

Wismann Property Consult A/S

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

1

A/B referenceejendomme – handler:



F.F. Ulriks Gade 7 tinglyst handlet d. 02-07-2020
kr. 36.530/m² for boligdelen, kr. 16.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone lovindgrebet



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør

05. oktober 2020



Trepkasgade 17 tinglyst handlet d. 18-09-2019
kr. 33.635/m² for boligdelen, kr. 18.000/m² for erhverv
Tinglyst før Blackstone lovindgrebet



Larslejstræde 1 tinglyst handlet d. 04-03-2019
kr. 32.152/m² for boligdelen, kr. 33.333/m² for erhverv
Tinglyst før Blackstone lovindgrebet

Den kontante handelsværdi A/B valuarværdien, skal matche de priser boligejendomme tinglyses handles til.

Desværre har en række konkrete sager vist, at valuarerne ofte vurderer meget for lavt – 46% for lavt. Vores analyse er solidt underbygget.

Bemærk, at for de efterfølgende 37 boligejendomme tinglyst fra 3Q 2018 til 3Q 2020 **den grønne linje**, der ligger tendenslinjen fra kr. 30.000/m² til kr. 36.000/m². Laveste værdi er kr. 20.700/m² og højeste værdi omkring kr. 66.800/m².

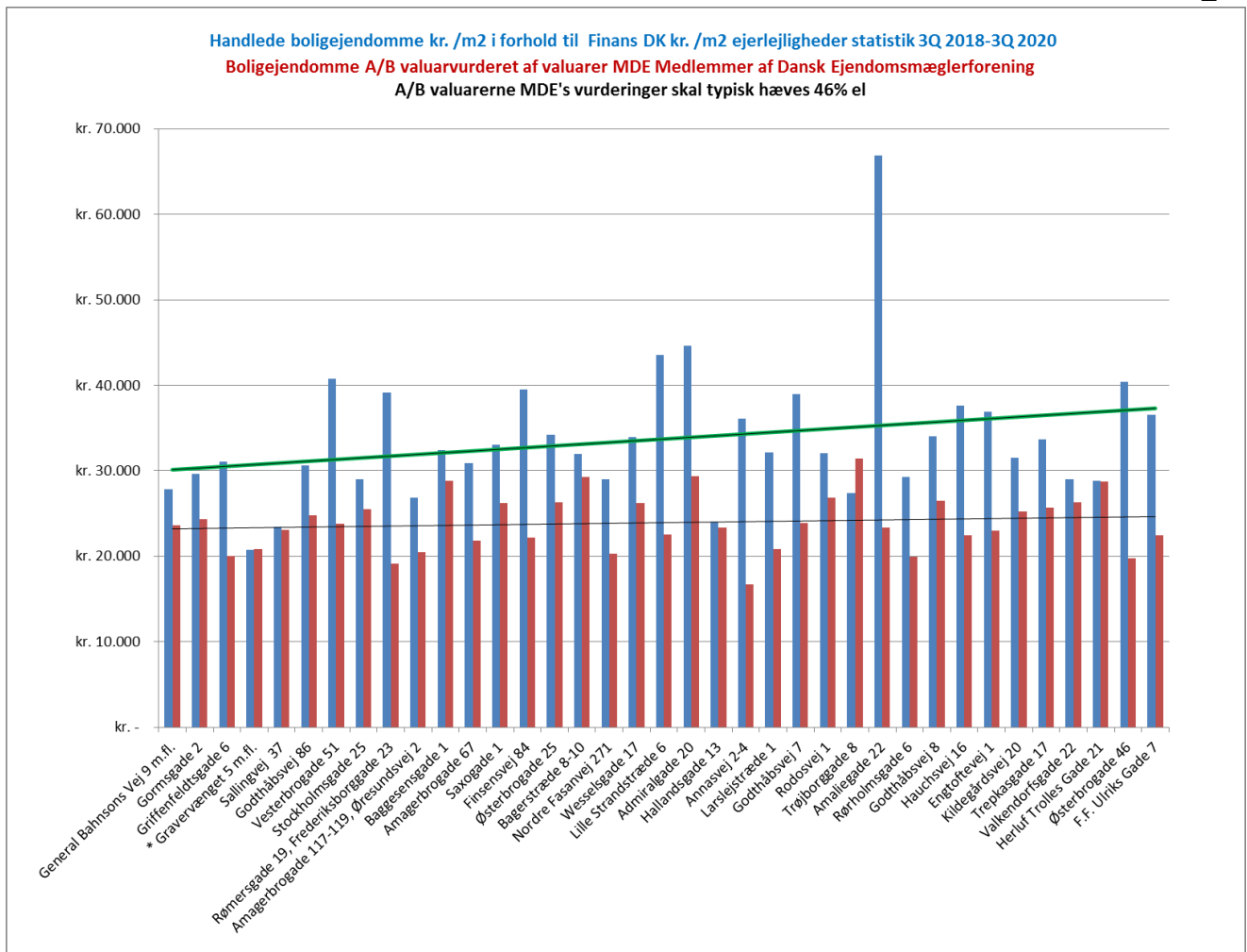
Den røde linje er de seneste 37 A/B valuarvurderinger udført af en række valuarer MDW Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Disse vurderinger skal i gns. hæves 46% eller fra i gns. vurderinger til kr. 22.714/m² til gns. prisen for de tinglyste handlede boligejendomme kr. 33.718/m². De handlede og de vurderede er ikke de samme ejendomme.

