

# VURDERING



**Ejendommen:** Østre Kvartergade 19A-25B  
2650 Hvidovre

**Ejer:** A/B Magasingården

**Rekvirent:** A/B Magasingården v/bestyrelsen

**Vurdering pr.:** 31. december 2021

**Formål:** Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom efter reglerne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b.

Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.

**Vurderingstema:** Den kontante handelsværdi (markedsværdi) er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under følgende forudsætninger:

- At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- At der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

**Vurderingsprincip:** Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og/eller en afkastbaseret beregning.

**Resumé/nøgletal:** Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, jf. bilagsoversigten.

**Besigtigelse:** Med baggrund i de gældende COVID-19 restriktioner har VALUAREN alene besigtiget ejendommen udefra i år. Ejendommen er besigtiget den 15. januar 2022.

Tidligere har vi besigtiget Østre Kvartergade 23 B, st. tv.

Med baggrund i de gældende COVID-19 restriktioner har VALUAREN begrænset besigtigelsen af boligerne.

**Oplysninger:** Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.

**Dokumenter:** Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2020 og budget 2021  
Ejendomsskattebillet 2021  
Forsikringspolice  
Vedtægter for Andelsboligforeningen  
Referat fra generalforsamling af 14. september 2020  
Referat fra generalforsamling af 1. juni 2021  
Energirapport fra 2016 – Energimærke C  
Vedligeholdelsesplan fra 2020

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog  
BBR-meddelelse  
Oplysning om jordforurening fra Regionen  
Oplysning om ejendomsskat for 2022 ([www.ois.dk](http://www.ois.dk))

Materialet er gennemset af VALUAREN og giver ikke anledning til særlige bemærkninger.

**Tinglyst areal:** Matr.nr. 2 CÆ Avedøre By, Avedøre:  
Matrikulært areal 2.200 kvm, heraf vej 0 kvm.

**Bygningsarealer:** Vi henviser til bilaget ”*Arealoversigt*”, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget udgangspunkt i BBR-meddelelsen, men i tilfælde af, at vi har konstateret umiddelbare afvigelser i forhold til de faktuelle arealer på ejendommen, har vi foretaget et skøn og baseret vores beregning på dette.

**BBR-meddelelse:** Kommune nr. 167 – Ejendoms nr. 138373.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 32 boliger.

BBR-meddelelsen kan være fejlbehæftet fx i forhold til en opmåling af ejendommen, herunder registrering af erhvervsenheder, antal sammenlagte lejligheder, antal lejligheder med/uden bad og køkken, arealkategorisering i forhold til arealer i kælder, i tagetage m.v.

Vi tager forbehold for ovenstående, jf. ovenfor.

Vi forudsætter, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser, ligesom det forudsættes, at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt disse forudsætninger er korrekte.

- Opførelsesår:** I henhold til BBR-meddelelse er ejendommen opført i 2004.
- Forsikring:** Ejendommen er bygningsforsikret hos Tryg Forsikring. Vi forudsætter, at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.
- Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:
- |            |   |
|------------|---|
| 20.12.2001 | Vedtægter for Grundejerforeningen Avedørelejren.                                    |
| 27.08.2002 | Dok om bevaring af træer, haverum og udearealer m.v.                                |
| 27.08.2002 | Dok om bevaring af detaljer og design ved eksisterende bygninger og udearealer m.v. |
| 08.12.2003 | Dok om forbud mod videresalg i ubebygget stand, påbegyndelse af byggeri m.v.        |

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutterne og ejendomsdatarapporten måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

Vi forudsætter, at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

- Beskrivelse:** BELIGGENHED:  
Den vurderede ejendom er beliggende i Hvidovre/Avedøre nær Avedøresletten og er tilknyttet Grundejerforeningen ”Avedørelejren”. Avedørelejren var en kaserne ved Vestvolden i Avedøre, der i dag er hjemsted for bl.a. Zentropa, Cirkusmuseet og Historiens Hus. Ejendommen er beliggende ved offentlige transportmuligheder.

**GRUNDEN:**  
Grunden følger ejendommen, og foran bygningerne findes et gårdareal. Gårdarealet fremtræder med grønne arealer, hække, flisebelagte stier og 2 skure til cykelparkering. Ejendommen er tilknyttet grundejerforening med adgang til bl.a. fælleshus.

