

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. 425.000.000 ved 4,25% afkast (DCF-model), svarende til 25.352 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	425.000.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	569,68 kr/kvm.
Svarende til	25.352 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	153,99 kr/kvm.
Offentlig vurdering	216.000.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.415,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	3.700.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	1.195,66 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	27.700,00 kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	4,25% %	Omk.bestemt leje, år 15	654,83 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	1,38% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	178,77 kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejedes værdi, år 15	1626,51 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	1.374,38 kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	895 kvm.	Øvrige indtægter, år 15	31.840,44 kr.
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	514.384 kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Frdrag ved tomgangsleje	127.485 kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	11.526.826 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	5.715.514 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	5.811.312 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	2.271 kr/kvm	Bruttoleje, år 15	26.149.893 kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	4.065.696 kr.	Driftsomkostninger, år 15****	10.819.770 kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	15.330.123 kr.

* =Afkastet indeholder **1% 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
Rodosvej 1, 2300 Kbh S	01.04.2019	91.250.000	1917	2.619	457	29.665
Store Mølle Vej 5, 2300 Kbh S	01.10.2019	501.000.000	1925	17.347	776	27.644

(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. **30.09.2021**.

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 lejeren, 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 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:

Ejendommen har:	Udgift, der medregnes:
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	2019
Offentlig vurdering, kr.	216.000.000
Heraf grundværdi, kr.	23.330.100

3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	13.07.2021
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

Ejendommensbevarings/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: 24.09.2021
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 29.10.2021.

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 ejendommenes 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	Amagerbrogade 20, 5. th	Adresse	Amagerbrogade 22, st. (Erhverv)
Vær	3	Vær	2
Antal kvm.	99	Antal kvm.	43
Termovinduer	Ja	Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Ja	Altan Ja/nej	Nej
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	-	Højt vandlukke	2011
Altaner, ikke oprindelige	2012	Dræn	2015
Tagterrasse	-	Forbedret varme anlæg	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	-	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
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
2024	-	-
2025	-	-
2026	-	-
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
I alt		0

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, §18+§18B	*Løbende vedligehold anslået	*Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	§18+§18B
2021	-	2.833.116	1.000.000	-	1.833.116	1.833.116
2022	-	2.833.116	1.010.000	-	3.656.232	3.656.232
2023	-	2.833.116	1.020.100	-	5.469.248	5.469.248
2024	-	2.833.116	1.030.301	-	7.272.063	7.272.063
2025	-	2.833.116	1.040.604	-	9.064.575	9.064.575
2026	-	2.833.116	1.051.010	-	10.846.681	10.846.681
2027	-	2.833.116	1.061.520	-	12.618.277	12.618.277
2028	-	2.833.116	1.072.135	-	14.379.257	14.379.257
2029	-	2.833.116	1.082.857	-	16.129.517	16.129.517
2030	-	2.833.116	1.093.685	-	17.868.947	17.868.947
2031	-	2.833.116	1.104.622	-	19.597.441	19.597.441
2032	-	2.833.116	1.115.668	-	21.314.889	21.314.889
2033	-	2.833.116	1.126.825	-	23.021.180	23.021.180
2034	-	2.833.116	1.138.093	-	24.716.203	24.716.203
2035	-	2.833.116	1.149.474	-	26.399.844	26.399.844
	0	42.496.740	10.462.213	0	26.399.844	26.399.844

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

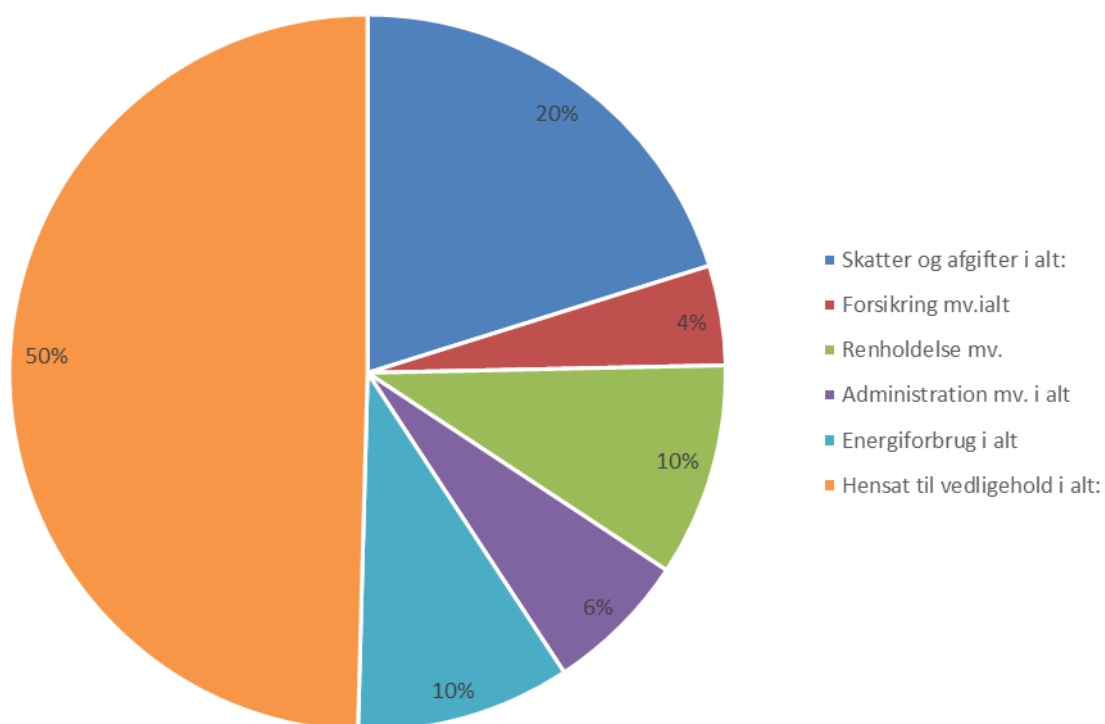
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsøbe til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.8 Ejendommens driftsomkostninger

