

VALUAR VURDERINGSRAPPORT

Til brug for at værdiansættelse af andelsboligforeningers andelskrone samt ejendom, i henhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

SAGSNR 1090127



ANDELSBOLIGFORENINGEN

A/B Sønderport

EJENDOMMEN BELIGGENDE

Amager Boulevard 129, 2300 København S

VALUARVURDERET TIL

Kr. 437.250.000 ved 5,25% afkast (DCF-model), svarende til 26.083 kr./kvm.

RAPPORTENS OPBYGNING

- KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION**
En gennemgang/et resume af rapportens vigtigste nøgletal og forudsætninger, der danner grundlag for Værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom.
- KAPITEL 2 FORMALIA**
En redegørelse for vurderingsrapportens tema, det vil sige hvad det er rapporten gennemgår, i hvilken kontekst rapporten skal forstås, og hvilke emner rapporten er afgrænset fra.
- KAPITEL 3 EJENDOMMEN**
En gennemgang af ejendommen, herunder ejendommens stand, udgifter til løbende vedligehold, foretaget Vedligehold samt større kommende projekter.
- KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE**
En gennemgang de elementer der danner grundlag for ejendommens værdi, herunder dens potentialer, hvilke lejeregler, der gør sig gældende for den konkrete ejendom, og afledt heraf en opgørelse af lejeindtægtsgrundlaget hvis den var en udlejnings ejendom i dag, samt set i et DCF-perspektiv, og ejendommens driftsudgifter. Desuden en fremskrivning af ejendommens værdi, givet dens fremtidige udgifter til større vedligeholdsopgaver, og eventuelle indtægter på ejendommen, for eksempel ved at frasalg af potentialer.
- KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG MV.**
En gennemgang af de vigtigste begreber og referencer der danner grund for rapporten, herunder referenceejendomme, sagens dokumenter mv.
- KAPITEL 6 MÆGLERERKLÆRING**
Mæglerens tiltrædelse af rapportens gyldighed, herunder habilitet, erklæring om rapportens gyldighed i forhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar, samt underskrift af rapportens gyldighed.
- KAPITEL 7 BILAG**
Supplerende illustrationer af udvikling i ejendommens værdi, herunder i DCF-modellen, samt en uddybning af hvad de anvendte værdier for lejeindtægten ville betyde for de enkelte lejligheder.

KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

1.1 Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

Vurdering		Lejeindtægt opgørelse (år 1)	
Ejendom er valuarvurderet til	437.250.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	566,27 kr/kvm.
Svarende til	26.083 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	153,95 kr/kvm.
Offentlig vurdering	216.000.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.430,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	4.000.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	1.161,66 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	16.800,00 kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	5,25% %	Omk.bestemt leje, år 15	747,18 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	1,32% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	178,73 kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejedes værdi, år 15	1886,85 kr/kvm.
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	113 boliger	Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	13.544 kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	1.532,78 kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	895 kvm.	Øvrige indtægter, år 15	22.167,24 kr.
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	511.303 kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Fradrag ved tomgangsleje	126.721 kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	11.360.622 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	5.658.958 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	5.701.664 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	2.271 kr/kvm	Bruttoleje, år 15	30.125.313 kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	4.065.696 kr.	Driftsomkostninger, år 15****	11.926.353 kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	18.198.960 kr.

* =Afkastet indeholder 2-% årlig inflations/vækstrate over budgetperioden.

** =lineært over budgetperiode

*** = gange 2 i opgørelse

**** = Drift er inkl. modernisering.

1.2 Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på bedst sammenlignelige handlede boligudlejningsejendomme i nærmeste lokal-område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Amagerbrogade 69, 2300 Kbh S	05.08.2020	40.000.000	1915	1.312	359	23.938
Hveensvej 5, 2300 Kbh S	08.11.2021	74.600.000	1914	2.969	113	24.205
Gullandsgade 18, 2300 Kbh S	20.10.2021	126.000.000	1934	4.155	128	29.419
Amagerbrogade 150, 2300 Kbh S	01.11.2021	150.000.000	1958	1.498	4.310	25.826

(Kilde: e-nettet.dk)

KAPITEL 2 FORMALIA

2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

Vurdering af ejendom til brug for andelsboligforenings fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet, og hermed grundlag for at fastsætte andelsboligforeningens andelskrone.

2.2 Vurderingstema

Nærværende rapport er en valuarvurdering af en andelsbolig-foreningsejendom, det vil sige at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejningsejendom. Rapporten er endvidere udarbejdet i henhold til, og under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsbolig-foreninger ved Valuar af d.28.06.2018.

Indeholdt i dette tema er forudsætningen om, at alle boliger, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, over vurderingens budgetperiode kan konverteres til gennemgribende renoverede lejemål, og således oppebære en højere lejeindtægt.*

Idet forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, kan den pris, der er anført i nærværende rapport, godt være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked, idet en ejendom i en rigtig salgssituation ikke er underlagt denne lovs bestemmelser.

*=Dog fraregnet lejeindtægten på den frie lejlighed, hvis en sådan er indregnet. Se forklaring i rapportens pkt. 4,2

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. 30.09.2022.

I det en af valuar rapporten forudsætninger er en kontanthandel (se forudsætninger i pkt. 2.7) er rapporten også udarbejdet ud fra den betragtning af vurderingsdatoen svarer til handelsdatoen.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b

2.4 Rekvirent

A/B Sønderport
V/Bestyrelsen
CVR 19898784

2.5 Adkomsthaver

A/B Sønderport
V/Bestyrelsen
CVR 19898784

2.6 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)
Emil Ellekilde
STAD Valuar
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 41270929

2.7 Forudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger:

Ejendommen forudsættes fuldt udlejet, og handlet kontant.

Indeholdt i denne forudsætning er således at andelsforeningen ved et salg, selv er ansvarlig for at alle tinglyste rettigheder indfries, og der er ikke skelet til, eller taget hensyn til dette i værdiansættelsen, i det de tolkes som uvedkommende for en køber af ejendommen.

Denne forudsætning omfatter foruden indestående tinglyste lån (som dermed er irrelevante for værdiansættelsen) også tinglyste rettigheder. Dette vil sige at rapporten ikke indregner den situation at andelsforeningen ved et salg kan blive pålagt at tilbagebetale evt. byfornyelsestilskud.

Denne forudsætning omfatter også at dersom ejendommen evt. er omfattet af hjemfaldspligt, at denne forudsættes indfriet af sælger. Sådanne udgifter er derfor en køber af ejendommen uvedkommende, og som følge deraf er de også nærværende værdiansættelse uvedkommende.

Ved et sådant ejerskifte forudsættes at der kan tegnes sædvanlig bygnings-forsikring, uden yderligere forbehold og til en normal forsikringspræmie.

Nærværende vurdering omfatter ikke noget tillæg for eventuelle individuelle forbedringer, som andelshavere selv har udført. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejernes egne forbedringer.

Medmindre andet er anført, anvendes ejendommens officielle angivelser (BBR) fsa. arealer, antal lejligheder, antal etager, bygningselementer, varmekilde mv.

De vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.

Vurderingen forudsætter at der ikke forureningsmæssigt er forhold udover hvad er nævnt i ejendommens officielle angivelser i ejendomsdatarapport mv. vdr. vidensniveau 1 eller 2 (se evt. rapportens pkt. 3.1 efter et særskilt punkt, hvis et sådant forhold fremgår). Rapporten forudsætter således at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.

Vurderingsrapporten er udarbejdet under forudsætning af at ejendommen ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, forslag om lokalplan, ekspropriation eller lignende forhold, der kan have betydning for ejendommens anvendelse.

I forlængelse heraf forudsættes endvidere at ejendommen er opført efter gældende planmæssige bestemmelser, og at der foreligger behørig tilladelse til den eksisterende og anvendelse af ejendommen.

Der foretages ikke en egentlig byggeteknisk gennemgang, ud over andelsforeningens evt. egen tilstandsrapport samt vedligeholdelses-plan. Nærværende rapport forudsætter således, at der på ejendommen ikke foreligger nogle ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de i rapportens kapitel 3.7 samt 3.8 angivne.

Der forudsættes ikke at være afsagt kendelser eller betalings-vedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.

Der påhviler ikke ejendommen uoplyste og/eller utinglyste rettigheder og byrder.

Der påhviler ikke ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.

Der er ikke indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering., der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.

2.8 Særlige forudsætninger

Ejendommens værdi forudsættes som opgjort som ejendommens nuværende markedsværdi (jf. vurderingsdatoen i pkt.2.3) og under hensyntagen til lov om valuarvurderinger. Læseren gøres opmærksom på at en 'rigtig' handel ikke er underlagt dette regelsæt, og derfor kan en sådan transaktions bagvedliggende betragtninger og dermed værdiansættelse godt afvige fra en valuarrapport.

Idet nærværende rapport er udarbejdet ud fra den forudsætning, at ejendommen handles kontant jf. pkt. 2.7 samt reglerne i lov om valuarvurderinger, forudsættes således også at der bliver indgået lejekontrakter på samtlige lejemål i forbindelse med et ejerskifte. Sådanne lejekontrakter kan medføre at den lejeindtægt der anvendes i vurderingsrapporten, kan afvige fra den eventuelle leje som andelsforeningen evt. modtager på allerede indgåede lejemål i ejendommen. Desuden forudsættes til disse lejekontrakter, at al indvendigt vedligehold påhviler lejer, hvorfor LL§22 ikke er indregnet.