**BEBYGGELSEN:**  
Ejendommen er opført som en U-formet bygning i 2 etager excl. tagetage og kælder. I sidebygningerne er der direkte adgang til boligerne fra gårdarealet eller til 1. sal via ståltrapper. I hovedbygningen er der adgang til boligerne via intern trappeopgang og elevator. Der er dørtelefoner til boligerne i hovedbygningen. Der er opsat postkasser på de skure på fællesarealet, der anvendes til cykelparkering.





Facaderne er udført i blank mur med røde mursten. Taget er udført i røde teglsten. Tagryggen er vedligeholdt i 2021. Tagrender og nedløbsrør er udført i zink.

Tagetagen anvendes til bolig, depotrum i stål, bestyrelseslokale m.m.

Vinduer er termovinduer. Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er placeret i eget skur på gårdarealet.

Trappen i hovedbygningen er udført i en stålkonstruktion med klinker på trin og reposer.

Alle boliger har enten adgang til egen have eller egen altan. Altanerne er af forskellig udførelse alle i stål.

Ejendommen fremtræder generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes, at der løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler, at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og den udarbejdede vedligeholdelsesplan tages til efterretning og løbende opdateres.

**Miljøforhold:**

Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforureningsloven som "område med krav om analyser". I henhold til oplysninger om forurening fra Region Hovedstaden er det vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

**Ejendomsværdi:**

Ejendommen er den 1. oktober 2020 vurderet til:

|                  |     |            |
|------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdi    | kr. | 57.000.000 |
| heraf grundværdi | kr. | 5.096.600  |

**Driftsudgifter:**

Vi henviser til bilag "*DCF-beregning*", jf. bilagsoversigten.

Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normalt.

Der er, hvor det er fundet nødvendigt med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, anvendt skønnede administrationsudgifter med baggrund i aktuelle tal fra administratorer og salgsprospekter m.v.

For så vidt angår udgiften til vicevært, er der taget udgangspunkt i de aktuelle udgifter i ejendommen, hvis de skønnes gangbare for ejendommen. Hvor der ikke findes udgifter til vicevært i ejendommen, er der, med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, skønnet en udgift med baggrund i andre tilsvarende ejendomme eller anvendt normalt.

Udgifter afholdt af andelsboligforeningen, som ikke knytter sig til ejendommens drift, er ikke medtaget. Det være sig fx abonnement til ABF, revisor, valuarvurdering, bestyrelsesansvarsforsikring, m.v. Disse udgifter indgår ikke i en investors investeringskalkule.

Med hensyn til beløb hensat til vedligeholdelse af ejendommen, er angivet i vurderingsnormen, at der skal hensættes et beløb efter BRL §18. Denne sats eksisterer ikke for ejendomme opført efter 1. januar 1992 og småhus-ejendomme.

Vi har derfor i DCF-beregningen været nødsaget til at anvende et skønnet beløb til vedligeholdelse. Vedligeholdelsesbeløbet er skønnet under hensyntagen til den konkrete ejendoms vedligeholdelsesmæssige stand, vores erfaring, overordnede kalkuler fra investorer og salgsprospekter m.v. I det skønnede vedligeholdelsesbeløb er indregnet evt. sparet vedligeholdelse.

Da hensættelsesbeløbet til §18 ikke eksisterer kan vi ikke komme med en konkret beregning på den sparede vedligeholdelse, jf. vurderingsnormen.

#### **Lejeindtægter:**

Vi henviser til bilag *"DCF-beregning"*, jf. bilagsoversigten.

Ejendommen er taget i brug i 1992 eller senere og er dermed omfattet af reglerne om fri huslejeafståelse i henhold til Lejelovens § 53, stk. 3.

Med hensyn til boliglejemål har vi skønnet et lejeniveau på kr. 1.475 pr. kvm.

