

# POTENTIAL ANALYSE

## RYSENSTEENSGADE 3

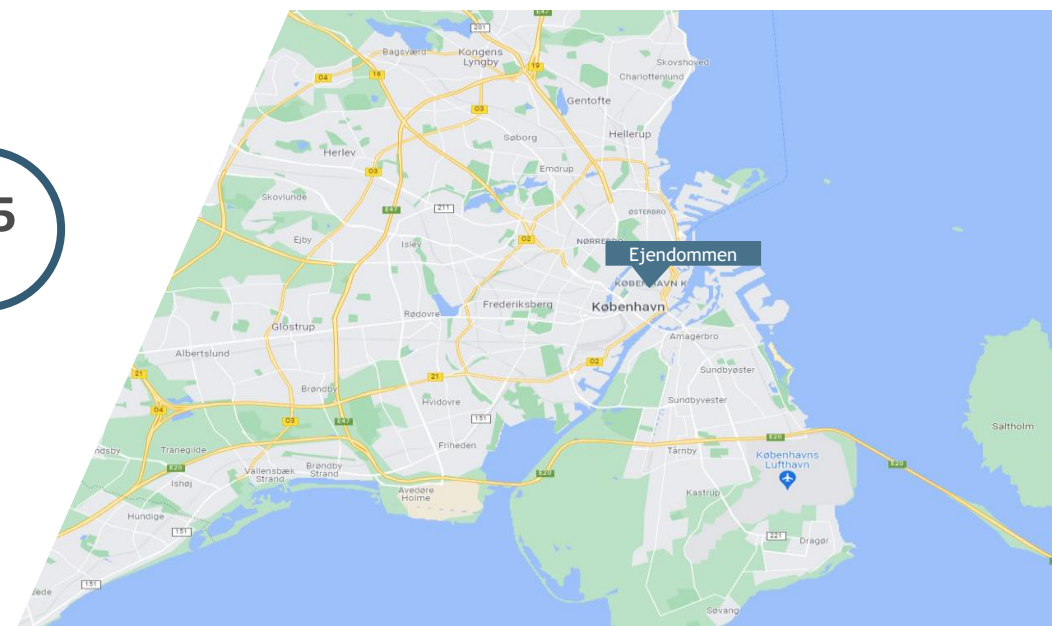
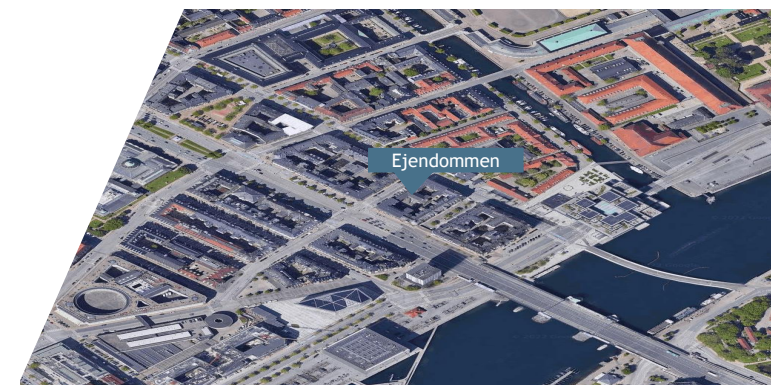
CONFIDENTIAL



# LOKATION AF EJENDOMMEN

## *Prime lokation i indre København*

- Ejendommen er lokaliseret i et meget attraktivt område i indre København med kun få 100 meter til Christiansborg og 1,5 km til Kongens Nytorv.
- Transport muligheder inkluderer metrostation, som ligger kun få hundrede meter fra ejendommen, samt Københavns Hovedbanegård beliggende 750 meter fra ejendommen.
- Nedkørsel til betalingsparkering i kælder forefindes 75m fra hovedindgangen på adressen Vester Voldgade 129.
- Tæt på pladser og kajkanter med byliv.



Motorvej (E20)

1.5  
Km



Gammel strand metro station

0.2  
Km



Christiansborg

0.2  
Km

CONFIDENTIAL

## Executive summery

### *Baggrund*

Deas Asset Management (DAM) har fået til opgave af Frivilligt Drenge- og Pige-Forbund (FDF) at analysere Rysensteensgade 3 med henblik på at anskueliggøre værdierne og informere beslutning om fremtiden for ejendommen. FDF ønsker ikke at drive ejendomsvirksomhed og bygningerne i FDF's ejerskab danner derfor først og fremmest rammerne for det egentlige og vigtige, nemlig at skabe fællesskab og sociale kompetencer gennem mangfoldige aktiviteter. Til formålet har DAM i nærværende materiale opstillet 6 scenarier, som gennem en iterativ proces mellem FDF og DAM kan udvikles, således at den mest optimale løsning for FDF skærpes og tilvælges.

### *Potentiale og udfordring*

Rysensteensgade 3 er et attraktivt aktiv primært pga. prime beliggenhed og ejendommen har et anseeligt økonomisk potentiale ved ejendomsudvikling. Bygningerne er ifølge vedligeholdelsesplan af 10. januar 2020 i vedligeholdelsesmæssig mindre god stand gennemsnitligt set, og der udestår derfor et løbende efterslæb på ca. 2,2 mio. kr. excl. moms, som de kommende 10 år skal løftes for at bringe ejendommen op på et acceptabelt niveau. Bygningen fremstår nedslidt og eksempelvis er vandtrykket visse steder på de øverste etager svigtende. Til trods for dette, virker det ikke som en betydende mangel for de nuværende brugere af huset. Situationen vurderes på sigt at være uholdbar og noget må gøres.

### *Anbefaling*

Scenarie A-C anbefales ikke i den videre proces, da det er DAMs vurdering at procesrisiko og investeringsvillighed ikke flugter med FDF's ønsker og evner. Som udgangspunkt vil FDF i disse scenarier også være nødsaget til at finde en anden lokation i København, hvilket vi også opfatter som et værdipolitisk minus, da FDF historisk har haft til huse på Rysensteensgade 3 i over 30 år, hvilket man er glad for. Ligeledes vurderes det at FDF pt. ikke er gearet til at gennemføre en udviklings- og byggeproces i eget regi.

Risiko og investering kan dog i alle scenarier mitigeres ved at indgå et samarbejde med en ekstern investor (Joint Venture), som både løfter risiko og tager en del af udviklingsgevinsten i et forhold fastlagt gennem forhandling.

