

# VURDERING

(opdateret m. ny tekst 4 marts 2025)



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

**Ejer:** A/B Magasingården

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

**Vurdering pr.:** 31. december 2024

**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 under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen, 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, kyndigt og fornuftigt, og uafhængigt af hinanden.
- 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 til markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- Der tages ikke 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:** VALUAREN har besigtiget ejendommen den 13. januar 2025. I besigtigelsen indgik fremvisning af Østre Kvartergade 25B, st. tv. samt fællesarealer.

Tidligere har vi besigtiget:  
Østre Kvartergade 21A: 1. th.  
Østre Kvartergade 23B: st. tv., 1. tv.  
Samt fællesarealer.

**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 i tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2023  
Budget 2024/25  
Ejendomsbidrag 2024  
Grundskyld 2024  
Forsikringspolice  
Vedtægter for Andelsboligforeningen  
Referat fra generalforsamling af 25. april 2023  
Referat fra generalforsamling af 23. april 2024  
Energirapport fra 2016 – Energimærke C  
Vedligeholdelsesplan fra 2023

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog  
BBR-meddelelse  
Oplysning om jordforurening fra DKjord

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

**Tinglyst areal:** Matr.nr.2cæ, Avedøre by, Avedøre:  
Matrikulært areal 2200 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. 8945283.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelses-ejendom 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 sådanne eventuelle fejlbehæftelser.

Vi forudsætter at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser. Ligeledes 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 Protector 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". Tillige lyst pantstiftende.
- 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.

**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 plus tagetage og excl. 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 fællesareals skure. Skurene anvendes til cykelparkering.

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



Tagetagen anvendes til bolig, depotrum i stål samt mellemgang mellem opgangene, som bl.a. anvendes til møder.

Vinduerne er termovinduer fra 2004. Der er skiftet fuger ved vinduer og døre i stueetagen samt døre på altaner.

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

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

Alle boliger har enten adgang til egen have eller egen altan. Nogle boliger har 2 altaner og andre har fransk altan. Altanerne er af forskellig udførelse alle i stål.

Der er i perioden 2021/22 udskiftet motor ift. centralsug.

Der er i 2024 etableret rottespær og der er etableret telefonopkobling i elevator.

Ejendommen fremtræder generelt i over middel 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:** Iht. landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord er ejendommen omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.

**Ejendomsværdi:** Ejendommen er den 1. oktober 2020 vurderet offentligt 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 normtal.

For at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, kan det have været nødvendigt at anvende 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 anvendelige for ejendommen. Hvor der ikke findes udgifter til vicevært i ejendommen, har vi skønnet en udgift med baggrund i andre tilsvarende ejendomme eller anvendt normtal, for at opnå bedre sammenligningsgrundlag med markedet.

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.

Vurderingsnormen angiver at der skal hensættes et beløb efter LL §120 til vedligeholdelse af ejendommen. Denne sats eksisterer ikke for ejendomme opført efter 1. januar 1992 og småhusejendomme.

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 § 119 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 husleje fastsættelse i henhold til Lejelovens § 19, stk. 6.

Med hensyn til boliglejemål har vi skønnet et lejeniveau på kr. 1.700 pr. kvm.

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

Nordlundsvej, 2650 Hvidovre, kr. 1.619 pr. kvm.  
Kløverprisvej, 2650 Hvidovre, kr. 1.868 pr. kvm.  
Bjergagervej, 2650 Hvidovre, kr. 1.872 pr. kvm.  
Ulsevej, 2650 Hvidovre, kr. 1.893 pr. kvm.

Ovenstående lokationer er i nogenlunde samme stand som lejemålet. Nogle i lidt værre stand, deraf den lavere leje, og nogle i bedre stand og beliggenhed, deraf den højere leje pr. kvm.

#### **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.

Hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt eller lignende, og kommunen/staten har tinglyst eller har krav vedr. tilbagebetaling ved ejerskifte, forudsætter vi at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabs-aflæggelse.