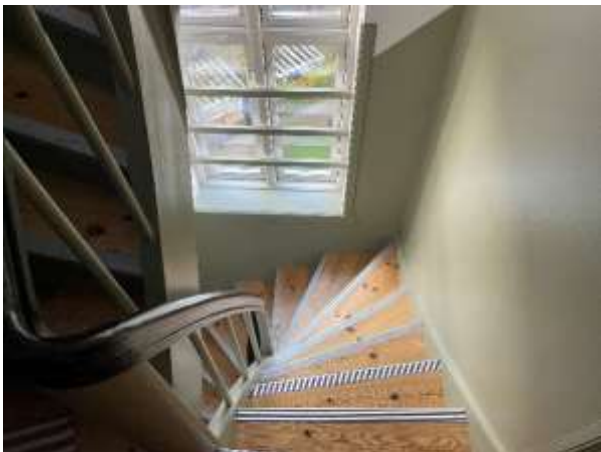
3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		793.223	Forsikring		257.060
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m'		359.282	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Skatter og afgifter i alt:	20,16%	1.152.505	Forsikring mv.ialt	4,50%	257.060
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		258.696	El		88.161
Vinduespudsning & trappevask		231.233	Varmeregnskab		87.284
Snerydning & øvrig rengøring		60.000	Vandforbrug		377.785
Renholdelse mv. i alt:	9,62%	549.929	Øvrigt energiforbrug		-
Vedligehold			Energiforbrug i alt	9,68%	553.230
§18		1.475.232	Administration og øvrigt		
§18B		1.357.884	Administrator		306.170
Hensat til vedligehold i alt:	49,57%	2.833.116	Gårdlaug		63.504
I alt, skatter			Øvrigt		-
			Administration mv. i alt	6,47%	369.674
			I alt, skatter	100,00%	5.715.514

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 2020-21:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Amager Boulevard 126 3.tv	92	4	31.10.2020	4.120.000	44.783
Amager Boulevard 132 1.tv	108	4	07.12.2020	4.330.000	40.093
Hollænderdybet 2 1.tv	104	4	12.01.2021	4.505.000	43.317
Kongedybet 2 st.tv	94	4	23.03.2021	3.860.000	41.064
Gns,kvm:	119,86			Gns.kr/kvm:	42.249
Gns,kvm, anvendt:	117			75% af gns.kvm:	31.687
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	3.700.000

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/erhvervslokaler	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					
Grundskyld	793.223 kr.	Energi mv.		Renholdelse mv.	
Dækningsafgift	- kr.	El	88161 kr.	Vicevært	258.696 kr.
Kommunalt renhold af fortove	- kr.	Varmeregnskab	87284 kr.	Rengøringservice	- kr.
Rottebekæmpelse	8.493 kr.	Vandforbrug	377785 kr.	Vinduespudsning	29.270 kr.
Renovation	350.789 kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Graffitirens	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Udgifter til energi i alt	553.230 kr.	Glatførebekæmpelse	- kr.
I alt	1.152.505 kr.			Trappevask	201.963 kr.
		Øvrige udgifter		Snerydning	15.000 kr.
Forsikring og abonnementer		Administration	306170 kr.	Øvrigt renhold	45.000 kr.
Forsikring	257060 kr.	Gårdlaug	63504 kr.	Renholdelse mv. i alt	549.929 kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Diverse	- kr.		
Øvrigt	- kr.	Øvrige udgifter i alt	369.674 kr.		
Forsikringer /abo. i alt	257.060 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.	Dørtlf.anlæg	42.250 kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL§9,7	251.460 kr.	Tag	620.458 kr.	Faldstammer mv.	101.088 kr.
§ 18	1.475.232 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstreng	- kr.
§ 18b	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.
		Nye brand-døre, hoveddøre	- kr.	Højt vandslukke	20.400 kr.
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	53.175 kr.
Varmeanlæg	413.065 kr.	Eftermonteret elevator	438.750 kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Køleskabe	40.680 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Komfur	54.240 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (for	- kr.
Porttlf. med mikrofon	16.800 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	298.350 kr.
Antenneanlæg	7.571 kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, mod gård	404.357 kr.
Elevator	- kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	- kr.
Installationstillæg i alt	532.356 kr.	Forbedringstillæg i alt			2.581.411 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	1.152.505 kr.	Alle udgifter samlet	9.550.133 kr.		
Forsikringer /abonnementer	257.060 kr.	Boligprocent	80,79 %		
Renholdelse mv.	549.929 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	7.715.760 kr.		
Energi mv.	553.230 kr.				
Øvrige udgifter	369.674 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.k	415,70 kr.		
Afkast/henlæggelser	3.553.968 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	153,99 kr.		
Installationer	532.356 kr.				
Forbedringstillæg	2.581.411 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	569,68 kr.		
Alle udgifter samlet	9.550.133 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 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
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
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	424.935.880 kr.	Afrundet til	425.000.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	1,38 %	Svarende til	25.352 kr./kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	4,25 %		
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (indtægt udenfri bolig)	13.427 kvm.	569,68 kr./kvm.	7.649.107 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	3.220 kvm.	1.195,66 kr./kvm.	3.850.019 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			27.700 kr.
Lejeindtægt i alt (bruttoleje)			11.526.826 kr.
DRIFTSUDGIFTER I ALT (jf.årsrapport samt normal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			1.152.505 kr.
Forsikringer:			257.060 kr.
Renholdelse mv.:			549.929 kr.
Administration:			306.170 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			553.230 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			63.504 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			2.833.116 kr.
Driftsudgifter i alt			5.715.514 kr.
LEJEINDTLÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER			
(nettoleje)			5.811.312 kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag			
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,38%	Afkast v.DCF: 4,25%	421.235.880 kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag			
Potentiale for evt.frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			0 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	117 kvm.	31.687 kr/kvm.	3.700.000 kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §18B			0 kr.
Evt. fradrag for energimærke			0 kr.
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag			
(afrundet)		VURDERINGSSUM:	425.000.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			25.352 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			
Frdrag i omk.leje ved ombyggn. Til BRL§5,2,	895 kvm.	569,68 kr./kvm., i 3 mdr.	127.485 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.
1,13%	518.163.797	30.909
1,28%	457.855.575	27.312
1,33%	440.776.744	26.293
1,38%	425.000.000	25.352
1,43%	410.203.090	24.469
1,48%	396.466.036	23.650
1,63%	360.312.745	21.493

