

Vurderingsrapport

Adresse:

Prags Boulevard 6, Skånegade 1-5 & Holmbladsgade 5, 2300 København S

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

A/B Prag af 1883

Vurderingsdato:

12.10.2022

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 101.600.000

oktober 2022



Andelsboligforening

Sag 298223

Nordicals

Vester Farimagsgade 7, 3. · 1606 København V
1606@nordicals.dk · Tlf. 3364 6500
CVR 34093466 · nordicals.dk




NORDICALS
erhvervsmæglere



Sag:	298223	Dato:	13.10.2022
Vejnavn:	Prags Boulevard 6 m.fl.	Postnr.:	2300 By: København S
Matr.nr.:	1044 & 1405, Sundbyøster, KBH	Off. Ejendomsnr.:	101-232611

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsaflæg-gelse.

Nærværende vurdering er en genvurdering af tidligere vurdering udarbejdet den 06.10.2021 af den ansvarlige valuar Stig Plon Kjeldsen, Nordicals København A/S.

Rekvirent

Annette Klibo
Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37A
2000 Frederiksberg

Adkomsthaver

A/B PRAG AF 1983
CVR-nr. 74513816

Vurderingstema

- Vurderingstemaet er at anslå ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse mellem andelsboligforeningen og investor i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.
- Ved den kontante markedsværdi forstås det kontantbeløb som en ejendom skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.
- Ejendommens lejegrundlag er beregnet ud fra at alle ejendommens nuværende andelshavere overgår som lejere på vilkår jf. boligregulerings- og lejelovens regler. I forhold til depositum og forudbetalt leje er det forudsat, at der vedrørende andelshavernes overgang til lejere ikke indbetales depositum og forudbetalt leje, hvilket ligeledes ej heller er bogført i foreningens regnskab som gældspost. Det forudsættes endvidere, at lejerne selv har den indvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, og der er således ikke afsat beløb til LL § 117 i ejendommens driftsregnskab.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,
- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefterslæb.

**Dokumentations-
omfang**

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 23.09.2022
- Tingbogsattest af 23.09.2022
- Ejendomsvurdering 2020
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- København Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.9.5
- Jordforureningsattest af 23.09.2022



-
- Udskrift fra kulturarv.dk af 23.09.2022
 - Save-undersøgelse af 25.11.2014 med bevaringsmæssig værdi 3 (byg. 2)
 - Save-undersøgelse af 27.04.1992 med bevaringsmæssig værdi 4 (byg. 1)
 - Energimærke af 12.05.2021
 - Lejeliste 2022
 - Kontoudtog vedr. blikkenslager arbejde
 - Faktura vedr. facade
 - Referat generalforsamling 2022
 - Årsrapport 2021
-

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer 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 ejendommen,
 - 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 nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,
 - at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til 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,
 - at der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
 - at modtagne dokumenter listet under dokumentationsomfang, danner grundlag for nærværende vurdering.
-

Særlige Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende særlige forudsætninger i overensstemmelse med branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b:

- at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår, jf. dog særlig forudsætning omkring et beboelseslejemål til fri disposition nedenfor,
- at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor,
- at investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en



	tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen, - at investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. Lejelovgivningen.
Arealer	Grundareal, matr.nr. 1044 & 1045, Sundbyøster, København 1.187 m ² heraf vej 0 m ² Ifølge tingbogsattest af 23.09.2022 Bebygget areal 813 m ² Antal etager 5 Bygningsarealer (ekskl. kælder) 3.983 m ² Boligarealer i alt 3.804 m ² Erhvervsarealer i alt 173 m ² Udnyttet areal af tagetage i alt 0 m ² Samlet kælderareal 791 m ² Ifølge BBR-meddelelse af 23.09.2022
Tingbogen	På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 23.09.2022 skønnes ejendommen ikke at være belastet af byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.
Planforhold	Ejendommen er omfattet af København Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.9.5. Der er ikke udarbejdet lokalplan for området. Ejendommen er beliggende i et område, der er udlagt til etageboliger.
Energimærke	Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 12.05.2021 med energiklassifikation D.
Besigtigelse	Besigtigelse af ejendommen blev foretaget onsdag den 12.10.2022 af Philip Pertou Brixensen, Nordicals København A/S. Til stede ved besigtigelsen var bestyrelsesmedlem, Connie Barfoed Jørgensen, der fremviste ejendommen og besvarede spørgsmål. Lejemålet Prags Boulevard 6, st.tv. blev besigtiget indvendigt, ligesom kælder, loft samt udendørsarealer mv. også blev besigtiget.



Beskrivelse af ejendommen

Beliggenhed

Ejendommen har en god og central beliggenhed på hjørnet af Prags Boulevard og Holmbladsgade, tæt på indkøbsmuligheder i området omkring Amagerbrogade, Amager Strand, og med gode offentlige transportforhold, herunder metro og bus. Bussen kører ofte i begge retninger på Amagerbrogade. Yderligere er det grønne område Kløvermarken inden for 1 kilometer af ejendommen.

