

**SAG**  
**Dato**  
**Rev.nr.**  
Dok. id:137410040

**287997 HH / ER**  
**2. juni 2020**  
**B1847**

## VURDERINGSRAPPORT



**Ejendommen:** Godthåbsvej 11A / Sindshvilevej 10, 2000 Frederiksberg

**Rekvirent:** A/B Frederik  
Howitzvej 45  
2000 Frederiksberg  
Att.: Mikael Christensen

**Ejer:** A/B Frederik  
Howitzvej 45  
2000 Frederiksberg

## Indholdsfortegnelse

<b>1.</b>	<b>INDLEDNING .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rekvirent .....	3
1.2	Ejer .....	3
1.3	Vurderingsmænd .....	3
2.1	Formål og vurderingstema .....	3
2.1.1	Formål .....	3
2.1.2	Vurderingstema .....	4
2.1.3	Definition af markedsværdi .....	4
<b>3.</b>	<b>KONKLUSION .....</b>	<b>5</b>
3.1	Markedsværdi .....	5
3.2	De væsentlige forudsætninger, der er lagt til grund for vurderingen .....	5
3.3	Datering og underskrift .....	7
<b>4.</b>	<b>OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN .....</b>	<b>8</b>
4.1	Oplysninger og dokumenter .....	8
4.2	Oplysninger om ejendommen .....	8
4.3	Arealer i henhold til BBR-meddelelse .....	8
4.4	Planforhold .....	10
4.5	Miljøforhold .....	11
4.6	Beskrivelse .....	11
4.7	Servitutter .....	13
4.8	Udlejningsforhold .....	14
4.9	Driftsomkostninger .....	15
<b>5.</b>	<b>VÆRDIANSÆTTELSE .....</b>	<b>16</b>
5.1	Efterspørgslen på investeringsmarkedet .....	16
5.2	Vurdering ved anvendelse af Discounted Cash Flow Analyse .....	19
5.3	Vurdering ved anvendelse af kapitalafkastmetoden .....	20
<b>6.</b>	<b>AFSLUTNING .....</b>	<b>21</b>
6.1	Generelle forudsætninger .....	21
6.2	Habilitet .....	21
6.3	Copyright .....	21
6.4	Bilag .....	21

## 1. Indledning

### 1.1 Rekvirent

A/B Frederik  
Howitzvej 45  
2000 Frederiksberg  
Att.: Mikael Christensen

### 1.2 Ejer

A/B Frederik  
Howitzvej 45  
2000 Frederiksberg

### 1.3 Vurderingsmænd

2. Ejendommen er vurderet af Helle Horn Kramer, Senior Erhvervsejendomsmægler MDE, DiplomVuar, MRICS

Colliers International A/S  
Gl. Kongevej 11, 5. sal  
1610 København V

## 2.1 Formål og vurderingstema

I henhold til aftale har vi udarbejdet nærværende vurderingsrapport indeholdende vores vurdering af andelsværdien pr. 02.06.2020 på ejendommen, der er beliggende Godthåbsvej 11A/Sindshvilevej 10, 2000 Frederiksberg i det følgende benævnt "ejendommen".

Ejendommen er besigtiget af Helle Horn Kramer, Erhvervsejendomsmægler MDE, Senior fra Colliers International A/S, den 15.11.18. Mikael Christensen fremviste ejendommen og besvarede de stillede spørgsmål vedrørende ejendommen.

Vurderingen er foretaget under hensyntagen til ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet. Der er ikke foretaget en byggeteknisk gennemgang, og bedømmelsen af ejendommens stand er baseret på oplysninger fra rekvirenten.

### 2.1.1 Formål

Ejendommens værdi ønskes fastsat i henhold til bestemmelserne i § 5, stk. 2 i lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som udlejningsejendom.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom, ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening.

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Individuelle forbedringer i de enkelte lejligheder, udført af og bekostet af andelshaveren, er ikke indeholdt i vurderingen. Værdien af disse afregnes ved salg separat mellem den sælgende andelshaver og den købende andelshaver, eventuelt efter bestemmelser i foreningens vedtægter.

I den forbindelse kan det oplyses, at vi ved gennemgang af salg af andelslejligheder i 10 store Andelsboligforeninger administreret af et af de store administrationskontorer i København, har konstateret, at der udover andelskronen, i henhold til godkendt regnskab i Andelsboligforeningen, er betalt imellem kr. 2.500 og kr. 8.500 pr. m<sup>2</sup>. for individuelle forbedringer. For at kunne sammenligne med solgte boligudlejningsejendomme med ejendommens værdi i henhold til valuarvurderingen, skal man derfor sammenlægge værdien i henhold til andelsboligforeningens regnskab og værdien af de individuelle forbedringer.

I det omfang det er muligt vil i vor vurdering oplyse om sammenligningsejendomme, idet vi dog allerede nu skal gøre opmærksom på, at værdien af en boligudlejningsejendom ikke kan sammenlignes med værdien ifølge en valuarvurdering, idet der i valuarvurderingen ikke er taget hensyn til individuelle forbedringer udført og bekostet af andelshaveren, jf. ovenfor.

### 2.1.2 Vurderingstema

Vurderingen er foretaget ud fra nedenstående vurderingstema:

”at fastsætte ejendommens kontante markedsværdi på vurderingsdagen som udlejningsejendom, jf. herved ovennævnte lovs § 5, stk. 2, litra b, idet der i øvrigt ved vurderingen skal ses bort fra individuelle forbedringer og / eller individuelle værdiforringelser i de enkelte lejligheder på grund af alder eller slitage, jf. herved samme lovs § 5, stk. 9.”

#### Coronavirus

Udbruddet af den nye coronavirus (COVID-19), der blev betegnet som en pandemi af WHO den 11. marts 2020, har påvirket de globale finansielle markeder. Adskillige lande har indført rejserestriktioner.

Det har indflydelse på markedsaktiviteten i mange sektorer. På vurderingstidspunktet kan vi derfor ikke tillægge historiske markedsforhold samme vægt i ejendomsvurderingen som tidligere.

De igangværende tiltag mod COVID-19 er ukendt territorie for markedet og dermed også for vores vurderingsgrundlag.

Det betyder, at vores vurdering er underlagt en høj grad af usikkerhed, som beskrevet i RICS' vurderingsstandarder (RICS Red Book Global). Derfor må vores ejendomsvurdering anses for at være mindre sikker – og mere forsigtighedskrævende – end det normalt er tilfældet. Da følgerne af COVID-19 for ejendomsmarkedet endnu er ukendte, anbefaler vi, at vurderingen af ejendommen jævnlige tages op til fornyet overvejelse.

### 2.1.3 Definition af markedsværdi

Markedsværdi er det vurderede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en sædvanlig handel mellem en villig køber og villig sælger – efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet på at købe til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked og vil ikke betale en højere pris, end markedet kræver.

En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente op en pris, der overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring.

Passende markedsføring betyder, at ejendommen er udbudt på den mest hensigtsmæssige måde for at opnå et salg til den bedst mulige pris. Udbudsperioden varierer afhængigt af markedsforholdene, men vil være tilstrækkeligt til, at markedsdeltagerne får kendskab til den udbudte ejendom.

Markedsværdien fastsættes uden reduktion af transaktionsomkostninger. Ved vurdering af flere ejendomme foretages vurderingen hver ejendom for sig, uden tillæg eller fradrag for porteføljesalg.

