



DK-VALUAREN

Vi sætter pris på din ejendom

REVURDERING AF HALVTOLV 1 - 31 & 14 - 26 1436 KØBENHAVN K.



Vurderingsnummer: 18-1002

Vurderingsresumé: Under henvisning til vurderingsrapportens pkt. 10 kan jeg oplyse, at ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) er vurderet til:

Kr. 561.000.000,00

skriver kroner femhundredesekstiémillioner 00/100.

Værdiansættelsen skal ses i sammenhæng med de oplysninger, som er anført på de efterfølgende sider af nærværende vurderingsrapport.

Indholdsfortegnelse

1. Rekvirent:	3
2. Vurderingsmand:.....	3
3. Vurderingsobjekt:	3
4. Vurderingsformål:.....	3
5. Vurderingstema:.....	3
6. Besigtigelse:	4
7. Modtagne dokumenter:.....	4
8. Indhentede oplysninger:.....	4
9. Specifikationer:.....	4
9.1 Offentlig ejendomsvurdering.....	4
9.2 BBR-oplysninger/Arealer.....	4
9.3 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	6
9.4 Årlig leje	7
10. Besvarelse:.....	7
11. Bilag:.....	9
12. Habilitetserklæring:.....	9
13. Copyright:	9
14. Ansvar:.....	9
15. Fremsendelse:	10
16. Datering og underskrifter:.....	10
17. Udkast til driftsbudget:.....	11

1. Rekvirent:

A/B Halvtolv
v/Skovgaard Alsig Advokater
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.
1414 København K.
Att.: Advokat Jacob Glistrup
E-mail: jg@skovgaardalsig.dk

2. Vurderingsmand:

Jens Christian Laasholdt, ejendomsmægler & valuar, MDE
DK-Valuaren
Aurikelvej 12
2000 Frederiksberg

Tlf.: 28 55 08 98
E-mail: jcl@dk-valuaren.dk

3. Vurderingsobjekt:

Halvtolv 1 – 31 & 14 - 26, 1436 København K.

Matr. nr. 603 Christians Kvarter, København,

Ejendomsnr.: 42260,

i det følgende benævnt ejendommen.

4. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes i forbindelse med fastsættelse af ejendommens værdi i årsrapporten.

5. Vurderingstema:

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i.h.t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber - den kontante handelsværdi som udlejningsejendom pr. 28. februar 2018 - ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markedsg og konjunkturf forhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

6. Besigtigelse:

Vi har den 23.02.2018 besigtiget ejendommen, alene udefra.

7. Modtagne dokumenter:

- Årsrapport for perioden 01.03.2016 – 28.02.2017.
- Budget for perioden 01.03.2017 – 28.02.2018.
- Referat fra ordinær generalforsamling afholdt 07.06.2017.
- Referat fra ekstraordinær generalforsamling afholdt 05.07.2017.
- Notat med oversigt over udførte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

8. Indhentede oplysninger:

- BBR-meddelelse, dateret 23.01.2018.
- Tingbogsattest, dateret 23.01.2018.

9. Specifikationer:

9.1 Offentlig ejendomsvurdering

Ifølge tingbogen andrager den offentlige vurdering pr. 01.10.2016 kr. 519.000.000, heraf grundværdi kr. 66.479.400.

9.2 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-meddelelserne af 23.01.2018 andrager ejendommens arealer følgende:

Bygningsnr. 1: Halvtolv 14 - 18

Bebygget areal:	540 m ²
Samlet bygningsareal:	1.580 m ²
Kælder:	368 m ²
Boligareal:	1.567 m ²

Bygningsnr. 2: Halvtolv 20 - 26

Bebygget areal:	782 m ²
Samlet bygningsareal:	2.320 m ²
Kælder:	300 m ²
Boligareal:	2.326 m ²

Bygningsnr. 3: Halvtolv 29 - 31

Bebygget areal:	490 m ²
Samlet bygningsareal:	1.450 m ²
Kælder:	0 m ²
Boligareal:	1.478 m ²

Bygningsnr. 4: Halvtolv 21, 25 & 27

Bebygget areal:	662 m ²
Samlet bygningsareal:	1.970 m ²
Kælder:	455 m ²
Boligareal:	1.964 m ²

Bygningsnr. 5: Halvtolv 17, 19 & 23

Bebygget areal:	785 m ²
Samlet bygningsareal:	2.327 m ²
Kælder:	0 m ²
Boligareal:	2.336 m ²

Bygningsnr. 6: Halvtolv 9, 13 & 15

Bebygget areal:	662 m ²
Samlet bygningsareal:	1.970 m ²
Kælder:	455 m ²
Boligareal:	1.964 m ²

Bygningsnr. 7: Halvtolv 5, 7 & 11

Bebygget areal:	785 m ²
Samlet bygningsareal:	2.336 m ²
Kælder:	0 m ²
Boligareal:	2.336 m ²

Bygningsnr. 8: Halvtolv 1 - 3

Bebygget areal:	413 m ²
Samlet bygningsareal:	1.057 m ²
Kælder:	253 m ²
Boligareal:	795 m ²
Andet areal: (fælleshus)	256 m ²

Bygningsnr. 401: Halvtolv 31 (Overdækket friareal i tidligere bådschure)

Bebygget areal:	873 m ²
Samlet bygningsareal:	873 m ²
Kælder:	0 m ²
Boligareal:	0 m ²
Andet areal:	873 m ²

Herudover 3 cykelskure på henholdsvis 100 m², 100 m² og 69 m².