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	12.391.338	487.600.464	29.086
5,00%	12.103.167	466.712.269	27.840
2,50%	11.814.997	445.824.074	26.594
100,00%	11.526.826	425.000.000	25.352
-2,50%	11.238.655	404.047.685	24.102
-5,00%	10.950.485	383.159.491	22.856
-7,50%	10.662.314	362.271.296	21.610

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.
3,75%	519.031.332	30.961
4,00%	483.475.365	28.840
4,15%	440.795.436	26.294
4,25%	425.000.000	25.352
4,35%	408.897.826	24.391
4,50%	387.453.474	23.112
4,75%	355.674.767	21.217

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	12.254.292	472.551.872	28.188
+5,00%	11.969.308	456.679.875	27.242
+2,50%	11.684.325	440.807.877	26.295
100,00%	11.526.826	425.000.000	25.352
-2,50%	11.114.357	409.063.882	24.401
-5,00%	10.829.374	393.191.885	23.455
-7,50%	10.544.390	377.319.888	22.508

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
2021	424.935.880	25.348	-	-	-
2022	424.935.880	25.348	-	-	-
2023	424.935.880	25.348	-	-	-
2024	424.935.880	25.348	-	-	-
2025	424.935.880	25.348	-	-	-
2026	424.978.235	25.351	-	-	-
2027	424.935.880	25.348	-	-	-
2028	424.935.880	25.348	-	-	-
2029	424.935.880	25.348	-	-	-
2030	424.935.880	25.348	-	-	-
2031	424.935.880	25.348	-	-	-
2032	424.935.880	25.348	-	-	-
2033	424.935.880	25.348	-	-	-
2034	424.935.880	25.348	-	-	-
2035	424.978.235	25.351	-	-	-
I alt:			0	0	0

KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

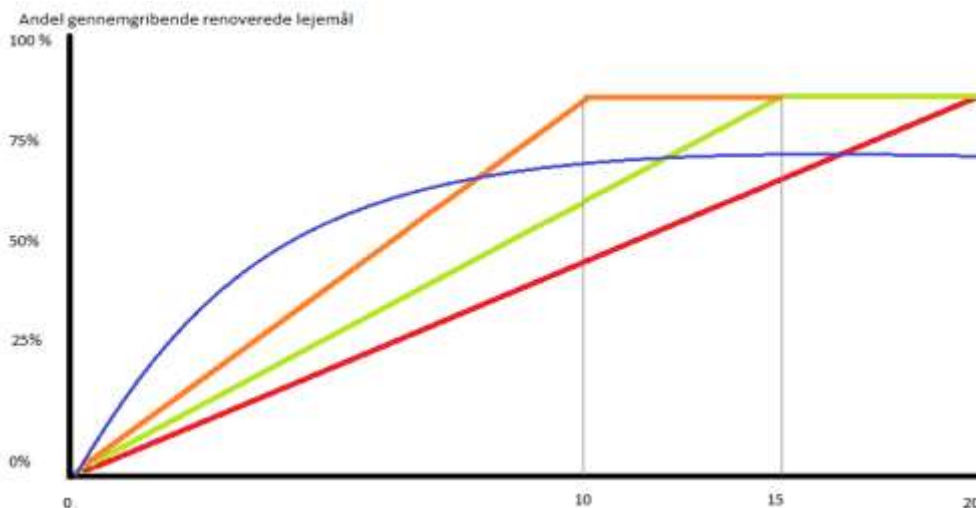
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialitet på ejendommen!

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 erhvervsejendomme 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.

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.

Et ellers støt stigende marked, har været mærket af en vis usikkerhed i løbet af år 2019-2020, især på boligudlejningsejendommene, omkring hvad investorerne kunne regne med, i form af et kommende lovindgreb. Dette indgreb er sket nu, og eftersom de nye regler er målrettet ejendomme, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, må forventningen være en øget interesse fra investorernes side for alternative typer af ejendomme, herunder bl.a. andelsboligforeninger under opløsning. Sådanne ejendomme er omfattet visse undtagelser, der gør dem mere attraktive at opkøbe, end private udlejningsejendomme. Om dette ligefrem skulle presse prisen på disse op fremadrettet, er bestemt et muligt scenarie, men dette må fremtiden vise.

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.