### 3. Konklusion

#### 3.1 Markedsværdi

På basis af vores besigtigelse og gennemgang af dokumenterne, opgørelse af nettodriftsresultat, kapitalberegninger samt vores erfaring med tilsvarende ejendomme, er ejendommen vurderet til

**kr. 90.100.000**

svarende til kr. 24.786 pr. m<sup>2</sup> under henvisning til vurderingstemaet.

#### 3.2 De væsentlige forudsætninger, der er lagt til grund for vurderingen

Fastsættelse af markedsværdien er foretaget under hensyntagen til nedenstående forudsætninger, der er fastlagt ud fra vores egen viden og erfaringer samt lovgivningsmæssige restriktioner med andelsboliger, som har væsentlig indvirkning på vurderingen:

Omkostningsbudget	At der i forbindelse med denne vurdering er udarbejdet et anslået omkostningsbudget til brug for identificering af ejendommens indtægts- og udgiftsgrundlag. Budget er udarbejdet ud fra de oplysninger, vi har stillet til rådighed fra administrator og offentlige myndigheder (GI).
Fuldstændighed i budget oplysninger	At de medtagne driftsbudgetter er fuldstændige for ejendommens udgifter, idet nærværende vurdering alene er udarbejdet på baggrund af det udleverede materiale.
Grundejernes Investeringsfond § 18 og 18b	At de beløb, der er afsat til § 18 og 18b, er anslåede ud fra de oplysninger, der er tilgængelige hos Grundejernes Investeringsfond. Idet der i denne vurderingsrapport er forudsat omkostningsbestemt husleje ved vurdering som udlejningsejendom, er § 18 og 18b medtaget for hele ejendommen.

Refusion af deposita At der foretages sædvanlig refusion, således at der er forudsat indbetalt 3 måneders depositum samt 3 mdr. forudbetalt husleje for hver enkelt beboelseslejemål samt 6 mdr. for erhvervslejemålene.

Korrekte tilstandsoplysninger At beskrivelsen af ejendommen, der fremgår i denne vurderingsrapport, er udarbejdet på baggrund af en udvendig besigtigelse, indvendige besigtigelser af enkelte lejligheder samt oplysninger fra administrator, hvorfor det forudsættes at give et retvisende billede af ejendommens tilstand.

Fuldstændige oplysninger At der ikke foreligger uoplyste forhold i øvrigt, der kan tænkes at påvirke vurderingen. Det er oplyst at der ikke i forbindelse med byfornyelsessagen er tinglyst servitut vedr. lejfastsættelse i ejendommen, idet der sædvanligvis er begrænsninger i lejen efter byfornyelsen så længe lånet løber. Det er således forudsat, at ejendommen ikke er underlagt nogen begrænsninger som følge af byfornyelsen.

Herudover er der i forbindelse med fastsættelse af markedsværdien lagt vægt på følgende forhold:

Området: Ejendommen er velbeliggende på Frederiksberg på en sidevej til Falkoner Allé, tæt på Frederiksberg Centret, offentlig transport mv.

Ejendommen: Ejendommen består af 3 bygninger beliggende med facade til henholdsvis Godthåbsvej og Sindshvilevej.

De 2 af bygningerne er opført i 1884, den sidste i 1900.

Bygningen fra 1884 med facade til Godthåbsvej er opført med ydermure i mursten og med kvadre-pudset facade op til 1. sal og med gulpudsede facader opefter. Bygningen har 5 etager med udnyttet tagetage.

Bygningen er indrettet med 13 beboelseslejligheder og 216 m<sup>2</sup> erhverv, detail, fordelt på 2 butikker, bl.a. frisørsalon samt sportsklinik.

Bygningen fra år 1884 er ligeledes opført med ydermure i mursten og med kvadre-pudset facade til 1. sal og pudsede blåfacader opefter.

Bygningen er indrettet med 20 beboelseslejligheder og 6 erhvervslejligheder til detail og kontor.

Bygningen opført i 1990 er beliggende med facade til Sindshvilevej og opført med ydermure i fritlagte røde mursten.

Bygningen er indrettet med 10 beboelseslejligheder.

Bygningerne er alle gennemgribende renoveret i 1994 ved byfornyelse, hvor alle lejligheder i Bygning 1 indrettes med udestuer/lukkede altaner og bygning 2 i gavlenden ligeledes får lukkede altaner /udestuer.

Der etableres nye tagboliger mod Godthåbsvej og 4. sals-lejlighederne på Sindshvilevej udvides med tagetagen. Gavle efterisoleres. Der kommer nye vinduer overalt. Lejlighedernes indretning ændres, så der bliver plads til nye badeværelser og nye køkkener. Gulve i køkken, hvor der er flyttet vægge udskiftes med nye plankegulve. Trappeopgange, facader mv. renoveres.



Kun få andelshavere har foretaget særskilte forbedringer, som ikke er medtaget i værdiansættelsen.

**Lejeniveau:**

Ejendommen er gennemgribende renoveret i 1994 og i et sådant omfang, at det forudsættes at leve op til reglerne i § 5, stk. 2, således at lejlighederne kan lejes ud efter det lejedes værdi. Det er dog ikke sædvanligt, at der varsles § 5, stk. 2 i forbindelse med byfornyelse, men alene § 5, stk. 1 forbedringsforhøjelser. Lejen er således beregnet til kr. 916,9 pr. m<sup>2</sup>, fremfor de kr. 1.550 pr. m<sup>2</sup>, som man forventer at kunne opnå på nyrenoverede § 5, stk. 2 lejligheder i dag.

Taglejlighederne er etableret i udnyttet tagrum i 1994 og er således ikke omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, men kan lejes ud til markedsleje. Idet lejemålene er opført i 1994 og således ikke længere er nymoderne, er lejen fastsat til kr. 916,9 pr. m<sup>2</sup>, ved renovering vurderes lejlighederne at kunne fastsættes til kr. 1.700 pr. m<sup>2</sup>.

Der er kun ét erhvervslejemål, der pt. er udlejet. De resterende er andelslejligheder. Det udlejede erhvervslejemål er beliggende i stueplan til sportsklinik til kr. 1.101 pr. m<sup>2</sup>, hvilket vurderes at være i den lave ende af markedslejen.

Det vurderes, at stueplans detailforretninger vil kunne indbringe en markedsleje på omkring kr. 1.500 pr. m<sup>2</sup> inkl. drift og kr. 1.000-1.100 pr. m<sup>2</sup> høj kælder detailforretning.

**Styrker:**

Ejendommen er centralt beliggende på Frederiksberg og fremstår som et præsenteabelt bygningsværk.

Markedet for boligudlejningsejendomme er særdeles attraktivt pt.

Ejendommen er gennemgribende renoveret ved byfornyelse i 1994.

**Svagheder:**

Ingen umiddelbare.

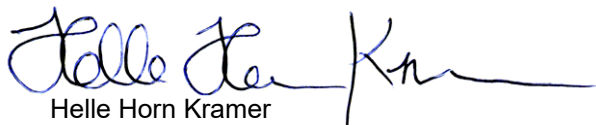
**Muligheder:**

Der er i nærværende vurdering medregnet et lejepotentiale ved istandsættelse af ejendommens lejligheder. Potentialet er vurderet ud fra en regulering af lejen ved renovering for at hæve det lejedes værdi.

Det anslås, at potentialet vil kunne udnyttes ved naturlig fraflytning inden for en 20-årig periode, hvorefter lejen reguleres i takt med fraflytning til kr. 1.550 pr. m<sup>2</sup>.

