

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:

21.12.2022

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 548.300.000

december 2022



Andelsboligforening

Sag 403223

Nordicals

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



NORDICALS
erhvervsmæglere



Sag:	403223	Dato:	21.12.2022
Vejnavn:	Bergthorasgade 37-51 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 31.12.2021 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 § 117 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 12.12.2022
- Tingbogsattest af 12.12.2022
- Ejendomsvurdering 2020
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- København Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.10.64
- Jordforureningsattest af 12.12.2022



-
- Udskrift fra kulturarv.dk af 12.12.2022
 - Save-undersøgelse af 04.03.1992 med bevaringsmæssig værdi 3
 - Energimærke af 18.06.2014
 - Lejeliste 2022
 - Referat generalforsamling 2022
 - Årsrapport 2021
 - Bilag vedr. udskiftning af bagtrappedøre
-

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 lejbærende 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 12.12.2022	
Bebygget areal	3.262 m ²
Antal etager	6
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	19.558 m ²
Boligarealer i alt	19.774 m ²
Erhvervsarealer i alt	169 m ²
Udnyttet areal af tagetage i alt	568 m ²
Samlet kælderareal	3.262 m ²
Ifølge BBR-meddelelse af 12.12.2022	

Tingbogen

På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 12.12.2022 skønnes ejendommen ikke at være belastet af byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af København Kommuneplan 2021, ramme-id: 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 18.06.2014 med energiklassifikation C.

Besigtigelse

Udvendig besigtigelse af ejendommen blev foretaget torsdag den 15.12.2022 af Frederik Just-Asmussen, Nordicals København A/S.

Til stede ved besigtigelsen var varmemester, Storm, der fremviste ejendommen og besvarede spørgsmål.

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
- Gårdprojekt
- IT-installationer (Bryggenet)
- Isolering i etageadskillelse til loft mv.
- Postkasser
- Etablering af vaskeri
- Fugtsikring af kælder
- Brandsikring (branddøre til lejl. mv.)

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 12.12.2022 ikke kortlagt iht. Lov om jordforurening.

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



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 men stigende i 2021. Befolkningstilvæksten 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 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. Derudover er størstedelen af tilflytterne unge, som vil være tæt på uddannelsesmuligheder. Fraflytterne er typisk børn og folk i trediveerne, som søger muligheden for mere plads til familien.

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 har Corona spillet en væsentlig rolle omkring, at nettoindvandringen til København midlertidigt er reduceret. I 2021 er nettoindvandringen det højeste siden 2016, hvilket hovedsageligt skyldes indvandring i forbindelse med arbejde og uddannelse efter samfundets åbning fra pandemien.

Langt hovedparten af husstande, der forlader hovedstaden, flytter til en beliggenhed i en nærliggende omegnskommune. Fraflytningen fra København er voksende, men den nominelle mængde er fortsat på et moderat niveau, som på nuværende tidspunkt ikke vil trække befolkningstilvæksten i København i negativ retning. Selvom det er blevet mere attraktivt at flytte væk fra Hovedstadsområdet, er Hovedstadsområdets jobskabelse dog så stort, at de fleste husstande bliver 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	7.280
Nettotilflyttede	2.380	385	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-6.327
Nettoindvandrede	4.617	5.532	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	5.298
Korrektioner	-1.551	-919	-500	-345	-131	-61	-34	-153	-6
Befolkningstilvækst	10.805	11.102	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281	5.149	6.245
Befolkning ultimo	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039

Kilde: Danmarks Statistik.

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 grundlæggende er normaliseret.

Danmark har lagt Covid-19 bag sig

Efter vi i Danmark har lagt Covid-19 bag os, er det danske samfund fuldt genåbnet igen. Den fulde genåbning af samfundet betyder, at aktivitetsniveauet er som vi kender det fra før Covid-19. I forhold til aktiviteten 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 investordæthed.