Bygningerne

Ejendommen består af to bygninger beliggende hhv. Holmbladsgade 5 og Prags Boulevard 6. Begge bygninger er i røde mursten med hhv. Frederiksbergvinduer og Dannebrogsvinduer med hvide rammer. Begge bygninger har saddeltag belagt med røde teglsten.

Kælder

Kælderen er disponeret med et enkelt butiksljemål, fyrrum, cykelkælder, barnevognsrum samt et disponible kælderrum. Der er tale om en tør og regulær kælder.

Loftsrum

Loftsrummet er disponeret med store fine pulterrum. Der er tale om et loft med højt til loftet, hvorfor det ville være muligt at udnytte loftsrummet til boligformål.

Udenomsareal

Sammen med de tilstødende ejendomme er der et stort og attraktivt fælles haveanlæg med legeplads, beplantninger, tørrestativ og grønne arealer samt opholdsarealer.

Vedligeholdelse

Bygningen er løbende vedligeholdt og fremtræder pæn og i en god vedligeholdelsesstand. Taget er blevet repareret i 1996 og renoveret igen i perioden 2014-2016. I 1996 blev der foretaget større malerarbejder på døre og vinduer, og disse blev malet igen i perioden 2010-2014. Fra 1996-1999 er der sket en større renovering af gårdfacaden. Ejendommens trapper renoveret i 2007 og fra 2007-2008 blev der foretaget renovering af gulv i vaskeri og pizzeria. Desuden er der foretaget arbejde på ejendommens kloakker i 2016. Der er i år 2022 blevet skiftet facade på bagsiden af vaskeriet vendende ud mod Holmbladsgade. Hvor der er kommet ny dør som del af facaden.

Fredningsstatus

Ejendommen beliggende Holmbladsgade 5 er på kulturarv.dk registreret med bevaringsmæssig værdi 4, jf. SAVE-undersøgelse med registreringsdato af den 27.04.1992.

Ejendommen beliggende Prags Boulevard 6 er på kulturarv.dk registreret med bevaringsmæssig værdi 3, jf. SAVE-undersøgelse med registreringsdato af den 25.11.2014.

Lejemålene

Ejendommen er ifølge BBR-meddelelsen disponeret med et samlet boligareal på 3.804 m² fordelt på 47 boliglejemål og 3 erhvervslejemål på i alt 173 m². Samtlige boliglejemål er på andelsbasis, to af erhvervslejemålene er på andelsbasis, og det resterende erhvervslejemål er på lejebasis.

Boliglejemål

Lejlighedernes størrelse varierer mellem 55 og 93 m². Der er tale om regulære og lyse lejligheder med plankegulve/parketgulve, stuklofter og fyldningsdøre. Samtlige lejemål har eget køkken, badeværelse med brus og fremstår generelt i god stand.



Erhvervslejemål

Der er tre erhvervslejemål beliggende Holmbladsgade 5, st. 2, st. 3 og st. 4., som tilsammen udgør 135 m². Yderligere har bestyrelsen et rum til rådighed på 38 m².

Forbedringer

Den beregnede omkostningsbestemte leje er inklusiv fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

I ejendommens beregnede leje indgår følgende fælles forbedringer:

- Termovinduer
- Fjernvarme
- Nyt undertag samt isolering
- Brandsikring
- Postkasser
- Energimæssige forbedringer
- Nye døre

Af bilag F fremgår det med hvilke beløb der er beregnet forbedringsforhøjelse som tillæg til den omkostningsbestemte leje. Det fremgår endvidere hvilket år forbedringen er dokumenteret / skønnet fortaget og de enkelte forbedringer er renteberegnet efter renteniveauet i forbedringsåret.

Ejendommens karakteristika

Vi finder ejendommens styrker og svagheder som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

Styrker

- Velholdt boligejendom med god og central beliggenhed
- Udviklingspotentiale i form af lejemålsmoderniseringer

Svagheder

- Ældre bygning med behov for løbende vedligeholdelse

Skattemæssige afskrivninger

Ejendommen er ikke udlejet til et afskrivningsberettiget formål, bortset fra 1 mindre butiksljemål.

Ejendommens momsprocent

Ejendommens momsprocent er 0.

Miljø

Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal den 23.09.2022 ikke kortlagt iht. Lov om jordforurening.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Markedet

Befolkningsudvikling

Tal fra Danmarks Statistik viser, at befolkningstallet i hovedstaden over en længere årrække frem til 2019 er øget med omkring 10.000 nye indbyggere årligt. I 2020 er befolkningstilvæksten halveret men stigende i 2021. Befolkningstilvæksten er i de seneste år skabt via fødselsoverskud og indvandring fra udlandet, mens nettotilflytningen fra andre kommuner har været negativ svarende til, at der flytter



flere fra, end der flytter til hovedstaden. Den større fraflytning fra hovedstadsområdet kan i 2020 og 2021 i nogen grad tilskrives Covid-19 hvor hjemmearbejde blev en større del af hverdagen. Både ansatte og arbejdsgivere har fået smag for hjemmearbejde og har gjort det mere attraktivt at bo længere væk, hvor boligpriserne generelt er lavere, da man nu kan nøjes med at pendle færre dage. Derudover er størstedelen af tilflytterne unge, som vil være tæt på uddannelsesmuligheder. Fraflytterne er typisk børn og folk i trediveerne, som søger muligheden for mere plads til familien.

