

Ryvangen, den 7. november 2018
Sagsnr. 600484

VURDERINGSRAPPORT

over

Andelsboligforeningen Assurandørernes Gård

**Bag Søndermarken 11 - 23,
2000 Frederiksberg**

**Vurdering i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2,
litra b – *det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.***

Vurdering som udlejningsejendom med 79 beboelseslejemål

til kontant Kr. 103.650.000

svarende til kr. 23.503 pr. etagekvadratmeter incl. grund

WIBORG + PARTNERE APS
LYNGBYVEJ 14 2
2100 KØBENHAVN Ø
TLF.: +45 70 22 82 52

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK
WWW.WIBORG-PARTNERE.DK
CVR. NR. 26 75 66 77
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

1. Indledning

- 1.1 **Sagsnr.** 600484
- 1.2 **Sagsansvarlig** Erik Wiborg, ejendomsmægler & valuar, MDE
- 1.3 **Ejerforhold** A/B Assurandrørernes Gård
- 1.4 **Rekvirent** A/B Assurandrørernes Gård
v/ Bestyrelsen
c/o hr. Jan Ellegaard Hansen
Bag Søndermarken 21 2 th
2000 Frederiksberg
- 1.5 **Administrator** Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Att. Cand. Jur. Anne Nepper
- 1.6 **Formål / Besigtigelse** På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi pr. 30.09.2018, i fri handel ved salg til uafhængig tredjemand inden for en tidshorisont på 6 måneder fra dato.
- Ejendommen er besigtiget den 6. november 2018 af Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS hvor hr. Jan Buntzen fra andelsboligforeningens bestyrelse sammen med vicevært Jesper Hauge viste rundt.

2. Tema for vurdering

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2, litra b – **det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.**

Vurderingen er udarbejdet ud fra, hvad et marked må forventes at ville betale for ejendommen og ikke ud fra, hvad en konkret køber vil betale for ejendommen. Det skal derfor ses bort fra liebhaverværdier.

Ligeledes skal ejendommen vurderes ud fra, at andelsforeningen handler frivilligt, og ikke er under tvang eller i en økonomisk presset situation.

Vurderingen af ejendommen udmunder i en kontantværdi der betales af køber til sælger, hvori der ikke indgår finansiering. Ligeledes skal der heller ikke medtages mulige handelsomkostninger for køber.

Vurderingen omfatter ikke en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen.

Vurderingen konstituerer ikke en byggeteknisk gennemgang.

Ejendommen værdiansættes efter princippet om de tilbagediskonterede fremtidige pengestrømme, også kendt som DCF-modellen.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 3,5 %, inflationen udgør 2 %. Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer.

Investorer til boligudlejningsejendomme handler på vurderingstidspunktet til et historisk set lavt afkast. Fuld istandsatte boligudlejningsejendomme uden yderligere lejestigningspotentiale handles med en tendens til, at investorer koncentrerer sig om de velbeliggende og godt udstyrede ejendomme der tiltrækker solide lejere.

Den anvendte afkastprocent er ligeledes fastsat i forhold til ejendommens potentielle lejestigning ved modernisering af ejendommens lejligheder. En sådan modernisering skal udføres ved den enkelte lejers fraflytning og være i overensstemmelse med bestemmelserne i Boligreguleringsloven. Markedet efterspørger og udnytter disse muligheder i så stort omfang som muligt og vi har således ved beregning af ejendommens værdi opstillet en kalkulation over værdipotentialet ved renovering af ejendommens lejligheder over en årrække. Kalkulationen er baseret

på en tilbagediskontering af de forhøjede lejer der potentielt forventes at tilflyde ejendommen, ligesom de anslåede renoveringsomkostninger fratrækkes i takt med de forfalder.

Prisniveauet for boligudlejningsejendomme er konstant underlagt svingninger, afledt af investorenes forventninger til udviklingen i obligationsrenten, inflationen, byggeomkostningerne, skatte- og lejeregler mv., men markedsværdien er fastsat efter vor bedste overbevisning som værende realistiske under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau. I forlængelse heraf, henviser vi til nærværende rapports afsnit om de makroøkonomiske forhold og det danske boligmarked.

Individuelle forbedringer foretaget og betalt af den enkelte andelshaver hvor andelshaveren kan forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, og beløbet bør derfor ikke medtages i foreningens regnskab er ikke medtaget i ejendommens markedsværdi.

Vurderingen er foretaget ud fra vort indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning.

Dansk økonomi er inde i en god gænge, og opsvinget har på både nationalt og europæisk plan bidt sig fast. Rammerne omkring den danske økonomi er grundlæggende sunde. De offentlige budgetter balancerer langsigtet, statsgælden er lav i europæisk målestok og arbejdsmarkedet er fleksibelt og omstillingsparat.

Symptomatisk for dansk økonomi i disse år er, at den er relativt som forventet og uden store udsving. De økonomiske nøgletal viser, at Danmark følger den europæiske konjunkturcykel. Gælden i samfundet har været relativt stabil i en lang periode, mens privatforbruget og investeringerne på kort sigt har været moderat stigende.

På trods af at dansk økonomi befinder sig i et økonomisk opsving, har lønstigningerne været relativt afdæmpede i forhold til, at arbejdskraftmanglen er udtalt i flere brancher.

BNP-væksten har de seneste år ligget omkring 2%. Selvom væksten forventes en anelse lavere i år, primært pga. af tørken og den lavere landbrugsproduktion, er 2% også forventningen i de kommende år. Det er som udgangspunkt positivt, men ikke prangende i betragtning af, at et reelt opsving er i gang, og at vækstraterne under tidligere opsving har

været højere. Det kan betyde, at den strukturelle danske BNP-vækst er nedadgående, uden nye reformer.

Ledigheden i Danmark har været i en nedadgående spiral siden begyndelsen af 2010'erne. Det har været en af driverne i forhold til den danske økonomiske vækst. Men adskillige år med faldende ledighed har også betydet, at arbejdsmarkedskapaciteten er blevet mindre, og i visse sektorer så stram (fx byggeri og anlæg), at manglen på arbejdskraft enten kommer til at betyde et større lønpres eller aftagende økonomisk produktion de kommende år.

Den danske inflation har været lav sidste år og i år, relativt til vores nabolande, primært på grund af svage prisstigninger på fødevarer og drikkevarer. Dette er formentlig bare et forbigående problem, og vi vil med al sandsynlighed se dansk inflation på linje med eurozonens, da dansk økonomi grundlæggende følger inflationen der.

Den lave inflation spiller en rolle i forhold til lønniveauet i Danmark, for lønstigningerne i denne opadgående konjunkturperiode, har været begrænsede i forhold til tidligere perioder. Den meget lave inflation resulterer dog i en højere realløn, hvilket også har været medvirkende til et stigende privatforbrug i første del af 2018. Generelt ligger privatforbruget i Danmark på et gunstigt niveau, med plads til yderligere stigninger, eftersom det danske privatforbrug post finanskrisen har dette ligget et stykke under den langsigtede strukturelle forbrugskvote.

Økonomiske nøgletal for Danmark og Eurozonen.

		2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
BNP-vækst	<i>Danmark</i>	0,9%	1,6%	1,6%	2,0%	2,3%	1,8%	1,8%
	<i>EU</i>	0,2%	1,6%	2,2%	1,9%	2,7%	2,6%	2,3%
Ledighed	<i>Danmark</i>	5,8%	5,0%	4,6%	4,2%	4,2%	4,0%	3,8%
	<i>EU</i>	10,9%	10,2%	9,4%	8,5%	7,6%	6,9%	6,5%
Inflation	<i>Danmark</i>	0,8%	0,6%	0,5%	0,3%	1,1%	0,9%	1,5%
	<i>EU</i>	1,5%	0,5%	0,0%	0,3%	1,6%	1,6%	1,7%
Privatforbrug	<i>Danmark</i>	0,2%	0,6%	2,3%	2,1%	1,5%	2,3%	2,4%
	<i>Eurozonen</i>	-0,6%	0,8%	1,8%	2,0%	1,7%	1,7%	1,7%

Kilde: Danske Bank, Eurostat og Danmarks Statistik.