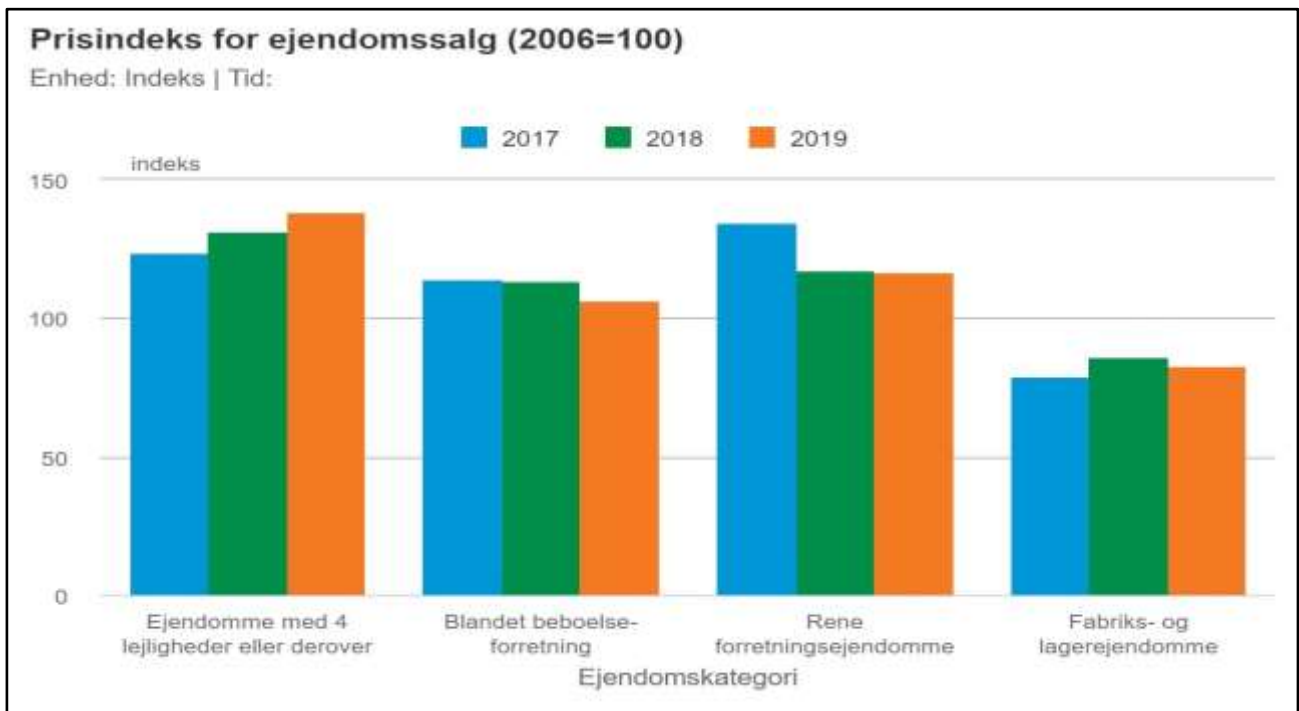
Der er fortsat en væsentlig interesse fra danske investorer herunder ikke mindst pensionskasser og fonde, men der er også en stor interesse fra udenlandske investorer.

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.

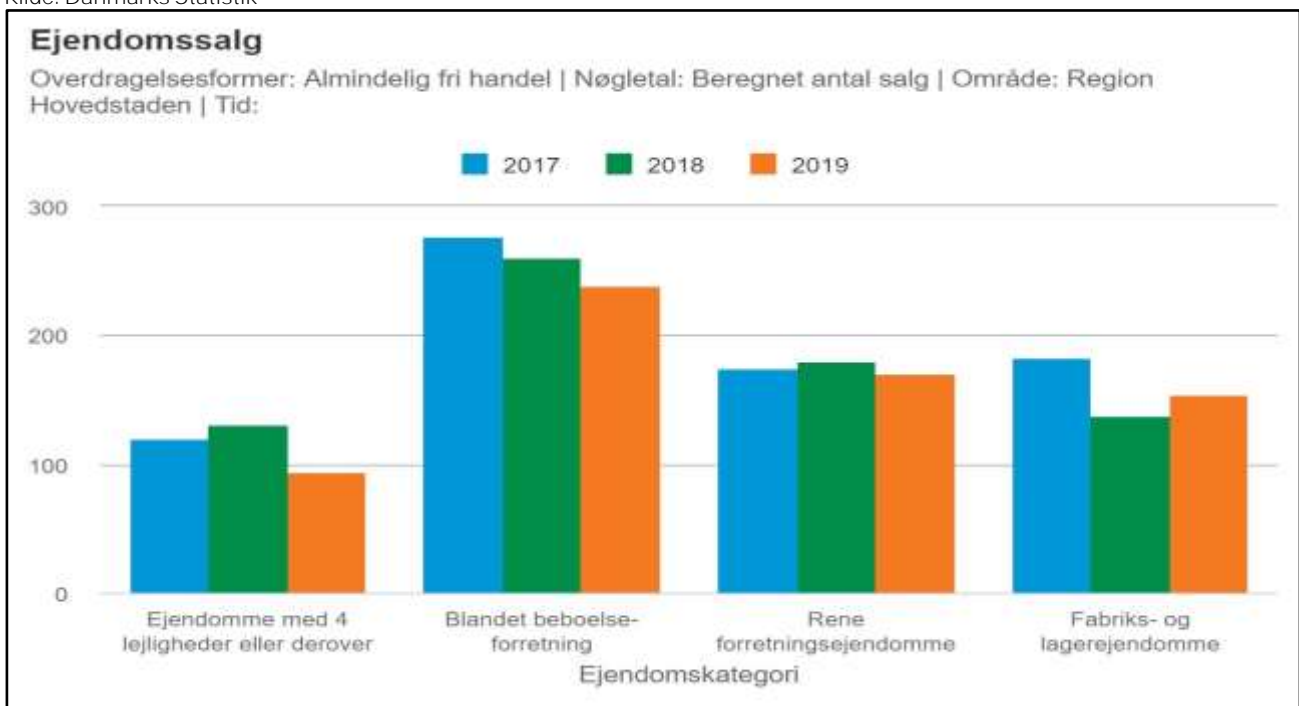
Den store tilflytning af nyere borgere til København over de seneste år har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening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

Beliggenhedsmæssigt er det derfor stadig City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investor-ernes 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.

