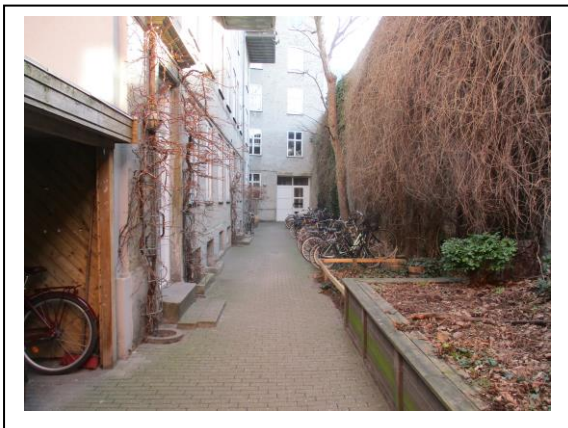


Revurdering 2023 af ejendommen tilhørende A/B Rymsgade 125, 125A og 125B



Billeder taget d. 27-01-2023

Beliggende Rymsgade 125, 125 A-B,
2100 København Ø

Matr.nr. 426 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Det bekræftes, at undertegnede valuar overholder de krav, der er fastsat til valuareren i bekendtgørelse 978 af den 28. juni 2018 L177 samt at ovenstående vurdering er udarbejdet i overensstemmelse

med ovennævnte bekendtgørelses betingelser, senest ændret af DE d. 10-07-2020.

Læs gerne høringssvarene, norm og vejledning, der kan fremsendes.

Den kontante handelsværdi p.t. jf. pkt. 26 kr. 89.700.000

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

1. Rekvirent

A/B Ryesgade 125, Ryesgade 125A og 125B
c/o Sjeldani att.: Charlotte Engell
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 33 24 21 11
ce@sjeldani.dk; steen@saabye.dk; christian@thefilmagency.dk

2. Vurderingsmand:

Lars Wismann, projektchef og direktør
cand.merc., ejendomsmægler & valuar
Wismann Property Consult A/S
Åboulevard 1, st.
1635 København V.
Mobil.: 4088 1998; CVR.: 28 31 27 17

3. Vurderingsobjektet tilhører A/B foreningen:

Ryesgade 125, 125A og 125B,
2100 København Ø
Matr.nr. 426 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Ejendomsnr. 474291

4. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten bruges til ansættelse af ejendomsværdien på en andelsboligforenings ejendom jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b) jf. nedenstående, hvor lovtæksten er anført:

ABL § 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

a) Anskaffelsesprisen.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. *Kontorchef Christine Maxner Erhvervsstyrelsen ERST har d. 14-09-2018 meddelt, at alene om domstol kan afgøre om en valuar har markedsindsigt. Der er ingen certificering af en valuars markedskendskab.*

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Stk. 3.

Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efterteranskaffelsen eller vurderingen.

5. Vurderingstema:

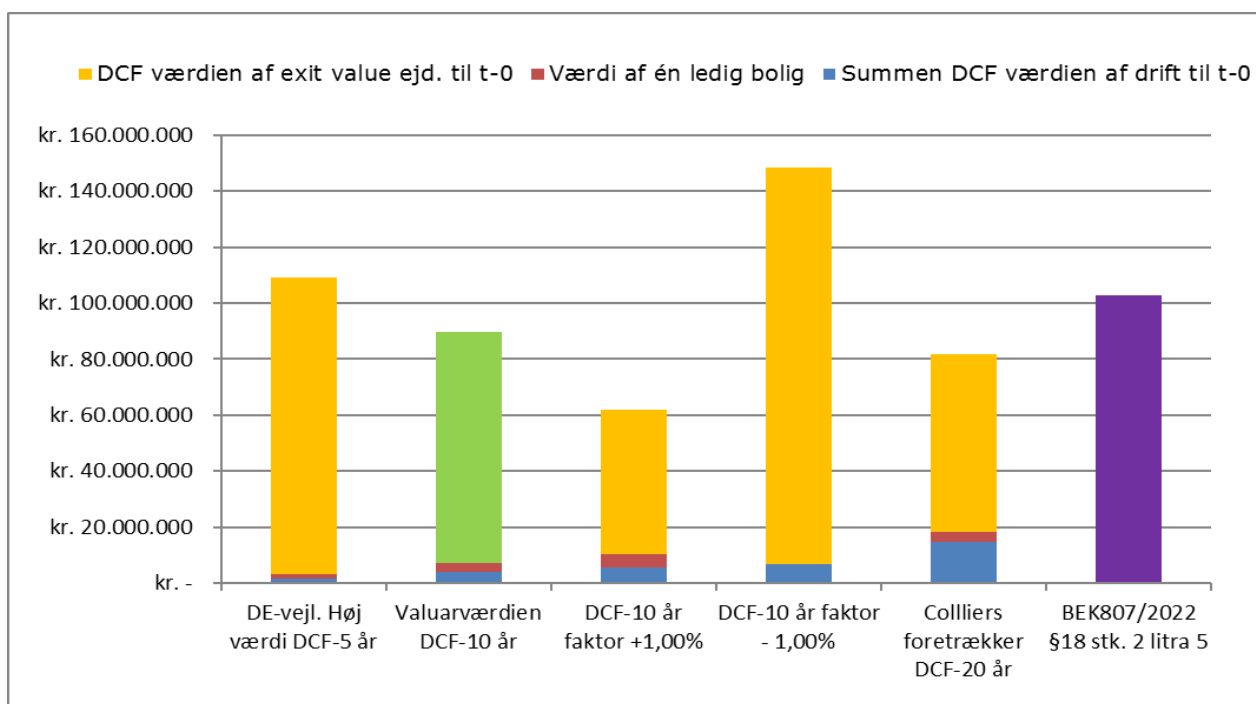
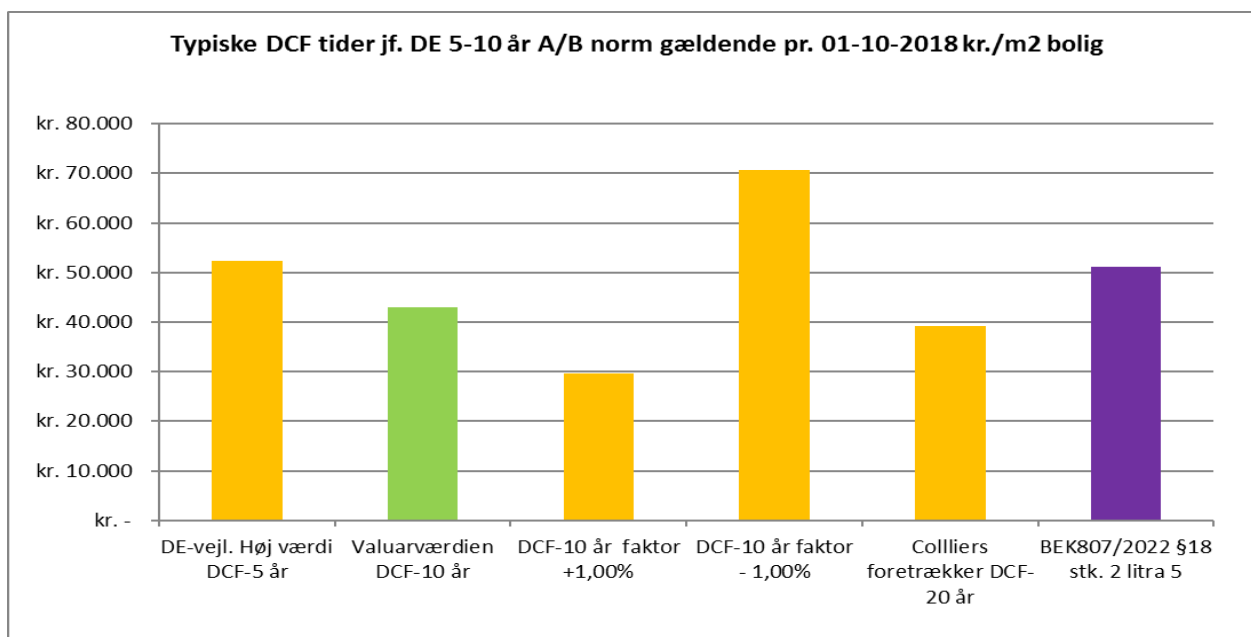
Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have på vurderingsdagen/underskriftsdagen med én ledig lejlighed samt på statusdagen d 31-12-2022. Værdien er beregnet efter DCF metoden og underbygges af kvadratmeterpriser og DCF-parametre som tilsvarende ejendomme er handlet til.

Af forsigtighedsgrunde er vurderingen sat til Dansk Ejendomsmæglerforening DE's vejledningens længste typiske DCF periode nemlig 10 år. De kyndige ud i DCF metoden vil vide, at jo kortere en DCF periode jo højere en valuarværdi giver DCF beregningen. DE mener, at ned til 5 år er typisk og endda kortere end det. DCF beregningen tager udgangspunkt i en ejendom, hvor samtlige boliger har et moderniseringspotentiale således, at lejen i DCF budgetperioden kan hæves fra omkostningsbestemt leje typisk kr. 450-700/m² til den markedsræssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m² i Københavnsregionen. *Idet DE som branchenormgiver har afvist at redegøre for beregningsmodeller/eksempler til omkostningen ved opgradering af energimærker, og henviser til domstolene, har vi udeladt dette bekendtgørelseskrav i vores vurdering.*

Ifølge DE vil det så for den typiske ejendom ske indenfor 5-10 år af en ny ejers ejertid. Først når ejendommen er fuldt ombygget og dermed har et stabilt afkast, kan ejendommen ifølge DE valuarvurderes efter afkastmetoden. Vurderingsnormen i sin fulde tekst kan rekvireres hos lw@wismann-as.dk. Normen er ved Folketingsbeslutning 28-06-2018 opløftet til bekendtgørelsesniveau. A/B vurderingsnormen gælder for alle også dem, der har valgt ikke at være medlemmer af DE ligesom vurderingsnormen har interesse for de ca. 210.000 andelsboligejere, revisorer og A/B administratorer. Den ny vurderingsnorm, er gældende pr. 01-10-2018. Normen henviser til DE og Ejendom Danmark ED for vejledning og DCF beregninger, men ingen af disse besvarer spørgsmål. Denne vurdering følger regelsættet i den nye norm.