Nettoindvandring fra udlandet til hovedstaden består i overvejende grad af personer fra den vestlige verden, samt Indien, Kina og lign., hvilket vil sige en overvægt af højtuddannede expats, der kommer for at bestride jobs i hovedstaden eller for at studere. Nettoindvandringen har over de seneste år været faldende, men i 2020 har Corona spillet en væsentlig rolle omkring, at nettoindvandringen til København midlertidigt er reduceret. I 2021 er nettoindvandringen det højeste siden 2016, hvilket hovedsageligt skyldes indvandring i forbindelse med arbejde og uddannelse efter samfundets åbning fra pandemien.

Langt hovedparten af husstande, der forlader hovedstaden, flytter til en beliggenhed i en nærtliggende omegnskommune. Fraflytningen fra København er voksende, men den nominelle mængde er fortsat på et moderat niveau, som på nuværende tidspunkt ikke vil trække befolkningsvæksten i København i negativ retning. Selvom det er blevet mere attraktivt at flytte væk fra Hovedstadsområdet, er Hovedstadsområdets jobskabelse dog så stort, at de fleste husstande bliver i nærområdet. Herlev, Hvidovre, Rødovre, Vallensbæk, Hedehusene og Høje Taastrup er blandt de områder, som mærker øget efterspørgsel efter lejeboliger, men også i næste rand, lidt længere væk, hvor huslejeniveauerne er lavere, er boligefterspørgslen stigende.

Figur: Befolkningstilvækst i København & Frederiksberg

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning primo	661.469	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794
Fødselsoverskud	5.359	6.104	6.461	7.034	7.013	7.121	7.527	7.199	7.280
Nettotilflyttede	2.380	385	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-6.327
Nettoindvandrede	4.617	5.532	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	5.298
Korrektioner	-1.551	-919	-500	-345	-131	-61	-34	-153	-6
Befolkningstilvækst	10.805	11.102	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281	5.149	6.245
Befolkning ultimo	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039

Kilde: Danmarks Statistik.

Markedet for investering i boligejendomme

De klassiske ældre byejendomme benyttet til enten ren beboelse eller blandet bolig/erhverv, der ellers traditionelt handles flittigt i markedet, har oplevet tilbagegang i transaktionsvolumen over de seneste par år. Tilbagegangen skyldtes hovedsageligt den usikkerhed, der var forbundet med det varslede boligindgreb, som forårsagede, at både sælgere og købere agerede med forsigtighed og forholdt sig afventende i forhold til de praktiske konsekvenser af indgrebet.

Den endelige vedtagelse af boligindgrebet midt 2020 har skabt ny fokus på ejendomssegmentet. I forlængelse af, at der er kommet afklaring på de konkrete detaljer af den nye lovgivning, viser sælgerne igen interesse for at udbyde deres ejendomme til salg. Tilsvarende er investeringsinteressen i de klassiske ældre byejendomme vendt tilbage på et højt niveau, hvormed aktiviteten i markedet for handel med denne type ejendomme grundlæggende er normaliseret.

Danmark har lagt Covid-19 bag sig

Efter vi i Danmark har lagt Covid-19 bag os, er det danske samfund fuldt genåbnet igen. Den fulde genåbning af samfundet betyder, at aktivitetsniveauet er som vi kender det fra før Covid-19. I forhold til aktiviteten i ejendomsbranchen har vi



oplevet, at Covid-19 situationen primært påvirkede særligt udsatte segmenter hvor usikkerheden var højere, herunder high street og hotel, mens der blandt andre segmenter har været en normal investoradfærd.

Danmark er sluppet igennem Corona pandemien med mindre økonomisk tilbagegang end mange af de lande, vi normalt sammenligner os med. Under Corona perioden har der været pres på forsyningskæderne, som har bevirket en grad af flaskehalsudfordringer, og en ubalance i forbrugsmarkedet mellem udbud og efterspørgsel. Det har gennem 2. halvår 2021 og ind i 2022 givet anledning til stigende inflation. Situationen i Ukraine har også været medvirkende til at øge inflationsudviklingen. Vi har på den baggrund set en tendens til stigende renteutvikling, i takt med, at nationalbanker verden over, hæver renten, for at opnå en dæmpende effekt på inflationsudviklingen. ECB og den danske nationalbank har indtil videre været ganske tilbagebægende med renteforhøjelser. I forhold til udviklingen i ejendomsmarkedet, vil højere renteniveauer potentielt have en dæmpende effekt på prisudviklingen, hvis højere renteniveauer viser sig at blive en mere varig markedstilstand. Indtil videre kan vi konstatere, at investorerne, herunder de internationale, fortsat har stor appetit på ejendomsinvesteringer i Danmark.