Alternativt kan der mitigeres ved at FDF blot udvikler til og med byggetilladelse med henblik på frasalg til investor, hvorved den omkostningsbærende del af forædlingen (byggeomkostningerne) undgås på egne "bøger".

Ved at indrette en given case attraktivt, vil det være muligt at finde en ejendomsudvikler som vil indtage denne rolle som investor. Uanset scenariepræferencer, bør det dog diskuteres internt hos FDF om udviklingsgevinsten står mål med investeringsvillighed og risiko. FDF bør høste den optimerede værdi af ejendommen og ikke blot sælge ejendommen som prissat af EDC erhverv.

Det anbefales at følge *Scenarie D - Fuld kontor + FDF beholder to etager*, hvor de to nederste etager nyindrettes til FDF aktiviteter, mens resten af bygningen ombygges til moderne kontor. Scenariet tilgodeser både ønsket om at blive på Rysensteensgade 3 og udløser samtidigt et provenu fra salg af kontoretagerne på et tocifret millionbeløb. Det anbefales samtidigt at FDF sideløbende med beslutningsprocessen undersøger muligheden for at finde en udvikler som kunne være interesseret i at købe sig ind i kontorprojektet.

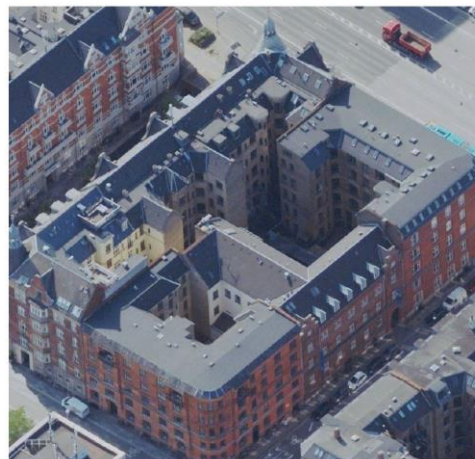
Investeringsmæssige udfordringer løses således på kort sigt ved at anvende provenuet fra salget, til at istandsætte FDF aktivitetslokalerne. På lang sigt optimeres ved at udføre alle nødvendige istandsættelser og energirenovere ved ombygning, således at driftsomkostninger minimeres. Evt. nedbringes ejendommens belåning og dermed reduceres de månedlige ydelser.

CONFIDENTIAL

# LUFTFOTOS



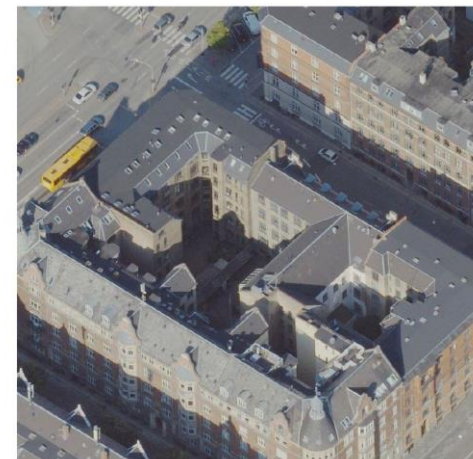
Facade Nord



Facade Syd



Facade Vest



Facade Øst

CONFIDENTIAL

### *Planmæssige rammer*

Ejendommen er udlagt til Boliger med høj tæthed (B4) i KP19, ingen lokalplan: Området kan anvendes til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser. Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, med mindre støjbekymring fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse (erhverv mv.).

Maks. bebyggelsesprocent 150,

Maks. Bygningshøjde maks. 24 m.

Friarealprocent, boliger: 40, erhverv:10.

Bilparkeringsnorm: Ungdomsbolig 1:857 Erhverv 1:214, begge i konstruktion, dog efter en konkret vurdering ved ændret anvendelse.

Cykelparkeringsnorm: Ungdomsbolig 4:100 Erhverv 3:100, begge 50% overdækket, dog efter en konkret vurdering ved ændret anvendelse.

### *Historie og bevaringsmæssig værdi*

- Opført som pigeskole i 1895

- Erhvervet af FDF fra Københavns Kommune med overtagelse 01.07.1990.

- Bevaringsmæssig værdi: 2

### *Tinglysningsmæssige forudsætninger (udvalgte)*

- Oprindelig skødeservitut lyst 6. juli 1990 med tilbagekøbsret i juni måned 2060 til 7.290.000 kr. forudsættes ikke gældende. FDF oplyser at den er frikøbt og aflyst.
- 12.12.1991-92561-01 Fritagelse for 1 stk. parkeringsplads med betingelse om indbetaling til P-fonden eller deltagelse i P-anlæg

### *Byggetilladelser (udvalgte)*

- 02.03.2009 3 lokaler i kælderen til undervisningsbrug
- 14.06.2005 Rum i kælder til undervisningsbrug
- 13.08.2004 Møde- og aktivitetsrum i del af kælder og sænkning af gårdareal
- 12.03.1997 Tilbygning i kælder og stueplan mod nordvest
- 29.08.1991 Udvendigt trappetårn
- 07.09.1990 Udvidelse af kælder og stueetage i "hullet" mod vestskel
- 19.06.1990 Indretning af FDF "Bycenter" med butik og salgsdepot i kælder og stueplan
- 11.10.1884 Frk. Engelhardts Pigeskole

### *Udfordringer*

- Bygningsdybden ikke optimal for ungdomsboliger.
- Tilgængelighed (elevators etc.)
- Flugtvejstrapper

DEAS Asset Management har udarbejdet flg. cases med det formål at kvalificere FDF's beslutning om fremtiden for Rysenstensgade 3.



# AS-IS (INGEN UDVIKLING)

## Forudsætninger

Ifølge FDF er der gjort en del forsøg på at få ejendomsdriften til at give overskud eller som minimum til at gå i nul - bla. ved at stimulere udlejningen og holde igen på istandsættelser. Det er dog ikke lykkedes at vende forretningen og nærværende scenario beskriver udviklingen de næste 6 år forudsat at udviklingen forsætter uændret.

## Økonomi

- Driftsunderskud (2019) på ca. 1,1 mio. kr.
- Efterslæb på vedligeholdelse estimeret til 2,2 mio. kr. excl. moms over de næste 10 år.
- Nutidsværdien er -10,3 mio. kr.

