

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11

2300 København S.



Udarbejdet, den 6. januar 2022
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 50.000.000,-

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent - DCF: 3,40%

Diskonteringsrente: 5,40%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 25.000.000,-

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 50 kvm

Gennemsnitlig leje, før § 5. stk. 2 modernisering: kr. 1.189,-

Gennemsnitlig leje, efter § 5. stk. 2 modernisering: kr. 1.600,-

Værdi af ledig lejlighed: kr. 1.832.199,-

Energimærke: C.

Budgetperiode: 10 år

Moderniseringsfrekvens for lejemål: 4 pr. år

Udgift pr. kvm ved modernisering: Kr. 4.618,- v/50% sparet vedligeholdelse.

-----*-----

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
150,-	152,-	154,-	157,-	159,-	162,-	164,-	167,-	169,-	172,-

Anvendt OMK-leje pr. kvm pr. år:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.189,-	1.213,-	1.237,-	1.261,-	1.285,-	1.309,-	1.333,-	1.357,-	1.381,-	1.405,-

Gennemsnitlig lejeniveau for det lejedes værdi pr. kvm pr. år:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.189,-	1.254,-	1.322,-	1.389,-	1.456,-	1.523,-	1.590,-	1.657,-	1.724,-	1.791,-

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Tidspunkt
2. Rekvirent
3. Administrator
4. Revisor
5. Formål og Vurderingsprincip
6. Vurderingstema
7. Fremlagte bilag
8. Beliggenhed
9. Beskrivelse
10. Ejendommens indhold
11. Arealer
12. Offentlig ejendomsvurdering
13. Byrder og hæftelser
14. Planforhold/Offentlige forhold
15. Reference og forudsætninger for legeberegning:
16. Særlig forhold
17. Prisfastsættelse
18. Kontant handelsværdi

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11

2300 København S.

Matr.nr. 3911 Sundbyøster, København
Cvr.nr. 75 31 22 10

1. Tidspunkt:

Ejendommen er besigtiget udvendigt, den 5. december 2021.

I det omfang ejendommen har foretaget væsentlige forbedringer i det forløbne år besigtiges disse. Forbedringer i lejligheder besigtiges ikke, som følge af, at forbedringer foretaget af andelshaveren betragtes som en individuel forbedring for andelshaveren.

2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11
2300 København S.

3. ADMINISTRATOR:

Ejendomsadministrationen 4-B
Store Kongensgade 67B
1264 København K.

4. REVISOR:

BIERHOLM
Statsautoriseret Revisor
Fændediget 13
4600 Køge

5. Formål og Vurderingsprincip:

Andelsboligforeningen anvender værdiansættelsesprincip inden for rammerne af maksimalprissystemet. Foreningen ønsker i den forbindelse at få foretaget en vurdering af ejendommens forventede kontante værdi, herunder til brug for foreningens ansættelse af ejendommens værdi ved afhændelse til investor, som andelsboligforening.

Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast. Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

6. VURDERINGSTEMA:

At vurdere ejendommens forventede kontante handelsværdi på vurderingstidspunktet i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra b. Valuaren skal have indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

Andelsboligforeningen er gjort bekendt med, at loven har følgende ordlyd:

“Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved salg fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.”

(I praksis vil foreningen få udarbejdet en ny vurdering hvert år til generalforsamlingen, så længe den vil benytte denne værdiansættelsesmetode, og vil fastsætte andelskronen ud fra denne vurdering frem til næste generalforsamling et år fremme.)

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:

“det kontantbeløb, som et objekt skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang”

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi, som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal baseres på den juridiske, økonomiske og faktiske situation, der er gældende eller skønnes at være gældende på vurderingstidspunktet, jf. dog nedenstående punkter.

Følgende almindelige forudsætninger kan lægges til grund for vurderingen i det omfang andet ikke er oplyst eller fremgår af de indhentede dokumenter:

at ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlige registreringer.

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

at bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

at der påhviler ikke ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

at der ikke er afsat kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Følgende særlige forudsætninger skal lægges til grund ved vurderingen:

1. Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter, som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.
2. Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.
3. Investor kan opkræve leje for en forbedring, som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejelovgivningen.
4. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejeloven.

