

## Revurdering 2022 af ejendommen tilhørende A/B Ryesgade 125, 125A og 125B



Billede taget d. 17-01-2022

Beliggende Ryesgade 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 ligger på [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk).*

**Den kontante handelsværdi p.t. jf. pkt. 26 kr. 85.500.000**

**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 lovteksten 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:

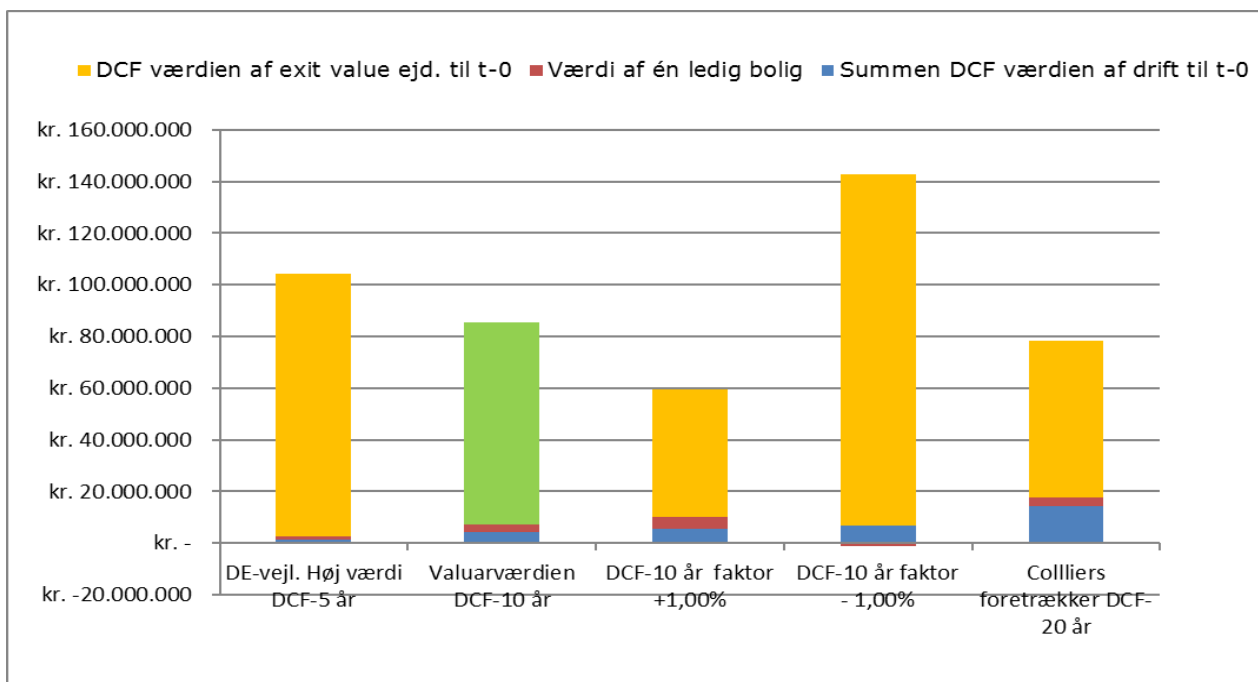
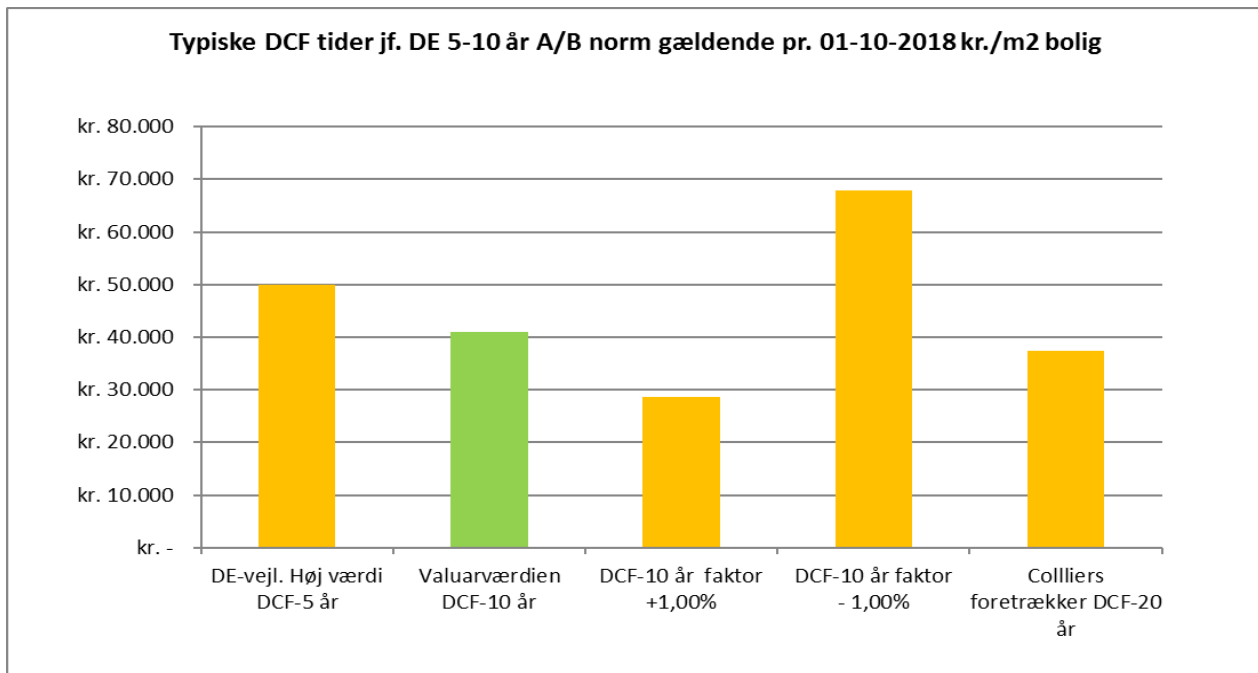
Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have på vurderingsdagen/underskriftsdagen med én ledig lejlighed samt på statusdagen d. 31-12-2021. Værdien er beregnet efter DCF metoden og underbygges af kvadratmeterpriser og DCF-parametre 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/m<sup>2</sup> til den markedsræssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m<sup>2</sup> 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](mailto:lw@wismann-as.dk). Normen er ved Folketingsbeslutning 28-06-2018 er opløftet til bekendtgørelsesniveau. A/B vurderingsnormen gælder for alle også dem, der har valgt ikke at været 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 ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2020
3. Regnskab 2020 med GF referat
4. Forsikring
5. Oplysning om realkredit bidragssats ikke meddelt burde være 0,40%
6. Handler med A/B andelsbeviser, 3 til maks. andelskrone, samt forbedringer
7. Budget 2021 forelagt
8. Vedligeholdelsesplan ikke fremlagt
9. Energimærke 30-06-2020 niveau C. Efterkontrollér på faktisk forbrug <https://bedrebad.dk/energi/energimaerke>.
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 markedsleje 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 valuaren. Vi ansætter vores DCF parametre ud fra tilsvarende beregninger gjort på konkrete ejendomme handlet/aktuelt udbudt.