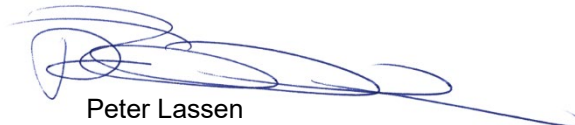
### 3.3 Datering og underskrift

København, den 2. juni 2020



Helle Horn Kramer  
Erhvervsjendomsmægler, MDE  
DiplomValuar, MRICS

København, den 2. juni 2020



Peter Lassen  
Partner  
Erhvervsjendomsmægler, MDE, Valuar

## 4. Oplysninger om ejendommen

### 4.1 Oplysninger og dokumenter

Følgende ejendomsdokumenter er anvendt i forbindelse med vurderingen:

- Oversigt over leje og lejedeposita, samt oversigt over andelsværdier for de enkelte enheder af 12.05.2020
- Offentlig vurdering af 01.10.2019
- Vedligeholdelsesplan af 2019
- Oversigtskort af matriklen 14.05.2020
- Lokalplan nr. 115 og nr. 226
- Tingbogsattest af 13.05.2020
- BBR-meddelelse af 13.05.2020
- Grundejernes Investeringsfond af 19.11.2018
- Referat fra ordinær generalforsamling af 2019
- Drift- og vedligeholdelse plan 2019
- Jordforureningsattest 14.05.2020

### 4.2 Oplysninger om ejendommen

Matrikel nr.: 57aq, 57ar og 57as, Frederiksberg

Zonestatus: Ejendommen er beliggende i Byzone.

Grunden: Grundareal udgør 2.334 m<sup>2</sup>, heraf vej 141 m<sup>2</sup>, ifølge tingbogsattest.

Ejendomskategori: Den vurderede ejendom henhører under kategorien etage-boligbygning.

Offentlig ejendomsvurdering: Pr. 01.10. 2019 er ejendommens kontantværdi ansat således:

Ejendomsværdi kr. 83.000.000,00

heraf grundværdi kr. 11.264.500,00

Opførelse: Ejendommen er opført i 1884 i henhold til BBR-meddelelse.

### 4.3 Arealer i henhold til BBR-meddelelse

Ifølge BBR-meddelelsen har ejendommens bygningsarealer følgende specifikationer, der ikke er opmålt af os, men alene sammenholdt med modtagne plantegninger og arealangivelser.

Bygning	Bebygget areal (m <sup>2</sup> )	Bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )
1	272	1.418
2	305	1.250
3	176	946
<b>I alt</b>	<b>753</b>	<b>3.614</b>



Samlet etageareal ekskl. kælder: 3.614 m<sup>2</sup>, herudover er der et sekundært areal i kælderen på samlet 731 m<sup>2</sup>.

Vi skal særskilt gøre opmærksom på, at arealerne ifølge BBR-meddelelsen afviger i forhold til forningens egne opmålinger, som fremgår af modtagne oplysninger. Det samlede areal udgør i henhold til disse specifikationer 3.636 m<sup>2</sup>.

Nedenfor er arealfordelingen af lejlighederne specificeret med udgangspunkt i lejelisten.

Boligtype	Antal lejligheder	Lejlighedsstørrelse (m <sup>2</sup> )	Bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )
Andel	1	115	115
Andel	4	89	356
Andel	3	88	364
Andel	10	86	860
Andel	3	82	246
Andel	1	73	73
Andel	1	72	72
Andel	1	61	61
Andel	1	58	58
Andel	3	49	147
Andel	3	48	144
Andel	12	46	552
<b>Andelsboliger i alt</b>	<b>43</b>	<b>69 (gns.)</b>	<b>2.948</b>

Lejetype	Antal lejligheder	Lejlighedsstørrelse (m <sup>2</sup> )	Bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )
Erhverv	1	48	48
<b>Lejemål i alt</b>	<b>1</b>	<b>48</b>	<b>48</b>

Erhverv	Antal lejligheder	Størrelse (m <sup>2</sup> )	Bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )
Erhverv	1	228	228
Erhverv	1	149	149
Erhverv	1	128	128
Erhverv	1	48	48
Erhverv	1	46	46
Erhverv	1	41	41
<b>Erhverv i alt</b>	<b>6</b>	<b>107 (gns.)</b>	<b>640</b>

<b>M<sup>2</sup> i alt</b>	<b>50</b>	<b>73 (gns.)</b>	<b>3.636</b>
----------------------------	-----------	------------------	--------------

Til brug for nærværende værdiansættelse er arealerne ifølge specifikationerne lagt til grund.

#### 4.4 Planforhold

Lokalplan nr. 115, der er gældende på ejendommen, har blandt andet følgende bestemmelser:

##### **Områdets anvendelse**

*Ekstrakt:*

*3.1 I facadebebyggelsen langs gaderne, der på kortbilaget er vist med mørk streksignatur, må den nederste etage, stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, kun anvendes til detailhandelsbutikker, butikshåndværk, særligt publikumsorienterede serviceerhverv - herunder publikumsekspedition for pengeinstitutter og ejendomsmæglervirksomhed - samt restauranter og lignende, der kan fremme oplevelsen af levende og varierede butiksstrøg. Ovennævnte etager må ikke anvendes til spillehaller. For publikumsekspedition for pengeinstitutter gælder, at det nuværende antal langs butiksstrøgene ikke må forøges.*

*3.2 Bruttoetagearealet for den enkelte butiksenhed må for dagligvarebutikker højst udgøre 2000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker højst 1000 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål langs de primære centerstrøg må ikke overstige ca. 40.000 m<sup>2</sup>.*

*3.3 Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1 kan erhverv, der indrettes bag facadebebyggelsen eller over den nederste etage få adgang fra nederste etage i form af et indgangsparti på ikke over 3,0 m facadebredde."*

Lokalplan nr. 226, der er gældende på ejendommen, har blandt andet følgende bestemmelser:

### **Områdets anvendelse**

*Ekstrakt:*

#### *Boliger*

*3.1 Området markeret på kortbilag 1 må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) i selvstændige lejligheder. Boligbebyggelse må ikke anvendes til nogen anden form for erhverv, herunder hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed. Undtaget herfra er anvendelsesmulighederne i 3.2, 3.3, 3.4, 3.6 og 3.8.*

*3.2 Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion. Derudover må der i kældre og parterreetager indrettes kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, mindre værksteder samt mindre butikker med henblik på betjening af lokalområdet (undtaget herfor er 3.6 - der omhandler bydelsstrøg). Der kan også indrettes offentlige og private servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde.*

*3.3 Stueetagerne udpeget på kortbilag 2 må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, mindre værksteder samt mindre butikker med henblik på betjening af lokalområdet. Der kan også indrettes offentlige og private servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde.*

*3.4 Langs Nyelandsvej, vist på kortbilag 3, kan der i facadebebyggelsen etableres kontor- og serviceerhverv og caféer og restauranter i de to nederste etager under 1.500 m<sup>2</sup>.*

*3.5 Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for boligområdet (kortbilag 2) ikke overstige 5000 m<sup>2</sup> (ca. 800 m<sup>2</sup> eksisterende (kælder og stueetage) og 4200 m<sup>2</sup> nye). Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer og udvalgsvarer ikke overstige 250 m<sup>2</sup>.*

## **4.5 Miljøforhold**

Ifølge oplysninger indhentet den 14.05.2020 fra Kort- og Matrikelstyrelsens hjemmeside, er der ingen oplysninger om forurening på vidensniveau 1 eller 2 på nærværende matrikel. Dog er det oplyst af Frederiksberg Kommune, at da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

## **4.6 Beskrivelse**

Konstruktion: Ejendommen består af 3 bygninger beliggende med facade til henholdsvis Godthåbsvej og Sindshvilevej.

