

2019 Værdiansættelse

A/B Ahlefeldt (Nansensgade 41 / Charlotte Amundsens Plads 1)
1366 København K

OVBK90022 | www.newsec.dk



Kilde: SDFE kort

Rekvirent:
A/B Ahlefeldt
Att. Bestyrelsen

Vurderingsdato: 5. februar 2019

INDHOLD

1	Sammenfatning	3
2	Valuarer/Rådgivere	4
3	Vurderingsobjekt	4
4	Besigtigelse	4
5	Beskrivelse	4
6	Adkomstforhold	6
7	Vurderingsformål	6
8	Vurderingstema	6
9	Udleverede dokumenter	6
10	Indhentede oplysninger	6
11	Specifikationer	6
11.1	Art og anvendelse	6
11.2	Grundareal	7
11.3	BBR-oplysninger	7
11.4	Offentlig ejendomsvurdering og grundskyld	7
11.5	Forsikringsforhold	7
11.6	Kommune, region og zonestatus	7
11.7	Planforhold	7
11.8	Byrder og servitutter	7
11.9	Grundejernes Investeringsfond	8
11.10	Panthæftelser	8
11.11	Forurening	8
12	Besvarelse	9
13	Forudsætninger	12
14	Habilitetserklæring	12
15	Copyright	12
16	Fremsendelse	13
17	Bilag	13

1 Sammenfatning

Nærværende værdiansættelse er baseret på en sammenvejning af foretagne markedsanalyser, Newsecs øvrige markedskendskab og DCF-beregninger.

Værdifastsættelsen er foretaget på baggrund af ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet og opdragsgivers information vedr. bl.a. forbedringsarbejder. Der er ikke foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang, og bedømmelsen af ejendommens stand er delvist baseret på ejers oplysninger.

Værdifastsættelse per 5. februar 2019

kr. 60.000.000

- Skriver kroner tres millioner 00/100

NØGLETAL:

Gennemsnitspris per m ²	20.125 kr.
Forrentningskrav (DCF)	3,70 %
OMK-leje (estimeret pba. budget og modtagne oplysninger)	701 kr./m ²
§5.2.leje (DCF)	1.525 kr./m ²

Første års afkast ved denne værdiansættelse svarer til 1,46 % før igangsættelse af moderniseringer. Længden af budgetperioden er fastsat til 15 år og moderniserings-/udflytningsfrekvensen er ligeledes 15 år henset til ejendommens attraktivitet og beliggenhed.

København, den 19. februar 2019

Newsec Advisory A/S



Louis Kjærgaard
Seniorpartner
MRICS, Ejendomsmægler og Valuar, MDE



Jens Kondrup
Associate Director, Head of Public sector
M.Sc. International Business

Rekvirent:
A/B Ahlefeldt
Att. Bestyrelsen

2 Valuarer/Rådgivere

Louis Kjærgaard, MRICS, Seniorpartner, Ejendomsmægler og Valuar, MDE
Jens Kondrup (MSc. International Business), Valuation & Research

3 Vurderingsobjekt

Ejendommen A/B Ahlefeldt, matrikelnummer 402, Nørrevold Kvarter, Nansensgade 41 / Charlotte Ammundsens Plads 1, 1366 København K.

