

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

31. december 2020



Nørre Voldgade 42 tinglyst handlet d. 17-03-2020
kr. 47.198/m² for boligdelen.
Tinglyst før Blackstone lovindgrebet



A.F. Beyersvej 27 tinglyst handlet d. 31-08-2020
kr. 26.046/m² for boligdelen, kr. 18.00/m² for erhverv.
Omfattet af 5-årig karenperiode for BRL§ 5 stk. 2
Tinglyst efter Blackstone lovindgrebet

Den kontante handelsværdi A/B valuarværdien=den kontante handelsværdi=markedsværdien, skal matche de priser tilsvarende boligejendomme handles og tinglyses til.

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 gennemsnittet er kr. 34.613/m².

Den røde linje er de seneste 37 A/B valuarvurderinger udført af en række valuarer MDE Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Disse vurderinger skal i gns. hæves 41% eller fra i gns. vurderinger til kr. 24.520/m² til gns. prisen for de tinglyste handlede boligejendomme kr. 34.613/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!**

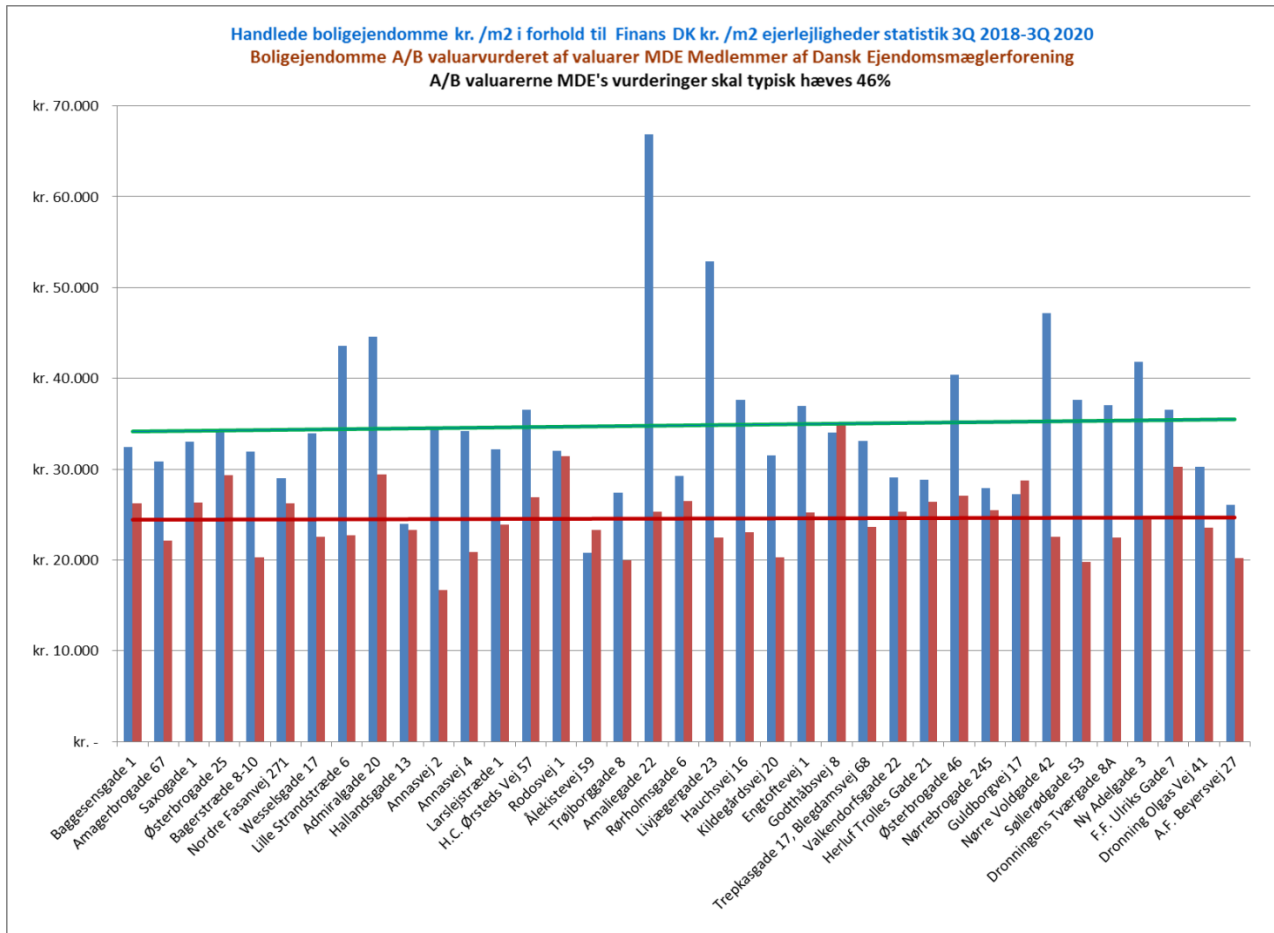
Wismann Property Consult A/S

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 valuarerne MDEs vurderinger i gennemsnit fra i gns. kr. 24.520/m² blev hævet med 41% svarer dette til en stigning til kr. 34.613/m², der er de priser der handles til.

