

## VURDERING

Beliggende: Gammel Kongevej 9 m.fl., 1610 København V  
Matrikelnummer: 9 Udenbys Vester Kvarter, København  
Ejer: A/B Sankt Jørgens Gaard  
Sagsnr: 18201770  
**Vurderet pris: kr. 199.900.000**

1	Sammenfatning.....	3
2	Basis for vurdering .....	4
2.1	Rekvirent .....	4
2.2	Vurderingsansvarlige .....	4
2.3	Vurderingsobjekt.....	4
2.4	Adkomstforhold.....	4
2.5	Vurderingsformål .....	4
2.6	Vurderingsmetode .....	4
2.7	Vurderingstema .....	5
2.8	Modtagne dokumenter .....	5
2.9	Indhentede oplysninger.....	5
3	Specifikationer .....	6
3.1	Art og anvendelse.....	6
3.2	Grundareal.....	6
3.3	Ejendomsarealer.....	6
3.4	Bygningsarealer.....	6
3.5	Offentlig ejendomsvurdering .....	9
3.6	Grundskyld .....	9
3.7	Dækningsafgift.....	9
3.8	Forsikringsforhold .....	9
3.9	Byggesager .....	9
3.10	Energiforhold .....	9
3.11	Planforhold .....	9
3.12	Byrder og servitutter.....	10
3.13	Byfornyelse.....	10
3.14	Hjemfaldspligt .....	10
3.15	Forurening .....	10
3.16	Panthæftelser .....	10
4	Indtægter og udgifter.....	10
4.1	Depositum og forudbetalt leje .....	10
4.2	Boligleje vilkår.....	11
4.3	Erhvervsleje vilkår.....	11
4.4	Bolig- og Erhvervslejeindtægter .....	11
4.5	Omkostningsbestemt legebudget.....	11
4.6	Driftsbudget .....	12
4.7	Investors kapitalafkast .....	12

4.8	Normtal .....	12
4.9	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde.....	12
4.10	GI/Bindingspligt.....	13
4.11	Ekstraordinære hensættelser .....	13
5	Besigtigelse .....	14
5.1	Ejendommens beskrivelse .....	14
5.2	Konklusion .....	15
5.3	Nærområdet .....	15
5.4	Afstande .....	16
5.5	Kort.....	17
6	Markedsforhold .....	18
6.1	Makroøkonomi .....	18
6.2	Segmentbeskrivelse.....	21
6.3	Forventet afkastkrav og lejeniveau for området.....	21
6.4	Solgte reference ejendomme .....	22
7	Besvarelse .....	23
7.1	Ejendommens stærke og svage sider .....	23
7.2	Moderniseringsfrekvens.....	24
7.3	Værdi af ledig lejlighed.....	24
8	Generelt.....	24
8.1	Særlige forudsætninger .....	24
8.2	Almindelige forudsætninger .....	24
8.3	Habilitetserklæring .....	25
8.4	Copyright .....	25
8.5	RICS Danmark.....	25
8.6	Ansvar .....	25
8.7	Bilag .....	25
8.8	Fremsendelse .....	25
9	Datering og underskrift.....	26
10	Omkostningsbestemt legebudget .....	27
11	Følsomhedsanalyse .....	28
12	Standardbetingelser for vurdering .....	29

## 1 Sammenfatning

AB Sankt Jørgens Gaard	Vesterbrogade 18 m.fl., 1610 Kbh V
Totalt areal (kvm)	9.035
Antal boligenheder	59
Vurderingsdato	29-04-2020
Budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./kvm (gennemsnit)	kr. 4.510
OMK-leje (kvm./pa)	kr. 472
Moderniseret lejeniveau pr. kvm/pa (gennemsnit)	kr. 1.600
Markedsleje pr. kvm/pa for de enkelte lejemål skønnes at være markedskonforme. Der skønnes at være begrænset lejepotentiale.	
Det anvendte forrentningskrav	4,15%
Ejendommens værdi	kr. 199.900.000
Ejendommens værdi kr./kvm.	kr. 22.125

## 2 Basis for vurdering

### 2.1 Rekvirent

A/B Sankt Jørgens Gaard  
C/O CEJ Ejend. adm. Meldahlsgade 5  
1613 København V  
jaj@cej.dk  
CVR-nr.: 25542088  
Att.: Janne Jensen

### 2.2 Vurderingsansvarlige

#### Mike Biran

Vurderingsspecialist, MRICS Registered Valuer  
Bremerholm 29, 1069 København K  
Telefon: 33301026  
Mobil: 21215412  
E-mail: mik@edc.dk

#### Knud Egehoved

Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE  
Bremerholm 29, 1069 København K  
Telefon: 33301031  
Mobil: 24481312  
E-mail: keg@edc.dk

### 2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Gammel Kongevej 9 m.fl., 1610 København V i Københavns Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
9	Udenbys Vester Kvarter, København		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

### 2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: A/B Sankt Jørgens Gaard

### 2.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi.

### 2.6 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valuaren anvende en DCF model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en

periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i rapporten.

## **2.7 Vurderingstema**

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor, ud fra de på vurderingstidspunktet den 29-04-2020 gældende markedsværdi og konjunkturforskel.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

## **2.8 Modtagne dokumenter**

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Oversigt over boligafgift og boligleje
- Oversigt over garageleje
- Budget 2019/2020
- Vedligeholdelsesplan 2019-2029
- Referat af generalforsamling d. 28-10-2019
- Årsrapport 2018-2019
- Erhvervslejekontrakt - Stof og Stil
- Mail vedr. opsigelse af erhvervslokale - Vesterbrogade 18, 4. th.
- Mail vedr. ombygning af kviste ved salg af Gl. Kongevej 9, 5. th.

## **2.9 Indhentede oplysninger**

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest, dateret 20-04-2020
- BBR-meddelelse, dateret 20-04-2020
- Ejendomsvurdering pr. 01-10-2019
- Kommuneplan 2019
- Lokalplan nr. 64 og 178 for Københavns Kommune

### 3 Specifikationer

#### 3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening, opført i 1863 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om-/tilbygget i 1989. Ejendommen anvendes til beboelse for andelshaverne samt bolig- og erhvervsudlejning.