7. FREMLAGTE BILAG:

Vurderingen skal baseres på en undersøgelse af ejendommens juridiske, økonomiske og tekniske forhold, herunder driftsforhold. Der skal indhentes de sædvanlige dokumenter og informationer om ejendommen, som ved en vurdering af en boligudlejningsejendom.

Herudover skal der indhentes:

- Referat af seneste 2 års ord. og ekstraordinære generalforsamlingsreferater.
- Seneste årsrapport og budget
- Eventuel vedtagne vedligeholdelsesplan
- Oplysning om de fælles forbedringer på ejendommen, som foreningen eller en tidligere ejer har udført, indeholdende oplysninger, om hvilke forbedringer der er udført.

Modtagne bilag:

Årsrapport 2020

Budget

Energimærke af 4. marts 2021

Vedtægter af 16. marts 2016

Generalforsamlingsreferat af 13. oktober 2021 m/beretning

Generalforsamlingsreferat af 20. august 2020

Generalforsamlingsreferat af 14. januar 2020

Generalforsamlingsreferat af 6. marts 2019 m/beretning

Generalforsamlingsreferat af 20. marts 2018

Generalforsamlingsreferat af 26. april 2017

Forsikringspolice

Ejendomsskattebillet 2021

Forbedringsoplysninger

Indhentede bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Ejendomsdatarapport

Lokalplan 196 Lyongade

Kommuneplan 188 KP 11 2015 og 36109 Kommuneplan 2005 2009

Kommuneplan R19.B.9.21 R19.B.9.21

15. alm. Vurdering

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

8. BELIGGENHED:

Moldaugade 5 – 11, 2300 København S.

Ejendommen er centralt beliggende på Amager med særdeles gode indkøbsmuligheder og offentlige transportmidler, herunder tæt til Lergravsparken Metrostation, Amager Centret og Amager Strandpark. Ejendommen består af 4 opgange.



9. BESKRIVELSE:

Ejendommen er opført i 1941 i 5 etager, herunder med yderligere kælder- og loftsrum, som en del af en større karrébebyggelse, samt i røde mursten. Der er 2 altaner til hver boligenhed. Ejendommen har aflåste gadedøre med nye dørtelefoner, samt termovinduer. Alle boligenheder fremstår med 2 opholdsrum, entre, rummeligt køkken, samt badeværelse med brus. Inden for de senere år har ejendommen fået udskiftet vandrør, faldstammer m.v. Den fælles gård er blevet renoveret. Vinduer i hele ejendommen er udskiftet med Velfac aluminium/træ med lydglas i beboelsesarealer og to-lags-glas i fællesarealer. Nye sålbænke i zink. Indgangsdøre (Velfac) lejlighedsdøre (Swedoor klimadøre). P.t. pågår renovering af taget. Der blev ved den oprindelige besigtigelse fremvist boligenheder, som er alle repræsentative for ejendommen, ligesom kælder- og gårdareal er gennemgået. I 2021 er gennemført udskiftning af taget, herunder med byggetilladelse af 11. december 2020.

Bevaringsværdien for ejendommen er 3. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Som ejer af et bevaringsværdigt hus skal man værne om de arkitektoniske og kulturelle værdier, som huset er blevet kendt bevaringsværdigt for. Det handler om valg af vinduer, døre, kviste og tag, men også om nogle af de overfaldere, stoffligheder og teksturer, som huset har.

Konklusion:

Ejendommen er generelt i udmærket stand, hvad angår primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillevægge, etageadskillelser og trapper. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i udmærket stand, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.



10. EJENDOMMENS INDHOLD:

Etage:	Størrelse i kvm:	Status
40	50	Bolig

11. AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Boligareal	2.000
Bebygget areal	410
Kælderareal	410
Erhvervsareal	0
Grundareal	1.172
heraf vejareal	0

12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnummer:	101-379647
pr. 1. oktober 2020	28.000.000,-
heraf grundværdi	4.010.900,-

13. BYRDER & HÆFTELSE:

24.02.1940	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. (delvis aflyst)
27.11.1940	Dok. om lovbehalet adgang
27.11.1940	Dok. om fælles brandmur/gavl m.v.
27.11.1940	Dok. om WC i gården m.v.
14.12.1962	Dok. om leje m.v. Resp. lån i offentlige midler
07.03.1975	Dok. om transformerstation/anlæg m.v.
12.08.1992	Lokalplan 196
23.01.1995	Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.
02.12.1997	Dok. om luftfartshindringer m.v.
26.04.2006	Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg
29.06.2007	Dok. om beskyttelse af metro m.v.
<u>hæftelser:</u>	
25.06.2020	Kr. 10.574.000,- Nordea á 1,137088%

14. PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Kategori og aktuelle anvendelse:

Udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført 1941 i København Kommune.

Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH er 18-24 (hårdt)

Varmeforhold:

Fjernvarme.

Energiforhold:

Energimærke - Udstedt, den 4. marts 2021, mrk. C.

Jordforurening:

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen.

Radonklassificering:

Radonklasse 2 (1-3% af ejendommene i området vurderes at have radonniveau på 200 Bq/m³)

Andre forhold:

Ejendommen er beliggende 3,20 meter over havets overflade.

15. Reference og forudsætninger for legeberegning:

Omkostningsbestemt leje:

I områder, hvor boligreguleringsloven er gældende, må lejen ikke fastsættes højere end det, som fremgår af en beregning af omkostningsbestemt leje.

Den omkostningsbestemte leje fremkommer som summen af følgende:

- budgetlejen
- § 18 hensættelser
- § 18 b hensættelser (ejendomme opført før 1970)
- § 22 hensættelser hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse
- forbedringsforhøjelser

Budgetlejen kan opdeles i to dele:

- driftsomkostninger og afkast

Afkastet fastsættes om udgangspunkt et beløb, der ikke må overstige 7 % af 15. almindelige vurdering fastsat pr. 1. april 1973, jf. BRL § 9, stk. 1. I henhold til BRL § 9, stk. 7, kan udlejer til det beregnede afkast lægge det beløb, som henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. BRL § 9, stk. 7, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010.

§ 5. stk. 2 forbedringer:

Gennemgribende forbedrede lejemål fra og med 1996, er en undtagelse til boligreguleringslovens hovedregel om omkostningsbestemt husleje. Iflg. BRL § 5 stk. 2, kan man i forbindelse med genudlejning fastsætte lejen i en beboelseslejlighed, som er gennemgribende forbedret, til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi i henhold til lejeloven § 47, stk. 2.

Siden 1. juli 1996 har der i regulerede kommuner været mulighed for, at private udlejningsboliger, som er gennemgribende forbedret, kan genudlejes til en husleje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven.

Bestemmelser i boligreguleringsloven § 5, stk. 2. blev indført for at begrænse anvendelsen af en hidtidig retspraksis, der gav udlejerne mulighed for ved genudlejning at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi i stedet for reglerne om omkostningsbestemt husleje, når en bolig var blevet gennemgribende moderniseret.

Anvendelsen finder sted i udlejningsejendomme, opført før 1992, og hvori der mindst indgår 7 lejemål. For at en lejlighed kan betragtes som gennemgribende forbedret, skal der være foretaget forbedringer efter principperne i LL § 58, som væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften beløber sig til enten i alt kr. 264.127,- eller til 2.618,- kr. pr. m² til forbedringer i lejligheden.

Eftersom ejendommen vurderes som udlejningsejendom, som afhændes til investor, vil andelshaverens forbedringer, som i øvrigt tillægges andelskronen som forbedring, ikke blive medtaget i nærværende vurdering. Dette bevirker samtidig, at lejlighederne vil kunne § 5, stk. 2. moderniseres, idet udlejer alene kan have foretaget begrænset forbedringer i h.t. § 5, stk. 1. Det forudsættes at ved salg til investor godtgør investor andelshaverens individuelle forbedringer.

Forbedringer:

LL § 58; Har udlejer under iagttagelse af § 65, stk. 2 - 4, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af de lejedes værdi. Forbedringer er ikke nærmere defineret i lovteksten, bortset fra lejelovens § 61, om skift fra centralvarme til fjernvarme, samt lejelovens § 41, stk. 4 om forbrugsmålere.