6. Dokumenter og bilag:

1. Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:
2. Offentlig ejendomsvurderinger pr. 01. oktober 2020
3. Regnskab 2021 med GF referat
4. Forsikring
5. Oplysning om realkredit bidragssats 0,55%, burde være maks. 0,40%.
6. Handler med A/B andelsbeviser, i reglen sælges til til maks. Andelskrone,
7. Budget 2022 forelagt.
8. Vedligeholdelsesplan ikke forelagt. Fremtidigt tag projekt.
9. Energimærke 30-06-2020 niveau C. Efterkontrollér på faktisk forbrug X MWh, opvarmet areal Y m². <https://bedrebad.dk/energi/> energimærke.
10. Oplysning om samtlige udførte vedligeholdelsesarbejder siden opførelsen ikke forelagt (det er et nyt pr. 01-01-2018 normkrav – et absurd krav), der kun sjældent kan opfyldes.
11. vedtægter
12. DCF analysen indgår i rapporten med hovedtal og følsomhed



Den vurderede andelsboligforening – valuarværdien er søjle 2 i begge grafer. Følsomheden på DCF parametrene er voldsom ved blot en ændring på +/- 1% point af diskonteringsrenten/exitafkastprocentet eller ved en DCF periode på 5 år eller for den helt atypiske ejendomme 20 år. Stort set hele NPV er nutidsværdien på exit value. OMK lejen til tiden 0 er stort set uden betydning. Exit markedsløje og afkastprocent på den fuldt udviklede ejendom er helt afgørende. Der er 6 variable parametre i en DCF beregning, der efter DE's opfattelse frit kan fastsættes af valuar. Vi ansætter vores DCF parametre ud fra tilsvarende beregninger gjort på konkrete ejendomme handlet/aktuelt udbudt. Lilla søjle er Finanstilsyns Bekendtgørelse for bank/realkredit.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S har udført sin DCF beregning med en DCF periode på 10 år den mest forsigtige DCF periode. Dansk Ejendomsmæglerforening DE som normgiver har anført, at DCF budgetperiode er 5-10 år for den typiske ejendom. Nedenfor vores bemærkninger idet enhver henvendelse til DE og ED ikke besvares:

- a) Jf. A/B norm og valuarvurderingsvejledningen på 6&27 sider udgivet af en ukendt person i Dansk Ejendomsmæglerforening DE, så er DCF fremover eneste lovlige vurderingsmetode uanset om markedet lægger vægt på en kvadratmeterpris eller andre forhold.
- b) DCF metoden tager udgangspunkt i, at ejendommen til tiden 0 alene har umoderniserede boliger, hvor lejen beregnes efter reglerne for omkostningsbestemt leje OMK-leje i København typisk kr. 450-700/m² minus driftsudgifter typisk kr. 300-450/m².
- c) I DCF perioden, der af DE anføres til typisk at være 5-10 budgetår, der moderniseres alle boliger gennemgribende jf. Boligreguleringslovens § 5 stk. 2 således, at der opnås muligheden for markedsmæssig leje (typisk i 2018 ifølge EJD kr. 1.200-2.100/m² afhængig af bydel, indretning, særlige bekvemmeligheder m.m.) og dermed en fremover stabil drift.
- d) I DCF perioden tilbagediskonteres netto cash flow år for år til tiden 0 og i ultimoåret det sidste DCF år den beregnede slutværdien for ejendommen ud fra afkastmetoden. Forrentningskravet til en fuldt udviklet ejendom med et stabilt afkast er indlysende mindre end, hvad der gælder for en ejendom, der ikke er fuldt udviklet.
- e) På samtlige parametre har Erhvervs, Vækst og Eksportminister Rasmus Jarlov givet valuarerne fuldkommen frie hænder til at fastsætte DCF budget- og diskonteringsparametre. Dermed er der åbnet en ladeport for fuldkommen endnu mere vilkårlige kontante handelsværdier/valuarværdier end dem, vi har set hidtil.
- f) Høringssvarene indsendt fra 24-04-2018 til 22-05-2018 fra det lovforberedende arbejde <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/61745>
- g) Vurderingsnormen er vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018 og vil herefter gælde for alle fra 01-10-2018.
- h) cand. merc. og valuar Lars Wismann havde foretræde for EVM ministeriet lovforberedende FT udvalg d. 12-04-2018 kl. 13:30, men i disse lovforberedende udvalg med 29 FT medlemmer er fraværsprocenterne typisk omkring 85%, og der tages ikke referat.
- i) DCF analysen, følsomhed og beregninger skal vedlægges vurderingsrapporten.
- j) Vi har tidligere som ekstern lektor undervist i Finansiering og Investering på CBS og vi kan indestå for, at selv landets dygtigste økonomistuderende har ualmindeligt vanskeligt med anvendelsen af DCF metoden.
- k) DE har ikke villet fremlægge f.eks. tre modeleksempler for tre handlede ejendomme på korrekte valuarvurderinger efter DCF metoden, herunder de krav der stilles til referenceejendomme, der underbygger vurderingsprincippet samt den centrale DCF beregning på referenceejendommene.
- l) Den nye norm stiller ingen krav til referenceejendomme, der kan anføres uden adresse eller DCF beregning. Dermed kan de oplysninger som valuarvurderingen bygger på ikke efterprøves og giver uigennemsigtige forhold i et hidtil ukendt omfang.
- m) Professor Michael Møller CBS har i sit peer review til vurderingsnormen meddelt, at DCF beregningen bør bygge på et størst muligt antal referenceejendomme, der på kvadratmeterværdien matcher den vurderede ejendom, fremfor en kritikløs DCF-beregning.
- n) Kontorchef Christine Maxner Erhvervsstyrelsen ERST har den 14-09-2018 meddelt, at alene domstolene kan afgøre om en valuarvurdering opfylder regelsættet, om en valuar har markedskendskab eller andre forhold. Hverken ERST eller de nu branchenormgivende foreninger DE eller ED besvarer spørgsmål til eller udbyder kurser i norm m.v.

28	DCF faktorer der fastlægges af valuar					
29	Kort rente Realkreditrådet		2,54%			kr. 89.700.000
30	Lang rente Realkreditrådet		4,12%			kr. 89.700.000
31	DCF periode afkastprocent		2,63%	varians		
32	Exit afkastprocent		2,63%	basis		varians
33	Basis afkastprocent til tiden Ko		0,55%			
34	Handelspriser 3Q 2022 ejerlejligheder, realkreditrådet		kr. 56.232			kr. 56.232
35	Skønnede handelspris i fht. Beliggenheden		kr. 68.159	kr. 68.159	kr. 68.159	kr. 68.159

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

6

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

36	Nøgletalskema med følsomhedsanalyse	Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-01-2018 kr./m2 bolig				
37	A/B Ryesgade 125, Ryesgade 125A og 125B	DE-vejl. Høj værdi DCF-5 år	Valuarværdien DCF-10 år	DCF-10 år faktor +1,00%	DCF-10 år faktor 1,00%	Collliers foretrækker DCF-20 år
38	Antal DCF år	5	10	10	10	20
39	OMK leje boliger/m2, t-0	kr. 593	kr. 593	kr. 593	kr. 593	kr. 593
40	Markedsleje boliger/m2, t-0	kr. 1.750	kr. 1.750	kr. 1.750	kr. 1.750	kr. 1.750
41	Ervervsleje/m2, t-0	kr. 840	kr. 840	kr. 840	kr. 840	kr. 840
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr. 400	kr. 400	kr. 400	kr. 400	kr. 400
43	Omflytning. Omk./m2, t-0	kr. 5.135	kr. 5.135	kr. 5.135	kr. 5.135	kr. 5.135
44	Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
45	Kalkulations faktor i DCF periode	2,63%	2,63%	3,63%	1,63%	2,63%
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom	2,63%	2,63%	3,63%	1,63%	2,63%
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr. 1.404.142	kr. 4.058.320	kr. 5.581.048	kr. 6.739.956	kr. 14.766.798
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr. 106.155.447	kr. 82.556.395	kr. 51.474.788	kr. 141.583.660	kr. 63.452.969
49	Kontant handelsværdi	kr. 107.559.589	kr. 86.614.715	kr. 57.055.836	kr. 148.323.616	kr. 78.219.767
50	Værdi af én ledig bolig	kr. 1.653.983	kr. 3.085.285	kr. 4.810.467	kr. -893.769	kr. 3.487.722
51	Valuarværdien	kr. 109.213.571	kr. 89.700.000	kr. 61.866.303	kr. 147.429.847	kr. 81.707.488
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr. 18.667	kr. 18.667	kr. 18.667	kr. 18.667	kr. 18.667
53	Kontant handelsværdi pr. m2. bolig	kr. 52.274	kr. 42.934	kr. 29.612	kr. 70.566	kr. 39.109
54	Vurderingskvalitet	122%	100%	69%	164%	91%
55	1) Resumé med nøgletal jf. DE valuarvurderingsnorm der skal anvendes at alle DE valuarer efter d. 01-01-2018					
56	2) Vurderingsnormen forventes vedtaget af Folketinget senest d. 01-07-2018					

58	Arealer	0	1	2	3
59	Oprindelige bolig	1.957	1.957	1.957	1.957
60	Istandsatte bolig	0	196	196	196
61	Istandsatt ultimo år	0	196	391	587
62	Erhverv	65	65	65	65

63	Lejer pr. m2	kr. 593	kr. 604	kr. 616	kr. 629
64	Istands. bolig	kr. 1.750	kr. 1.785	kr. 1.821	kr. 1.857
65	Andre lejeindtægter	kr. 71.048	kr. 72.469	kr. 73.918	kr. 75.397
66	Erhvervslejeindtægter	kr. 840	kr. 857	kr. 874	kr. 891
67	Istandsatte boliger	kr. 1.750	kr. 1.785	kr. 1.821	kr. 1.857
68	Driftsudgifter	kr. -400	kr. -408	kr. -416	kr. -424
69	Moderniseringsomkost.	kr. -5.135	kr. -5.238	kr. -5.342	kr. -5.449

70	Lejer for året	DCF år	0	1	2	3
----	----------------	--------	---	---	---	---

71	Leje boliger	kr. 1.159.544	kr. 1.182.735	kr. 1.206.390	kr. 1.230.518
72	Merleje istandsatte boliger	kr. -	kr. 51.345	kr. 288.044	kr. 534.190
73	Lejetab under ombygning	kr. -	kr. -29.568	kr. -30.160	kr. -30.763
74	Andre lejeindtægter	kr. 71.048	kr. 72.469	kr. 73.918	kr. 75.397
75	Erhvervslejeindtægter	kr. 54.600	kr. 55.692	kr. 56.806	kr. 57.942
76	Summa lejeindtægter	kr. 1.285.192	kr. 1.332.672	kr. 1.594.998	kr. 1.867.283
77	Driftsudgifter	kr. -807.968	kr. -824.127	kr. -840.610	kr. -857.422
78	Moderniseringsomkost.	kr. -	kr. -1.025.018	kr. -1.045.518	kr. -1.066.429
79	Cash Flow	kr. 477.224	kr. -516.473	kr. -291.130	kr. -56.567

