

SAVILLS

VURDERINGSRAPPORT

A/B Bergthora

Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300 København S

Vurderingsdato:

31.12.2023

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 554.500.000

januar 2024



Vurderingsrapport

A/B Bergthora



Sag: 131243	Dato: 19.01.2024
Vejnavn: Bergthorasgade 37-51 m.fl.	Postnr.: 2300 By: København S
Matr.nr.: 180 Amagerbros 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 regnskabsaflæggelse.

Nærværende vurdering er en genvurdering af tidligere vurdering udarbejdet den 21.12.2022 af den ansvarlige valuar Stig Plon Kjeldsen, Savills.

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.

Dokumentationsomfang

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 18.01.2024
- Tingbogsattest af 18.01.2024
- Ejendomsvurdering 2022
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- Københavns Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.10.64
- Jordforureningsattest af 18.01.2024
- Udskrift fra kulturarv.dk af 18.01.2024
- Save-undersøgelse af 04.03.1992 med bevaringsmæssig værdi 3
- Energimærke af 21.06.2023
- Lejeliste
- Vedtægter for A/B Bergthora
- Referat generalforsamling de seneste 2023
- Årsrapport 2022
- Budget 2023

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:

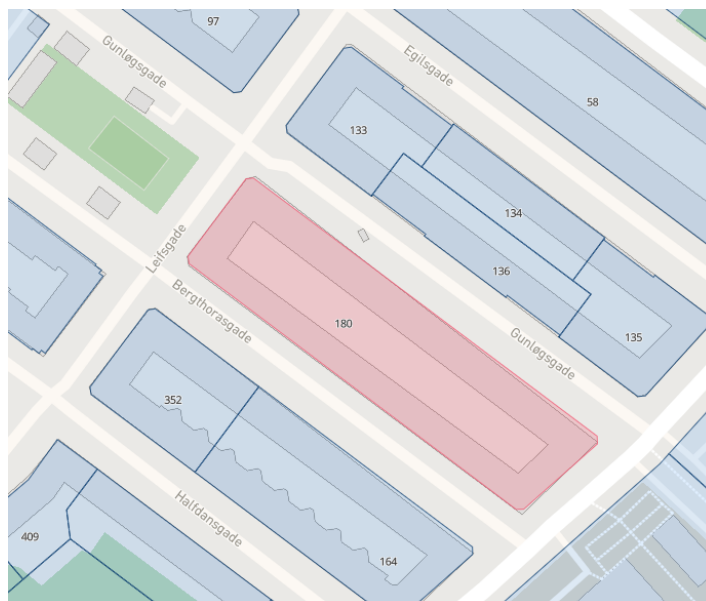
- at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår, jf. dog særlig forudsætning omkring et beboelseslejemål til fri disposition nedenfor,
- at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor,
- 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 lejbærende iht. Lejelovgivningen.

Arealforhold

Grundareal, matr.nr. 180 Amagerbros Kvarter, København	5.144 m ²
heraf vej	0 m ²
Ifølge tingbogsattest af 18.01.2024	
Bebygget areal	3.262 m ²
Antal etager	6
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	19.598 m ²
Boligarealer i alt	19.778 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 18.01.2024	

Matrikelkort

Ejendommen er beliggende på matr.nr. 180 Amagerbros Kvarter, København. Vores forståelse for afgrænsningen af matriklen på matrikelkortet for neden er identificeret ved det markerede område.



Tingbogen

På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 18.01.2024 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 21.06.2023 med energiklassifikation B.

Miljøforhold

Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal den 18.01.2024 ikke kortlagt iht. Lov om forurennet jord.

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

Besigtigelse

Udvendig besigtigelse af ejendommen blev foretaget onsdag den 12.12.2023 af Jacob Keis Hansen, Savills.

Generel 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 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. I 2023 er alle køkkendøre udskiftet med certificeret BD30.

