

CASEANALYSE 3

RYSENSTEENSGADE 3

01.07.2022

CONFIDENTIAL

EXECUTIVE SUMMERY

Baggrund

Deas Asset Management (DAM) fremsendte d. 5. maj 2022 "Caseanalyse - Rysensteensgade 3" til FDF's evaluering. FDF's tilbagemelding på materialet var, at man ønsker at få kvalificeret beslutningsgrundlaget yderligere til brug for FDF's hovedbestyrelse. Man ønsker bla. at få præciseret investerings- og finansieringsbudgetter og ved frasalg af etager til kontor på 1 - 3. sal. I forrige rapport er beskrevet en case kaldet "Case D - FDF udnytter to af etagerne" og denne case er stadig udgangspunktet, men 1. - 3. sal genbehandles i casen med to frasalgsscenerier - henholdsvis "Case D1 - Frasalgs i optimeret stand" og "Case D2 - Frasalgs i nuværende stand".

Som forudsætning for nærværende rapport har DAM indhentet to stk. vurderinger i fri handel fra Danbolig Erhverv på frasalg af 1. - 3. sal med de to forskellige vurderingstemaer hhv. ny-istandsat til kontor (optimeret stand) og ikke istandsat (nuværende stand). Danbolig Erhvervs rapporter er bilagt.

Budget for ombygning er blevet specificeret på håndværker- og rådgiveromkostninger og ventilationsanlæg tilføjet til FDF's etager. Tidsplan er ikke berørt.

DAM vurderer at baggrunden for nærværende case er, at FDF har en forholdsmeæssig forsigtig tilgang til investering og udvikling af ejendommen og at lav risiko prioriteres over høj udviklingsgevinst samt at man som udgangspunkt ikke ønsker at påtage sig rollen som ejendomsudlejer.

Anbefaling

Det er fortsat DAM's anbefaling at FDF selv løfter en istandsættelse samt udlejning, hvilket vil bidrage til en positiv drift som beskrevet i forrige rapport. Baggrunden herfor er at FDF derved får skabt en ejendomsdrift, som også på sigt vil være positiv i kraft af lejeindtægterne fra kontor

På 1. til 3. sal. Såfremt arealerne frasælges skabes et engangsprovenu, men driften FDF's ejendom vil være negativ i al fremtid. Udlejerforpligtigelserne vil kunne håndteres af en professionel ejendomsadministrator og både overskud og potentiel værdiforøgelse af ejendommen over tid vil tilgå FDF som ejer. Evt. kan etagerne udlejes uden at istandsætte 1. sal, hvilket vil nedbringe investeringens størrelse til et minimum.

Såfremt FDF ikke ønsker en udlejningsløsning, anbefales det subsidært at forfølge "Case D2 - Frasalgs i nuværende stand" og ikke "Case D1 - Frasalgs i optimeret stand". Danbolig Erhverv vurderer, at de 3 etager i nuværende stand kan sælges til hele 27.485.000 kr. Dog er det vigtigt at nævne, at nuværende lejers kontrakter kan påvirke en eventuel salgspris (eftersom køber skal kunne markedslejerregulere). Frasalgs af arealerne på 1. - 3. sal før istandsættelse (frem for efter) anbefales, da merlejen opnåelig ved istandsættelsen pt. ikke står mål med udviklingsomkostningerne forbundet med at hæve arealernes stand til nyistandsat kontorareal. Ydermere kan salget Case D2 igangsættes sideløbende med gennemførsel af ejerlejlighedsopdeling og projektering af FDF's ombygning. Provenuet fra salget kan herefter anvendes til at betale for istandsættelsen af FDF egne lokaler, dog er det i begge cases forudsat indskudt dæk etableres før salget af 1. sal. Alt i alt minimeres risikoen mest muligt ved den uundgåelige forandrings- og flytteproces forbundet med at løse FDF's udfordringer beskrevet den første rapport af 3. marts 2022.

Kort analyse og konklusion af investerings- og finansieringsbudgetter kan ses på hhv. side 5 og 8.