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

Wismann Property Consult A/S

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

2



kilde: e-nettet, data trukket af analyseafdelingen i Wismann Property Consult A/S. Såfremt, at A/B valuarernes vurderinger i gennemsnit blev hævet med 46% svarer dette til en stigning fra i gns. kr. 22.714/m² til kr. 33.715/m².

Det har i årevis være hævdet af en lang række valuarers forklaringer ved domstolene som udmeldte skønsmænd at den kontante handelsværdi typisk udgør mellem 40-65% af kvadratmeterpriserne for de priser som tilsvarende ejerlejligheder handles til i samme postnumre på samme tidspunkt.

Der er valuarer som John Lindgreen MDE tidligere Home Erhverv, valuar Peter Winther MDE, Colliers, valuar Jette Lundsgaard MDE og valuar Michael Hartmann MDE, der alle har forklaret denne sammenhæng imellem den kontante handelsværdi på boligudlejningsejendomme ´pr. kvadratmeter og på tilsvarende ejerlejligheder i samme område.

Efterfølgende vises derfor denne sammenhæng på 37 boligejendomme tinglyst handlet indenfor de seneste 8 kvartaler samt 37 A/B valuarvurderinger på sammenlignelige boligejendomme tilhørende A/B foreninger.

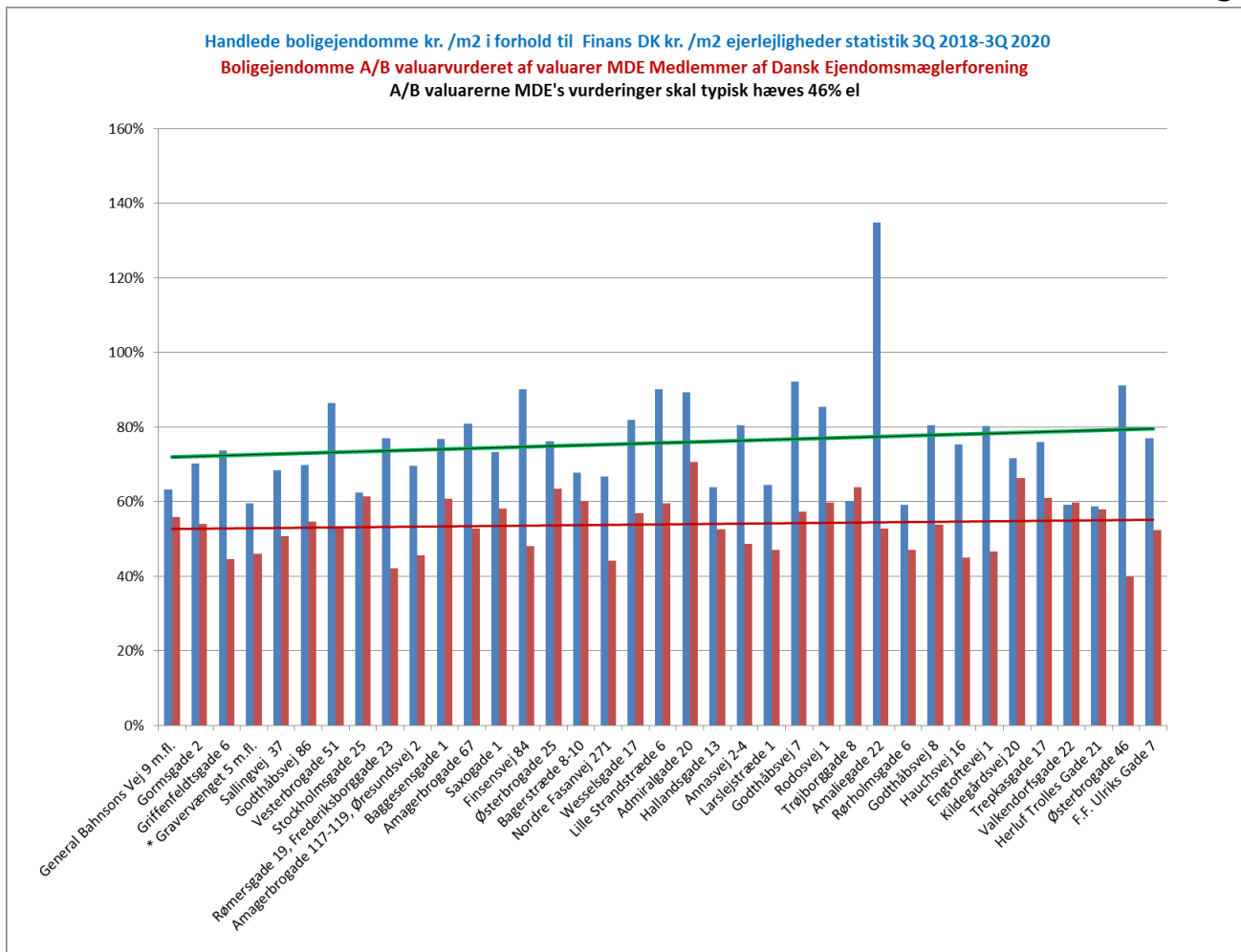
Det burde være uangribeligt at vores påstand om A/B valuarernes konsekvente underprisvurdering bygger på et solidt dokumentationsgrundlag samt at to valuarer med samme vurderingsgrundlag har nå til 100% forskellige værdier.

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

Wismann Property Consult A/S

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

3