#### 3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
9	Udenbys Vester Kvarter, København	Byzone	2.598 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			2.598 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### 3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 20-04-2020 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	7
Samlet bebygget areal	1.972 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	8.827 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	5.190 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	3.845 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	1.550 m <sup>2</sup>

#### 3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Vesterbrogade 18	
Opførelsesår	1863
Ombygningsår	1989
Bebygget areal	514 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	2.252 m <sup>2</sup>
Boligareal	837 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	1.665 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	260 m <sup>2</sup>
Kælderareal	514 m <sup>2</sup>
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registreret fra OIS

### Bygning 2 - Sankt Jørgens Allé 3

Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	134 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	670 m <sup>2</sup>
Boligareal	512 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	134 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	134 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

### Bygning 3 - Sankt Jørgens Allé 5

Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	127 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	635 m <sup>2</sup>
Boligareal	516 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	127 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	127 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

### Bygning 4 - Sankt Jørgens Allé 7

Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	281 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	1.376 m <sup>2</sup>
Boligareal	1.298 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	82 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	281 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

### Bygning 5 - Sankt Jørgens Allé 11



Opførelsesår		1868
Ombygningsår		1976
Bebygget areal		183 m <sup>2</sup>
Bygningsareal		906 m <sup>2</sup>
Boligareal		863 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal		0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal		0 m <sup>2</sup>
Kælderareal		183 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS	

#### Bygning 6 - Gammel Kongevej 9

Opførelsesår		1868
Ombygningsår		0
Bebygget areal		263 m <sup>2</sup>
Bygningsareal		1.578 m <sup>2</sup>
Boligareal		1.164 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal		427 m <sup>2</sup>
Tagetageareal		0 m <sup>2</sup>
Kælderareal		263 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS	

#### Bygning 7 - Sankt Jørgens Allé 5B

Opførelsesår		1932
Ombygningsår		0
Bebygget areal		470 m <sup>2</sup>
Bygningsareal		1.410 m <sup>2</sup>
Boligareal		0 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal		1.410 m <sup>2</sup>
Tagetageareal		0 m <sup>2</sup>
Kælderareal		48 m <sup>2</sup>
Anvendelse		
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS	

### 3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Gammel Kongevej 9	01-10-2019	134.000.000 kr.	19.485.000 kr.
		134.000.000 kr.	19.485.000 kr.

### 3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2020 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Gammel Kongevej 9	479.083 kr.
	479.083 kr.

### 3.7 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2020 andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Gammel Kongevej 9	0 kr.
	0 kr.

### 3.8 Forsikringsforhold

Ejendommen er iht. tidligere oplysninger forsikret i ALKA ved police nr. 15296321.

Forsikringen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektdækning. Der er følgende forbehold:

Forsikringen omfatter ikke bygningsbeskadigelse forårsaget af træ- og murødelæggende angreb af insekter og svamp opstået i og hidrørende fra etageadskillelsen mellem kælder og stueplan på bygning 10, 11 og 13 på grund af ejendommens konstruktion.

### 3.9 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

### 3.10 Energiforhold

Ejendommens bygning 1 er klassificeret med energimærke C.  
Ejendommens bygning 2 er klassificeret med energimærke D.

### 3.11 Planforhold

Det er udarbejdet kommuneplan 2019.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

Det er udarbejdet lokalplan 64 og 178.

Af lokalplan nr. 64 "Gammel Kongevej", september 1984, fremgår, at lokalplanens formål bl.a. er at opretholde et varieret bymiljø med både boliger og erhverv, samt at medvirke til Vesterbrogades opretholdelse som strøggade mv.

Af lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade", august 1991, fremgår, at lokalplanens formål bl.a. er at sikre, at Vesterbrogade i princippet på strækningen fra H. C. Andersens Boulevard til Vesterfælledvej opretholdes som handeleggade med et rigt varieret udbud af butikker, restauranter og lignende. Dette sker ved dels at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, dels ved at hindre, at denne etage indrettes til liberale erhverv mv.

Lokalplanens bestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger.

### **3.12 Byrder og servitutter**

Vi har indhentet tingbogsattesten men ikke de individuelle akter.

Vi forudsætter, at der ikke er lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

Iht. oplysninger fra David Probst fra Andelsboligforeningen, er lejligheden Gammel Kongevej 9, 1.th. udlejet på særligt gunstige vilkår til familie tilhørende sælgeren ved overdragelsen til andelsboligforeningen. Dette er tinglyst i servitut af 29.10.1992.

### **3.13 Byfornyelse**

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyset.

### **3.14 Hjemfaldspligt**

Vi forudsætter, at en eventuel hjemfaldspligt bliver frikøbt for sælgers regning før overdragelse af ejendommen.

### **3.15 Forurening**

Det forudsættes, at der på ejendommen ikke forefindes forurening.

### **3.16 Panthæftelser**

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

## **4 Indtægter og udgifter**

I efterfølgende beregningsmodeller er lejen fastsat på baggrund af gældende love og regler.

### **4.1 Depositum og forudbetalt leje**

Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje for bolig udgør henholdsvis 3 måneders leje hver. For erhverv forudsættes det, at depositum svarer til 6 måneders leje.

## 4.2 Boligleje vilkår

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængig af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status, ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være lejbærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

### Omkostningsbestemt leje (BRL §5.1)

Der bliver på umoderniserede lejemål opkrævet en omkostningsbestemt leje som vedhæftet under bilag. Denne leje er beregnet ifølge BRL og er baseret på investors afkast, ejendommens udgifter samt et beløb beregnet ud fra de forbedringer ejendommens ejer har foretaget på ejendommen.

I andelsboliger er det oftest andelshaverne selv der udfører og betaler for forbedringer og disse vil dermed ikke blive reflekteret i værdien af andelsboligforeningens ejendom. Afhængig af hvilke forbedringer det drejer sig om, kan de dog gøre en §5.2 modernisering urentabel for udlejer.

## 4.3 Erhvervsleje vilkår

Ejendommen er udlejet til 21 erhvervslejer, der disponerer over et samlet areal på 3.951 kvm.

Erhvervslejekontrakterne for denne ejendom forudsættes indgået på markedskonforme vilkår.