Danmark er sluppet igennem Corona pandemien med mindre økonomisk tilbagegang end mange af de lande, vi normalt sammenligner os med. Under Corona perioden har der været pres på forsyningskæderne, som har bevirket en grad af flaskehalsudfordringer, og en ubalance i forbrugsmarkedet mellem udbud og efterspørgsel. Det har gennem 2. halvår 2021 og ind i 2022 givet anledning til stigende inflation. Situationen i Ukraine har også været medvirkende til at øge inflationsudviklingen. Vi har på den baggrund set en tendens til stigende renteutvikling, i takt med, at nationalbanker verden over, hæver renten, for at opnå en dæmpende effekt på inflationsudviklingen. ECB og den danske nationalbank har indtil videre været ganske tilbagebærende med renteforhøjelser. I forhold til udviklingen i ejendomsmarkedet, vil højere renteniveauer potentielt have en dæmpende effekt på prisudviklingen, hvis højere renteniveauer viser sig at blive en mere varig markedstilstand. Indtil videre kan vi konstatere, at investorerne, herunder de internationale, fortsat har stor appetit på ejendomsinvesteringer i Danmark.

I kølvandet på virusudbruddet var udbuddet af investeringsejendomme rekordlavt i første halvdel af 2020, hvor ejendomsejerne 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 2021 og ind i starten af 2022 set prisstigninger, som primært kan henføres til komprimering i afkastniveauer. På udbudssiden er den øgede aktivitet fra slutningen af 2021, fortsat ind i 2022. Der er især hård konkurrence om ejendomme i København og Storkøbenhavn, hvilket muligvis kan sænke afkastniveauerne yderligere i 2022.

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 3,00-3,50% 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 boliginvestering, 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 3,0-4,0%, især afhængig af konkret beliggenhed. Der forventes at optræde eksempler på at ejendomme med særlig eftertragtet beliggenhed udbydes i niveauer helt ned under 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. 12.866.870.

I det omfang lejligheder indeholder potentiale for gennemgribende istandsættelse jf. LL § 19.2, er dette potentiale indregnet i værdiansættelsen. For at opfylde kravene i LL § 19, 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. Lejestigningspotentialet fremgår af **bilag D**. Det lejes værdi for



gennemgribende istandsatte lejemål i henhold til LL § 19, stk. 2, er skønnet til kr. 1.775 pr. m².

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 8.247.822 på årsbasis, svarende til kr. 414 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 nettoindtægtspotentiale jf. **bilag B** i størrelsesordenen kr. 4.619.047 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

Kontant handelsværdi

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

Kr. 548.300.000

*** Skriver kroner Fem hundrede firtiotte millioner tre 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 0,84% 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. 27.535.

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				
		3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
	1.625	585.300.000	526.200.000	475.800.000	432.400.000	394.700.000
	1.700	628.500.000	565.700.000	512.100.000	465.900.000	425.700.000
	1.775	671.700.000	605.100.000	548.300.000	499.400.000	456.800.000
	1.850	715.000.000	644.600.000	584.600.000	532.900.000	487.900.000
	1.925	758.200.000	684.100.000	620.900.000	566.400.000	519.000.000

Note:

DLV = Det lejedes værdi

Referencer

Ejendomshandler, reference

Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m ²
Store Møllevvej 5, 2300 København S	2021	1,8%	31.851
Gullandsgade 18 m.fl., 2300 København S	2021	2,2%	28.231
Fælledvej 17, 2200 København N	2021	1,8%	27.218
Hveensvej 5-13, 2300 København S	2021	1,0%	22.779

Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference

Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m ²
Flensborggade 19, 3. tv., 1669 København	50	2020	88.799	1.776
Lille Colbjørnsensgade 2, 4. tv., 1703 København	72	2022	126.600	1.758
Ægirsgade 1, 3. th. København N	66	2019	114.444	1.734
Woltersgade 12, 1. th., 2300 København	59	2021	100.098	1.697

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 21.12.2022

Frederik Just-Asmussen
Investment Analyst, M.Sc. Finance

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

Bilag

- A. Stamdata
- B. DCF - Bolig
- C. Lejeskema
- D. Lejeranalyse
- E. Driftsbudget
- F. 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 37-51, 2300 København S - GRUNDDATA
Bilag A