Vi har fundet følgende lejemål i samme niveau (udbudt):

- Margrethevænget 9, 2665 Vallensbæk, kr. 1.276 pr. kvm
- Avedøre Tværvej, 2650 Hvidovre, kr. 1.482 pr. kvm
- Langkildevej, 2650 Hvidovre, 1.875 pr. kvm
- Jernæblevej 5, 2500 Valby, kr. 1.890 pr. kvm
- Lammekær 3, 2600 Glostrup, kr. 1.543 pr. kvm

Ovenstående referencer er de mest sammenlignelige med den vurderede ejendom, dog er ovenstående lejemål alle opført efter den vurderede ejendom, hvorfor der umiddelbart kan opnås en højere leje. Markedet er præget af meget nybyggeri i og omkring København. Referencerne ligger i samme niveau som den vurderede ejendom. De bedst beliggende boliger kan bære en lidt højere leje grundet beliggenheden og standen. Priserne differentierer sig på størrelsen af selve lejemålet, jo mindre lejemål, jo højere kvm priser.

#### **Forudsætninger:**

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet, at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige, samt at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler.

Det forudsættes, at ejendomsdatarapporten ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Vi forudsætter, at hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt eller lignende, og kommunen/staten har tinglyst en servitut eller har et krav omkring tilbagebetaling ved ejerskifte, at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabsaflæggelse.

Vi har i vores DCF-beregning forudsat, at lejerne fraflytter lineært over en 10-årig periode.

I relation til en eventuel skønnet værdi af byggemulighed på loft forudsætter vi, at der enten kan etableres nye boliger, eller at de eksisterende boliger kan udvides, ligesom det forudsættes, at eventuelt byggeri kan godkendes af de relevante myndigheder.

Vurderingen er foretaget under følgende **særlige** forudsætninger:

- 1) Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.
- 2) Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse som er til fri disposition for investor (= en ledig lejlighed).

Det er en teoretisk forudsætning, at der er en ledig lejlighed i ejendommen. Selve værdiansættelsen af en ledig lejlighed er således alene et udtryk for **den skønnede merpris**, som en investor vil betale for den samlede ejendom, såfremt der er en ledig lejlighed i ejendommen.

3) 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, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.

4) 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. Værdien af individuelle forbedringer, fx altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

## **Konklusion:**

Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i Hvidovre/Avedøre.
- Ejendommen fremtræder i god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen vil være attraktiv for en køber.

**Vurdering:** **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 75.492.000, -**

Der henvises til bilag *"Nøgletaloversigt"*, jf. bilagsoversigten.

Handelsprisen kan indeholde følgende elementer:

- Skønnet værdi af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Der er tale om en gennemsnitslejlighed mht. størrelse og beliggenhed i ejendommen.
- Skønnet værdi af evt. byggemulighed på loft m.v.
- Skønnet fradrag for opsat vedligehold.

Der er medtaget et skønnet fradrag for opsat vedligeholdelse af vinduer på ca. kr. 1,7 mio. i henhold til vedligeholdelsesplan udarbejdet i 2020. Fradraget er skønnet og kan være fordelt over den 10-årige budgetperiode, jf. vedlagte DCF-beregning side 4 under punktet "Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse". Fradraget kan udgå, når renoveringsarbejdet er udført, eller som alternativ evt. korrigeres, når der foreligger en professionelt udarbejdet vedligeholdelsesplan dækkende budgetperioden.

**I forbindelse med årsregnskabet's udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renovering/vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen. Endvidere anbefaler vi, at der gøres overvejelser omkring evt. fremtidig værdiændring jf. bilag "Følsomhedsanalyse" i forbindelse med værdiansættelse af andelskronen.**

**Markedet/Investor:** Der har været stor efterspørgsel på bolig-/erhvervsudlejningsejendomme de seneste år, især i København og storbyerne.

Især velbeliggende og større ejendomme bliver købt op af internationale investorer, der finder, at Danmark er økonomisk stabil, og at der er langsigtede udviklings-/indtjeningsmuligheder.

Boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme underlagt BRL bliver pt. handlet til meget lave afkastprocenter og hermed relativt høje kvm-priser. Vi ser handler indgået på baggrund af dels afkastprocenter, dels kvm-priser og dels en blanding heraf.

Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m. Vi ser fx handler på Østerbro med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-28.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 10.000 til ca. kr. 48.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast i København fra ca. 0,4% p.a. for ikke udviklede ejendomme og exitafkast i niveauet 2,0-6,0% p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m.