De danske og europæiske renter er stadig lave, og det europæiske kontinent som helhed er stadig langt fra en situation, hvor renterne er på et holdbart langsigtet niveau. Forventningen i markedet er, at ECB vil hæve renterne gradvist over de kommende år, og at den danske

centralbank vil følge denne udvikling. Det er stadig uafklaret hvad der vil ske, når ECB hæver renten, eftersom flere sydeuropæiske lande er pressede af massiv statsgæld og svigtende økonomisk vækst. Denne operation kan derfor skabe problemer for dem, med en eventuel genfremtvingning af gældskrisen fra 2011. Dette skrækscenarie vil ECB for alt i verden undgå, hvilket betyder, at renten langsomt vil hæves som estimeret i tabellen nedenunder.

	2019*	2020*	2025*
ECB	0,2%	0,7%	2,5%
Dansk Statsobl.	0,5%	0,5%	3,5%
Tysk Statsobl.	0,4%	0,4%	3,3%
Amerikansk Statsobl.	3,5%	3,9%	4,0%
Dansk Realkreditobl.	2,3%	2,3%	4,8%

Vismændenes renteestimer.

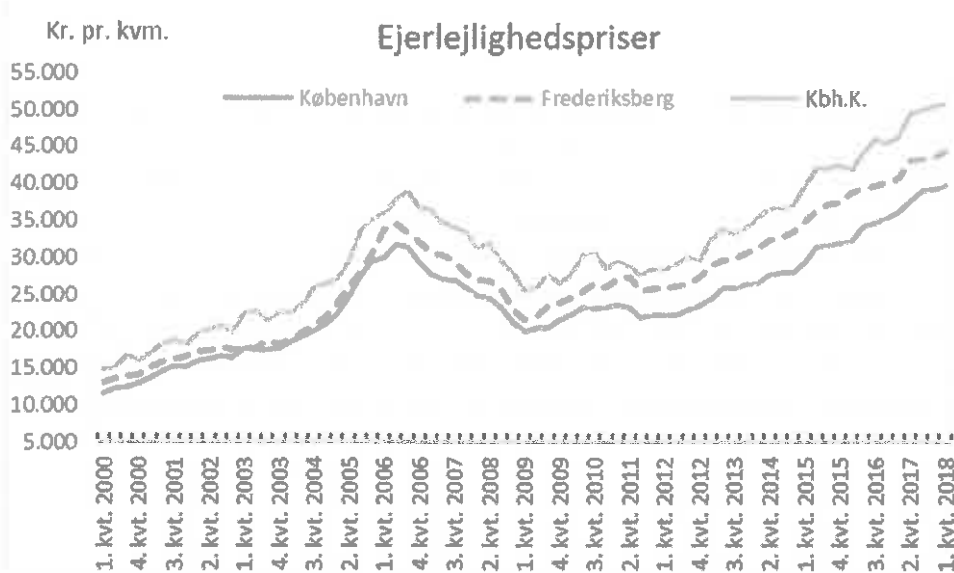
	2019*	2020*	2025*
ECB	0,2%	0,7%	2,5%
Dansk Statsobl.	0,5%	0,5%	3,5%
Tysk Statsobl.	0,4%	0,4%	3,3%
Amerikansk Statsobl.	3,5%	3,9%	4,0%
Dansk Realkreditobl.	2,3%	2,3%	4,8%

Kilde: Vismændene (30 årige realkreditobligationer og 10 årige statsobligationer).

Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

Ejerlejlighedsmarkedet: Priserne på boligmarkedet i København har været stigende siden 2011, med nominelle priser der idag ligger betragteligt højere end før finanskrisen. Dette kommer i kølvandet, på den økonomiske vækst i Danmark og specielt i hovedstadsområdet, samt de historisk gunstige lånevilkår vi har haft de seneste år. De korte renter har i lange perioder været negative, og man har lejlighedsvis kunnet optage 30 årige 2%'s lån. Disse faktorer har lagt et naturligt pres på priserne, der i visse bydele ligger på mere end 50.000 kr. pr. kvadratmeter.

Udvalgte priser for ejerlejligheder.



Kilde: Finans Danmark.

Afslag og liggetider fungerer som vigtige indikationer på, hvor sundt ejendomsmarkedet er. De følger fluktuationerne i forhold til selve prisudviklingen, så der i opadgående trends er korte liggetider og små afslag, og vice versa. De to indikatorer har igennem de seneste fire år ligget relativt stabilt, men er begyndt at røre på sig de seneste måneder. Her har antallet af boliger til salg i København været svagt opadgående, og hvis dette mønster, med stigende udbud i forhold til efterspørgsel varer ved, vil det betyde faldende priser i den kommende tid.

Liggetider og afslag på salg af ejerlejligheder i København.



Kilde: Finans Danmark.

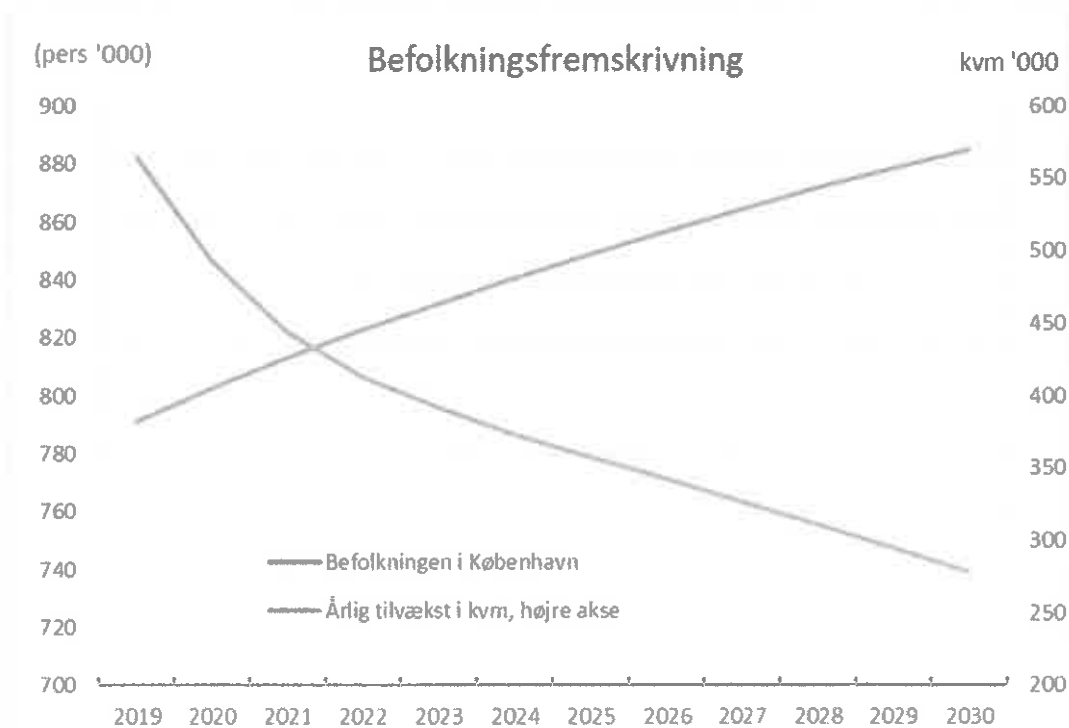
Investeringsmarkedet:

Ejerlejlighedsmarkedet og boligudlejningsmarkedet er grundlæggende to sider af samme sag. Priserne på dette marked afspejler personers betalingsvillighed for at bo et bestemt sted, henholdsvis som ejer og lejer. Derfor bevæger markederne sig også ofte ens. Ligesom ejerlejlighedsmarkedet, har investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme derfor også været i voldsom vækst de senere år. Her har faktorer som det økonomiske opsving, de lave renter og den tiltagende urbanisering presset priserne op i historisk høje niveauer, som dette afsnit vil gå i dybden med.