79	Tilbagediskonteringsats	1,00	1,05	1,09	1,15
80	Tilbagediskonteringsbeløb til Ko		kr. -493.630	kr. -265.948	kr. -49.389
81	Exit value ejendom				

4	5	6	7	8	9	10	11
1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957
196	196	196	196	196	196	196	0
783	979	1.174	1.370	1.566	1.761	1.957	1.957
65	65	65	65	65	65	65	65

kr. 641	kr. 654	kr. 667	kr. 681	kr. 694	kr. 708	kr. 722	kr. 737
kr. 1.894	kr. 1.932	kr. 1.971	kr. 2.010	kr. 2.050	kr. 2.091	kr. 2.133	kr. 2.176
kr. 76.905	kr. 78.443	kr. 80.012	kr. 81.612	kr. 83.244	kr. 84.909	kr. 86.607	kr. 88.339
kr. 909	kr. 927	kr. 946	kr. 965	kr. 984	kr. 1.004	kr. 1.024	kr. 1.044
kr. 1.894	kr. 1.932	kr. 1.971	kr. 2.010	kr. 2.050	kr. 2.091	kr. 2.133	kr. 2.176
kr. -433	kr. -441	kr. -450	kr. -459	kr. -468	kr. -478	kr. -487	kr. -497
kr. -5.558	kr. -5.669	kr. -5.783	kr. -5.899	kr. -6.016	kr. -6.137	kr. -6.260	kr. -6.385

4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	----	----

kr. 1.255.128	kr. 1.280.231	kr. 1.305.835	kr. 1.331.952	kr. 1.358.591	kr. 1.385.763	kr. 1.413.478	kr. 1.441.748
kr. 790.067	kr. 1.055.965	kr. 1.332.183	kr. 1.619.028	kr. 1.916.814	kr. 2.225.863	kr. 2.546.507	kr. 2.816.499
kr. -31.378	kr. -32.006	kr. -32.646	kr. -33.299	kr. -33.965	kr. -34.644	kr. -35.337	kr. -
kr. 76.905	kr. 78.443	kr. 80.012	kr. 81.612	kr. 83.244	kr. 84.909	kr. 86.607	kr. 88.339
kr. 59.101	kr. 60.283	kr. 61.488	kr. 62.718	kr. 63.973	kr. 65.252	kr. 66.557	kr. 67.888
kr. 2.149.822	kr. 2.442.916	kr. 2.746.873	kr. 3.062.011	kr. 3.388.656	kr. 3.727.143	kr. 4.077.813	kr. 4.414.474
kr. -874.571	kr. -892.062	kr. -909.903	kr. -928.101	kr. -946.663	kr. -965.597	kr. -984.908	kr. -1.004.607
kr. -1.087.757	kr. -1.109.512	kr. -1.131.703	kr. -1.154.337	kr. -1.177.423	kr. -1.200.972	kr. -1.224.991	kr. -
kr. 187.494	kr. 441.341	kr. 705.267	kr. 979.573	kr. 1.264.570	kr. 1.560.574	kr. 1.867.913	kr. 3.409.867

1,20	1,25	1,31	1,37	1,44	1,50	1,57	1,64
kr. 156.461	kr. 352.003	kr. 537.626	kr. 713.704	kr. 880.599	kr. 1.038.662	kr. 1.188.232	kr. 2.073.177
							kr. 129.779.559

**køb - salg - vurdering - finansiering - optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S ⁷

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Det helt afgørende for resultatet (giver ca. 90% af den kontante handelsværdi) er exit nettolen for en gennemgribende moderniseret bolig divideret med DCF-10 exit leje afkast %. Beregnet som f.eks. (BRL § 5 stk. 2/m² – driftsudgifter/m²)/exit afkast %. BRL § 5 stk. 2 kan alene findes ved oplysninger fra de lokale Huslejenævn, reguleret for valuarens skøn. Driftsudgifterne beregnes i OMK-lejeberegningen. Exit afkastprocenten udledes ved en omvendt beregning på sammenlignelige ejendomme handlet, hvor DCF-parameterverdierne skal være de samme som på vurderingsejendomme, ellers er DCF beregningerne ikke sammenlignelige.

Eneste valuarer, som vi har oplevet anføre referenceejendomme anført med DCF diskonterings og exitvalue afkastprocenter er valuar Emil Ozol-Ellekilde MDE og Mads Roepsdorff begge Danbolig Erhverv. Jo længere væk fra Københavns Rådhusplads jo større DCF-10 exit value afkastprocent og omvendt. Det er beliggenhedsfaktoren.

Til illustration af de store forskelligheder i afkast fremgår her en række handler med boliginvesteringsejendomme, som danbolig Erhverv har enten direkte eller indirekte kendskab til:

Adresse	Handlet	Pris	Bolig Erhverv		DCF	
			Kvm.	Kvm	Kr/kvm	Afkast %
Frederiksborggade 23, 1360 Kbh K	Juni 2018	144.500.000	2.495	2.174	30.949	2,38%
Nørre Farimagsgade 66, 1364 Kbh K	Feb.2018	100.000.000	3.095	229	30.084	2,53%
Dronningensgade 17, 1420 Kbh K	Sept.2017	14.350.000	504	0	28.472	2,43%
Vesterbrogade 51, 1620 Kbh V	Juli 2018	49.300.000	1.069	497	31.481	3,55%
Kaalundsgade 8, 1664 Kbh V	Feb.2018	53.400.000	1.908	42	27.385	2,74%
Stenosgade 5, 1616 Kbh V	Nov.2017	27.160.000	1.116	279	19.470	3,58%
Gammel Kongevej 152A, 1850 Frb. C	Okt.2018	81.000.000	2.084	784	28.243	2,61%
Thurevej 10, 2000 Frb.	Nov.2017	32.600.000	1914	1.505	9.535	3,30%
Nordre Fasanvej 183, 2000 Frb	Nov.2017	33.700.000	915	344	26.767	2,68%
Stockholmssgade 25, 2100 Kbh Ø	April 2018	56.475.000	1.946	0	29.021	2,60%
J.E.Ohlsens Gade 9, 2100 Kbh Ø	Feb.2018	30.000.000	1.267	0	23.678	3,05%
Livjærgade 27, 2100 Kbh Ø	Okt.2017	110.000.000	3.780	134	28.104	2,69%
Hjørringgade 1, 2100 Kbh Ø	Juli 2017	49.000.000	2.168	160	21.048	3,40%
Gormsgade 2, 2200 Kbh N	Juli 2017	195.000.000	4.864	2.013	28.355	2,62%
Griffenfeldsgade 13A, 2200 Kbh N	Juni 2018	24.000.000	1.060	134	20.101	3,49%
Drogdensgade 1, 2300 Kbh S	April 2018	32.700.000	1.263	240	21.756	3,26%
Amagerbrogade 67, 2300 Kbh S	April 2018	64.600.000	1.847	573	26.694	2,74%
Drogdensgade 2, 2300 Kbh S	April 2018	35.700.000	1.501	145	21.689	3,29%
Wagnersvej 18, 2450 Kbh SV	Sept.2017	95.000.000	5.299	236	17.164	4,01%
Sallingvej 37, 2720 Vanløse	Juni 2018	80.100.000	3.090	486	22.399	3,23%
Vanløse Alle 55, 2720 Vanløse	Jan.2018	42.000.000	2.052	0	20.468	3,47%
Fr.sundsvej 227, 2700 Brønshøj	Feb.2017	70.750.000	4.121	320	15.931	4,24%

Kilde: Valuar Emil Ozol Ellekilde og direktør Mads Roepsdorff, begge Danbolig Erhverv, København. A/B vurdering d. 23-02-2019 af AB Sønder Boulevard. Skemaet mangler oplysninger om BRL§ 5 stk. 2 lejen.

Gennemsnittet for de i 2018 ni handlede ejendomme beliggende mindre end 3 km. fra Københavns Rådhusplads er **DCF exitafkast % og diskonteringsfaktor % i gns. 2,85%** med minimum 2,38% og maksimum 3,55%. Maksimum ejendommen er beliggende på Vesterbrogade 56, med store kostbare erhvervslokaler i stueetagen, der typisk for erhvervsdelen har afkast på 4,50%-5,00% og derfor trækker DCF-exit value afkastprocenten opad. Rene boligejendomme har lavere DCF-10 faktorprocenter end blandede Erhvervs-boligejendomme. Jf. L177 vedtaget af Folketinget skal den typiske boligejendom DCF beregnes med en gennemgribende moderniseringsperiode på 5-10 år. På alle kurser afholdt i brancheforeningen Dansk Ejendomsmæglerforening har underviserne taget udgangspunkt i en DCF-10 beregning. DCF-10 er branchenormen.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

7. Tingbogen

Vi har trukket tingbogsoplysninger d. 19-01-2023 og ikke fundet byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

8. Forudsætninger:

- at der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- at de vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet
- at ejendommen ifølge foreningen ikke er vidensniveau 1 eller 2 registreret på et niveau, hvor det har værdimæssig betydning for ejendommen
- at vurderingen er foretaget under iagttagelse af Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsnorm af 23-03-2009, 11-06-2015, 28-06-2018, 27-09-2018 og 10-07-2020 samt ny branchenorm gældende pr. 01-10-2018.

Vi har besigtiget ejendommen gennemgribende d. 27-01-2023. Vi har vurderet ejendommen første gang i 2014.

9. Forsikring

Foreningen er forsikret i Topdanmark Forsikring på sædvanlige vilkår. Der henvises i øvrigt til policen.

Kundenr.: 9162 535

Aftalenr.: 9473 808 967

Bygning 1	Oplysninger om bygningen	Nyværdi
Beboelse og forretning	Forsikringsform	
	Bruttoetageareal	2 050 m ²
	Momsandel	0 %
	Sådan er bygningen dækket	
	Brand	Ja
	Storm og nedbør	Ja
	Udstømning af vand	Ja
	Pludselig skade	Nej
	Indbrud	Ja
	Svamp (Nyværdi max 2,5 mio. kr.)	Ja
	Insekt	Ja
	Rørskade	Nej
	Glas	Nej
	Bygningsanvendelser	
	Brandceller	
	Beboelse og forretning, anvendelse:	
	• Kontor	
	• Private andelsboligforeninger	

Øvrige oplysninger om virksomhedens bygninger	Sådan er alle bygninger dækket	
	Jordskade	Nej
	Restværdi, Skadegrad 50%	Ja
	Oprydning	3.650.059 kr.
	Lovliggørelse	Ja
	El-skade	Ja
	Omstilling af låse	Nej
	Hærværk	Nej
	Sanitet	Nej
	Stikledning	Nej

10. Lokalplaner:

Området er omfattet af Københavns Kommunes lokalplaner gamle system 1_E II-610. Der henvises til kommunens hjemmeside.