**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/m<sup>2</sup> minus driftsudgifter typisk kr. 300-450/m<sup>2</sup>.
- 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 mulighed for markedsfølsom leje (typisk ifølge ED kr. 1.200-2.100/m<sup>2</sup> 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		-0,62%			kr. 85.500.000
30	Lang rente Realkreditrådet		1,55%			kr. 85.500.000
31	DCF periode afkastprocent		2,64%	varians		
32	Exit afkastprocent		2,64%	basis		varians
33	Basis afkastprocent til tiden Ko		0,49%			
34	Handelspriser 3Q 2021 ejertøjligheder, realkreditrådet		kr. 57.608			kr. 57.608
35	Skønnede handelspris i fht. Belliggheden		kr. 64.748	kr. 64.748	kr. 64.748	kr. 64.748

# 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	DE-vejl. Høj værdi DCF-5 år	Valuarværdien DCF-10 år	DCF-10 år faktor +1,00%	DCF-10 år faktor 1,00%	Colliers foretrækker DCF-20 år
38	Antal DCF år	5	10	10	10	20
39	OMK leje boliger/m2, t-0	kr. 547	kr. 547	kr. 547	kr. 547	kr. 547
40	Markedsleje boliger/m2, t-0	kr. 1.700	kr. 1.700	kr. 1.700	kr. 1.700	kr. 1.700
41	Ervenseleje/m2, t-0	kr. 840	kr. 840	kr. 840	kr. 840	kr. 840
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr. 355	kr. 355	kr. 355	kr. 355	kr. 355
43	Ombygnings Omk./m2, t-0	kr. 4.710	kr. 4.710	kr. 4.710	kr. 4.710	kr. 4.710
44	Inflation	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
45	Kalkulations faktor i DCF periode	2,64%	2,64%	3,64%	1,64%	2,64%
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom	2,64%	2,64%	3,64%	1,64%	2,64%
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr. 1.273.117	kr. 4.146.395	kr. 5.597.370	kr. 6.762.850	kr. 14.390.655
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr. 101.614.264	kr. 78.440.861	kr. 49.521.347	kr. 135.966.336	kr. 60.552.215
49	Kontant handelsværdi	kr. 102.887.381	kr. 82.587.257	kr. 55.118.717	kr. 142.729.186	kr. 74.942.869
50	Værdi af én ledig bolig	kr. 1.532.891	kr. 2.912.744	kr. 4.518.433	kr. -957.222	kr. 3.279.423
51	Valuarværdien	kr. 104.420.273	kr. 85.500.000	kr. 59.637.150	kr. 141.771.964	kr. 78.222.292
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. 49.993	kr. 40.934	kr. 28.552	kr. 67.875	kr. 37.450
54	Vurderingskoefficient	122%	100%	70%	166%	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. 547	kr. 551	kr. 554	kr. 558
64	Uistands bolig	kr. 1.700	kr. 1.712	kr. 1.724	kr. 1.736
65	Andre lejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
66	Erhvervslejeindtægter	kr. 840	kr. 846	kr. 852	kr. 858
67	Istandsatte boliger	kr. 1.700	kr. 1.712	kr. 1.724	kr. 1.736
68	Driftsudgifter	kr. -355	kr. -357	kr. -360	kr. -362
69	Moderniseringsomkost.	kr. -4.710	kr. -4.743	kr. -4.776	kr. -4.810