Urbaniseringen og byggeaktivitet:

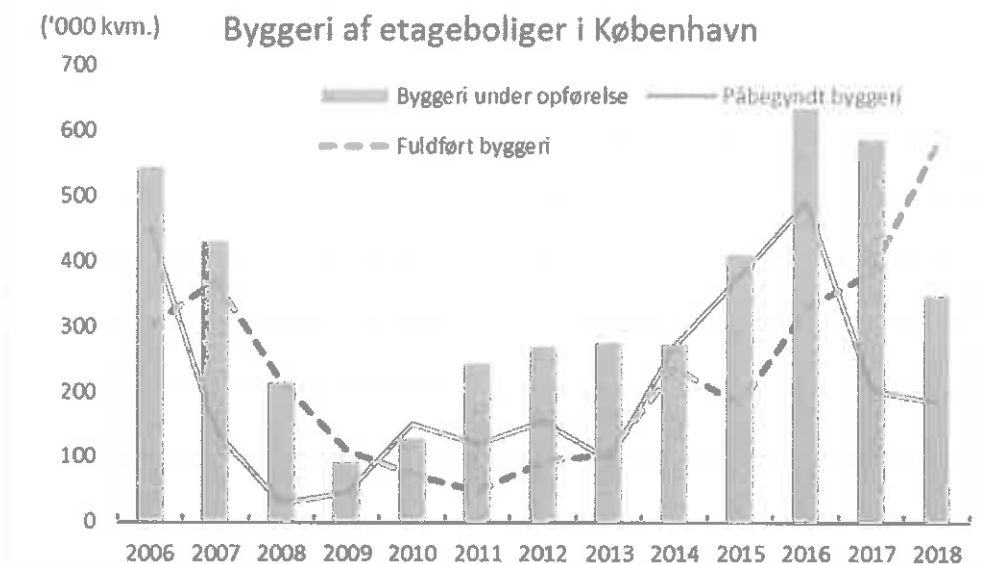
Hovedstadsområdet har været i en rivende udvikling de seneste årtier. Det har betydet, at København er vokset med en befolkningstilvækst på omkring 1000 personer om måneden i disse år. Væksten i indbyggertallet vil vare ved, men flader langsomt ud over tiden, og det estimeres at den vil være på omkring 500 personer om måneden i år 2030. Dette betyder et øget boligbehov, og dermed fortsat byggeri i hovedstadsområdet. Behovet for boliger følger befolkningsudviklingen, og er på omkring en halv million kvadratmeter om året på kort sigt, og vil herefter flade ud i takt med befolkningstilvæksten.

Befolkningsfremskrivning og boligbehov til 2030.



Kilde: Danmarks Statistik, Dansk Byggeri og Scheel & co.

Opførelse af etageboliger i København.



Kilde: Danmarks Statistik og Scheel & co.

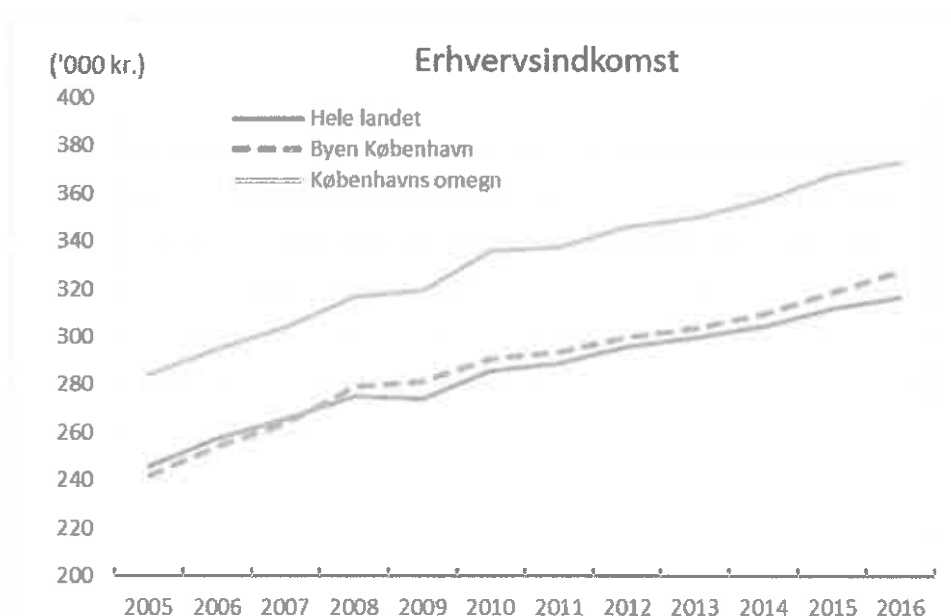
Finanskrisen satte en brat stopper for byggeriet i hovedstadsområdet, og i årene efter var byggeprojekterne få. Boligbyggeriet har derfor i en lang periode ikke tilsvaret tilflytningen og boligefterspørgslen i København. Dette har betydet en voldsom vækst i byggeriet, specielt i årene 2014-16. Men selvom boligbyggeriet har været tiltagende, er der stadig en diskrepans, i forhold til den befolkningstilvækst der er i hovedstaden, som ovenstående grafer viser. Der er flere grunde til dette, både i forhold til efterspørgslen og priserne. Reglerne for boligbyggeri i København er rigide. Der må ikke opføres projekter, hvor den gennemsnitlige bolig er under 95 kvm., med mindre der specifikt er tale om ungdomsboliger. Dette skaber en uligevægt i efterspørgslen, da mindre lejemål i høj grad er efterspurgt. Derudover har prisen på mange nybyggerier været for høj, da der ikke har været tilstrækkelig mange lejere, som har kunnet eller villet betale prisen i markedet, hvilket har betydet tomgang i større nybyggede lejligheder det seneste års tid.

BNP og løn i hovedstadsområdet:

Efterspørgslen og dermed prisen på bolig, er på lang sigt drevet af den økonomiske vækst (stigende lønninger) og den årlige boligomkostning. Da lønninger skal afholde boligomkostningen, er det udviklingen i landets produktion og dermed lønudviklingen, som langsigtet driver prisniveauet på boliger.

Det er derfor væsentligt at se på den økonomiske aktivitet og indkomsterne i hovedstadsområdet, for om disse understøtter tendenserne på boligmarkedet. Som nedenstående graf viser, ligger den gennemsnitlige indkomst i København omkring landsgennemsnittet. Det kan virke overraskende, eftersom de dyreste boligområder i landet netop ligger i København. Mens omegnskommunerne traditionelt er kendetegnet ved at huse mange børnefamilier, der trækker indkomsterne op, er befolkningssammensætningen i København mere diversificeret. Her er mange studerende og store områder med sociale boligbyggeri, som trækker indkomsterne ned, så der er et større skel mellem folk i byen. Men København er ligeledes kendetegnet ved, at andelen af indbyggernes omkostninger til bolig er markant højere end i resten af landet. Boligomkostningen i København beløber sig helt op i 52% af en gennemsnitsfamilies indkomst efter skat. Et niveau der er dobbelt så højt som landsgennemsnittet¹. Indbyggerne i København bruger derfor flere penge på bolig, og der er derudover en stor gruppe af indbyggere med gode indkomster, der kan understøtte de høje boligomkostninger i hovedstaden.