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. Ligeledes 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 (beboelse) 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 legebærende 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 legebærende iht. lejelovgivningen. Værdien af individuelle forbedringer, fx altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

5) Der er i december 2023 udsendt nye, foreløbige grundværdiansættelser fra Vurderingsstyrelsen. Disse synes at være behæftet med meget store afvigelser i forhold til handelsværdien af en givet grund/ejendom. Den tekniske beregningsmetode som grundværdien er udregnet efter i de foreløbige vurderinger, har intet at gøre med de aktuelle værdier. Vi tager

derfor forbehold for evt. påvirkning af ejendomsskatterne m.m. i vores vurdering

**Konklusion:** Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

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

**Vurdering:** **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 80.136.000**

Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, 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.

I forbindelse med årsregnskabets 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 LL bliver p.t. 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. 26-28.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 15.000 til ca. kr. 48.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast i København fra ca. 0,5 % 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 på Sjælland 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 baseret på 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. Det skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ikke udviklet ejendom. Man bør da være opmærksom på at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene. Dog undtaget hvis der ved etablering af andelsboligforeningen var moderniserede lejemål.

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. Der anvendes en DCF-beregning såvel som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser og markeds-rapporter fra branchen. Hertil vores mangeårige erfaring med salg/vurdering af udlejningsejendomme m.m.

**Analyse/Referencer:** Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 4,50-6,0 % p.a.

Det præcise grundlag for afkastprocenter, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand og hvor mange lejemål der er færdigudviklede (istandsat) m.m., fremgår ikke umiddelbart af markedsrapporterne.

Der er kun et begrænset antal umiddelbart relevante handler at sammenligne med, da markedet p.t. bærer præg af meget få handler.

Vi har derfor set på aktuelt udbudte ejendomme i området og handler og udbudte ejendomme i tilsvarende områder. Der er store udsving i priserne.

Vi henviser til bilaget ***”Referenceejendomme”***, jf. bilagsoversigten.

Vores værdiansættelse baseres på ovennævnte markedsrapporter, aktuelle handler, kvm-priser og afkastprocenter. Den er ligeledes 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 5.15 % p.a. til 6.15 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 13 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen fra kr. 1.700 pr. kvm til kr. 1.600 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 5,7 mio.

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

**Erklæring/Ansvar:** Vi erklærer at vi ikke har interesse i vurderingssummens størrelse, eller 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  
Marianne Husted  
Martin Nystrup Kallesen  
Gitte Mikkelsen  
Poul Nielsen  
Ivar Christensen  
Jens Wrang  
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 er dækket af bekendtgørelsens overgangsordning eller, hvis jeg ikke er dette:
- 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 VALUAREN's skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist, dog må foreningen publicere rapporten på sædvanlig vis til andelshaverne, dvs. på foreningens hjemmeside pt. uden adgangskontrol.

Frederiksberg, den 13. januar 2025



---

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>80.136.000</b> |
| Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:             |            | 5,15%             |
| Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:        |            | 5,25%             |
| Skønnet inflationsprocent på:                                          |            | 2,00%             |
| Ejendommens værdi pr. kvm før ledig lejlighed og evt. byggemulighed:   | Kr.        | 27.538            |
| Ejendommens værdi pr. kvm incl. ledig lejlighed og evt. byggemulighed: | Kr.        | 27.538            |
| Budgetperiode er på følgende antal år:                                 |            | 10                |
| Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:                      | Kr.        | 80                |
| Lejeniveau for boligleje pr. kvm:                                      | Kr.        | 1.700             |