I kølvandet på virusudbruddet var udbuddet af investeringsejendomme rekordlavt i første halvdel af 2020, hvor ejendomsejerne var tilbageholdende med at sætte ejendomme til salg. Investeringsinteressen omkring især kontor-, bolig- og logistikejendomme har vist sig at være fuldt ud intakt, og i alle disse segmenter har vi i 2021 og ind i starten af 2022 set prisstigninger, som primært kan henføres til komprimering i afkastniveauer. På udbudssiden er den øgede aktivitet fra slutningen af 2021, fortsat ind i 2022. Der er især hård konkurrence om ejendomme i København og Storkøbenhavn, hvilket muligvis kan sænke afkastniveauerne yderligere i 2022.

I de senere år har udenlandske investorer været særdeles aktive i Danmark, hvor især hovedstaden har været mål for opkøb. De nationale, private investorer har stadig stor appetit på ejendomsinvesteringer, men geografisk har deres investeringsfokus udvidet sig til det storkøbenhavnske område, herunder Gentofte, Lyngby, Bagsværd, Brønshøj, Rødovre, Hvidovre og Glostrup m.fl. I disse områder er afkastniveauerne marginalt højere, og lejepriserne for både bolig og erhverv lavere end i de centrale københavnske bydele. Samtidig er der i disse områder en voksende nettotilstrømning af beboere, som tiltrækkes af de lavere boligomkostninger.

Tendens til afkastkomprimering

I Hovedstadsområdet udbydes og handles i dag kun få byejendomme med bolig- eller blandet anvendelse til under DKK 25 mio. Det skal til dels tilskrives, at langt de fleste ejendomme i København er af større karakter, og til dels at kvadratmeterprisen for denne type ejendomme er vokset anseeligt gennem de senere år. Priserne for den ældre boligmasse ligger nu typisk i et niveau mellem DKK 22.000-35.000 pr. m² afhængigt af startafkast, ejendommens stand og beliggenhed. Blandt OMK-ejendomme optræder en tendens til, at det er ejendomme med en fornuftig størrelse startafkast som udbydes til salg, hvor en køber kan forventes at opnå en fornuftig finansieringsgrad. Markedsafkast på 3,00-3,50% er ofte forekommende på ældre boligejendomme, og på prime beliggenheder er niveauet endnu lavere. I et paneuropæisk perspektiv ser vi endnu lavere afkastniveauer for boligejendomme. Især Tyskland udmærker sig med afkastniveauer for boliganvendelse, der til tider er under 3,0% i de større metropoler. I den sammenhæng har København typisk en forsinkelse i prisudviklingen ift. det, der sker i de større europæiske byer.



Nyere boligejendomme i Hovedstadsområdet handles typisk til afkastniveauer i spændet 3,0-4,0%, især afhængig af konkret beliggenhed. Der forventes at optræde eksempler på at ejendomme med særlig eftertragtet beliggenhed udbydes i niveauer helt ned under 3,0%, som vil vise tegn på afkastkomprimering i netop dette område. For kvadratmeterpriser på de nyere etageboligejendomme ser vi, at ejendommens handelspris ofte ligger i niveau med kvadratmeterprisen ved tilsvarende private ejerboligsalg. Det er en ændring i forhold til tidligere, hvor værdien ved frasalg af ejerlejligheder afspejlede en vis merværdi i forhold til prisen ved samlet salg som udlejningsejendommen. Dette fænomen er begrænset til konkrete områder og skyldes at en bedre investeringscase kan opnås for investorerne ved at udleje boliger fremfor at frasælge private.

Vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget med udgangspunkt i DCF-metoden (Discounted Cash Flow). DCF-modellen er opdelt i to perioder, med henblik på, at der beregnes en samlet nutidsværdi for de to perioder med udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme. De to perioder kan benævnes som:

- En eksplicit budgetperiode, på typisk 10 år.
- Terminal periode

I den eksplicitte budgetperiode estimeres for hvert år et cash flow. I budgetperioden modelleres pengestrømmene med evt. atypiske betalinger fx indtægter, investeringer, omkostninger eller andet. I terminalperioden beregnes en Terminal-værdi baseret på en antagelse om en normaliseret driftsudvikling for ejendommen.

Forrentningskrav

Forrentningskravet er teoretisk sammensat ud fra den risikofrie rente, ved den 10-årige statsobligation, med tillæg af en risikopræmie. Størrelsen på risikopræmien afspejler både specifikke risici knyttet til den konkrete ejendom samt systematiske risici knyttet til markedsudvikling og den generelle økonomiske situation og udvikling mv.

Forrentningskravet er endvidere baseret på en samlet betragtning af ejendommen, herunder beliggenheden, ejendommens stand, udviklingsmuligheder, samt ejendommens aktuelle leje- og driftssituation, idet samtidig bemærkes at ingen af de nævnte parametre kan stå alene.