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

71	Leje boliger	kr. 1.070.055	kr. 1.077.545	kr. 1.085.088	kr. 1.092.683
72	Merleje istandsatte boliger	kr. -	kr. 50.503	kr. 279.712	kr. 512.127
73	Lejetab under ombygning	kr. -	kr. -26.939	kr. -27.127	kr. -27.317
74	Andre lejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
75	Erhvervslejeindtægter	kr. 54.600	kr. 54.982	kr. 55.367	kr. 55.755
76	Summa lejeindtægter	kr. 1.124.655	kr. 1.156.092	kr. 1.193.040	kr. 1.233.248
77	Driftsudgifter	kr. -716.992	kr. -722.011	kr. -727.065	kr. -732.154
78	Moderniseringsomkost.	kr. -	kr. -928.199	kr. -934.697	kr. -941.239
79	Cash Flow	kr. 407.663	kr. -494.118	kr. -268.722	kr. -40.146

79	Tilbageiskonteringsrats	1,00	1,03	1,07	1,10
80	Tilbageiskonteringsbeløb til Ko		kr. -478.146	kr. -251.630	kr. -36.377
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	929	1.174	1.370	1.566	1.761	1.957	1.957
65	65	65	65	65	65	65	65

kr. 562	kr. 566	kr. 570	kr. 574	kr. 578	kr. 582	kr. 586	kr. 590
kr. 1.748	kr. 1.760	kr. 1.773	kr. 1.785	kr. 1.798	kr. 1.810	kr. 1.823	kr. 1.836
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 864	kr. 870	kr. 876	kr. 882	kr. 888	kr. 894	kr. 900	kr. 907
kr. 1.748	kr. 1.760	kr. 1.773	kr. 1.785	kr. 1.798	kr. 1.810	kr. 1.823	kr. 1.836
kr. -365	kr. -367	kr. -370	kr. -372	kr. -375	kr. -378	kr. -380	kr. -383
kr. -4.843	kr. -4.877	kr. -4.911	kr. -4.946	kr. -4.980	kr. -5.015	kr. -5.050	kr. -5.086

4	5	6	7	8	9	10	11
kr. 1.100.332	kr. 1.108.035	kr. 1.115.791	kr. 1.123.601	kr. 1.131.467	kr. 1.139.387	kr. 1.147.362	kr. 1.155.394
kr. 747.782	kr. 986.712	kr. 1.228.949	kr. 1.474.530	kr. 1.723.489	kr. 1.975.860	kr. 2.231.681	kr. 2.436.834
kr. -27.508	kr. -27.701	kr. -27.895	kr. -28.090	kr. -28.287	kr. -28.485	kr. -28.684	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 56.145	kr. 56.538	kr. 56.934	kr. 57.332	kr. 57.734	kr. 58.138	kr. 58.545	kr. 58.954
kr. 1.876.751	kr. 2.123.583	kr. 2.373.779	kr. 2.627.374	kr. 2.884.402	kr. 3.144.900	kr. 3.408.904	kr. 3.651.183
kr. -737.280	kr. -742.441	kr. -747.638	kr. -752.871	kr. -758.141	kr. -763.448	kr. -768.792	kr. -774.174
kr. -947.828	kr. -954.463	kr. -961.144	kr. -967.872	kr. -974.647	kr. -981.470	kr. -988.340	kr. -
kr. 191.643	kr. 426.680	kr. 664.997	kr. 906.630	kr. 1.151.614	kr. 1.399.982	kr. 1.651.772	kr. 2.877.009
1,14	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,39	1,44
kr. 168.039	kr. 362.033	kr. 546.004	kr. 720.336	kr. 885.403	kr. 1.041.565	kr. 1.189.167	kr. 2.004.303
							kr. 108.955.556

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

# Wismann Property Consult A/S <sup>7</sup>

[www.wismann-as.dk](http://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 nettolejen for en gennemgribende moderniseret bolig divideret med DCF-10 exit leje afkast %. Beregnet som f.eks. (BRL § 5 stk. 2/m<sup>2</sup> – driftsudgifter/m<sup>2</sup>)/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. 17-01-2022 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 d. 17-01-2022 besigtiget ejendommen udefra. Vi har senest d. 24-02-2019 besigtiget ejendommen gennemgribende. 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 <sup>2</sup>
	Momsandel	0 %
	<b>Sådan er bygningen dækket</b>	
	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
	<b>Bygningsanvendelser</b>	
	<b>Brandceller</b>	
	Beboelse og forretning, anvendelse:	
	• Kontor	
	• Private andelsboligforeninger	

<b>Øvrige oplysninger om virksomhedens bygninger</b>	<b>Sådan er alle bygninger dækket</b>	
	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 m<sup>2</sup> og et bebygget areal på 410 m<sup>2</sup>. Bygningsarealet udgør ifølge BBR 2.050 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal udgør 1.957 m<sup>2</sup>, mens det samlede erhvervsareal udgør 65 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> for erhverv. BBR er endnu ikke ændret til de faktiske forhold, men jeg har værdiansat de 65 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Iflg. BBR har alle lejlighederne køkken, bad og toilet. Ejendommen har fjernvarme.