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

## AFKASTBASERET BEREKNING

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

#### Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

|                                                              | Budget            |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| <u>FASE I:</u>                                               | <u>2023</u>       |
| <b>Indtægter:</b>                                            |                   |
| Årlig lejeindtægt boliger                                    | 4.947.000         |
| <b>Indtægter i alt</b>                                       | <b>4.947.000</b>  |
| <b>Omkostninger:</b>                                         |                   |
| Driftsomkostninger                                           | 440.782           |
| Administration                                               | 144.000           |
| Udvendig vedligeholdelse                                     | 232.800           |
| <b>Omkostninger i alt</b>                                    | <b>817.582</b>    |
| <b>Nettodriftsresultat før finansiering</b>                  | <b>4.129.418</b>  |
| <u>FASE II:</u>                                              |                   |
| Forrentningskrav                                             | 5,25%             |
| Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer                   | 78.655.586        |
| Kr. pr. kvm                                                  | 27.029            |
| <u>FASE III (reguleringer):</u>                              |                   |
| Fradrag for udgifter til opsat/ekstraordinær vedligeholdelse | -993.246          |
| Deposita                                                     | 2.473.500         |
| <b>Beregnet dagsværdi:</b>                                   | <b>80.135.841</b> |
| <b>I alt dagsværdi</b>                                       | <b>80.135.841</b> |
| <b>Dagsværdi afrundet</b>                                    | <b>80.136.000</b> |
| Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed        | 5,15%             |
| Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed      | 5,15%             |
| Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed           | 27.538            |
| Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed         | 27.538            |

## FØLSOMHEDSANALYSE

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

**Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:**

|                                          | <b>Afkast direkte:</b> | <b>Kr.</b>         | <b>Kr. pr. kvm:</b> |
|------------------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Nuværende vurdering:</b>              | <b>5,15%</b>           | <b>80.135.840</b>  | <b>27.538</b>       |
| Ved afkast:                              | 4,65%                  | 88.752.597         | 30.499              |
| Ved afkast:                              | 4,90%                  | 84.224.403         | 28.943              |
| Ved afkast:                              | 5,15%                  | 80.135.840         | 27.538              |
| Ved afkast:                              | 5,40%                  | 76.425.848         | 26.263              |
| Ved afkast:                              | 5,65%                  | 73.044.173         | 25.101              |
| Ved afkast:                              | 5,90%                  | 69.949.081         | 24.037              |
| <b>Ved afkast:</b>                       | <b>6,15%</b>           | <b>67.105.622</b>  | <b>23.060</b>       |
| Ved afkast:                              | 6,40%                  | 64.484.309         | 22.160              |
| Ved afkast:                              | 6,65%                  | 62.060.087         | 21.326              |
| Ved afkast:                              | 6,90%                  | 59.811.533         | 20.554              |
| Ved afkast:                              | 7,15%                  | 57.720.220         | 19.835              |
| Ved afkast:                              | 7,40%                  | 55.770.213         | 19.165              |
| <b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b> |                        | <b>-13.030.218</b> |                     |

|                                          | <b>Afkast normaliseret:</b> | <b>Kr.</b>        | <b>Kr. pr. kvm:</b> |
|------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Nuværende vurdering:</b>              | <b>5,25%</b>                | <b>80.135.840</b> | <b>27.538</b>       |
| Ved afkast:                              | 6,50%                       | 65.118.441        | 22.377              |
| Ved afkast:                              | 6,75%                       | 62.785.622        | 21.576              |
| Ved afkast:                              | 7,00%                       | 60.620.368        | 20.832              |
| Ved afkast:                              | 7,25%                       | 58.605.306        | 20.139              |
| Ved afkast:                              | 7,50%                       | 56.725.382        | 19.493              |
| Ved afkast:                              | 7,75%                       | 54.967.484        | 18.889              |
| <b>Ved afkast:</b>                       | <b>8,00%</b>                | <b>53.320.142</b> | <b>18.323</b>       |
| Ved afkast:                              | 8,25%                       | 51.773.276        | 17.792              |
| Ved afkast:                              | 8,50%                       | 50.317.994        | 17.291              |
| Ved afkast:                              | 8,75%                       | 48.946.420        | 16.820              |
| Ved afkast:                              | 9,00%                       | 47.651.556        | 16.375              |
| Ved afkast:                              | 9,25%                       | 46.427.160        | 15.954              |
| <b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b> |                             | <b>-7.300.226</b> |                     |