Ejendommens økonomi

På baggrund af erhvervslejen og den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser, skønnes det jf. **bilag C**, at ejendommen repræsenterer en årlig husleje på kr. 2.856.044.

I det omfang lejligheder indeholder potentiale for gennemgribende istandsættelse jf. LL § 19.2, er dette potentiale indregnet i værdiansættelsen. For at opfylde kravene i LL § 19, stk. 2 er der i DCF-modellen afsat et beløb på kr. 8.000 pr. m² til istandsættelse af lejemål.

Lejestigningspotentialet er indregnet ud fra en gennemsnits-betragtning med 10 % fraflytning p.a., henset til, at det ikke er muligt at forudsige, hvornår det enkelte boliglejemål bliver ledigt. Lejepotentialet fremgår af **bilag D**. Det lejes værdi for gennemgribende istandsatte lejemål i henhold til LL § 19, stk. 2, er skønnet til kr. 1.675 pr. m².

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 1.569.659 på årsbasis, svarende til kr. 395 pr. m², hvilket skønnes at være dækkende på kort og mellemlang sigt. En specificeret oversigt over ejendommens skønnede driftsudgifter følger af **bilag E**. Det bemærkes, at der optræder en forskel mellem ejendom-



mens skønnede driftsomkostninger og foreningens omkostninger, da der til værdiansættelsen alene er medtaget omkostninger relevante for ejendommen isoleret set.

Ejendommen skønnes ikke at besidde et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, der giver anledning til at budgettere med ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse udover, hvad der følger af **bilag E**.

Under en samlet vurdering og med de givne forudsætninger, skønnes ejendommen således at repræsentere et årligt nettoindtægtpotentiale jf. **bilag B** i størrelsesordenen kr. 1.286.385 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet vurderes jfr. **bilag A** at udgøre:

Kr. 101.600.000

*** Skriver kroner et hundrede en millioner
seks hundrede tusinde 00/100 ***

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Saldi for deposita, forudbetalt leje er ikke anslået og indgår derfor ikke i beregningen.

Den anførte handelsværdi jf. **bilag A** svarer til et teoretisk investeringsafkast på 1,27% beregnet på grundlag af erhvervslejen, den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser og med fradrag af de aktuelle, oplyste og anslåede driftsudgifter.

Den kontante handelsværdi svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 25.547.

Endvidere er der ved prisfastsættelsen taget højde for ejendommens udviklingsmuligheder i øvrigt.

Det forhold at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til fri disposition for investor skønnes ikke at tillægge ejendommen en særlig merværdi. Dette begrundes i ejendommens størrelse, hvor fri disposition over én enkelt lejlighed har en meget begrænset effekt på ejendommens samlede værdi. Endvidere ses markedet for denne ejendomstype domineret af store ejendomsselskaber, hvor egenbenyttelse af en lejlighed ikke indgår i investeringsstrategien. Den ledige lejlighed indgår derfor som en del af ejendommens udviklingspotentiale, som aktiveres i budgetperioden i DCF-modellen.

Følsomhedsanalyse

Nedenfor fremgår følsomhedsanalyse over ejendommens værdi ved ændring af forrentningskravet samt det lejedes værdi i moderniserede lejemål.

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
	1.525	108.100.000	97.100.000	87.700.000	79.500.000	72.500.000
	1.600	116.400.000	104.700.000	94.600.000	86.000.000	78.500.000
	1.675	124.700.000	112.300.000	101.600.000	92.400.000	84.500.000
	1.750	133.100.000	119.900.000	108.600.000	98.900.000	90.400.000
	1.825	141.400.000	127.400.000	115.600.000	105.300.000	96.400.000

Note:

DLV = Det lejedes værdi



Referencer

Ejendomshandler, reference

Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m ²
Gullandsgade 18 m.fl., 2300 København S	2021	2,20%	28.231
Valdemarsgade 33, 1665 København V	2020	2,52%	24.882
Hveensvej 5-13, 2300 København S	2021	1,00%	22.779
Lærdalsvej 3, 2300 København S	2021	1,36%	20.000

Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference

Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m ²
Lillegrund 12, 4. tv., København S	67	2020	107.532	1.605
Bredegrund 42, st. tv., København S	74	2020	118.032	1.595
Drogdensgade 20, st. tv., København S	77	2020	120.504	1.565
Amagerbrogade 118, 1. tv., København S	93	2020	145.548	1.565

* Det har ikke været muligt at fremskaffe udlejningsår.

Referenceejendommenes hovedoplysninger indgår som ét af flere parametre i den samlede betragtning af ejendommens værdi.

Nordicals København A/S formidler årligt en lang række investeringsejendomme, ligesom vi årligt vurderer over 100 andelsboligforeninger, samt i øvrigt foretager vurderingsopgaver for en lang række private og institutionelle investorer. Vores sammenligningsgrundlag for vurderingen af andelsboligforeningens ejendom er således omfattende.