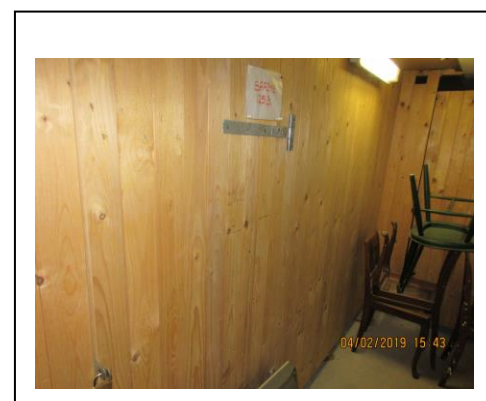
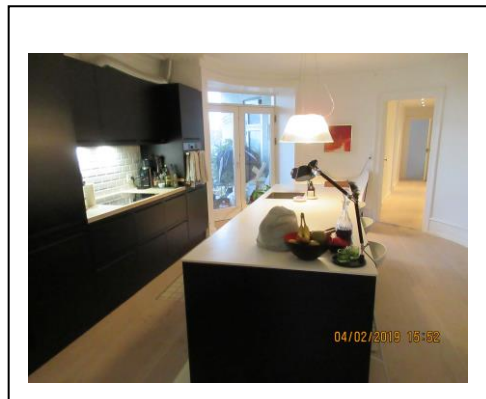
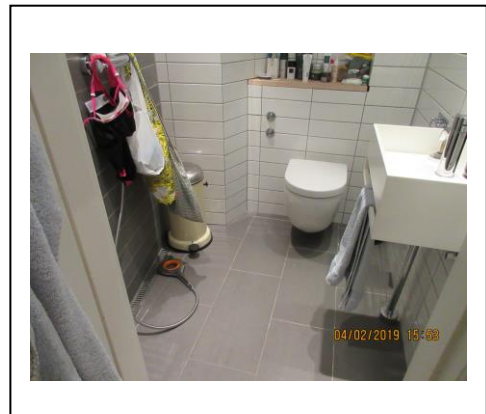
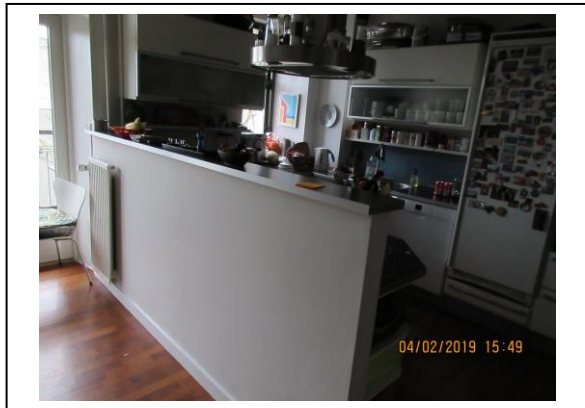
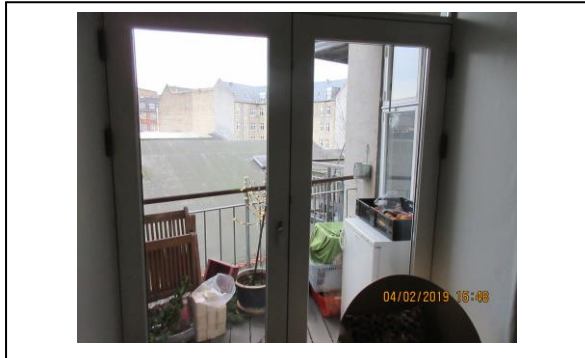
Ejendommen fremstår i en meget god vedligeholdelsesmæssig stand. Hovedtrapperne og køkkentrapperne fremstår med nyere belægning linoleum og fremstår nymalede. Facaderne er meget flotte, vinduer er nyere og bagpå er der 10 meget store og lækre altaner samt 4 franske altaner til Ryesgade 125 1.-4. Altanerne 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.



# Wismann Property Consult A/S

10

[www.wismann-as.dk](http://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.



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

### 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 547 kr./ m<sup>2</sup>.

Startafkastprocenterne yilden 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 markedsfølsom leje. Erhvervsfølsomme arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Startafkastprocenterne yilden 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. Erhvervsfølsomme 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 erhvervsfølsom 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 handelen 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 stabelleje.