De 2 af bygningerne er opført i 1884, den sidste 1900.

Bygningen fra 1884 med facade til Godthåbsvej er opført med ydermure i mursten og med kvadre-pudset facade op til 1. sal og med gulpudsede facader øverst. Bygningen har 5 etager med udnyttet tagetage.

Bygningen er indrettet med 13 beboelseslejligheder og 216 m<sup>2</sup> erhverv, detail, fordelt på 2 butikker, bl.a. frisørsalon samt sportsklinik.

Bygningen fra år 1884 er ligeledes opført med ydermure i mursten og med kvadre-pudset facade til 1. sal og pudsede blåfacader opefter.

Bygningen er indrettet med 20 beboelseslejligheder og 6 erhvervslejligheder til detail og kontor.

Bygningen opført i 1990 er beliggende med facade til Sindshvilevej og opført med ydermure i fritlagte røde mursten.

Bygningen er indrettet med 10 beboelseslejligheder.

Bygningerne er alle gennemgribende renoveret i 1994 ved byfornyelse, hvor alle lejligheder i Bygning 1 indrettes med udestuer/lukkede altaner og bygning 2 i gavlenden ligeledes får lukkede altaner /udestuer.

Der etableres nye tagboliger mod Godthåbsvej og 4. sals-lejlighederne på Sindshvilevej udvides med tagetagen. Gavle efterisoleres. Der kommer nye vinduer overalt. Lejlighedernes indretning ændres, så der bliver plads til nye badeværelser og nye køkkener. Gulve i køkken, hvor der er flyttet vægge, udskiftes med nye plankegulve. Trappeopgange, facader mv. renoveres.

Gulve og trapper:	Trapperne fremstår med linoleumbeklædte trinflader. Bagtrapper er med linoleumbelægning på den nederste del og med de oprindelige trætrinflader.
Lofter:	De besigtigede lejligheder er fortrinsvist indrettet med plankegulve af varierende dato samt med badeværelser med klinkegulve.
Vinduer:	Der er stuklofter i ejendommen på Sindshvilevej, mens der er almindelige pudsede lofter i den resterende del.
Tag:	Alle ejendommens vinduer er fra 1994 fra byfornyelsen og er med trærammer indvendig og aluminium udvendigt.
Parkeringsmuligheder:	Der er etableret taglejligheder i 1994 og taget er renoveret i den forbindelse.
Udenomsarealer:	Der er ingen parkeringspladser på ejendommen, men det er muligt at parkere i de omkringliggende gader.
Teknisk forsyning:	<p>Ejendommens udenomsareal udgør sammen med andre ejendomme i karréen et samlet gårdareal med belægninger, grønne arealer og beplantninger. Der er desuden etableret metalhegn mod nabo og cykelopbevaring i samme materiale i 2 plan i forbindelse hermed. Der er desuden lidt underholdning til børnene med sandkasse og legehus.</p> <p><u>Vand:</u> Tilsluttet offentligt alment vandforsyningsanlæg (kilde: BBR )</p> <p><u>Kloak:</u> Kloakeret til offentligt spildevandsanlæg (kilde: BBR)</p> <p><u>Ei:</u> Tilsluttet DONG (anslået)</p> <p><u>Varme:</u> Opvarmning sker ved Fjernvarme/blokvarme (kilde: BBR)</p>

Vi har ikke gennemført en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Vi har afgivet vores vurdering under forudsætning af, at ejendommen generelt er i god vedligeholdelsesmæssig stand uden åbenlyse mangler.

#### 4.7 Servitutter

På ejendommens blad i tingbogen er lyst følgende servitutter:

##### 57aq Frederiksberg

22-08-1883	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift
20-08-1884	Dok om fælles brandmur/gavl mv,
27-06-1927	Dok om WC i gården mv
09-12-1930	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
21-06-1946	Dok om garage
15-01-1962	Dok om byggelinier mv
18-06-1979	Dok om adgang, færdsel mv
15-09-1993	Dok om skure mv
30-08-1994	Dok om fjernvarme mv, tillige lyst pantstiftende
16-07-1996	Dok om fællesareal mv.
05-10-2001	Lokalplan nr. 115

##### 57ar Frederiksberg

12-01-1881	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22-08-1883	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift mv
20-08-1884	Dok om fælles brandmur/gavl mv,
27-06-1927	Dok om WC i gården mv
09-12-1930	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
08-11-1935	Dok om reklamegavl
21-06-1946	Dok om garage
15-01-1962	Dok om byggelinier mv
18-06-1979	Dok om adgang, færdsel mv
03-10-1990	Dok om byfornyelses og boligforbedring
12-03-1991	Dok om udestuer på sydfacaden mv, Prioritet forud for pantegæld
30-08-1991	Dok om fjernvarme mv, Tillige lyst pantstiftende.
16-07-1996	Dok om fællesareal mv.

05-10-2001 Lokalplan nr. 115  
 26-05-2009 Lokalplan nr. 153

#### 57as Frederiksberg

22-08-1883 Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
 13-05-1885 Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
 13-05-1885 Dok om vejafgift  
 13-04-1885 Dok om fælles brandmur/gavl mv,  
 09-02-1894 Dok om 2 vinduer  
 12-06-1903 Dok om vejafgift  
 18-02-1927 Dok om dør-og vinduesåbning  
 21-06-1946 Dok om garage  
 21-11-1947 Dok om evt nedlæggelse af en virksomhed, ubebygget areal mv  
 25-10-1948 Dok om skure mv  
 05-12-1950 Dok om skure mv  
 17-07-1972 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv  
 03-10-1990 Dok om byfornyelses og boligforbedring  
 15-09-1993 Dok om skure mv  
 30-08-1994 Dok om fjernvarme mv, tillige lyst pantstiftende  
 16-07-1996 Dok om fællesareal mv.  
 26-05-2009 Lokalplan nr. 153

Blandt disse forudsættes ingen at være særligt belastende for ejendommens udnyttelse, idet det præciseres, at der ikke ved nærværende har været foretaget aktgennemgang.

#### 4.8 Udlejningsforhold

Til brug for vurdering af ejendommen som udlejningsejendom er lejeværdien anslået som følger:

Lejer	Anvendelse	Areal m <sup>2</sup>	Leje pr. m <sup>2</sup>	Lejeværdi
Frederiksberg Sportsklinik	Klinik	48	1.198	57.480
Boligenheder	Bolig	2.444	916,9	2.240.904
Tagboliger	Bolig	504	916,9	462.117
Erhverv	Erhverv	640	1.250	800.000
				<b>3.560.501</b>



#### 4.9 Driftsomkostninger

Anslåede driftsomkostninger 2020

Omkostning	Enhed	Sats	Drifts-omkostning
Udvendig vedligeholdelse GI anslået	3.636 m <sup>2</sup>	135 kr. pr. m <sup>2</sup>	490.860
Forsikring (regnskab)			103.500
Ejendomsskatter			250.693
Administration (regnskab)			110.000
Vicevært	50 lejligheder	á kr. 1.500	75.000
Varmeregnskab anslået			20.000
Renovation (regnskab)			85.000
Fælles el/vand/varme (regnskab)			179.000
Gårdlaug (regnskab)			55.000
<b>I alt</b>			<b>1.369.053</b>

Ovenstående fastsættelse af driftsudgifter er baseret på oplysninger fra opdragsgiver. De anførte driftsomkostninger er efter vores opfattelse markedskonforme.