Habilitet

Underskrevne vurderingsmænd erklærer,

- at vi ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,
- at vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat,
- at den ansvarlige valuar lever op til kravene fastsat i branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

København, den 13.10.2022


Frederik Just-Asmussen
Investment Analyst, M.Sc. Finance


Stig Plon Kjeldsen
MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS

Bilag

A. Stamdata



-
- B. DCF - Bolig
 - C. Lejeskema
 - D. Lejeranalyse
 - E. Driftsbudget
 - F. OMK-budget
-

*Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nordicals København A/S** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vort bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.*

Prags Boulevard 6 m.fl., 2300 København S - GRUNDDATA Bilag A

Ejendommen: Prags Boulevard 6 m.fl., 2300 København S				Matr.nr.: 1044 & 1045, Sundbyøster, København				Tinglyst ejer: A/B Prag af 1983													
Ejd.værdi 1/10-20		Kr.	50.000.000	-heraf grund	Kr.	4.513.600	Arealer iflg BBR		m²	Udnyttet tag		m²	Arealer		m²	Erhvervsareal		m²			
		§ 119		§ 120		Grundareal - i alt		1.187		Kælder		791		Boligareal		3.804		Antal erhvervslejemål		4	
Ejendommens saldi		-		-		Bebygget areal		813		Garager		0		Antal boliglejemål		47		Erhvervsprocent		96%	
Opgørelsesdato		-		-		Bygningsareal		3.983						Boligprocent		96%		Erhvervsprocent		4%	
		-		-		Opførelsesår		1910													

Summary - DCF Værdiansættelse

Ejendommens værdi (Afrundet)	101.600.000	Forrentningskrav %	3,50	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	25.547 DKK/m²	Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	1,27%	Diskonteringsrente %	5,50		

Summary - Følsomhedsanalyse

	DLV	Forrentningskrav				
		3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
Det lejes værdi	1.525	108.100.000	97.100.000	87.700.000	79.500.000	72.500.000
	1.600	116.400.000	104.700.000	94.600.000	86.000.000	78.500.000
	1.675	124.700.000	112.300.000	101.600.000	92.400.000	84.500.000
	1.750	133.100.000	119.900.000	108.600.000	98.900.000	90.400.000
	1.825	141.400.000	127.400.000	115.600.000	105.300.000	96.400.000

Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse

Forudsætninger:

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 2,0 % p.a., med henvisning til ECBs langsigtede inflationsmål.
- Driftsomkostningerne reguleres årligt med den forventede stigning i NPI (2,0 % p.a.).
- Det forudsættes, at ved fraflytning nyistandsættes lejligheder, der ikke i dag er udlejet jf. LL § 19.2., og udlejes jf. LL § 19.2., jf. bilag D. Dog kan enkelte lejemål aktuelt være udlejet så dyrt, at renovering ikke er rentabelt, og derfor ikke indregnet.
- Der er indregnet et lejetab svarende til 3 mdr. tomgang i forbindelse med nyistandsættelse af en lejlighed.
- Lejligheder der fraflyttes udlejet jf. LL § 19.2 forudsættes genudlejet til lejeniveauer jf. anført i nedenstående parameter-tabel.
- Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter LL § 19.2 sker i niveauet jf. nedenstående parameter-tabel.
- Omkostninger til løbende udlejning af lejligheder er dækket af anførte administrationsomkostninger, jf. bilag E, og dækker i øvrigt også over omkostninger til fremvisning og udskiftninger af lejere.
- Omkostninger til modernisering/ istandsættelse er forudsat jf. nedenstående parameter-tabel, og indekseret med 2,0 % årligt.
- Medmindre andet er nævnt, er omkostningerne baseret på de oplyste driftsbudgetter, jf. bilag E.
- Det anvendte forrentningskrav er for den fuldt udviklede ejendom uden yderligere udviklingspotentialer

DCF Parameter-tabeller

Årlig modeniseringsandel	10%	Det lejes værdi efter § 5.2 modernisering	1.675 DKK/m²/år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	3.804 m²
Omkostninger til § 5.2 modernisering	8.000 DKK/m²	Erhvervsareal	173 m²

Prags Boulevard 6 m.fl., 2300 København S - Boligdel -Værdiansættelse (DKK)