|                                                | <b>Kr. pr. kvm:</b> | <b>Kr.</b>        | <b>Kr. pr. kvm:</b> |
|------------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Nuværende vurdering:</b>                    | <b>1.700</b>        | <b>80.135.840</b> | <b>27.538</b>       |
| Ved en lejepris på:                            | 2.000               | 97.200.912        | 33.402              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.900               | 91.512.554        | 31.448              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.800               | 85.824.197        | 29.493              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.700               | 80.135.840        | 27.538              |
| <b>Ved en lejepris på:</b>                     | <b>1.600</b>        | <b>74.447.483</b> | <b>25.583</b>       |
| Ved en lejepris på:                            | 1.500               | 68.759.126        | 23.629              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.400               | 63.070.769        | 21.674              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.300               | 57.382.412        | 19.719              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.200               | 51.694.054        | 17.764              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.100               | 46.005.697        | 15.810              |
| <b>Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:</b> |                     | <b>-5.688.357</b> |                     |

## DCF-BEREGNING

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

|                           | År   | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | Terminalår |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| Investors afkastkrav %    | 5,25 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |            |
| Inflation %               | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00       |
| Kalkulationsrente %       | 7,25 | 0,93 | 0,87 | 0,81 | 0,76 | 0,70 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,53 | 0,50 | 0,46       |
| Forrentning deposita %    | 5,25 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |            |
| Måneders deposita bolig   | 6,00 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |            |
| Måneders deposita erhverv | 3,00 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |            |

|                                              |           |                  |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
|----------------------------------------------|-----------|------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Lejeindtægter:</b>                        |           |                  |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Boliger:                                     |           | <b>BBR kvm:</b>  | <b>Kr. pr. kvm:</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Boligleje i alt:                             |           | 2.910            | 1.700               | 4.947.000        | 5.045.940        | 5.146.859        | 5.249.796        | 5.354.792        | 5.461.888        | 5.571.125        | 5.682.548        | 6.030.365         |
| <b>Forrentning deposita:</b>                 |           |                  |                     | 129.859          | 132.456          | 135.105          | 137.807          | 140.563          | 143.375          | 146.242          | 149.167          | 158.297           |
| <b>Bruttoleje i alt:</b>                     |           |                  |                     | <b>5.076.859</b> | <b>5.178.396</b> | <b>5.281.964</b> | <b>5.387.603</b> | <b>5.495.355</b> | <b>5.605.262</b> | <b>5.717.368</b> | <b>5.831.715</b> | <b>6.188.662</b>  |
| <b>Driftsudgifter:</b>                       |           |                  |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Ejendomsskatter + Rottebekæmpelse            |           |                  |                     | 157.438          | 160.587          | 163.799          | 167.075          | 170.416          | 173.824          | 177.301          | 180.847          | 191.916           |
| Renovation                                   |           |                  |                     | 81.840           | 83.477           | 85.146           | 86.849           | 88.586           | 90.358           | 92.165           | 94.008           | 99.763            |
| Vicevært m.m.                                |           |                  |                     | 26.495           | 27.025           | 27.565           | 28.117           | 28.679           | 29.253           | 29.838           | 30.434           | 32.297            |
| Forsikring og abonnementer                   |           |                  |                     | 33.116           | 33.778           | 34.453           | 35.143           | 35.845           | 36.562           | 37.294           | 38.039           | 40.368            |
| Grundejerforening/gårdlaug                   |           |                  |                     | 70.574           | 71.985           | 73.425           | 74.894           | 76.392           | 77.919           | 79.478           | 81.067           | 86.029            |
| El m.m.                                      |           |                  |                     | 40.000           | 40.800           | 41.616           | 42.448           | 43.297           | 44.163           | 45.046           | 45.947           | 48.760            |
| Elevator                                     |           |                  |                     | 31.319           | 31.945           | 32.584           | 33.236           | 33.901           | 34.579           | 35.270           | 35.976           | 38.178            |
| Administration bolig                         |           |                  |                     | 144.000          | 146.880          | 149.818          | 152.814          | 155.870          | 158.988          | 162.167          | 165.411          | 175.535           |
|                                              |           | <b>Kvm:</b>      | <b>Kr. pr. kvm:</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Udvendig vedligehold bolig                   |           | 2.910            | 80                  | 232.800          | 237.456          | 242.205          | 247.049          | 251.990          | 257.030          | 262.171          | 267.414          | 283.782           |
| Udvendig vedligehold erhverv                 |           | 0                | 80                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| <b>Driftsudgifter i alt:</b>                 |           |                  |                     | <b>817.582</b>   | <b>833.933</b>   | <b>850.612</b>   | <b>867.624</b>   | <b>884.977</b>   | <b>902.676</b>   | <b>920.730</b>   | <b>939.144</b>   | <b>996.628</b>    |
| <b>Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:</b>  |           |                  |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Bygningsdel:                                 | <b>År</b> | <b>2023</b>      | <b>2024</b>         | <b>2025</b>      | <b>2026</b>      | <b>2027</b>      | <b>2028</b>      | <b>2029</b>      | <b>2030</b>      | <b>2031</b>      | <b>2032</b>      | <b>Terminalår</b> |
| Beløb - skønnet/ff. vedligeholdelsesrapport: |           | 0                | 0                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 2.000.000        |                   |
| <b>Udgifter i alt:</b>                       |           | <b>817.582</b>   | <b>833.933</b>      | <b>850.612</b>   | <b>867.624</b>   | <b>884.977</b>   | <b>902.676</b>   | <b>920.730</b>   | <b>939.144</b>   | <b>957.927</b>   | <b>2.977.086</b> | <b>996.628</b>    |
| <b>Driftsresultat / cash flow</b>            |           | <b>4.259.277</b> | <b>4.344.463</b>    | <b>4.431.352</b> | <b>4.519.979</b> | <b>4.610.378</b> | <b>4.702.586</b> | <b>4.796.638</b> | <b>4.892.570</b> | <b>4.990.422</b> | <b>3.090.230</b> | <b>5.192.035</b>  |
|                                              |           |                  |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>Ultimo</b>     |
|                                              |           |                  |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>98.895.904</b> |