## Muligheder/fordele

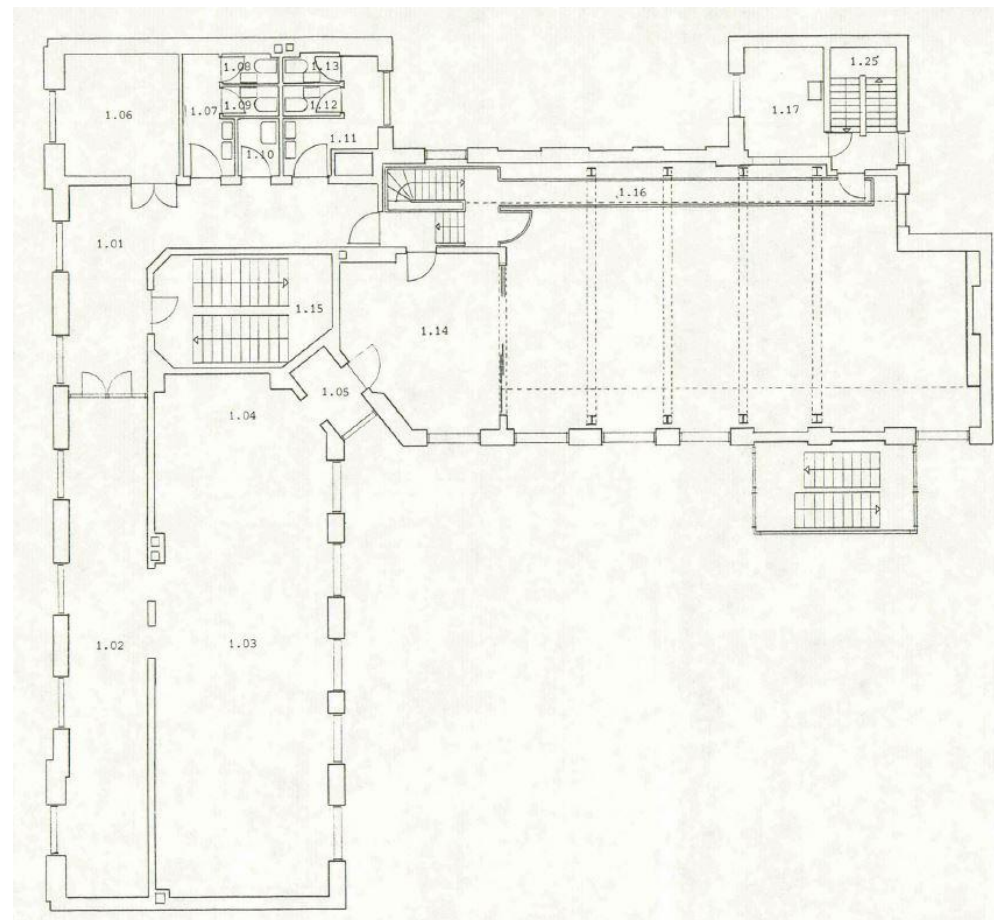
- Ingen

## Risiko

Såfremt der ikke igangsættes rettidige tiltag risikerer ejendommen at tage en nedadgående spiral, hvor manglende forvaltning og drift forringer ejendommens værdi.

## Delanbefaling

Den nuværende situation er uholdbar på længere sigt og det anbefales at iværksætte salgs- og/eller udviklingstiltag snarest muligt.



Planløsning, 2. sal

CONFIDENTIAL

# AS-IS (INGEN UDVIKLING)

Cash Flow							
Forudsætninger (inputs)		Byggeforudsætninger					
Inflation (indeksering)	1,50%						
Nettostartafkast (nøglefærdigt)	4,00%						
Exit startafkast (NOI/afkast)	4,00%						
Churn rate (årlig udskiftninger)	25,00%						
Tid	0	1	2	3	4	5	Terminal år
	01-03-2022	01-03-2023	01-03-2024	01-03-2025	01-03-2026	01-03-2027	01-03-2028
<b>Indeksering, aggregeret</b>	0,0%	1,5%	3,0%	4,6%	6,1%	7,7%	9,3%
Lejeindtægt fra ungdomsboliger	0	1.360.639	1.360.639	1.360.639	1.360.639	1.360.639	1.360.639
Indtægter fra ejendomsforbedringer							
<b>Indtægter i alt fra projekt</b>	<b>0</b>	<b>1.360.639</b>	<b>1.360.639</b>	<b>1.360.639</b>	<b>1.360.639</b>	<b>1.360.639</b>	<b>1.360.639</b>
Driftsomkostninger		-1.740.791	-1.740.791	-1.740.791	-1.740.791	-1.740.791	-1.740.791
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>-1.740.791</b>	<b>-1.740.791</b>	<b>-1.740.791</b>	<b>-1.740.791</b>	<b>-1.740.791</b>	<b>-1.740.791</b>
<b>Løbende genudlejning ved udskiftninger</b>							
Tomgang af churn							
Genudlejning							
Indeksering		-5.702	-11.490	-17.365	-23.327	-29.380	-35.523
<b>Driftsresultat (NOI)</b>	<b>0</b>	<b>-385.854</b>	<b>-391.642</b>	<b>-397.517</b>	<b>-403.479</b>	<b>-409.532</b>	<b>-415.675</b>
Vedligeholdelse	-907.346	-907.346	-907.346				
							Exit værdi, DKK
<b>Terminalværdi</b>							<b>-10.391.866</b>
<b>Samlet pengestrømme</b>	<b>-907.346</b>	<b>-1.293.201</b>	<b>-1.298.988</b>	<b>-397.517</b>	<b>-403.479</b>	<b>-409.532</b>	<b>-10.807.541</b>
TVM (diskonteringsfaktor)	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79
<b>Investeringsnøgletal</b>							
<b>NPV (nutidsværdi), Dkr.</b>							<b>-12.928.045</b>

Omkostninger der er taget med	
Renter, forbrug og skatter	847.161
Administration og forsikringer	118.347
Vedligehold	763.283
Diverse	12.000
<b>Total</b>	<b>1.740.791</b>

- Omkostninger forbundet med vedligeholdelses budgettet fordeles på år nul, 1 og 2 så man imødekommer vedligeholdelsesmæssige råd
- Omkostningerne overstiger indtægterne på ejendommen hvilket giver et negativt cashflow til ejerne, hvorfor vi får en negativ nutidsværdi på 13 millioner kroner

CONFIDENTIAL

# A - FULD KONVERTERING TIL BOLIG

## Forudsætninger

Dette scenarie beskriver en udviklingscase, hvor ejendommen udvikles og ombygges til 100% ungdomsboliger indeholdende 56 ungdomsboliger med gennemsnitsstørrelse på 31 m<sup>2</sup> brutto. Det forudsættes derfor at FDF's aktiviteter henlægges til en anden ikke nærmere fastsat lokation. Flytningen muliggøres af det provenu som FDF modtager som følge af ejendomssalget.