Bilag B

Note	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Diskonteringsfaktor	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	
Lejeindtægter												
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	2.609.319	2.661.506	2.714.736	2.769.030	2.824.411	2.880.899	2.938.517	2.997.288	3.057.233	3.118.378	3.180.746
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	246.725	251.660	256.693	261.827	267.063	272.405	277.853	283.410	289.078	294.859	300.757
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	282.179	671.585	1.076.455	1.497.251	1.934.448	2.388.534	2.860.010	3.349.390	3.857.200	4.383.984	4.586.321
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bruttoleje - Nybyggede taglejl.											
	Samlet Lejeindtjening	3.138.223	3.584.750	4.047.883	4.528.108	5.025.922	5.541.838	6.076.380	6.630.087	7.203.511	7.797.221	8.067.823
3	Forrentning af indestående kontantbeløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Strukturel tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bruttoindtjening	3.138.223	3.584.750	4.047.883	4.528.108	5.025.922	5.541.838	6.076.380	6.630.087	7.203.511	7.797.221	8.067.823
	Sparet henlæggelse til §119	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftsomk. Eksisterende drift	-1.569.659	-1.601.052	-1.633.073	-1.665.735	-1.699.050	-1.733.031	-1.767.691	-1.803.045	-1.839.106	-1.875.888	-1.913.406
	NOI før investeringsomkostninger (i)	1.568.564	1.983.698	2.414.810	2.862.373	3.326.873	3.808.807	4.308.689	4.827.042	5.364.405	5.921.333	6.154.418
	Inv. i modern. - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Løbende Investering i modernisering	-3.043.200	-3.104.064	-3.166.145	-3.229.468	-3.294.058	-3.359.939	-3.427.137	-3.495.680	-3.565.594	-3.636.906	0
4	Investeringer - Ekstraordinære	-2.386.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlede løbende investeringer (ii)	-5.429.400	-3.104.064	-3.166.145	-3.229.468	-3.294.058	-3.359.939	-3.427.137	-3.495.680	-3.565.594	-3.636.906	0
	Cash flow (i) + (ii)	-3.860.836	-1.120.366	-751.335	-367.095	32.815	448.869	881.551	1.331.362	1.798.812	2.284.427	6.154.418
DCF-metode												
	NV årlig cash flow	-3.659.560	-1.006.596	-639.847	-296.325	25.108	325.540	606.011	867.514	1.110.999	1.337.374	
	NV cash flows	-1.329.784										
	NV exit værdi	102.942.408										175.840.503
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0										
	Markedsværdi DCF-metode	101.612.624										
	Afrundet værdi	101.600.000										
	Substansværdi	25.547	DKK/m²									
	Forrentning ved køb	1,27%										
								3,50	Deposita & forudbetalt leje (mdr)			0,00
								2,00	Forrentning af kontant indestående %			0,00
								5,50	Det lejedes værdi (kr/m²/år)			1.675

Noter:

- Lejetab i 3 mdr. ifm. modernisering af lejligheder til nyudlejning. Antagelse om modernisering af 10% lineært pr. år.
- Nyudlejning af allerede istandsatte lejligheder til det lejedes værdi. Skønnet fraflytning med 10% lineært pr. år.
- Forudsat at der ikke betales depositum eller forudbetalt leje, ligesom den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer
- Skønnet omkostning til opnåelse af energimærke C (600 DKK/m²)

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje- fastsættelse	Udlejet areal (m ²)	Faktisk leje			Depositum Antal mdr. leje (DKK) (mdr.)	Forudbetalt leje Antal mdr. leje (DKK) (mdr.)	Indvendig vedligehold §117 (DKK)
						Leje pr. m ² (DKK/m ²)	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)			
1	Andelsbolig	Prags Boulevard 6 m.fl., 2300 Køb	47	OMK	3.804	686	2.609.319	Nej			
2	Bestyrelseslokale	Holmbladsgade 5, st. 1. - ej leje	1	Erhverv	38	0	0				
3	Erhvervsandel	Holmbladsgade 5, st. 2.	1	Erhverv	35	1.900	66.500				
4	Erhvervsandel	Holmbladsgade 5, st. 3.	1	Erhverv	43	1.900	81.700				
5	Ost & Deli	Holmbladsgade 5, st. 4.	1	Erhverv	57	1.729	98.525				
Erhverv i alt,					173	1.426	246.725				
Bolig i alt					3.804	686	2.609.319				
Total					3.977	718	2.856.044		0	0	0

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m²)	Aktuelt lejeniveau (DKK/m²/år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering LL §19.2			LL § 19.2 Moderniseringspotentiale						LL § 19.2 lejepotentiale		
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygnins- omkostn. (DKK/m²)	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale				Lejestignings potentiale (DKK/År)	Stignings- tidspunkt (År)	
											Lejl.	Opsagt	Opsagt	ikke opsagt			Fraflyt
											(Ja / Nej)	(DKK/år)	(DKK/år)	(DKK/år)	(År)		
1	Andelsbolig	47	3.804	686	OMK	Ja	3	8.000	2.609.319	6.371.700	Nej	0	3.762.381			0	
Total		47	3.804	686					2.609.319	6.371.700			0	3.762.381		0	