Dette ejerskifte medfører også den forudsætning at ejendommen bliver bindingspligtig til Grundejernes Investeringsfond, og der i opgørelsen skal indeholde en opsparing til fremtidigt vedligehold (§18 samt §18B). Denne opsparing antages også at kunne anvendes til større fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Dvs. den kan 'modregne' konsekvensen af en større fremtidig vedligeholdelsesopgave, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen i dag. For ejendomme der ikke er omfattet af boligreguleringsloven anvendes denne antagelse analogt. Denne antagelse om binding til §18 (B), medfører også muligheden af at en negativ §18 konto kan opstå, idet den nye ejer af ejendommen over en periode vel kunne beholde en del af denne indbetaling, og dette scenarie er også indeholdt i modellen (det vil i så fald fremgå i rapportens pkt. 4.5 , samt DCF-modellen i rapportens pkt. 4.7)

For boliglejemål, der i udgangspunktet vil være omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som i modellen forudsættes konverteret til gennemgribende lejemål over DCF-perioden, antages denne konvertering at ske lineært over budgetperioden, og med et fradrag på 3 mdr. tomgangsleje, på det areal bolig, der renoveres.

I henhold til vejledningen til Lov om Valuarvurderinger anvendes en udgift på det dobbelte af udgiftsrenoveringen som egentlig fremgår af Boligreguleringsloven, til gengæld er der ikke indregnet nødvendige udgifter til forlods renovering af selve ejendommen, som antages at være indeholdt i dette dobbelte beløb.

I forhold til tidligere udarbejdede rapporter bliver energimærket nu indregnet med en særskilt udgift (det var tidligere antaget indeholdt i renoveringsudgiften til at konvertere lejlighederne til det lejedes værdi). Denne byrde på ejendommene har dog ingen betydning, såfremt ejendommen har energimærke A,B,C eller er fredet. For andelsforeninger, hvor der ikke foreligger et energimærke, indregnes den dyreste udgift. Den medregnede udgift er som følger:

<u>Ejendommen har:</u>	<u>Udgift, der medregnes:</u>
Energimærke A, B eller C	0 kr/kvm (bolig)
Energimærke D	860 kr/kvm (bolig)
Energimærke E, F eller derunder	1.720 kr/kvm (bolig)
Ej oplyst	1.720 kr/kvm (bolig)
Fredet ejendom (undtagelse)	0 kr/kvm (bolig)

Uanset den medregnede udgift til både renovering af lejligheder samt forbedring af energimærke, indregnes også større renoveringsopgaver som må antages at ske i ejendommens DCF-budgetperiode. Dette vil alt andet lige påvirke ejendommens værdi negativt. Men i forlængelse af dette, anvendes også muligheden af at der kan tillægges en værdi til DCF-budgetperioden, for en kommende indbetaling til renovering af ejendommens drift (hvilket påvirker ejendommens værdi positivt), hvis andelsforeningen kan dokumentere eller sandsynliggøre at en sådan betaling er undervejs. Dette vil sige at selvom indbetalingen måske først sker om et år, regnes den med som en sælgers forpligtelse, selv om ejendommen forudsættes handlet 'i dag'.

Det bemærkes at hvor der for en boligudlejningsejendom kan ske en karenperiode på indtil 5 år fra købet af ejendommen, før der kan anvendes en forøget lejeindtægt i form af det lejedes værdi, men dette forhold ikke gør sig gældende, hvis der er tale om en andelsboligforening under opløsning, der sælger sin ejendom.

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

3.1 Ejendommens stamdata

3.1.1 Adresse

Amager Boulevard 129, 2300 København S

3.1.2 Anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

3.1.3 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2020
Offentlig vurdering, kr.	216.000.000
Heraf grundværdi, kr.	23.330.100

3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	01.09.2022
Matrikel nr.	0268
Ejerlav	Amagerbros Kvarter, København
Tinglyst areal, kvm.	4.834
Heraf vej, kvm,	0

Tingbogens byrder er gennemgået, og der er ikke fundet forhold som er af betydning for værdiansættelsen (NB.se dog punktet 2.7 forudsætninger)

3.1.5 Vigtigste oplysninger fra BBR

BBR-nr	101-16471
Ejendom opført år	1917
Antal etager	6
Antal boliger	113
Antal erhverv	27
Antal indgange/opgange	13
Bebygget areal. Kvm.	2.892
Samlet bygningsareal, kvm.	16.538
Samlet tagetageareal, kvm	-
Samlet kælderareal, kvm	2.892
Samlet boligareal, kvm.	13.544
Samlet erhvervsareal kvm.	3.220
Bolig bebyggelsesprocent	280%
Tag, type	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Save-værdi

Ejendommens bevarings/frednings karakter
2

3.1.7 Altaner

Eftermonterede altaner, andelsforeningens. Ejendommen har fået eftermonteret altaner. Disse altaner tilhører andelsforeningen, og er derfor indeholdt i nærværende opgørelse.

3.1.8 Forsikringsselskab

Forsikringsselskab Tryg
Police nr 657-353.340

3.1.9 Energimærke

Datering for energimærke: 26.09.2021
Karakter, energimærke: C
Konsekvens heraf, -

Se forklaring for konsekvens i rapportens pkt. 2.9

3.1.10 Hensættelser/indbetaling til GI

BRL §18 , kr./kvm.	88	svarende til	1.475.232	kr.
BRL§18B, kr./kvm.	81	svarende til	1.357.884	kr.
BRL §18 Saldo, medregnet primo, kr.	0			
BRL §18B Saldo, medregnet primo, kr.	0			

3.1.11 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport, med adgang til offentlig vej.

3.1.12 Kommune, amt og kommunestatus, samt lokalplan

Ejendommen er beliggende i byzone. Kommunal plan er gældende under rammen 'boliger'.

3.1.13 Forurening

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

3.2 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 18.10.2022.

Til stede ved besigtigelsen var Thomas Risvig som repræsentant for foreningen, og Emil Ellekilde fra STAD Erhverv.

Ejendommen er en Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, tag, fællesarealer, skure, mv. besigtiget, foruden de i pkt 3.3 nævnte boliger.

Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen er i henhold til værdiansættelsen, og derfor ikke har karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

3.3 Besigtigede boliger

Der blev ved besigtigelsen fremvist de flg. boliger:

Adresse	Svinget 3, 2. tv	Adresse	Amager Boulevard 131, 1. tv
Vær	3	Vær	5
Antal kvm.	111	Antal kvm.	148
Termovinduer	Ja	Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Ja	Altan Ja/nej	Ja
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.	Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja	Nemt at genudleje ja/nej	Ja

3.4 Beskrivelse af ejendom

Andelsboligforening stiftet år 1997 boende i etageejendom, beliggende i København S, opført år 1917, med mursten facade samt tegltag. Ejendommen er i 5 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 113 boliger i størrelsen 56-202 kvm., alle med eget køkken og bad. Desuden finder der på ejendommen 27 erhvervslokaler, i form af detail/butikker/kontor/kælderlokaler mv.

Alle lejligheder har opbevaringsrum, enten i kælder eller på loftet.

Der er etableret 50 altaner på ejendommen på ejendommen. Der er ligeledes etableret 6 elevatorer på ejendommen. 3 indvendige og 3 udvendige.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Foran ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, bag ejendommen finder man en aflukket fælles gård, der er et aflukket gårdmiljø, med plads til cykelparkering/legeplads, rekreative arealer. Ejendommen er beliggende på Amager boulevard, Svinget og Amagerbrogade.

3.5 Ejendommens generelle stand

Over middel stand. Større renoveringer er foretaget, og kun få, større vedligeholdelsesopgaver i budgetperioden.

Se desuden rapportens pkt. 3.6 for foretaget vedligehold, samt pkt. 3.7 for fremtidigt, større vedligehold.

3.6 Ejendommens foretagne forbedringer

Ejendommen har – udover almindeligt, løbende vedligehold – gennemgået større renoveringer og forbedringsarbejder på ejendommen, på de flg. bygningsdele, på de flg. kendte tidspunkter: (årstallene kan være anslået):

Bygningsdel	Etableret eller renoveret år	Bygningsdel	Etableret eller renoveret år
Ejendom opført	1917	Faldstammer	2007
Tag	1995	Stigstreng	-
Tagpap-tag	-	Højtandslukke	2011
Altaner, ikke oprindelige	2012	Dræn	2015
Tagterrasse	-	Forbedret varmeanlæg	2002
Vinduer, mod gade	1999	Forbedret el	-
Vinduer, mod gård	2004	Fælles vaskekælder (forb.)	-
Vinduer, øvrigt	-	Nyt gårdmiljø	-
Facade renoveret	-	Centralsug-anlæg i gård	-
Bagside renoveret	-	Efterisolering/gavlisolering	-
Dørtlif.anlæg	2021	Efterisolering/loft	-
Fortrapper renoveret	-	Efterisolering/kælder	-
Bagtrapper renoveret	2021	Nye badeværelser (ikke indiv. forb)	-
Eftermonteret elevator	2019	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-
Nye brand-døre, hoveddøre	-	Nye brand-døre, lejligheder	-

3.7 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

En andelsforening vælger selv, hvor mange penge den vil afsætte/ opsøbe dels til løbende 'små'-vedligehold, dels til vedligehold eller renovering af større projekter, som for eksempel et nyt tag. Hvis andelsforeningen ikke selv har løbende opsøbe midler til større renoveringer, er man så nødsaget til at måtte optage lån til at gennemføre disse.

En udlejnings boliginvesteringsejendom er imidlertid, som langt overvejende hovedregel, underlagt en obligatorisk indbetaling til Grundejernes Investeringsfond (GI), til at sikre at der i fremtiden vil være beløb indsat på GI er ejendommens opsøbe – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold. Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsøbe', som tilhører ejendommen, og dens ejer kan ansøge om at der kan bruges midler heraf, til ejendommens vedligehold.