## Økonomi

De årlige driftsomkostningerne er udregnet til 357 kr. pr. m<sup>2</sup> og samlet omkostning for ombygning til boliger fastsættes til 44.344 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms. Nutidsværdien er 53,6 mio. kr. Projektet forudsættes som udgangspunkt udviklet og bygget af FDF.

## Muligheder/fordele

- Skabe ny værdifuld leje eller ejerboligcase
- Ingen almenboligkrav, da ny lokalplan ikke er nødvendig
- Parkering minimeres ved ungdomsboliger pga. stationsnær beliggenhed (1:857 m2).

## Risiko/udfordringer

- Byggetilladelse i KK tager 1-1,5 år pt.
- Stigende byggepriser forventes Bygningsdybden ikke optimal for ungdomsboliger.
- Finansiering af udviklings- og byggeproces
- Brand- og flugtveje, friareal og tilgængelighed

## Delanbefaling

På trods af en rigtig pæn potentiel udviklingsgevinst på 52 mio. kr., anbefales det ikke at forfølge dette scenario, da det vurderes at procesrisiko og investeringsvillighed ikke stemmer overens med FDF's profil. Risikoen kan dog reduceres ved at indgå i Joint venture med en ejendomsudvikler. Se mere herom på side 14. Herudover skal FDF gennemføre en proces med at erhverve og ombygge en anden ejendom.



Planløsning, 2. sal

CONFIDENTIAL



# A - FULD KONVERTERING TIL BOLIG

Forventet IRR på 13,6% med et Exit Yield på 3,25%

Cash Flow							
Forudsætninger (inputs)		Byggeforudsætninger					
Inflation (indeksering)	1,50%	Note 1: Der antages udviklingsperiode på 18 mdr. (projektudvikling og projektering) Note 2: Der antages byggeperiode på 18 mdr. Note 3: Fuldt udlejet ved færdiggørelse					
Nettostartafkast (nøglefærdigt)	3,25%						
Exit startafkast [NOI/afkast]	3,25%						
Churn rate (årlig udskiftninger)	25,00%						
Tid	0	1	2	3	4	5	Terminal år 6
	01-03-2022	01-03-2023	01-03-2024	01-03-2025	01-03-2026	01-03-2027	01-03-2028
<b>Indeksering, aggregeret</b>	0,0%	1,5%	3,0%	4,6%	6,1%	7,7%	9,3%
Lejeindtægt fra ungdomsboliger	0	2.598.000	5.196.000	5.196.000	5.196.000	5.196.000	5.196.000
Indtægter fra ejendomsforbedringer							
<b>Indtægter i alt fra projekt</b>	<b>0</b>	<b>2.598.000</b>	<b>5.196.000</b>	<b>5.196.000</b>	<b>5.196.000</b>	<b>5.196.000</b>	<b>5.196.000</b>
Driftsomkostninger	-773.280	-773.280	-773.280	-773.280	-773.280	-773.280	-773.280
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-773.280</b>	<b>-773.280</b>	<b>-773.280</b>	<b>-773.280</b>	<b>-773.280</b>	<b>-773.280</b>	<b>-773.280</b>
<b>Løbende genudlejning ved udskiftninger</b>							
Tomgang af churn							
Genudlejning		-54.125	-108.250	-108.250	-108.250	-108.250	-108.250
Indeksering	0	25.747	127.133	192.133	258.109	325.074	393.043
<b>Driftsresultat (NOI)</b>	<b>-773.280</b>	<b>1.742.217</b>	<b>4.333.353</b>	<b>4.398.353</b>	<b>4.464.329</b>	<b>4.531.294</b>	<b>4.599.263</b>
Førstegangsudlejning og markedsføring		-520.000					
Kompensation for gener fra byggeri							
Byggeomkostninger	-28.578.000	-28.578.000					
Rådgiveromkostninger	-5.239.300	-5.239.300					
Uforudsete omkostninger, 15%	-5.072.595	-5.072.595					
Projektstyring, DEAS Asset Management	-3.111.192	-3.111.192					
Indeksering	0	-637.816					
<b>Byggeomkostninger og markedsføring i alt</b>	<b>-42.001.087</b>	<b>-43.158.903</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Terminalværdi</b>							Exit værdi, DKK <b>141.515.782</b>
<b>Samlet pengestrømme</b>	<b>-42.774.367</b>	<b>-41.416.686</b>	<b>4.333.353</b>	<b>4.398.353</b>	<b>4.464.329</b>	<b>4.531.294</b>	<b>146.115.045</b>
TVM (diskonteringsfaktor)	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83
<b>Investeringsnøgletal</b>							
IRR, %		13,6%					
Egenkapital multipl, x-gange		2,0-x					
NPV (nutidsværdi), Dkr.		53.565.294					
Yield-on-cost (netto, first year), %		4,9%					

Udviklingsgevinst Bolig	kr.
Nøglefærdig værdi	136.083.692
Værdi ejendomsforbedringer	0
Udviklingsomkostninger	-84.002.173
<b>Udviklingsgevinst Bolig</b>	<b>52.081.519</b>
<b>Udviklingsgevinst Bolig %</b>	<b>38,3%</b>

- Udviklingsprojekt på 4 etager studiebolig, hvor hver etage konverteres til 14 lejemål med en gennemsnit str. på 31 m<sup>2</sup> (brutto). Parterre-kælder udnyttes til depot og fællesrum og medtages ikke som legebærende boligreal.
- Forventet IRR på 13,6%
- Omkostninger forbundet med udvikling af projektet anløber 84 millioner kroner, hvor byggeomkostning, ekstern rådgivning, uforudsete udgifter, projektudvikling og byggestyring er indkalkuleret.
- Udviklingsgevinst på boligprojektet er på 52 millioner kroner hvilket svarer til en udviklingsgevinst på 38,3%

CONFIDENTIAL

## B - FULD KONVERTERING TIL KONTOR

### Forudsætninger

Dette scenarie beskriver en udviklingscase, hvor ejendommen udvikles og ombygges til 100% kontor. Det forudsættes derfor at FDF's aktiviteter henlægges en anden ikke nærmere fastsat lokation. Flytningen muliggøres af det provenu som FDF modtager som følge af ejendomssalget.

### Økonomi

De årlige driftsomkostningerne er udregnet til 307 kr. pr. m<sup>2</sup> og samlet omkostning for ombygning til kontor fastsættes til 19.389 kr. pr. m<sup>2</sup> excl. moms. Nutidsværdi er 67,3 mio. kr. Projektet forudsættes som udgangspunkt udviklet og bygget af FDF.