kilde: e-nettet, data trukket af analyseafdelingen i Wismann Property Consult A/S. Såfremt, at A/B valuarernes vurderinger i gennemsnit blev hævet med 46% svarer dette til en stigning fra i gns. kr. 22.714/m² til kr. 33.715/m².

De væsentligste årsager til A/B valuarernes underpris A/B valuarvurderinger er følgende:

- 1) A/B Valuarerne MDE anfører alt for få referencer typisk kun 2-4 til at underbygge deres vurderinger. Dette er i åbenlys modstrid med ekspertudtalelsen fra CBS professor Michael Møller dec. 2017 i fbm. det lovforberedende arbejde til DCF-regelsættet.
- 2) Typisk har valuarerne ikke DCF-beregnet deres referenceejendomme, der ikke anføres med DCF moderniseringsperiode DCF-5, DCF-10, DCF-15 eller DCF-20 eller anfører exit valueafkastprocent og BRL § 5 stk. 2 leje. Dermed underbygger referencerne ikke vurderingsejendommens DCF vurdering.
- 3) A/B valuarerne MDE har ofte grundlæggende fejl i deres DCF-beregninger fordi de ganske enkelt ikke mester matematikken bag en korrekt DCF-beregning.
- 4) Os bekendt har ingen andre Københavner A/B valuarer end cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/US gennemført Diplomvaluaruddannelsens modul i Vurdering af Boligejendomme og A/B valuarvurderinger udført efter DCF metoden som besluttet af Folketinget d. 28-06-2018. Lars Wismann bestod med karakteren 10 d. 28-05-2020.

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

Wismann Property Consult A/S

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

5

1. Eller ejendommen A/B St. Thorlakshus Njalsgade 33-75, A/B valuarvurderet d. 31-01-2020 af vurderingsmændene Peter Winther og Jakob Bagge, MDE, Colliers, til kr. 25.255 eller ca. 100% højere end valuar John Lindgreens vurdering.