Sidst men ikke mindst bør det nævnes at Corona-udbruddet i år 2020 naturligvis har skabt en vis usikkerhed om forventninger bl.a. konjunkturer og fremtidigt renteniveau mv., men det er ikke vores oplevelse at dette har haft nogen væsentlig betydning på markedet for boliginvesteringsejendomme, hvor Blackstone-problematikken i langt højere grad har været genstand for investorernes opmærksomhed.



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	24.09.2021
- Forsikringsoversigt, år	2019
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret	2018
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2027
- Årsrapport dateret (udløb)	30.09.2020
- Referat af ord.generalforsamling d.	15.06.2021

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	13.07.2021
- BBR-ejermeddelelse dateret	13.07.2021
- Ejendomsdatarapport dateret	13.07.2021
- Forureningsattest dateret	13.07.2021
- Oplysning om vejforhold	13.07.2021
- Offentlig vurdering, år	2019
- Skatter og Afgifter	2020
- 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. §18-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 01-11-2021.



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 erhvervsejendomme, 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.

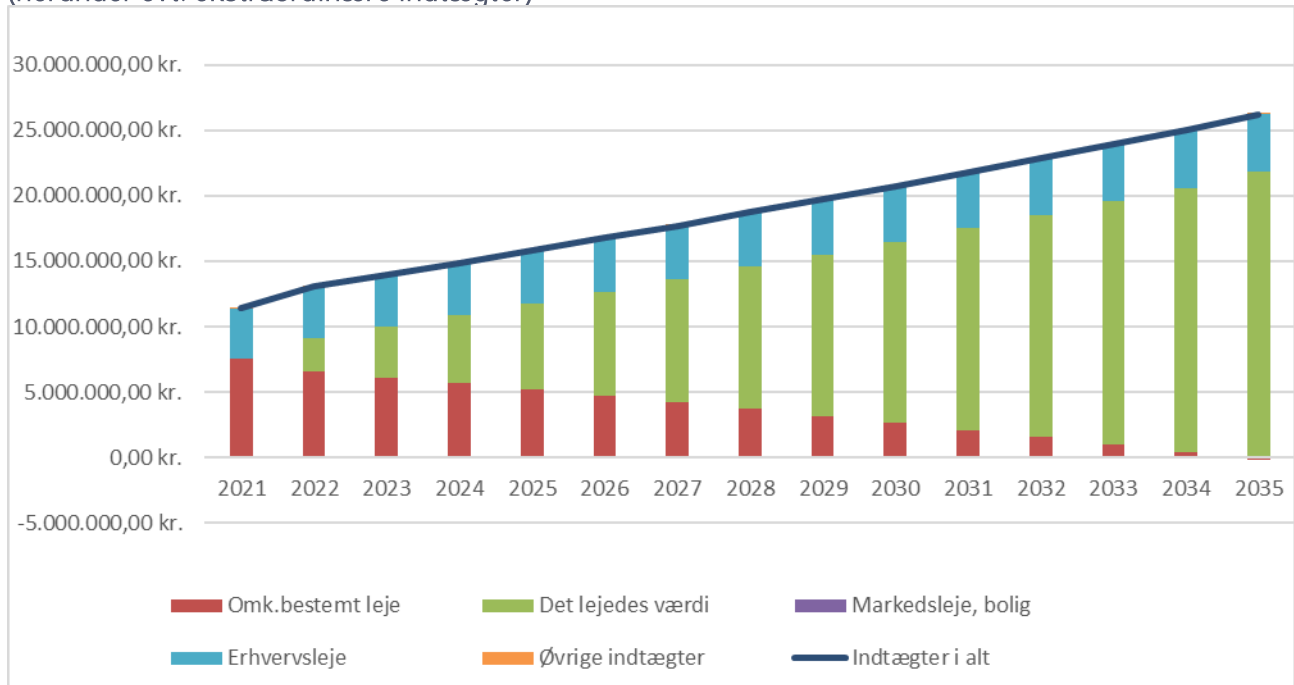
Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtligte af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

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, markedslejevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og rådgivningsopgaver mv. Samlet udfører vi ca. 600 vurderingsopgaver årligt.