### Muligheder/fordele

- Parkering kan tilbydes i P-kælder umiddelbart rundt om hjørnet.
- Der kan dannes attraktive størrelser på kontorlejemålene (2 stk. af ca. 433 m<sup>2</sup> pr. etage).

### Risiko/udfordringer

- Byggetilladelse i KK tager 1-1,5 år pt.
- Stigende byggepriser forventes
- Finansiering af udviklings- og byggeproces
- Brand- og flugtveje, friareal og tilgængelighed

### Delanbefaling

På trods af en rigtig pæn potentiel udviklingsgevinst på 62 mio. kr., anbefales det ikke at forfølge dette scenario, da det vurderes at procesrisiko og investeringsvillighed ikke stemmer overens med FDF's profil. Risikoen kan reduceres ved at indgå i Joint venture med en ejendomsudvikler. Se mere herom på side 14. Herudover skal FDF gennemføre en proces med at erhverve og ombygge en anden ejendom.



Planløsning, 2. sal

# B - FULD KONVERTERING TIL KONTOR

Forventet IRR på 27,5% med et Exit Yield på 4,00%

Cash Flow							
Forudsætninger (inputs)		Byggeforsudsætninger					
Inflation (indeksering)	1,50%	Note 1: Der antages udviklingsperiode på 18 mdr. (projektudvikling og projektering) Note 2: Der antages byggeperiode på 18 mdr. Note 3: Fuldt udlejet ved færdiggørelse					
Nettostartafkast (nøglefærdigt)	4,00%						
Exit startafkast [NOI/afkast]	4,00%						
Churn rate (årlig udskiftninger)	25,00%						
Tid	0	1	2	3	4	5	Terminal år
	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028
Indeksering, aggregeret	0,0%	1,5%	3,0%	4,6%	6,1%	7,7%	9,3%
Lejeindtægt fra ungdomsboliger	0	2.110.875	4.221.750	4.221.750	4.221.750	4.221.750	4.221.750
Indtægter fra ejendomsforbedringer							
<b>Indtægter i alt fra projekt</b>	<b>0</b>	<b>2.110.875</b>	<b>4.221.750</b>	<b>4.221.750</b>	<b>4.221.750</b>	<b>4.221.750</b>	<b>4.221.750</b>
Indtjening fra lejebetalt driftsomkostninger		215.140	430.280	430.280	430.280	430.280	430.280
Driftsomkostninger	-661.715	-661.715	-661.715	-661.715	-661.715	-661.715	-661.715
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-661.715</b>	<b>-446.575</b>	<b>-231.435</b>	<b>-231.435</b>	<b>-231.435</b>	<b>-231.435</b>	<b>-231.435</b>
Løbende genudlejning ved udskiftninger							
Tomgang af churn		0 måned	0	0	0	0	0
Genudlejning		0,0%	0	0	0	0	0
Indeksering	0	24.964	120.607	182.271	244.860	308.388	372.868
<b>Driftsresultat (NOI)</b>	<b>-661.715</b>	<b>1.689.265</b>	<b>4.110.922</b>	<b>4.172.586</b>	<b>4.235.175</b>	<b>4.298.703</b>	<b>4.363.183</b>
Førstegangsudlejning og markedsføring							
Kompensation for gener fra byggeri		-633.263					
Byggeomkostninger	-12.990.000	-12.990.000					
Rådgiveromkostninger	-2.219.125	-2.219.125					
Uforudsete omkostninger, 15%	-2.281.369	-2.281.369					
Projektstyring, DEAS Asset Management	-1.399.240	-1.399.240					
Indeksering	0	-292.845					
<b>Byggeomkostninger og markedsføring i alt</b>	<b>-18.889.733</b>	<b>-19.815.841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
							Exit værdi, DKK
							<b>109.079.576</b>
<b>Samlet pengestrømme</b>	<b>-19.551.448</b>	<b>-18.126.576</b>	<b>4.110.922</b>	<b>4.172.586</b>	<b>4.235.175</b>	<b>4.298.703</b>	<b>113.442.760</b>
TVM (diskonteringsfaktor)	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79
<b>Investeringsnøgletal</b>							
IRR, %	27,5%						
Egenkapital multipl, x-gange	3,8-x						
NPV (nutidsværdi), Dkr.	67.338.270						
Yield-on-cost (netto, first year), %	10,3%						

Udviklingsgevinst kontor	kr.
Nøglefærdig værdi	99.733.722
Værdi ejendomsforbedringer	0
Udviklingsomkostninger	-37.779.467
<b>Udviklingsgevinst kontor</b>	<b>61.954.256</b>
<b>Udviklingsgevinst kontor %</b>	<b>62,1%</b>

- Udviklingsprojekt, hvor alle 5 etager udvikles til kontor, hvor hver etage udgør et kontorareal på 433 m<sup>2</sup>. Kontorarealerne bliver åbne kontorer med tilhørende kantine i kælder.
- Forventet IRR på 27,5%
- Omkostninger forbundet med udvikling af projektet løber op i 37,8 millioner kroner, hvor byggeomkostning, ekstern rådgivning, uforudsete udgifter, projektudvikling og byggestyring er indkalkuleret.
- Udviklingsgevinst på boligprojektet er på 22 millioner kroner hvilket svarer til en udviklingsgevinst på 62,1%

CONFIDENTIAL



## C - Blandet bolig og erhverv

### Forudsætninger

Dette scenarie beskriver en udviklingscase, hvor ejendommen udvikles og ombygges til 40% kontor og 60% ungdomsbolig. Det forudsættes derfor at FDF's aktiviteter henlægges en anden ikke nærmere fastsat lokation. Flytningen muliggøres af det provenu som FDF modtager som følge af ejendomssalget.

### Økonomi

De årlige driftsomkostningerne er udregnet til 350 kr. pr. m<sup>2</sup> og omkostning pr. m<sup>2</sup> for ombygning til kontor og bolig fastsættes som i scenarie A og B. Nutidsværdi er 84,3 mio. kr. Projektet forudsættes som udgangspunkt udviklet og bygget af FDF.