Derfor afviger en udlejningsejendoms drifts- og vedligeholdsbudget væsentligt fra det budget man planlægger ud fra som andelsforening (selv om det er de samme forventede, fremtidige udgifter man har at se frem til, og ejendommens løbende opsøbe/vedligeholdsbudget, hvis den var en udlejningsejendom, ville anslået se ud som følger:

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2022	-	-
2023	-	-
2024	-	-
2025	-	-
2026	-	-
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
2036	-	-
I alt		0

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, LL §119+120	*Løbende vedligehold anslået	**Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	LL §119+120
2022	-	2.833.116	1.000.000	-	1.833.116	1.833.116
2023	-	2.833.116	1.020.000	-	3.646.232	3.646.232
2024	-	2.833.116	1.040.400	-	5.438.948	5.438.948
2025	-	2.833.116	1.061.208	-	7.210.856	7.210.856
2026	-	2.833.116	1.082.432	-	8.961.540	8.961.540
2027	-	2.833.116	1.104.081	-	10.690.575	10.690.575
2028	-	2.833.116	1.126.162	-	12.397.529	12.397.529
2029	-	2.833.116	1.148.686	-	14.081.959	14.081.959
2030	-	2.833.116	1.171.659	-	15.743.416	15.743.416
2031	-	2.833.116	1.195.093	-	17.381.439	17.381.439
2032	-	2.833.116	1.218.994	-	18.995.561	18.995.561
2033	-	2.833.116	1.243.374	-	20.585.302	20.585.302
2034	-	2.833.116	1.268.242	-	22.150.176	22.150.176
2035	-	2.833.116	1.293.607	-	23.689.686	23.689.686
2036	-	2.833.116	1.319.479	-	25.203.323	25.203.323
	0	42.496.740	10.949.721	0	25.203.323	25.203.323

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

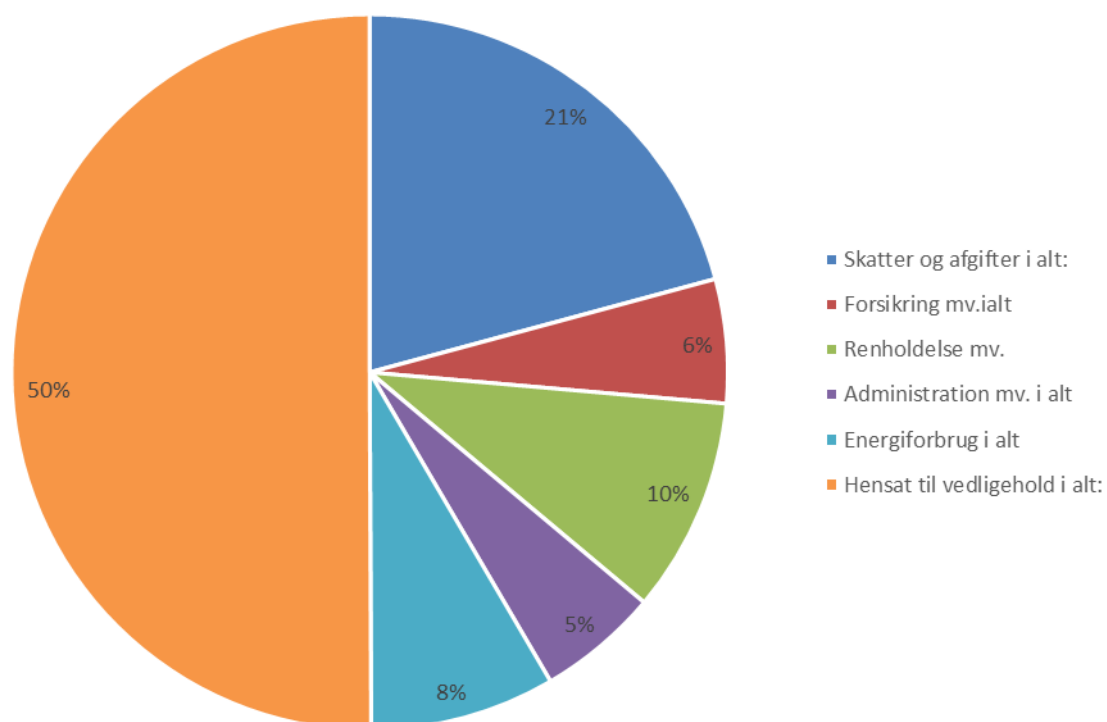
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsøbe til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.8 Ejendommens driftsomkostninger

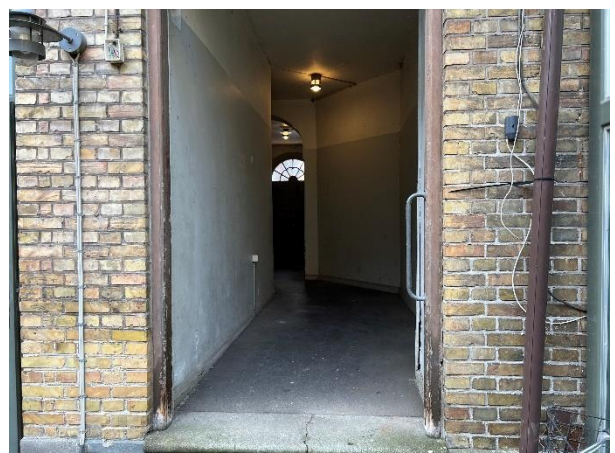
3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter					
Grundskyld, dækningsafgift mv.		793.223	Forsikring mv:		
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m		383.566	Forsikring		270.221
Skatter og afgifter i alt:	20,80%	1.176.790	Serviceabo., elevator & øvrigt		46.510
Renholdelse mv.					
Vicevært & rengøringservice		262.460	Forsikring mv.ialt	5,60%	316.731
Vinduespudsning & trappevask		235.824	Energi		
Snerydning & øvrig rengøring		51.500	El		90.363
Renholdelse mv. i alt:	9,72%	549.784	Varmeregnskab		-
Vedligehold					
LL §119		1.475.232	Vandforbrug		382.716
LL §120		1.357.884	Øvrigt energiforbrug		-
Hensat til vedligehold i alt:	50,06%	2.833.116	Energiforbrug i alt	8,36%	473.079
I alt, skatter					
			Administration og øvrigt		
			Administrator		309.458
			Gårdlaug		-
			Øvrigt		-
			Administration mv. i alt	5,47%	309.458
			I alt, skatter	100,00%	5.658.958

3.8.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:



3.9 Billeder af ejendom



KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE

4.1 Indledning

Nærværende kapitel gennemgår de elementer der danner grund for værdiansættelsen, herunder betydningen af den frie lejlighed, betydningen af ejendommens eventuelle potentialer/'skjulte værdier', en opgørelse af ejendommens potentielle lejeindtægt, hvis den var en udlejningsejendom, en opgørelse af ejendommens værdisætning samt de analysebetragtninger der visualiserer og understøtter værdiansættelsen.

4.2 Den frie lejlighed

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejnings-ejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, indregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed'). Dette begreb vil sige at rapporten udarbejdes ud fra den forudsætning at i forbindelse med en handel af ejendommen kan køberen beholde en enkelt bolig til sit eget brug.

Denne bolig skal dermed fraregnes i ejendommens lejeindtægt, dvs. det antal kvadratmeter hvor der ellers kunne være medregnet en lejeindtægt reduceres, men til gengæld kan denne bolig lægges til ejendommens værdi, som kontantværdien af en forsigtigt sat pris på en ejerbolig i kvarteret (75 % af markedsniveau).

Eftersom denne lejligheds potentielle lejeindtægt ikke indregnes, medregnes der som en naturlig konsekvens heraf, heller ikke nogen renoveringsudgift (jf. BRL §5,2) på denne specifikke lejlighed. Sagt på en anden måde indregnes denne renoveringsudgift kun på lejligheder der både er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som antages anvendes til boligudlejning.

Den anvendes til udredning af dette regnestykke i videst muligt omfang en lejlighed der så tæt på gennemsnitsstørrelsen af ejendommens boliger. Bemærk at begrebet den frie lejlighed alene indregnes som en del af værdiansættelsen, dvs. dette begreb kan ikke stå til hinder for, at ved et salg af ejendommen, har samtlige andelshavere fortsat ret til at blive boende som lejere, efter lejelovens regler.

Af tabellen herunder fremgår gennemsnitsstørrelsen på andelsforeningens lejligheder, samt hvilken størrelse lejlighed (tættest på gennemsnittet) der er anvendt i opgørelsen.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegningen ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2021:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Amager Boulevard 132, 3. th	104	4	27.12.2021	4.900.000	47.115
Hollænderdybet 2, 1. tv	104	4	12.01.2021	4.505.000	43.317
Amagerfælledvej 31, 4. th	111	4	04.02.2021	4.995.000	45.000
Amagerfælledvej 11, 2. tv	102	4	01.04.2021	4.960.400	48.631
Gns,kvm:	119,86			Gns.kr/kvm:	45.987
Gns,kvm, anvendt:	117			75% af gns.kvm:	34.490
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	4.000.000

4.3 Lejeindtægt –grundlag

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Dersom ejendommen er beliggende i et reguleret område, finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. Forbedringstillæg i rapportens pkt.3.9.

Endvidere kan boliger der opfylder betingelserne for fri markedsfastsættelse (nyopførte, taglejligheder eller lign.) indregnes som markedsleje for beboelse.

Endelig kan ejendommens erhvervsarealer (lokaler ikke udlagt til beboelse – butikker, kontorer, erhvervslokaler etc.) medregnes som markedsleje for erhverv.

Der er i andelsforeningen desuden - foruden de almindelige lokaler til brug for erhvervsmarkedsleje - en potentiel lejeindtægt på ejendommens:

- P-pladser/garager
- Mobilmast

Indtægten herfra er ikke nødvendigvis omfattet af erhvervslejeloven, og optager ikke et areal i erhvervslejelovens normale forstand.

Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

Boliger	Antal	Kvm.	Erhverv	Antal	Kvm.
Den frie lejlighed - se pkt. 4,2	1	117	Butikker/kontor/erhvervslokale	27	3.220
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	112	13.427			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	0	0			
Boliger i alt	113	13.544	Erhverv i alt	27	3.220
Andel af samlet areal, boliger		80,79%	Andel af areal, erhverv		19,21%

Se desuden rapportens pkt. 4.6, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår, samt bilag 7.5 hvor der fremgår en konsekvensberegning af, hvad de anvendte lejeværdier medfører for de enkelte boliger, hvis det var en bolig udlejningsejendom.