Erhvervsindkomsten for personer med denne indkomsttype i hele landet, København og dens omegn.

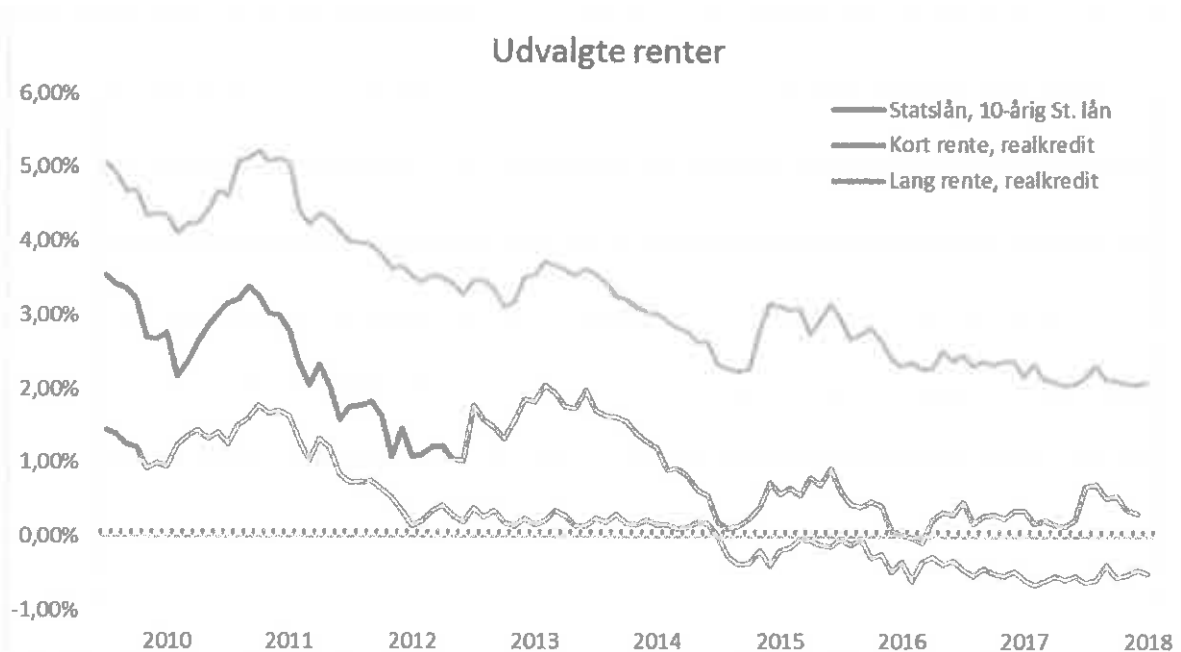


Kilde: Danmarks Statistik.

Renter og alternativinvesteringer:

Som reaktion på finanskrisen i 2008-09 og den efterfølgende recession har den vestlige verdens centralbanker presset renterne ned for at stimulere deres respektive økonomier. Det har betydet et lavrenteregime, hvor traditionelle aktiver som obligationer giver beskedne eller i nogle tilfælde negative afkast. Lavrenteregimet har skabt en forskydning i aktivklasserne på investeringsmarkederne, der har medvirket til, at flere investorer er blevet presset over i alternative investeringer, som fx ejendomme, infrastruktur, solceller mv. Forskydningen har betydet, at flere penge er blevet kanaliseret over i alternative investeringer, hvor afkastet for disse er faldet. Det betyder også ejendomsmarkedet som helhed, og boliginvesteringsmarkedet i hovedstadsområdet i særdeleshed.

Lang og kort realkreditobligationsrente².



Kilde: Realkreditrådet.

Leje og afkast:

Med baggrund i investorernes jagt efter højere afkast, en stærk regional vækst og tiltagende urbanisering, har boligudlejningsmarkedet i hovedstadsområdet været den mest attraktive sektor på ejendomsmarkedet de seneste år. Denne udvikling har drevet priserne op. Boligudlejningsmarkedet i hovedstaden har nogle unikke og attraktive karakteristika som investeringsobjekt. Boligudlejningsejendomme er generelt kendetegnet ved en stærkt heterogenitet. Det være sig i beliggenhed, udformning, stand mv. Men særligt i København,

¹ Arbejdernes Landsbank; notat om boligbyrden efter landsdel, 14 dec. 2016.

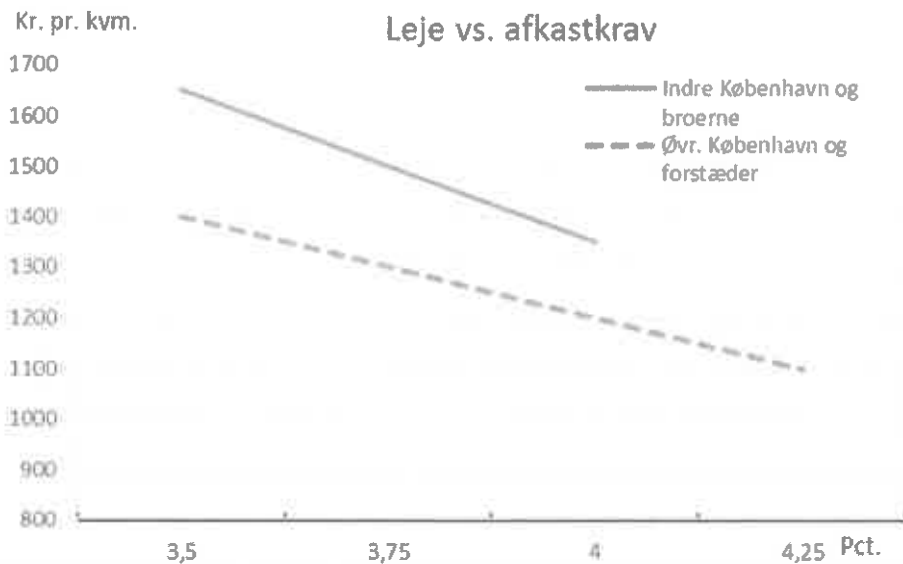
er der i den gamle bygningsmasse ofte et væsentligt renoveringspotentiale og dermed en lejerreserve, som kan hentes ved at renovere disse ejendomme.

På det københavnske boligudlejningsmarked skelnes der nemlig mellem to ejendomstyper; ejendomme der er taget i brug før 1. januar 1992, og efter. Ejendomme taget i brug før, er en del af den gamle bygningsmasse, og dermed underlagt huslejerreglerne om enten omkostningsbestemt husleje, eller det lejedes værdi – forenklet. Den del af bygningsmassen der er underlagt omkostningsbestemt husleje, vil oftest have et betydeligt lejepotentiale. Dette potentiale kan aktiveres ved renovering af disse lejligheder, hvorefter de flyttes over i kategorien "det lejedes værdi". Begge hovedgrupper af huslejerregler er dog i sidste ende underlagt, hvad huslejeankenævnet i hver enkelt sag fastslår som passende huslejer, dog med en generel større frihed når et lejemål udlejes efter reglerne i "det lejedes værdi", hvor lejen er højere.

Afkastkravet for boligudlejningsejendomme i både den gamle og nye boligmasse følger hinanden, men er oftest lavere i den gamle, da denne sektor indeholder flere uudnyttede potentialer. Afkastkravet beregnes med udgangspunkt i en pengestrømsmodel, hvor der indlægges en renoveringsperiode (10-15 år), hvori hver enkel lejlighed fraflyttes, renoveres og herefter genudlejes til en højere leje. Investoren stipulerer på denne måde en realistisk markedssituation, hvormed den enkelte investor kan sandsynliggøre afkastet, som den enkelte ejendom skal forrentes med, og hvilket afkast man er villig til at kompenseres med.

