

**Bilag - DCF-beregning:**

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Terminalår	
Forrentningskrav % - fuld moderniseret ejendom	4,25																
Inflation %	0,90																
Diskonteringsrente %	5,15	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,58	0,55	0,52	0,50	0,47	
Antal m <sup>2</sup> - bolig	27.189																
Antal m <sup>2</sup> - nye boliger	5.894																
Antal m <sup>2</sup> - erhverv	68																
Antal m <sup>2</sup> - i alt	33.151																
Gns. boligleje pr. m <sup>2</sup> før modernisering, kr.	619																
Boligleje pr. m <sup>2</sup> efter BRL § 5, stk. 2 modernisering, kr.	1.400																
Leje pr. m <sup>2</sup> - nye boliger, kr.	1.200																
Ledigt gennemsnitslejemål, m <sup>2</sup>	0																
Værdi af ledigt gennemsnitslejemål, kr. pr. m <sup>2</sup>	0																
Moderniseringsomkostninger pr. m <sup>2</sup> , kr.		4.550	4.591	4.632	4.674	4.716	4.758	4.801	4.845	4.888	4.932	4.976	5.021	5.066	5.112	5.158	
Frigørelsesfrekvens, m <sup>2</sup>		1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	1.813	27.189
Forrentning af deposita %	0,10																
Depositata - bolig, antal mdr.	6																
Depositata - erhverv mv., kr.	0																
Lejeindtægt - boliger med OMK-leje	16.836.500	16.988.029	17.140.921	17.295.189	17.450.846	17.607.903	17.766.374	17.926.272	18.087.608	18.250.397	18.414.650	18.580.382	18.747.606	18.916.334	19.086.581	19.258.360	
Merleje - bolig, efter BRL § 5, stk. 2 modernisering	0	1.415.207	2.843.150	4.283.945	5.737.707	7.204.553	8.684.599	10.177.967	11.684.775	13.205.145	14.739.196	16.287.056	17.848.846	19.424.692	21.014.721	22.619.059	
Lejeindtægt - erhverv	68.000	68.612	69.230	69.853	70.481	71.116	71.756	72.401	73.053	73.711	74.374	75.043	75.719	76.400	77.088	77.782	
Lejeindtægt - nye boliger	7.072.800	7.136.455	7.200.683	7.265.489	7.330.879	7.396.857	7.463.428	7.530.599	7.598.375	7.666.760	7.735.761	7.805.383	7.875.631	7.946.512	8.018.031	8.090.193	
Vaskeriindtægter iflg. budget, anslået	400.000	403.600	407.232	410.897	414.596	418.327	422.092	425.891	429.724	433.591	437.494	441.431	445.404	449.413	453.457	457.538	
Forrentning deposita	11.955	9.202	9.992	10.790	11.594	12.406	13.225	14.052	14.886	15.728	16.577	17.434	18.298	19.171	20.051	20.939	
<b>Bruttoleje</b>	<b>24.389.255</b>	<b>26.021.104</b>	<b>27.671.208</b>	<b>29.336.163</b>	<b>31.016.103</b>	<b>32.711.162</b>	<b>34.421.475</b>	<b>36.147.183</b>	<b>37.888.421</b>	<b>39.645.331</b>	<b>41.418.052</b>	<b>43.206.729</b>	<b>45.011.504</b>	<b>46.832.521</b>	<b>48.669.928</b>	<b>50.523.871</b>	
Driftsudgifter - jf. OMK-budget	-6.154.300	-6.209.689	-6.265.576	-6.321.966	-6.378.864	-6.436.274	-6.494.200	-6.552.648	-6.611.622	-6.671.126	-6.731.166	-6.791.747	-6.852.873	-6.914.548	-6.976.779	-7.039.570	
Moderniseringsomkostninger BRL § 5, stk. 2	-8.247.330	-8.321.556	-8.396.450	-8.472.018	-8.548.266	-8.625.200	-8.702.827	-8.781.153	-8.860.183	-8.939.925	-9.020.384	-9.101.568	-9.183.482	-9.266.133	-9.349.528	0	
Administration - jf. OMK-budget + administration af erhverv	-1.683.500	-1.698.652	-1.713.939	-1.729.365	-1.744.929	-1.760.633	-1.776.479	-1.792.467	-1.808.600	-1.824.877	-1.841.301	-1.857.873	-1.874.594	-1.891.465	-1.908.488	-1.925.664	
Løbende vedligeholdelse - jf. OMK-budget + erhvervsdel	-5.370.500	-5.418.835	-5.467.604	-5.516.812	-5.566.464	-5.616.562	-5.667.111	-5.718.115	-5.769.578	-5.821.504	-5.873.898	-5.926.763	-5.980.104	-6.033.925	-6.088.230	-6.143.024	
Fradrag for driftsoverskud - ledig lejlighed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Anslået omgang ved renovering/genudlejning - 3 mdr.	-280.608	-283.134	-285.682	-288.253	-290.847	-293.465	-296.106	-298.771	-301.460	-304.173	-306.911	-309.673	-312.460	-315.272	-318.110	-320.973	
Andre udgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Udgifter i alt</b>	<b>-21.736.238</b>	<b>-21.931.864</b>	<b>-22.129.251</b>	<b>-22.328.414</b>	<b>-22.529.370</b>	<b>-22.732.134</b>	<b>-22.936.724</b>	<b>-23.143.154</b>	<b>-23.351.443</b>	<b>-23.561.606</b>	<b>-23.773.660</b>	<b>-23.987.623</b>	<b>-24.203.512</b>	<b>-24.421.343</b>	<b>-24.641.135</b>	<b>-15.429.232</b>	
<b>Driftsresultat / cash flow</b>	<b>2.653.016</b>	<b>4.089.240</b>	<b>5.541.957</b>	<b>7.007.749</b>	<b>8.486.733</b>	<b>9.979.027</b>	<b>11.484.751</b>	<b>13.004.028</b>	<b>14.536.979</b>	<b>16.083.726</b>	<b>17.644.392</b>	<b>19.219.106</b>	<b>20.807.992</b>	<b>22.411.178</b>	<b>24.028.793</b>	<b>35.094.639</b>	

NV årlig cash flow	2.523.078	3.698.486	4.766.892	5.732.465	6.602.283	7.382.995	8.080.843	8.701.692	9.251.042	9.734.057	10.155.578	10.520.148	10.832.023	11.095.192	11.313.391	
NV cash flows	120.390.164															
NV terminalværdi	388.787.858															<b>825.756.211</b>
Markedsværdi for tillæg af evt. ledig lejlighed, i alt	509.178.023															
Tillæg, ledig lejlighed	0															
Markedsværdi, i alt	509.178.023															
<b>Markedsværdi, i alt - afrundet</b>	<b>509.200.000</b>		<b>Markedsværdi, pr. m<sup>2</sup></b>		<b>15.360</b>											

**Følsomhedsberegning:**

	Leje (%)		
	(5,00)	-	5,00
	(0,50)	583.254.353	599.228.775
	(0,25)	536.003.143	551.231.100
<b>Afkast (%)</b>	-	494.614.666	<b>509.200.000</b>
	0,25	458.101.773	472.068.922
	0,50	425.685.504	439.114.196
			452.542.887