|                                |                   |                     |
|--------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>DCF-metode</b>              | <b>Kr.</b>        | <b>Kr. pr. kvm:</b> |
| NV cash flows                  | 31.021.841        |                     |
| NV terminalværdi               | 49.113.999        |                     |
| <b>Markedsværdi DCF-metode</b> | <b>80.135.840</b> | <b>27.538</b>       |
| Evt. byggemulighed             | 0                 | 0                   |
| Evt. ledig lejlighed           | 0                 | 0                   |
| <b>I alt markedsværdi</b>      | <b>80.135.840</b> | <b>27.538</b>       |
| <b>Afrundet markedsværdi</b>   | <b>80.136.000</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 bla Bolig/erhverv</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. 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 en opdatering hos kommunen.

## REFERENCEEJENDOMME

### 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 |
|--------------------------|---------|--------------|-------------|--------------|-----------|
| Torbenfeldvej 2E         | 2665    | april 2024   | 230.500.000 | 7.857        | 29.696    |
| Gammel Køge Landevej 328 | 2650    | oktober 2022 | 19.600.000  | 693          | 28.655    |
| Egelykkeparken 11D       | 2670    | juli 2022    | 112.755.000 | 4.031        | 28.323    |

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. |
|---------------------------|---------|----------------|-------------|--------------|-----------|---------------|
| Industrivangen 10         | 2635    | oktober 2022   | 410.000.000 | 13.923       | 29.448    | 4,49%         |
| Richard Mortensens Vej 31 | 2300    | september 2024 | 560.000.000 | 21.863       | 25.614    | 4,44%         |
| Torbenfeldvej 2E          | 2665    | april 2024     | 240.000.000 | 11.068       | 21.684    | 5,00%         |