² Den korte rente er et vægtet gennemsnit af de senest udstedte effektive et og to års

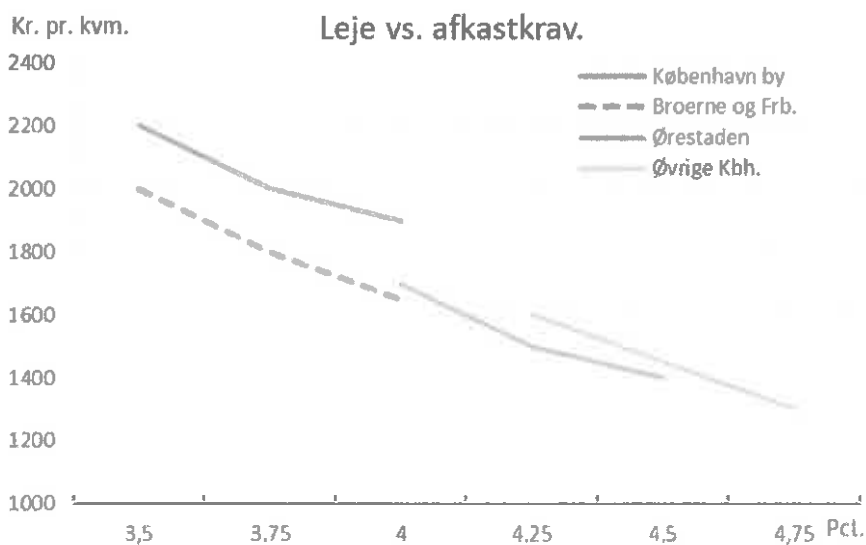
Leje og afkastkrav for den gamle boligmasse i 2018.



Kilde: Egne beregninger.

Med hensyn til de ikke alene markedsmæssige vilkår for lejefastsættelsen, og de betydelige lejepotentialer i værdiansættelsesmodellerne, afspejler ovenstående figur vores estimat af prisstrukturen på boligudlejningsmarkedet i den gamle bygningsmasse igennem det seneste års tid. Her for fuldt udviklede ejendomme.

Leje og afkastkrav for den nye boligmasse i 2018.

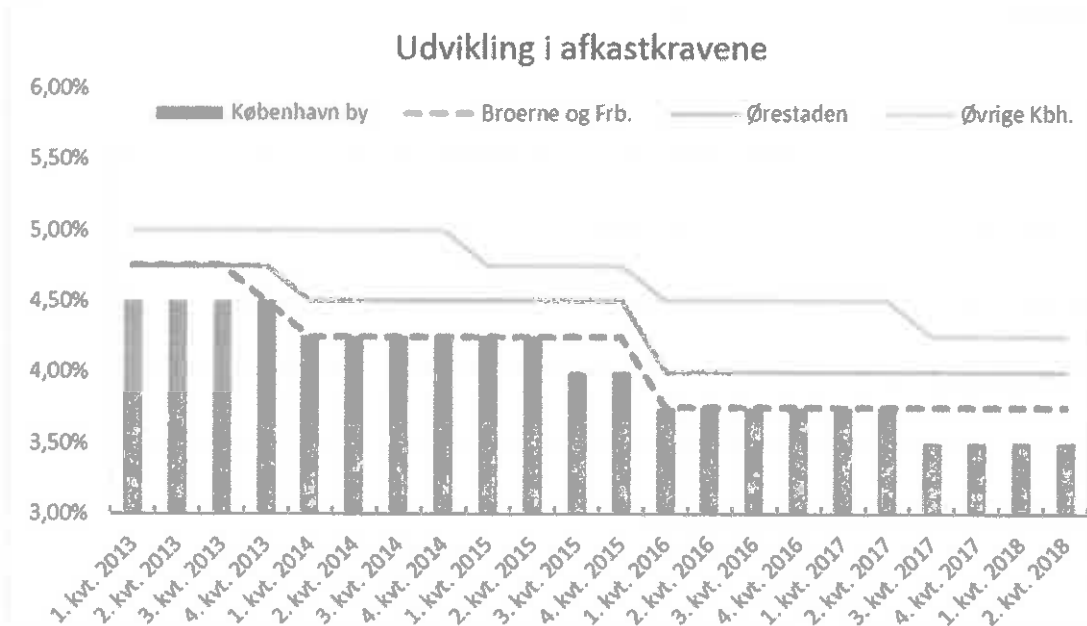


Kilde. Egne beregninger.

realkreditobligationsrenter. Den lange rente er ligeledes en effektiv 30 års realkreditobligationsrente.

Nyere ejendomme der er taget i brug efter 1. januar 1992, reguleres efter loven om markedsleje, og her er lejefastsættelsen fri. Den leje der kan opkræves, er derfor den, som boligsøgende i markedet er villige til at betale. Afkastkravene for denne type ejendomme er nemmere at fastsætte, da der ikke skal indregnes renoveringspotentialer i vurderingsmodellen, som for ejendomme i den gamle boligmasse.

Udviklingen i afkastene for primære investeringsejendomme i den nye boligmasse.

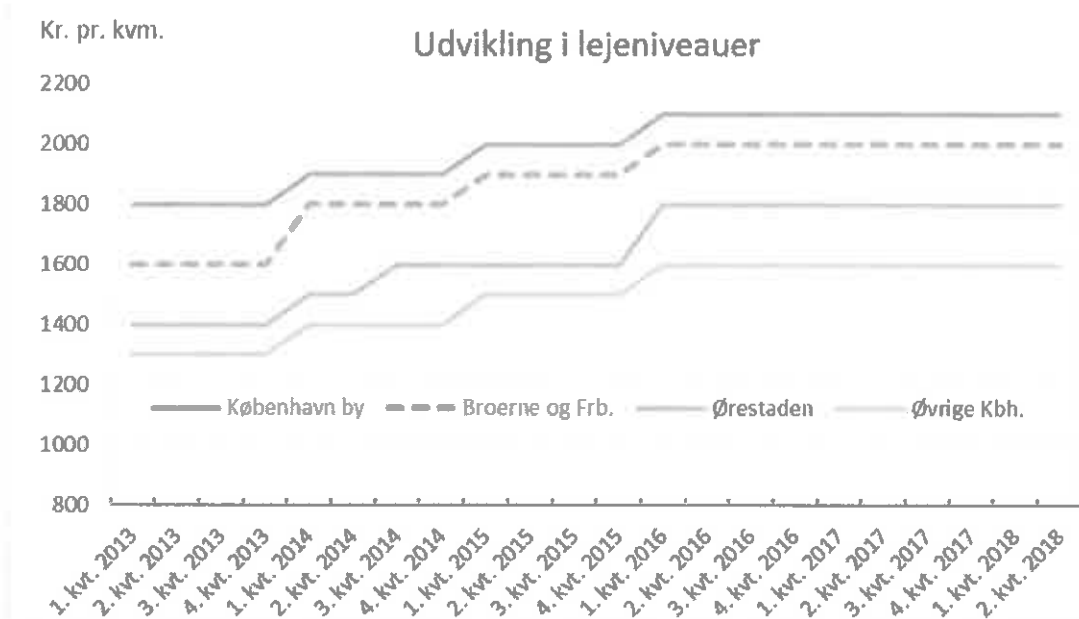


Kilde: Egne beregninger.

Afkastene for disse ejendomme følger de samme dynamikker som i den gamle boligmasse, og derfor udvikler begge markeder sig nogenlunde ens. Dette marked har derfor også været stærkt opadgående de senere år, og de allermost attraktive adresser har passeret 2000 kr. pr. kvadratmeter i årlig husleje. Ligeledes har afkastene her også været faldende over de sidste år i alle dele af hovedstaden, og handles historisk lavt til 3,50% på de bedste adresser.