## 5. Værdiansættelse

### 5.1 Efterspørgslen på investeringsmarkedet

Investeringsmarkedet er på nuværende tidspunkt præget af stor usikkerhed som følge af udbredelsen af COVID-19. På kort sigt forventes transaktionsaktiviteten at være lav, da tiltagene mod smittespredning vanskeliggør transaktionsprocesserne. Samtidig skaber markedets omskiftelige karakter usikkerhed hos investorerne, som dermed er langt mindre tilbøjelige til at investere. Der forventes en normalisering af markedet, men det er fortsat uvist, hvornår det vil ske. Alt andet lige vil det få betydning for transaktionsaktiviteten i 2020. På kort sigt kan situationen også få konsekvenser for især udvalgsvarer og hotelsegmentet, som de nuværende restriktioner lægger et særligt stort pres på. Det vil også medføre tab for ejendomsbranchen, da virksomhederne vil være påpasselige med at leje nye lokaler og generelt med at investere.

På nuværende tidspunkt er det vanskeligt at identificere de langsigtede effekter af COVID-19 for ejendomsmarkedet. Et muligt udfald er et større investorfokus på boligmarkedet og dagligvarebutikker, da de kan opfattes som sikre og konjunkturreistente segmenter.

I 2019 fortsatte det danske erhvervs- og investeringsejendomsmarked tidligere års positive udvikling. Lejeefterspørgslen på især kontorer og industri/logistik var stabil og god, og efterspørgslen var høj på investeringsmarkedet.

For andet år i træk faldt omfanget af transaktioner på det danske ejendomsmarked og udgjorde dermed 57,3 mia. kr. i 2019 mod 71 mia. kr. i 2018, svarende til et fald på 20%. Faldet er dog ikke udtryk for manglende efterspørgsel, da der stadig registreres massiv interesse fra både danske og udenlandske investorer.

Faldet i omfanget af transaktioner skyldes især en opbremsning i boligejendomshandlen, der endte på 23,7 mia. kr. i 2019 sammenlignet med 33,2 mia. kr. i 2018. Omfattende nybyggeri har gjort nogle investorer mere tilbageholdne, samtidig med at flere handler er blevet sat i bero på grund af usikkerheden om det mulige politiske indgreb mod moderniseringer – den meget omtalte § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Med boligminister Kaare Dybvad i spidsen har regeringen sammen med SF, Enhedslisten, Alternativet og Dansk Folkeparti lavet en aftale, der i grove træk indeholder syv restriktioner: spekulantstop, grønt incitament, huslejbremse, grønt energikrav, forbud mod "kompensationspenge", huslejenævn og besigtigelse. Konsekvensen er stadig uvis, da forliget endnu ikke er blevet omsat til et konkret lovforslag. Flere banker har estimeret et værdifald på 10-20% for boligudlejnings-ejendomme underlagt § 5, stk. 2, men det er svært at drage endegyldige konklusioner, før der er et konkret lovforslag.

Markedet for kontorejendomme oplevede til gengæld flere store handler med centralt beliggende ejendomme, og den høje efterspørgsel kombineret med et begrænset udbud har resulteret i rekordlave afkastkrav for denne type ejendomme.

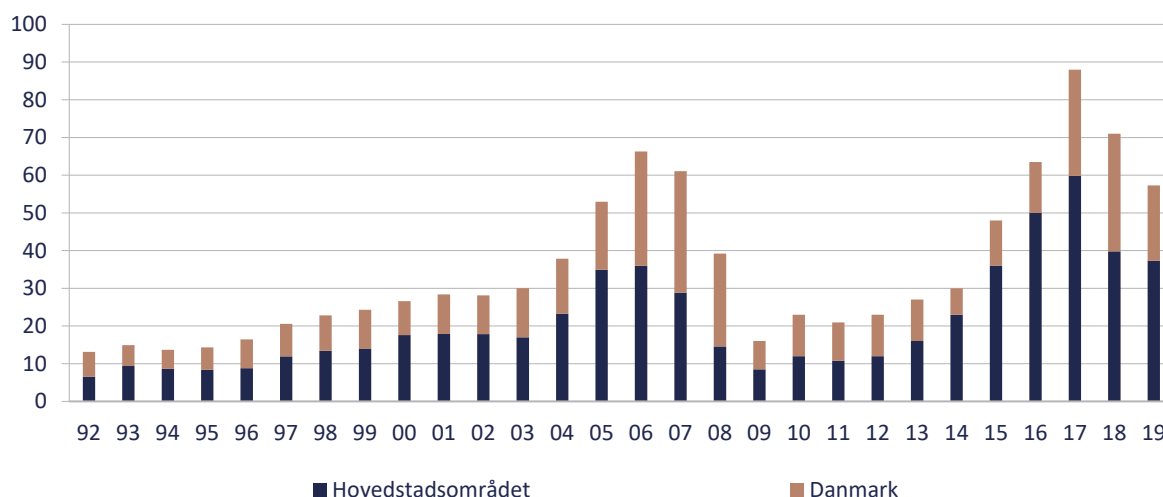
Efter flere års høj økonomisk vækst i Danmark er forventningerne for de kommende år præget af større usikkerhed, hvilket afspejles i investorernes præferencer. Investorerne ønsker en større andel core-ejendomme med en høj grad af sikkerhed, eksempelvis ejendomme med en god beliggenhed, lav tomgang og solide lejere på lange kontrakter.

Der hersker dog tvivl om, hvorvidt der vil blive udbudt flere core-ejendomme, da mange af denne type ejendomme er ejet af langsigtede investorer, der på trods af de høje priser ikke har umiddelbare salgsplaner, men tværtimod lægger stor vægt på værdifaste ejendomme på grund af usikkerheden om den økonomiske vækst. Salg af core-ejendomme ville desuden øge de eksisterende store udfordringer med at placere kapital. Priserne har dog nået et niveau, hvor det ikke kan afvises, at nogle investorer vil hjemtage gevinster efter de senere års prisstigninger.

Som følge af den massive interesse for primære beliggenheder og det medfølgende høje prisniveau bliver der stadig søgt efter ejendomme på sekundære beliggenheder med tilsvarende (lidt) højere

risiko. Det gælder eksempelvis boligejendomme i forstæderne til København og i de større provinsbyer, hvor der aktuelt er mulighed for at opnå et attraktivt risikojusteret afkast sammenlignet med de primære beliggenheder i Indre By.

### Transaktionsvolumen i mia. kr.



Kilde: Colliers

I 2019 afspejlede transaktionsaktiviteten en tendens til igen primært at investere i hovedstadsområdet. Uden for hovedstadsområdet endte transaktionsvolumenen i 2019 på 20 mia. kr., hvilket svarer til 35% af den samlede volumen. I 2018 var der en markant stigning i interessen for andre danske byer, hvor investorer kan opnå en attraktiv afkastpræmie sammenlignet med de største byer. Som følge heraf steg andelen af transaktionsvolumenen placeret uden for hovedstadsområdet fra 32% i 2017 til 44% i 2018. Det skyldtes, at transaktionsvolumenen uden for hovedstadsområdet i 2018 var uændret i forhold til 2017, mens der i hovedstadsområdet var et fald i transaktionsvolumenen i samme periode.

### Dansk økonomi

På nuværende tidspunkt er dansk økonomi i en omskiftelig periode med stor usikkerhed som følge af udbredelsen af den nye coronavirus. Regeringens midlertidige restriktioner i et forsøg på at inddæmme smitten har medført en nedlukning af landet, som vil få konsekvenser for dansk økonomi på kort sigt. Ledigheden er allerede begyndt at stige, og privatforbruget er faldet drastisk. Det er stadig uvist, hvor alvorlige de langsigtede konsekvenser bliver, men det afhænger blandt andet af varigheden af tiltagene mod virusen.