4.3.1 Opgørelse af omkostningsbestemt leje –

På baggrund af de modtagne oplysninger, forhold konstateret ved besigtigelsen samt vejledende/anslåede normtal kan den omkostningsbestemte leje opgøres som følger:

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE					
Antal boliger	113	Antal kvm.bolig:	13.544		
Antal erhvervslejl.	27	Antal kvm.erhverv	3.220		
Antal lejligheder i alt	140	Antal kvm i alt:	16.764		
		Boligprocent:	80,79%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter		Energi mv.		Renholdelse mv.	
Grundskyld	793.223 kr.	El	90363 kr.	Vicevært	262.460 kr.
Dækningsafgift	- kr.	Varmeregnskab	- kr.	Rengøringservice	- kr.
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	Vandforbrug	382716 kr.	Vinduespudsning	14.635 kr.
Rottebekæmpelse	4.838 kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Graffittirens	- kr.
Renovation	378.728 kr.	Udgifter til energi i alt	473.079 kr.	Glatførebekæmpelse	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.			Trappevask	221.189 kr.
I alt	1.176.790 kr.	Øvrige udgifter		Snerydning	6.500 kr.
Forsikring og abonnementer		Administration	309458 kr.	Øvrig renhold	45.000 kr.
Forsikring	270221 kr.	Gårdlaug	- kr.	Renholdelse mv. i alt	549.784 kr.
Serviceabonnement, elevator	46510 kr.	Diverse	- kr.		
Øvrigt	- kr.	Øvrige udgifter i alt	309.458 kr.		
Forsikringer /abo. I alt	316.731 kr.				
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG					
Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	469.392 kr.	Postkasser	9.775 kr.	Dørtlif.anlæg	41.600 kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	251.460 kr.	Tag	620.458 kr.	Faldstammer mv.	101.088 kr.
LL § 119	1.475.232 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstrenge	- kr.
LL § 120	1.357.884 kr.	Tagterrasse	- kr.	Forbedret el	- kr.
Afkast/henlægg/renoveringer i alt	3.553.968 kr.	Altaner, ikke oprindelige	577.485 kr.	Forbedret varmeanlæg	15.324 kr.
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, hoveddøre	- kr.	Højt vandslukke	20.400 kr.
Varmeanlæg	413.065 kr.	Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	53.175 kr.
Køleskabe	40.680 kr.	Eftermonteret elevator	438.750 kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Kømfur	54.240 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Porttlf. med mikrofon	16.800 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (foi)	- kr.
Antenneanlæg	7.571 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	298.350 kr.
Elevator	- kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. fort)	- kr.	Vinduer, mod gård	404.357 kr.
Installationstillæg i alt	532.356 kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	- kr.
		Forbedringstillæg i alt			2.580.761 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	1.176.790 kr.	Alle udgifter samlet	9.492.927 kr.		
Forsikringer /abonnementer	316.731 kr.	Boligprocent	80,79 %		
Renholdelse mv.	549.784 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	7.669.542 kr.		
Energi mv.	473.079 kr.				
Øvrige udgifter	309.458 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.k	412,32 kr.		
Afkast/henlæggelser	3.553.968 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	153,95 kr.		
Installationer	532.356 kr.				
Forbedringstillæg	2.580.761 kr.				
Alle udgifter samlet	9.492.927 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	566,27 kr.		

4.4 Potentialer og øvrige forhold på ejendommen

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt. Dette potentiale illustreres den øverste figur i figuren i pkt.4.9.1, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

Foruden dette/disse forhold skønnes der ikke at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af tagboliger m.m.

4.5 Fremtidige øvrige indtægter/indbetalinger til ejendommens drift og vedligehold

Der er i rapporten indregnet de følgende tillæg til DCF-modellen, for fremtidige indbetalinger på ejendommen,

År	Hændelse, indtægtsgrundlag	Ekstraordinær indtægt i året	Værdi af evt. negativ §18B	Nutidsværdi af fremtidig indtægt
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
Indeholdt i DCF, i alt		0	0	Nutidsværdi: 0

4.6 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

Ejendommens værdiansættelse opgjort på indtægter og udgifter i år 1 ('1.års afkast'), uden renoveringer jf. BRL §5,2

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	437.218.292 kr.	Afrundet til	437.250.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	1,32 %	Svarende til	26.083 kr/kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	5,25 %		
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	13.427 kvm.	566,27 kr./kvm.	7.603.288 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	3.220 kvm.	1.161,66 kr./kvm.	3.740.534 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			16.800 kr.
Lejeindtægt i alt (bruttoleje)			11.360.622 kr.
DRIFTSUDGIFTER I ALT (jf. årsrapport samt normal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			1.176.790 kr.
Forsikringer:			316.731 kr.
Renholdelse mv.:			549.784 kr.
Administration:			309.458 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			473.079 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			2.833.116 kr.
Driftsudgifter i alt			5.658.958 kr.
LEJEINDTÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER			
(nettoleje)			5.701.664 kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADRAG			
	Afkast ved 1.års leje	Afkast ved ved DCF (inkl.inflation):	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,32%	5,25%	433.218.292 kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADRAG			
Potentiale for evt. frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			0 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	117 kvm.	34.490 kr/kvm.	4.000.000 kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo			0 kr.
Evt. fradrag for energimærke			0 kr.
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADRAG			
(afrundet)		VURDERINGSSUM:	437.250.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			26.083 kr/kvm.
Ombygningsudgift			
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
Tomgangsleje			
Fradrag i omk.leje ved ombygn. Til BRL §5,2,	895 kvm.	566,27 kr./kvm., i 3 mdr.	126.721 kr.

4.8 Følsomhedsanalyse

4.8.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativt 1.års afkast samt alternativ lejeindtægt

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
1,07%	538.806.071	32.141
1,22%	472.841.336	28.206
1,27%	454.326.423	27.101
1,32%	437.250.000	26.083
1,37%	421.362.478	25.135
1,42%	406.626.332	24.256
1,57%	368.063.500	21.956

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	12.212.669	501.957.669	29.943
5,00%	11.928.653	480.377.876	28.655
2,50%	11.644.638	458.798.084	27.368
100,00%	11.360.622	437.250.000	26.083
-2,50%	11.076.607	415.638.500	24.794
-5,00%	10.792.591	394.058.707	23.506
-7,50%	10.508.576	372.478.915	22.219

4.8.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativ DCF afkastrente samt alternativ lejeindtægt

DCF - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
4,75%	533.835.354	31.844
5,00%	497.179.479	29.658
5,15%	453.441.516	27.049
5,25%	437.250.000	26.083
5,35%	420.660.566	25.093
5,50%	398.620.959	23.778
5,75%	365.957.767	21.830

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	12.076.443	484.955.420	28.928
+5,00%	11.795.596	469.043.044	27.979
+2,50%	11.514.748	453.130.668	27.030
100,00%	11.360.622	437.250.000	26.083
-2,50%	10.953.053	421.305.916	25.132
-5,00%	10.672.206	405.393.540	24.182
-7,50%	10.391.358	389.481.164	23.233

4.9 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

DCF-modellen viser hvad ejendommen er værd i dag, givet de fremtidige større vedligeholdelsesposter skitseret i pkt. 3.8. Nærværende tabel viser, hvad ejendommen - opgjort i samme DCF-model - vil være værd, når de fremtidige udgiftsposter enten kommer tættere på nutiden (en større nutidsværdi af fremtidige udgifter medfører en mindre værdi af ejendommen), eller overgår til at være vedligehold der ligger i fortiden, hvorved 'reservationen' i den fremtidige pengestrøm udgår.

Fremskrivningen er baseret på værdiansættelsen i dag, og tager ikke hensyn til at fremtidige ændringer i afkast- eller lejeniveauer vil påvirke værdiansættelsen.

Fremskrivningen har endvidere heller ikke indregnet eventuelle fremtidige forbedringstillæg som følge af foretagne forbedringer.

4.9.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.	Ekstraordinær Indtægt	Ekstraordinær udgift	Samlet ekstraordinær		
År	Værdi	Kr/kvm	(Se rapportens pkt. 4.5)	(Se rapportens pkt.3.10)	Indtægt/udgift
2022	437.218.292	26.081	-	-	-
2023	437.218.292	26.081	-	-	-
2024	437.218.292	26.081	-	-	-
2025	437.218.292	26.081	-	-	-
2026	437.218.292	26.081	-	-	-
2027	437.301.051	26.086	-	-	-
2028	437.218.292	26.081	-	-	-
2029	437.218.292	26.081	-	-	-
2030	437.218.292	26.081	-	-	-
2031	437.218.292	26.081	-	-	-
2032	437.218.292	26.081	-	-	-
2033	437.218.292	26.081	-	-	-
2034	437.218.292	26.081	-	-	-
2035	437.218.292	26.081	-	-	-
2036	437.301.051	26.086	-	-	-
I alt:			0	0	0

KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

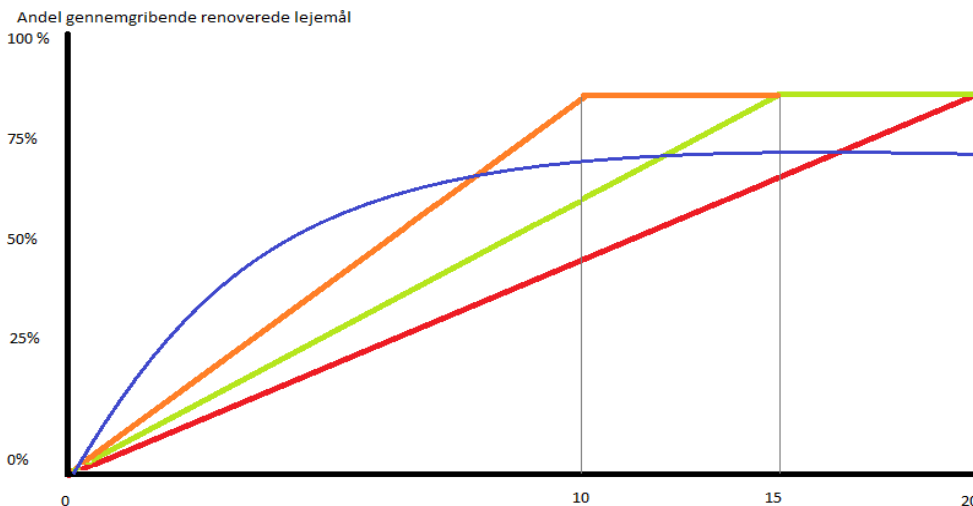
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

En af de klassiske kritikpunkter af alene at opstille vurderingen på baggrund af en brutto-netto opgørelse, og typisk med en meget lav afkastprocent, er at denne opgørelse ikke viser hvad investoren, der køber ejendommen, kan konvertere den til, over tid, ved at renovere lejemålene, og dermed optimere på ejendommens potentielle lejeindtægt. Med DCF-opgørelsen, og en afkastrente, der understøtter ejendommens egentlige, mulige lejeindtægt, kan denne mulighed imidlertid synliggøres.