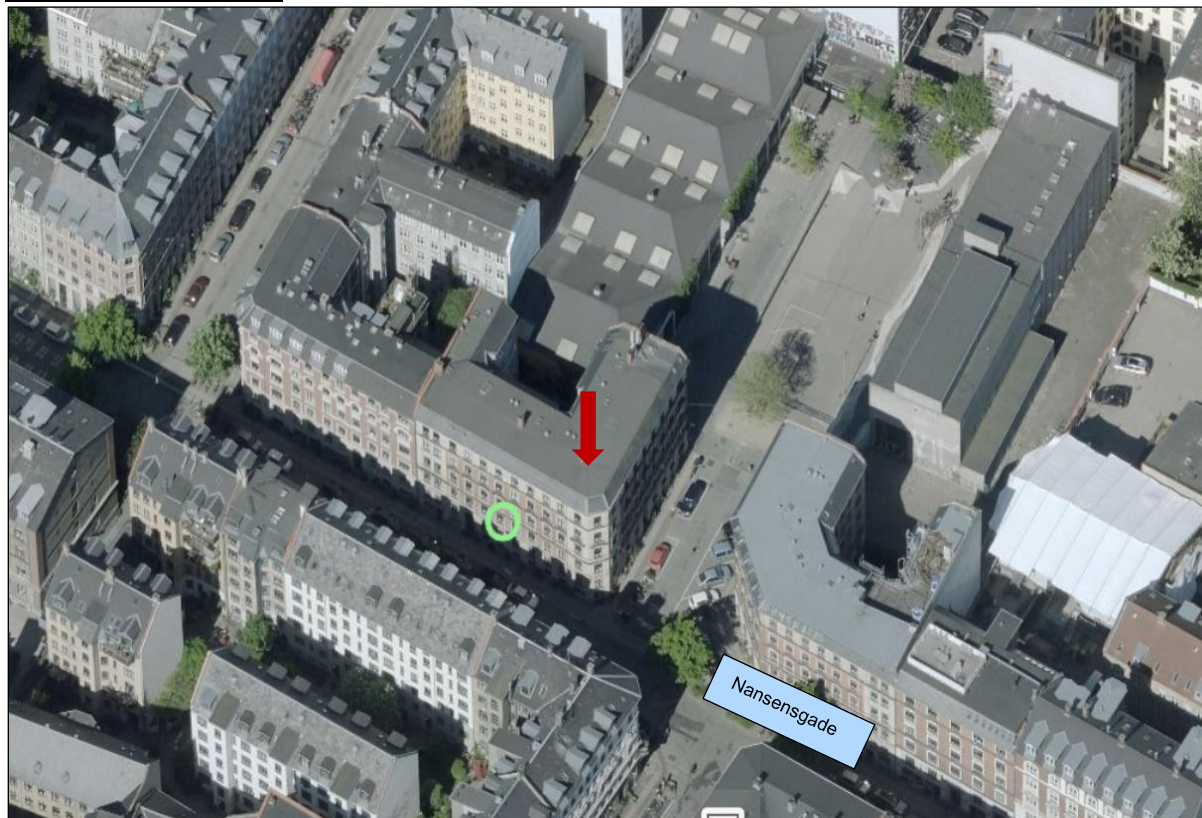
4 Besigtigelse

Ejendommen er besigtiget den 5. februar 2019.

5 Beskrivelse

Der var mulighed for at se ét boliglejemål og de to erhvervsandele udvendigt.

Ejendommen og området



Kilde: Københavnerkortet

Ejendommen er beliggende i gåafstand fra Nørreport Station og Torvehallerne ved Israels Plads. Kvarteret omkring ejendommen er indbydende. Nærområdet er domineret af boligbebyggelser og mindre butiksljemål.

Ejendommen AB Ahlefeldt fremstår præsentabel udadtil. De to erhvervslejemål er beliggende i kælderetagen med indgang fra vejen.

På ejendommen er der adgang til cykelkælder, fællesgård og et fælles toilet. Bebyggelsen er opført i én sammenhængende vinklet bygning, der støder op til de omkringliggende ejendomme, jf. billedet ovenfor.

Lejlighederne er udstyret med altan, der er opført for foreningens regning. Vi er også oplyst om, at ejendommen undergik en større istandsættelse i forbindelse med byfornyelse i perioden 1995-1997.

Vi er derudover per mail blevet oplyst om en række øvrige forbedringsarbejder på ejendommen, hvilket er indlagt i vores beregninger.



Besigtigelse af Nansensgade 41, 2. sal tv. (Boliglejemål)

Lejligheden er på samlet 88 m² med stor stue og køkkenområde. I forlængelse af køkkenet er der adgang til altan.

Lejligheden fremstår velholdt indvendig med hvidmalede vægge og lofter.

Lejligheden fremstår rummelig med god loftshøjde. Køkkenet fremstår i god stand og med funktionel indretning, og er moderniseret for lejers egen regning, hvilket også gælder lejlighedens toilet.

Vi fik indtryk af en velholdt lejlighed som fremstod attraktiv.

6 Adkomstforhold

Ifølge tingbogen tilhører ejendommen A/B Ahlefeldt.

7 Vurderingsformål

Vurdering til brug for fastsættelse af andelskronens værdi i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, litra b.

8 Vurderingstema

Vurdering i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2. litra b af ejendommens kontante markedsværdi som boligudlejningsejendom med en ledig (gennemsnits) lejlighed.

Markedsværdien defineres som den vurderede sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidige uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

9 Udleverede dokumenter

Årsregnskab 2017 med budget
Oversigt over forbedringsarbejder
Lejligheds- og arealoversigt
Referat af generalforsamling
Andelsboligforeningens vedtægter.