Valuarerne MDE udfører således generelt underprisvurderinger, så meget for lave, **at de i gns. skal hæves ca. 46%** for at matche de priser, som tilsvarende ejendomme handles til.

I en række sager er ejendomme, der først er blevet valuarvurderet efterfølgende handlet til markant højere værdier. A/B Klostergården valuarvurderet til kr. 114 mio. af valuar Jette Lundsgaard, MDE, Nybolig Erhverv efterfølgende handlet til kr. 180 mio. A/B Duegården valuarvurderet af 5 valuarer MDE til mellem kr. 235-373 mio. efterfølgende handlet til kr. 480 mio., osv.

Værste underpriseksempel var A/B Hostrups Have, der blev valuarvurderet til kr. 745 mio. ultimo 2015 af **valuar John Lindgreen MDE**, hvorefter ejendommen 1½ år senere blev handlet til kr. 1.690 mio. eller 127% højere end valuares vurdering. Valuar John Lindgreen MDE fastholdt i 2017, at hans vurdering var korrekt, men at priserne måtte være steget på de 1½ år.

Disse generelle underpris A/B valuarvurderinger har desværre stået på i over 10 år og den nu branchenormgivende Dansk Ejendomsmæglerforening DE ønsker ingen dialog herom.

Tilsvarende gælder Ejendomsforeningen Danmark, der ikke besvarer mails. På kursus i ED d. 30-01-2020 lod underdirektør **Morten Marott Larsen** en valuar arrestere og fjerne af politiet, da ED meddelte at valuarer ikke var velkomne på ED's kurser.

På kurser afholdt hos DE bortvises alle valuarer, der har valgt ikke at være medlemmer af DE. Dette skete senest d. 08-11-2018.

Indførelsen af den diskonterede Cash Flow metode har på ingen måde sikret ens og retvisende A/B valuarvurderinger. Ejendomsforeningen Danmark ved underdirektør **Morten Marott Larsen** mener således, at man kan DCF valuarvurdere uden at have én eneste referenceejendom tinglyst handlet til, at under DCF-parameterverdierne på vurderingsejendommen.

Hvor de handlede boligejendomme i gennemsnit ligger med kvadratmeterpriser på 76% af Realkreditrådets statistik på handlede ejerlejligheder, så ligger MDE valuarernes vurderinger på i gennemsnit ca. 52%.

Antallet af observationer er rigeligt stort nok til at være statistisk signifikant.

Erhvervsstyrelsen, der indtil 24-06-2019 var den tilsynsførende myndighed ved kontorchef Christine Maxner, besvarer ingen henvendelser med andet end kancelliagtige udenomssvar, afslår enhver anmodning om foretræde fra branchens valuarer eller A/B foreninger og henviser blot til domstolene.

Boligministeriet, der i juni 2019 overtog tilsynet besvarer heller ingen spørgsmål.

Derfor bør enhver andelshaver/Andelsboligforening altid få sine A/B valuarvurdering efterprøvet hos Wismann Property Consult A/S. Det koster ingenting og du kan kun blive klogere. Udprægede underpriser stavnsbinder andelshaverne og fører til betaling under bordet.

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

Wismann Property Consult A/S

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

6

1. General Bahnsons Vej 9 m.fl.



Efter 10 år som A/B forening blev ejendommen mere eller mindre tvangssolgt. OMK omkostningsbestemt leje for stort set samtlige boliger.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 27.799/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,27%.

2. Gormsgade 2, 2200 København N.



Efter virkelig kvalitetsejendom, funkis på Nørrebro.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 29.664/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.600/m², erhvervsarealet vurderet til kr. 24.000/m² og en exit value afkast % på 3,25%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

7

3. Griffenfeldsgade 6



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden tvivlsom. Prisen var kr. 31.093/m² for boligdelen.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 31.093/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m², erhvervsarealet vurderet til kr. 24.000/m² og en exit value afkast % på 3,52%. En høj grad af dyre erhvervsarealer.