I 2019 – før udbruddet af COVID-19 – havde Danmark moderat BNP-vækst og arbejdsløshed på et stabilt lavt niveau, hvilket stod i kontrast til andre europæiske lande, der i højere grad mærkede følgerne af den globale turbulens som følge af handelskrigen mellem USA og Kina, Brexit, europaproblemer i Italien, den politiske situation i Hongkong og usikkerhed om oliepriserne på grund af Iran. Ifølge Danmarks Statistik var Danmarks BNP-vækst på 2,2% og lå dermed en smule over målet på 2%. Usikkerheden og vækst-opbremsningen i verdensøkonomien taget i betragtning, klarede dansk økonomi sig dermed godt. Væksten syntes at være drevet af et stigende privatforbrug som følge af voksende formuer og reallønninger samt fremgang i beskæftigelsen, der særligt var drevet af udenlandsk arbejdskraft.

Som følge af fastkurspolitikken er den danske krone bundet til euroen, og det renteniveau, den europæiske centralbank ("ECB") fastsætter, har derfor stor indflydelse på den danske rente. I december 2018 afsluttede ECB sine kvantitative lempelser, men siden da har den globale økonomi været ramt

af usikkerhed, og eurozonen har set vakkende vækst og lav inflation. Derfor nedsatte ECB den 12. september 2019 renten med 0,10 procentpoint til -0,50%. Samtidig annoncerede centralbanken, at den fra den 1. november 2019 ville foretage obligationskøb for 20 mia. euro om måneden. I 2019 opkøbte ECB for ca. 24 mia. euro i november og ca. 15,4 mia. euro i december. Få timer efter udmeldelsen annoncerede Nationalbanken, at den også nedsatte renten med 0,10 procentpoint til et historisk lavt niveau på -0,75%. Efter udbredelsen af COVID-19 har ECB set sig nødsaget til at annoncere yderligere opkøb af obligationer for op imod 900 mia. euro i et forsøg på at sikre eurozonen bedst muligt. Centralbanken valgte samtidig at fastholde renteniveauet på -0,50%, mens Nationalbanken i marts annoncerede en stigning i den ledende danske rente til -0,60% for at styrke den danske krone i forhold til euroen.

Colliers er af den opfattelse, at ejendomme fortsat vil være et attraktivt investeringsalternativ på grund af spændet mellem obligationsrenter og afkast på core-ejendomme. De globale usikkerheder forbundet med udbredelsen af COVID-19 vil fortsat få investorer til at søge mere sikre investeringer, og det vurderes Danmarks ejendomsmarked stadig at være.

### **De forskellige aktivklasser**

I den øvre del af risikokurven – de internationale aktiemarkeder – så det i 2019 ud til, at usikkerheden fra 2018 var forsvundet, da året bød på en stigning på 31,6% i det danske aktiemarked. Denne tendens fortsatte også kortvarigt i 2020, inden udbredelsen af den nye coronavirus eskalerede. Aktiemarkedet er på nuværende tidspunkt forbundet med enorm usikkerhed og har siden slutningen af februar oplevet massive fald. Coronavirussens langsigtede konsekvenser for aktiemarkedet er endnu uvisse.

I den nedre del af risikokurven – obligationsmarkederne – havde investorerne inden udbredelsen af COVID-19 svært ved at opnå tilfredsstillende afkast, fordi afkastet på især statsobligationer og øvrige investment grade-obligationer var presset i bund af lave renter. Ejendomme fungerede i denne periode som et stabilt investeringsalternativ i investorernes jagt på afkast. Coronavirussen har lagt pres på finansmarkederne, hvilket har resulteret i rentestigninger for blandt andet danske statsobligationer. Det forventes dog, at renten vil falde igen, når smittespredningen er blevet inddæmmet.

Investering i ejendomsmarkedet har under udbruddet af COVID-19 vist sig at være et stabilt alternativ til aktiemarkedet. Når aktiemarkedet oplever så store fald, som det har været tilfældet siden pandemiens begyndelse, vil investorer i stedet søge mod mere konjunkturresistente aktiver som ejendomme.

### **Risiko**

For boligudlejningsejendomme opført før 1992 bliver det afgørende, hvordan det politiske indgreb mod boligreguleringslovens § 5, stk. 2, konkret bliver udformet. Så længe der er usikkerhed om de fremtidige regler, vil investorerne holde igen, og hvis der er for mange politiske usikkerheder på det danske investeringsmarked for boligejendomme, vil særligt udenlandske investorer i stedet vælge investeringsejendomme i udlandet.

Samtidig har priserne for mange investeringsejendomme i value-add-segmentet nået et så højt niveau, at flere investorer ikke kan levere de krævede interne afkast inden for investeringshorisonten. I et scenarie, hvor risikovilligheden forbliver på nuværende niveau, vil core-ejendomme stadig være attraktive, da renterne fortsat er lave, mens value-add-ejendomme vil være relativt mindre attraktive end core-ejendomme.

## 5.2 Vurdering ved anvendelse af Discounted Cash Flow Analyse

Der henvises til bilag 3 for detaljerede beregninger af værdien i henhold til Discounted Cash Flow metoden.

Kalkulen omfatter dels en redegørelse for likviditetsudviklingen for ejendommen uden belåning, og dels en nutidsværdiberegning af ind- og udbetalinger under kalkulen.

Fastsættelse af markedsværdien er udarbejdet under hensyntagen til følgende væsentlige forudsætninger:

- Der er kalkuleret med den anslåede leje i år 1, hvorefter det er forudsat, at ejendommen over en 20 årig periode fraflyttes og renoveres efter § 5 stk. 1, således at de fremadrettet kan udlejes til kr. 1.550 pr. m<sup>2</sup>. Taglejligheder vil lovligt kunne udlejes i et højere niveau, men vi har konservativt medtaget dem til kr. 1.550 pr. m<sup>2</sup> som den resterende del af ejendommen.
- Der er kalkuleret med en renoveringsomkostning på kr. 4.000 pr. m<sup>2</sup>, idet det må forventes, at der skal nye køkkener og potentielt badeværelser for, at lejlighederne kan fremstå i en sådan stand, at der kan opnås en leje som angivet. Herudover er der nye energikrav som skal opfyldes.
- I kalkulen er fastsat en stigning i bruttolejen på 2 % p.a. svarende til den forventede inflation.
- Det er forudsat, at der indbetales en kontant deposita på 3 mdr. husleje samt 3 mdr. forudbetalt husleje på beboelseslejlighederne og 6 mdr. deposita.
- Udvendig vedligeholdelse ved hensættelse til § 18 og 18 b er anslået til kr. 135 pr. m<sup>2</sup>.
- Driftsudgifter i øvrigt er medtaget i henhold til oplysninger fra rekvirenten samt med enkelte anslåede poster.
- Det er forudsat, at der opsættes vandmålere i ejendommen således at vandregningen overgår til de enkelte forbrugere efter måler efterhånden som ejendommens lejligheder renoveres.

Nutidsværdien af de fremtidige betalinger er beregnet til kr. 34,9 millioner, og terminalværdien er beregnet til kr. 55,2 millioner. Den beregnede nutidsværdi er beregnet for en ejer ved fortsat ejerskab. Den vurderede markedsværdi udgør på baggrund heraf kr. 90,1 millioner.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 5,75 %, svarende til et normaliseret afkastkrav på 3,75 % og 2,0 % i inflation.

