

# CASEANALYSE RYSENSTEENSGADE 3

CONFIDENTIAL

# EXECUTIVE SUMMARY

## *Baggrund*

Deas Asset Management (DAM) fremsendte d. 4. marts "Potentialeanalyse - Rysensteensgade 3" til FDF's evaluering. FDF's tilbagemelding på materialet var at man ønsker at arbejde videre med rapportens case "D - FDF udnytter to af etagerne", men at casen skal tilpasses FDF's krav og ønsker til bla. rumbehov og økonomi. DAM har derfor udarbejdet nærværende rapport, som tilpasser, uddyber netop dette scenarie i tid, projekt og økonomi.

På møde d. 25. marts blev FDF's behov for mødelokaler og kontorarbejdspladser, værelser mv. præciseret og overdraget til LINK arkitektur (LINK), som efterfølgende har lavet en syntese mellem FDF's rumbehov og bygningens to nederste etager. Herudover har LINK indrettet resten af bygningen iht. casen.

Telefonisk og på mødet blev det endvidere præciseret at FDF ikke ønsker at investere den anbefalede udviklingsomkostning på 37,8 mio. kr. fra Potentialeanalysen. DAM derfor sammensat en løsning af de nuværende udfordringerne, hvor investeringerne opdeles i etaper og udskydes i tid. Således investeres kun i det absolut nødvendige for at få "rygraden" og kerneønskerne på plads i de første etape, dog forberedes ejendommen til en evt. geninvestering efter en årrække med positiv drift.

## *Muligheder/fordele*

- FDF bibeholder fuldt ejerskab og beliggenhed i København
- Relativ beskedne investering på 15,5 mio. kr. giver positiv drift
- Rumbehov optimeres til det fremtidige behov, herunder etablering af to "giv et år værelser" hos FDF
- FDF's husleje for parterre og stuen er sat til 0 kr.

## *Risiko/udfordringer*

- Byggetilladelse i KK risikerer at tage 1-1,5 år pt.
- Stigende byggepriser forventes
- Udlejning af kontorlejemål efter endt renovering skal sikres
- Brand- og flugtveje, friareal og tilgængelighed