Bilag

Bilag 1: VURDERINGSRAPPORT - Rysensteensgade 3 - Fuld optimeret - Danbolig Erhverv af 28.06.2022

Bilag 2: VURDERINGSRAPPORT - Rysensteensgade 3 - Nuværende stand - Danbolig Erhverv af 28.06.2022

CONFIDENTIAL

CASE D1 - FRASALG I OPTIMERET STAND

Budget for ombygning

Rysensteensgade 3		Budget, fuld istandsættelse				
Udført af:	KOL	Godkendt af:				
Dato:	01.07.2022	Dato:				
Rev. nr.:						
Rev. Dato:						
Bruttoetagearealer iht. BR		Ydelser	Sats	Leverandør	Enhedspris	Budget, excl. moms
FDF lejemål (parterre + stuen)	848					
Boliger (1. - 3. sal)	1.200					
Areal ialt	2.048					
		Subtotal, håndværkerudgifter				34.718.881
		Rådgiverudgifter				
		Arkitekt projektering (helt eller delvis hos totalentreprenør)		Ikke valgt		1.800.000
		Ingeniør projektering (helt eller delvist hos totalentreprenør)		Ikke valgt		1.700.000
		Bygningsforundersøgelser (teknisk DD ved salg)		Ikke valgt		120.000
		Landinspektør (ejerlejlighedsopdeling og opmåling)		Ikke valgt		250.000
		Advokat		Ikke valgt		100.000
		Bygherrerådgivning		Ikke valgt		750.000
		Uforudsete rådgiverudgifter	10%			472.000
		Subtotal, rådgiverudgifter				4.442.000
		Subtotal/m ² , rådgiverudgifter				2.169
		Total, håndværker- og rådgiverudgifter				39.160.881
		Total/m ² , håndværker- og rådgiverudgifter				19.122
Forudsætninger:						
Udviklingshonorar er ikke medtaget						
Evt. DGNB certificering er ikke inkluderet						

CONFIDENTIAL

CASE D1 - FRASALG I OPTIMERET STAND

Budget for ombygning

					Ydelser	Sats	Leverandør	Enhedspris	Budget, excl. moms
Nr.	Håndværkerudgifter								
1	Ombygning FDF, parterre + stue (inkl. ny dækkonstruktion i dobb. højt rum og køling/ventilation)				848	m ²	Ikke valgt	7.618	6.460.064
2	Ombygning kontor, - 1. sal				400	m ²	Ikke valgt	10.350	4.140.000
3	Ombygning, kontor - 2. sal				400	m ²	Ikke valgt	10.350	4.140.000
4	Ombygning, kontor - 3. sal				400	m ²	Ikke valgt	19.325	7.730.000
5	Elevator, opgang og udvendige arealer						Ikke valgt		1.650.000
6	Vedligeholdelseefterslæb (afsat post)						Ikke valgt		2.122.268
7	Miljøsanering (afsat post)				2.048	m ²	Ikke valgt	1.000	2.048.000
8	Byggeplads inkl. forbrug, stillads, vejrlig og rengøring (afsat post)						Ikke valgt		800.000
9	Byggeledelse og administration (afsat post)						Ikke valgt		950.000
10	Arbejds miljøhåndtering, kvalitetsikring, D&V dokumentation (afsat post)						Ikke valgt		150.000
	Uforudsete håndværkerudgifter				15%				4.528.550
	Subtotal, håndværkerudgifter								34.718.881
	Subtotal, håndværkerudgifter/m ²								16.953

CONFIDENTIAL

CASE D1 - FRASALG I OPTIMERET STAND

Cash flow

Cash Flow							
Forudsætninger (inputs)		Forudsætninger					
Inflation (indeksring)	1,50%	<i>Note 1: 1 + 2 + 3 sal frasælges 'as is', og kælder + stue udvikles til brug af FDF</i> <i>Note 2: Der afsættes ikke CAPEX til istandsættelse af fællesareal eller 1 - 3 sal</i> <i>Note 3: Indtægt på kælder + stue i budgetperiode. Driftomk. er kun inkluderet for stue + kælder (og 6 måneder for 1-3 sal i år 0)</i>					
Nettostartafkast (nøglefærdigt)	4,50%						
Exit startafkast [NOI/afkast]	4,50%						
Tid	0	1	2	3	4	5	Terminal år 6
	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028
Indeksring, aggregeret	0,0%	1,5%	3,0%	4,6%	6,1%	7,7%	9,3%
Lejeindtægt: kontor	-	-	-	-	-	-	-
Lejeindtægt: andet	-	-	-	-	-	-	-
Lejeindtægt i alt	-	-	-	-	-	-	-
Driftsomkostninger, brutto	(405.783)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)
Lejerbetalte driftsomkostninger	-	-	-	-	-	-	-
Driftsomkostninger i alt (netto)	(405.783)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)
Indeksring	-	(3.478)	(7.008)	(10.592)	(14.229)	(17.920)	(21.667)
Driftsresultat (NOI)	(405.783)	(235.354)	(238.884)	(242.468)	(246.105)	(249.796)	(253.543)
Frasalg af 1 + 2 + 3 sal	41.900.000						
Mægleromkostning (2%)	(838.000)						
Omkostning til istandsættelse							
Fælles	(7.720.268)						
Kælder + stuen	(6.460.064)						
1 + 2 + 3 sal	(16.010.000)						
Rådgiveromkostninger	(4.442.000)						
Uforudsete omkostninger, 15%	(4.528.550)						
Projektskyring, DEAS Asset Management	(5.874.132)						
Indeksring	-						
Byggeomkostninger og salg i alt	(3.973.013)	-	-	-	-	-	-
							Exit værdi, DKK
							(5.634.292)
Terminalværdi							
Samlet pengestrømme	(4.378.796)	(235.354)	(238.884)	(242.468)	(246.105)	(249.796)	(5.887.836)
TVM (diskonteringsfaktor)	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,80	0,77
Investeringsnøgletal							
IRR, %							
Egenkapital multipl, x-gange							
NPV (nutidsværdi), Dkr.							
Yield-on-cost (netto, first year), %							
Udviklingsnøgletal							
Udviklingsgevinst, Dkr.							
Udviklingsgevinst, % af nøglefærdigværdi, Dkr.							