4. Gravervænget 5 m.fl., 2400 København NV.



En nedslidt ejendom hvor 1/2-delen af boligerne ikke har eget bad. Uagtet dette, blev ejendommen handlet d. 27-12-2005 for kr. 456 mio. svarende til kr. 19.400/m². Ved Østre Landstret Dom d. 26-06-2014 blev det stadfæstet, at den korrekte kontante handelsværdi skulle have været kr. 580 mio eller 27% mere end den tinglyste købesum. I 2018 blev ejendommen på Jyske Kredits påkrav tvangssolgt til kr. 490 mio.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 20.708/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 15.000/m² og en exit value afkast % på 4,06%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

8

5. Sallingvej 37 m.fl.



Beliggenheden sekundær ude i Vanløse.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 23.406/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en erhvervsarealet vurderet til kr. 16.000/m² exit value afkast % på 3,72%.

6. Godthåbsvej 86



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 30.624/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 18.000/m² og en exit value afkast % på 3,77%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

9

7. Vesterbrogade 51



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden tvivlsom. Prisen var kr. 40.746/m² for boligdelen.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 40.788/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 30.000/m² og en exit value afkast % på 2,88%.

8. Stockholmsgade 25



Udbudt af EDC Erhverv d. 23-03-2018 til kr. 45 mio. Solgt tinglyst d. 06-08-2018 til kr. 56.475.000. **Den udbydende ejendomsmægler EDC-Erhverv anede tydeligvis ikke hvad den rette pris var** på en boligejendom, hvor samtlige 12 boliger var med OMK-leje efter 34 års ejerskab.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 29.001/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.700/m² og en exit value afkast % på 3,74%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

10

9. Rømersgade 19, Frederiksborggade 23



Ejendommen blev købt af lejerne, der så stiftede en ny A/B forening. Købesummen var kr. 39.182/m² boligareal. Jyske Kredit leverede 75% realkredit. Formentligt er det nu 10 tidligere boliglejere der nu hæfter for en gæld kr. 144 mio. Bidragsatsen var 0,40% med F-lån. **Advokat Henrik Bræmer** var den stiftende advokat. Gammel ejendom med uhyre lave boliglejer.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 39.182/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.700/m² og en exit value afkast % på 2,92%.

Jyske Kredit har i 2018 beregnet **belåningsværdien for boligdelen til ca. kr. 44.000/m².**

10. Amagerbrogade 117-119, Øresundsvej 2



Ejendommen blev solgt af en A/B forening, der så scorede en skattefri gevinst på kr. 70 mio. efter 14 års ejerskab. Sagen var omtalt i Berlingske Tidende, **Poul Dengsø** d. 06-10-2018. Prisen var kr. 26.823/m² boligareal. En ikke udviklet ejendom med OMK leje. Ejendommen blev solgt af en A/B forening, der så scorede en skattefri gevinst på kr. 70 mio. efter 14 års ejerskab. Sagen var omtalt i Berlingske Tidende, **Poul Dengsø** d. 06-10-2018. Prisen var kr. 26.823/m² boligareal. En ikke udviklet ejendom med OMK leje. Ejendommen var kort før solget A/B valuarvurderet til en markant lavere kontant handelsværdi.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 26.823/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,50%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

11

11. Baggesensgade 1



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden tvivlsom.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 32.430/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,27%. Erhvervsarealerne skønnet til kr. 20.000/m².

12. Amagerbrogade 67



Ejendommen blev handlet til kr. 30.853/m² boligareal. Interessant, da valuar John Lindgreen MDE samtidigt vurderet den nærmere Rådhuspladsen beliggende A/B Sønderport til knapt kr. 12.804/m² boligareal.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 30.853/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 18.000/m² og en exit value afkast % på 3,14%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

12

13. Saxogade 1



Det er næsten 2 år siden, at ejendommen blev handlet og den ser forsat miserabel ud med tomt butikslejemål.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 33.026/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.600/m², for erhvervsarealet kr. 18.000/m² og en exit value afkast % på 2,73%.

14. Finsensvej 84



Boligejendom med studieejligheder på ydre Frederiksberg.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 39.555/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.600/m² og en exit value afkast % på 2,73%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

13

15. Østerbrogade 25



Ejendommen ligger op hjørnet af Østerbrogade og Ryesgade. Meget store arealer i kælderen, stuen og førstesalen anvendes af Jyske Bank.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.240/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m², for erhvervsarealet kr. 24.000/m² og en exit value afkast % på 3,15%.