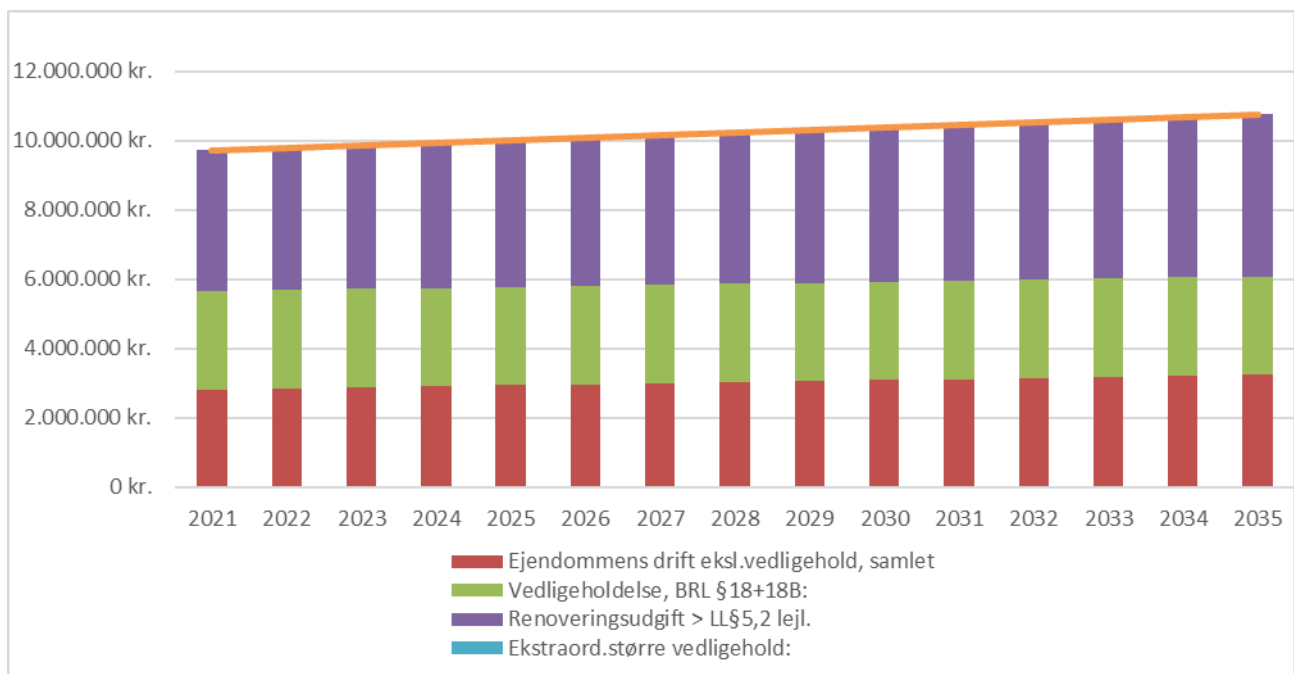


KAPITEL 7 BILAG

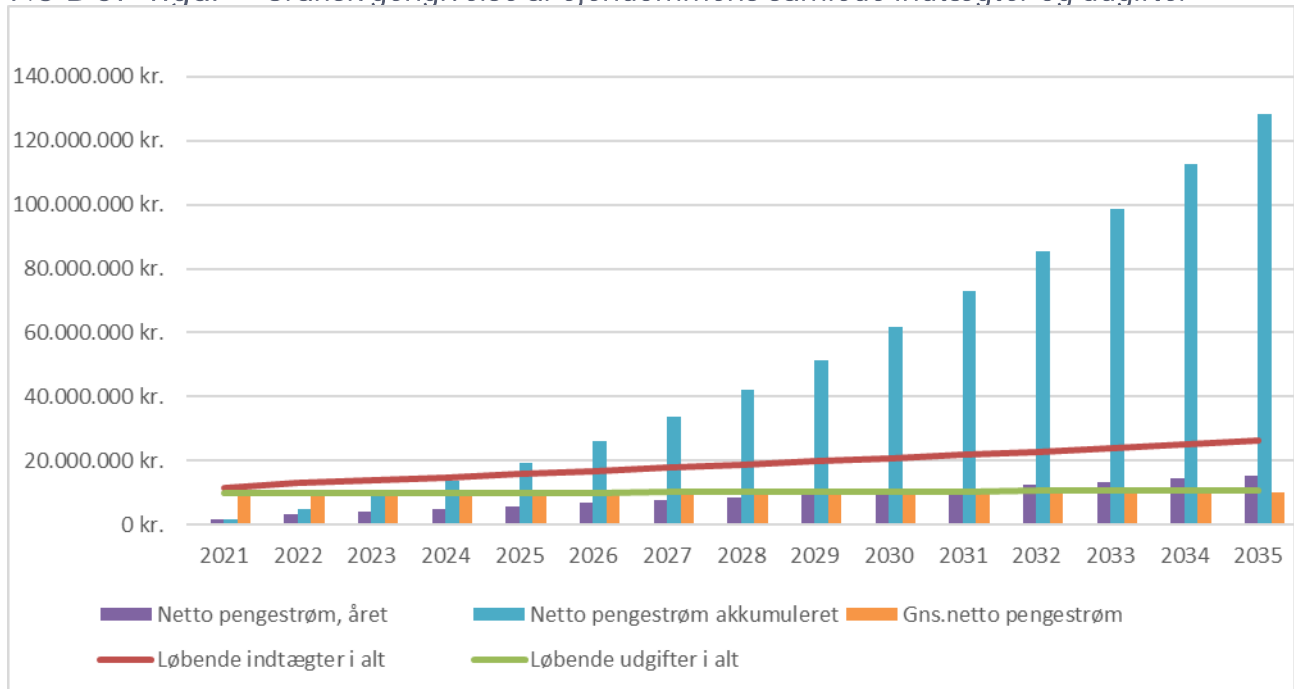
7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