Når man bevæger sig væk fra centrum af København ses afkast for færdigudviklede ejendomme i større byer i niveauet ca. 4,5% p.a. til ca. 8,0% p.a.

**Vurderingsnorm:** Der er pr. 1. oktober 2018 indført en ny vurderingsnorm med baggrund i et ønske om, at der fokuseres mere på afkastprocenter og mindre på kvm-priser i relation til referencehandler.

Der refereres i normen til, at der skal anvendes sammenlignelige ejendomme, hvilket giver et dilemma, idet dette er praktisk umuligt at opfylde, jf. nedenfor.

I henhold til vurderingsnormen skal udgifterne til ”drift” tillige sammenlignes for ejendommen og referenceejendommene. Dette er ikke muligt i praksis, da ingen, der ligger inde med disse specifikke oplysninger, vil oplyse disse, hvis de ellers findes.

Vurderingsnormen tager udgangspunkt i en DCF-beregning som tager udgangspunkt i et totalafkast på ejendommen - ergo en ejendom med et såkaldt stabilt afkast (færdigudviklet ejendom). Færdigudviklede ejendomme handles imidlertid meget sjældent, da der er meget få af dem, hvilket skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ej udviklet ejendom, idet man bør være opmærksom på, at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene, dog undtaget hvis der forefandtes moderniserede lejemål ved etablering af andelsboligforeningen.

Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk, og VALUAREN har derfor fundet det nødvendigt at indarbejde yderligere et antal relevante forhold i vores vurdering, herunder anvendelse af såvel en DCF-beregning som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser samt markedsrapporter fra branchen og vores mangeårige erfaring med salg/vurdering af udlejningsejendomme m.m.

**Analyse/Referencer:** Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om afkastniveauer for boligudlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 4,00-5,00 % p.a.

Af markedsrapporterne fremgår lejeprisniveauet for boligudlejningsejendomme i området at være ca. kr. 1.100-1.650 pr. kvm. Der er kun et begrænset antal umiddelbare relevante handler at sammenligne med, da markedet pt. bærer præg af meget få handler af denne type ejendom.

Vi har derfor set på aktuelle udbudte ejendomme i Danmark og udbudte ejendomme i tilsvarende områder. Der er store udsving i priserne.

Med hensyn til referenceejendomme henviser vi til bilaget **"Referenceejendomme"**, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget højde for ovenstående markedsrapporter, de aktuelle handler, herunder kvm-priser og afkastprocenter i forbindelse med vores værdiansættelse, som også er fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed, forbedringsarbejder, udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Et krav fra en investor om fx et højere første års afkast (fx en stigning fra 4,68% p.a. til 5,68% p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 13,3 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen fra kr. 1.475 pr. kvm til kr. 1.375 pr. kvm medfører en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 6,3 mio.

Med hensyn til usikkerhed omkring ændring i afkastprocent/kvm-pris og lejepris/kvm-pris, henviser vi til bilaget **"Følsomhedsanalyse"**, jf. bilagsoversigten.

**Vi skal gøre opmærksom på, at ejendommens markedsværdi som følge af et usikkert kapitalmarked yderligere kan svinge inden for relativ kort tid i såvel positiv som negativ retning.**

**Erklæring/Ansvar:** Vi erklærer ikke at have interesse i vurderingssummens størrelse, ligesom vi ikke har særlig tilknytning til parterne i sagen.

Vurderingen er udtryk for vores kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig og er foretaget efter bedste overbevisning.

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

Følgende personer har direkte eller indirekte deltaget i udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Peter Ryaa  
Kaj Kristiansen  
Dennis Milton Pedersen  
Christian Abou-Rjeily  
Gitte Mikkelsen  
Birthe Kepp

Ved fremsendelse af denne valuarvurdering bekræfter undertegnede samtidig, at undertegnede overholder Andelsboliglovens § 5 stk. 15, herunder:

- At undertegnede og/eller mit firma er dækket af en ansvarsforsikring med dækningssum på minimum kr. 5 mio. pr. erstatningskrav,
- At undertegnede har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme,
- At jeg har bestået uddannelsen Diplom i Vurdering (Diplomvaluar), samt
- At jeg kan dokumentere mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme.