11. Beskrivelse:

Ejendommen har et grundareal på 710 m² og et bebygget areal på 410 m². Bygningsarealet udgør ifølge BBR 2.050 m². Det samlede boligareal udgør 1.957 m², mens det samlede erhvervsareal udgør 65 m². Ejendommen har kælder i 1 etage. Erhvervet er beliggende i kælderen og indgår i 125 stuen, der er bolig. P.t. er facaden under ombygning og det er derfor en illusion at kalde de 65 m² for erhverv. BBR er endnu ikke ændret til de faktiske forhold, men jeg har værdiansat de 65 m², som var de bolig.

Bygningen er opført i 1870 af mursten. Tagdækningen er med høj rejsning eternittegsten. Bygningen består af 1 kælderetage, stue, 1.-4. etage. Samt en 5. sal i 125A. Der er 2 hovedtrapper, 1 bagtrappe og ingen elevator. Bygningen indeholder 16 rene boliglejligheder på mellem 91 til 173 m². Iflg. BBR har alle lejlighederne køkken, bad og toilet. Ejendommen har fjernvarme.

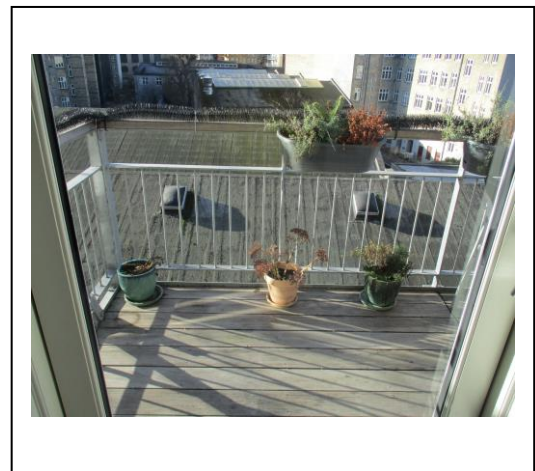
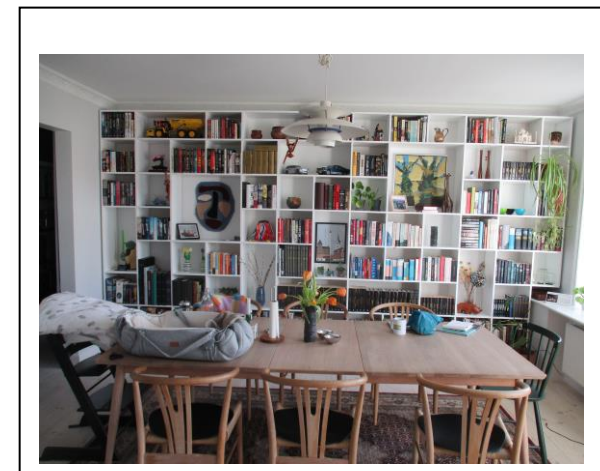
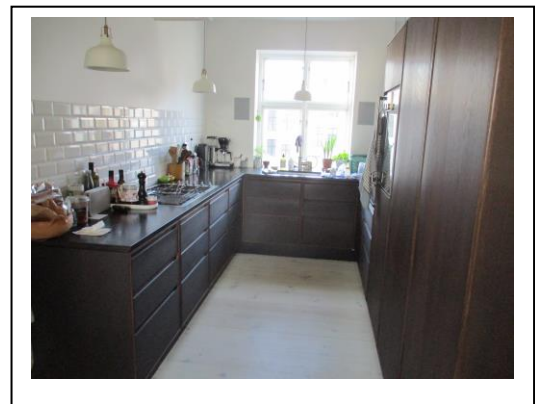
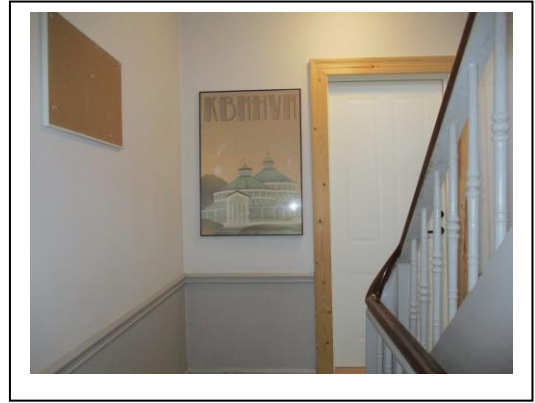
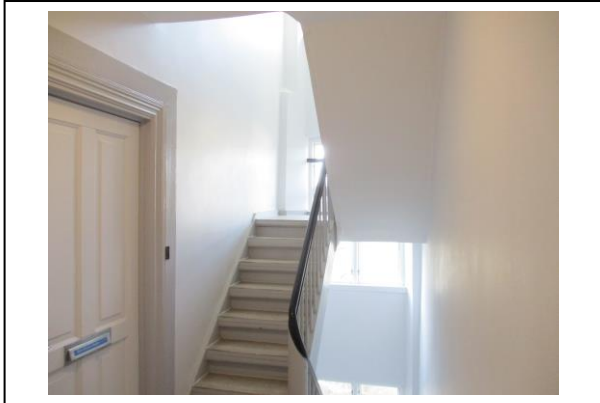
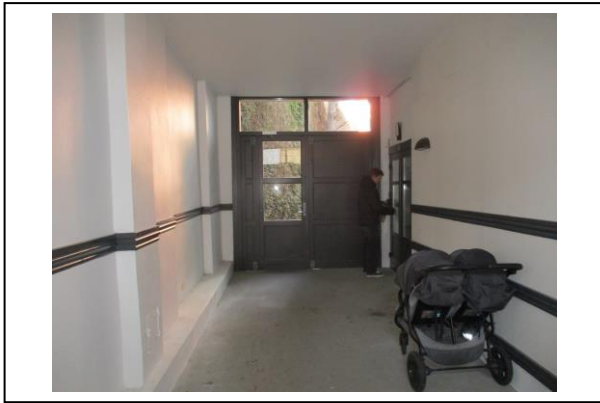
Hovedtrapperne og køkkentrapperne fremstår med nyere belægning linoleum og fremstår nymalede. Facaderne er meget flotte, vinduer er nyere og bagpå er der 10 meget store og lækre altaner samt 4 franske altaner til Ryesgade 125 1.-4. Altanerne er bekostet opført af de enkelte andelshavere. Ejendommen er med i et gårdrenoveret baghaveanlæg. Der er i 2019 gennemført en gavlisolering af de to gavle samt etablering af et toilet for i alt ca. kr. 660.000. I 2020 har foreningen tillige isoleret gavlen mod remisen og isoleret porten. I 2022 har ejendommen fået istandsat facaden mod gaden. Det omtales i GF referatet, at ejendommen muligvis vil bekoste et nyt tag. Mit gode råd er så vidt muligt at reparere det eksisterende tag fremfor at lægge et nyt.

Ejendommen fremstår i en meget god vedligeholdelsesmæssig stand. Beliggenheden er sjældent fredfyldt skønt og kun er et stenkast til Trianglen og Østerbrogade.

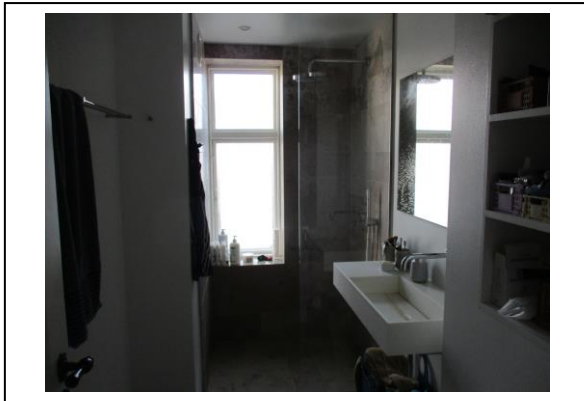
Wismann Property Consult A/S

10

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar



**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**



12. Beliggenhed:

Ejendommen er attraktivt beliggende centralt på Østerbro, med små 50 m til indkøb og cafémiljøet på Østerbrogade til den ene side, og med knap 100 m. til Fælledparken og 100 meter til Sortedamssøen. Ejendommen ligger også centralt for offentlig transport i alle retninger og fra september 2019 kom der metroring på Trianglen.

Området har i de seneste 10 år oplevet en forskønnelse og omlægning og betragtes i dag med sin centrale beliggenhed og smukke istandsatte ejendomme som en af de mest eftertragtede bydele til beboelse, hvilket afspejles i handelsprisen på ejendommene.



13. Omkostningsbestemt husleje (skyggebudget/beregnet):

Ifølge BBR er der 16 boliger. Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 593 kr./ m².

Startafkastprocenterne yielden er beregnet ud fra den omkostningsbestemte leje samt den leje der ville kunne opnås såfremt, at alle boligarealer var lejeoptimeret efter BRL § 5 stk. 2. og havde fri markedsmæssig leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Startafkastprocenterne yielden er beregnet ud fra den omkostningsbestemte leje samt den leje der ville kunne opnås såfremt at alle boligarealer var lejeoptimeret efter BRL § 5 stk. 2. og havde BRL § 5 stk. 2 leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Blandt revisorer og administratorer er det en udbredt misforståelse, at værdien på en boligejendom/blandet bolig erhvervsejendom alene gøres ved én yield beregning ud fra det driftsmæssige afkast f.eks. 1-3% yield uden hensyntagen til referenceejendomme eller forventet værdistigning. Da ydelsen på 30 års realkredit er typisk 4,5%, er det meningsløst alene at fokusere på et OMK boligleje startdriftsafkast på ca. 0,5-1,5%.

Ifølge vurderingsnorm fra før 01-01-2018 fra Dansk Ejendomsmæglerforening skulle valuaren værdiansætte ud fra det vurderingsprincip, der var fremherskende ved handeler med tilsvarende boligudlejningsejendomme på vurderingsprincippet:

- a) Afkastmetoden ud fra en afkastprocent underbygget i de anførte referenceejendomme
- b) Kvadratmetermetoden ud fra kvadratmeterprisen på referenceejendomme reguleret for individuelle forhold
- c) DCF metoden, en matematisk beregning ud fra 10 års cashflow og slutværdi

Ifølge seneste retspraksis skal valuarens vurderingsrapport være underbygget med referenceejendomme, der underbygger det af valuaren hævdede fremherskende vurderingsprincip. Har valuaren anvendt litra a) skal referenceejendomme således være oplyst med afkastprocenter, der underbygger valuarvurderingens afkastprocent. Ifølge den nye vurderingsnorm pr. 01-10-2018 kan afkastmetoden alene føre til en korrekt vurdering om samtlige boliglejemål har BRL § 5 stk. 2 stableje.