### Muligheder/fordele

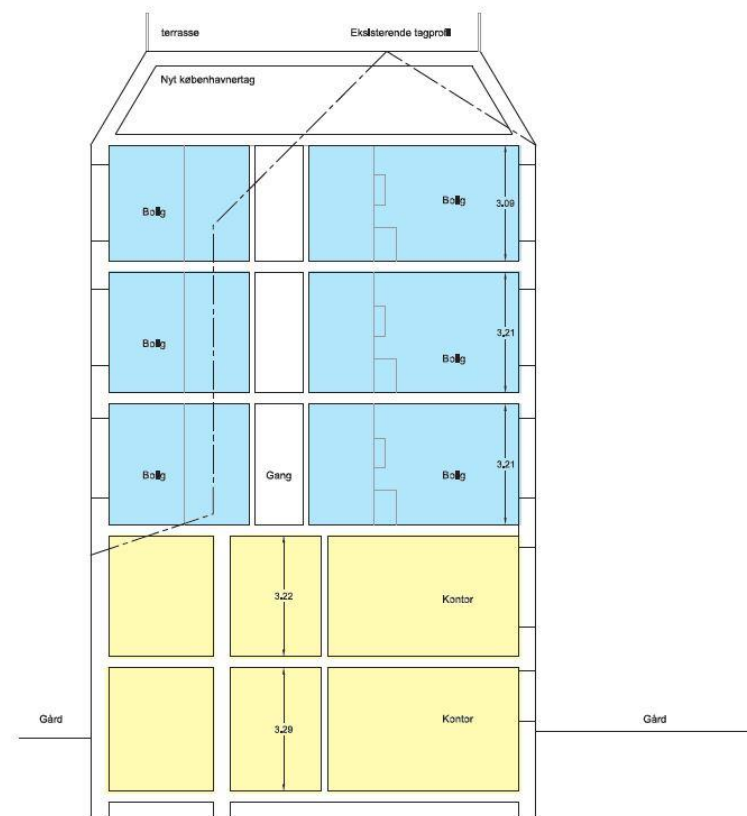
- Fuld legebærende udnyttelse af parterreetagen kan kombineres med den høje værdiskabelse ved boliger ovenover.

### Risiko/udfordringer

- Kontor og ungdomsbolig sammenblandes, hvilket ikke er optimalt udlejningsmæssigt
- Byggetilladelse i KK tager 1-1,5 år pt.
- Stigende byggepriser forventes
- Finansiering af udviklings- og byggeproces
- Brand- og flugtveje, friareal og tilgængelighed

### Delanbefaling

På trods for opnåelse af den maksimale nøglefærdige værdi på 148,6 mio. kr., anbefales det ikke at forfølge dette scenario, da det vurderes at procesrisiko og investeringsvillighed ikke stemmer overens med FDF's profil. Risikoen kan reduceres ved at indgå i Joint venture med en ejendomsudvikler. Se mere herom på side 14. Herudover skal FDF gennemføre en proces med at erhverve og ombygge en anden ejendom.



CONFIDENTIAL

# C- BLANDET BOLIG OG ERHVERV

Forventet IRR på 22,0% med et vægtet Exit Yield på 3,45%

Cash Flow							
Forudsætninger (inputs)		Byggeforudsætninger					
Inflation (indeksering)	1,50%	Note 1: Der antages udviklingsperiode på 18 mdr. (projektudvikling og projektering) Note 2: Der antages byggeperiode på 18 mdr. Note 3: Fuldt udlejet ved færdiggørelse					
Nettostartafkast (nøglefærdigt)	3,45%						
Exit startafkast [NOI/afkast]	3,45%						
Churn rate (årlig udskiftninger)	25,00%						
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
<b>Indeksering, aggregeret</b>	0,0%	1,5%	3,0%	4,6%	6,1%	7,7%	9,3%
Lejeindtægt fra ungdomsboliger	0	1.948.500	3.897.000	3.897.000	3.897.000	3.897.000	3.897.000
Indtægter fra kontor	0	844.350	1.688.700	1.688.700	1.688.700	1.688.700	1.688.700
<b>Indtægter i alt fra projekt</b>	<b>0</b>	<b>2.792.850</b>	<b>5.585.700</b>	<b>5.585.700</b>	<b>5.585.700</b>	<b>5.585.700</b>	<b>5.585.700</b>
Indtjening fra lejebetal driftomkostninger		86.056	172.112	172.112	172.112	172.112	172.112
Driftsomkostninger	-758.054	-758.054	-758.054	-758.054	-758.054	-758.054	-758.054
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-758.054</b>	<b>-671.998</b>	<b>-585.942</b>	<b>-585.942</b>	<b>-585.942</b>	<b>-585.942</b>	<b>-585.942</b>
<b>Løbende genudlejning ved udskiftninger</b>							
Tomgang af churn	1 måned	-40.594	-81.188	-81.188	-81.188	-81.188	-81.188
Genudlejning	25,0%	-40.594	-81.188	-81.188	-81.188	-81.188	-81.188
Indeksering	0	30.595	146.210	220.964	296.839	373.852	452.021
<b>Driftsresultat (NOI)</b>	<b>-758.054</b>	<b>2.070.259</b>	<b>4.983.593</b>	<b>5.058.347</b>	<b>5.134.222</b>	<b>5.211.235</b>	<b>5.289.404</b>
Førstegangsudlejning og markedsføring		-513.305					
Kompensation for gener fra byggeri							
Byggeomkostninger på kontor	-5.196.000	-5.196.000					
Byggeomkostninger på Bolig	-17.146.800	-17.146.800					
Rådgiveromkostninger	-4.031.230	-4.031.230					
Uforudsete omkostninger, 15%	-3.397.859	-3.397.859					
Projektstyring, DEAS Asset Management	-2.426.411	-2.426.411					
Indeksering	0	-490.674					
<b>Byggeomkostninger og markedsføring i alt</b>	<b>-32.198.300</b>	<b>-33.202.279</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
							Exit værdi, DKK
<b>Terminalværdi</b>							<b>153.175.734</b>
<b>Samlet pengestrømme</b>	<b>-32.956.354</b>	<b>-31.132.020</b>	<b>4.983.593</b>	<b>5.058.347</b>	<b>5.134.222</b>	<b>5.211.235</b>	<b>158.465.138</b>
TVM (diskonteringsfaktor)	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82
<b>Investeringsnøgletal</b>							
IRR, %	22,0%						
Egenkapital multipl, x-gange	2,9-x						
NPV (nutidsværdi), Dkr.	84.317.804						
Yield-on-cost (netto, first year), %	7,4%						

Udviklingsgevinst MIX		kr.
Nøglefærdig værdi	148.555.825	
Værdi ejendomsforbedringer	0	
Udviklingsomkostninger	-65.513.091	
<b>Udviklingsgevinst MIX</b>	<b>83.042.735</b>	
<b>Udviklingsgevinst MIX %</b>	<b>55,9%</b>	