Fredningsstatus

Ejendommen er på kulturarv.dk registreret med bevaringsmæssig værdi 3, jf. SAVE-undersøgelse med registreringsdato af den 04.03.1992.

Lejemålene

Ejendommen er ifølge BBR-meddelelsen disponeret med et samlet boligareal på 19.778 m² fordelt på 229 boliglejemål og 3 erhvervslejemål på i alt 169 m². Samtlige boliglejemål er på andelsbasis, på nær 4 lejeboliger.

Boliglejemål

Boliglejemålene er fordelt med 229 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 3 erhvervslejemål 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. Det tredje erhvervslejemål er 30m² og fungerer i dag som foreningens vaskeri. Vaskeriet har store vinduespartier mod hjørnet af Artillerivej og Bergthorasgade.

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 installation, Bryggenet
- Isolering i etageadskillelse til loft mv.
- Postkasser
- Etablering af vaskeri
- Fugtsikring kælder
- Brandsikring, døre til lejl.
- Udskiftning af køkkendøre

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 lejermålsmoderniseringer
- Energimærke B

Svagheder

- Ældre bygning med behov for løbende vedligeholdelse

Skattemæssige afskrivninger

Ejendommen er ikke udlejet til et afskrivningsberettiget formål.

Ejendommens momsprocent

Ejendommens momsprocent er 0.

Markedet

Befolkningsudvikling

Tal fra Danmarks Statistik viser, at befolkningstallet i hovedstaden over en længere årrække frem til 2023 er øget med omkring 10.000 nye indbyggere årligt foruden et dyk i befolkningstilvæksten i 2020 og 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 perioden 2020 til 2022 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 2022 og 2023 er nettoindvandringen rekordhøj, 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 nærtliggende 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Befolkning primo	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039	758.328
Fødselsoverskud	6.461	7.034	7.013	7.121	7.527	7.199	7.280	5.799	4.492
Nettotilflyttede	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-6.327	-6.575	-3.906
Nettoindvandrede	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	5.298	10.427	7.469
Korrektioner	-500	-345	-131	-61	-34	-153	-6	638	-248
Befolkningstilvækst	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281	5.149	6.245	10.289	7.807
Befolkning ultimo	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039	758.328	766.135

Kilde: Danmarks Statistik

Note: 2023 inkluderer de første 3 kvartaler af 2023

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 stigende inflation og hermed stigende renter, der har vanskeliggjort investorernes

finansieringsmuligheder. Denne situation har forårsaget, at både sælgere og købere agerede med forsigtighed og forholdt sig afventende i forhold til den videre udvikling i dansk økonomi.

Markedsaktiviteten vedrørende de klassiske ældre byejendomme har over det sidste år klaret sig bedre sammenlignet med de nyere boligejendomme. Dette skyldes især, at der i de ældre byejendomme er et fremtidigt moderniseringspotentiale i form af udlejninger efter LL §19 stk. 2. Moderniseringspotentialet opvejer til dels de betydeligt høje finansieringsomkostninger, der som konsekvens af den økonomiske situation er kommet.

Udsigt til normaliseret inflations- og renteniveau

Den økonomiske situation i Danmark har ændret sig markant siden Ruslands invasion af Ukraine i starten af 2022. Det er især synliggjort ved høj inflation og ved, at centralbankerne har reageret med stigende ledende renter som middel til at bekæmpe en inflation, der passerede 10% i 4. kvartal af 2022. Aktuelt, i starten af 2024, ser vi tegn på normaliserede inflationstal, der i de sidste 3 måneder af 2023 har været under 1% i Danmark. I 2023 har vi set betydelige rentestigninger, hvor især FED flere gange har hævet renten betydeligt. ECB har i gennem 2023 ageret på samme måde. ECB hævde senest renten i september 2023, hvormed den toneangivende rente, indskudsrenten, nu er 4,0%. Danmarks Nationalbank har konsekvent hævet den danske rente som følge af ECB's rentestigninger, og ligeledes i september. Renterne i Danmarks Nationalbank er hævet mindre end i ECB, og til sammenligning er indskudsrenten 3,6%. Rentestigninger er i høj grad en konsekvens af den høje inflation, koblet sammen med vareknaphed, som er en følge af den globale Covid-19 situation, samt krisen i Ukraine, og de dermed forbundne sanktioner, som Vesten har pålagt Rusland.