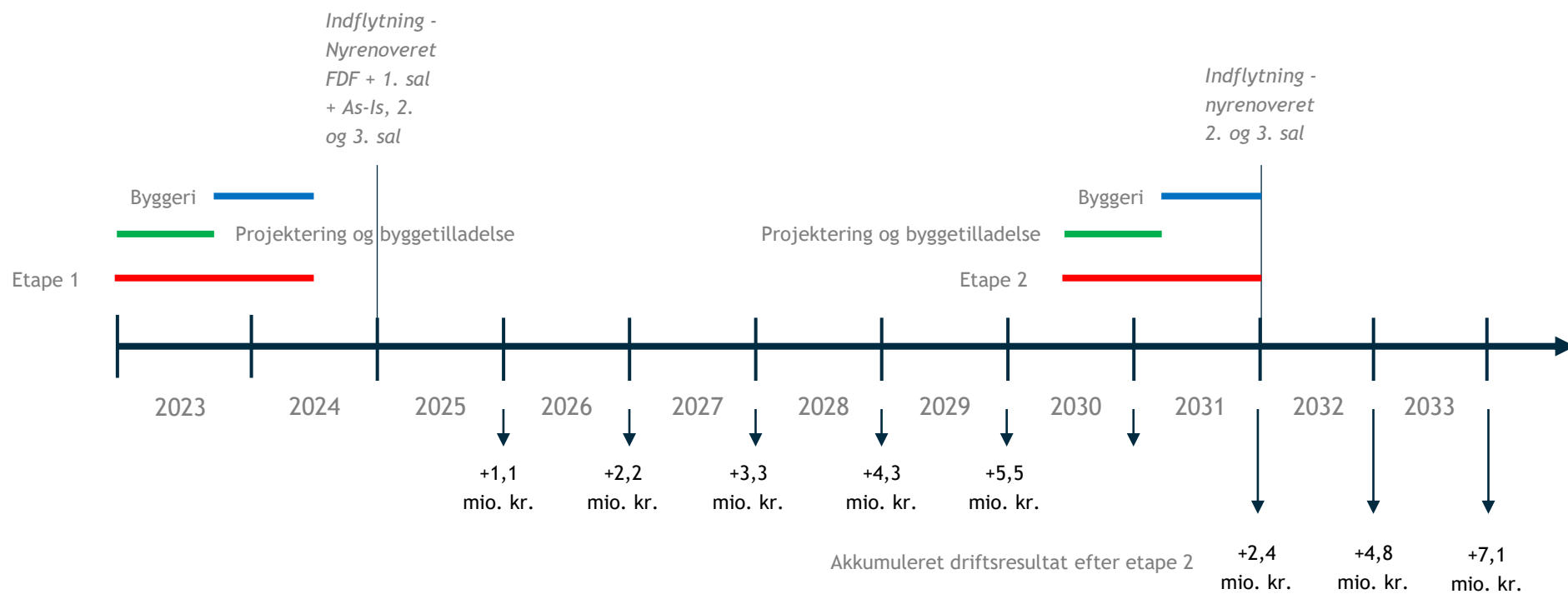
## *Anbefaling*

Det anbefales at opdele og gennemføre investeringen i to etaper, hvor første etape sikrer at ejendommens infrastruktur til kontorformål etableres og hvor ejendommens driftsresultat bliver positivt. Når der efter en årrække er opnået en tilfredsstillende opsparing, igangsættes etape 2, hvor resten af ejendommen ombygges og driftsresultatet optimeres yderligere.

## *Bilag*

Bilag 1 - Rysensteensgade 3 - Mulighedsstudie og analyse fra LINK Arkitektur af 04.05.2022

# ETAPEOPDELING



CONFIDENTIAL

# ETAPE 1, BYGGEARBEJDER OG UDLEJNING

## *Fælles bestanddele (6,5 mio. kr.)*

- Nedrivning af glastrappetårn i gården og genetablering af vindueshuller i tre fag fra stuen til 3. sal
- Ny elevator fra kælder til 3. sal etableres + lift fra gadeniveau til høj stue i port.
- Fælles opgang istandsættes
- Facade udbedres lokalt i gavl (VLHP 07, delvis)
- Etageadskillelser eftergås (VLHP 09)
- Yderdøre istandsættes (VLHP 12)
- Hovedtrapper istandsættes (VLHP 14)
- Bagtrapper istandsættes (VLHP 15)
- Portgennemgang istandsættes (VLHP 17)

## *Kælder + stuen: FDF's lejemål (848 m<sup>2</sup> - 5.900 kr./m<sup>2</sup> - 5 mio. kr.)*

- Etablering af indskudt etage i dobb. højt rum
- Indretning af 2 nye toiletter i kælder og stue.
- Gulve, lofter og vægge tilpasses nye ruminddelinger
- Overflader istandsættes, kældergulve bibeholdes (VLHP 04)
- EL-installation eftergås og tilpasses (VLHP 22, delvis)
- Belysning eftergås og tilpasses (VLHP 22, delvis)
- Eksisterende ventilation bibeholdes

## *1. sal: Kontor, høj leje (400 m<sup>2</sup> - 8.750 kr./m<sup>2</sup> - 3,5 mio. kr.)*

- Nyt ventilationsanlæg med køl på etagen
- EL installation og etagetavle udskiftes (VLHP 22, delvis)
- Belysning udskiftes (VLHP 22, delvis)

- Nedrivning af indvendige vægge
- Komplet renovering af indvendige overflader

## *2. + 3. sal: Kontor, lav leje (800 m<sup>2</sup> - 1.250 kr./m<sup>2</sup> - 1 mio. kr.)*

- EL installation tilpasses i nødtørftigt omfang
- Istandsættelse af overflader

Efter gennemførelse af etape 1 og efter at ejendommen er fuldt udlejet, vil driften af ejendommen generere et driftsoverskud på henimod 1,1 mio. kr. om året. DAM vurderer at efter blot 5 år vil FDF være i stand til at istandsætte resten af ejendommen og dermed optimere overskuddet yderligere. Bemærk at driften af kontorer fra parterre til 1. sal kan fortsætte uændret under etape 2 ombygningen, således at cashflowet opretholdes.

## *Udlejning*

DAM har indhentet nettoglejeniveauer fra DEAS' erhvervsudlejning;

Kontor, 1. sal (nutidigt moderne kontor)	1.950 kr. pr. m <sup>2</sup>
Kontor, 2. og 3. sal (as-is lokaler)	700 kr. pr. m <sup>2</sup>

## *Finansiering*

Finansiering af etape 1 kan gennemføres ved at realkreditbelåne ejendommen med op til 50% af ejendommens nuværende værdi.