Ejendommen: Bergthorasgade 37-51, 2300 København S				Matr.nr.: 180, Amagerbros Kvarter København		Tinglyst ejer:	
Kr.		Kr.		Arealer iflg BBR		m²	
Ejd.værdi 1/10-20	204.000.000	-heraf grund	32.349.300	Grundareal - i alt	5.144	Udnyttet tag	568
		§ 119	§ 120	Bebygget areal	3.262	Kælder	3.262
Ejendommens saldi	-	0	-530.148	Bygningsareal	19.598	Garager	0
Opgørelsesdato	-	31.12.2021	31.12.2021	Opførelsesår	1913		
				Arealer		m²	
				Boligareal	19.774	Erhvervsareal	169
				Antal boliglejemål	230	Antal erhvervslejemål	3
				Boligprocent	99%	Erhvervsprocent	1%

Summary - DCF Værdiansættelse

Ejendommens værdi (Afrundet)	548.300.000	Forrentningskrav %	3,50	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	27.535 DKK/m ²	Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	0,84%	Diskonteringsrente %	5,50		

Summary - Følsomhedsanalyse

	DLV	Forrentningskrav				
		3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
Det lejedes værdi	1.625	585.300.000	526.200.000	475.800.000	432.400.000	394.700.000
	1.700	628.500.000	565.700.000	512.100.000	465.900.000	425.700.000
	1.775	671.700.000	605.100.000	548.300.000	499.400.000	456.800.000
	1.850	715.000.000	644.600.000	584.600.000	532.900.000	487.900.000
	1.925	758.200.000	684.100.000	620.900.000	566.400.000	519.000.000

Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse
Forudsætninger:

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 2,0 % p.a., med henvisning til ECBs langsigtede inflationsmål.
- 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. LL § 19.2., og udlejes jf. LL § 19.2., 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. LL § 19.2 forudsættes genudlejet til lejeniveauer jf. anført i nedenstående parameter-tabel.
- Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter LL § 19.2 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 udviklingspotentiale

DCF Parameter-tabeller

Årlig moderniseringsandel	10%	Det lejedes værdi efter §19.2 moderniseret	1.775 DKK/m ² /år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	19.774 m ²
Omkostninger til § 19.2 modernisering	8.000 DKK/m ²	Erhvervsareal	169 m ²

Bergthorasgade 37-51, 2300 København S - Boligdel -Værdiansættelse (DKK)

Bilag B

Note	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Diskonteringsfaktor	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	
Lejeindtægter												
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	12.671.007	12.924.427	13.182.915	13.446.574	13.715.505	13.989.815	14.269.612	14.555.004	14.846.104	15.143.026	15.445.886
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	195.863	199.780	203.776	207.851	212.008	216.249	220.574	224.985	229.485	234.074	238.756
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	1.673.683	3.983.364	6.384.764	8.880.626	11.473.769	14.167.086	16.963.545	19.866.196	22.878.168	26.002.672	27.202.795
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl. Bruttuleje - Nybyggede taglejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlet Lejeindtjening	14.540.552	17.107.571	19.771.455	22.535.051	25.401.283	28.373.150	31.453.730	34.646.185	37.953.757	41.379.772	42.887.438
3	Forrentning af indestående kontantbeløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Strukturel tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bruttoindtjening	14.540.552	17.107.571	19.771.455	22.535.051	25.401.283	28.373.150	31.453.730	34.646.185	37.953.757	41.379.772	42.887.438
	Sparet henlæggelse til §119	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftsomk. Eksisterende drift	-8.247.822	-8.412.779	-8.581.034	-8.752.655	-8.927.708	-9.106.262	-9.288.388	-9.474.155	-9.663.639	-9.856.911	-10.054.050
	NOI før investeringsomkostninger (i)	6.292.730	8.694.793	11.190.421	13.782.396	16.473.575	19.266.887	22.165.343	25.172.030	28.290.118	31.522.861	32.833.388
	Inv. i modern. - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Løbende Investering i modernisering	-15.819.200	-16.135.584	-16.458.296	-16.787.462	-17.123.211	-17.465.675	-17.814.989	-18.171.288	-18.534.714	-18.905.408	0
4	Investeringer - Ekstraordinære	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlede løbende investeringer (ii)	-15.819.200	-16.135.584	-16.458.296	-16.787.462	-17.123.211	-17.465.675	-17.814.989	-18.171.288	-18.534.714	-18.905.408	0
	Cash flow (i) + (ii)	-9.526.470	-7.440.791	-5.267.875	-3.005.065	-649.636	1.801.212	4.350.354	7.000.741	9.755.404	12.617.453	32.833.388
DCF-metode												
	NV årlig cash flow	-9.029.830	-6.685.197	-4.486.194	-2.425.739	-497.059	1.306.322	2.990.594	4.561.675	6.025.223	7.386.643	
	NV cash flows	-853.563										
	NV exit værdi	549.190.557										938.096.807
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0										
	Markedsværdi DCF-metode	548.336.994										
	Afrundet værdi	548.300.000										
	Substansværdi	27.535	DKK/m ²									
	Forrentning ved køb	0,84%										
								Forrentningskrav %	3,50	Deposita & forudbetalt leje (mdr)		0,00
								Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %		0,00
								Diskonteringsrente %	5,50	Det lejedes værdi (kr/m ² /år)		1.775