ECB signalerer tydeligt en fortsat stram pengepolitik, der skal bidrage til at få inflationsudviklingen fuldt under kontrol. ECB vil i deres pengepolitik på sigt også være fokuseret på at balancere hensyn til gældskrisen i Sydeuropa og behov for stimulering af økonomisk aktivitet. Da ECB fastholdt renteniveauet ved seneste rentemøde i december 2023, peger det i retning af, at vi på kortsigt vil se en stabilisering af det nuværende høje niveau fra ECB, inden markedsforholdene på mellemlang sigt, måske allerede i løbet af 2024, vil tillade, at ECB kan nedsætte deres ledende rente. Den store joker i forhold til hvor hurtigt ECB kan løsne pengepolitikken vil være udviklingen i inflationen i Euroområdet.

I kølvandet på virusudbruddet var udbuddet af investeringsejendomme rekordlavt i første halvdel af 2020, hvor ejendomssejernerne var tilbageholdende med at sætte ejendomme til salg. Investeringsinteressen omkring især kontor-, bolig- og logistikejendomme har vist sig at være fuldt ud intakt. Transaktionsvolumen i 2021 var rekordhøj, og i 2022 var aktiviteten på et lavere niveau. Dog har højere renter skubbet markedsparterne længere fra hinanden, hvorfor antallet af handler i 2023 er reduceret. Balancen i markedet forventes genetableret i løbet af 2024, og vi formenter en vilje blandt markedets parter til at få afstemt pris- og afkastforventninger. Allerede i slutningen af 2023, har der været tegn på stigende markedsaktivitet.

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.

Afkastniveauer på boligejendomme under pres

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 23.000-40.000 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. Afkastniveauerne er kommet under pres fra de højere lånerenter, og på den baggrund er vi i øjeblikket vidne til et strukturelt skift på investeringsmarkedet, hvor afkastniveauerne er forskudt opad. Markedsafkast på 3,50-4,00 % er ofte forekommende på ældre boligejendomme, men på prime beliggenheder kan niveauet være lavere.

Nyere boligejendomme i Hovedstadsområdet handles typisk til afkastniveauer i spændet 3,75-4,25%, især afhængig af konkret beliggenhed. Kun få ejendomme kan formentlig handles i bunden af det spænd. I det bredere hovedstadsområde udenfor København, Frederiksberg og Gentofte ligger afkastniveauerne for nyere boligudlejningsejendomme typisk i spændet 4,00-5,00%. Boligejendomme med stort frasalgs potentiale som ejerlejligheder, kan have lavere afkastniveau, som kompenserer for frasalgs potentialet.

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. 13.790.070.

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. Lejepotentialet fremgår af **bilag D**. Det lejedes værdi for gennemgribende istandsatte lejemål i henhold til LL § 19, stk. 2, er skønnet til kr. 1.850 pr. m².

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 8.829.079 på årsbasis, svarende til kr. 443 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. 4.960.992 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

Kontant handelsværdi

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

Kr. 554.500.000

* Skriver kroner fem hundrede femtifire millioner

fem 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 0,89% 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. 27.799.

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.