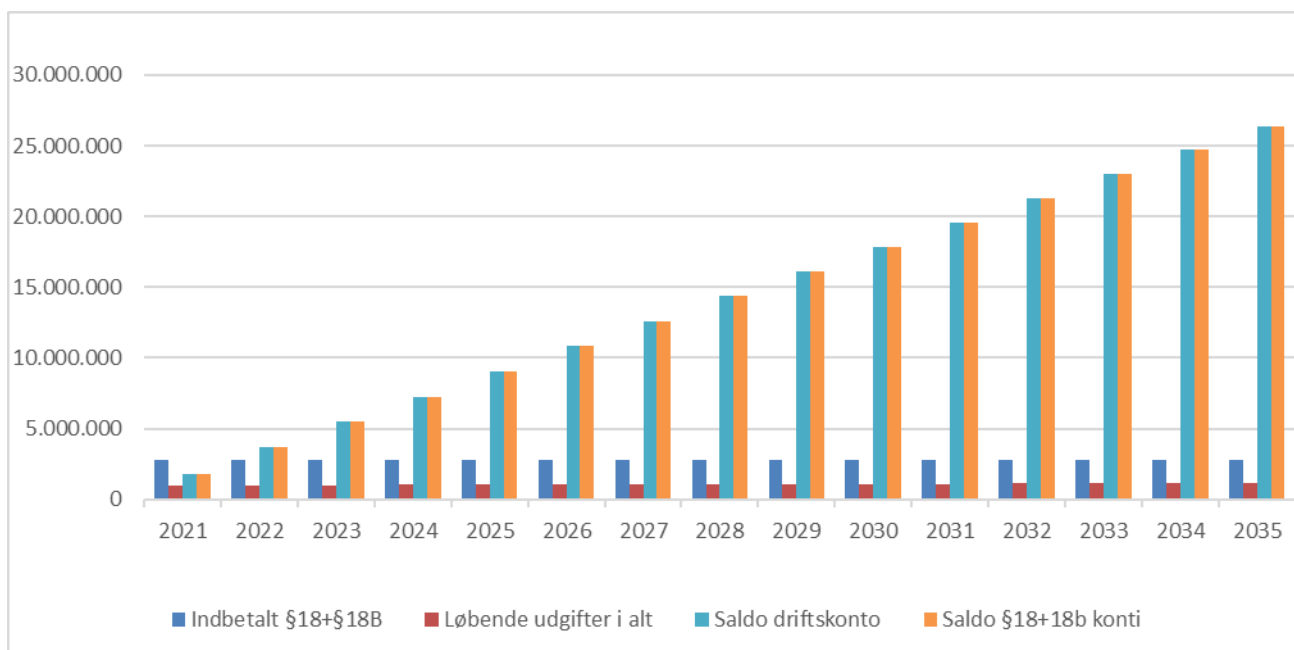
7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



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 tolet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					569,68	1.415,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Amager Boulevard 129	1. tv	4	113	Ja	64.374	5.364	159.895	13.325
Amager Boulevard 129	1. th	5	147	Ja	83.743	6.979	208.005	17.334
Amager Boulevard 129	2. tv	4	113	Ja	64.374	5.364	159.895	13.325
Amager Boulevard 129	2. th	5	147	Ja	83.743	6.979	208.005	17.334
Amager Boulevard 129	3. tv	5	147	Ja	83.743	6.979	208.005	17.334
Amager Boulevard 129	3. th	4	113	Ja	64.374	5.364	159.895	13.325
Amager Boulevard 129	4. tv	4	113	Ja	64.374	5.364	159.895	13.325
Amager Boulevard 129	4. th	6	147	Ja	83.743	6.979	208.005	17.334
Amager Boulevard 129	5. tv	4	111	Ja	63.235	5.270	157.065	13.089
Amager Boulevard 129	5. th	5	147	Ja	83.743	6.979	208.005	17.334
Amager Boulevard 131	st. tv	2	60	Ja	34.181	2.848	84.900	7.075
Amager Boulevard 131	st. th	5	138	Ja	78.616	6.551	195.270	16.273
Amager Boulevard 131	1. tv	5	148	Ja	84.313	7.026	209.420	17.452
Amager Boulevard 131	1. th	4	117	Ja	66.653	5.554	165.555	13.796
Amager Boulevard 131	2. tv	5	148	Ja	84.313	7.026	209.420	17.452
Amager Boulevard 131	2. th	4	117	Ja	66.653	5.554	165.555	13.796
Amager Boulevard 131	3. tv	5	148	Ja	84.313	7.026	209.420	17.452
Amager Boulevard 131	3. th	4	117	Ja	66.653	5.554	165.555	13.796
Amager Boulevard 131	4. tv	5	148	Ja	84.313	7.026	209.420	17.452
Amager Boulevard 131	4. th	4	117	Ja	66.653	5.554	165.555	13.796
Amager Boulevard 131	5. tv	5	147	Ja	83.743	6.979	208.005	17.334
Amager Boulevard 131	5. th	3	117	Ja	66.653	5.554	165.555	13.796
Svinget 1	st. tv	1	56	Ja	31.902	2.659	79.240	6.603
Svinget 1	st. th	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Svinget 1	1. tv	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Svinget 1	1. th	2	69	Ja	39.308	3.276	97.635	8.136
Svinget 1	2. tv	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Svinget 1	2. th	2	69	Ja	39.308	3.276	97.635	8.136
Svinget 1	3. tv	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Svinget 1	3. th	2	69	Ja	39.308	3.276	97.635	8.136
Svinget 1	4. tv	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Svinget 1	4. th	2	69	Ja	39.308	3.276	97.635	8.136
Svinget 1	5. tv	4	107	Ja	60.956	5.080	151.405	12.617
Amagerbrogade 18	1. tv	5	146	Ja	83.173	6.931	206.590	17.216
Amagerbrogade 18	1. th	4	128	Ja	72.919	6.077	181.120	15.093
Amagerbrogade 18	2. tv	5	146	Ja	83.173	6.931	206.590	17.216
Amagerbrogade 18	4. tv	5	146	Ja	83.173	6.931	206.590	17.216
Amagerbrogade 18	4. th	6	178	Ja	101.403	8.450	251.870	20.989
Amagerbrogade 18	5. tv	5	146	Ja	83.173	6.931	206.590	17.216
Amagerbrogade 18	5. th	5	176	Ja	100.264	8.355	249.040	20.753
Amagerbrogade 24	1. th	2	65	Ja	37.029	3.086	91.975	7.665
Amagerbrogade 24	2. tv	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Amagerbrogade 24	2. th	2	65	Ja	37.029	3.086	91.975	7.665
Amagerbrogade 24	3. tv	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Amagerbrogade 24	3. th	2	65	Ja	37.029	3.086	91.975	7.665
Amagerbrogade 24	4. tv	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Amagerbrogade 24	4. th	2	65	Ja	37.029	3.086	91.975	7.665
Amagerbrogade 24	5. tv	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Amagerbrogade 24	5. th	2	65	Ja	37.029	3.086	91.975	7.665
Amagerbrogade 26	1. th	6	182	Ja	103.682	8.640	257.530	21.461
Amagerbrogade 26	2. tv	6	162	Ja	92.288	7.691	229.230	19.103
Amagerbrogade 26	2. th	5	182	Ja	103.682	8.640	257.530	21.461
Amagerbrogade 26	3. tv	5	162	Ja	92.288	7.691	229.230	19.103
Amagerbrogade 26	3. th	6	202	Ja	115.076	9.590	285.830	23.819