Siden år 2000 har litra b) været fremherskende ved handel 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 markedsfølsom leje. 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 markedsmæssig 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. 11% p.a. i 47 år frem til 2022. Det bør derfor 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, 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 investerings afkast 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.:**

# 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

<b>A/B Ryesgade 125, Ryesgade 125A og 125B</b>				
Antal m2		<b>2.022</b>		
Antal lejligheder		<b>16</b>		
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	<b>Vurdering</b>	<b>85.500.000</b>
		7% NPI reg-2014		
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7%	0,4924	1.213.200
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006	kr.	34.364	0,4924	51.285
Afkast				88,0443582
				173
				349.657
<b>Driftsudgifter:</b>				<b>2020</b>
Ejendomsskatter mm.				148.390
El				13.162
Fjernvarme				0
Vand				54.305
Renovation				0
Forsikringer				30.989
Ejendomsservice				48.875
Gård				37.838
Bredbånd/Kabeltv				16.098
Diverse				0
				173
				349.657
<b>Afkast plus drift</b>				<b>527.683</b>
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig		1.957		510.720
Husleje erhverv		87		22.704
Husleje bolig		1.957		527.683
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme		80		156.560
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI		75		146.775
Summa				<b>303.335</b>
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje		155		
Administration pr. lejlighed		4.000		<b>64.000</b>
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser			pr. m2.	449
				878.055
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				547
Omkostninger				366
Nettoleje				554.438
Ny nettoleje				
<b>Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):</b>				§ 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.		<b>17,56</b>		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.				
<b>A/B Ryesgade 125, Ryesgade 125A og 125</b>	<b>areal</b>	<b>antal</b>	<b>årlig leje</b>	<b>leje pr. m2</b>
Omkostningsbestemt boligleje	1.957	16	1.070.055	547
Omkostninger-inkl. GI § 18 § 18B	2.022		- 716.992	- 355
Markedsræssig erhvervsleje	87		54.600	0
Nettoleje			<b>407.663</b>	<b>202</b>
<b>Kontant depositum som boligudlejningsejendom</b>			<b>areal</b>	<b>depositum</b>
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje			1.070.055	267.514
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje			87	27.300
I alt				<b>294.814</b>
<b>Markedsræssig erhvervsleje</b>			leje pr. m2.	yield
<b>Forrentning af nettoleje:</b>			547	<b>0,48%</b>
<b>* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:</b>			1.700	<b>3,15%</b>
* 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!**

## 14. Driftsresultat:

<b>Indtægter i flg. årsregnskab</b>	<b>2020</b>
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	5.561
Diverse	0
<b>Summa</b>	<b>878.331</b>
<b>Omkostninger i flg. årsregnskab</b>	<b>2020</b>
Ejendomsskatter	148.390
El	13.162
Vandafgift	54.305
Electrolyse	0
Varmelaug	0
Renovation	0
Rottebekæmpelse	0
Vedligehold	231.528
Forsikring mm	30.989
Vicevært mm.	48.875
Generalforsamling mm.	0
Energikonsulent	18.250
Bestyrelsesudgifter	0
Mødeudgifter mm.	2.836
Valuar	15.625
Varmeregnskab	0
Gård	37.838
Revisor	20.350
Kontorhold mm.	18.065
Administration	17.000
ABF	3.360
Rådgivning	0
Bredbånd/Kabeltv	16.098
Diverse	0
<b>Summa</b>	<b>676.671</b>
<b>Renteomkostninger i flg. Årsregnskab</b>	<b>2.020</b>
Renteudgifter	-129.303
Renteudgifter 2. prio	-5.404
Renteindtægter	0
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	0
<b>Nettorenter</b>	<b>-134.707</b>

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

## 15. 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.**

## 16. Uudnyttet udviklingspotentiale:

Der skønnes ikke at være uudnyttet udviklingspotentiale på ejendommen.

## 17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 122 m<sup>2</sup> med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 64.700/m<sup>2</sup>, såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Ryesgade 125, 125A & 125B er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 40.900/m<sup>2</sup> svarende til 63% af m<sup>2</sup>-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sam-menlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 2.806.000.

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

## 18. Afkastprocenterne og m<sup>2</sup>-priser for boligejendomme:

**Dette afsnit er overflyttet til bilag A.**

## 19. Hvad er den kontante handelsværdi 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.**

## 20. 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. 280-350/m<sup>2</sup>.

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 70% 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.

<b>A/B Ryegade 125, Ryegade 125A og 125B</b>		
<b>Hvad koster det at bo i en lejlighed</b>	<b>andelsboliger</b>	<b>ejerboliger</b>
Areal	122	122
Kontant handelspris pr. m2.	41.695	64.748
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	1.994	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	5.099.824	7.919.531
Finansieret købesum	243.927	
Rente før skat i %	3,0%	3,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,10%	2,10%
Ejerboligskat	0	39.598
Aktuel boligydelse	50.348	
Boligydelse - minimum	31.712	30.578
Renteydelse A/B lån	107.096	
Samlet boligydelse ved minimum	138.808	236.486
<b>Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringrente</b>	<b>1.287</b>	<b>1.933</b>
<b>Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente</b>	<b>1.135</b>	<b>1.933</b>
Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering	11.567	19.707
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-41%	70%
<b>Ekstra boligydelse pr. måned i kr.</b>	<b>-8.140</b>	<b>8.140</b>

\* Forudsætter omlægning af realkreditlånet til F5 rente 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.

