		kr.	12.660.893
Gennemsnitlig boligleje pr. m²		kr. pr. m²	640