	DLV	Forrentningskrav				
		3,10	3,35	3,60	3,85	4,10
Det lejedes værdi	1.700	591.800.000	533.900.000	484.300.000	441.400.000	404.000.000
	1.775	633.500.000	572.000.000	519.400.000	473.900.000	434.200.000
	1.850	675.100.000	610.200.000	554.500.000	506.400.000	464.400.000
	1.925	716.800.000	648.300.000	589.700.000	538.900.000	494.600.000
	2.000	758.500.000	686.500.000	624.800.000	571.400.000	524.800.000

Note: DLV = Det lejedes værdi

Referencer

Ejendomshandler, reference

Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m ²
Gullandsgade 18 m.fl., 2300 København S	2021	2,2%	28.231
Bag Søndermarken 1B-11, 2000 Frederiksberg	2021	2,4%	28.121
Sagasvej 6, 1861 Frederiksberg	2021	0,7%	27.910
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
Nørrebrogade 72 A, 1.sal, 2200 København N	108	2021K3	200.185	1.854
Nørre Søgade 43, 4. tv., 1370 København K	85,5	2022K1	158.369	1.852
Toftegårds Allé 6, 2. tv., 2500 Valby	76	2021	140.504	1.849
Griffenfeldsgade 13 A, 1., 2200 København N	90	2022	166.140	1.846

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

Savills Danmark 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

Underskreven vurderingsmand erklærer,

at jeg 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 jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

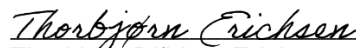
Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler.

Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

København, den 19.01.2024



Stig Plon Kjeldsen
Partner, M.Sc. Economics, MRICS
Diploma of Valuation, MDE,



Thorbjørn Riffbjerg Erichsen
Investment Analyst,
M.Sc. Economics

Bilag

- A. Stamdata
- B. DCF - Bolig
- C. Lejeskema
- D. Lejeranalyse
- E. Driftsbudget
- F. OMK-budget

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Savills** 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 m.fl., 2300 København S - GRUNDDATA
Bilag A

Ejendommen:	Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300 København S			Matr.nr.:	180 Amagerbros Kvarter, København		Tinglyst ejer:	A/B Bergthora		
	Kr.		Kr.	Arealer iflg BBR	m²		Arealer	m²	m²	
Ejd.værdi 1/10-22	204.000.000	-heraf grund	32.349.300	Grundareal - i alt	5.144	Udnyttet tag	Boligareal	19.778	Erhvervsareal	169
		§ 119	§ 120	Bebygget areal	3.262	Kælder	Antal boliglejemål	229	Antal erhvervslejemål	2
Ejendommens saldi	-	0	-471.415	Bygningsareal	19.598	Garager	Boligprocent	99%	Erhvervsprocent	1%
Opgørelsesdato	-	30.12.2022	30.12.2022	Opførelsesår	1913					

Summary - DCF Værdiansættelse

Ejendommens værdi (Afrundet)	554.500.000		Forrentningskrav %	3,60	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	27.799 DKK/m ²		Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	0,89%		Diskonteringsrente %	5,60		

Summary - Følsomhedsanalyse

	DLV	Forrentningskrav				
		3,10	3,35	3,60	3,85	4,10
Det lejes værdi	1.700	591.800.000	533.900.000	484.300.000	441.400.000	404.000.000
	1.775	633.500.000	572.000.000	519.400.000	473.900.000	434.200.000
	1.850	675.100.000	610.200.000	554.500.000	506.400.000	464.400.000
	1.925	716.800.000	648.300.000	589.700.000	538.900.000	494.600.000
	2.000	758.500.000	686.500.000	624.800.000	571.400.000	524.800.000

Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse
Forudsætninger:

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 2,0 % p.a., med henvisning til ECBs langsigtede inflationsmål.
- 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 lejes værdi efter §19.2 moderniserin	1.850 DKK/m ² /år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	19.778 m ²
Omkostninger til § 19.2 modernisering	8.000 DKK/m ²	Erhvervsareal	169 m ²