Handler indgået efter vedtagelsen af Blackstoneindgrebet fremlagt i maj 2020:

nr.	Boligejendomme tinglyst handlet efter Blackstoneindgrebet vedtaget d. 08-06-2020	Postnummer	Købesum	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2 priser for boligdelen	pris indlagt til yield 4,5%-5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato	ejertøjeligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejertøjeligheder	**** BRL § 5 stk. 2 leje pr. m2, fastsat af LW	*****DCF-10 exit afkast procent sammt DCF disk. Faktor
	Søllerødgade 53	2200	kr 14.200.000	377	0	kr 37.666	kr -	11-05-2020	kr 42.942	88%	kr 1.500	2,75%
13	Dronningens Tværgade 8A	1302	kr 76.000.000	1.562	755	kr 37.055	kr 24.000	02-06-2020	kr 52.858	70%	kr 1.650	3,14%
14	Ny Adelgade 3	1104	kr 53.000.000	937	276	kr 41.836	kr 50.000	02-06-2020	kr 52.858	79%	kr 1.650	3,06%
15	Nansensgade 35	1366	kr 38.935.525	672	238	kr 47.315	kr 30.000	25-06-2020	kr 52.858	90%	kr 1.650	2,55%
16	F.F. Ulriks 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%
17	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%
18	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%
19	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%
20	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%
22	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%
23	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%
25	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%
26	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%
27	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%
28	Nakskowej 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%
31	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%
32	Nørre Søgade 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%
33	Ole 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%
34	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%
35	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%
36	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%
37	Gennemsnit			1.185	231	kr. 32.190	kr. 17.600		40.755	66%	kr. 1.348	2,57%

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

\* Sortedam Dossering 1, Nørrebrogade 8 solgt fra en opløst A/B Forening.

\*\* Nakskowej 22 m.fl. Købt af lejerne til en nystiftet A/B forening. 100% finansieret af Jyske Realkredit med meget lav afvikling på realkreditgælden.

Opdateret : 21-09-2021

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/m<sup>2</sup>.

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

Man kan undre sig over den pengeregighed, der tilsyneladende er i København og især på Frederiksberg. Det er i hovedstaden, at tyngden af de største virksomheder ligger, det er her uddannelsesniveaulet 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 BEK417/2017. Bank/realkredit skal ud fra

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

denne Bekendtgørelse fastsætte ejendommens belåningsværdi=den kontante handelsværdi=markedsværdien=valuarværdien. Kært barn har mange navne.

*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 andelsboligforeningsejendommers 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/realkredit 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](http://www.finansdanmark.dk) som statistik på ejerlejligheder i samme post. nr. som referencer jf. stk. 5. Hidtil har bank/realkredit meddelt – ingen kommentarer.*

Det er valuarens 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/m<sup>2</sup>. 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.

**Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.**

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

## 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.

nr.	Ejendomme handler	Postnum mer	Købesum	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2- pris-bolig 3Q 2019-3Q 2021	Erhverv m2- pris indlagt til yield 4,5%- 5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato	Opdateret:		19-09-2021	*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor
									ejerlejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejerlejl- ligheder		
1	Livøergade 23	2100	kr. 137.632.680	2.425	468	kr. 52.896	kr. 20.000	12-07-2019	kr. 44.290	119%	kr. 1.650	2,20%
2	Hauchsvej 16	1825	kr. 17.100.000	424	58	kr. 37.594	kr. 20.000	28-06-2019	kr. 45.983	82%	kr. 1.650	3,00%
3	Kildegårdsvej 20	2900	kr. 21.750.000	690	0	kr. 31.522	kr. -	01-07-2019	kr. 44.043	72%	kr. 1.650	3,92%
4	Engelstevvej 1	1820	kr. 59.250.000	1.506	260	kr. 36.926	kr. 14.000	01-07-2019	kr. 49.934	74%	kr. 1.650	3,00%
5	Godthåbsvej 8	2000	kr. 60.160.000	1.199	772	kr. 34.014	kr. 25.100	02-09-2019	kr. 43.912	77%	kr. 1.650	3,77%
6	Trepkasgade 17, Blegdamsvej 68	2100	kr. 53.434.169	1.396	360	kr. 33.119	kr. 20.000	16-09-2019	kr. 44.290	75%	kr. 1.650	3,07%
7	Valkendorfsgade 22	1151	kr. 33.500.000	717	507	kr. 29.045	kr. 25.000	03-10-2019	kr. 49.189	59%	kr. 1.650	3,57%
8	Herulf Trolles Gade 21	1052	kr. 33.000.000	1.070	143	kr. 28.836	kr. 15.000	08-10-2019	kr. 49.189	59%	kr. 1.650	3,90%
9	Østerbrogade 46	2100	kr. 45.500.000	843	409	kr. 40.389	kr. 28.000	02-01-2020	kr. 44.290	91%	kr. 1.650	3,00%
10	Nørrebrogade 245	2200	kr. 60.350.000	1.870	452	kr. 27.922	kr. 18.000	10-01-2020	kr. 43.460	64%	kr. 1.500	3,36%
11	Guldborgvej 17	2000	kr. 35.900.000	1.300	36	kr. 27.200	kr. 15.000	19-02-2020	kr. 43.912	62%	kr. 1.600	2,73%
12	Nørre Voldgade 42	1368	kr. 32.000.000	678	0	kr. 47.198	kr. -	17-03-2020	kr. 50.808	93%	kr. 1.650	2,37%
13	Søllerødgade 53	2200	kr. 14.200.000	377	0	kr. 37.666	kr. -	11-05-2020	kr. 42.942	88%	kr. 1.500	2,75%
14	Dronningens Tværgade 8A	1302	kr. 76.000.000	1.562	755	kr. 37.055	kr. 24.000	02-06-2020	kr. 52.858	70%	kr. 1.650	3,14%
15	Ny Adelgade 3	1104	kr. 53.000.000	937	276	kr. 41.836	kr. 50.000	02-06-2020	kr. 52.858	79%	kr. 1.650	3,06%
16	Nansensgade 35	1366	kr. 38.935.525	672	238	kr. 47.315	kr. 30.000	25-06-2020	kr. 52.858	90%	kr. 1.650	2,55%
17	F.F. Ulriks Gade 7	2100	kr. 11.500.000	283	83	kr. 36.530	kr. 14.000	02-07-2020	kr. 47.119	77%	kr. 1.650	3,38%
18	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%
19	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%
20	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%
21	Lille Strandstræde 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%
22	Haraldsgade 44	2223	kr. 15.900.000	323	119	kr. 41.858	kr. 20.000	23-12-2020	kr. 47.957	87%	kr. 1.650	2,78%
23	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%
24	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%
25	'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%
26	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%
27	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%
28	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%
29	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%
30	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%
31	Nakskowej 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%
32	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%
33	Nørre Søgade 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%
34	Ole 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%
35	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%
36	Gammel Jernbanvej 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%
37	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%
	Gennemsnit			1.256	262	kr. 37.449	kr. 19.057		kr. 47.820	78%	kr. 1.612	3,07%
	Maksimum			7.453	1.155	kr. 60.525	kr. 50.000		kr. 59.163	119%	kr. 1.700	4,52%
	Minimum			283	0	kr. 23.289	kr. 10.000		kr. 34.568	52%	kr. 1.500	1,85%

BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Husejendavn, 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 udledt ved en omvendt beregning på de handlede referenceejendomme

For alle ejendomme er anvendt kr. 325/m<sup>2</sup> i driftskostninger 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% højere 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](http://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% direktør 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

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

samme logik være mere værd måske 5%-10%-15% mere værd end de ejendomme der tinglyses handlet.

Vi har spurgt alle realkreditinstitutterne hvor meget mere værdi de mener, at en ejendom uden karensperiode 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 mavefølelser.

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 karensperiode havde rettet sig, eller mere præcist at de ikke var faldet i pris. Det betyder dog ikke at ejendomme der ikke har karens ikke bør anlægges med en højere værdi måske 4-6% højere værdi end de ejendomme der har karens. Prisudviklingen på handlede boligejendomme har vist kraftige stigninger og helt upåvirkede af den 5-årige karensperiode 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 vore rapporter anfører, at valuarvurderingen bør ligge indenfor +/- 15-30 %.

kr.	Valuarværdi	-30%	-15%	15%	30%
Kontant handelsværdi	85.500.000	59.850.000	72.675.000	98.325.000	111.150.000
Boliger, værdi pr. m2	40.938	28.656	34.797	47.078	53.219

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

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

## 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. 39.000	kr. 76.323.000
Antal boliglejligheder	16	kr. 40.938	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. 23.000	kr. 2.806.000
Erhvervsareal	65	kr. 39.000	kr. 2.535.000
Altaner tilhører andelshaverne	10	kr. -	kr. -
Udvikling af loftetage	0	kr. -	kr. -
Vedligeholdelsesefterslæb	0	kr. -	kr. -
<b>bebyggelsesprocent</b>	0	kr. -	kr. 85.493.600
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettogleje:		kr. 547	0,48%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.700	3,15%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering. Kilde: Huslejenævnene i Gentofte, Frederiksberg, København			
<b>Ejendomsværdiens fordeling:</b>			
Grundstykket:			kr. 2.965.600
Bygningen			kr. 74.280.960
Installationer			kr. 8.253.440
Kontant handelsværdi			kr. 85.500.000

**Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 85.500.000 skriver kroner ottetifemmillionerfemhundredetusinde 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 med belåningsværdien til ca. kr. 97.600.000.

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.