Noter Driftsomkostninger				Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m²	Bemærkninger
Grundskyld				153.500		146.823	6.677	39	Jf. OIS
Dækningsafgift							0	0	
Rottebekæmpelse						0	0	0	
Renovation, affaldsgebyr				130.400	26.080	99.782	4.538	33	Jf. 2022 Budget
Vand-, miljøafgifter m.v.				135.000	27.000	103.302	4.698	34	Jf. 2022 Budget
Ejendomsforsikring				59.000		56.433	2.567	15	Jf. 2022 Budget
Fællesudgifter E/F						0	0	0	
Abonnementer					0	0	0	0	
El (bl.a. gårdbelysning)				52.000	10.400	39.790	1.810	13	Jf. 2022 Budget
Vicevært					0	0	0	0	
Gårdlaug				55.900	11.180	42.775	1.945	14	Jf. 2022 Budget
Øvrige renholdelsesudgifter				120.737	24.147	92.388	4.202	30	Jf. 2022 Budget
Snerydning				4.935	987	3.776	172	1	Jf. 2022 Budget
Vand, varme, elektricitet m.v.					0	0	0	0	
Advokathonorar, Gebyrer og porto, tilsyn og rådgivning					0	0	0	0	
Øvrige Foreningsomkostninger					0	0	0	0	
Vaskeri - refusion					0	0	0	0	
Varmeregnskab					0	0	0	0	
Administration, bolig	4.218,75	normtal	47 #lejl.	198.281	39.656	158.625	0	1,06	Normtal
Adm., erhverv	1,50%	(pct. af markedsleje)		3.701	740	0	2.961	1	
Udvendig vedligehold:									
Erhverv § 119	86	DKK/m²/år	173 m²	14.878	2.976		11.902		
Erhverv § 120	79	DKK/m²/år	173 m²	13.667	2.733		10.934		
Bolig § 119	86	DKK/m²/år	3.804 m²	327.144	65.429	261.715			
Bolig § 120	79	DKK/m²/år	3.804 m²	300.516	60.103	240.413			
§ 117		DKK/m²/år	0 m²	0	0	0			
I ALT				1.569.659	271.432	1.245.823	52.405	395	DKK/m²

Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m²) 3.977

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. 2022 budgettet for A/B Prag af 1983 og dels med aktuelle og anslåede beløb. I forbindelse med beregningen er forudsat, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse.

Driftsbesparelse ved sparet §120 i 10 år

Nej

DRIFTSUDGIFTER			
Driftsudgifter, overført fra bilag E			
		kr.	711.472
Boligernes andel heraf:	96%	kr.	680.523
Tillagt boligadministration	Antal enheder:	47	kr. 198.281
Driftudgifter i alt			878.804

HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER			
1. Centralvarmeanlæg:			
A. Kedler	kr.	0	
B. Oliefyr	kr.	0	
C. Stoker	kr.	0	
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	97.993	
2. Kaminer, kakkellovne og gasradiatorer			
	kr.	0	
3. Maskinvaskerier, blødgøringsanlæg & vaskekedler			
	kr.	0	
4. El-vandvarmere og gasbadeovne			
	kr.	0	
5. Køleanlæg:			
A. Centralkøleanlæg med kompressor og skabe	kr.	0	
B. Enkelte absorptions- eller kompressorkøleskabe	kr.	0	
6. Gas- og elkomfurer			
	kr.	0	
7. Ventilationsanlæg			
	kr.	0	
8. Traktorer og andre større redskaber			
	kr.	0	
9. Fællesanlæg for TV og radio			
	kr.	0	
10. Elevatorer			
	kr.	0	
11. Butiks-, kontorinventar & bageriovnсанlæg			
	kr.	0	
12. Porttelefon			
	kr.	11.750	
13. Fællesantenne			
	kr.	5.581	
Oprindelig saldo			
	kr.	0	
Henlæggelser i alt:		kr.	115.325
Henlæggelser i alt pr. m²:		Pr. m²	29,00

1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet			
7% af 15. alm. vurdering	kr.	66.500	
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	38.442	Pr. m² 10,106
+ satsregulering (2022)	kr.	<u>22.701</u>	
Kapitalafkast i alt		kr.	127.642
Boligernes andel heraf:		96%	kr. 122.090

HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE			
1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.			
	10,106	tillægges § 119-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr.	44 + 10,106	=	54,11
+ satsregulering		kr.	31,95
Henlæggelser til § 119 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:		2022	kr. 86,06
der afrundes til		86	~ 327.144

1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.			
	10,11	tillægges § 120-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr.	27,50 + 10,106	=	49,61
+ satsregulering		kr.	29,29
Henlæggelser til § 120 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:		2022	kr. 78,90
der afrundes til		79	~ 300.516

MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER	Forbedringsleje	Installationså	Bruttoudgift
Termovinduer	342.170	1990	2.662.800
Fjernvarme	342.170	1990	2.662.800
Nyt undertag samt isolering	257.000	1990	2.000.000
Energimæssige forbedringer	11.063	2012	150.000
Brandsikring	12.850	1990	100.000
Postkasser	5.199	2012	70.500
Nye døre	10.314	2013	142.750
Modernisering i alt			kr. 980.765

BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²		
Anslået boliglejeindtægt i alt:		kr. 2.609.319
Gennemsnitlig boligleje pr. m²		kr. pr. m² 686