Siden år 2000 har litra b) været fremherskende ved handler med boligejendomme, hvilken metode er anvendt i denne rapport til underbygning af den kontante handelsværdi.

Litra c) giver alene mening for nyere opførte ejendomme, hvor samtlige boliger er underlagt fri markedsleje. Er anvendt i denne vurdering, men er en meningsløs metode formentligt udtænkt af underdirektør Michael Andersen i Dansk Ejendomsmæglerforening en person, der ikke selv er valuar.

Boligdelen værdiansættes ud fra kvadratmetermetoden idet afkastprocenten ved OMK-leje er fuldkommen uden betydning for værdiansættelsen. Andelshavers offeromkostning er boliglejen ved markedsæssig leje.

Investors investeringsresultat vil altid være en kombination af det driftsmæssige resultat og værdistigning. I København er boligejendomme indkøbt før 2005 i gennemsnit steget mellem 8-14% p.a. år efter år igennem 15, 30 og 50 år. Derfor handles boligejendomme til kontante handelspriser, hvor det driftsmæssige afkast kun har lille eller ingen betydning.

Siden erhvervelsen tinglyst i 1975 er ejendommen år efter år steget i gns. ca. 11% p.a. i 48 år frem til 2023. Det bør være indlysende, at et driftsafkast på en omkostningsbestemt leje kun vægter mindre i investors investeringsmotiv.

Uagtet, at en række valuarer, som skøns mænd i sagerne om den korrekte kontante handelsværdi, har forklaret ved domstolene, at investorerne først og fremmest har lagt vægt på kvadratmeterpriserne, har Dansk Ejendomsmæglerforening nu meddelt EVM minister Brian Mikkelsen, at historikken i og forventningen til fremtidige stigninger i de kontante handelspriser overhovedet ikke interesserer køberne af boligejendomme herunder Andelshaverne. Påstanden er som forventet ikke underbygget.

Navnene på de valuarer, der har hævdet og forklaret som skøns mænd ved domstolene, at kvadratmeterprisen er den afgørende værdifaktor for boligejendomme med overvejende OMK-leje hedder cand. jur. valuar Peter Winther MDE fra Sadolin og Albæk, valuar Jette Lundsgaard MDE tidligere Nybolig Erhverv, valuar Jørn Søby tidligere EDC Erhverv,

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S ¹⁴

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

valuar Michael Hartmann tidligere TDZ. Disse ejendomme er handlet med startafkast fra 0,60% på Klostergården handlet 01-01-2015, til ca. 1,2% for ejendommen Hostrups Have om man anvender valuar John Lindgreens nettolejeberegning.

Valuar John Lindgreen MDE fra det store firma Home Erhverv har ifølge DE et stort markedskendskab og dermed ifølge DE en sikkerhed for korrekte valuarvurderinger. Det var John Lindgreen MDE, der valuarvurderede ejendommen Hostrups Have til kr. 745 mio. jf. årsregnskab 2015. Kort til efter blev samme Hostrups Have solgt for kr. 1.690 mio. eller 127% mere end John Lindgreen MDE's vurdering. Det investeringsafkast en investor af en boligejendom modtager er en kombination af nettodriftsindtægter plus værdistigning. Når DE påstår, at en værdistigning på typisk i gns. 8-14% p.a. 10, 20, 40, 50 år i træk ikke interesserer investorerne, så kunne DE lige så godt påstå, at mor Karen er en sten, fordi mor Karen ikke kan flyve.

Der henvises i øvrigt til bilag A.:

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

15

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

A/B Ryesgade 125, Ryesgade 125A og 125B				
Antal m2		2.022		
Antal lejligheder		16		
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	Vurdering	89.700.000
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7% NPI reg-2014		
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006		7%	0,4924	1.213.200
Afkast		kr. 34.364	0,4924	126.741
				51.285
			88,0443582	178.026
Driftsudgifter:				2021
Ejendomsskatter mm.				149.996
El				37.081
Fjernvarme				0
Vand				67.615
Renovation				0
Forsikringer				31.712
Ejendomsservice				87.371
Gård				0
Bredbånd/Kabeltv				22.118
Diverse				0
			196	395.893
Afkast plus drift				573.919
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig		1.957		555.469
Husleje erhverv		87		24.694
Husleje bolig		1.957		573.919
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme		90		176.130
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI		85		166.345
Summa				342.475
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje		175		
Administration pr. lejlighed		4.350		69.600
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser			pr. m2.	494
				967.544
Erhvervsleje - markedsræssig	0	#####		54.600
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.	150.000	8%	2.400.000	192.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)				146.775
Omkostningsbestemt leje			593	1.159.544
Omkostninger			413	807.968
Nettoleje				552.951
Ny nettoleje				
Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):				
			§ 18	§ 18B
Fjernvarme	625	52.825	4,18%	
Køleskabe	4.000	5.120	8%	
gaskomfur	4.800	6.144	8%	
Porttelefon	1.300	1.248	6%	
Antenneanlæg	1.600	1.536	6%	
Vaskeri	50.000	4.500	9%	
		71.373		
1/3 af dette beløb		23.791		
Beløb til henlæggelse pr. m2		11,77		
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	5,79		
Summa beløb afkast pr. m2.		17,56		17,56
Paragraf 18 ansat pr. m2.				56,79
Paragraf 18B ansat pr. m2.				50,80
			74,35	68,36
Fra 1. januar 1995 blev satseme for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.				
A/B Ryesgade 125, Ryesgade 125A og 125	areal	antal	årlig leje	leje pr. m2
Omkostningsbestemt boligleje	1.957	16	1.159.544	593
Omkostninger-inkl. GI § 18 § 18B	2.022		-807.968	-400
Markedsræssig erhvervsleje	87		54.600	0
Nettoleje			406.176	201
Kontant depositum som boligudlejningsejendom				
			areal	depositum
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje			1.159.544	289.886
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje			87	27.300
I alt				317.186
Markedsræssig erhvervsleje				
			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:			593	0,45%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:			1.750	3,01%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering. Kilde: Huslejenævnene i Gentofte, Frederiksberg, København				

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

12. Driftsresultat:

Indtægter i flg. årsregnskab	2021
Boligafgift - andele	805.570
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	0
Altaner	0
Bredbånd/Kabeltv	19.200
Trappevask	48.000
Vaskeri	3.848
Diverse	0
Summa	876.618
Omkostninger i flg. årsregnskab	2021
Ejendomsskatter	149.996
El	37.081
Vandafgift	67.615
Electrolyse	0
Varmelaug	0
Renovation	0
Rottebekæmpelse	0
Vedligehold	474.294
Forsikring mm	31.712
Vicevært mm.	87.371
Generalforsamling mm.	0
Energikonsulent	0
Bestyrelsesudgifter	0
Mødeudgifter mm.	4.099
Valuar	15.625
Varmeregnskab	0
Gård	0
Revisor	23.000
Kontorhold mm.	21.661
Administration	25.500
ABF	864
Rådgivning	60.110
Bredbånd/Kabeltv	22.118
Diverse	0
Summa	1.021.046
Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	2.021
Renteudgifter	-73.515
Renteudgifter 2. prio	-6.558
Renteindtægter	0
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	-118.870
Nettorenter	-198.943

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

13. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en offentlig vurdering pr. 01.10.2020 på kr. 24.600.000 heraf grundværdien på kr. 2.965.600. Vurderingen er i forhold til off. vurdering pr. 01.10.2011 hævet 0% for ejendommen og sænket 2% for grundværdien.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

14. Uudnyttet udviklingspotentiale:

Der skønnes ikke at være uudnyttet udviklingspotentiale på ejendommen.

15. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 122 m² med en vurderet markedsverdi på ca. kr. 68.100/m², såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Ryesgade 125, 125A & 125B er i den kontante handelsverdi værdiansat til kr. 42.900/m² svarende til 63% af m²-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 3.050.000.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder udbudt af anerkendte ejendomsmæglere, medlemmer af DE.

16. Afkastprocenterne og m²-priser for boligejendomme:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

17. Hvad er den kontante handelsverdi jf. Andelsboliglovens ABL § 5 stk. 2 litra i et marked, hvor der kun er få eller ingen handler:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

18. Andelsforeningens gældsætning, fast renteperiode og afdragsfri lån angivet ved et modeksempel:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

21. Andelsboliger eller ejerboliger:

I Københavnsområdet findes der ca. 110.000 andelsboliger. Især andelsboligforeninger med ejendomme påbegyndt opført før 01. juli 1966, ejendomme, der ikke er fredet og ejendomme med en meget høj liebhaverværdi f.eks. boligblokke lige ud til Øresund, er 20-80 % billigere at bo i for andelshaverne målt på den samlede månedlige boligydelse end hvad, der gør sig gældende for tilsvarende ejerboliger.

I brokvartererne findes eksempler på fuldstændig identiske ejendomme, hvor den ene er en ejerlejlighedsforening og den anden en andelsboligforening. Den eneste væsentlige forskel er, at medlemmerne i andelsboligforeningen ejer et værdipapir;

andelsbeviset, der giver ret til at leje en særlig lejlighed, og i ejerforeningen er hver enkelt lejlighed særskilt matrikuleret.

Bofællesskabet i de to boligformer er næsten identiske. Alle sædvanlige driftsmæssige omkostninger såsom, forsikring, udvendig vedligeholdelse, renholdelse, administration, udarbejdelse af regnskab og økonomisk rådgivning er den samme for andelsboligformen som for ejerboligformen. I reglen ligger de driftsmæssige omkostninger ved at drive en vel vedligeholdt ejendom i størrelsesordenen: ca. kr. 350-450/m².

Der er dog en klar tendens til, at andelsboligforeningernes ejendomme ud fra en byggeteknisk standard ofte fremstår i bedre stand end ejerforeningernes ejendomme. Private grundejeres ejendomme fremstår ofte i langt ringere stand end de to førnævnte ejer kategorier. Det er typisk de private grundejeres ejendomme der handles, da det i dag yderst sjældent ses, at en andelsboligforening opløser sig selv for at sælge ejendommen.

Når andelsbeviserne stadig er så billige, som de er, og det er billigere at bo i en andelsboligforening end i en ejerlejlighedsforening, så skyldes det, at prisen på andelsbeviserne har en lovmæssig styret regulering med maksimalpriser.

Det er således, at en tilsvarende bolig i en ejerlejlighedsforening vil være 59% dyrere pr. måned frem for den tilsvarende bolig i andelsboligforeningen. Det kan illustreres ved efterfølgende regneeksempel, hvor alle indlagte værdier er de faktiske værdier ud fra vores valuarvurdering og de aktuelle rentesatser.