- Udviklingsprojekt på 5 etage, hvoraf 3 konverteres til bolig og 2 udvikles til kontor.
- Forventet IRR på 22,0%
- Omkostninger forbundet med udvikling af projektet løber op i 65,5 millioner kroner, hvor byggeomkostning, ekstern rådgivning, uforudsete udgifter, projektudvikling og byggestyring er indkalkuleret.
- Udviklingsgevinst på boligprojektet er på 83 millioner kroner hvilket svarer til en udviklingsgevinst på 55,9%

CONFIDENTIAL

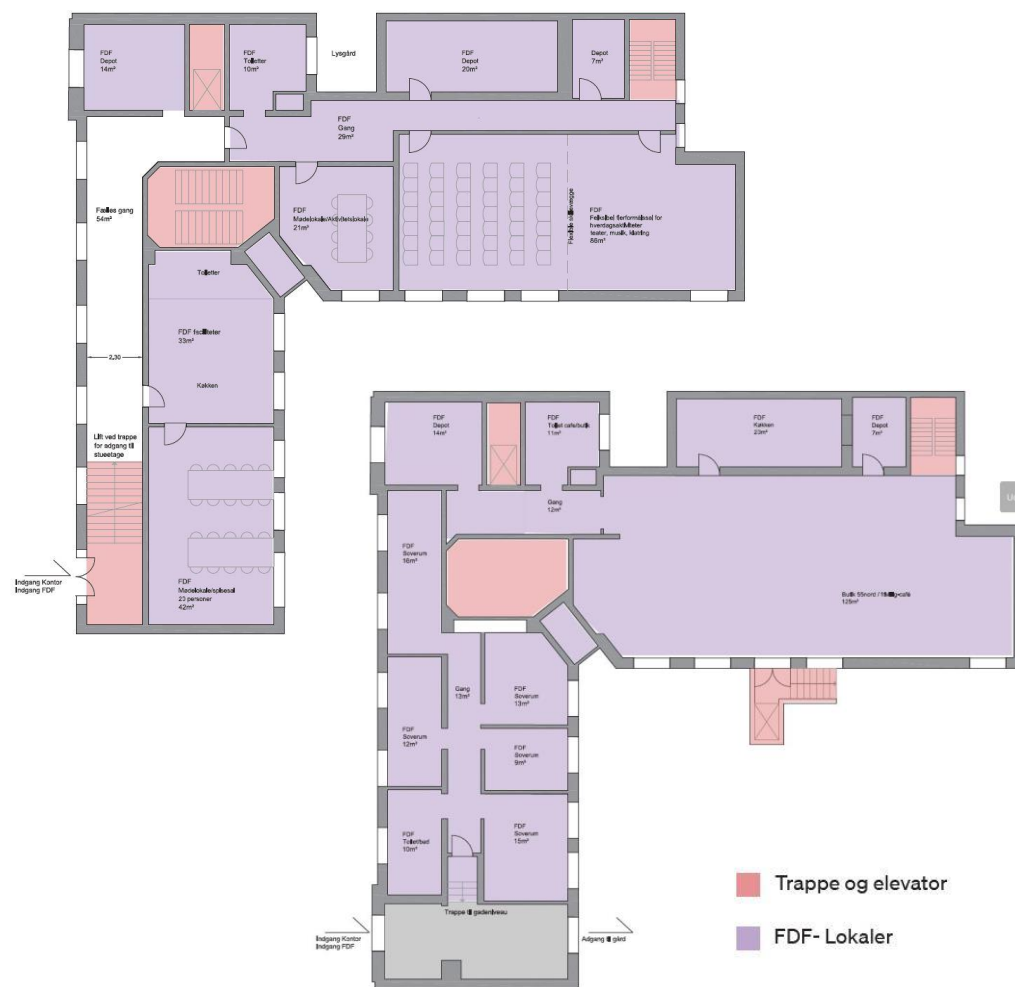
Dette scenarie beskriver en udviklingscase, hvor ejendommen udvikles og ombygges til FDF aktiviteter i parterre, stueplan og ca. halvdelen af 2. sal (dobb. højt rum). Det forudsættes derfor at ejendommen ejelejlighedsopdeles og at FDF's aktiviteter bibeholdes på lokationen, men samles i den nederste dele af bygningen. Der er taget udgangspunkt i foreløbigt rumprogram defineret af FDF. Ejerlejlighed til kontor ovenfor (2. - 4. sal) frasælges til ejendomsudvikler og provenuet herfra bruges til FDF's ombygningsinvestering. Ombygning udføres samlet for hele bygningen af køber/udvikler efter kravspecifikation fra FDF.

De årlige driftsomkostningerne er udregnet til 290 kr. pr. m2 og omkostning pr. m2 for ombygning til både kontor og FDF aktiviteter er fastsat til 19.389 kr. pr. m2. Nutidsværdi er 18,9 mio. kr. Arealer til FDF aktiviteter forudsættes at ikke leje bærende i casen. Omkostning til istandsættelse af disse lokaler er til gengæld medtaget.

- Fuld legebærende udnyttelse af parterreetagen kan kombineres med den høje værdiskabelse ved kontor ovenover.
- Kontor og FDF aktiviteter kan godt kombineres.
- Ombygning af lokaler til FDF aktiviteter finansieres af provenu fra salg af ejerlejlighed til kontor

- Byggetilladelse i KK tager 1-1,5 år pt., men køber/udvikler kan tage risikoen.
- Stigende byggepriser forventes
- FDF skal indgå som minoritetsejer i ejerforening med ejer af kontorerne.
- Brand- og flugtveje, friareal og tilgængelighed

Det anbefales at forfølge dette scenario, da det vurderes at procesrisiko og investeringsvillighed ligger på niveau med overens med FDF's profil.