**Copyright:**

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 22. januar 2022



---

Peter Ryaa, HD  
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

**Bilag:**

Følgende bilag udgør en del af rapporten:

Nøgletalsoversigt  
Afkastbaseret beregning  
Følsomhedsanalyse  
DCF-beregning (Discounted Cash Flow)  
Arealoversigt  
Referenceejendomme

**Foto:**





## NØGLETALSOVERSIGT

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

|  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| <b>Ejendommen er værdisat til</b>                                      | <b>Kr.</b> | <b><u>75.492.000</u></b> |
| Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:             |            | 4,68%                    |
| Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:        |            | 4,75%                    |
| Skønnet inflationsprocent på:  |            | 2,00%                    |
| Ejendommens værdi pr. kvm før ledig lejlighed og evt. byggemulighed:   | Kr.        | 25.942                   |
| Ejendommens værdi pr. kvm incl. ledig lejlighed og evt. byggemulighed: | Kr.        | 25.942                   |
| Budgetperiode er på følgende antal år:                                 |            | 10                       |
| Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:                      | Kr.        | 75                       |
| Lejeniveau for boligleje pr. kvm:                                      | Kr.        | 1.475                    |

\*) Visse erhvervslejeindtægter kan indgå uden kvm-angivelse, jf. DCF-beregningen.



## AFKASTBASERET BEREGNING

### Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

#### Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

**Budget**

#### FASE I:

**2022**

#### **Indtægter:**

Årlig lejeindtægt boliger

4.292.250

**Indtægter i alt**

**4.292.250**

#### **Omkostninger:**

Driftsomkostninger

416.184

Administration

126.000

Udvendig vedligeholdelse

218.250

**Omkostninger i alt**

**760.434**

**Nettodriftsresultat før finansiering**

**3.531.816**

#### FASE II:

**Forrentningskrav**

**4,75%**

**Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer**

**74.354.021**

**Kr. pr. kvm**

**25.551**

#### FASE III (reguleringer):

Fradrag for udgifter til opsat/ekstraordinær vedligeholdelse

-1.008.105

Deposita

2.146.125

**Beregnet dagsværdi:**

**75.492.042**

**I alt dagsværdi**

**75.492.042**

**Dagsværdi afrundet**

**75.492.000**

**Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed**

**4,68%**

**Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed**

**4,68%**

**Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed**

**25.942**

**Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed**

**25.942**

## FØLSOMHEDSANALYSE

### Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

#### Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

|  | Afkast direkte: | Kr.                | Kr. pr. kvm:  |
|--|-----------------|--------------------|---------------|
| <b>Nuværende vurdering:</b>              | <b>4,68%</b>    | <b>75.492.041</b>  | <b>25.942</b> |
| Ved afkast:                              | 4,18%           | 84.522.189         | 29.045        |
| Ved afkast:                              | 4,43%           | 79.752.314         | 27.406        |
| Ved afkast:                              | 4,68%           | 75.492.041         | 25.942        |
| Ved afkast:                              | 4,93%           | 71.663.844         | 24.627        |
| Ved afkast:                              | 5,18%           | 68.205.164         | 23.438        |
| Ved afkast:                              | 5,43%           | 65.064.963         | 22.359        |
| <b>Ved afkast:</b>                       | <b>5,68%</b>    | <b>62.201.189</b>  | <b>21.375</b> |
| Ved afkast:                              | 5,93%           | 59.578.879         | 20.474        |
| Ved afkast:                              | 6,18%           | 57.168.730         | 19.646        |
| Ved afkast:                              | 6,43%           | 54.945.996         | 18.882        |
| Ved afkast:                              | 6,68%           | 52.889.633         | 18.175        |
| Ved afkast:                              | 6,93%           | 50.981.638         | 17.519        |
| <b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b> |                 | <b>-13.290.852</b> |               |