Bergthorasgade 37-51 m.fl., 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	0,80	0,76	0,72	0,68	0,65	0,61	0,58	
	Lejeindtægter											
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	13.548.691	13.819.665	14.096.058	14.377.980	14.665.539	14.958.850	15.258.027	15.563.187	15.874.451	16.191.940	16.515.779
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	241.379	246.207	251.131	256.153	261.276	266.502	271.832	277.269	282.814	288.470	294.240
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	1.728.046	4.112.749	6.592.149	9.169.079	11.846.451	14.627.249	17.514.541	20.511.473	23.621.277	26.847.269	28.086.374
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl. Bruttoleje - Nybyggede taglejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlet Lejeindtjening	15.518.116	18.178.620	20.939.338	23.803.212	26.773.266	29.852.601	33.044.400	36.351.929	39.778.542	43.327.679	44.896.392
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	15.518.116	18.178.620	20.939.338	23.803.212	26.773.266	29.852.601	33.044.400	36.351.929	39.778.542	43.327.679	44.896.392
	Sparet henlæggelse til §120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftsomk. Eksisterende drift	-8.829.079	-9.005.660	-9.185.773	-9.369.489	-9.556.879	-9.748.016	-9.942.977	-10.141.836	-10.344.673	-10.551.566	-10.762.598
	NOI før investeringsomkostninger (i)	6.689.037	9.172.960	11.753.564	14.433.723	17.216.387	20.104.584	23.101.423	26.210.093	29.433.870	32.776.113	34.133.795
	Inv. i modern. - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Løbende Investering i modernisering	-15.822.400	-16.138.848	-16.461.625	-16.790.857	-17.126.675	-17.469.208	-17.818.592	-18.174.964	-18.538.463	-18.909.233	0
4	Investeringer - Ekstraordinære	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlede løbende investeringer (ii)	-15.822.400	-16.138.848	-16.461.625	-16.790.857	-17.126.675	-17.469.208	-17.818.592	-18.174.964	-18.538.463	-18.909.233	0
	Cash flow (i) + (ii)	-9.133.363	-6.965.888	-4.708.061	-2.357.134	89.713	2.635.376	5.282.831	8.035.129	10.895.406	13.866.880	34.133.795
	DCF-metode											
	NV årlig cash flow	-8.649.018	-6.246.671	-3.998.069	-1.895.521	68.318	1.900.462	3.607.607	5.196.148	6.672.186	8.041.547	
	NV cash flows	4.696.988										
	NV exit værdi	549.848.301										948.160.959
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0										
	Markedsværdi DCF-metode	554.545.289										
	Afrundet værdi	554.500.000										
	Substansværdi	27.799	DKK/m ²									
	Forrentning ved køb	0,89%										
								3,60	Deposita & forudbetalt leje (mdr)			0,00
								2,00	Forrentning af kontant indestående %			0,00
								5,60	Det lejedes værdi (kr/m ² /år)			1.850

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 B af 21.06.2023.

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje-fastsættelse	Udlejet areal (m ²)	Faktisk leje			Depositum (DKK)	Forudbetalt leje		Indvendig vedligehold §117 (DKK)
						Leje pr. m ² (DKK/m ²)	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)		Antal mdr. leje (mdr.)	Antal mdr. leje (mdr.)	
1	Andelsbolig	Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300	225	OMK	19.471	692	13.465.512	Nej				
2	Lejeboliger	Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300	4	OMK	307	271	83.179	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	420	16.379					
5	Vaskeri	Artillerivej 60, st. tv.	1	Erhverv	30	1.500	45.000					
	Erhverv i alt,				169	1.428	241.379					
	Bolig i alt				19.778	685	13.548.691					
Total					19.947	691	13.790.070		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			Fraflyt (År)	Lejestignings- potentiale (DKK/År)	Stignings- tidspunkt (År)
											Lejl. Opsagt (Ja / Nej)	Opsagt (DKK/år)	ikke opsagt (DKK/år)			
1	Andelsbolig	225	19.471	692	OMK	Ja	3	8.000	13.465.512	36.021.350	Nej	0	22.555.838			0
2	Lejeboliger	4	307	271	OMK	Ja	3	8.000	83.179	567.950	Nej	0	484.771			0
Total		229	19.778	963					13.548.691	36.589.300		0	23.040.609			0