Antal boliger: 156 stk.

9.3 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Foruden den almindelige løbende vedligeholdelse af ejendommen, er der iflg. notat modtaget fra andelsboligforeningens kasserer, Anders Evald, bl.a. udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen de senere år:

2010/2011	Snefangslister, kr. 472.000.
2013/2014	Maling af skalplader, kr. 1.080.000.
2013/2014	Fugearbejde, kr. 456.000.
2013/2014	Vand- og varmemålere udskiftet, kr. 347.000
2015/2016	Udskiftning af elevatorarmer, kr. 199.000.
2016/2017	Maling af opgange, 1. halvdel, kr. 250.000.
2016/2017	Etablering af skraldeskure, kr. 388.000.
2017/2018	Maling af opgange, 2. halvdel, kr. 250.000.
2017/2018	Etablering af cykelparkering i gård 5 – 11, kr. 28.000.
2017/2018	Rullegræs ved bolværk, kr. 25.000.
2017/2018	Inspektion af tag med drone, kr. 25.000.
2017/2018	Kloakopretning ved nr. 3, kr. 61.000
2017/2018	Årlig gennemgang af kloak og pumper, kr. 16.000.
2017/2018	Nye skilte til genbrugscontainere, kr. 22.000.
2017/2018	Beskæring af bølgepur mod kanalen, kr. 61.000.
2017/2018	Asfaltarbejder på Halvtolvvejen, kr. 68.000.
2017/2018	Eftergang af elinstallationer incl. brandgennemføringer, kr. 50.000.
2017/2018	Ventilation og fugtstyring i tørrerum, opgang 18, 20 & 25, kr. 22.000.
2017/2018	Loftslemme, gangbroer og efterisolering på loftet, kr. 388.000.
2017/2018	Adgangssystem på gadedøre m.m., kr. 348.000.

9.4 Årlig leje

I nærværende vurdering, har vi ansat den årlige leje til 1.600/m², hvilken leje vi anser som en rimelig opnåelig leje for lejligheder som disse og med denne beliggenhed.

Den samlede årlige boligleje kan herefter beregnes til 14.766 x 1.600/m², eller i alt kr. 23.625.600 p.a., hvilken leje indgår i efterfølgende prisfastsættelse af ejendommen.

10. Besvarelse:

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de modtagne dokumenter, indhentede oplysninger, diverse beregninger og ud fra mit kendskab til prisniveauet i området, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber - den kontante handelsværdi som udlejnings-ejendom pr. 28. februar 2018 - ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforskel.

Kr. 561.000.000,00

skriver kroner femhundredesekstiémillioner 00/100, kontant.

Der henvises til tidligere vurdering af ejendommen, der i øvrigt ratihaberes.

Ejendommen er en nyere og pæn og vel vedligeholdt boligudlejningsejendom, attraktivt beliggende, med et stort antal beboelseslejligheder i varierende og gode størrelser.

Den fastsatte værdi svarer til en forretningsprocent af ejendommens driftsoverskud før refusion af deposita og forudbetalt leje på ca. 3,5 eller en m²-pris på ca. kr. 38.000.

Referenceejendomme:

Vi har i forbindelse med værdiansættelsen af nærværende ejendom undersøgt salgs- og udbudspriser på ejendomme i området, sammenlignelige med denne.

Der er ikke solgt sammenlignelige ejendomme, ligesom der ikke er ejendommen til salg p.t., der kan indgå i en sammenligning med nærværende.

Idet det ikke har været muligt at finde direkte sammenlignelige ejendomme til brug ved udarbejdelsen af nærværende vurdering, tager den ansatte værdi udgangspunkt i vores opfattelse af en investors betragtninger om ejendommens værdi.

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

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

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer kan opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshaver har udført, og som kan udgøre en del af maksimalprisen iht. Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 1. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne har udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, vil udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse af lejen for lejerens forbedringer.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsbolig, må vurderingen i.h.t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskabet ikke være mere end 18 måneder gammel.

Markedsforhold:

Transaktionsaktiviteten i det danske investeringsejendomsmarked satte ny rekord i 217. Den samlede transaktionsvolumen nåede ca. 86 mia. kr., en fremgang på mere end 30% i forhold til 2016, og 18 mia. kr. højere end resultatet i det tidligere rekordår, dvs. 2006.

Forventningen til 2018 er, at også 2018 bliver et travlt år på ejendomsmarkedet. Der er vækst i dansk økonomi, beskæftigelsen er stærk, privatforbruget er i god gænge – og renten forbliver indtil videre lav.