Noter:

- Lejetab i 3 mdr. ifm. modernisering af lejligheder til nyudlejning. Antagelse om modernisering af 10% lineært pr. år.
- Nyudlejning af allerede istandsatte lejligheder til det lejedes værdi. Skønnet fraflytning med 10% lineært pr. år.
- Forudsat at der ikke betales depositum eller forudbetalt leje, ligesom den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer
- Ejendommen er registreret med energimærke C af 18.06.2014

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje- fastsættelse	Udlejet areal (m ²)	Faktisk leje			Depositum		Forudbetalt leje		Indvendig vedligehold §117 (DKK)
						Leje pr. m ² (DKK/m ²)	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)	Antal mdr. leje (DKK)	Antal mdr. leje (DKK)			
1	Andelsbolig	Bergthorasgade 37-51, 2300 Købe	225	OMK	19.344	655	12.671.007	Nej					
2	Lejeboliger	Bergthorasgade 37-51, 2300 Købe	5	OMK	430	260	112.076	Nej					
3	Erhvervsandel	Leifsgade 9, st. tv., 2300 Københa	1	Erhverv	100	1.800	180.000						
4	Erhverv	Leifsgade 11, 2300 København S	1	Erhverv	39	407	15.863						
	Erhverv i alt,				139	1.409	195.863						
	Bolig i alt				19.774	641	12.671.007						
Total					19.913	646	12.866.870		0	0	0		

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m ²)	Aktuelt lejeniveau (DKK/m ² /år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering LL §19.2			LL § 19.2 Moderniseringspotentiale					LL § 19.2 lejepotentiale		
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygnings- omkostn. (DKK/m ²)	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale			Lejestignings- potentiale (DKK/År)	Stignings- tidspunkt (År)	
											Lejl. Opsagt (Ja / Nej)	Opsagt (DKK/år)	ikke opsagt (DKK/år)	Fraflyt (År)		
1	Andelsbolig	225	19.344	655	OMK	Ja	3	8.000	12.671.007	34.335.068	Nej	0	21.664.061			0
2	Lejeboliger	5	430	260	OMK	Ja	3	8.000	112.076	763.783	Nej	0	651.706			0
Total		230	19.774	916					12.783.083	35.098.850		0	22.315.767			0