16. Bagerstræde 25



Ejendommen ligger centralt på indre Vesterbro i en stærkt trafikeret gennemfartsvej.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 31.935/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m², for erhvervsarealet kr. 12.000/m² og en exit value afkast % på 3,52%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

14

17. Nordre Fasanvej 271



Ejendommen der har et baghus magen til forhuset, ligger ud til en af Københavns tættest befærdede gader.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 29.023/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,24%.

18. Wesselsgade 17



Beliggenheden var i prima klasse. En lille køn ejendom med en stor erhvervmæssig andel.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 33.930/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m², for erhvervsarealet kr. 22.000/m² og en exit value afkast % på 3,42%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

15

19. Lille Strandstræde 6



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.568/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² for erhvervsarealet kr. 25.000/m² og en exit value afkast % på 2,90%.

20. Admiralgade 20



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 44.609/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² for erhvervsarealet kr. 15.000/m² og en exit value afkast % på 2,83%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

16

21.Hallandsgade 13



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 23.986/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 4,04%.

22.Annasvej 2-4



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden god.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 36.096/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² for erhvervsarealet kr. 31.000/m² og en exit value afkast % på 3,05%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

17

23. Larslejstræde 1



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden god.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 32.152/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² for erhvervsarealet kr. 33.333/m² og en exit value afkast % på 2,910%.

24. Godthåbsvej 7



En besynderlig lille blandet ejendom, der beviser, at alt kunne sælges i 2019.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 39.005/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,04%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

18

25. Rodosvej 1, 2300 København S.



Beliggenheden langt ude på Amager ca. 500 meter øst for Sundbyvester Plads.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 32.050/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en erhvervsarealet vurderet til kr. 16.000/m² exit value afkast % på 3,29%.

26. Trøjborggade 6



Beliggenheden sekunda på Vesterbro, vedligeholdelsesstanden tvivlsom.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 27.429/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,63%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

19

27. Amaliegade 22



En absolut herskabsejendom med sjældent store boliger pr. boligkvadratmeter kr. 66.849/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 40.000/m² og en exit value afkast % på 2,47%.

28. Rørholmsgade 6



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 29.260/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 16.000/m² og en exit value afkast % på 3,76%.

En tilsvarende ejendom **A/B Rørholmsgade 11** er i 2019 **belåningsvurderet af Jyske Kredit til ca. kr. 44.000/m².**

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

Wismann Property Consult A/S

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

20

29. Godthåbvej 8



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden absolut høj.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.014/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 25.100/m² og en exit value afkast % på 3,49%.

30. Hauchsvej 16



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden middel.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 37.594/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,13%. Erhverv i kælderen kr. 20.000/m².

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

Wismann Property Consult A/S

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

21

31. Engtoftevej 1



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden middel.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 36.926/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 16.000/m² og en exit value afkast % på 3,00%.

32. Kildegårdsvej 20



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 31.522/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,92%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

22

33.Trepkasgade 17



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 33.635/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² for erhvervsarealet kr. 18.000/m² og en exit value afkast % på 3,18%.

34.Valkendorffsgade 22



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 29.045/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en erhvervsarealet vurderet til kr. 25.000/m² exit value afkast % på 3,57%.

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

Wismann Property Consult A/S

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

23

35. Herluf Trolles Gade 21



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 28.836/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 15.000/m² og en exit value afkast % på 3,90%. Prisen forekommer besynderlig lav.

36. Østerbrogade 46



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 40.389/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,00%. Erhvervsdelen beregnet til kr. 28.000/m².

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

Wismann Property Consult A/S

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

24

37.F.F. Ulriks Gade 7



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 36.530/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,00%. Erhvervsdelen beregnet til kr. 14.000/m².

Advarsel imod snedige valuarer, der vil sælge jeres A/B ejendom:

Lad det være sagt en gang for alle. A/B valuarværdien skal jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b. sættes til den pris som ejendommen efter valuarens opfattelse kan handles til.

Der er derfor ingen gevinst ved et opløse A/B foreningen fremfor at anvende en korrekt valuarvurdering til beregning af en korrekt og maksimal andelskrone.

Hævder en valuar, at han såfremt, at han får et mandat til at sælge ejendommen, da er den kontante handelsværdi f.eks. 30% højere end samme valuars valuarvurdering, da er der tale om åbenlyst svindel.