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					569,68 Leje pr.år	Leje pr.md.	1.415,00 Leje pr.år	Leje pr.md.
Amagerbrogade 26	4. tv	6	182	Ja	103.682	8.640	257.530	21.461
Amagerbrogade 26	4. th	6	182	Ja	103.682	8.640	257.530	21.461
Amagerbrogade 26	5. tv	6	180	Ja	102.543	8.545	254.700	21.225
Amagerbrogade 26	5. th	5	162	Ja	92.288	7.691	229.230	19.103
Amager Boulevard 133	1. tv	2	65	Ja	37.029	3.086	91.975	7.665
Amager Boulevard 133	1. th	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Amager Boulevard 133	2. tv	3	83	Ja	47.284	3.940	117.445	9.787
Amager Boulevard 133	2. th	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Amager Boulevard 133	3. tv	2	65	Ja	37.029	3.086	91.975	7.665
Amager Boulevard 133	3. th	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Amager Boulevard 133	4. tv	2	65	Ja	37.029	3.086	91.975	7.665
Amager Boulevard 133	4. th	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Amager Boulevard 133	5. tv	3	83	Ja	47.284	3.940	117.445	9.787
Amager Boulevard 133	5. th	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Amagerbrogade 20	1. tv	4	139	Ja	79.186	6.599	196.685	16.390
Amagerbrogade 20	1. th	3	99	Ja	56.398	4.700	140.085	11.674
Amagerbrogade 20	2. tv	5	139	Ja	79.186	6.599	196.685	16.390
Amagerbrogade 20	2. th	3	99	Ja	56.398	4.700	140.085	11.674
Amagerbrogade 20	3	3	99	Ja	56.398	4.700	140.085	11.674
Amagerbrogade 20	4. tv	4	139	Ja	79.186	6.599	196.685	16.390
Amagerbrogade 20	4. th	3	99	Ja	56.398	4.700	140.085	11.674
Amagerbrogade 20	5. tv	5	139	Ja	79.186	6.599	196.685	16.390
Amagerbrogade 20	5. th	3	99	Ja	56.398	4.700	140.085	11.674
Amagerbrogade 22	1. tv	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Amagerbrogade 22	1. th	3	104	Ja	59.247	4.937	147.160	12.263
Amagerbrogade 22	2. tv	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Amagerbrogade 22	2. th	3	104	Ja	59.247	4.937	147.160	12.263
Amagerbrogade 22	3. tv	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Amagerbrogade 22	3. th	3	104	Ja	59.247	4.937	147.160	12.263
Amagerbrogade 22	4. tv	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Amagerbrogade 22	4. th	3	104	Ja	59.247	4.937	147.160	12.263
Amagerbrogade 22	5. tv	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Amagerbrogade 22	5. th	3	104	Ja	59.247	4.937	147.160	12.263
Svinget 3	st. tv	2	65	Ja	37.029	3.086	91.975	7.665
Svinget 3	st. th	2	105	Ja	59.817	4.985	148.575	12.381
Svinget 3	1. tv	4	111	Ja	63.235	5.270	157.065	13.089
Svinget 3	1. th	4	114	Ja	64.944	5.412	161.310	13.443
Svinget 3	2. tv	3	111	Ja	63.235	5.270	157.065	13.089
Svinget 3	2. th	4	114	Ja	64.944	5.412	161.310	13.443
Svinget 3	3. tv	3	111	Ja	63.235	5.270	157.065	13.089
Svinget 3	3. th	4	114	Ja	64.944	5.412	161.310	13.443
Svinget 3	4. tv	2	89	Ja	50.702	4.225	125.935	10.495
Svinget 3	4. th	4	136	Ja	77.477	6.456	192.440	16.037
Svinget 3	5. tv	4	109	Ja	62.095	5.175	154.235	12.853
Svinget 3	5. th	4	112	Ja	63.804	5.317	158.480	13.207
Amager Boulevard 127	st. th	3	86	Ja	48.993	4.083	121.690	10.141
Amager Boulevard 127	1. tv	6	179	Ja	101.973	8.498	253.285	21.107
Amager Boulevard 127	1. th	5	156	Ja	88.870	7.406	220.740	18.395
Amager Boulevard 127	2. tv	5	156	Ja	88.870	7.406	220.740	18.395
Amager Boulevard 127	2. th	6	179	Ja	101.973	8.498	253.285	21.107
Amager Boulevard 127	3. tv	5	156	Ja	88.870	7.406	220.740	18.395
Amager Boulevard 127	3. th	6	179	Ja	101.973	8.498	253.285	21.107
Amager Boulevard 127	4. tv	5	156	Ja	88.870	7.406	220.740	18.395
Amager Boulevard 127	4. th	6	179	Ja	101.973	8.498	253.285	21.107
Amager Boulevard 127	5. tv	5	156	Ja	88.870	7.406	220.740	18.395
Amager Boulevard 127	5. th	6	179	Ja	101.973	8.498	253.285	21.107
I alt (alle leiligheder)			13.544		7.715.760	642.980	19.164.760	1.597.063