## 4.4 Bolig- og Erhvervslejeindtægter

Lejer	Areal	Type	Årlig leje	Årlig leje pr. m <sup>2</sup>	Årlig ML	Årlig ML pr. m <sup>2</sup>
Vesterbrogade 18, 5. tv.	146 m <sup>2</sup>	Bolig	82.768 kr.	567 kr.		
Sankt Jørgens Alle 5, 3. th.	65 m <sup>2</sup>	Bolig.	41.215 kr.	634 kr.		
Sankt Jørgens Alle 11, st. th.	61 m <sup>2</sup>	Bolig	30.256 kr.	496 kr.		
Gammel Kongevej 9, 1. tv.	155 m <sup>2</sup>	Bolig	67.809 kr.	437 kr.		
Gammel Kongevej 9, 1. th.	94 m <sup>2</sup>	Bolig	20.885 kr.	222 kr.		
Gammel Kongevej 9, 4. tv.	175 m <sup>2</sup>	Bolig	85.216 kr.	487 kr.		
Samlet erhvervsleje jf. lejeliste	3.280 m <sup>2</sup>	Erhverv	4.112.073 kr.	1.254 kr.	4.008.160 kr.	1.222 kr.
10 garager jf. lejeliste	0 m <sup>2</sup>	Erhverv	126.937 kr.		126.653 kr.	
	<b>3.976 m<sup>2</sup></b>		<b>4.567.159 kr.</b>			

## 4.5 Omkostningsbestemt lejebudget

Da ejendommen er beliggende i en reguleret kommune samt klassificeres som en stor-ejendom, baseres lejen som udgangspunkt på et omkostningsbestemt lejebudget.

Vi har udarbejdet et omkostningsbestemt lejebudget og tager forbehold for fejl og mangler.

## 4.6 Driftsbudget

Ifølge dette udgør driften følgende omkostningerne der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Driftsudgifter	Kilde	
Skatter og afgifter 2019	Budget 2020	kr. 675.731
El/gas	Budget 2020	kr. 45.501
Forsikringer	Budget 2020	kr. 133.735
Serviceabonnemeter	Budget 2020	kr. 85.259
Vicevært og renholdelse	Budget 2020	kr. 339.412
§18 hensættelser til udvendig vedligehold, idet der ikke skal indbetales på §18b i de 15 år beregningen dækker.		kr. 305.998
Administration erhverv, anslået 2% af lejen		kr. 80.000
Administration boliger		kr. 228.625
<b>Totale driftsudgifter</b>		<b>kr. 1.894.261</b>

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen har.

## 4.7 Investors kapitalafkast

Den 15. almindelige vurdering fra 1973 skal lægges til grund for beregningen af investors tilladte kapitalafkast i forbindelse med omkostningsbestemt leje.

Vi har fået oplyst, at denne udgør kr. 4.900.000 og 7% udgør således kr. 343.000.

Derudover udgør investors kapitalafkast hensættelser til fornyelse (efter det oplyste/ifølge det beregnede) udgør kr. 137.136.

## 4.8 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der anvendt kr. 3.100 pr. boligenhed til administration. Dette normtal har vi fået opgivet af Københavns Kommune.

Eftersom der ingen adgang er til normtal for vicevært, har vi anvendt den af foreningen oplyste budgetterede udgift.

## 4.9 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Iflg. notat i mail af 14.10.2015 fra rekvirenten samt mail af 09.10.2017 er der udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen siden 2005:

- Renoveret alle køkkentrapper
- Maling og isætning af nye tætningslister på vinduer mod gård, repareret sætningsrevner
- Renovering af kloaksystem, rensning af alle rør og isætning af elektroniske rottefælder, samt ny asfalt i hele gården
- Isætning af fugtspærre i kældre, på facade- og opgangsvægge

- Sandblæsning, opfugning og reparation af alle vægge, malet med nanno teknologi maling, vinduer malet og nye tætningslister på gadefacade og baghusfacade
- Udskiftning af gade- og gårdbelysning med LED teknologi, samt renovering af alle el tavler
- Opsætning af nye postkasser, samt ringesystem i opgange
- Nye elektroniske porte mellem gård og gade, 2 stk.
- Maling af alle hovedtrapper
- Renovering af portgennemgang
- Renovering af trappenedgang kælder
- Nye hoveddøre
- Nye vand og varmemålere

Tidligere er udført:

- Installation af centralvarmeanlæg og konvertering til fjernvarmeforsyning
- Udført brandsikring
- Udskiftning af vinduer til termovinduer

Det er ikke muligt at beregne en boliglejeforhøjelse som følge af alle forbedringsrelaterede arbejder på ejendommen gennem årene, hvorfor der i vedhæftede udkast til omkostningsbestemt lejebudget ansættes en omkostningsbestemt leje svarende til den opkrævede leje pr. kvadratmeter for de 6 udlejede lejligheder, svarende til kr. 472 / m<sup>2</sup>.

### **Altaner**

Vi har fået oplyst, at de opførte altaner er ejet af foreningen. Forbedringsforhøjelsen er beregnet således:

Forbedringer	20-årigt lån	Årlig lejeforhøjelse
Altaner kr. 6.867.622 opført i 2016 (100% forbedring)	Ydelse 6,95%	kr. 477.300
		kr. 477.300

### **4.10 GI/Bindingspligt**

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. I værdiansættelsen har vi anvendt de hensatte beløb fra vedligeholdelseskontoen i Grundejernes Investeringsfond. §18 og 18b indgår i beregning af den omkostningsbestemte leje, mens der ses bort fra §18b i opgørelse af driftsudgifterne, idet der ikke skal indbetales til §18b i den 15-årige periode DCF-beregningen dækker, grundet negativ saldo.

### **4.11 Ekstraordinære hensættelser**

Der findes pt ingen vedligeholdelsesplan, men ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand, at der kræves ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog

ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

## **5 Besigtigelse**

Ejendommen blev sidst besigtiget den 01-10-2019 og der er, ifølge foreningen/administrator, ikke udført sket væsentlige ændringer i ejendommens fysiske forhold siden da. Ejendommen er således ikke genbesigtiget i forbindelse med denne revurdering og vi ratihaberer tidligere rapporterede besigtigede noter vedrørende ejendommen.

### **5.1 Ejendommens beskrivelse**

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt. Beskrivelsen er gengivet fra vurderingsrapport af 09-10-2019:

Ejendommen er en udlejningsejendom til beboelse og erhverv, omfattende i alt 7 bygninger, opført i 1863 og 1868, gårdbygning opført i 1932.

6 bygninger er facadebygninger mod gaderne Vesterbrogade, Sankt Jørgens Alle og Gammel Kongevej, indeholdende butiks- og kontorlejemål samt boliger. I ejendommens gård forefindes erhvervsbygning indeholdende kontorer, værksteder og garager.

Bygningerne er opført i mursten og har sadeltage, tækket med tegl. Erhvervsbygningen i gård har et skråt tegltag. Alle bygninger har pudsede og malede facader.

Facadebygningerne er opført i 5 fulde etager med udnyttet tagetage samt kælder. Gårdbygningen er opført i 2 etager med en mindre kælder (fyrrum).

Ejendommen indeholder 59 beboelseslejligheder, 21 butiks- og kontorlejemål samt 10 garagelejemål.