Bemærk, at om valuaren er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, så blev denne forening senest i 2016 straffet af **Bagmandspolitiet SØIK** med bøder på kr. 25 mio. efter, at DE i en lang årrække havde praktiseret en omfattende kartelvirksomhed.

Sælg aldrig en boligejendom uden at den i forvejen annonceres i en række offentlige medier f.eks. Berlingske Business, Børsen Erhvervsjendomme og brug en sælgerrådgiver.

Gode ord om DCF valuarvurderinger:

Valuarværdien kan og skal underbygges med flest mulige referenceejendomme, der både afspejler værdien og de DCF faktorværdier, som underbygger ejendommens valuarværdi.

Referenceejendommene kan og bør være handlet indenfor 18-24 måneder fra ejendommens værdiansættelse. Ejendommene skal være sammenlignelige med den vurderede ejendomme.

En ejendom beliggende i Sundby Øster kan udmærket prismæssigt sammenlignes med en ejendom i Valby og en på Indre Østerbro med en på Indre Frederiksberg. Det er derfor noget sludder, når valuarerne enten hævder, at ejendommen skal være beliggende i samme bydel

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

Wismann Property Consult A/S

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

25

eller, at de skal være bygget med samme type/farve mursten som **valuar Jette Lundsgaard MDE** forklarede det i Østre Landsret i januar 2018.

Fra d. 01-10-2018 skal alle A/B valuarvurderinger udføres efter den Diskonterede Cash Flow metode. Der er tale om algoritme med 6-7 variable. Der er ingen retningslinjer for værdierne på de variable værdier. Nedenfor vises hvor store udsving der kan være. Resultaterne bliver derfor tilsvarende helt vilkårlige og variable.

En DCF-10 beregning som er den længste budgetperiode for en typisk ejendom, førte med den markedsleje på kr. 1.400/m² (Ejendomsforeningen Danmarks tal), til en exit afkastprocent på 3,01%.

DCF metoden variable	laveste værdi	højeste værdi	Kilde:
typisk ejendom, DFC år	5 år	10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
atypisk ejendom, DCF år	< 5 år	>10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
Disk. faktor i DCF perioden	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Afkast procent på exit value	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Markedsleje ved exit value	kr. 1.200/m ²	2.100/m ²	Ejendomsforeningen Danmark ED
Ombygningsomkostning	kr. 2.800/m ²	kr. 7.000/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
OMK nettoleje	kr. 176/m ²	kr. 230/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
Tomgangsleje	0%	4%	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED

Kilder: Dansk Ejendomsmæglerforeningen DE er formentligt vicedirektør Michael Andersen en man der ikke er valuar Ejendomsforeningen Danmark er cheføkonom Morten Marott Larsen

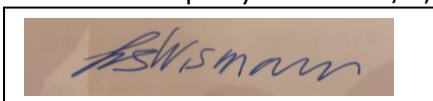
* jf. vurderingsvejledning 27-09-2018 skal ombygningsomkostningen 2*kr. 2.271/m²= kr. 4.542/m² i 2020.

Realkreditinstitutternes belåningsværdier = den kontante handelsværdi:

Desværre har det vist sig, at realkreditinstitutterne kun nødtvungent meddeler belåningsværdien på en ejendom og **Nykredit gør det konsekvent aldrig**. Det har vist sig at disse belåningsværdier for fuldkommen nær identiske ejendomme beliggende hos Jyske Realkredit for Rørholmsgade 11 og Rømersgade 19 lå på ca. kr. 44.000/m² og på den byfornyede ejendom Baggesensgade 11 A-B på kr. 19.800/m². Det er helt meningsløst, idet Baggesensgade er byfornyet med nye badeværelser, nye køkkener, franske altaner og nedlagte køkkentrapper, hvor Rørholmsgade 11 er en nedslidt ejendom hvor 1/2-delen af boligerne er uden eget bad. Administrerende **direktør Carsten Tirsbæk Madsen** og **direktør Torben Hansen** forklarede efter et par møder vi havde med dem i foråret 2020, at Jyske Realkredit ikke ville fremlægge hverken beregninger eller referenceejendomme.

Spørg altid dit realkreditinstitut om belåningsværdien. Den er helt afgørende for dine lånemuligheder og den bidragsats du meddeles, som varierer fra 0,15%-1,28%.

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



**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**

Se i øvrigt vores hjemmeside: www.wismann-as.dk

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