Vurderingsmanden har til opgave at vælge en periode, hvor man antager at alle ejendommens lejeboliger (hvis den var en udlejningsejendom), der i udgangspunktet er lejemål, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemte lejemål, kan renoveres, og ombygges til BRL §5,2 lejligheder (gennemgribende renoverede lejemål), og dermed opnå en højere leje.

Denne lineære antagelse er efter vores opfattelse ikke helt retvisende, idet det er vores oplevelse at når en andelsboligforening opløses, og konverteres til en udlejningsejendom, at der sker en ret stor fraflytning i starten (hvilket giver mulighed for at renovere boligerne før genudlejning), hvilket giver en hurtigere potentiel lejeindtægt de første 1-8 år, end modellen giver mulighed for, men derefter tager det meget lang tid, før det er muligt at renovere samtlige boliger, oftest langt ud over budgetperioden.

Vi har derfor valgt konsekvent og på samtlige af vores sager at anvende en 15-årig periode, dels fordi denne tilgang efter vores opfattelse, bedst simulerer den virkelige verden fsa. udviklingen, og dels for at gøre vores rapporter sammenlignelige.



Figur, pkt. 5.1: Illustration af forskellen mellem den empirisk mest rigtige udvikling af fraflyttede / ombyggede lejemål (blå linje), og de modelmæssige af konverterings tidshorisont (10,15,20 år budgetperiode, hhv. orange, grøn og rød linje) jf. lov om valuarvurderinger.

5.2 Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsjendomme er fortsat og generelt list stigende priser og en tendens til en faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med:

- #1 at udbuddet af attraktive ejendomme er generelt faldende, (hvilket også er en medvirkende årsag til de stigende priser), og
- #2 meget lave renter, og
- #3 Blackstone-indgrebet.

Som en 4.faktor bør også nævnes Corona-udbruddet i år 2020-21 med nedlukninger og 'chok' igennem samfundet, hvis følger vi nok næppe har set helt udfolde sig endnu. Det er dog ikke vores oplevelse at dette har haft nogen væsentlig betydning på markedet for boliginvesteringsejendomme, hvor både priser og efterspørgsel på alle typer af fast ejendom har været støt stigende, hvor interessen i at investere i beboelsesejendomme fortsat er meget stor, og hvor Blackstone-problematikken i langt højere grad har været genstand for investorernes opmærksomhed.

Blackstone-indgrebet er imidlertid sket nu, og effekten har været en meget vigende interesse i at sælge ejendomme, der er påvirket af lovindgrebet, men ikke i interessen for at købe. Dette ses i udviklingen med et vigende antal handler, men til åbenlyst stigende priser.

Det bemærkes at de 5-års karensperiode (Blackstone-regel) ikke gælder ved salg af andelsboligforeningers ejendomme, hvorfor lovindgrebet reelt har gjort disse mere attraktive for investorerne. Der er dog så få af den type handler at man ikke entydigt kan sige, at disse ligefrem kan handles til en højere pris end normale udlejningsejendomme kan.

Lovindgrebet betyder også at der er forskel på prisdannelsen på store og små ejendommen, dels fordi mængden af købere ikke er den samme på store ejendomme, men også fordi forudsætningerne for værdiansættelsen er forandret.

Der er fortsat en væsentlig interesse fra danske investorer herunder ikke mindst pensionskasser og fonde, men der er også en stor interesse fra udenlandske investorer.

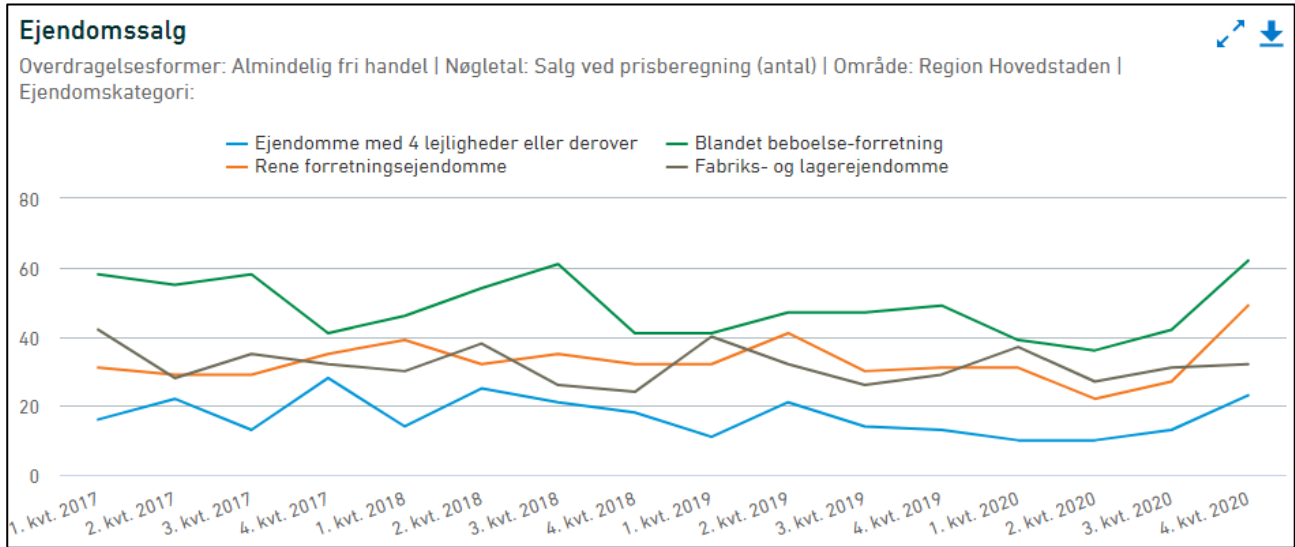
For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

Ejendomme der handles med et meget lavt (1.års) afkastniveau må således være et udtryk for at ejendommen på en eller anden vis har et potentiale der kan realiseres.

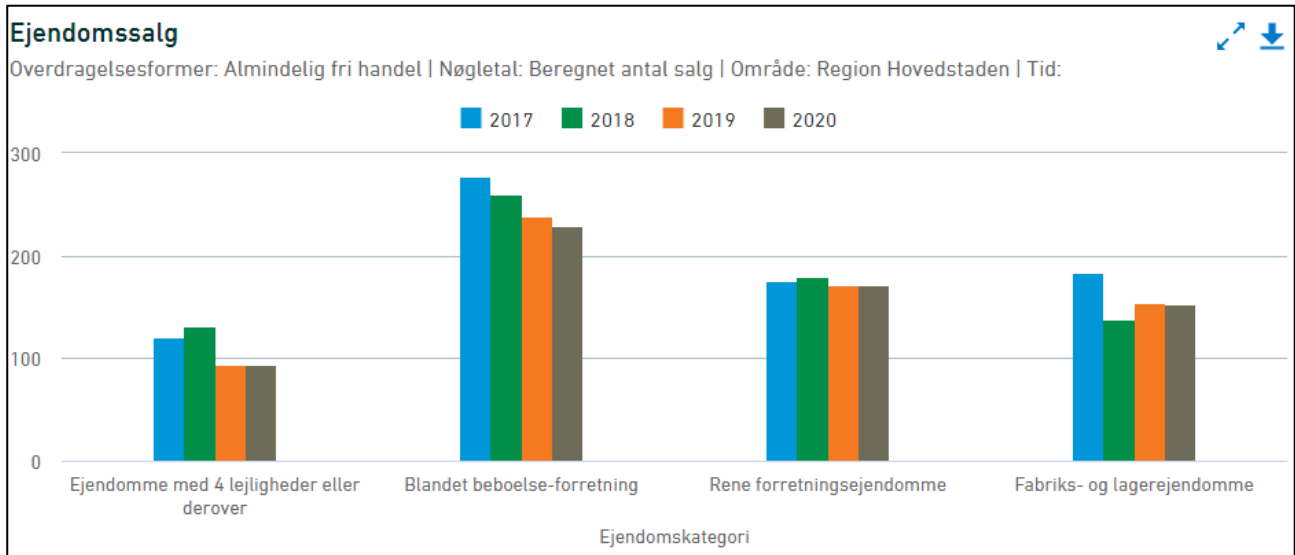
Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

Den store tilflytning af nyere borgere til København over de seneste år har ligeledes afstedkommet en stor bolig efterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening i både ældre-og nyere boligudlejnings-ejendomme.