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, kan tillæg gives for den samme forbedring flere gange, f.eks. ved tag- vindue- opgangs- energirenovering m.v., Nyt køkken typisk hvert 20 år, renovering af badeværelse, typisk hvert 30 år m.v. (der er ikke tale om andelshaverens individuelle forbedringer, men renoveringer på et tidligere tidspunkt i ejendommens levetid foretaget af udlejer).

Sidstnævnte forbedringer sker ofte i forbindelse med lejerskifte. Forbedringerne reduceres med manglende forøgelse af det lejedes værdi (sparet vedligeholdelse). Forbedringsværdien ganges med ydelsen på sædvanligt 10 eller 20 årigt realkreditlån. Forbedringsforhøjelsen beregnes med håndværkerudgifter, teknisk og administrativt bistand og udgifter til finansiering, forsikring og tomgang.

Skønnede forbedringer – listen er ikke udtømmende, ligesom årstal kan være anslåede.

Projekt:	Udgift:	./ vedl.:	År:	Ydelse:	Forbedringsværdi:
Postkasser (40 x 2.500,-)	100.000,-	0%	2009	8,3	8.300,-
Brandsikring (40 x 8000,-)	320.000,-	0%	1988	13,1	41.920,-
Fjernvarme (560,-/kvm)	1.120.000,-	30%	1995	11,3	88.592,-
HFI-relæ (40 x 2.307,-)	92.280,-	0%	1988	13,1	12.089,-
Porttelefon (40 x 1.500,-)	60.000,-	0%	1988	13,1	7.860,-
Projekter jf. Forbedringsskema	4.900.000,-	30%	2016	6,8	233.240,-
Vandrør, faldstammer m.v.	1.600.000,-	30%	2012	7,5	84.000,-
§ 5, stk. 1. moderniseringer					280.000,-
Altan/vinduer	2.050.000,-	30%	1980	14,0	200.900,-
Nyt tag	5.218.371,-	30%	2021	6,4	233.783,-
Genopretning af fuger	300.000,-	30%	2021	6,4	17.280,-
I alt					1.207.964,-

§ 5, stk. 1 moderniseringer skønnes anvendt af udlejer, herunder ved udlejers istandsættelse i forbindelse med lejerskifte. Sparet vedligeholdelse er et udtryk for værdien af det eksisterende, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Sparet vedligeholdelsesdelen kan ikke indgå i lejeforhøjelsen, som skal dække forbedringen. Der eksisterer ikke en "facitliste" for sparet vedligeholdelse, idet der foretages et skøn. § 5 stk. 1 er beregnet som kr. 70.000,- efter sparet vedligeholdelse x gennemsnitlig ydelse på 10% x 40 lejligheder.

Lejeindtægten er herefter beregnet til at udgøre: kr. 1.189,- pr. kvm.

Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normalt i kommunen. Varme og antenne opkræves sep. og medtages ikke på den omkostningsbestemte beregning. Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2021	136.371,-
Afgifter	627,-
Renovation	92.598,-
Fælles el	20.533,-
Bygningsforsikring	34.403,-
Forbrugsregnskaber	15.352,-
Renholdelse, incl. fællesgård	160.000,-
Vand	71.802,-
I alt	531.686,-
Fradrag ledig lejl. 50/2.000	-13.292,-
I alt, netto	518.394,-
Administration	157.500,-
Vedligeholdelse	300.000,-

16. SÆRLIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt forsikret, herunder bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeforsikring.

At ejendommen sælges med de til ejendommen naturligt hørende og til driften af ejendommen nødvendige installationer, samt at tinglyste byrder ikke giver anledning til bemærkninger.

At ejendommen er lovlig indrettet og benyttet, at der ikke er uopfyldte myndighedskrav, og at der ikke p.t. er offentlige planer for ejendommen og området, der vil pålægge ejendommen en anlægsudgift eller forøget driftsudgifter.

At ejendommen ikke er foruren, herunder at der ikke forekommer miljøbelastende deponeringer på ejendommens jord og bygninger, der i henhold til miljølovgivningen kan kræve oprensning, bortkørsel eller deponering af jord m.v., samt at miljømæssige forskrifter til den aktuelle anvendelse er fulgt. Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere foruren, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om foruren jord.