Både udviklingen i afkastkravene og lejepriserne spiller en betydelig rolle i prisfastsættelsen af ejendomme. Lejepriserne er oftest betinget af lokaløkonomiske forhold og efterspørgslen og udbuddet af boliger – alle faktorer der har været til stede i hovedstadsområdet. Afkastet derimod, afhænger i højere grad af den nationale og globale risikopræmie på aktiver, en præmie der følger renten tæt. På dette punkt er markedet blevet hjulpet på vej af de faldende renter, der har drevet afkastene ned.

Udvikling i lejeniveauer for primære investeringsejendomme i den nye boligmasse.



Kilde: Egne beregninger.

Sammenfattende handles de københavnske boligudlejningsejendomme aktuelt til historisk høje priser. Dette skyldes stærkt stigende huslejepriser og faldende afkastkrav igennem de seneste år. Især andelen af nye boliger på markedet har presset huslejepriserne op. Efter stor byggeaktivitet i en årrække, har det seneste halve år betydet et lettere prispres på de største nybyggede boliger i hovedstadens yderområder. Det forventes i de kommende år, at huslejepriser vil stige mere afdæmpet, i takt med lønudviklingen. Den globale risikopræmie, og dermed afkastkravet på boligudlejningsejendomme, har været på vej ned siden 2012. Som beskrevet i dette afsnit handles de bedst beliggende ejendomme til meget lave afkast, og vi forventer derfor, at disse er ved at nærme sig et leje, hvor afkastene ikke kommer meget længere ned. Driverne på boligudlejningsmarkedet skal i stedet komme fra forøget økonomisk aktivitet og økonomien som helhed, som skal give rum til højere huslejestigninger, og dermed generere fremtidige prisstigninger.

Denne økonomiske gennemgang er lavet på baggrund af de seneste rapporter, analyser og statistikker af: Danske Bank, Danmarks Statistik, DØR, Finansministeriet, Realkreditrådet, Eurostat og generelle markedsinformationer. Det være sig inspirationen i selve teksten, graferne og forecast tallene. Information der behøver videre beskrivelse, er at finde i de dertilhørende fodnoter.

3. Forudsætninger

3.1 Ejendommen

Det forudsættes, at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet og at ejendommen ikke er miljøbelastet.

Ejendommen består af 2 fritliggende blokke. I tilknytning til bebyggelsen hører der et dejligt haveareal samt legeomuligheder for børnene i karréen.

Vurderingen er jf. gældende landsretsdom foretaget under forudsætning af, at der vil være en disponibel lejlighed i ejendommen til køber. Værdien af 1 ledig lejlighed fremgår af rentabiliteten.

I ejendommen var der pr. 1. januar 1995 mere end seks udlejede lejligheder i ejendommen, og lejeindtægten for ejendommen skal derfor fastsættes ud fra at der er tale om en udlejningsejendom som er omfattet af lejelovgivningens bestemmelser om omkostningsbestemt husleje.

Som anført skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom, hvilket vil sige i udlejet stand.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom.

Det skal bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation for den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en ændring i markedsværdien for ejendommen.

Med baggrund i oplyste driftsudgifter, herunder erfaringsgrundlag for tilsvarende ejendomme samt anslåede forbedringsforhøjelser efter 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, har vi anslået den omkostningsbestemte husleje.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5 stk. 2 og for ny etablerede lejligheder i f. eks. tagetagen kan lejens størrelse fastsættes som markedsleje.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklara-
tioner mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller
anvendelse væsentligt, herunder at der ikke påhviler
ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er
oplyst.

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller
påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejen-
dommen.

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der
ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke
udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig.

at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført
og indrettet.

at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendig-
heden af, at der er behov for ekstraordinære vedligehol-
delses eller forbedringsarbejder, udover de allerede
skønnede.

at der ved ejerskifte kan tegnes en sædvanlig byg-
ningsforsikring incl. svamp og insekt dækning til en
normal præmie.

at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i
det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen
for forurening af miljøet.

3.2 Økonomi

Ejendommen skal i enhver henseende være gældfri,
således at eventuelle lån og gæld til vand, vej og
kloak, fællesudgifter m.v. i forbindelse med et salg af
ejendommen enten indfries af sælger eller overtages
af køber - alt afhængig af salgsvilkårene i øvrigt.
Ejendommen forudsættes solgt på kontantbasis. Det
forudsættes, at depositum og indestående på vedli-
geholdelseskonti medtages over refusionsopgørel-
sen i forbindelse med et salg af ejendommen som
fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

3.3 Referenceejendomme Markedet for salg af investeringsejendomme, har væ- ret på lavt blus i flere år, dette har ændret sig i de se-

neste år hvor der på ny har været et øget antal handler i det "fri marked mellem uafhængige parter, der handler uden nogen form for tvang".

Der er i maj 2017 er der solgt en bolig- og erhvervs-ejendom på Godthåbsvej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 19.860.

Der blev i september 2017 solgt en boligudlejnings-ejendom på Vodroffsvej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 25.338.

I oktober 2017 er der solgt en bolig- og erhvervs-ejendom i Kingosgade til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 23.958.

I maj 2018 er der solgt en ren boligudlejningsejendom på Dronning Olgas Vej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 24.538.

4. Beliggenhed

4.1	Matr. nr.:	1 BG Frederiksberg
4.2	Ejendomsnr.:	007256 i kommune 147 (Frederiksberg)
4.3	Postadresse:	Bag Søndermarken 13 - 23, 2000 Frederiksberg
4.4	Kommune:	Frederiksberg
4.5	Region:	Hovedstaden

5. Den almindelige offentlige vurdering

Vurdering pr. 1. oktober 2017

Offentlig vurdering	kr.	79.000.000
heraf grundværdi	kr.	12.582.100

6. Kontantvurdering

Kontantpris	:	kr.	103.650.000
Skriver kroner	:	Ethundredetremillionersekshundredefemtitusinde 00/100	

7. Anvendelse

7.1 Nuværende:

Andelsboligforening med i alt 79 beboelseslejemål. Opgangsdøre er forsynet med porttelefonanlæg. De lejligheder der bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens alm. bestemmelser kommer til anvendelse.

Lejlighedsstørrelserne varierer fra ca. 41 m² og op til 78 m².

7.2 Ejendommen:

Der skønnes ikke at være udvidelsesmuligheder på ejendommen.

7.3 Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 3 i SAVE registeret (bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags, jf. Kulturarvstyrelsen).

8. Arealforhold

Grundareal i alt heraf vej	2.607 m ² 0 m ²	ifølge tingbogsattest
Bebygget areal	882 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 07.11.2018
Samlet bygningsareal	4.410 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 07.11.2018
Boligareal	4.410 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 07.11.2018
Kælderareal	882 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 07.11.2018

Udhus

13 m² ifølge BBR-meddelelse af 07.11.2018

Der er ikke foretaget kontrolopmåling.

Af BBR-meddelelsen fremgår det at der er en verserende byggesag på ejendommen.

I henhold til byggelovgivningen kræves i dag ikke en tilladelse fra byggemyndighederne for at fjerne indvendige vægge i en beboelseslejlighed, der er mindre end 150 m², under forudsætning af, at der er tale om ikke bærende vægge.

Ændringen i bygningsreglementet pr. 1. januar 2013 betyder, at der ikke længere skal søges tilladelse til nedsænkning af lofter, blænding af døre og nedrivning af lette vægge, de nye regler gælder selv om arbejderne er udført før 1. januar 2013.