Beboelseslejemålene er 4-6 værelses lejligheder i hjørnebygningerne mod Vesterbrogade og mod Gammel Kongevej i størrelser på 97-225 m<sup>2</sup>, i opgangene Sankt Jørgens Alle 3, 5 og 9 er lejlighederne overvejende 2-værelses i størrelser på 56-65 m<sup>2</sup>, medens opgangene nr. 7 og 11 overvejende indeholder 3-5 værelses lejligheder i størrelser på 84-88 m<sup>2</sup>.

Alle lejligheder indeholder desuden køkken og toilet/badeværelse.

I kælderetager forefindes ejendommens varmecentral, cykelrum, depotrum mv., medens flere kælderlokaler ikke er i anvendelse.

Tagetager indeholder beboerpulterrum og tørrelofter.

Butikslejemålene er et varieret udbud af tøjforretninger, designbutikker, restaurant mv., medens kontorlejemålene tillige omfatter klinikker.

Erhvervsbygningen i ejendommens gård indeholder i stueetage bl.a. 12 garager, heraf er 10 udlejede, medens ejendommen disponerer over de to sidste.

Ejendommen fremtræder i en pæn og velholdt vedligeholdelsesstand.

Der er etableret altaner mod gården i 2016 og nyt tag på baghuset i 2019.

## 5.2 Konklusion

På baggrund af det udleverede materiale samt den generelle besigtigelse vi har foretaget, skønnes ejendommen at være i en god og vel-vedligeholdt stand.

Ejendommen har generelt en god indretning med en god blanding af 1-, 2-, 3-, 4-, 5- og 6-værelses lejligheder og har derfor en attraktiv størrelse for enlige, par og familier.

Ejendommen indeholder endvidere 19 butiks- og kontorlejemål samt 12 øvrige / garagelejemål.

Ejendommen har en stor erhvervsandel på ca. 44% af det samlede areal og ca. 54% af den samlede leje. Der er således en forholdsvis stor lejerisiko, som delvis opvejes af muligheden for at konvertere en del af erhvervslejemålene til bolig, såfremt de ikke kan genudlejes som erhverv.

Ejendommen er beliggende mellem Vesterbrogade og Gammel Kongevej. Der er parkeringsmuligheder foran ejendommen eller i de omkringliggende gader.

Der er let adgang til en række offentlige transportmidler fra Hovedbanegården, hvorfra der er forbindelse med en række buslinjer, S-tog, Metro, Regionaltog og Intercitytog. Der er rigtigt gode indkøbsmuligheder i nærområdet, ligesom der er flere rekreative områder i gåafstand.

Ejendommen skønnes at være let omsættelig og med gode muligheder for udlejning af boligerne og rimelig mulighed for genudlejning af erhvervslejemålene.

## 5.3 Nærområdet



### Beliggenhed:

Vesterbro er ikke bare et midtpunkt for de 69.800 indbyggere, men også for pendlere fra hele landet der tager bil eller tog, hvad enten de skal på arbejde, uddannelse eller udflugt. Man står af ved Københavns Hovedbanegård og derfra er der ikke langt til områdets vigtigste seværdigheder



og institutioner. Eksempler på disse kunne være Tivoli, Ny Carlsberg Glyptotek, Carlsberg Campus, Fisketorvet, DGI-byen, Kødbyen, Det Ny Teater etc. Alt sammen kun inden for kortafstand, takket være en stabil og stærk infrastruktur.

I september 2019 åbnede den nye metrolinje Cityringen. På Vesterbro findes stationerne Enghave Plads og København H. Linjen strækker sig langs Indre By, Østerbro, Nørrebro og Frederiksberg. Den tidsmæssigt længste tur mellem Københavns H og Skjolds Plads tager 12 minutter.

Urbaniseringen præger Københavns befolkningsvækst og Vesterbro er ingen undtagelse. Alene fra 2019 til 2032 vil de knap 70.000 indbyggere blive til 89.000. For at imødekomme efterspørgslen på boliger, fokuseres der massivt på byudvikling. På det ydre Vesterbro, også kendt som Carlsberg Byen, er der siden 2013 har bygget nye projektboliger, og denne udvikling fortsætter indtil 2024. I alt kommer der over 30 forskellige projekter, som løbende sættes til salg. Derudover skal cphvillage også opføre deres innovative containerboliger ved Otto Busses Vej. Dette projekt hjælper på presset på efterspørgslen efter studieboliger til bl.a. nogle af de 10.000 studerende på Campus Carlsberg.

Langs havnefronten ligger Fisketorvet, der er en af de største samlingspunkter for detailhandlen. Derudover kommer åbner den nye nabo IKEA i 2020, hvilket vil skabe endnu mere liv i området omkring Dybbølsbro. Udover de mange store kontorer der ligger langs havnen, vil man også se anmelderroste hoteller som Copenhagen Island og Tivoli Hotel & Kongres Center, samt hotel Scandic ved Kødbyen.

Overalt vil du kunne finde restauranter og caféer i alle klasser og størrelser, til at tilfredsstille dine smagsløg. Vesterbro har bl.a. et madmekka som Kødbyen, der er et af Københavns mest populære gå-ud-steder. Efter en dejlig middag, kan man let finde et hav af barer i indre Vesterbro. Derudover finder man også det gamle og smukke teaterhus Det Ny Teater, der siden 1994 har produceret store musicals på internationalt niveau med kunstnerisk og publikumsmæssig succes.

## 5.4 Afstande

Gammel Kongevej 9		
	Trommesalen (Vesterbrogade)	86 m.
	Vesterport St.	482 m.
	København H	598 m.
	København H (Metro)	598 m.
	Amagermotorvejen	5,2 km.
	Københavns Lufthavn	10,0 km.

## 5.5 Kort



## 6 Markedsforhold

### 6.1 Makroøkonomi

#### Makroøkonomi 2020 Q1: COVID-19

Den danske økonomi er, ligesom resten af verden, blevet hårdt ramt af Coronavirussen. Nogle brancher er helt eller delvist lukket, hvilket særligt gør sig gældende for transport-, kultur-, turisme-, detail- og restaurationsbranchen, og generelt er den økonomiske aktivitet kraftigt reduceret.