# E - PARTERRE/STUE, FDF + 1. SAL, KONTOR

Forventet IRR på 16,6% 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)						
Nettostartafkast (nøglefærdigt)	4,00%	Note 2: Der antages byggeperiode på 18 mdr.						
Exit startafkast (NOI/afkast)	4,00%	Note 3: Fuldt udlejet ved færdiggørelse						
Churn rate (årlig udskiftninger)								
								Terminal år
Tid	0	1	2	3	4	5	6	
	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028	
<b>Indeksring, aggregeret</b>	0,0%	1,5%	3,0%	4,6%	6,1%	7,7%	9,3%	
Indtægter fra kontor	0	725.275	1.450.550	1.450.550	1.450.550	1.450.550	1.450.550	
<b>Indtægter i alt fra projekt</b>	<b>0</b>	<b>725.275</b>	<b>1.450.550</b>	<b>1.450.550</b>	<b>1.450.550</b>	<b>1.450.550</b>	<b>1.450.550</b>	
Indtjening fra lejetalt 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>	
<b>Løbende genudlejning ved udskiftninger</b>								
Tomgang af churn		0	0	0	0	0	0	
Genudlejning		0	0	0	0	0	0	
Indeksring	0	5.333	32.666	49.368	66.320	83.527	100.991	
<b>Driftsresultat (NOI)</b>	<b>-627.941</b>	<b>360.835</b>	<b>1.113.443</b>	<b>1.130.145</b>	<b>1.147.097</b>	<b>1.164.304</b>	<b>1.181.768</b>	
Førstegangsudlejning og markedsføring		-217.583						
Kompensation for gener fra byggeri								
Byggeomkostninger på kontor	-5.196.000	-5.196.000						
Rådgiveromkostninger	-1.299.000	-1.299.000						
Uforudsete omkostninger, 13%	-675.480	-675.480						
Projektskyring, DEAS Asset Management	-537.786	-537.786						
Indeksring	0	-118.888						
<b>Byggeomkostninger og markedsføring i alt</b>	<b>-7.708.266</b>	<b>-8.044.736</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
							Exit værdi, DKK	
<b>Terminalværdi</b>							<b>29.544.208</b>	
<b>Samlet pengestrømme</b>	<b>-8.336.207</b>	<b>-7.683.902</b>	<b>1.113.443</b>	<b>1.130.145</b>	<b>1.147.097</b>	<b>1.164.304</b>	<b>30.725.977</b>	
TVM (diskonteringsfaktor)	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79	
<b>Investeringsnøgletal</b>								
IRR, %							16,6%	
Egenkapital multipl, x-gange							2,2-x	
NPV (nutidsværdi), Dkr.							12.530.264	
Yield-on-cost (netto, first year), %							6,9%	

Udviklingsgevinst kontor	kr.
Nøglefærdig værdi	20.567.500
Værdi ejendomsforbedringer	0
Udviklingsomkostninger	-15.535.420
Udviklingsgevinst kontor	<b>5.032.080</b>
Udviklingsgevinst kontor %	<b>24,5%</b>

- Udviklingsprojekt på 3 etager, hvor kælder og stueetage udvikles til FDF's eget brug, og 1. sal udvikles til erhverv (kontor) - de 2 af etagerne der udnyttes af FDF genererer ingen leje. Ejendommens 2. og 3. sal udlejes som de er i dag
- Forventet IRR på 16,6%
- Omkostninger forbundet med udvikling af projektet løber op i 15,5 millioner kroner, hvor byggeomkostning, ekstern rådgivning, uforudsete udgifter, projektudvikling og byggestyring er indkalkuleret
- Udviklingsgevinst på projektet er på 5,0 millioner kroner hvilket giver en gevinst på 24,5%

CONFIDENTIAL

## ETAPE 2 - BYGGEARBEJDER OG UDLEJNING

### *Fælles bestanddele*

(13,0 mio. kr.)

- Fælles gård forskønnes/begrønnes
- Faldstammer udskiftes (VLHP 19)
- Vinduer istandsættes/udskiftes (VLHP 13)
- Tagrender og nedløb udskiftes (VLHP 11)
- Tag, tagbelægning og brandkamme udskiftes (VLHP 08, 10, 18)
- Udvendige belægninger udbedres (VLHP 01+02)
- Facade udbedres (VLHP 07, delvis)
- Vandinstallation udskiftes (VLHP 20)
- Belysning udskiftes (VLHP 22, delvis)
- Ventilation og køling udvides til 2. og 3. sal (VLHP 24)
- Øvrige bygninger istandsættes (VLHP 26)
- Centralvarmesystem udskiftes i hele bygningen (VLHP 21)

### *2. og 3. sal*

(800 m<sup>2</sup> - 8.750 kr./m<sup>2</sup> - 7,0 mio. kr.)

- Nedrivning af indvendige vægge
- Komplet renovering af indvendige overflader
- Nyt ventilationsanlæg med køl på etagerne
- EL installation og etagetavle udskiftes (VLHP 22, delvis)
- Belysning udskiftes (VLHP 22, delvis)

### *Udlejning*

DAM har indhentet nettolejeniveauer fra DEAS' erhvervsudlejning;

Kontor, 2. og 3. sal (nutidigt moderne kontor) 1.950 kr. pr. m<sup>2</sup>

### *Finansiering*

Finansiering af etape 2 kan gennemføres ved at realkreditbelåne ejendommen med op til 50% af ejendommens nuværende værdi. Efter vellykket gennemførelse af etape 1, vil ejendommens værdi være steget, hvorfor endnu en realkreditfinansieringsrunde kan gennemføres.

# 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