Såfremt der i en lejlighed fjernes ikke bærende vægge og antallet af beboelsesrum dermed ændres i forhold til det, der er registreret i BBR-registeret, påhviler det ejeren / administratør at indberette det korrekte antal rum til kommunens BBR-register.

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår:

1940 ifølge BBR-meddelelse af 07.11.2018.

9.2 Generel beskrivelse:

Ejendommen er en særdeles velbeliggende i Frederiksberg Kommune lige overfor Søndermarken og tæt ved den centrale del af Valby, som er et meget spændende etageboligområde med butikker i gadeplan og beboelseslejligheder i de øvrige etager. Der er gode indkøbsmuligheder med mange nærbutikker og en god infrastruktur med busforbindelser og der er gå afstand til Valby S-station. Der er fra ejendommen ikke langt til det grønne område Frederiksberg Have. Ejendommen er beliggende i grænsen som skiller Frederiksberg og København kommune. Valby er blevet et særdeles eftertragtet boligområde. Tingstedet og Spinderiet med butikscenter, kontorer og boliger har været medvirkende til at højne hele området.

Der er tale om 2 bygninger som er opført i 5 etager excl. tagetage og kælder. Der er elevator. Ejendommen har 6 opgange. Bygningerne er opført i røde mursten og med indgangsportaler i gotisk stil. Taget er belagt med sort-brune tegl på de skrå flader afsluttet med tagpap på den flade del. Taget har en begrænset restlevetid og det anbefales at der spares op til en udskiftning heraf.

I perioden 2017-2018 er der gennemført en renovering af faldstammer og stigestrengene i bygningerne til et

samlet beløb på ca. 8 mill. Kr.

Der er i 2018 opsat ny varmtvandsbeholder, nye radiatorventiler på samtlige radiatorer, der er opsat vandmålere, rottespærre og et spædevandsanlæg.

Lejlighederne beliggende fra 1. – 4. sal har altaner. Der er lagt ny epoxy belægning på alle altanerne.

I trappeopgangen er der nedstyrtningskakker for husholdningsaffald.

Der er kun hovedtrapper i ejendommen. Trapperne har linoleumsbelægning.

Opgangene fremstår i en rigtig pæn stand med pudsede og malede vægge.

På loftet er der træ pulterrum.

Ved opgangsdøre er der dørtelefon.

I kælderen er der LED-belysning.

Der er cykelparkering i kælderen.

I opgangsreposerne og kældre er der etableret automatisk lystænding.

Ejendommen opvarmes fra fjernvarmeanlæg.

Alle lejligheder har toilet og bad.

Samtlige vinduer i ejendommen er med termoruder.

Ejendommen har 200 Mbit fibernet fra Fiberby.

I kældrene er der 2 fælles beboervaskerier med hver 2 vaskemaskiner.

Der er tidligere foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Bag Søndermarken 13 st tv, 13 4 tv, 15 st tv, 15 2 th, 19 4 mf, 21 2 tv, 23 3 th og 23 4 th.

Vi har foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Bag Søndermarken 17 4 tv, 19 3 th (sammenlagt) og 23 2 th. Vi har herudover foretaget besigtigelse af trapper, elevatorer, kældre, lofter, varmecentralen samt

udenomsarealerne.

Ejendommen fremtræder generelt i en god og vel vedligeholdt stand.

Vi skønner at det beløb der i rentabiliteten er afsat til almindelig udvendig vedligeholdelse er tilstrækkeligt til at holde ejendommen i en god vedligeholdelsesstand.

Der er en negativ saldo på bindingskontoen til Grundejernes Investeringsfond for de udlejede lejligheder i ejendommen som pr. 30.09.2017 var -1.580.517,87 kr.

I henhold til bestemmelserne i Lov om brandsikring af etageboligbygninger gælder følgende forskrifter:

Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel.

Arealerne, trapperne og gangene med videre skal stedse holdes ryddelige.

De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne mm. eller til oplagring af varer og affald mm., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.

Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Ejeren skal ved opslag eller lignende gøre beboere bekendte med ordensforskrifternes sigte og indhold.

Overtrædelse af et påbud er strafbart efter § 30 stk. 1 litra c i byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. Juni 1998).

Sikkerhedsstyrelsen kræver, at der er opsat HFI-relæ eller HPFI-relæ i samtlige boliger senest 1. Juli 2008.

Nederst i de 2 hovedtrappeopgange er der etableret

postkasseanlæg, der opfylder bestemmelserne i postloven.

9.3 Oplysning om vejnavne:

Bag Søndermarken blev navngivet i 1937 efter beliggenheden ved sydvestskellet af Søndermarken. Vejen danner grænse mellem Københavns og Frederiksberg kommune, og set fra Frederiksberg ligger vejen på den anden side af (dvs. bag) Søndermarken. I slutningen af 1800-tallet brugtes navnet om et stykke af Søndre Fasanvej sydpå fra Roskildevej, på det tidspunkt en privat adgangsvej til et gartneri.

10. Offentlige forhold og planer

10.1 Zonestatus :

Byzone

10.2 Offentlige forhold :

Vi har ikke undersøgt ejendommen for eventuel forurening eller forureningsproblematik. Vi har efter aftale ikke indsendt "Forespørgsel om ejendomsoplysninger" til Frederiksberg kommune og forespurgt om kommunens planer vedrørende eventuelle fremtidige anlægsarbejder, der kan berøre ejendommen fysisk og økonomisk. Vi har efter aftale ikke forespurgt hvorvidt ejendommen er kortlagt som forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Vi forudsætter at en besvarelse ikke giver anledning til bemærkninger.

Vi har ikke foretaget en undersøgelse af jordbundens bæreevne eller beskaffenhed og det forudsættes, at der ikke opstår eventuelle problemer i relation hertil.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10.3 Offentlige planer :

Ejendommen er omfattet af rammebestemmelserne i Frederiksberg Kommuneplan

10.4 Brandmæssige forhold :

Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

10.5 Energimærke og energiplan : Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i "Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger" – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

Der henvises til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.

Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening er trådt i kraft 1. Juli 2009.

Der er 07.07.2017 udarbejdet Energimærke for ejendommen. Af energimærket fremgår det at ejendommen har opnået energimærke D.

Energimærkets er gyldigt i 10 år til 07.07.2027.

11. Nyttige oplysninger

11.1 Hold fugten væk :

Daglig udluftning med gennemtræk på 2 x 15 minutter hver dag.

Undgå at tørre tøj inden døre.

Fjern fugten – husk at bruge emhætten ved madlavning og aftør vægge og gulv efter badet.

Hold øje med tegn på fugt, mug og skimmelsvampe – ses ofte som mørke pletter på vægge og i vinduernes nederste kanter.

11.2 Undgå skimmelsvamp :

Gå boligen efter for at finde årsagen til skimmel. Fungerer emhættens udsugning som den skal. Er der utætheder eller vandskader i lejligheden. Husker I at lufte ud og holde fugten væk.

Hvis der er begyndende skimmelsvamp så rens fladen med et desinficerende rengøringsmiddel som Rodalon som findes både til indendørs og udendørs anvendelse. Lad det sidde i en ½ times tid, før det vaskes af.

12. Servitutter/Deklarationer

Ejendommen er i henhold til tingbogsattest af 07.11.2018 ikke behæftet med servitutter der skønnes at have negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

13. Forsikringsforhold

Forsikringsforhold:

Alm. Brand Forsikring, Police nr. 081 163 332
Bygningsforsikring incl. bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse med insekt- og svampforsikring, stikledning og rørskade, husejeransvar, restværdi og bestyrelsesansvar.

Der henvises endvidere til evt. undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne.

14. Øvrige oplysninger

14.1 Momsreguleringsforpligtelse :

Bestyrelsen oplyser at ejendommen, er delvist momsregistreret.