Noter Driftsomkostninger		Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m ²	Bemærkninger
Grundskyld		1.053.687		1.044.758	8.929	53	Jf. OIS
Dækningsafgift					0	0	
Rottebekæmpelse				0	0	0	
Renovation, affaldsgebyr		441.732	88.346	350.391	2.995	22	Jf. årsrapport 2020-21
Vand-, miljøafgifter m.v.			0	0	0	0	
Ejendomsforsikring		380.614		377.389	3.225	19	Jf. årsrapport 2020-21
Fællesudgifter E/F				0	0	0	
Abonnementer			0	0	0	0	
EI (bl.a. gårdbelysning)		196.214	39.243	155.641	1.330	10	Jf. årsrapport 2020-21
Vicevært		1.377.046	275.409	1.092.301	9.335	69	Jf. årsrapport 2020-21
Gårdlaug			0	0	0	0	
Øvrige renholdelsesudgifter		400.243	80.049	317.481	2.713	20	Jf. årsrapport 2020-21
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	
Administration, bolig	4.218,75 normtal 230 #lejl.	970.313	194.063	776.250	0	0,21	Normtal
Adm., erhverv	1,50% (pct. af markedsleje)	2.938	588	0	2.350	0	
Udvendig vedligehold:							
Erhverv § 119	90 DKK/m ² /år 139 m ²	12.510	2.502		10.008		
Erhverv § 120	82 DKK/m ² /år 139 m ²	11.398	2.280		9.118		
Bolig § 119	90 DKK/m ² /år 19.774 m ²	1.779.660	355.932	1.423.728			
Bolig § 120	82 DKK/m ² /år 19.774 m ²	1.621.468	324.294	1.297.174			
§ 117	DKK/m ² /år 0 m ²	0	0	0			
I ALT		8.247.822	1.362.704	6.835.113	50.005	414	DKK/m ²

Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m²) 19.913

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. 2020-21 årsrapporten for A/B Bergthora og dels med aktuelle og anslåede beløb.

I forbindelse med beregningen er forudsat, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse.

Driftsbesparelse ved sparet §120 i 10 år

Nej

DRIFTSUDGIFTER

Driftsudgifter, overført fra bilag E			kr.	3.849.536
Boligernes andel heraf:	99%		kr.	3.816.914
Tillagt boligadministration		Antal enheder: 230	kr.	970.313
Driftudgifter i alt				4.787.227

HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER

1. Centralvarmeanlæg:				
A. Kedler	kr.	0		
B. Oliefyr	kr.	0		
C. Stoker	kr.	0		
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	491.396		
2. Kaminer, kakkellovne og gasradiatorer				
	kr.	0		
3. Maskinvaskerier, blødgøringsanlæg & vaskekedler				
	kr.	0		
4. El-vandvarmere og gasbadeovne				
	kr.	0		
5. Køleanlæg:				
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 & bageriovnanslæg				
	kr.	0		
12. Porttelefon				
	kr.	57.500		
13. Fællesantenne				
	kr.	27.313		
Oprindelig saldo	kr.	0		
Henlæggelser i alt:			kr.	576.208
Henlæggelser i alt pr. m²:			Pr. m²	28,89

1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet

7% af 15. alm. vurdering	kr.	404.561		
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	192.069	Pr. m ²	9,713
+ satsregulering (2022)	kr.	<u>113.422</u>		
Kapitalafkast i alt			kr.	710.052
Boligernes andel heraf:	99%		kr.	704.035

HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE

1/3 af henlæggelser i alt pr. m ² eller kr.			9,713 tillægges § 119-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr.	44	+	9,713	=
+ satsregulering				kr.
				31,72
Henlæggelser til § 119 i alt pr. m ² Bruttoetageareal, år:			2022	kr.
				85,43
der afrundes til	85			~
				1.680.790

1/3 af henlæggelser i alt pr. m ² eller kr.			9,71 tillægges § 120-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr.	27,50	+	19,713	=
+ satsregulering				kr.
				29,06
Henlæggelser til § 120 i alt pr. m ² Bruttoetageareal, år:			2022	kr.
				78,28
der afrundes til	78			~
				1.542.372

MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER

	Forbedringsleje	Installationsår	Bruttoudgift
Termovinduer	1.634.753	2014	22.917.097
Fjernvarme	1.491.454	1993	13.841.800
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	25.444	2012	345.000
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. 4.238.449

BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²

Anslået boliglejeindtægt i alt:			kr.	12.952.873
Gennemsnitlig boligleje pr. m²			kr. pr. m²	655