# D - FULD KONTOR + FDF BEHOLDER 2 ETAGER

Forventet IRR på 12,5% med et Exit Yield på 4,00%

Cash Flow							
Forudsætninger (inputs)		Byggeforudsætninger					
Inflation (indeksering)	1,50%	Note 1: Der antages udviklingsperiode på 18 mdr. (projektudvikling og projektering) Note 2: Der antages byggeperiode på 18 mdr. Note 3: Fuldt udlejet ved færdiggørelse					
Nettostartafkast (nøglefærdigt)	4,00%						
Exit startafkast [NOI/afkast]	4,00%						
Churn rate (årlig udskiftninger)	25,00%						
Tid	0	1	2	3	4	5	Terminal år
	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028
Indeksering, aggregeret	0,0%	1,5%	3,0%	4,6%	6,1%	7,7%	9,3%
Indtægter fra kontor	0	1.266.525	2.533.050	2.533.050	2.533.050	2.533.050	2.533.050
<b>Indtægter i alt fra projekt</b>	<b>0</b>	<b>1.266.525</b>	<b>2.533.050</b>	<b>2.533.050</b>	<b>2.533.050</b>	<b>2.533.050</b>	<b>2.533.050</b>
Indtjening fra lejebetalt driftomkostninger		258.168	258.168	258.168	258.168	258.168	258.168
Driftsomkostninger	-627.941	-627.941	-627.941	-627.941	-627.941	-627.941	-627.941
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-627.941</b>	<b>-369.773</b>	<b>-369.773</b>	<b>-369.773</b>	<b>-369.773</b>	<b>-369.773</b>	<b>-369.773</b>
Løbende genudlejning ved udskiftninger							
Tomgang af churn		0	0	0	0	0	0
Genudlejning		0	0	0	0	0	0
Indeksering	0	13.451	65.385	98.815	132.746	167.187	202.144
<b>Driftsresultat (NOI)</b>	<b>-627.941</b>	<b>910.203</b>	<b>2.228.662</b>	<b>2.262.092</b>	<b>2.296.023</b>	<b>2.330.464</b>	<b>2.365.421</b>
Førstegangsudlejning og markedsføring		-639.958					
Kompensation for gener fra byggeri							
Byggeomkostninger på kontor	-12.990.000	-12.990.000					
Rådgiveromkostninger	-2.219.125	-2.219.125					
Uforudsete omkostninger, 15%	-2.281.369	-2.281.369					
Projektstyring, DEAS Asset Management	-1.399.240	-1.399.240					
Indeksering	0	-292.945					
<b>Byggeomkostninger og markedsføring i alt</b>	<b>-18.889.733</b>	<b>-19.822.636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
							Exit værdi, DKK
<b>Terminalværdi</b>							<b>59.135.517</b>
<b>Samlet pengestrømme</b>	<b>-19.517.674</b>	<b>-18.912.433</b>	<b>2.228.662</b>	<b>2.262.092</b>	<b>2.296.023</b>	<b>2.330.464</b>	<b>61.500.937</b>
TVM (diskonteringsfaktor)	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79
<b>Investeringsnøgletal</b>							
IRR, %	12,5%						
Egenkapital multipl, x-gange	1,9-x						
NPV (nutidsværdi), Dkr.	18.852.015						
Yield-on-cost (netto, first year), %	5,6%						

Udviklingsgevinst kontor (3 etager)		kr.
Nøglefærdig værdi		47.630.000
Værdi ejendomsforbedringer		0
Udviklingsomkostninger		-37.779.467
<b>Udviklingsgevinst kontor (3 etager)</b>		<b>9.850.534</b>
<b>Udviklingsgevinst kontor (3 etager) %</b>		<b>20,7%</b>

- Udviklingsprojekt på 5 etager erhverv med tilhørende fælles rum samt depot rum - 2 af etagerne vil blive udnyttet af FDF og genererer derfor ingen leje
- Forventet IRR på 12,5%
- Omkostninger forbundet med udvikling af projektet løber op i 37,8 millioner kroner, hvor byggeomkostning, ekstern rådgivning, uforudsete udgifter, projektudvikling og byggestyring er indkalkuleret
- Udviklingsgevinst på projektet er på 9,8 millioner kroner hvilket giver en gevinst på 20,7%

CONFIDENTIAL

# GENERELT

## Joint venture

Såfremt FDF ikke ønsker at påtage sig den fulde risiko ved udvikling af projektet, kan en anden mulig løsning være at indgå i et Joint Venture med en udvikler.

I et Joint Venture kan udvikler f.eks. købe en andel af nuværende bygning (eksempelvis 35%) og dermed også bidrage med 35% af udviklingsomkostningen - og 35% af driften i ejendommen.

Ejendommen er af EDC vurderet til 43,6 millioner kroner.

## Likviditetsberegning, Scenario D

Indtjening ved en JV (Kontor)	
Salg af Ejendom	15.277.500
Okostninger forbundet med udvikling	-24.556.653
Indtjening forbundet med udlejning pr. år	2.672.099
Udviklingsgevinst	40.270.266
<b>likviditetsbehov</b>	<b>9.279.153</b>

## Delvis udvikling og frasalg

En mulighed for FDF er også blot at udvikle ejendommen frem til afslutning af Fase 1b (byggetilladelse) med henblik på et salg til investor, som overtager projektet og udfører byggeriet. Herved optimeres salgsprisen mod afholdelse af udviklingsomkostning på 8-10 mio. kr.

I de fleste cases foreligger ikke en enten/eller situation i forhold til ejerskab eller investering, men nærmere et spørgsmål om hvor meget kapital FDF ønsker og kan binde i projektet. Jo større kapitalbinding og risiko, des større udviklingsgevinst. DAM har fastsat anbefalingen i hver case ud fra ambitioner og begrænsninger videregivet i dokumentation og på møde med FDF. DAM har et netværk af potentielt interesserede investorer herunder små og store ejendomsudviklere og institutionelle investorer, som vi kan dele projektet med, hvis FDF beslutter dette.

## Bæredygtighed

Det anbefales at FDF overvejer og beslutter hvilken bæredygtighedsprofil et fremtidigt projekt skal have, både i forhold til egne arealer, men også i forhold til arealer som evt. frasælges. En attraktiv bæredygtighedsprofil, f.eks. gennem en DGNB certificering er efterspurgt af de fleste investorer, lejere og købere.

## Faser

Alle scenarierne forudsættes generelt at følge nedenstående sagsforløb, men der vil være mulighed for optimeringer afhængig af hvilken risikoprofil udviklingsprojektet udformes med.

Fase 0: Februar 2022 - Oktober 2022

Forundersøgelse og beslutningsfasen: Cases, evt. afklaring af JV interessenter, FDF beslutningsproces.

Fase 1a: November 2022 - september 2023

Projektudvikling, del 1: evt. JV aftale, FDF Brugerproces, tekniske forundersøgelser, helhedsplan/skitseprojekt og projektering frem til myndighedsprojekt.

Fase 1b: Oktober 2023 - november 2024

Projektudvikling, del 2: udførselsprojekt, tidlig nedrivning, miljøoprensning, byggetilladelse

Fase 2: December 2024 - november 2025

Byggeri: Ombygning af ejendommen afsluttet med indflytning.

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