|  | Afkast normaliseret: | Kr.                | Kr. pr. kvm:  |
|--|----------------------|--------------------|---------------|
| <b>Nuværende vurdering:</b>              | <b>4,75%</b>         | <b>75.492.041</b>  | <b>25.942</b> |
| Ved afkast:                              | 4,25%                | 84.200.990         | 28.935        |
| Ved afkast:                              | 4,50%                | 79.603.732         | 27.355        |
| Ved afkast:                              | 4,75%                | 75.492.041         | 25.942        |
| Ved afkast:                              | 5,00%                | 71.793.030         | 24.671        |
| Ved afkast:                              | 5,25%                | 68.447.696         | 23.522        |
| Ved afkast:                              | 5,50%                | 65.407.768         | 22.477        |
| <b>Ved afkast:</b>                       | <b>5,75%</b>         | <b>62.633.368</b>  | <b>21.523</b> |
| Ved afkast:                              | 6,00%                | 60.091.268         | 20.650        |
| Ved afkast:                              | 6,25%                | 57.753.557         | 19.847        |
| Ved afkast:                              | 6,50%                | 55.596.618         | 19.105        |
| Ved afkast:                              | 6,75%                | 53.600.335         | 18.419        |
| Ved afkast:                              | 7,00%                | 51.747.467         | 17.783        |
| <b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b> |                      | <b>-12.858.673</b> |               |

|  | Kr. pr. kvm: | Kr.               | Kr. pr. kvm:  |
|--|--------------|-------------------|---------------|
| <b>Nuværende vurdering:</b>                    | <b>1.475</b> | <b>75.492.041</b> | <b>25.942</b> |
| Ved en lejepris på:                            | 1.775        | 94.307.488        | 32.408        |
| Ved en lejepris på:                            | 1.675        | 88.035.672        | 30.253        |
| Ved en lejepris på:                            | 1.575        | 81.763.857        | 28.098        |
| Ved en lejepris på:                            | 1.475        | 75.492.041        | 25.942        |
| <b>Ved en lejepris på:</b>                     | <b>1.375</b> | <b>69.220.225</b> | <b>23.787</b> |
| Ved en lejepris på:                            | 1.275        | 62.948.409        | 21.632        |
| Ved en lejepris på:                            | 1.175        | 56.676.593        | 19.476        |
| Ved en lejepris på:                            | 1.075        | 50.404.778        | 17.321        |
| Ved en lejepris på:                            | 975          | 44.132.962        | 15.166        |
| Ved en lejepris på:                            | 875          | 37.861.146        | 13.011        |
| <b>Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:</b> |              | <b>-6.271.816</b> |               |