10 Indhentede oplysninger

Tingbogsattest
BBR-ejermeddelelse
Matrikelkort
Forureningsoplysninger
Lokal- og kommuneplan
Administrations normtal
Information omkring §18 og §18b hensættelser fra GI
Statistik og anden data fra blandt andet huslejenævnet og Oline

11 Specifikationer

11.1 Art og anvendelse

Ifølge offentlig vurdering per 1. oktober 2017 anvendes ejendommen til beboelse.

11.2 Grundareal

Ifølge tingbogen andrager ejendommens grundareal 654 m², heraf vej 0 m².

11.3 BBR-oplysninger

Ifølge BBR-meddelelsen er ejendommens samlede bygningsareal 2.425 m². Tagetagearealet udgør samlet 485 m², mens kælderareal er på samlet 480 m².

Vi har fra opdragsgiver fået udlevet nøgleoplysningsskema hvor det fremgår at der er 20 boliger og 2 erhvervsandele. Det samlede bruttoareal for ejendommen er heri 2.984 m², heraf bolig 2.496 m². Der tages i vores vurdering udgangspunkt i arealerne i det udleverede nøgleoplysningsskema.

Vi gør opmærksom på, at arealerne ikke er efterkontrolleret af os.

11.4 Offentlig ejendomsvurdering og grundskyld

Den offentlige ejendomsværdi er per 1. oktober 2017 ansat således:

Ejendomsværdi	kr.	36.000.000
heraf grundværdi	kr.	3.921.500

Ejendommen er for 2019 pålignet grundskyld med kroner 132.372,20.

11.5 Forsikringsforhold

Ejendommen forudsættes omfattet af sædvanlig ejendomsforsikring uden væsentlige forbehold og til normal præmie. Ifølge seneste udleverede årsregnskab udgør udgifter til forsikringer kroner 33.000.

11.6 Kommune, region og zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune, Region Hovedstaden.

11.7 Planforhold

Ejendommen er underlagt Københavns Kommunes Kommuneplan 2015.

Området er udlagt til bolig med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Ejendommen er i dag bebygget med over 150 procent, hvilket forudsættes ikke at være i strid med de kommunale og øvrige retningslinjer.

11.8 Byrder og servitutter

Vi har gennemgået tingbog for ejendommen AB Ahlefeldt.

Udskrifter af de enkelte servitutter er ikke modtaget og derfor ikke gennemgået, men umiddelbart vurderes de tinglyste servitutter ikke at være særligt belastende for ejendommens omsættelighed eller værdifastsættelse på vurderingstidspunktet.

11.9 Grundejernes Investeringsfond

I henhold til vurderingstemaet vurderes ejendommens kontante markedsværdi som en boligudlejningsejendom med en ledig (gennemsnits) lejlighed.

I forbindelse med vurderingen af ejendommen som udlejningsejendom forudsættes det, at der i afsatte vedligeholdelsesomkostninger til Grundejernes Investeringsfond for 2019 opkræves i niveauet:

§ 18, pr. m ² bolig/erhverv	kr.	85,00
§18b, pr. m ² bolig/erhverv	kr.	65,00

11.10 Panthæftelser

Eksisterende panthæftelser er nærværende vurdering uvedkommende, idet ejendommen vurderes på kontantbasis.

11.11 Forurening

Af Newsecs undersøgelser fremgår det, at ejendommen ikke er kortlagt som værende V1- eller V2-forurenet.



Kilde: Københavnerkortet og Newsec

Vi har ingen oplysninger der kan give os anledning til at antage, at ejendommens forureningsforhold skal have negativ påvirkning på ejendommens værdi. Hvis der på et senere tidspunkt vil blive gjort krav mod nuværende ejer om oprensning el.lign. forbeholder vi os ret til at revurdere ejendommens værdi.

12 Besvarelse

Ved vurdering af ejendommen efter Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b ansættes værdien af ejendommen som den kontante markedsværdi som udlejningsejendom med en (gennemsnits-) beboelseslejlighed til købers disposition.