Beliggenhedsmæssigt er det derfor stadig City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorernes interesse, men manglende udbud har også gjort, at interessen for boliginvesteringsejendomme er blevet markant, i områderne uden for dette, f.eks. Vanløse, Brønshøj, Virum, Charlottenlund m.fl.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

5.3 Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven

D.01.07.2020 trådte Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven (måske bedre kendt som 'Blackstone-Lovindgrebet') i kraft. Lovindgrebet er udtænkt for at vanskeliggøre kortsigtet spekulation i handel med bolig-udlejningsejendomme, hvilket vil sige at lovindgrebet ikke direkte har sigt på valuarvurderinger, men lovindgrebet stiller nogle krav til bl.a. renoveringer, energimærker samt ikke mindst grundlaget for værdiansættelsen, når man handler fast ejendom, hvilket også har en betydning for valuarvurderinger. Hurtigt fortalt har lovgivningen følgende hovedområder (de mest relevante i forhold til valuarvurderinger forklares her):

5.3.1 Karensperioden.

Med den nye lov følger, at køberen af en bolig-investeringsejendom kan blive pålagt en karensperiode på indtil 5 år, før denne kan opkræve den noget mere attraktive leje i form af det lejedes værdi. Imidlertid fremgår der også en undtagelse til denne regel, der gør at dersom andelsbolig-foreninger skulle ønske at opløses i forbindelse med et salg, er disse fritaget for denne karensperiode. Dermed er denne del af lovindgrebet ikke så aktuel for valuarvurderinger, men det bemærkes samtidig at set fra en investors side medfører dette, at andelsboligforeninger er langt mere attraktive at opkøbe, end almindelige boligudlejningsejendomme, idet investor her undgår denne karensperiode.

5.3.2 Tillæg for fremtidige forbedringer

Af betænkningen til lovforslaget fremgår muligheden at andelsbolig-foreninger fremadrettet skal have adgang til at kunne tillægge værdien af forbedringer udført efter valuarrapportens udarbejdelse (fremtidige forbedringer). Dette forslag var faktisk allerede tænkt ind i den DCF-model som STAD Valuar bruger, og den vil fremadrettet være mere tydeliggjort. I rapportens pkt. 4.5 indgår fremtidige indbetalinger til ejendommen, dersom andelsforeningen kan bevise eller sandsynliggøre at der vil komme en indbetaling, typisk til at modvirke en større fremtidig renoveringsudgift. Når disse fremtidige udgifter over tid bliver til fortid, vil de blive slettet i DCF-budgettet, men i stedet blive indregnet i indtægtsgrundlaget for omkostningsbestemt leje/det lejedes værdi, i det omfang de giver mening.

5.3.3 Energimærker

Før lovindgrebet kunne man kun opkræve det lejedes værdi på en ejendom, hvis denne havde et energimærke på niveau D eller bedre, dvs. ejendommens energiforhold skulle forbedres først, før det – set fra investors side – ville give mening or at få adgang til den mere attraktive leje via forbedrede lejemål.

Før lovindgrebet indeholdt vejledningen til valuarvurderingen desuden en antagelse om at denne udgift var antaget afholdt, hvis vurderingen i DCF-budgetperioden anvendte den dobbelte udgift i forhold til hvad Boligreguleringsloven beskriver, for at opnå gennemgribende renoverede lejemål. Med det nye lovindgreb skal udgiften til at forbedre ejendommens energimærke skal medregnes.

Før lovindgrebet var reglen som nævnt herover at ejendommen først skulle have energimærke D (nu: C) før der kunne renoveres på lejlighederne, for at opnå det lejedes værdi, eller alternativt at ejeren udfører 430 kr. pr.kvm (bolig), eller at ejendommens energimærke bliver løftet med mindst 2 niveauer.

Analogt med vejledningen til udarbejdelse af valuarvurderinger anvendes det dobbelte af dette tal, som den udgift der skal indregnes, det vil sige der indregnes udgift til renovering af ejendommen fremgår i rapportens pkt. 2.9

5.3.4 'Lejebremse'

For ejendomsinvestorer kommer der en række skærpede krav til at en udlejer skal bevise nødvendigheden af at et givent lejemål bør renoveres, hvilket i praksis ikke tolkes som relevant for valuarvurderinger. Men udover dette tilføres Huslejeankenævnet betydelige muligheder for at begrænse værdien af begrebet 'Det lejedes Værdi'. blandt andet udgår ordet væsentligt i BRL §5,2 1.pkt (*formuleringen er nu... ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi..*), hvilket er en begrænsning i det mulige lejeniveau, der kan opnås.

5.4 Referenceejendomme – Valuarens aktindsigt.

Lov om Valuarvurderinger §3 samt 3 pkt.d) præciserer at for at kunne udarbejde en valuar vurderingsrapport skal den en vurderingsansvarlig leve op til det flg.:

- a) *Har uddannelsen Diplom i Vurdering*
- b) *Har mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme*
- c) *Er dækket af en ansvarsforsikring med en minimumsdækningssum på 5 mio. kr. pr. krav.*
- d) *Har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme*

Stad Erhverv er en erhvervsejendomsrådgivningsvirksomhed, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med handel med boligudlejningsejendomme, og opfylder derfor alle de ovennævnte krav. Alle vurderingsansvarlige i STAD Valur er enten valuarer (hvilket også er fyldestgørende i henhold til lovens krav), diplomvaluarer eller i gang med uddannelsen heraf.

Kravet i pkt. d) fremhæves. Det bemærkes at dette punkt opfyldes kun, hvis vurderingsmanden selv, eller personer som vurderingsmanden har et samarbejde med, rent faktisk køber eller sælger sådanne ejendomme, og dermed oplever selve forhandlingen.

Kravet om aktindsigt kan ikke tolkes overholdt, ved blot at gengive nogle handler, vurderingsmanden ikke selv har haft en indsigt i.

Frem til d. 30/6 2020 (dvs. før Blackstone-indgrebet) offentliggjorde STAD Erhverv en liste med referenceejendomme vi har aktuel markedsindsigt i, i selve rapporten. Vi er imidlertid bekendt med, at der findes andre vurderingshuse, som gengiver listen udarbejdet af os, i deres egen vurderingsrapport, for dermed at få det til at se ud som om at disse vurderingshuse overholder lovkravet om indgående kendskab. Dette misbrug vil vi ikke lægge navn til, og derfor har vi desværre set os nødsaget til at denne liste må udgå fra rapporten.

Referencelisten findes selvfølgelig fortsat, og kan udleveres andelsforeningens administrator samt revisor, på anmodning herom. Den kan desværre ikke længere udleveres til andelsforeningens bestyrelse, idet vi må konstatere at vilkåret nævnt i denne rapport's pkt. 6.4 ikke bliver respekteret af enkelte andelsboligforeninger.

5.5 Sagens dokumenter

Til brug for nærværende vurdering har vurderingsmanden modtaget følgende dokumenter mv.:

-Vedtægter	
-Energimærke dateret	26.09.2021
-Forsikringsoversigt, år	2019
-Beboer/lejerliste, år	-
-Tilstandsrapport dateret	2018
-Vedligeholdelsesplan, udløb år	2027
-Årsrapport dateret (udløb)	30.09.2021
-Referat af ord. generalforsamling d.	21.02.2022
-Referat af ekstraordinær. generalforsamling d.	30.05.2022

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

-Tingbogsattest dateret	01.09.2022
-BBR-ejermeddelelse dateret	01.09.2022
-Ejendomsdatarapport dateret	01.09.2022
-Forureningsattest dateret	01.09.2022
-Oplysning om vejforhold	01.09.2022
-Offentlig vurdering, år	2020
-Skatter og Afgifter	2022
-15. alm. Vurdering	
-Oplysninger om handelspriser på referenceejlejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk	
-Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk	
-Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §119-120-saldi mv.	

KAPITEL 6 MÆGLERERKLÆRING

6.1 Mæglererklæring

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Undertegnede valuar erklærer, at jeg lever op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

6.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

6.3 Habilitet

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området. Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

6.4 Copyright

Nærværende vurderingsrapport kan alene udleveres til andelsforeningens bestyrelse samt øvrige medlemmer, andelsforeningens revisor og andelsforeningens administrator.

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, den kan ikke anvendes til andre formål end som angivet i vurderingsformålet (rapportens pkt.2.1) og den må ikke gengives, hverken helt eller i uddrag, uden vurderingsmandens skriftlige samtykke.

6.5 Underskrift

København den 18-10-2022.

Emil Ellekilde
Vurderingschef
Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)

6.6 Stad Erhverv/STAD Valuar

Stad Erhverv er en erhvervsmæglervirksomhed beliggende i København, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med alle typer af erhvervsjendomme, herunder også boligudlejningsejendomme.

STAD Valuar er et datterselskab til STAD Erhverv, der udover at assistere STAD Erhverv, foretager en lang række af konsulentopgaver, herunder valuarvurderinger. Vi hjælper således ca.500 andelsforeninger om året med at udarbejde en valuarrapport, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af ca. 34 milliarder kroner.

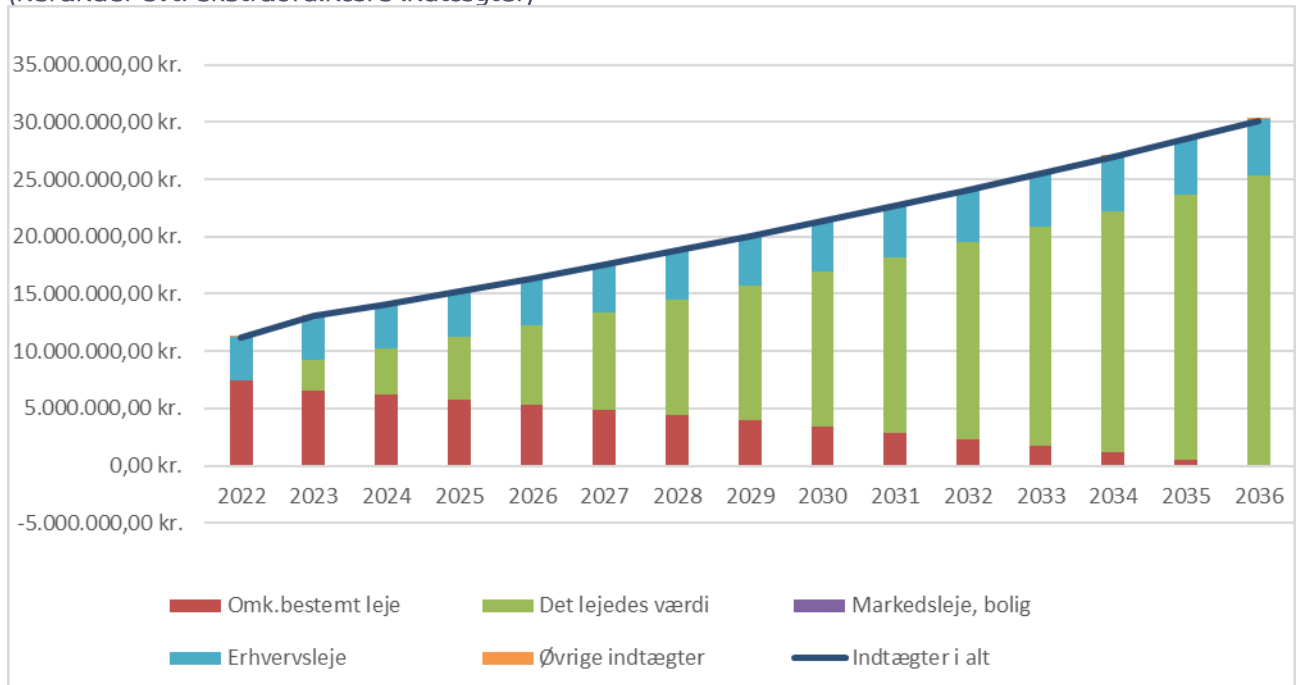
Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Navnet er måske nyt, men vi har faktisk eksisteret i over 10 år, under navnet Erhvervsmægler København, hvor vi tidligere har indgået i et kæde-samarbejde. STAD Erhverv/Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedsljevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og rådgivningsopgaver mv. Samlet udfører vi ca.600 vurderingsopgaver årligt.