### DCF-BEREGNING

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

|  | År              | 2022                | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031             | Terminalår       |                   |
|--|-----------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Investors afkastkrav %</b>                | <b>4,75</b>     |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>Inflation %</b>                           | <b>2,00</b>     | 2,00                | 2,00             | 2,00             | 2,00             | 2,00             | 2,00             | 2,00             | 2,00             | 2,00             | 2,00             | 2,00             |                   |
| <b>Kalkulationsrente %</b>                   | <b>6,75</b>     | 0,94                | 0,88             | 0,82             | 0,77             | 0,72             | 0,68             | 0,63             | 0,59             | 0,56             | 0,52             | 0,49             |                   |
| <b>Forrentning deposita %</b>                | <b>4,75</b>     |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>Måneders deposita bolig</b>               | <b>6,00</b>     |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>Måneders deposita erhverv</b>             | <b>3,00</b>     |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>Lejeindtægter:</b>                        |                 |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Boliger:                                     | <u>BBR kvm:</u> | <u>Kr. pr. kvm:</u> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Boligleje i alt:                             | 2.910           | 1.475               | 4.292.250        | 4.378.095        | 4.465.657        | 4.554.970        | 4.646.069        | 4.738.991        | 4.833.771        | 4.930.446        | 5.029.055        | 5.129.636        | 5.232.229         |
| <b>Forrentning deposita:</b>                 |                 |                     | 101.941          | 103.980          | 106.059          | 108.181          | 110.344          | 112.551          | 114.802          | 117.098          | 119.440          | 121.829          | 124.265           |
| <b>Bruttogleje i alt:</b>                    |                 |                     | <b>4.394.191</b> | <b>4.482.075</b> | <b>4.571.716</b> | <b>4.663.151</b> | <b>4.756.414</b> | <b>4.851.542</b> | <b>4.948.573</b> | <b>5.047.544</b> | <b>5.148.495</b> | <b>5.251.465</b> | <b>5.356.494</b>  |
| <b>Driftsudgifter:</b>                       |                 |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Ejendomsskatter inkl. rottebekæmpelse        |                 |                     | 157.012          | 160.152          | 163.355          | 166.622          | 169.955          | 173.354          | 176.821          | 180.357          | 183.965          | 187.644          | 191.397           |
| Renovation                                   |                 |                     | 69.110           | 70.492           | 71.902           | 73.340           | 74.807           | 76.303           | 77.829           | 79.386           | 80.973           | 82.593           | 84.245            |
| Vicevært                                     |                 |                     | 35.980           | 36.700           | 37.434           | 38.182           | 38.946           | 39.725           | 40.519           | 41.330           | 42.156           | 42.999           | 43.859            |
| Varme- og vandregnskab                       |                 |                     | 9.000            | 9.180            | 9.364            | 9.551            | 9.742            | 9.937            | 10.135           | 10.338           | 10.545           | 10.756           | 10.971            |
| Forsikring og abonnementer                   |                 |                     | 37.406           | 38.154           | 38.917           | 39.696           | 40.489           | 41.299           | 42.125           | 42.968           | 43.827           | 44.704           | 45.598            |
| Grundejerforening                            |                 |                     | 64.795           | 66.091           | 67.413           | 68.761           | 70.136           | 71.539           | 72.970           | 74.429           | 75.918           | 77.436           | 78.985            |
| El   |                 |                     | 24.102           | 24.584           | 25.076           | 25.577           | 26.089           | 26.611           | 27.143           | 27.686           | 28.239           | 28.804           | 29.380            |
| Elevator, service                            |                 |                     | 18.779           | 19.155           | 19.538           | 19.928           | 20.327           | 20.734           | 21.148           | 21.571           | 22.003           | 22.443           | 22.891            |
| Administration bolig                         |                 |                     | 126.000          | 128.520          | 131.090          | 133.712          | 136.386          | 139.114          | 141.896          | 144.734          | 147.629          | 150.582          | 153.593           |
|  | <u>Kvm:</u>     | <u>Kr. pr. kvm:</u> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Udvendig vedligehold bolig                   | 2.910           | 75                  | 218.250          | 222.615          | 227.067          | 231.609          | 236.241          | 240.966          | 245.785          | 250.701          | 255.715          | 260.829          | 266.046           |
| Udvendig vedligehold erhverv                 | 0               | 75                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| <b>Driftsudgifter i alt:</b>                 |                 |                     | <b>760.434</b>   | <b>775.643</b>   | <b>791.156</b>   | <b>806.979</b>   | <b>823.118</b>   | <b>839.581</b>   | <b>856.372</b>   | <b>873.500</b>   | <b>890.970</b>   | <b>908.789</b>   | <b>926.965</b>    |
| <b>Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:</b>  |                 |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Bygningsdel:                                 | År              | 2022                | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031             | Terminalår       |                   |
| Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport: |                 | 0                   | 0                | 0                |                  | 0                | 0                | 0                | 1.700.000        | 0                | 0                |                  |                   |
| <b>Udgifter i alt:</b>                       |                 | <b>760.434</b>      | <b>775.643</b>   | <b>791.156</b>   | <b>806.979</b>   | <b>823.118</b>   | <b>839.581</b>   | <b>856.372</b>   | <b>2.573.500</b> | <b>890.970</b>   | <b>908.789</b>   | <b>926.965</b>   |                   |
| <b>Driftsresultat / cash flow</b>            |                 | <b>3.633.757</b>    | <b>3.706.432</b> | <b>3.780.561</b> | <b>3.856.172</b> | <b>3.933.295</b> | <b>4.011.961</b> | <b>4.092.201</b> | <b>2.474.045</b> | <b>4.257.525</b> | <b>4.342.676</b> | <b>4.429.529</b> |                   |
|  |                 |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | Ultimo           | <b>93.253.251</b> |

| DCF-metode                     | Kr.               | Kr. pr. kvm:  |
|--------------------------------|-------------------|---------------|
| NV cash flows                  | 26.964.851        |               |
| NV terminalværdi               | 48.527.190        |               |
| <b>Markedsværdi DCF-metode</b> | <b>75.492.041</b> | <b>25.942</b> |
| Evt. byggemulighed             | 0                 | 0             |
| Evt. ledig lejlighed           | 0                 | 0             |
| <b>I alt markedsværdi</b>      | <b>75.492.041</b> | <b>25.942</b> |
| <b>Afrundet markedsværdi</b>   | <b>75.492.000</b> |               |

