

FIDIF



> 2
MOVE

Markedsrapport

Rysensteensgade 3

1564 København K

Januar 2022



Indholdsfortegnelse

- Opgaven og baggrundsmateriale
- Scenarie A. Aktuelt lejeniveau i nuværende udformning og stand
- Scenarie B. Aktuelt lejeniveau efter indvendig renovering til nutidigt attraktivt kontor
- Aktuel efterspørgsel og forventede generelle lejevilkår

> Opgaven og baggrundsmateriale

2MOVE har til opgave at udarbejde en markedsrapport, der belyser de aktuelle lejeniveauer (januar 2022) ved udlejning af ejendommen i to scenarier:

- A. I sin nuværende udformning og stand - dog med nymalede overflader.
- B. Efter indvendig renovering til ny standard - opgradering til nutidigt attraktivt kontorlejemål

I scenarie B opstilles de konkrete forudsætninger der forventes implementeret før udlejning som moderne kontorejendom, idet det bemærkes, at det ikke har været opgaven at estimere omkostningerne hertil, men alene at angive det forventede markedskonforme lejeniveau herefter. Der ikke skelnes mellem én domicillejer eller flerbruger kontorejendom. Det har ikke været opgaven at foretage en rentabilitetsberegning på de nødvendige investeringer for en maksimering af lejen.

Afslutningsvis indeholder rapporten 2MOVES perspektiv på den aktuelle efterspørgsel samt forventede generelle markedskonforme vilkår for en ny lejekontrakt med ekstern lejer.

Udarbejdelsen af denne markedsrapport har således udgangspunkt i eksisterende rapporter (Rapport fra arbejdsgruppe vedrørende bedre økonomi for FDFs hovedkontor. (Oktober 2021, FDF arbejdsgruppe) samt MARKEDSVÆRDI- & MARKEDSLEJEVURDERING, (August 2020, EDC erhverv Poul Erik Bech) samt besigtigelse af ejendommen.



> Opgaven og baggrundsmateriale

I begge scenarier estimeres lejeniveauet ved anvendelse af kendte indgåede lejekontrakter (anonymiseret) samt gældende udbudspriser i området på lejemål i lignende stand, effektivitet og med de opstillede forudsætninger. Udbudspriserne nedreguleres med 5% med henblik på at finde de forventede realiserbare lejeniveauer, hvilket afspejler den forhandlingsdybde der er realiserbar i markedet p.t.

Alle lejeniveauer har udgangspunkt i nettolejen, hvilket er eksklusiv driftsudgifterne (skatter og afgifter) og forbrugsafgifter (el, vand og varme), da disse afholdes 1:1 af lejer og herfor ikke er en indtægt for udlejer. Alle oplyste lejeniveauer er eks. moms.

Markedsrapporten har ikke til hensigt at estimere værdien på ejendommen, forventet afkast eller belyse skattemæssige konsekvenser ved omlægning fra en anvendelse til anden anvendelse, såsom kontor og afledte konsekvenser for dækningsafgiften.

> Scenarie A: Aktuelt lejeniveau i nuværende udformning og stand

Udbudspriser i området

Adresse	Møgstræde 10
Link	Link
Nettoleje	1.438 kr.

Adresse	Vester Voldgade 83
Link	Link
Nettoleje	1.300 kr.

Gns. Udbudspriser - 5% = 1.268 kr.

Adresse	Larsbjørnsstræde 1
Link	Link
Nettoleje	1.250 kr.

Adresse	Vandkunsten 3
Link	Link
Nettoleje	1.350 kr.

KONKLUSION

FDF kan forvente en nettoleje i niveauet omkring 1.268 DKK pr. m² p.a. (1.200-1.300 DKK) i sin nuværende indretning og stand.

- Der opstilles en forudsætning om at lejemålets overflader fremstår nymalede forud for udlejning.

> Scenarie B: Aktuelt lejeniveau efter indvendig renovering

Forudsætninger- og tiltag for udlejning som moderne kontorejendom

Såfremt FDFs ønsker at udnytte udlejningspotentialet på ejendommen Rysensteensgade 3 fuldt ud, kæver dette at en række forbedringer implementeres. Disse har til formål at sikre at kontorudlejningsarealerne løftes op til de aktuelle standarder for kontorudlejning i området, (Januar 2022).

Ejendommens ydre

Ejendommen skal fremstå pæn og præsentabel, uden synlige mangler eller misvedligeholdelse. Det vurderes at ejendommen i dag opfylder disse krav og at der derfor ikke skal gøres tiltag på dette område.

Indeklima

For en moderne kontorejendom forventes det at de legebærende arealer er kølede og ventilerede. Dette er en betegnelse for at ventilationssystemet både udskifter og temperaturregulere luften i ejendommen. Altså menes der ikke at en ejendom uden dette ikke kan udlejes, men blot at dette vil have negativ indflydelse på et markedskonformt lejeniveau. Altså er et moderne ventilationssystem dækkende de legebærende arealer, en forudsætning for udlejning til optimalt lejeniveau.

Akustik

Det forventes af en moderne kontorejendom at den har fornuftig indendørs-akustik, samt at den afskærmer lyd og støj fra nærmiljøet til en sådan grad at kontorarbejde kan forkommen uforstyrret. Ydermere skal vinduerne være tætte. For denne ejendom betyder dette, at der skal være ens ruder og vinduer på

> Scenarie B: Aktuelt lejeniveau efter indvendig renovering

Forudsætninger- og tiltag for udlejning som moderne kontorejendom - fortsat

alle lejbærende arealer, samt at disse skal opfylde førnævnte krav. Ejendommen rummer i dag 3 forskellige vinduestyper (Enkeltlagsglas, forsatsvinduer og termoruder). Dette skal udbedres forud for udlejning, med henblik på at opnå ens akustik- og indeklimaforhold over alle lejbærende arealer.