Der er ikke i forbindelse med vurderingen foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen af vurderingsmanden til konstatering af eventuelle fejl og mangler eller ulovlige forhold, der i vurderingen alene indgår i en eventuel beskrivelse på grundlag af umiddelbart synlige forhold ved besigtigelsen. En mere præcis beskrivelse og afklaring af ejendommens tekniske tilstand ligger uden for vurderingsmandens kompetence, og kræver assistance fra en byggeteknisk rådgiver.

17. PRISFASTSÆTTELSE- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den 31. december 2021,
at væsentlige forbedringer er oplyst og medtaget i vurderingen,
at alle mulige lejeindtægter er medregnet, uanset disse oppebæres på vurderingstidspunktet,
at der som vurderingsprincip er taget udgangspunkt i den maksimalt opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen, herunder når henses til ejendommens udviklingsmuligheder, vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, samt illusorisk risici for væsentligt tomgang,
at ejendommen ikke er omfattet af karenperiode, og ved modernisering efter §5. stk. 2 er der desuden øgede formkrav forinden, eksempelvis informering af øvrige lejere, beboerforening, godkendelse i huslejenævn m.v. Det forudsættes, at alle formkrav er opfyldt,
at ejendommen har et energimærke dårligere end C og derfor skal ejendommen energiforbedres før investor kan modernisere efter § 5, stk. 2, samt opkræve forøgede leje. Jf. DCF beregningen indeholder denne et realistisk beløb således at energiforbedringerne forventes at bringe ejendommen op i energiklasse C,
at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 21. september 1962, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 632.300,-.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 2., litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom til en investor. Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swapaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Omsætningen af denne type ejendomme (andelsboligforeningsejendom til investor) er meget beskeden, men stigende. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges referenceejendomme i forbindelse med vurderingen. Disse beror dog på et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel størrelse, kvm leje, pris pr. kvm og afkastprocent. Der er ikke nogen helt identisk ejendom til salg eller identisk ejendom handlet i det umiddelbare område, herunder når tillige henses til ubekendte vedligeholdelse- og/eller forbedringsarbejder på referenceejendommene.

Adresse:	Afkast I %:	Kvm leje:	Pris/pr. kvm:	Solgt pr./til salg:
Hveensvej 6, 2300 S.	Ubekendt	Ubekendt	30.894,-	01.07.2021
Tingvej 7, 2300 S.	3,09	1.500,-	38.194,-	01.07.2021
Oxford Allé 9A, 2300 S.	0,73	275,-	27.599,-	01.10.2020

Efter at have gennemgået de forhold, der kan have betydning for vurderingen, skal jeg herved ansætte den kontante handelsværdi af ejendommen til:

18. Kontant handelsværdi:

Kr. 50.000.000,-

skriver kroner fem ti millioner o/100

Redegørelse for fastsættelsen af forrentningskravet:

Fastsættelsen af forrentningskravet har udgangspunkt i den "risikofri realrente, herunder svarende til renten på en 10 årig statsobligation, herefter tillagt forventet inflationsprocent (som anbefales af Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål). Endelig tillægges risikotillæg, den "usikre rente", som defineres som markedsrisici, f.eks. Enhedsstørrelse. Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved estimering af markedsleje forventninger. Risiko ved beliggenhed, økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko for tomgang. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Der medtages ikke "særlig værdi", som kan defineres, hvor et aktiv har særlige karaktertræk, der gør aktivet mere attraktivt for en bestemt køber, end det gør det attraktivt for det generelle udsnit af købere i markedet. Disse karaktertræk kan omfatte fysiske, geografiske, økonomiske eller lovgivningsmæssige karakteristika for aktivet. Markedsværdi kræver, at der ses bort fra ethvert element af særlig værdi, idet der på et ethvert givet tidspunkt forudsættes, at der er en villig køber og ikke en bestemt villig køber.

Ved nærværende ejendom forventes markedsrisici at have udgangspunkt i: Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Godkendelser i huslejenævn.

Markedsvurdering:

Indgrebet rettet mod boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har ikke haft konsekvenser i form af mindre aktivitet og en reduktion af investorer, idet disse har en langsigtet investeringshorisont, og andre faktorer overtrumfer de negative effekter knyttet til indgrebet mod kortsigtede investeringer. Den ældre boligmasse med omkostningsbestemt leje er en attraktiv investeringsmulighed, idet der stort set ingen risiko er for tomgang eller faldende lejepriser i henhold til den omkostningsbestemte leje.