Ved beregning af ejendommens værdi som udlejningsejendom, er den omkostningsbestemte leje for boliglejemålene bestemt som følger:

Omkostningsbestemt leje 2019		
AB Ahlefeldt		
Skatter og afgifter:		195.000
Forsikringer:		33.000
Renholdelse mv.		69.870
Varme & vand mv.		67.155
El & Gas		12.034
Diverse udgifter		40.217
Driftsudgifter i alt		417.276
Afkast		
7 % af 15. alm. vurdering pr. 1.4.1973 (est.)		
kr. 2.238.000	156.660	
Overført forøget kapitalafkast	38.792	
Afkast i alt		195.452
Driftsudgifter og afkast i alt		612.728
Boligprocent	84%	514.692
Administration		
22 lejl. á kr. 3.750,00 inklusive moms (normtal)		82.500
Budgetudgifter i alt		597.192
Afsætning til vedligeholdelse		
§18 og §18b kr. 150 pr. m ² (2.496 m ²)		374.400
Forbedringer		
Forbedringsforhøjelse		779.235
Boligleje i alt		1.750.827

Med udgangspunkt i ovenstående kan følgende driftsbudget (skyggebudget) for 2019 opstilles:

Indtægts- og omkostningsbudget (skyggebudget) 2019				
AB Ahlefeldt				
Bruttolejer				
Leje	Beregnet omkostningsbestemt boligleje umoderniseret	1.750.827		
	Erhvervsleje (jf. budget)	0		
Bruttoleje i alt		1.750.827	1.750.827	
Udgifter				
Skatter og afgifter:		195.000		
Forsikringer:		33.000		
Renholdelse mv.		69.870		
Varme & vand mv.		67.155		
El & Gas		12.034		
Diverse udgifter		40.217		
Administration	kr. 3.750 (normtal) inkl moms pr. lejemål	82.500		
Afsat til § 18 + 18 b	150 kr./m ² 2.496	374.400		
		874.176	-874.176	
Nettoleje			876.651	

Det bemærkes til det omkostningsbestemte lejemål ovenfor, at forbedringslejen er estimeret med udgangspunkt i bestyrelsens oplysninger og Newsecs skøn.

Det lejedes værdi

Hvad angår det lejedes værdi, så er det vores vurdering, at et gennemgribende renoveret boligejemål efter BRL § 5, stk. 2, i området omkring Nansensgade tæt ved Israels Plads og Nørreport Station, bør kunne indbringe en leje i niveauet 1.525 kr./m².

Skønnet er lavet på baggrund af vores markedskendskab, viden om sammenlignelige boligejendomme og tidligere afgørelser i huslejenævnet.

Idet lejen kun nedsættes i huslejenævnet, hvis lejen i betydelig grad overstiger det lejedes værdi, vurderes det at ejendommen kan opretholde en leje i omegnen af 1.525 kr./m² ved en gennemgribende istandsættelse.

Det fastsatte mål for lejeniveauet efter gennemførelse af moderniseringerne, forudsætter særdeles gode moderniseringer, som i betydeligt omfang øger brugsværdien af det lejede. Der er i beregningerne afsat kr. 4.000/m² til gennemførelse af disse moderniseringer, hvilket opfylder lovens krav.

Tom bolig

I henhold til DE's vejledning kan der i prisfastsættelsen tillægges værdien af en tom bolig, såfremt vurderingsmanden finder, at dette for en investor vil have værdi. For så vidt angår denne ejendom, er det forudsat, at den tomme lejlighed netop er en af de lejligheder, som gennemgribende moderniseres i cashflow-modellens år 1 (2019). Dette medfører at værdien allerede er indregnet i cashflow-resultatet.

Afkastkravet

Når prisen fastsættes, sker det ud fra, at ejendommen skal give et afkast der modsvarer risikoen for den pågældende ejendom. Ejendomme som har et stort udviklingspotentiale sælges ofte til meget lave første års afkast i omegnen af 1-2 %. Angående ejendomme med udviklingspotentiale har Newsec bl.a. kendskab til følgende sager (1. års afkast i parentes):

- Otto Bussesvej, København SV (1,35 %)
- Nordre Frihavnsgade, København Ø (1,30 %)

Investorernes krav til afkastet på en fuldt udviklet ejendom uden yderligere udviklingspotentiale ligger dog et niveau højere. Det er Newsec Advisory's opfattelse at de meget attraktive, fuldt udviklede boligejendomme handles til niveauer omkring 3,50 % - 4,00 %. Eksempler på sådanne handlede boligejendomme er (afkast i parentes):

- Kronprinsessegade, København K (3,95 %)
- Islands Brygge, København S (3,25 %)
- Svanevej, København NV (4,90 %)

Idet ejendommen i exitperioden forudsættes at have gennemgået en gennemgribende istandsættelse sammenholdt med det nuværende marked for boligejendomme, og med udgangspunkt i vores kendskab til sammenlignelige handler, den nuværende ejendoms stand og indretning mv., fastsættes afkastkravet for den pågældende ejendom til 3,70 %.