A/B Ryegade 125, Ryegade 125A og 125B		
Hvad koster det at bo i en lejlighed	andelsboliger	ejerboliger
Areal	122	122
Kontant handelspris pr. m ² .	43.870	68.159
Gæld i A/B Foreningen pr. m ²	1.965	
Driftsomkostninger pr. m ² .	250	250
Kontant købesum	5.365.879	8.336.698
Finansieret købesum	240.371	
Rente før skat i %	3,0%	3,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,10%	2,10%
Ejerboligskat	0	41.683
Aktuel boligydelse	50.348	
* Boligyldelse - minimum	42.961	30.578
Renteydelse A/B lån	112.683	
Samlet boligydelse ved minimum	155.644	247.332
Aktuel Boligyldelse pr. m² inkl. finansieringsrente	1.333	2.022
Min. Boligyldelse pr. m² inkl. finansieringsrente	1.273	2.022
Aktuel Boligyldelse pr. måned inkl. 100% finansiering	12.970	20.611
Ekstra boligydelse ud fra min. ydelsen	-37%	59%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	-7.641	7.641
* Forudsætter omlægning af realkreditlånet til lån med 100% afdragsfrihed		

22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

Ved at gå på hjemmesiden for boligejendomme udbudt af medlemmer af Danske Ejendomsmæglerforening, opnås en indikation af den realistiske kontante handelsværdi. Især til de læsere, der er revisorer af denne rapport skal det bemærkes, at den branchenormgivende forening DE ved redigeret vurderingsvejledning pr. 28-09-2018 har meddelt, at den kontante handelsværdi skal vurderes som den pris, der kan opnås ved en handel fra en andelsboligforening til investor. Den slags handler er der stort set ingen af. Derfor er dette krav til referencerne meningsløst.

Når vi som her anfører ejendomme handlet, som ikke er handlet eller udbudt fra en A/B forening til en investor er vores referencer således i åbenlys modstrid med vurderingsvejledningen. Enhver henvendelse til branchenormgiveren Dansk Ejendomsmæglerforening er konsekvent ubesvarede og Erhvervsstyrelsens ERST **kontorchef Christine Maxner** har meddelt, at hun ikke vil svare, idet alene en domstol kan fortolke regelsættet til A/B valuarvurderinger.

De ejendomme, der udbydes, er ofte i en teknisk væsentligt ringere stand end de ejendomme, der i 10 år eller mere har været ejet af andelsboligforeningerne. Især de ældre A/B foreninger ejer oftest meget vel vedligeholdte ejendomme. De ejendomme der handles/sælges typisk med et vedligeholdelsesefterslæb på kr. 3.000-6.000/m².

Finanstilsynets direktør Jesper Berg, har i 2017 fastsat sine egen vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer), §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden uden referencer til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger). Afløst d. 08-07-2022 af BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, ordret identisk.

BEK 417/2017 Værdiansættelse af almene boliger og private andelsboliger m.v.

§ 14. Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning efter bestemmelserne i §§ 6-8 med tillæg og fradrag i henhold til § 9, stk. 3, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Private andelsboligforeningsejendommens lejeindtægter fastsættes således:

5) Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Da andelsboligforeningens lejemål ved salg af ejendommen er fritaget for den værdimæssigt byrdefulde jf. Ejendoms Danmark og Finans Danmark 5-årige karenperiode for at kunne gennemføre BRL § 5 stk. 2 moderniseringer, er bank/realcredit fra 01-07-2020 begrænset til alene at vurdere efter kvadratmeterprincippet i BEK 417/2017 stk. 2 litra 5, idet kun meget få boligejendomme handles uden at været omfattede af Blackstonelovens 5-årige karenperiode. Det er oplagt at anvende www.finansdanmark.dk som statistik på ejerlejligheder i samme post. nr. som referencer jf. stk. 5. Hidtil har bank/realcredit meddelt – ingen kommentarer.

Det er min klare holdning, at en vel vedligeholdt ejendom er mere værd end en, hvor der i årtier er akkumuleret udestående istandsættelsesarbejder.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Man kan undre sig over den pengeligelighed, der tilsyneladende er i København og især på Frederiksberg. Det er i hovedstaden, at tyngden af de største virksomheder ligger, det er her uddannelsesniveaueet er højest, det er her, at de nye generationer ofte har arvet store formuer, det er her fast ejendom stiger kraftigst i værdi.

Finanstilsynet ved direktør Jesper Berg, tidligere Nykredit direktør har udgivet en vurderingsbekendtgørelse til bank og realkredit BEK807/2022. Der skal vurderes til ejendommens markedsværdi. Kunstige begreber som skrivebordsvurdering, konservativ vurdering må derfor ikke anvendes. Bank/realkredit skal ud fra denne Bekendtgørelse fastsætte ejendommens belåningsværdi=den kontante handelsværdi=markedsværdien=valuarværdien=dagsværdien. Kært barn har mange navne.

Det er valuaens og vurderingsmanden bank/realkredits opgave at værdiansætte vurderingsejendommen til den korrekte værdi. Desværre ser vi ofte alt for mange helt tilfældige vurderingsresultater fra bank/realkredit, der varierer fra kr. 15.000-50.000/m². Hvor A/B valuaeren fremlægger sit vurderingsgrundlag, så meddeler bank/realkredit, at denne indsigt giver de ikke, hvorfor låntager holdes i fuldkommen ukendskab til deres vurderingsgrundlag ofte med urimelige underprisvurderinger.

Hvor A/B valuaeren skal have en lang efteruddannelse 150 ECTS points svarende til 2½ års fuldtidsstudie, så stiller direktør Jesper Berg, Finanstilsynet ingen formelle kompetencekrav til bank/realkredits vurderingsfolk. Hertil, at afkastmetoden af bankernes egen brancheorganisation Finans Danmark i 2018 meddelte Folketinget, at afkastmetoden fører til helt vilkårlige og tilfældige vurderinger. Kun en DCF-10 beregning, hvor afkastprocenten jf. Bekendtgørelsens § 6 stk. 2 er underbygget i det størst mulige referencehandler fører til ens og retvisende vurderinger.

Direktør Jesper Berg, FT og direktør Ulrik Nødgaard, Finans Danmark FD, er begge forelagt disse ubekvemme fakta på finanskonferencen d. 01-09-2021 og har begge meddelt, at ingen af dem ønsker at indgå i dialog med andre end dem selv. Det er alarmende. Boligminister Kaare Dybvad Bek har udvist samme selvtilstrækkelige magtfuldkommenhed og hævder, at alene en handel kan stadfæste den kontante handelsværdi. Ejendomsskatterne bygger således på helt tilfældige offentlige ejendomsvurderinger. Belåningsværdierne fra bank/realkredit på helt vilkårlige vurderinger, hvor vurderingsgrundlaget hemmeligholdes. ABF Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation viser også her en fuldkommen passivitet.

Der er fremsat Lovforslag L163A som er i høring frem til 18-08-2022. Lovforslaget er fremsat idet de offentlige vurderinger på Andelsboligforeninger ophører pr. 01-01-2023. Lovforslaget bygger på en såkaldt ekspertrapportering, der afgav rapportering d. 21-12-2021. Ingen af de 7 medlemmer af ekspertgruppen nedsat af daværende Boligminister Kaare Dybvad Bech havde den mindste formelle vurderingskompetence og ingen af dem havde vurderingserfaring.

Cand.merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismanns høringssvar kan trækkes på www.wismann-as.dk. Lovforslaget udleveres på anmodning.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

23. Valuarvurdering

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

24. Referencepriser

Tabellerne nedenfor viser et udsnit af vores registrerede handler med boligudlejnings-ejendomme beliggende i København. De valuarer, der ikke anfører referencehandler opfylder ikke vurderingsnormen og har ofte vurderet uden at sikre sig kendskab til hvad der rent faktisk handles til.