Følsomhedsberegning ved ændringer i forrentningsprocenten:

	%	<Leje>
	-0,75	65.980.633,-
	-0,50	59.716.803,-
	-0,25	54.464.443,-
Afkast:	3,40	50.000.000,-
	+0,25	46.161.182,-
	+0,50	42.827.320,-
	+0,75	39.906.832,-

Formålet med at fremstille følsomheden ved ændringer i forrentningsprocenten har baggrund i, at fremvise, hvilke konsekvenser der er i værdiansættelsen.

Markedsindsigt, forsikringsforhold, copyright & fremsendelse:

Undertegnede opfylder Andelsboliglovens § 5, stk. 2, herunder med markedsindsigt, samt forsikringsforhold, idet virksomheden har tegnet ansvarsforsikring og garantistillelse via Dansk Ejendomsmæglerforening. Virksomheden beskæftiger sig udelukkende med valuarvurdering af andelsboligforeninger. Vurderingen må ikke offentliggøres på internettet. Vurderingen må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5. stk. 2. Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor, samt potentielle køber af andele i foreningen.

Den, 6. januar 2021

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE - sagsansvarlig

Bilag, som skal betragtes som en integreret del af vurderingen:

Omkostningsbestemt beregning

DCF-beregning

Seneste nyt: Ny valuarvurdering i årsregnskabet

Mange andelsboligforeninger benytter en fastholdt valuarvurdering fra før 1. juli 2020 til beregning af andelskronen.

Nu anbefales det, at disse foreninger indhenter en ny valuarvurdering til brug for årsregnskabet.

Regnskabssiden med andelskroneberegningen bagest i årsregnskabet er reguleret af andelsboligloven, mens resten af årsregnskabet er reguleret af årsregnskabsloven. Under andelskroneberegningen er det muligt at benytte en fastholdt valuarvurdering fra før 1. juli 2020 til beregning af andelskronen (Blackstone aftalen). Denne fastholdte valuarvurdering kan benyttes i al fremtid. Under årsregnskabet's aktiver fremgår værdien af ejendommen som et aktiv. Denne værdi skal optages i årsregnskabet til dagsværdi. Og det er her at problemet opstår.

Erhvervsstyrelsen udsender om kort tid en ny regnskabsvejledning. I seneste udkast som netop har været i høring, fremgår bl.a. "En fastholdt valuarvurdering i henhold til andelsboligloven kan ikke anvendes som dagsværdi efter årsregnskabsloven". Der forventes ingen ændringer i teksten fra udkast til endelig regnskabsvejledning. Begrebet "dagsværdi" udtrykker værdien af ejendommen ved afslutning af årsregnskabet, mens en fastholdt valuarvurdering er mere end 18 måneder gammel.

Foreningen bliver derfor nødt til at indhente en ny valuarvurdering, hvis revisor skal konkludere, at årsregnskabet er retvisende. Alternativt kan revisor indsætte et forbehold, som ingen ønsker i et årsregnskab, f.eks. "Årsregnskabet giver ikke et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling".

Vurderingen er, at den type forbehold i et årsregnskab bl.a. kan påvirke andelshandlerne negativt, da en muligt køber måske vil have problemer med et forstå revisors forbehold. Det anbefales derfor, at foreningen indhenter en ny valuarvurdering. Man kan dog stadig bibeholde den fastholdte valuarvurdering til beregning af andelskronen og derved stadig have sikkerhedsnettet, hvis ejendommen senere skulle falde i værdi. Har man først fravalgt den fastholdte valuarvurdering i andelskroneberegningen og benyttet en ny valuarvurdering til beregningen, kan man dog ikke længere gå tilbage til den fastholdte valuarvurdering.

En ny valuarvurdering giver en korrekt værdi af ejendommen og dette er vigtigt for foreningen, hvis man skal kende størrelsen af mulige hensættelser, ved nye byggeprojekter og ikke mindst, når foreningen skal tage stilling til, om man ønsker at fortsætte med den fastholdte vurdering til beregning af andelskronen eller om man ønsker at benytte en ny valuarvurdering.