Noter Driftsomkostninger	Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m ²	Bemærkninger
Grundskyld	1.083.189		1.074.012	9.177	54	Jf. OIS
Dækningsafgift				0	0	
Rottebekæmpelse			0	0	0	
Renovation, affaldsgebyr	571.576	114.315	453.387	3.874	29	Jf. årsrapport 2022
Vand-, miljøafgifter m.v.		0	0	0	0	
Ejendomsforsikring	387.052		383.773	3.279	19	Jf. årsrapport 2022
Fællesudgifter E/F			0	0	0	
Abonnementer		0	0	0	0	
El (bl.a. gårdbelysning)	230.515	46.103	182.850	1.562	12	Jf. årsrapport 2022
Vicevært	1.262.437	252.487	1.001.393	8.557	63	Jf. årsrapport 2022
Gårdlaug		0	0	0	0	
Øvrige renholdelsesudgifter	430.365	86.073	341.375	2.917	22	Jf. årsrapport 2022
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 4.500,00 normtal 229 #lejl.	1.030.500	206.100	824.400	0	0,23	Normtal
Adm., erhverv 1,50% (pct. af markedsleje)	3.621	724	0	2.897	0	
Udvendig vedligehold:						
Erhverv § 119 100 DKK/m ² /år 169 m ²	16.900	3.380		13.520		GI Satser 2024
Erhverv § 120 92 DKK/m ² /år 169 m ²	15.548	3.110		12.438		GI Satser 2024
Bolig § 119 100 DKK/m ² /år 19.778 m ²	1.977.800	395.560	1.582.240			GI Satser 2024
Bolig § 120 92 DKK/m ² /år 19.778 m ²	1.819.576	363.915	1.455.661			GI Satser 2024
§ 117 DKK/m ² /år 0 m ²	0	0	0			
I ALT	8.829.079	1.471.768	7.299.089	58.222	443	DKK/m²

Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m²) 19.947

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. A/B's resultatopgørelse for 2022 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.	3.965.134
Boligernes andel heraf:	99%	kr.	3.931.540
Tillagt boligadministration	Antal enheder: 229	kr.	966.094
Driftudgifter i alt			4.897.633

HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER

1. Centralvarmeanlæg:			
A. Kedler	kr.	0	
B. Oliefyr	kr.	0	
C. Stoker	kr.	0	
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	491.494	
2. Kaminer, kakkelovne 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 & bageriovsanlæg	kr.	0	
12. Porttelefon	kr.	57.250	
13. Fællesantenne	kr.	27.194	
Oprindelig saldo	kr.	0	
Henlæggelser i alt:		kr.	575.938
Henlæggelser i alt pr. m²:		Pr. m²	28,87

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

7% af 15. alm. vurdering	kr.	404.561	
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	191.979	Pr. m² 9,707
+ satsregulering (2024)	kr.	<u>149.655</u>	
Kapitalafkast i alt	kr.	746.195	
Boligernes andel heraf:	99%	kr.	739.873

HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE

1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.	9,707	tillægges § 119-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 44 + 9,707		=	53,71
+ satsregulering		kr.	45,87
Henlæggelser til § 119 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:	2024	kr.	99,57
der afrundes til	100	~	1.977.800

1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.	9,71	tillægges § 120-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 27,50 + kr. 12,C 9,707		=	49,21
+ satsregulering		kr.	42,36
Henlæggelser til § 120 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:	2024	kr.	91,57
der afrundes til	92	~	1.819.576

MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER

	Forbedringsleje	Installationsår	Bruttoudgift
Termovinduer	1.634.753	2014	22.917.097
Fjernvarme	1.491.756	1993	13.844.600
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	25.333	2012	343.500
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
Udskiftning af køkkendøre (10%)	88.792	2023	1.021.574
Modernisering i alt			kr. 4.327.432

BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²

Anslået boliglejeindtægt i alt:	kr.	13.762.314
Gennemsnitlig boligleje pr. m²	kr. pr. m²	696