											Opdateret:		21-10-2022	
nr.	Ejendomme handler - opdateret d. 27-02-2022	Postnum mer	Købesum	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2- pris-bolig 3Q 2020-2Q 2022	Erhverv m2-pris indlagt til yield 4,5%-5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato	ejerlejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejerlejl- ligheder	***** BRL § 5 stk. 2 leje pr.- m2, fastsat af LW	*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor		
1	F.F. Ullrichs Gade 7	2100	kr. 11.500.000	283	83	kr. 36.530	kr. 14.000	02-07-2020	kr. 47.419	77%	kr. 1.650	3,38%		
2	Dronning Olgas Vej 41	2000	kr. 17.000.000	296	366	kr. 30.230	kr. 22.000	05-08-2020	kr. 43.315	70%	kr. 1.500	3,44%		
3	A.F. Beyersvej 27	2720	kr. 9.050.000	306	60	kr. 26.046	kr. 18.000	31-08-2020	kr. 43.315	60%	kr. 1.500	4,52%		
4	Jægersborg Allé 33	2920	kr. 60.000.000	1.012	350	kr. 48.913	kr. 30.000	16-12-2020	kr. 41.957	117%	kr. 1.650	2,55%		
5	Lille Strandsstræde 9	1754	kr. 19.810.000	305	54	kr. 60.525	kr. 25.000	14-10-2020	kr. 54.992	110%	kr. 1.700	1,85%		
6	Haraldsgade 44	2100	kr. 15.900.000	323	119	kr. 41.858	kr. 20.000	23-12-2020	kr. 47.957	87%	kr. 1.650	2,78%		
7	Hildursgade 14	2100	kr. 15.900.000	400	39	kr. 38.775	kr. 10.000	23-12-2020	kr. 47.957	81%	kr. 1.650	2,79%		
8	Lundgårdet 13-15	2720	kr. 15.750.000	617	58	kr. 24.023	kr. 16.000	29-03-2021	kr. 34.568	69%	kr. 1.500	3,69%		
9	*Sortedam Dossering 1, Nørrebrogade 8	2200	kr. 132.100.000	1.928	1.155	kr. 50.545	kr. 30.000	29-03-2021	kr. 45.144	112%	kr. 1.650	2,68%		
10	Nordre Fasanvej 148	2000	kr. 30.400.000	746	40	kr. 39.678	kr. 20.000	08-04-2021	kr. 48.219	82%	kr. 1.600	2,74%		
11	Jægersborg Allé 6	2920	kr. 125.000.000	2.145	895	kr. 43.671	kr. 35.000	03-05-2021	kr. 41.957	104%	kr. 1.650	2,77%		
12	Ordrup Jagtvej 93-109	2920	kr. 110.600.000	4.682	104	kr. 23.289	kr. 15.000	03-05-2021	kr. 41.957	56%	kr. 1.500	3,73%		
13	Frederikssundsvej 23, Hejrevej 2-4	2400	kr. 45.700.000	1.388	367	kr. 26.579	kr. 24.000	05-05-2021	kr. 50.752	52%	kr. 1.500	3,30%		
14	Vodroffsvej 20	1900	kr. 18.100.000	420	0	kr. 43.095	kr. -	15-06-2021	kr. 56.872	76%	kr. 1.650	2,55%		
15	**Naksøvej 22 m.fl.	2500	kr. 198.000.000	7.453	66	kr. 26.434	kr. 15.000	26-06-2021	kr. 41.519	64%	kr. 1.500	3,41%		
16	Sankt Knuds Vej 3	1903	kr. 23.000.000	474	0	kr. 48.523	kr. -	29-06-2021	kr. 56.872	85%	kr. 1.650	2,30%		
17	Nørre Sogade 7	1370	kr. 64.000.000	1.370	54	kr. 45.927	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	78%	kr. 1.650	3,42%		
18	Die Suhrs Gade 13-15	1354	kr. 57.855.000	1.560	312	kr. 33.087	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	56%	kr. 1.650	3,18%		
19	Laurits Skaus Gade 3	2200	kr. 42.000.000	1.460	80	kr. 27.945	kr. 15.000	01-07-2021	kr. 50.752	55%	kr. 1.650	3,64%		
20	Gammel Jernbanevej 16	2500	kr. 16.300.000	507	334	kr. 24.245	kr. 12.000	28-07-2021	kr. 41.519	58%	kr. 1.500	3,20%		
21	St. Kongensgade 70	1264	kr. 80.750.000	1.143	442	kr. 55.179	kr. 40.000	03-09-2021	kr. 59.163	93%	kr. 1.650	2,24%		
22	Martinsvej 5	1923	kr. 30.500.000	528	0	kr. 57.765	kr. -	25-11-2021	kr. 58.395	99%	kr. 1.700	2,06%		
23	Langelandsvej 17	2000	kr. 35.000.000	798	0	kr. 43.860	kr. -	27-12-2021	kr. 52.230	84%	kr. 1.650	2,52%		
24	Amagerbrogade 169	2300	kr. 55.500.000	1.698	318	kr. 28.940	kr. 20.000	27-12-2021	kr. 46.724	63%	kr. 1.600	3,23%		
25	Ahusgade 38	2100	kr. 56.600.000	1.439	195	kr. 36.284	kr. 22.500	28-12-2021	kr. 56.409	64%	kr. 1.650	2,80%		
26	Rådhusvej 11-13	2920	kr. 79.000.000	1.467	464	kr. 46.735	kr. 22.500	01-02-2022	kr. 50.087	93%	kr. 1.750	2,34%		
27	Gåsebæksvej 5-7	2500	kr. 29.500.000	1.008	53	kr. 28.477	kr. 15.000	14-02-2022	kr. 46.283	62%	kr. 1.600	3,26%		
28	Duntsfeldts Alle 3	2900	kr. 32.500.000	805	205	kr. 34.719	kr. 22.200	01-08-2022	kr. 67.398	52%	kr. 1.650	2,89%		
29	Rosenvænget Allé 6	2100	kr. 54.000.000	725	780	kr. 47.586	kr. 25.000	02-09-2022	kr. 59.029	81%	kr. 1.750	2,46%		
30	Falkoner Allé 36	2000	kr. 59.375.000	952	910	kr. 43.251	kr. 20.000	03-10-2022	kr. 55.520	78%	kr. 1.750	2,49%		
Gennemsnit				1.275	263	kr. 38.757	kr. 18.273		kr. 50.187	77%	kr. 1.623	2,94%		
Maksimum				7.453	1.155	kr. 60.525	kr. 40.000		kr. 67.398	117%	kr. 1.750	4,52%		
Minimum				283	0	kr. 23.289	kr. 10.000		kr. 34.568	52%	kr. 1.500	1,85%		

BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, boligejendomme vurderes uden referencer til 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse for banker/realcredit

BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Huslejenæv, samt ejendomme sat til salg eller A/B valuarvurderet af valuarer MDE Medl. af Dansk Ejendomsmæglerforening

Exit afkastprocent er den samme som DCF-10 diskonteringsfaktor procent udtelt ved en omvendt beregning på de handlede referenceejendomme

For alle ejendomme er anvendt kr. 325-400/m2 i driftsomkostninger i de udløste DCF beregninger, en OMK-lejebegning fremfor en skønnet OMK-leje

Ejendomme med en lav kvadratmeterpris har typisk højere exit value afkast % end ejendomme med høj kvadratmeterpris, men omvendt mht. exit value afkastprocenterne

En længere DCF-beregning har flere driftsår og en langsommere ombygning, For DCF-20 ca. 0,25% lavere exit value afkast%

Referenceejd. skal være DCF-beregnet med samme DCF-periode som vurderingsobjektet for at kunne underbygge exit value afkast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsobjektet.

Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

Det er desværre udbredt blandt vores MDE kolleger, at de ikke anfører referenceejendomme til at underbygge deres vurdering eller kun anfører få f.eks. 2-5 og ofte med forkerte oplysninger og i reglen kun med kvadratmeterpriser.

Senest er Blackstonelovene trådt i kraft d. 01-07-2020. Før vedtagelsen hævdede branchens ordførende aktører, at indførelsen af 5-års karensperioder for at gennemføre BRL §5 stk. 2 moderniseringer ville medføre store prisfald fra 40% direkte Jannick Nytoft, Ejendom Danmark til andre mere moderate 10%-15%-20%. Men i sidste øjeblik inden vedtagelsen besluttede Folketinget at denne 5-årige karensperiode den skal ikke gælde for A/B foreningers ejendomme, der sælges. Derfor må disse ejendomme med samme logik være mere værd måske 5%-10%-15% mere værd end de ejendomme der tinglyses handlet.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Vi har spurgt alle realkreditinstitutterne hvor meget mere værdi de mener, at en ejendom uden karenperiode har. Ingen har villet svare. Mine beregninger når til en merværdi på ca. 11%. Jeg accepterer dog ikke branchens organisationers præmis, der ikke bygger på fakta og dokumentation men alene på mavefornemmelser.

På en konference d. 25-08-2020 forklarede direktør Michael Sehested CBRE, at priserne på boligejendomme skønt, at de nu var omfattede af en 5-årig karenperiode havde rettet sig, eller mere præcist at de ikke var faldet i pris. Det betyder dog ikke at ejendomme der ikke har karen ikke bør anlægges med en højere værdi måske 4-6% højere værdi end de ejendomme der har karen. Prisudviklingen på handlede boligejendomme har vist kraftige stigninger og helt upåvirkede af den 5-årige karenperiode for BRL § 5 stk. 2 moderniseringer.

25. Hvor stor en nøjagtighed bør der være på en valuarvurdering:

Vi er os bekendt eneste valuar, der i vores rapporter anfører, at valuarvurderingen bør ligge indenfor +/- 15-30 %.

kr.	Valuarværdi	-30%	-15%	15%	30%
Kontant handelsværdi	89.700.000	62.790.000	76.245.000	103.155.000	116.610.000
Boliger, værdi pr. m2	42.893	30.025	36.459	49.327	55.761

Vi har mødt en række revisorer herunder stats. aut. revisor **Søren Tholle, Buus Jensen**, har klaget over, at vi ikke udfører følsomhedsberegninger ved at variere OMK-leje og BRL § 5 stk. 2 lejen. Begge dele er meningsløse idet OMK-lejen er regelbestemt og BRL § 5 stk. 2 lejen fastlægges af de lokale Huslejenævn.

Vi har så spurgt revisor **Søren Tholle**, hvad man kan bruge en følsomhedsanalyse som nedenstående, der varierer fra besvarelsen kr. 292.721.732 til + 97% til minus 50%. **Søren Tholle** meddelte, at det ville han ikke svare på. Den viste følsomhed på lejen +/- 2% vil aldrig kunne føre til en ændring i den kontante handelsværdi fra kr. 292 mio. og så til + 44% 421 mio. eller til minus 34% kr. 192 mio. **Søren Tholle** Buus Jensen forholder sig ikke til fornuften i reglerne, men blot til egne fortolkninger.

Ifølge Erhvervsstyrelsen er det kun en domstol, der kan afgøre om regelsættet er fulgt.

Følsomhed

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0	1%	2%
-0,75%	265.023.665	328.901.416	401.317.768	483.348.302	576.193.547
-0,50%	236.526.524	293.861.790	358.820.110	432.359.021	515.547.109
-0,25%	212.594.051	264.424.395	323.108.837	389.505.879	464.573.413
0	192.242.140	239.381.867	292.721.732	353.036.109	421.188.865
0,25%	174.749.336	217.849.055	266.586.788	321.664.680	383.865.879
0,50%	159.574.738	199.162.319	243.900.257	294.428.115	351.459.111
0,75%	146.304.897	182.814.370	224.047.739	270.589.908	323.093.020

Kilde: valuar Erik Wiborg og medunderskriver Peter Sand. A/B Nørrebrohus d. 12-03-2019

26. Besvarelse

Markedsværdi	areal i m2	m2-pris i kr.	markedsværdi
Grundareal	710	kr. 4.177	kr. 2.965.600
Samlet boligareal	1.957	kr. 41.000	kr. 80.237.000
Antal boliglejligheder	16	kr. 42.893	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Udnyttet tagareal	163	kr. -	kr. -
Kælder	410	kr. 2.000	kr. 820.000
Andet areal	0	kr. 2.000	kr. 44.000
Franske altaner tilhører andelshaverne	4	kr. -	kr. -
Værdi af en ledig lejlighed	122	kr. 25.000	kr. 3.050.000
Erhvervsareal	65	kr. 41.000	kr. 2.665.000
Altaner tilhører andelshaverne	10	kr. -	kr. -
Udvikling af loftetage	0	kr. -	kr. -
Vedligeholdelsesefterslæb	0	kr. -	kr. -
bebyggelsesprocent	0	kr. -	kr. 89.781.600
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 593	0,45%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.750	3,01%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering. Kilde: Huslejenævnene i Gentofte, Frederiksberg, København			
Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:			kr. 2.965.600
Bygningen			kr. 78.060.960
Installationer			kr. 8.673.440
Kontant handelsværdi			kr. 89.700.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 89.700.000 skriver kroner ottetini millionersyvhundredetusinde 00/100.

Ifølge Finanstilsynsdirektør Jesper Berg, (tidligere Nykredit direktør), ville ejendommen kunne værdiansættes af bank/realkredit uden én eneste referencehandel til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger efter vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, afløst d. 08-07-2022 af den ordrette identiske BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5 med belåningsværdien til ca. kr. 102.249.000.