Skulle renten i løbet af 2018 vise en stigende tendens, vil årsagen formentlig være en endnu stærkere vækst og en stigende inflation – forhold, som normalt vil påvirke investeringsejendomsmarkedet positivt.

Der vil derfor fortsat fra både dansk og international institutionel side blive allokeret kapital til ejendomsinvesteringer, og transaktionsaktiviteten vil være høj.

Vi vil næppe se yderligere generelle fald i afkastkravene. De historisk lave startafkastkrav er drevet af pengeregighed og lav rente, og en langsom opstramning af pengepolitikken globalt vil stabilisere startafkastkravene på de aktuelle niveauer.

Til gengæld vil især markedet for kontor- og logistikejendomme nyde godt af væksten i økonomien og beskæftigelsen. Tomgangen vil falde, og lejepriserne vil vise en stigende tendens, især på de mest moderne og attraktive ejendomme.

Den bedste performance vil kunne registreres for moderne logistikejendomme. I dette segment er startafkastkravene i Danmark høje i forhold til sammenlignelige europæiske markeder, og tomgangen er meget lav. Samtidig medfører en stigende e-handel en strukturelt stigende efterspørgsmål efter arealer til "last mile logistics".

Også kontormarkedet vil i de store byer vise en rimelig god performance, drevet af faldende tomgangsprocenter og tendenser til lejestigninger.

Inden for butikssegmentet vil udviklingen være differentieret. De mest attraktive lokationer vil fortsat udvikle sig gunstigt. Men samlet vil lejeefterspørgslen efter butikker stagnere, og der vil være perifere butiksområder, som vil opleve stigende strukturel tomgang.

I de seneste 5 år har boligudlejningsejendomme i de store byer udgjort det absolut mest attraktive segment inden for investeringsejendomme. Stigende lejepriser og faldende afkastkrav har ført til stigende kapitalværdier.

I Sverige og Norge har vi i løbet af 2017 kunnet registrere faldende boligpriser. Det tror vi ikke vil ske i Danmark.

Til gengæld er aktiviteten inden for boligbyggeriet høj, og lejepriserne vil efter vores opfattelse ikke fortsætte med at stige i samme takt som de senere år. Kombineret med en forventning om stabile startafkastkrav vil priserne for investeringsejendomme ikke fortsætte med at skyde i vejret.

Men for investorerne kan mindre også gøre det: Ved et uændret markedsløsniveau vil bolig-ejendomme ikke give ugearede totalafkast, som er på niveau med kontor- og logistikejendomme – men for investorer, som benytter sig af lånefinansiering, vil boligudlejningsejendomme også i 2018 generere en overordentlig nydelig forrentning af den investerede kapital.

(Kilde: Sadolin & Albæk)

11. Bilag:

- Udkast til driftsbudget.
- Tingbogsattest.

12. Habilitetserklæring:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover denne vurderingsforretning.

13. Copyright:

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

14. Ansvar:

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

15. Fremsendelse:

Nærværende vurdering er fremsendt pr. e-mail til rekvirenten tillige med de i pkt. 11 anførte bilag.

16. Datering og underskrifter:

København den 26.02.2018

Som vurderingsmænd:

DK-Valuaren



Jens Christian Laasholdt
Ejendomsmægler & valuar, MDE
Telefon 28 55 08 98

17. Udkast til driftsbudget:

Indtægter:		
Boligleje, jf. pkt. 9.15	23.625.600	
Lejeindtægt - bolværk og bådsskure, jf. budget	41.000	
Fællesvaskeri, jf. budget	20.000	
Kælderleje, jf. budget	89.000	
Antenneregnskab, jf. budget	5.000	
Refusion - afgifter bådlaug, jf. budget	12.000	23.792.600
Udgifter:		
Ejendomsskatter mv. 2017	1.498.000	
Forsikringer	170.000	
Elforbrug, fællesarealer	280.000	
Vicevært	330.000	
Trappevask	220.000	
Vinduespolering	15.000	
Rengøring fællesrum + toilet i kanonbådsskur	11.000	
Kanonbådgruppen	15.000	
Hovedrengøring	40.000	
Snerydning	15.000	
Kørsel affald	20.000	
Tilsyn med slukningsmidler	6.000	
Anden renholdelse	20.000	
Elektrolyse	44.000	
Elevatorabonnement	75.000	
Grundejerforening	35.000	
Varmeregnskabshonorar	45.000	
Vandregnskabshonorar	9.000	
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.000	
Administrationshonorar	250.000	
Revision og regnskabsmæssig assistance	48.000	
Gebyrer mv.	15.000	3.166.000
Vedligeholdelse:		
Afsat til udvendig vedligeholdelse 14.766 m ² á ca. 84,00/m ²		<u>1.240.000</u>
Til forrentning:		<u>19.386.600</u>
Udgiftsbeløb hidrører fortrinsvis fra budget 2017/2018		
S. E. & O.		