DCF-modellen

Ovenstående leder frem til følgende 15-årige DCF-model, hvor det forudsættes, at (gennemsnitligt) 44 m² bolig frigøres og istandsættes årligt. Dette afspejler at der er tale om en ejendom på en attraktiv beliggenhed hvor udlejningsfrekvensen forudsættes at være relativt lav.

CASHFLOW ANALYSE

AB Afbetjelt

Vurderingsindput	Mortaleje		moderniseret	
	DKK/m²	701	DKK/m²	824
Gns gns leje før modernisering	DKK/m²	1525	DKK/m²	1525
Lejeværdi efter modernisering BRL 5.2	DKK/lejlighed	4000	DKK/lejlighed	4000
Estimerede kr 4000/m²				
Fritliggende m² lejlighed pr år		2.496		156

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Indtægter																	
Bortleje	reg	2,00%	1.750.827	1.785.843	1.821.560	1.857.991	1.895.151	1.933.054	1.971.715	2.011.150	2.051.373	2.092.400	2.134.248	2.176.933	2.220.472	2.264.881	2.310.179
Merlejevæd 5,52 modernisering			37.039	279.559	427.725	581.706	746.676	907.811	1.080.295	1.259.335	1.445.064	1.637.740	1.837.544	2.044.665	2.259.377	2.480.839	2.712.295
Omkostninger																	
Løbende omkostninger	reg	2,00%	-874.176	-891.660	-909.493	-927.683	-946.236	-965.151	-984.464	-1.004.153	-1.024.237	-1.044.721	-1.065.616	-1.086.928	-1.108.667	-1.130.840	-1.153.457
Moderniseringsomkostninger			-665.600	-678.912	-692.490	-706.340	-720.467	-734.876	-749.574	-764.565	-779.956	-795.454	-811.363	-827.590	-844.142	-861.025	-878.245
Ekstrakost		3,70%															
Cash-flow			346.089	494.831	647.302	805.675	970.124	1.140.828	1.317.972	1.501.746	1.692.344	1.889.965	2.094.813	2.307.100	2.527.040	2.754.855	2.990.772
Cashflow, terminalværdi			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106.659.395
Total cashflow		-60.052.233	346.089	494.831	647.302	805.675	970.124	1.140.828	1.317.972	1.501.746	1.692.344	1.889.965	2.094.813	2.307.100	2.527.040	2.754.855	106.659.395
NPV Kalkulation																	
NPV cash flow	Dis. rate:	5,70%															13.614.147
NPV exit værdi	Dis. rate:	5,70%															46.438.085
Total NPV																	60.052.233

Prisfastsættelse

På baggrund af de ovenfor forudsatte nøgletal vurderes ejendommen til, som den er og forefindes med en ledig gennemsnitslejlighed per 5. februar 2019 at repræsentere en markedsværdi på kontantbasis i størrelsesorden:

kr. 60.000.000

Skriver kroner tres millioner 00/100

13 Forudsætninger

- at ejendommen ikke er miljømæssigt belastet, ud over det anførte,
- at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler, herunder at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- at der ikke foreligger særlige aftaler med lejere/andelshavere, skriftlige eller mundtlige, som er valuaren ubekendt,
- at anførte og forudsatte arealer, indtægter og udgifter kan lægges til grund,
- at der ikke er taget hensyn til evt. uafsluttede byggesager,
- at der i vurderingssummen ikke er taget hensyn til specielt liebhaveri.

14 Habilitetserklæring

Nærværende vurderingsforretning er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære:

- at vi ikke har nogen interesse i ejendommen udover denne vurderingsforretning,
- at vi har udført vurderingsforretningen i henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings normer for andelsboligvurderinger,
- at vi har udført vurderingsforretningen i henhold til normerne i Vejledning om vurdering af erhvervsejendom 2008, for medlemmer af foreningen RICS Danmark, Erhvervsejendom & Vurdering.

15 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden valuarens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives, helt eller i uddrag.

16 Fremsendelse

Vurderingsrapporten fremsendes digitalt til rekvirenten.

17 Bilag

- Fotos