## AREALOVERSIGT

### Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

| <b>BBR:</b>                    | <b>Bygning 1<br/>kvm</b> | <b>Samlet areal<br/>kvm</b> |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebygget areal</b>          | 1.099                    | <b>1.099</b>                |
| <b>Samlet boligareal</b>       | 2.910                    | <b>2.910</b>                |
| <b>Samlet erhvervsareal</b>    | -                        | -                           |
| <b>Andet areal</b>             | 18                       | <b>18</b>                   |
| <b>Kælder</b>                  | -                        | -                           |
| <b>Kælder &lt;1,25m</b>        | -                        | -                           |
| <b>Tagetage</b>                | 774                      | <b>774</b>                  |
| <b>Heraf udnyttet tagetage</b> | 774                      | <b>774</b>                  |
| <b>Samlet bygningsareal</b>    | 2.216                    | <b>2.216</b>                |
| <b>Antal boliger</b>           | 32                       | <b>32</b>                   |
| <b>Antal erhverv</b>           | -                        | -                           |
| <b>Gennemsnitsbolig</b>        |                          | <b>91</b>                   |

**Note:**

Arealerne på BBR-meddelelsen kan afvige fra de faktiske forhold herunder antal lejemål m.m. Det bør noteres, at især på ældre ejendomme, kan der være fejagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad m.m. Der kan være erhvervsarealer, der ikke er registeret på BBR-meddelelsen, men som er skønnet i vurderingen.

VALUAREN anbefaler en gennemgang af de aktuelle forhold i ejendommen og en opdatering hos kommunen.

## REFERENCEJENDOMME

### Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

Eksempler på ejendomme handlet i Danmark, jf. data fra [www.ois.dk](http://www.ois.dk) og [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk):

| Adresse                | Postnr. | Dato        | Handelspris | Samlet areal | Kvm -pris |
|------------------------|---------|-------------|-------------|--------------|-----------|
| Skibsager 4A           | 2680    | januar 2019 | 97.500.000  | 3.340        | 29.192    |
| Lindehaven 19 m.fl.    | 3000    | august 2020 | 72.398.000  | 2.732        | 26.500    |
| Ravnsberggårdsvej 110- | 3480    | januar 2020 | 42.250.000  | 1.977        | 21.371    |
| Pedersborgvænge 3-57   | 4180    | januar 2020 | 55.500.000  | 3.020        | 18.377    |
| Mosevænget 1-69        | 4180    | januar 2020 | 97.725.000  | 5.634        | 17.346    |
| Bredetildevvej 27      | 4400    | januar 2019 | 21.500.000  | 1.422        | 15.120    |

Eksempler på ejendomme med afkastprocenter handlet/udbudte i Danmark, jf. data fra [www.ejendomstorvet.dk](http://www.ejendomstorvet.dk), mæglere, investorer m.v.:

| Adresse           | Postnr. | Dato           | Handelspris | Samlet areal | Kvm -pris | Afkast % p.a. |
|-------------------|---------|----------------|-------------|--------------|-----------|---------------|
| Eriksvej 44       | 4000    | Udbudt feb. 20 | 74.500.000  | 2.328        | 32.002    | 4,62%         |
| Bryggertorvet 1   | 3650    | Udbudt nov. 19 | 79.000.000  | 3.444        | 22.938    | 4,82%         |
| Carlsbergvej 28   | 3400    | Udbudt jan. 20 | 159.000.000 | 4.767        | 33.354    | 4,33%         |
| Åsebro 71         | 3300    | Udbudt dec. 21 | 86.200.000  | 3.370        | 25.579    | 4,79%         |
| Slotsdalen 11 mfl | 2970    | Udbudt nov. 19 | 25.000.000  | 903          | 27.685    | 3,07%         |
| Læhegnet          | 2620    | Udbudt mar. 20 | 28.873.846  | 962          | 30.014    | 4,16%         |