- Ejendommen (og fællesområde) istandsættes for i alt 30,2 mio. kr. (ekskl. uforudsete omkostninger, rådgiver omkostninger samt projektstyring)
- Rådgiveromkostninger, uforudsete omkostninger og projektstyring udgør 9,0 mio. kr. Udviklingshonorar er ikke medregnet.
- Frasalg af 1. - 3. sal i optimeret stand indbringer 41,9 mio. kr.
- Hertil er afsat 2% i mæglerhonorar, svarende til 0,8 mio. kr.
- Ejendommen vil i budgetperioden drifte negativt som følge af udgifter til driftsomkostninger og ingen leje.

Konklusion

- Nettoresultatet af fuld istandsættelse og frasalg i år 0 udgør -4,0 mio. kr. Casen er derfor ikke attraktiv.

CONFIDENTIAL

CASE D2 - FRASALG I NUVÆRENDE STAND

Budget for ombygning

Rysensteensgade 3		Budget, opdeling + istandsættelse parterre og stuen				
Udført af:	KOL	Godkendt af:				
Dato:	01.07.2022	Dato:				
Rev. nr.:						
Rev. Dato:						
Bruttoetagearealer iht. BR		Ydelser	Sats	Leverandør	Enhedspris	Budget, excl. moms
FDF lejemål (parterre + stuen)	848					
Boliger (1. - 3. sal)	1.200	Subtotal, håndværkerudgifter				12.684.881
Areal ialt	2.048					
		Rådgiverudgifter				
		Arkitekt projektering (helt eller delvis hos totalentreprenør)		Ikke valgt		650.000
		Ingeniør projektering (helt eller delvist hos totalentreprenør)		Ikke valgt		350.000
		Bygningsforundersøgelser (teknisk DD ved salg)		Ikke valgt		75.000
		Landinspektør (ejerlejlighedsopdeling og opmåling)		Ikke valgt		150.000
		Advokat		Ikke valgt		100.000
		Bygherrerådgivning		Ikke valgt		250.000
		Uforudsete udgifter	10%			157.500
		Subtotal, rådgiverudgifter				1.482.500
		Subtotal/m ² , rådgiverudgifter				724
		Total, håndværker- og rådgiverudgifter				14.167.381
		Total/m ² , håndværker- og rådgiverudgifter				6.918
Foruds:						
Evt. DGNB certificering er ikke inkluderet						
Mæglerhonorar er medtaget i cash flow						
Udviklingshonorar er ikke medtaget						

CONFIDENTIAL

CASE D2 - FRASALG I NUVÆRENDE STAND

Budget for ombygning

					Ydelser	Sats	Leverandør	Enhedspris	Budget, excl. moms
Nr.	Håndværkerudgifter								
1	Ombygning FDF, parterre + stue (inkl. ny dækkonstruktion i dobb. højt rum og køling/ventilation)					848 m ²	Ikke valgt	7.618	6.460.064
6	Vedligeholdelseefterslæb (afsat post)						Ikke valgt		2.122.268
7	Miljøsanering, parterre og stuen (afsat post)					848 m ²	Ikke valgt	1.000	848.000
8	Byggeplads inkl. forbrug, stillads, vejrlig og rengøring (afsat post)						Ikke valgt		500.000
9	Byggeledelse, arbejdsmiljøhåndtering og administration (afsat post)						Ikke valgt		950.000
10	Kvalitetsikring, D&V dokumentation (afsat post)						Ikke valgt		150.000
					Uforudsete udgifter	15%			1.654.550
					Subtotal, håndværkerudgifter				12.684.881
					Subtotal, håndværkerudgifter/m²				6.194