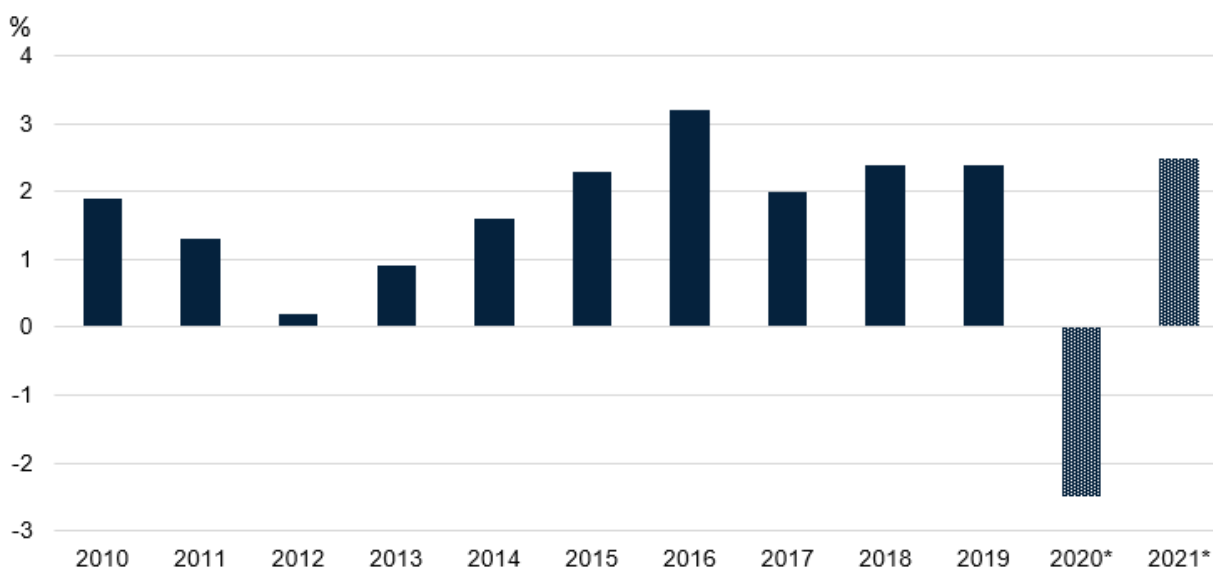
Virksomhederne har derfor i vid udstrækning ikke muligheder for at afsætte deres varer til kunderne, da der er mangel på både materialer samt medarbejdere, der på regeringens anbefaling er sendt hjem.

Dette gør sig ligeledes gældende for landene verden over, hvor regeringerne har indført lignende tiltag for at dæmpe spredningen af COVID-19, så kapaciteten i sundhedsvæsenene så vidt muligt ikke overskrides. For at afværge en potentiel afledt finansiel katastrofe, har regeringerne været nødsaget til at finansiere finansielle hjælpepakker til erhvervslivet, da mange virksomheder – store som små - ellers risikerer at gå konkurs. Dette har for Danmarks vedkommende blandt andet betydet en lang række tiltag, der samlet løber op i mange mia. kr.

Sammenlignet med andre lande er den danske økonomi bedre rustet til at håndtere det økonomiske chok, som vi i øjeblikket er vidne til. Det skyldes dels, at Danmark gennem det seneste årti har reduceret den offentlige gæld, dels at Danmarks eksport ikke er særlig konjunkturfølsom, da en stor del af værdiskabelsen sker indlands.

Hvor meget COVID-19 og de offentlige tiltag vil påvirke den økonomiske vækst er behæftet med stor usikkerhed, men allerede på nuværende tidspunkt forventes der en negativ vækst i 2020.

#### Årlig BNP-vækst



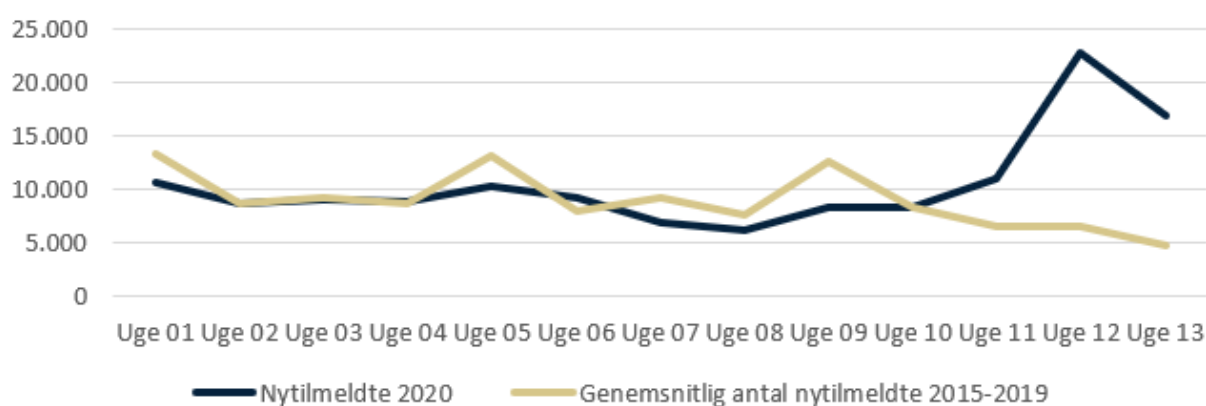
Kilde: Danmarks Statistik og EDC Erhverv Poul Erik Bech

## Beskæftigelse

COVID-19 har allerede haft en markant indvirkning på arbejdsløsheden. Nedlukningen af adskillige brancher har resulteret i, at mange virksomheder har været nødsaget til at afskedige medarbejder for at få økonomien til at hænge sammen. For at modvirke dette, har regeringen som en del af deres støttepakker valgt at tilbyde en lønkomensation, for at virksomhederne i højere grad kan fastholde deres medarbejdere.

Der vil dog uden tvivl komme en stor stigning i arbejdsløsheden i perioden, hvor landet er delvist lukket ned, hvilket også fremgår af nedenstående graf. Hvorvidt arbejdsløsheden vil falde igen efter åbningen af landet, er usikkert og afhænger af, hvor hårdt krisen kommer til at påvirke Danmark.

### Ugentligt antal nyilmeldte ledige, uge 1-13 2020



Kilde: Jobindsats.dk

## Privatforbrug

Det danske privatforbrug var inden Coronakrisen i modsætning til før finanskrisen forholdsvis lavt, hvilket betyder, at danskerne har historiske høje opsparinger. Dette medvirker til at danskerne er langt bedre rustet til at modstå den nuværende krise.

Coronakrisen påvirker forbruget forskelligt alt afhængig af branchen. Hårdest er det gået udover "ikke-essentielle" industrier såsom service- og turistindustrien, mens dagligvarer og online salg har oplevet en stigende omsætning. Detailhandlen er også ramt, hvor salget i de fysiske butikker er faldet kraftigt på nuværende tidspunkt. Dette opvejes dog med et stigende online salg, for de virksomheder som tilbyder deres produkter gennem denne salgskanal. Det forventes derfor, at forbruget vil falde kraftigt midlertidigt, men med en i forvejen lav forbrugskvote vil der ske en udskydelse af forbruget. Det forventes at stige og komme op på nuværende niveau igen, når tilstanden normaliseres. ejerlejlighedsmarkedet.