Dette vurderingsprincip er tillige bekræftet, som godt og retvisende af bestyrelsesformand Merete Eldrup i Nykredit Holding og direktør Michael Rasmussen, Nykredit, der igennem deres juridiske ekspert, underdirektør Søren Hoffmann Christiansen søndag d. 28-11-2021 kl. 11:28 meddelte, at Nykredit i en række sager finder BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, som den korrekte vurderingsmetode.

Der er fremsat Lovforslag L163A som er i høring frem til 18-08-2022. Lovforslaget er fremsat idet de offentlige vurderinger på Andelsboligforeninger ophører pr. 01-01-2023. Lovforslaget bygger på en såkaldt ekspertrapportering, der afgav rapportering d. 21-12-2021. Ingen af de 7 medlemmer af ekspertgruppen nedsat af daværende Boligminister Kaare Dybvad Bech havde den mindste formelle vurderingskompetence og ingen af dem havde vurderingserfaring.

Cand.merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismanns høringssvar kan trækkes på www.wismann-as.dk. Lovforslaget udleveres på anmodning.

27. Habilitetserklæring:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover nærværende vurderingsforretning.

28. Bilag A., gode råd, møde og hot line service:

Bilag A er vedlagt og fremsendt på e-mail.

Wismann Property Consult A/S tilbyder tillige som en del af vores ydelse at møde op på en generalforsamling et beboermøde, et bestyrelsesmøde eller lignende. Gå på www.wismann-as.dk og læs andelsbolighåndbogen, læs om Blackstoneindgrebet, læs artikel om DCF-beregninger samt vores liste over referenceejendomme tinglyst handlet.

Vi betragter Andelsboligforeningens medlemmer som vores klienter og de er tilsvarende velkomne til at kontakte os om alt, hvad der har med denne rapport at gøre.

I. Gode råd til realkreditstrategi:

- a) Gældsætningen inkl. likvider svarede pr. 31-12-2021 til ca. kr. 1.965/m² andelsareal eller ca. 4% af ejendommens kontante handelsværdi.
- b) Med en gældsætning på 4% giver det ikke mening at afdrage kr. 131.207 svarende til 0,15% af ejendommens værdi eller kr. 8.200/andelshaver.
- c) Såfremt, at banken forsat forventer stigende realkreditrenter, så bør andelsboligforeningen sige nej tak til de hyppige opkonverteringer, som bankerne tjener store gebyrindtægter på. Opkonverteringer giver ingen rentebesparelser og kursgevinsten har andelshaverne allerede uden opkonverteringer.
- d) Foreningen bør ikke have store beløb stående på en ikke forrentet indlånskonto.
- e) Alternativt nedbringe indestående ved at indføre fritagelse for boligydelse indtil, at likviditeten er nedbragt til 3-6 måneders pengestrømme eller førtidsnedbringe realkreditlånene.
- f) Ved optagelse af realkreditlån bør disse være med F5 rente og med 100% afdragsfrihed indtil LTV Loan To Value når ca. 40% af den belåningsværdi som realkreditten bedes meddele.**
- g) Ved optagelse af realkreditlån bør disse ske som F5 lån med fuld afdragsfrihed indtil belåningsgraden overstiger 40%, med en aktuel renteydelse på 3,0% i rente og 0,40%-0,50% i bidrag
- h) Realkreditten vil derfor muligvis meddele, en kunstig og ikke underbygget lav en belåningsværdi, hvor de ikke fremlægger deres vurderingsgrundlag, for både at kræve/anbefale en vis afvikling og presse foreningen til stærkt kursfølsomme 30-årige kontantlån, der hyppigt vil blive foreslået konverterede og således sikre realkreditten hyppige omlægningsindtægter og ved rentefald andelsforeningen store kurstab.
- i) Foreningen bør finansiere fremtidige istandsættelsesarbejder ved optagelse af til lægslån med 100% afdragsfrihed indtil gælden når op på 40% af ejendommens kontante handelsværdi, fremfor opsparing på en negativt forrentet indlånskonto.

j) I bør anmode Nykredit, Nordea Kredit, RD eller Jyske Realkredit meddele jer følgende for ejendommen som den er nu samt efter den størst mulige udvikling:

- 1) senest registrerede belåningsværdi**
- 2) belåningsværdien som beregnet efter Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 1 (afkastprincippet med referen-
ceejendomme) og §18 stk. 2 litra 5 til 75% af priserne på tilsvarende
ejerboliger (kvadratmeterprincippet uden referencehandler).**
- 3) hvor stor en del af belåningsværdien, der kan tilbydes med F5 lån,**
- 4) hvor stort et lån, der kan tilbydes med 30 års afdragsfrihed eller hvor
lang afdragsfrihed.**

k) Det er økonomisk kontraproduktivt for andelshaverne at foreningen at nedbringe realkreditgælden til foreningen er gældfri. Jo mere gældfri en forening bliver jo dyrere bliver andelskronen. Andelsprioritetsgæld er typisk med fuldkommen variabel rente og koster 3%-7% p.a. hvorimod realkreditgæld med fast rente i 5 år p.t. koster 3,0% i rente og ca. 0,4% i bidragsats.

II: Balanceret budget og optimal boligafgift

- l) Boligydelser som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.
- m) En for høj eller for lav boligydelse i A/B foreningen vil/kan blokere for salget af andelsbeviser til maks. andelskrone.
- n) En lavere boligydelse kan anvendes til at nedbringe andelshavernes private andelsprioritetslån eller andre private og dyrere gældsposter.
- o) Boligydelser kan før istandsættelsen med et balanceret budget reduceres op til 15% svarende til ca. kr. 600/md.
- p) **Endnu vigtigere er det at sikre, at igennem den lavere boligydelse fremmes muligheden for at sælge andelsbeviserne til højere andelskroner.**

III: Maksimér andelskronen

- q) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. kunstige/umotiverede hensættelser/reserver.
- r) **Andelskronen kan i forhold til 2021 årsregnskabet hæves med op til 37% eller ca. kr. 11.700/andelskvadratmeter.**
- s) En kunstig lav andelskrone gør andelshaverne økonomisk stavnsbåndne, samt giver lange ventelister.
- t) Andelshavere, der er modstandere af en retvisende værdiansættelse og en maksimal andelskrone kan forsat frit sælge deres andelsbevis lige så billigt som de måtte ønske så længe, at der i salget ikke indgår et gaveelement.

IV: Øvrige anbefalinger:

- u) Er foreningen medlemmer af Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation bør de udmelde sig, da ABF arbejder kontraproduktivt for andelshaverne.
- v) Jeg tilbyder gerne et møde her på mit kontor for at drøfte jeres muligheder og evt., hvad I bør beslutte mht. andelskronen.

- w) Foreningen bør selv trække de oplysninger som valuar anmoder om fremfor at betale administrator, som flere gør, på kr. 3.750-5.000 for en ekspeditionsopgave, der tager få minutter.
- x) Administrators såkaldte gennemgang af valuarvurderingen såfremt den sker, bør følges af skriftlig rapportering, der forklarer helt præcist, hvad det er som administrator har kontrolleret i valuares vurdering, der kan retfærdiggøre et vederlag på f.eks. kr. 3.750. Rapporteringen bør fremsendes til valuar.
- y) **Newsec/Datea, DEAS og Vest Administration har indført ekspeditionsgebyr på p.t. op til kr. 5.000 såfremt, at administrator anmodes om at fremsende et eller flere dokumenter. Beløbet opkræves uanset om administrator udfører en helt igennem værdiløs efterprøvning af valuares vurderingsrapport. Valuarrapporten gennemgås rutinemæssigt af revisor.**

V: Tilbud om refinansiering af ejendommen i det uigennemskuelige marked for realkredit og banklån.

- z) **Ved håndtering af refinansiering af ejendommen tilbyder jeg at gennemføre dette for kr. 10.000 plus moms.**

29. Copyright:

Denne vurderingsforretning må ikke uden vores skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist uden, at der henvises til Wismann Property Consult A/S. Vurderingsrapporten kan umiddelbart udleveres til samtlige medlemmer af andelsboligforeningen samt potentielle købere af andelsbeviser.

30. Professionel ansvarsforsikring police nr. 156-76217994-30010

Cand.merc., ejendomsmægler & valuar Lars Wismann har en professionel ansvarsforsikring: Police nr. 156-76217994-30010 tegnet hos HDI Gehrling, der dækker ejendomsmæglervirksomhed efter gældende regler L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018.

31. Indsigelser eller forespørgsler til indholdet i valuarrapporten:

Såfremt medlemmer af andelsboligforeningen, ejendomsadministrator, revisor eller andre måtte have indsigelser til eller forespørgsler til indholdet i vores valuarrapport, bedes disse rettet direkte til den ansvarlige valuar hos Wismann Property Consult A/S.

Det store stats. aut. revisionsfirma BDO ved stats. aut. revisor Jesper Buch (mobil 40 73 52 12), anerkender hverken Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, uagtet, at denne metode d. 28-11-2021 på mail er blåstemplet af Nykredits øverste direktør Michael Christiansen og daværende bestyrelsesformand Merete Eldrup eller Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b og denne Lovs vurderingsregler.

BDO hævder ved stats. aut. revisor Jesper Buch, at enhver vurdering har en usikkerhed. BDO kender ikke den korrekte værdi, men grundet den ukendte usikkerhed anbefaler BDO hensættelser til andre A/B klienter på op til kr. 5.000-10.000/m². Accepterer

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S ²⁷

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

klienten ikke disse umotiverede hensættelser, afviser stats. aut. revisor Jesper Buch BDO at være revisor for andelsboligforeningen. BDO har afvist at forklare, hvordan BDO når frem til størrelsen af BDO's krav om hensættelser, der tilsyneladende er trukket ud af den blå luft. Helt vilkårligt er der også sager hvor Jesper Buch, BDO ikke har maveknebsproblemer med valuarernes værdiansættelser. Jesper Buch, BDO underviser på FSR's interne kurser for revisorer i emnet korrekte værdiansættelser.

Enhver rådgiver bør skulle kunne forklare sig og tilbyde en åben og professionel dialog med sin klient og klientens valuar, hvilket Jesper Buch, BDO, konsekvent afviser.

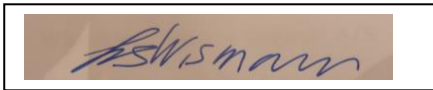
Kommer andelsboligforeningen udfor tilsvarende arrogante og for andelshaverne økonomisk skadende revisoradfærd, bør andelsboligforeningen skifte revisor.

32. Dato og underskrift:

København d. 30-01-2023

Som vurderingsmand:

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann

A rectangular box containing a scanned signature in blue ink that reads "L. Wismann".

Lars Wismann, projektchef & direktør,

cand.merc., ejendomsmægler & valuar

Se i øvrigt vores hjemmeside