## 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.

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

Gå på [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk) og læs være andelsbolighåndbog, 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. 31-12-2020 til ca. kr. 1.994/m<sup>2</sup> andelsareal eller ca. 5% af ejendommens værdi.
- b) Omlægges realkreditlånet til F5 rente med 100% afdragsfrihed kan der spares en renteudgift/kurstab på ca. kr. 60.000 p.a. og en afdragsydelse på ca. kr. 125.000 p.a.
- c) Det er meningsløst for en ejendom med så lav en belåning at hjemtage et kursfølsomt kontantlån med fast i 30 år og afdrag. Det er fuldkommen bedøvende ligegyldigt om gælden er kr. 125.000 større eller mindre om et år, men det er ikke ligegyldigt for boligydelsen.
- d) Fremover bør man udskyde hjemtagning af nye lån til man skal betale for eventuelle istandsættelsesarbejder. Alternativt nedbringe indestående ved at indføre fritagelse for boligydelse indtil, at likviditeten er nedbragt til 3-6 måneders pengestrømme.
- e) 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.**
- f) Ved optagelse af realkreditlån bør disse ske som F5 lån med fuld afdragsfrihed indtil belåningsgraden overstiger 40%, med en aktuel renteydelse på minus 0,0% i rente og 0,40%-0,50% i bidrag
- g) 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.
- h) Ydelsen på et 30-årigt kursfølsomt kontantlån med afdrag er ca. 4,50% p.a. og for et afdragsfrit F-5 Lån er den ca. 0,33% p.a., med samme bidragssats 0,33%.
- 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 vurderingsbe-kendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastprincippet med referen-seejendomme) og §14 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) Større istandsættelsesarbejder bør finansieres ved optagelse af realkreditlån.
- l) 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 0,0% i rente og ca. 0,4% i bidragsats.

## **II: Balanceret budget og optimal boligafgift**

- m) Boligydelsen som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.
- n) Boligydelsen kan nedsættes med op til 37% svarende til kr. 1.500/md. for en gns. bolig.
- o) **En nedsættelse af boligydelsen med kr. 1.500/md. kan betale renteydelsen på et andelsprioritetslån på ca. kr. 720.000.**
- p) Uden boligydelse til andelshaverne må ejendommen alt andet lige blive billigere at administrere.
- q) En for høj boligydelse i A/B foreningen vil/kan blokere for salget af andelsbeviser til maks. andelskrone.
- r) En lavere boligydelse kan anvendes til at nedbringe andelshavernes private andelsprioritetslån eller andre private og dyrere gældsposter.
- s) **Endnu vigtigere er det at sikre, at igennem den lavere boligydelse fremmes muligheden for at sælge andelsbeviserne til højere andelskroner.**

## **III: Maksimér andelskronen**

- t) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. hensættelser/reserver.
- u) **Andelskronen kan i forhold til 2020 årsregnskabet hæves med op til 33% eller ca. kr. 10.300/andelskvadratmeter.**
- v) En kunstig lav andelskrone gør andelshaverne økonomisk stavnsbåndne, samt giver lange ventelister evt. fusk med ventelister eller betaling for individuelle forbedringer, der er uden værdi for den nye andelshaver.

## **IV: Øvrige anbefalinger:**

- w) Er foreningen medlemmer af Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation bør de udmelde sig, da ABF arbejder kontraproduktivt for andelshaverne.
- x) Jeg tilbyder gerne et møde her på mit kontor for at drøfte jeres muligheder og evt., hvad I bør beslutte mht. andelskronen.
- y) 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.
- z) 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 valuarens vurdering, der kan retfærdiggøre et vederlag på f.eks. kr. 3.750. Rapporteringen bør fremsendes til valuaren.

- æ) **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 valuarens vurderingsrapport. Valuarrapporten gennemgås rutinemæssigt af revisor.**
- ø) Energimærket er fejlberegnet og foreningen bør kontakte Focus2.dk ApS. Kobbelvænget 72, 2700 Brønshøj, [pbq@focus2.dk](mailto:pbq@focus2.dk), tlf. 88438836 Ved energikonsulent Philip Breuning, der på side har beregnet energiforbruget til 324 MWh, men på side 16 anfører at energiforbruget i et normalår er 286 MWh. Indlægges dette energiforbrug i <https://bedrebad.dk/energi/energimaerke> giver det energimærke C. Det er kritisk at energimærket er fejlberegnet og fører til for høj et energimærke. Det beregnede energimærke bør i reglen nogenlunde matche normalårsforbruget og ikke som her være fejlberegnet 13% for højt.

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

- å) 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 Gehring, 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.

## **32. Dato og underskrift:**

København d. 17-01-2022

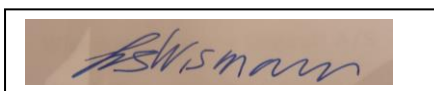
Som vurderingsmand:

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

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

# Wismann Property Consult A/S <sup>26</sup>

[www.wismann-as.dk](http://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



**Lars Wismann, projektchef & direktør,  
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**  
Se i øvrigt vores hjemmeside: [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk)

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