## Renten og boligmarkedet

Nedlukningen af landet påvirker også boligmarkedet, hvor aktivitetsniveauet er faldet betragteligt. Dette skyldes, dels at mange udskyder fremvisninger, for at undgå smittespredning, dels at folk er mere påpasselige med store privatinvesteringer i usikre tider. Endvidere steg realkreditrenterne midlertidigt, da mange investorer måtte frigive likviditet, for at modstå de store fald på aktiemarkedet. Vi ser dog en normalisering af renteniveauet igen, da kurserne igen stiger kraftigt, hvilket betyder lukkede serier og åbning af serier med lavere renter.

Renten er derfor fortsat historisk lav, hvilket afstedkommer attraktive finansieringsmuligheder for boligkøberne, som er med til at understøtte efterspørgslen. Grundet det lave aktivitetsniveau på nuværende tidspunkt, kan det dog ske, at vi vil se et nedslag i priserne på kort sigt, men det er forventningen prisniveauet vil normaliseres, når aktiviteten kommer tilbage på det normale niveau. Dette afhænger dog af, hvor hårdt krisen påvirker danskernes privatøkonomi, og om realkreditrenterne fortsat forbliver lave.

## Eksport

Med en rekordhøj eksport i 2019 og en nuværende situation, hvor store dele af verdensøkonomien er lammet, må de danske eksportører forvente en aftagende afsætning. Produktionen er gået i stå mange steder, og efterspørgslen fra virksomheder og private er aftagende. Det danske eksportmarked er mindre udsat for konjunktursvinger, da en relativ stor del af værdiskabelsen foregår i Danmark sammenlignet med de omkringliggende lande med undtagelse af Tyskland. Dette skyldes især, at fødevarer- og medicinalindustrien udgør en stor del af den danske eksport.

## Internationalt

Den globale økonomi er i konstant forandring, hvor især Kina har haft stor vækst og udgør nu 20 % af den globale BNP. Derfor vil konsekvenserne for Coronakrisen på Kinas økonomi have en langt større påvirkning på verdensøkonomien end for bare 10-20 år siden. Et fald i Kinas BNP på 1 % procentpoint vil medføre et fald i den globale BNP på knap 0.25 % procentpoint.

Der er mange fordele ved en globaliseret verden, hvor alle er forbundet, arbejder sammen og er afhængige af hinanden, men nu mærkes også nogle af ulemperne. COVID-19 har spredt sig eksponentielt og påvirket hele verden på chokerende kort tid. Dette har medført markante fald på aktiemarkederne. På blot 22 handelsdage faldt det amerikanske marked (S&P-500) med 30%, hvilket er det hurtigste fald i denne størrelsesorden i historien. Det danske marked C25 oplevede det største fald på en enkelt børsdag, siden indekset blev introduceret. Derudover er prisen på råolie også faldet til det laveste niveau siden 2003, hvilket skyldes faldende forbrug, stigende produktion og øget usikkerhed. De politiske ledere verden over har forstået alvoren af situationen og forsøger at holde økonomien i gang. Den Europæiske Centralbank og FED har begge sænket renterne og indledt et opkøbsprogram for henholdsvis 750 milliarder euro og 2.000 milliarder dollars.

## 6.2 Segmentbeskrivelse

### Bolig

Efterspørgslen efter både nye og ældre boligudlejningsejendomme er fortsat høj, på trods af usikkerhed i forbindelse med den nye regerings varslede ændringer i forbindelse med §5.2 moderniseringer. Dette reflekteres også i transaktionsvolumen, hvor boligudlejningsejendomme står for en stadig større andel af markedet. Det forventes, at der vil være øgede investeringer, når der kommer afklaring om reglerne.

Der er tiltagende interesse fra udenlandske, institutionelle investorer og kapitalfonde indenfor dette segment, hvor Danmark opleves som en sikker havn for ejendomsinvesteringer. I jagten på afkast har investorer stigende interesse for ejendomme uden for de større byer, hvor afkastet er højere.

Både markedsleje og startafkast er, på nær enkelte områder, stabiliseret, og forventes også at være stabile indenfor det kommende år.

### 6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Ældre boligudlejningsejendomme i København er for 4. kvartal 2019 følgende:

København	Afkastkrav i %					
	Klasse A		Klasse B		Klasse C	
Primær	1,75	➔	2,00	➔	3,00	➔
Sekundær	2,50	➔	3,25	➔	4,00	➔
Tertiær	3,25	➔	4,00	➔	5,00	➔

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme i København er for 4. kvartal 2019 følgende:

København	Afkastkrav i %				Årlig markedsleje i kr./m <sup>2</sup>			
	Klasse A		Klasse B		Klasse A		Klasse B	
Primær	3,75	➔	4,25	➔	1.750	➔	1.500	➔
Sekundær	4,25	➔	4,50	➔	1.550	➔	1.350	➔
Tertiær	5,00	➔	5,25	➔	1.300	➔	1.200	➔

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen fastsatte afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme.

## 6.4 Solgte reference ejendomme

	Dato	Adresse	Postnr.	Pris	Areal	Pris pr. m <sup>2</sup>
A	29-11-2019	Abel Cathrines Gade 23	1654 København V	45.000.000	1.468	30.654
B	31-08-2019	Absalonsgade 21B	1658 København V	21.200.000	1.141	18.580
C	14-02-2019	Trøjborggade 8	1757 København V	51.000.000	2.015	25.310
D	04-10-2018	Bagerstræde 8	1617 København V	32.025.000	1.059	30.241



Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt ovenstående reference salg. Investorbetragtninger er først og fremmest styret af afkastkrav men et investeringsobjekts m<sup>2</sup> pris giver ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det således mening at bringe flest mulig prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommers økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt legeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv. Ovenstående referencehandler har gennemgået en analyse af alle relevante elementer.

På denne baggrund har vi fastsat et afkast på 4,0 % for ejendommen som færdigmoderniseret.

## 7 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

**kr. 199.900.000**

Der skrives kroner ethundredenitininillionernihundredetusinde 00/100

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse.