Kontorarealer

Kontorarealerne skal nemt kunne tilgås fra en ind- eller udgang og der skal være nem adgang fra en etage til en anden i form af hovedtrappen. Ydermere skal ejendommen opfylde de lovpligtige brandsikkerhedskrav ved bl.a. at rumme de korrekte antal- og placerede flugtveje. Ydermere skal der være 1 toilet pr. 15 medarbejdere hvilket der også skal tages højde for ved etablering af individuelle lejemål.

Det vurderes at ejendommen lever op til ad- og tilgangskravene, dog skal der tages højde for brandsikkerhed og sanitetsfaciliteter ved etablering af flere individuelle lejemål. Lejemarkedet stiller forskellige krav til arealsammensætning og det anses ikke for værende signifikant, hvorvidt arealerne er enkeltmands- eller storrumskontor. Dog er der generelt en større efterspørgsel på storrumskontor, og der kan derfor forventes en relativt længere tomgangsperiode ved udlejning af enkeltmandskontorer.

> Scenarie B: Aktuelt lejeniveau efter indvendig renovering

Forudsætninger- og tiltag for udlejning som moderne kontorejendom - fortsat

Fællesfaciliteter

Det er ikke et krav at en kontorudlejningsejendom skal rumme fællesfaciliteter, dog tilgodeses det oftest hos lejer. Dette skyldes at lejerne i så fald kan deles om f.eks. fælles- mødelokaler og kantinearealer, og på den måde dele udgiften. Altså er dette ikke et krav, men en værditilføjende faktor (for lejer).

Andet

Som omtalt i EDCs vurderings-rapport er ejendommen indrettet med toiletbåse. Dette er tiden løbet fra, og det er herfor et krav at disse konverteres til lukkede toiletrum og dermed en forudsætning for det estimerede lejeniveau.

Generelt anses det som værende markedskonformt, at et kontorlejemål overtages nyistandsat. Dette indebærer:

- Alle overflader (vægge og lofter) fremstår nymalede og uden mangler.
- Nye- eller nybehandlede gulve. Eller nye- eller nybehandlede gulvtæpper.
- Grundbelysning på kontorarealer.

> Scenarie B: Aktuelt lejeniveau efter indvendig renovering

Forudsætninger- og tiltag for udlejning som moderne kontorejendom - fortsat

Der vil i denne del af rapporten estimeres det forventede markedskonforme lejeniveau for ejendommen under forudsætning af nedenstående:

Ombygning/ændringer

- Nyt ventilationsanlæg med køl, som dækker det lejbærende areal.
- Nye eller ens vinduer på hele det lejbærende arealer
- Nyistandsat lejemål ved lejers overtagelse:
 - Nymalede overflader
 - Nye eller nybehandlede gulve eller gulvtæpper
 - Standardbelysning
- Toiletbåse konverteres til toiletrum
- Ny kabling i forbindelse med internet og netværk

> Scenarie B: Aktuelt lejeniveau i opgradering til nutidigt Stand

Realiseret lejeniveauer

Adresse	Farvergade
Tidspunkt	12.2020
Nettoleje	1.675 kr.

Gns. realiseret = 1.675 kr.

Udbudspriser i området

Adresse	Farvergade 10
Link	Link
Nettoleje	1.825 kr.

Gns = 1.660 kr.

Adresse	farvergade 6
Link	Link
Nettoleje	1.550 kr.

Gns. Udbudspriser - 5% = 1.645 kr.

Adresse	Nyropsgade 37
Link	Link
Nettoleje	1.750 kr.

Adresse	Kalvebod Brygge 39-41
Link	Link
Nettoleje	1.800 kr.

KONKLUSION:

FDF kan forvente en nettoleje i niveauet omkring 1.660 DKK pr. m² pr. år. (1.600 - 1.700) efter en opgradering

> Aktuel efterspørgsel og forventede generelle lejevilkår

Aktuel efterspørgsel

Efterspørgslen på centralt beliggende kontorejendomme med kort afstand til offentlig transport er stigende. I øjeblikket kan virksomheder op til 1.000 m² forholdsvis nemt finde brugbare løsninger, mens større virksomheder må lede længere efter lokaler. Mange virksomheder vil gerne have kortere og mere fleksible lejeaftaler. Derudover er der kommet en bølge af koncepter for kontorfællesskaber, hvor virksomheder kan optimere lejearealer ved fælles brug af kantine, mødelokaler og reception, og i kontorfællesskaberne er det ofte også muligt for virksomheder at ned- og justere pladsen alt efter skiftende behov. Såfremt FDFs ønsker at udnytte udlejningspotentialen på ejendommen Rysensteensgade 3 fuldt ud, kæver dette at en række investeringer for at sikre kontorudlejningsarealerne lever op til de aktuelle standarder for kontorudlejning i området, på skrevne tidspunkt (Januar 2022).

Hovedvilkår

- 2-3 års uopsigelig lejekontrakt
- Lejemålet kan efter uopsigelsesperioden opsiges med 6 måneders varsel
- Der erlægges depositum svarende til 6 måneders leje nettoleje
- Nettolejen reguleres årligt iht. nettoprisindeks evt. med minimum og maksimum
- At udgifterne til indvendig vedligeholdelse og udvendig renholdelse påhviler lejer
- At udgifterne til varme, el, renovation og vand betales af lejeren efter forbrug (aconto)
- At udgifterne til udvendig vedligeholdelse af bygningen, ejendomsstakker, dækningsafgift samt sædvanlige bygningsforsikringer afholdes af udlejer



> 2
MOVE