### 5.3 Vurdering ved anvendelse af kapitalafkastmetoden

Som alternativ til ovenstående prisberegningsmodel kan opstilles nedenstående kalkule, der er baseret på første års forrentning af nettolejen.

	Beløb i kr.
<b>Fase I</b>	
Indtægter:	
Anslået lejeindtægt	3.560.501
Indtægter i alt	<b>3.560.501</b>
Driftsomkostninger	
Samlede driftsomkostninger	1.369.053
Driftsomkostninger i alt	<b>1.369.053</b>
<b>Nettodriftsresultat før finansiering</b>	<b>2.191.448</b>
<b>Fase II</b>	
Forrentningskrav	2,48%
<b>Markedsværdi før øvrige reguleringer</b>	<b>88.319.750</b>
<b>Fase III</b>	
Øvrige reguleringer	
Anslået deposita og forudbetalt husleje	1.780.250
Øvrige reguleringer i alt	<b>1.780.250</b>
<b>Markedsværdi</b>	<b>90.100.000</b>



## 6. Afslutning

### 6.1 Generelle forudsætninger

For vurderingen er der gjort følgende generelle forudsætninger:

- at der ikke forventes tomgang i ejendommen,
- at der ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,
- at ejendomsdatarapport, der ikke er modtaget på vurderingsdagen, forudsættes ikke at give anledning til bemærkninger, herunder vedrørende miljøforhold og evt. forurenede jordareal m.v.,
- at en tilstandsrapport ikke vil give anledning til særlige bemærkninger,
- at bebyggelsen er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder,
- at der ikke foreligger uoplyste forhold i øvrigt, der kan tænkes at påvirke vurderingen.

### 6.2 Habilitet

Det erklæres hermed, at vurderingsmanden ikke, hverken ved slægtskab eller andet afhængighedsforhold til adkomsthaver eller rekvirenten i forhold til nærværende vurdering, har særlig interesse i vurderingens udfald, eller andre økonomiske interesser, ud over honoraret for vurderingsopgaven.

### 6.3 Copyright

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

### 6.4 Bilag

- Bilag 1: Luftfoto og oversigtskort
- Bilag 2: Fotos
- Bilag 3: Cash Flow Analyse

*Dette dokument er udarbejdet af Colliers International A/S. Colliers International A/S indestår ikke for, at oplysningerne er troværdige, nøjagtige eller fuldstændige, og de bør ikke anvendes som sådan. Oplysningerne er ikke uafhængigt verificeret og repræsenterer Colliers International A/S' vurdering pr. den dato, dokumentet er udfærdiget, og disse kan ændres uden varsel. Oplysningerne i dette dokument er tilvejebragt under den forudsætning, at Colliers International A/S og enhver partner eller medarbejder i Colliers International A/S ikke er ansvarlig for fejl eller unøjagtigheder i dokumentet, som skulle være forårsaget af uagtsomhed eller andet, eller for tab eller skade som følge af sådanne fejl, udeladelser eller unøjagtigheder. Dokumentet må ikke reproducere, distribueres, vises til tredjemand eller refereres til offentligt uden Colliers International A/S' forudgående skriftlige accept.*

# Bilag 1: Luftfotos og oversigtskort

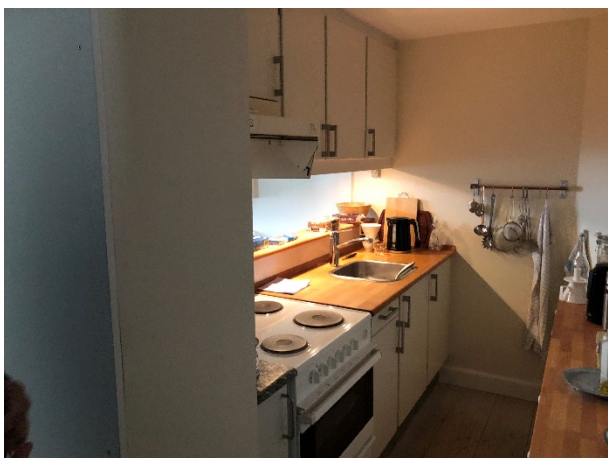
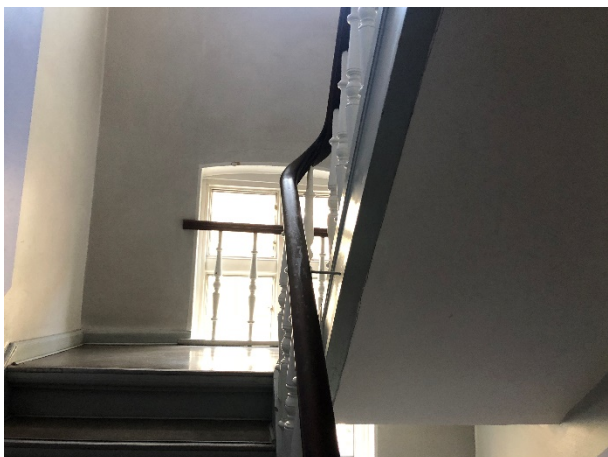