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

På vurderingstidspunktet er der nationalt og internationalt en særlig sundhedssituation, pandemien COVID-19/Corona-virus. Situationen er ekstraordinær, hvilket afspejler sig i det aktuelle marked på vurderingstidspunktet. Når vi i nærværende vurdering anvender referencer som sammenligningsgrundlag samt markedsdata, er dette efter omstændighederne behæftet med en særlig usikkerhed, idet vi ikke har et sammenligningsgrundlag fra en tilsvarende markedssituation. Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed, og vi opfordrer til, at man efter omstændighederne oftere får udarbejdet (re)vurderinger for at mindske den aktuelle usikkerhed.

### 7.1 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

#### Ejendommens stærke sider:

- Central beliggenhed med let adgang til offentlige transportmidler
- God vedligeholdelsesstand
- Altaner mod gården
- God efterspørgsel på boliger
- God omsættelighed

#### Ejendommens svage sider:

- Stor erhvervsandel og dermed en større lejerisiko
- Begrænsede parkeringsmuligheder



## 7.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 59 boligenheder. Eftersom ejendommen har en central beliggenhed, forventes ejendommens naturlige fraflytningsrate at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 15 årig periode.

Moderniseringerne er foretaget lineært over den 15-årige periode, hvilket svarer til en moderniseringsfrekvens på 6,67 %.

## 7.3 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom.

## 8 Generelt

### 8.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- 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
- Investor kan ikke 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

### 8.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter

- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt lejebudget, kan lægges til grund
- med mindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

### **8.3 Habilitetserklæring**

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

### **8.4 Copyright**

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

### **8.5 RICS Danmark**

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

### **8.6 Ansvar**

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

### **8.7 Bilag**

- Tingbogsudskrift
- DCF-beregning

### **8.8 Fremsendelse**

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

## 9 Datering og underskrift

København den 29-04-2020

Som vurderingsansvarlige:

**EDC Erhverv Poul Erik Bech**



**Mike Biran**

Vurderingsspecialist, MRICS Registered Valuer, HypZert(MLV), TEGoVA(REV)  
Tlf.: 33301026  
E-mail: mik@edc.dk

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mike Biran'.

**Knud Egehoved**

Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE  
Tlf.: 33301031  
E-mail: keg@edc.dk

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knud Egehoved'.

## 10 Omkostningsbestemt legebudget

Kapitalafkast	Kr.	Kr.
7% af 15. alm vurdering, kr.	4.900.000	kr. 343.000
+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	kr. 15,18	kr. 137.136
		<b>kr. 480.136</b>

Udgifter	Kilde	Kr.
Skatter og afgifter 2019	Budget 2020	kr. 675.731
El/gas	Budget 2020	kr. 45.501
Forsikringer	Budget 2020	kr. 133.735
Serviceabonnemeter	Budget 2020	kr. 85.259
Vicevært og renholdelse	Budget 2020	kr. 339.412
		<b>kr. 1.279.638</b>

Forbedringsforhøjelser	Årstal	Kr.
Regulering til 472/m <sup>2</sup> jf. Faktisk leje i årsrapport		kr. 330.000
		<b>kr. 330.000</b>
Driftsomkostninger		<b>kr. 2.089.774</b>
Boligprocent	56,27%	<b>kr. 1.175.917</b>

Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.100 + moms per enhed	59	<b>kr. 228.625</b>

Vedligeholdelse	Kr./kvm	Kr.
§18 & §18b hensættelser til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer jf. kontooplysninger indhentet hos Grundejernes Investeringsforening.		kr. 517.436
		<b>kr. 517.436</b>

<b>Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje</b>		<b>kr. 1.921.978</b>
<b>Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje</b>	<b>Kr./kvm.</b>	<b>kr. 378</b>

Forbedringer	20-årigt lån	Årlig lejeforhøjelse
Altaner kr. 6.867.622 opført i 2016 (100% forbedring)	Ydelse 6,95%	kr. 477.300
		<b>kr. 477.300</b>

<b>Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer</b>	<b>kr. 2.399.278</b>
<b>Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer, kr./kvm</b>	<b>kr. 472</b>

Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt fra budget 2020

S.E. & O.

## 11 Følsomhedsanalyse

Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse som følger:

Følsomhedsanalyse, beregnet værdi, afrundet:		Lejeændring		
		+5%	0	-5%
Afkast ændring	+ 0,25%	kr. 193.327.141	kr. 186.015.116	kr. 178.703.092
	0	kr. 207.788.512	kr. 199.900.000	kr. 192.054.278
	- 0,25%	kr. 224.180.824	kr. 215.684.487	kr. 207.188.151

Ovenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller DLV stiger eller falder som ovenfor vist.

## 12 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark**.

### Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

### Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt
- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

### **Besigtigelse**

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

### **Indhentning af information**

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

### **Vurdering**

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt
- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikrings sag skal udarbejdes et overslag over reetableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

### **Fravigelser**

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

### **Offentliggørelse**

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

### **Generel ansvarsfraskrivelse**

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.



## Værdiansættelse Cash Flow

Adresse Vesterbrogade 18 m.fl., 1610 Kbh V  
 Vurderingsdato 29-04-2020  
 Ejendomsnummer 101-173348

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Terminal periode
<b>Indtægter</b>	Inflation, est																
Beregnet omkostningsbestemt budgetleje	2,00%	2.399.278	2.447.263	2.496.209	2.546.133	2.597.056	2.648.997	2.701.977	2.756.016	2.811.136	2.867.359	2.924.706	2.983.201	3.042.865	3.103.722	3.165.796	3.229.112
Erhvervsleje	2,00%	4.008.160	4.088.323	4.170.090	4.253.491	4.338.561	4.425.333	4.513.839	4.604.116	4.696.198	4.790.122	4.885.925	4.983.643	5.083.316	5.184.982	5.288.682	5.394.456
Tomgang i forbindelse med istandsættelse - 2 mdr per genudlejning		-27.875	-28.433	-29.001	-29.581	-30.173	-30.776	-31.392	-32.020	-32.660	-33.313	-33.980	-34.659	-35.352	-36.060	-36.781	0
Strukturel tomgang - Erhverv	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejetillæg ved §5.2 modernisering af bolig	2,00%	399.789	815.570	1.247.821	1.697.037	2.163.722	2.648.396	3.151.591	3.673.855	4.215.749	4.777.849	5.360.746	5.965.048	6.591.379	7.240.376	7.912.696	8.070.950
Depositum (beregnet), forrentes ved risikofri rente	1,00%	32.037	32.358	32.681	33.008	33.338	33.671	34.008	34.348	34.692	35.039	35.389	35.743	36.100	36.461	36.826	37.194
Garager	2,00%	126.653	129.186	131.770	134.405	137.093	139.835	142.632	145.484	148.394	151.362	154.389	157.477	160.627	163.839	167.116	170.458
<b>Omkostninger</b>																	
Løbende omkostninger	2,00%	-1.894.261	-1.932.146	-1.970.789	-2.010.205	-2.050.409	-2.091.417	-2.133.246	-2.175.910	-2.219.429	-2.263.817	-2.309.094	-2.355.275	-2.402.381	-2.450.429	-2.499.437	-2.549.426
Moderniseringsomkostninger		-1.598.344	-1.630.311	-1.662.917	-1.696.175	-1.730.099	-1.764.701	-1.799.995	-1.835.995	-1.872.715	-1.910.169	-1.948.372	-1.987.340	-2.027.087	-2.067.628	-2.108.981	
Ekstraordinær energiforbedringer		0															
Merudgift udover §18-18B år 2019/2020-2027/2028 jf. vedligeholdelsesplan		-6.227.577															
<b>Cash-flow</b>																	
Cashflow, terminal værdi		-2.782.140	3.921.810	4.415.863	4.928.113	5.459.090	6.009.337	6.579.415	7.169.895	7.781.366	8.414.431	9.069.710	9.747.837	10.449.466	11.175.264	11.925.918	345.849.269
<b>Totalt cashflow</b>		-199.921.395	-2.782.140	3.921.810	4.415.863	4.928.113	5.459.090	6.009.337	6.579.415	7.169.895	7.781.366	8.414.431	9.069.710	9.747.837	10.449.466	11.175.264	357.775.187