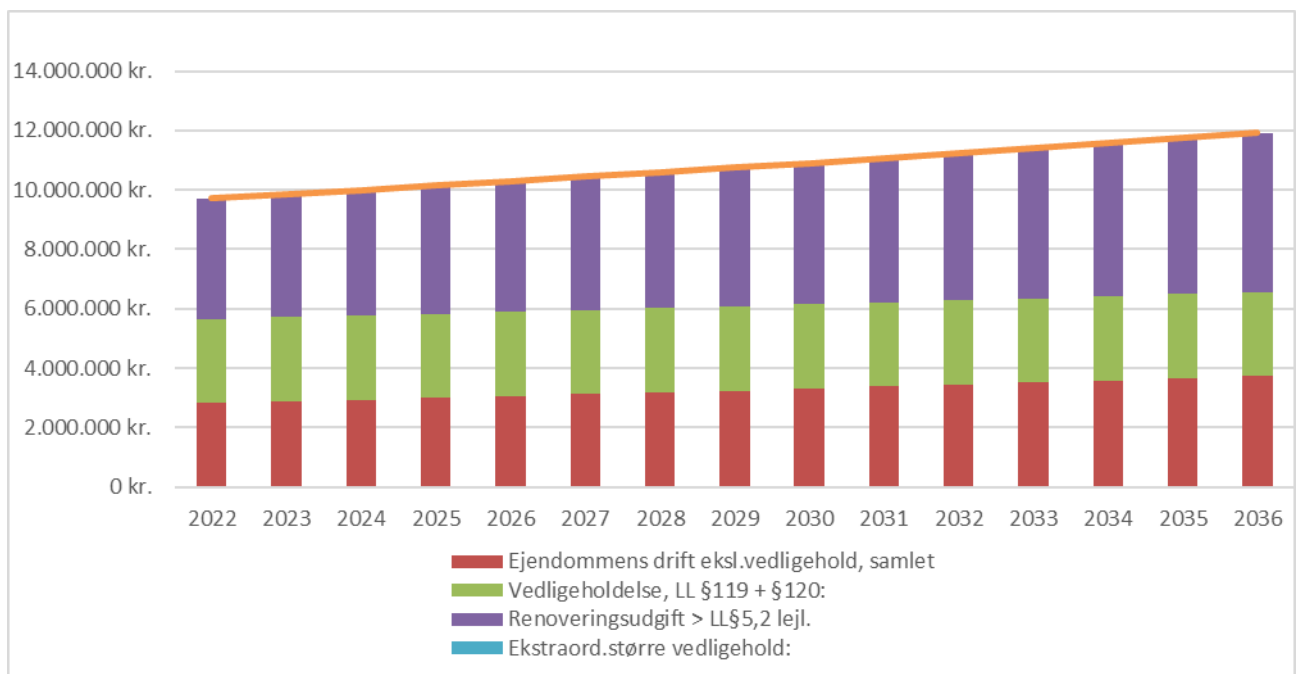


KAPITEL 7 BILAG

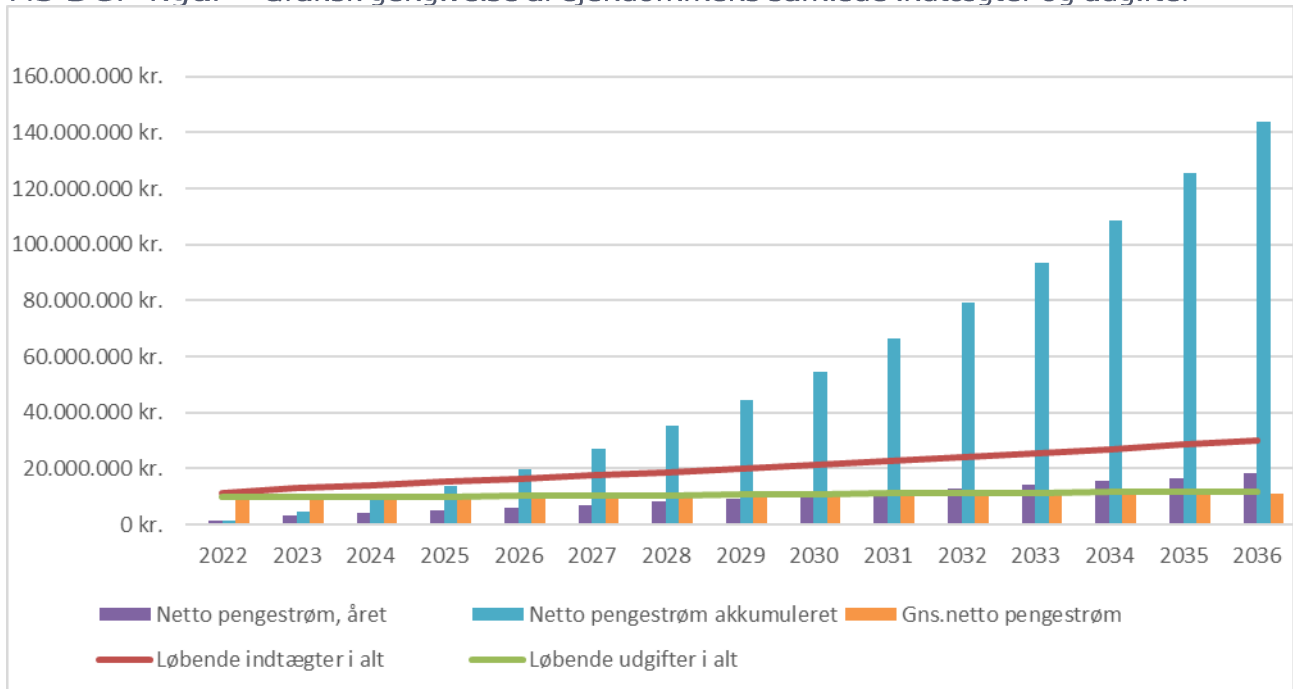
7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



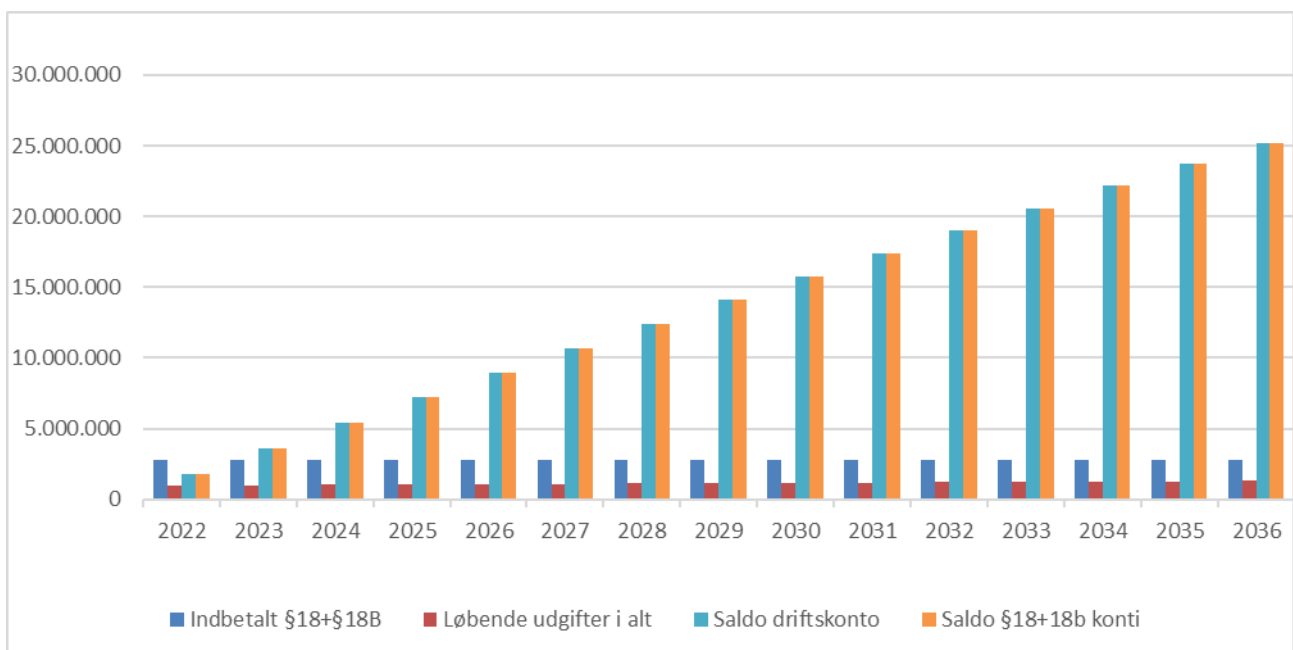
7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



7.3 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens samlede indtægter og udgifter



7.4 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens cash-flow på drifts/vedligeholdskonto (se rapportens pkt. 3.7)



7.5 Angivelse af lejeindtægt på boliger

Lejeindtægt på ejendommens boliger ved starten af DCF-budgetperiode (den frie lejlighed - se i pkt. 4.2 - er ikke fraregnet i nærværende opgørelse).