CONFIDENTIAL

CASE D2 - FRASALG I NUVÆRENDE STAND

Cash flow

Cash Flow							
Forudsætninger (inputs)		Forudsætninger					
Inflation (indeksring)	1,50%	<i>Note 1: 1 + 2 + 3 sal frasælges 'as is', og kælder + stue udvikles til brug af FDF</i> <i>Note 2: Der afsættes ikke CAPEX til istandsættelse af fællesareal eller 1 - 3 sal</i> <i>Note 3: Indtægt på kælder + stue i budgetperiode. Driftomk. er kun inkluderet for stue + kælder (og 6 måneder for 1-3 sal i år 0)</i>					
Nettostartafkast (nøglefærdigt)	4,50%						
Exit startafkast [NOI/afkast]	4,50%						
Tid	0	1	2	3	4	5	Terminal år 6
	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028
Indeksring, aggregeret	0,0%	1,5%	3,0%	4,6%	6,1%	7,7%	9,3%
Lejeindtægt: kontor	-	-	-	-	-	-	-
Lejeindtægt: andet	-	-	-	-	-	-	-
Lejeindtægt i alt	-	-	-	-	-	-	-
Driftsomkostninger, brutto	(405.783)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)
Lejerbetalte driftsomkostninger	-	-	-	-	-	-	-
Driftsomkostninger i alt (netto)	(405.783)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)	(231.876)
Indeksring	-	(3.478)	(7.008)	(10.592)	(14.229)	(17.920)	(21.667)
Driftsresultat (NOI)	(405.783)	(235.354)	(238.884)	(242.468)	(246.105)	(249.796)	(253.543)
Frasalg af 1 + 2 + 3 sal	27.485.000						
Mægleromkostning (2%)	(549.700)						
Omkostning til istandsættelse							
Fælles	(4.570.268)						
Kælder + stuen	(6.460.064)						
1 + 2 + 3 sal	-						
Rådgiveromkostninger	(1.482.500)						
Uforudsete omkostninger, 15%	(1.654.550)						
Projektskytning, DEAS Asset Management	(2.125.107)						
Indeksring	-						
Byggeomkostninger og salg i alt	10.642.812	-	-	-	-	-	-
							Exit værdi, DKK
							(5.634.292)
Samlet pengestrømme	10.237.029	(235.354)	(238.884)	(242.468)	(246.105)	(249.796)	(5.887.836)
TVM (diskonteringsfaktor)	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,80	0,77
Investeringsnøgletal							
IRR, %							
Egenkapital multipl, x-gange							
NPV (nutidsværdi), Dkr.							
Yield-on-cost (netto, first year), %							
Udviklingsnøgletal							
Udviklingsgevinst, Dkr.							
Udviklingsgevinst, % af nøglefærdigværdi, Dkr.							

- Kælder + stuen (og fællesområde) istandsættes for i alt 11,0 mio. kr. (ekskl. uforudsete omkostninger, rådgiver omkostninger samt projektstyring)
- Rådgiveromkostninger, uforudsete omkostninger og projektstyring udgør 3,1 mio. kr.
- Frasalg af 1. - 3. sal i nuværende stand indbringer 27,5 mio. kr. (givet at der indsættes et dæk på 1. sal, så denne ligeledes udgør 433 m²)
- Hertil er afsat 2% i mæglerhonorar, svarende til 0,5 mio. kr.
- Ejendommen vil i budgetperioden drifte negativt som følge af udgifter til driftsomkostninger og ingen leje.

Konklusion

- Nettoresultatet af istandsættelse af kælder og stuen, og frasalg i år 0 udgør 10,6 mio. kr. Casen er derfor attraktiv, såfremt FDF ikke ønsker en udlejningsløsning og/eller at hente fremmedfinansiering ved f.eks. at realkreditbelåne ejendommen.

CONFIDENTIAL

DEAS ASSET MANAGEMENT

Sweden

- Stockholm

Norway

- Oslo
- Bergen
- Trondheim

Finland

- Helsinki

Denmark

- Copenhagen
- Aalborg
- Aarhus

This document ("the presentation") is provided for general informational purposes. By receiving the presentation, the recipient acknowledges and agrees to the matters set out below.

The presentation has been prepared by DEAS Asset Management A/S (the "Advisor"). The Advisor does not undertake any duty or obligation to update the information. The Advisor neither makes, nor gives, any representation, warranty or guarantee, whether expressed or implied, that the information contained in the presentation or otherwise supplied

to the recipient, at any time by or on behalf of the Advisor whether in writing or not, relating to the opportunity discussed herein is complete or accurate or that it has been or will be audited or independently verified, or that reasonable care has been taken in compiling, preparing or furnishing the information. The presentation does not constitute an offer or invitation to make an investment, in any form, in the opportunity discussed herein.

CONFIDENTIAL