14.2 Bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond :

Satserne for 2019 jf. Grundejernes Investeringsfond til udvendig vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B skal der afsættes kr. 211,00 pr. etage m² for boliglejemeålene.

Til indvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 46,00 pr. etage m².

15. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

- Frederiksberg Kommuneplan
- Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
- SAVE-registrering
- Tingbogsattest af 07.11.2018
- Ejendomsskattebillet 2018
- Årsregninger vand 01.06.2017 – 31.05.2018
- Årsregning el 08.06.2017 – 01.06.2018
- Årsregning fjernvarme 01.06.2017 – 31.05.2018
- Forside varmeregnskab 01.06.2017 – 31.05.2018
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2017
- BBR-meddelelse af 07.11.2018
- Satser, Grundejernes Investeringsfond 2019
- Forsikringspolice Alm. Brand af 05.09.2018
- Opkrævning forsikringspræmie af 10.11.2017
- Årsrapport 01.10.2016 – 30.09.2017
- Budget 01.10.2017 – 30.09.2018
- Råbalance for perioden 01.10.2017 – 30.09.2018
- Restgældsoplysninger pr. 30.09.2018
- Beboerliste af 26.10.2018
- Referat ordinær generalforsamling 10.01.2018
- Vedtægter med ændringer af 08.03.2016
- Energimærke af 07.07.2017
- Omkostningsbestemt lejevarsling af 24.09.2018

16. Underskrift

Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

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.

Undertegnede vurderingsmand erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at jeg hermed opfylder bestemmelserne i retsplejelovens § 60.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i 1 eksemplar som beror på vort kontor. Rapporten er som pdf. fil fremsendt til bestyrelsen og administrator tilligemed tingbogsattest af 07.11. 2018.

Med venlig hilsen



Erik Wiborg

Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E.

Vurderingsrapporten må kopieres og omdeles til andelshaverne i ejendommen, men må i øvrigt ikke uden Wiborg + Partnere ApS' skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvi-
renten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

17. Bilag

Bilag nr. 1
Bilag nr. 2

Rentabilitet
Fotos

Anslået budget

Sagsnr : 600484
 Adresse : A/B Assurandørernes Gård
 Bag Søndermarken 13-23
 2000 Frederiksberg

Offentlig ejendomsværdi : 79.000.000
 Offentlig grundværdi : 12.582.100

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017

Grundareal i alt 2.607 m² heraf Vej 0 m²

Matr. Nr. 1 BG Frederiksberg

LEJEBEREGNING :

	m ²	kr. /år	Total
		m ²	
Samlet Bygningsareal	4.434		
79 Boliglejemål - basisleje	4.410 x	550,00 = kr.	2.425.500
Forbedringer jf. nedenfor		= kr.	945.000
Redskabsskur 24 m ² heraf 9 m ² på andet matr.nr.		= kr.	=
Kælder- og erhvervsleje		= kr.	66.000

samlet bygningsareal (jf.BBR) 4.410

I alt 4.410 m² kr. 3.436.500

IALT LEJEINDTÆGT kr. 3.436.500

DRIFTSUDGIFTER :

* anslået

Ejendomsskatter 2018		kr.	267.001
Rottebekæmpelsesgebyr		kr.	1.754
Skorstensfejning		kr.	-
Dagrenovation- & renholdsgebyr		kr.	118.197
Vand 3.089 m ³ a kr. 35,18		kr.	108.671
Forsikring		kr.	57.679
Electricitet		kr.	93.863
Elevatortilsyn		kr.	33.000
Vicevært / renholdelse / Gårdlaug mm.		kr.	320.000
Administration/Revision		kr.	296.250
Løbende udvendig vedligeholdelse GI § 18	kr 109 x 4.410 m ²	kr.	480.690
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 46 x 4.410 m ²	kr.	202.860
Varmeregnskab		kr.	30.500
IALT DRIFTSUDGIFTER		kr.	2.010.464

OVERSKUD EJENDOM kr. 1.426.036

Kapitalafkast

15. alm. Vurdering (skøn) 2200 x 1.000 kr. 154.000

Forbedringstillæg

Isolering mv. - anslået		kr.	100.000
Brandsikring - anslået		kr.	125.000
Elevator - anslået		kr.	100.000
Vaskeri - anslået		kr.	50.000
Postkasseanlæg - anslået		kr.	20.000
Dørtelefon - anslået		kr.	100.000
Fjernvarme - anslået		kr.	250.000
Termoruder - anslået		kr.	200.000
I alt			945.000

udgifter i alt 2.955.464
 udgift pr m² med forbedringstillæg 670
 udgift pr m² uden forbedringstillæg 456
 gennemsnitsleje pr. m² 779

AB Assurandørernes Gård

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vurderingsindput											
Gns gns leje for modernisering	621	633	646	659	672	686	699	713	728	742	
Lejeværdi efter modernisering BRL 5.2	4.000	4.080	4.162	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	rest 0
Estimerede kr. 4000/m²	435	435	435	435	435	435	435	435	435	435	moderniseret 4.354
Frivælgelsesfrakvens											I alt 4.354

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Indtægter											
Leje Bolig	3.370.000	3.437.400	3.506.148	3.576.271	3.647.798	3.720.752	3.796.167	3.871.071	3.948.482	4.027.462	4.108.011
Merleje ved § 5.2 modernisering	270.383	270.383	561.582	843.921	1.147.732	1.463.358	1.791.151	2.131.469	2.484.684	2.851.175	3.231.332
Erhverv	66.000	67.320	68.666	70.040	71.441	72.869	74.327	75.813	77.330	78.876	80.464
garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
markedleje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omkostninger											
Lebende omkostninger	-2.010.464	-2.050.673	-2.091.687	-2.133.520	-2.176.191	-2.219.715	-2.264.109	-2.309.391	-2.355.579	-2.402.681	-2.450.744
Moderniseringsomkostninger	-1.741.800	-1.776.432	-1.811.961	-1.848.200	-1.885.164	-1.922.867	-1.961.324	-2.000.551	-2.040.562	-2.081.373	
Anslået tomgang ved renovering 3 mdr.	-84.794	-86.490	-88.220	-89.984	-91.784	-93.620	-95.492	-97.402	-99.350	-101.337	
Frædrag for driftsoverskud "ledig lejlighed" - 69 kvm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exitafkast											
Cash-flow	-400.858	-138.492	134.529	418.527	713.830	1.020.779	1.339.719	1.671.009	2.015.015	2.372.113	141.972.924
Cashflow, terminalværdi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	141.972.924	
Total cashflow	-88.892.843	-138.492	134.529	418.527	713.830	1.020.779	1.339.719	1.671.009	2.015.015	144.345.037	

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
NPV Kalkulation											
NPV exit værdi	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
NPV for deposita	83.115.291	83.115.291	83.115.291	83.115.291	83.115.291	83.115.291	83.115.291	83.115.291	83.115.291	83.115.291	83.115.291
Henlighedsværdi - beliggende Frederiksberg Høve & Søndermarken	88.992.843	88.992.843	88.992.843	88.992.843	88.992.843	88.992.843	88.992.843	88.992.843	88.992.843	88.992.843	88.992.843
Værdien af 1 ledig lejlighed	13.348.926	13.348.926	13.348.926	13.348.926	13.348.926	13.348.926	13.348.926	13.348.926	13.348.926	13.348.926	13.348.926
Total NPV	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280
Internt afkast - IA (IRR)	103.658.049	103.658.049	103.658.049	103.658.049	103.658.049	103.658.049	103.658.049	103.658.049	103.658.049	103.658.049	103.658.049
NPV cash flow	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Noter:											

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Værdi af ledig lejlighed											
Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
Kvadratmeterpris - anslået gennemsnit	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505
Anslået værdi af ledig lejlighed	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280	1.316.280