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					566,27	1.430,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Amager Boulevard 129	1. tv	4	113	Ja	63.988	5.332	161.590	13.466
Amager Boulevard 129	1. th	5	147	Ja	83.241	6.937	210.210	17.518
Amager Boulevard 129	2. tv	4	113	Ja	63.988	5.332	161.590	13.466
Amager Boulevard 129	2. th	5	147	Ja	83.241	6.937	210.210	17.518
Amager Boulevard 129	3. tv	5	147	Ja	83.241	6.937	210.210	17.518
Amager Boulevard 129	3. th	4	113	Ja	63.988	5.332	161.590	13.466
Amager Boulevard 129	4. tv	4	113	Ja	63.988	5.332	161.590	13.466
Amager Boulevard 129	4. th	6	147	Ja	83.241	6.937	210.210	17.518
Amager Boulevard 129	5. tv	4	111	Ja	62.856	5.238	158.730	13.228
Amager Boulevard 129	5. th	5	147	Ja	83.241	6.937	210.210	17.518
Amager Boulevard 131	st. tv	2	60	Ja	33.976	2.831	85.800	7.150
Amager Boulevard 131	st. th	5	138	Ja	78.145	6.512	197.340	16.445
Amager Boulevard 131	1. tv	5	148	Ja	83.808	6.984	211.640	17.637
Amager Boulevard 131	1. th	4	117	Ja	66.253	5.521	167.310	13.943
Amager Boulevard 131	2. tv	5	148	Ja	83.808	6.984	211.640	17.637
Amager Boulevard 131	3. tv	5	148	Ja	83.808	6.984	211.640	17.637
Amager Boulevard 131	3. th	4	117	Ja	66.253	5.521	167.310	13.943
Amager Boulevard 131	4. tv	5	148	Ja	83.808	6.984	211.640	17.637
Amager Boulevard 131	4. th	4	117	Ja	66.253	5.521	167.310	13.943
Amager Boulevard 131	5. tv	5	147	Ja	83.241	6.937	210.210	17.518
Amager Boulevard 131	5. th	3	117	Ja	66.253	5.521	167.310	13.943
Svinget 1	st. tv	1	56	Ja	31.711	2.643	80.080	6.673
Svinget 1	st. th	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Svinget 1	1. tv	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Svinget 1	1. th	2	69	Ja	39.073	3.256	98.670	8.223
Svinget 1	2. tv	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Svinget 1	2. th	2	69	Ja	39.073	3.256	98.670	8.223
Svinget 1	3. tv	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Svinget 1	3. th	2	69	Ja	39.073	3.256	98.670	8.223
Svinget 1	4. tv	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Svinget 1	4. th	2	69	Ja	39.073	3.256	98.670	8.223
Svinget 1	5. tv	4	107	Ja	60.591	5.049	153.010	12.751
Svinget 1	5. th	2	66	Ja	37.374	3.114	94.380	7.865
Amagerbrogade 18	1. tv	5	146	Ja	82.675	6.890	208.780	17.398
Amagerbrogade 18	1. th	4	128	Ja	72.482	6.040	183.040	15.253
Amagerbrogade 18	4. tv	5	146	Ja	82.675	6.890	208.780	17.398
Amagerbrogade 18	4. th	6	178	Ja	100.796	8.400	254.540	21.212
Amagerbrogade 18	5. tv	5	146	Ja	82.675	6.890	208.780	17.398
Amagerbrogade 18	5. th	5	176	Ja	99.663	8.305	251.680	20.973
Amagerbrogade 24	1. tv	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amagerbrogade 24	1. th	2	65	Ja	36.807	3.067	92.950	7.746
Amagerbrogade 24	2. tv	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amagerbrogade 24	2. th	2	65	Ja	36.807	3.067	92.950	7.746
Amagerbrogade 24	3. tv	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amagerbrogade 24	3. th	2	65	Ja	36.807	3.067	92.950	7.746
Amagerbrogade 24	4. tv	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amagerbrogade 24	4. th	2	65	Ja	36.807	3.067	92.950	7.746
Amagerbrogade 24	5. tv	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amagerbrogade 24	5. th	2	65	Ja	36.807	3.067	92.950	7.746
Amagerbrogade 26	1. th	6	182	Ja	103.061	8.588	260.260	21.688
Amagerbrogade 26	2. tv	6	162	Ja	91.736	7.645	231.660	19.305
Amagerbrogade 26	2. th	5	182	Ja	103.061	8.588	260.260	21.688
Amagerbrogade 26	3. tv	5	162	Ja	91.736	7.645	231.660	19.305
Amagerbrogade 26	3. th	6	202	Ja	114.386	9.532	288.860	24.072

Adresse	Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år		
				566.27	1.430.00	Leje pr.år	Leje pr.md.	
Amagerbrogade 26	4. tv	6	182	Ja	103.061	8.588	260.260	21.688
Amagerbrogade 26	4. th	6	182	Ja	103.061	8.588	260.260	21.688
Amagerbrogade 26	5. tv	6	180	Ja	101.928	8.494	257.400	21.450
Amagerbrogade 26	5. th	5	162	Ja	91.736	7.645	231.660	19.305
Amager Boulevard 133	1. tv	2	65	Ja	36.807	3.067	92.950	7.746
Amager Boulevard 133	1. th	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amager Boulevard 133	2. tv	3	83	Ja	47.000	3.917	118.690	9.891
Amager Boulevard 133	2. th	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amager Boulevard 133	3. tv	2	65	Ja	36.807	3.067	92.950	7.746
Amager Boulevard 133	3. th	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amager Boulevard 133	4. tv	2	65	Ja	36.807	3.067	92.950	7.746
Amager Boulevard 133	4. th	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amager Boulevard 133	5. tv	3	83	Ja	47.000	3.917	118.690	9.891
Amager Boulevard 133	5. th	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Amagerbrogade 20	1. tv	4	139	Ja	78.711	6.559	198.770	16.564
Amagerbrogade 20	1. th	3	99	Ja	56.061	4.672	141.570	11.798
Amagerbrogade 20	2. tv	5	139	Ja	78.711	6.559	198.770	16.564
Amagerbrogade 20	3	3	99	Ja	56.061	4.672	141.570	11.798
Amagerbrogade 20	4. tv	4	139	Ja	78.711	6.559	198.770	16.564
Amagerbrogade 20	4. th	3	99	Ja	56.061	4.672	141.570	11.798
Amagerbrogade 20	5. tv	5	139	Ja	78.711	6.559	198.770	16.564
Amagerbrogade 20	5. th	3	99	Ja	56.061	4.672	141.570	11.798
Amagerbrogade 22	1. tv	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Amagerbrogade 22	1. th	3	104	Ja	58.892	4.908	148.720	12.393
Amagerbrogade 22	2. tv	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Amagerbrogade 22	2. th	3	104	Ja	58.892	4.908	148.720	12.393
Amagerbrogade 22	3. tv	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Amagerbrogade 22	3. th	3	104	Ja	58.892	4.908	148.720	12.393
Amagerbrogade 22	4. tv	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Amagerbrogade 22	4. th	3	104	Ja	58.892	4.908	148.720	12.393
Amagerbrogade 22	5. tv	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Amagerbrogade 22	5. th	3	104	Ja	58.892	4.908	148.720	12.393
Svinget 3	st. tv	2	65	Ja	36.807	3.067	92.950	7.746
Svinget 3	st. th	2	105	Ja	59.458	4.955	150.150	12.513
Svinget 3	1. tv	4	111	Ja	62.856	5.238	158.730	13.228
Svinget 3	1. th	4	114	Ja	64.555	5.380	163.020	13.585
Svinget 3	2. tv	3	111	Ja	62.856	5.238	158.730	13.228
Svinget 3	2. th	4	114	Ja	64.555	5.380	163.020	13.585
Svinget 3	3. tv	3	111	Ja	62.856	5.238	158.730	13.228
Svinget 3	3. th	4	114	Ja	64.555	5.380	163.020	13.585
Svinget 3	4. tv	2	89	Ja	50.398	4.200	127.270	10.606
Svinget 3	4. th	4	136	Ja	77.013	6.418	194.480	16.207
Svinget 3	5. tv	4	109	Ja	61.723	5.144	155.870	12.989
Svinget 3	5. th	4	112	Ja	63.422	5.285	160.160	13.347
Amager Boulevard 127	st. th	3	86	Ja	48.699	4.058	122.980	10.248
Amager Boulevard 127	1. tv	6	179	Ja	101.362	8.447	255.970	21.331
Amager Boulevard 127	1. th	5	156	Ja	88.338	7.361	223.080	18.590
Amager Boulevard 127	2. tv	5	156	Ja	88.338	7.361	223.080	18.590
Amager Boulevard 127	2. th	6	179	Ja	101.362	8.447	255.970	21.331
Amager Boulevard 127	3. tv	5	156	Ja	88.338	7.361	223.080	18.590
Amager Boulevard 127	3. th	6	179	Ja	101.362	8.447	255.970	21.331
Amager Boulevard 127	4. tv	5	156	Ja	88.338	7.361	223.080	18.590
Amager Boulevard 127	4. th	6	179	Ja	101.362	8.447	255.970	21.331
Amager Boulevard 127	5. tv	5	156	Ja	88.338	7.361	223.080	18.590
Amager Boulevard 127	5. th	6	179	Ja	101.362	8.447	255.970	21.331
I alt (alle lejligheder)		13.544			7.669.542	639.128	19.367.920	1.613.993