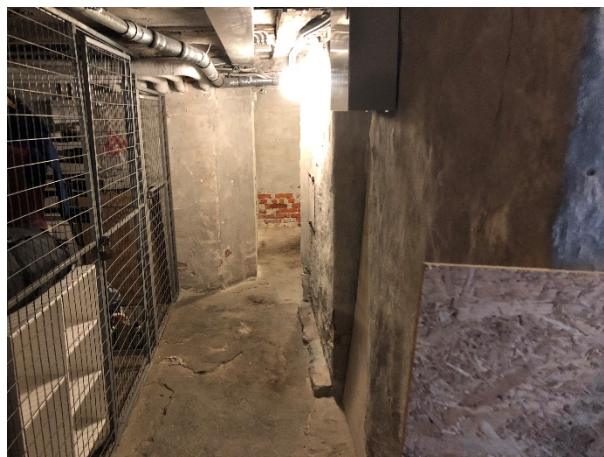
## Bilag 2: Fotos

















## Bilag 3: Cash Flow Analyse

Værdiansættelse af A/B Frederik	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 12	ÅR 13	ÅR 14	ÅR 15	ÅR 16	ÅR 17	ÅR 18	ÅR 19	ÅR 20	Terminalår
<b>INDTÆGTER</b>																					
Beboelsesleje	2.703.021	2.757.081	2.812.223	2.868.468	2.925.837	2.984.354	3.044.041	3.104.921	3.167.020	3.230.360	3.294.968	3.360.887	3.428.084	3.496.646	3.566.579	3.637.910	3.710.669	3.784.882	3.860.580	3.937.791	4.016.547
Beboelseslejepotentiale	93.319	190.371	291.267	396.123	505.057	618.190	735.646	857.553	984.042	1.115.248	1.251.308	1.392.364	1.538.563	1.690.052	1.846.965	2.009.520	2.177.817	2.352.043	2.532.366	2.718.961	2.773.341
Tomgang	-28.098	-28.660	-23.233	-23.818	-30.414	-31.023	-31.643	-32.276	-32.921	-33.580	-34.251	-34.936	-35.635	-36.348	-37.075	-37.816	-38.573	-39.344	-40.131	-40.934	0
Garageleje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsleje	857.480	874.630	892.122	909.965	928.164	946.727	965.662	984.975	1.004.674	1.024.768	1.045.263	1.066.169	1.087.492	1.109.242	1.131.427	1.154.055	1.177.136	1.200.679	1.224.693	1.249.186	1.274.170
vaskeindtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forrentning af depositum samt forudbetalt husleje	22.661	23.114	23.576	24.048	24.529	25.019	25.520	26.030	26.551	27.082	27.623	28.176	28.739	29.314	29.900	30.498	31.108	31.731	32.365	33.012	33.673
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>3.648.383</b>	<b>3.816.536</b>	<b>3.989.955</b>	<b>4.168.785</b>	<b>4.353.172</b>	<b>4.543.267</b>	<b>4.739.225</b>	<b>4.941.204</b>	<b>5.149.366</b>	<b>5.363.878</b>	<b>5.584.911</b>	<b>5.812.639</b>	<b>6.047.243</b>	<b>6.288.906</b>	<b>6.537.816</b>	<b>6.794.168</b>	<b>7.058.158</b>	<b>7.329.990</b>	<b>7.609.872</b>	<b>7.898.018</b>	<b>8.097.731</b>
<b>DRIFTSOMKOSTNINGER</b>																					
Ejendomsskatter, mv.	-250.693	-255.707	-260.821	-266.037	-271.358	-276.785	-282.321	-287.967	-293.727	-299.601	-305.593	-311.705	-317.939	-324.298	-330.784	-337.400	-344.148	-351.031	-358.051	-365.212	-372.517
Forsikringer	-103.500	-105.570	-107.681	-109.835	-112.032	-114.272	-116.558	-118.889	-121.267	-123.692	-126.166	-128.689	-131.263	-133.888	-136.566	-139.297	-142.083	-144.925	-147.823	-150.780	-153.796
Varmeregnskab	-20.000	-20.400	-20.808	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433	-23.902	-24.380	-24.867	-25.365	-25.872	-26.390	-26.917	-27.456	-28.005	-28.565	-29.136	-29.719
Vicevært, anslået	-75.000	-76.500	-78.030	-79.591	-81.182	-82.806	-84.462	-86.151	-87.874	-89.632	-91.425	-93.253	-95.118	-97.020	-98.961	-100.940	-102.959	-105.018	-107.118	-109.261	-111.446
Gårdlaug	-55.000	-56.100	-57.222	-58.366	-59.534	-60.724	-61.939	-63.178	-64.441	-65.730	-67.045	-68.386	-69.753	-71.148	-72.571	-74.023	-75.503	-77.013	-78.554	-80.125	-81.727
Vedligeholdelse ca. 135 kr. pr.m2	-490.860	-500.677	-510.691	-520.905	-531.323	-541.949	-552.788	-563.844	-575.121	-586.623	-598.356	-610.323	-622.529	-634.980	-647.679	-660.633	-673.846	-687.323	-701.069	-715.090	-729.392
Vand/aflebe	-179.000	-173.451	-164.322	-155.193	-146.064	-136.935	-127.806	-118.677	-109.548	-100.419	-91.290	-82.161	-73.032	-63.903	-54.774	-45.645	-36.516	-27.387	-18.258	-9.129	0
Plotebekæmpelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovation	-85.000	-86.700	-88.434	-90.203	-92.007	-93.847	-95.724	-97.638	-99.591	-101.583	-103.615	-105.687	-107.801	-109.957	-112.156	-114.399	-116.687	-119.021	-121.401	-123.829	-126.306
Gennemgribende renovering af lejligheder, kr. 4000 pr. m	-583.600	-601.392	-613.420	-625.688	-638.202	-650.966	-663.985	-677.265	-690.810	-704.627	-718.719	-733.093	-747.755	-762.710	-777.965	-793.524	-809.394	-825.582	-842.094	-858.936	0
<b>DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>-1.848.653</b>	<b>-1.876.497</b>	<b>-1.901.429</b>	<b>-1.927.042</b>	<b>-1.953.350</b>	<b>-1.980.367</b>	<b>-2.008.106</b>	<b>-2.036.583</b>	<b>-2.065.813</b>	<b>-2.095.809</b>	<b>-2.126.588</b>	<b>-2.158.165</b>	<b>-2.190.556</b>	<b>-2.223.777</b>	<b>-2.257.846</b>	<b>-2.292.778</b>	<b>-2.328.592</b>	<b>-2.365.304</b>	<b>-2.402.934</b>	<b>-2.441.498</b>	<b>-1.604.902</b>
<b>ADMINISTRATION</b>																					
Administrationsomkostninger	-110.000	-112.200	-114.444	-116.733	-119.068	-121.449	-123.878	-126.355	-128.883	-131.460	-134.089	-136.771	-139.507	-142.297	-145.143	-148.046	-151.006	-154.027	-157.107	-160.249	-163.454
<b>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>-110.000</b>	<b>-112.200</b>	<b>-114.444</b>	<b>-116.733</b>	<b>-119.068</b>	<b>-121.449</b>	<b>-123.878</b>	<b>-126.355</b>	<b>-128.883</b>	<b>-131.460</b>	<b>-134.089</b>	<b>-136.771</b>	<b>-139.507</b>	<b>-142.297</b>	<b>-145.143</b>	<b>-148.046</b>	<b>-151.006</b>	<b>-154.027</b>	<b>-157.107</b>	<b>-160.249</b>	<b>-163.454</b>
<b>Driftsresultat før renter og skat (EBIT)</b>	<b>1.689.730</b>	<b>1.827.838</b>	<b>1.974.082</b>	<b>2.125.010</b>	<b>2.280.755</b>	<b>2.441.452</b>	<b>2.607.241</b>	<b>2.778.265</b>	<b>2.954.671</b>	<b>3.136.609</b>	<b>3.324.234</b>	<b>3.517.703</b>	<b>3.717.181</b>	<b>3.922.832</b>	<b>4.134.828</b>	<b>4.353.344</b>	<b>4.578.560</b>	<b>4.810.659</b>	<b>5.049.832</b>	<b>5.296.271</b>	<b>6.329.374</b>
<b>Frit cash flow</b>	<b>1.689.730</b>	<b>1.827.838</b>	<b>1.974.082</b>	<b>2.125.010</b>	<b>2.280.755</b>	<b>2.441.452</b>	<b>2.607.241</b>	<b>2.778.265</b>	<b>2.954.671</b>	<b>3.136.609</b>	<b>3.324.234</b>	<b>3.517.703</b>	<b>3.717.181</b>	<b>3.922.832</b>	<b>4.134.828</b>	<b>4.353.344</b>	<b>4.578.560</b>	<b>4.810.659</b>	<b>5.049.832</b>	<b>5.296.271</b>	<b>6.329.374</b>
Tilbage diskonteringsats	0,95	0,89	0,85	0,80	0,76	0,72	0,68	0,64	0,60	0,57	0,54	0,51	0,48	0,46	0,43	0,41	0,39	0,37	0,35	0,33	0,33
Tilbage diskonteringsbeleb	1.597.853	1.634.470	1.669.261	1.699.180	1.724.554	1.745.685	1.762.863	1.776.359	1.786.429	1.793.315	1.797.245	1.798.435	1.797.086	1.793.389	1.787.524	1.779.660	1.769.956	1.758.563	1.745.620	1.731.261	
Pristalsregulering lejekontrakter	2,00%																				
Afkrav	3,75%																				
Inflation	2,00%																				
Forrentningsprocent incl. inflation	5,75%																				
Værdi af budgetteringsperiode	34.948.707																				
Terminalværdi	55.172.416																				
<b>Dagsværdi af ejendom</b>	<b>90.121.122</b>																				
Deposita																					
<b>Dagsværdi af ejendom</b>	<b>90.121.122</b>																				
Antal kvadratmeter	3.636																				
Pris pr. m2	24.786																				