### Nutidsværdiberegning

Exit afkas	4,15%	
Nutids cashflow værdi	Dis. rate: 6,15%	58.639.379
Nutids terminal værdi	Dis. rate: 6,15%	141.282.017
Nutidsværdi før tillæg		<b>199.921.395</b>
Værdi af ledig lejlighed		0
<b>Nutidsværdi</b>		<b>199.921.395</b>
Afrundet:		<b>199.900.000</b>
Internt afkast - IA (IRR)		6,15%
Værdi Kr./kvm		22.125

S.E.& O.

---

## Udskrift af tingbogen

---

Matr.Nr. 9 - Udenbys Vester Kvarter, København

Ejendomstype: Ejendom

---

### Stamdata

---

Adresse: Gammel Kongevej 9  
1610 København V

Notering: Samlet ejendom

Vurdering: Ejd. værdi: kr 134.000.000 Grundværdi: kr 19.485.000

Vurderingsdato: 01-10-2018

Hovedakt: 1\_I-I\_459

### Noteringer på ejendom

Dato	Tekst
11-11-1111	Navn Sct Jørgensgård

---

### Adkomster

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter,  
På. = Antal påtegninger

Dato	Type	Navn	Andel	Købesum	An.	Fr.	Re.	Ti.	På.
19.07.2000- 71168-01	skoede	A/B Sankt Jørgens Gaard	1/1	53.000.000 DKK					0

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 21. apr 2020

---

### Hæftelser

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter,  
KTDP=Konverteret til digital pantebrev, På. = Antal påtegninger, Afp. = afgiftspantebreve

Pri.	Dato	Løbenr.	Type	Beløb	Rente	Kreditor	An.	Fr.	Re.	Ti.	KTDP	På.	Afp
21	11.12.2019-		realkreditpantebrev	30.445.000 DK		NORDEA KREDIT						0	fal
		1011438354		K		REALKREDITAKTIE SELSKAB							se
22	11.12.2019-		realkreditpantebrev	31.304.000 DK		NORDEA KREDIT						0	fal
		1011438362		K		REALKREDITAKTIE SELSKAB							se
23	08.06.1994-		ejerpantebrev	25.000.000 DK	var	A/B Sankt Jørgens Gaard				(T)	Ja	5	fal se
		218419-01		K									
24	06.09.2010-		realkreditpantebrev	4.178.000 DKK		NORDEA KREDIT				(T)		2	tru e
		1000966318				REALKREDITAKT IESELSKAB							

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 21. apr 2020

## Servitutter

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, På. = Antal påtegninger

Pri.	Dato	Løbenr.	Akt	Tekst	An.	Fr.	På.
1	23.08.1847-	940246-01		Dok om hegn, hegnsmur mv			0
2	27.10.1890-	940247-01		Dok om ret til at nedlægge en vandledning i en del af arealet mm			0
3	26.10.1914-	940248-01	1_I-I_459	Dok om nogle kælderrums benyttelse			0
4	25.10.1915-	940249-01	1_I-I_459	Dok om gadebelysning			0
5	22.12.1932-	3894-01		Dok om fælles brandmur/gavl mv			0
6	21.12.1942-	8356-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
7	31.05.1944-	1341-01		Dok om hvorefter ejendommens navn er Sct Jørgens Gaard			0
8	10.11.1947-	6276-01	1_H-I_545	Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejderForprioritet			0
9	31.05.1967-	1407-01		Dok om transformerstation/anlæg mv			0
10	13.09.1984-	10407-01		Lejekontrakt med Arne Sørensen			0
11	20.09.1984-	10846-01	1_H-I_545	Lokalplan nr. 64			0
12	16.12.1988-	14828-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
13	23.04.1991-	3950-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
14	27.08.1991-	62145-01		Lokalplan nr. 64, tillæg			0
15	29.10.1992-	80045-01		Lejekontrakt med Ida Sheikh og Christina Sheikh			0
16	23.01.1995-	940251-01	1_F-I_13	Dok om fjernvarme/anlæg mv			0
17	24.07.1996-	83944-01		Lejekontrakt med TL Mobil a/s. Uops. til 1/3 2006.Fremlejeret, Afståelses-og genind- trædelsesret.			0
18	26.04.2006-	63647-01	1_P-I_625	Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er DONG Energy, cvr.nr. 20214414.OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01, 26.04.2006-63647-01-S0001 og 26.04.2006-63647-01-S0002			0
19	08.10.2008-	107119-01	1_I-I_459	Medd om overtagelse af vej som off. kommune- vej			0
20	19.10.2012-	1003952807		Mellem Hovedstadens Ejendomsadministration ApS, der er ejer af ejendommen matr.nr. 10, Udenbys Vester Kvarter, København beliggende Vesterbrogade 20A, 1620 København V, og A/B Sankt Jørgens Gaard, der er ejer af matr.nr.			0

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 21. apr 2020

## Ejendom

---

Matr.Nr.	Ejerlav	Areal	Heraf vej	App. Dato.
9	Udenbys Vester Kvarter, København	2598	0	2013.05.03