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.

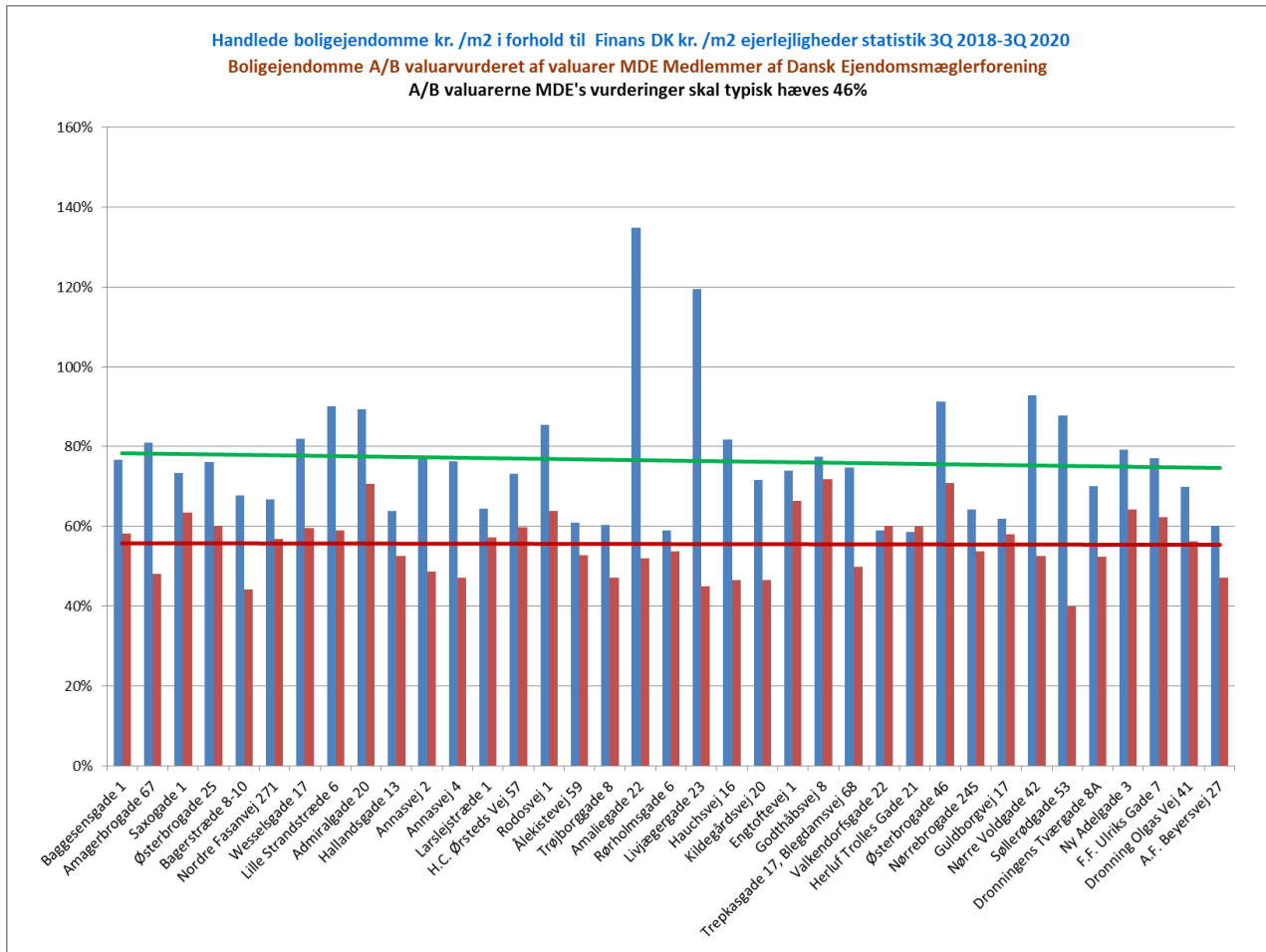
Det burde være uangribeligt at vores påstand om A/B valuarernes konsekvente underprisvurdering bygger på et solidt dokumentationsgrundlag samt at to valuarer med samme vurderingsgrundlag har nå til 100% forskellige værdier.

**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 41% svarer dette til en stigning fra i gns. kr. 24.520/m² til kr. 34.613/m².

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

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.

- 1) 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 og følger dermed ikke vurderingsbekendtgørelsens §6.**
- 2) A/B valuarerne MDE har ofte grundlæggende fejl i deres DCF-beregninger fordi de ganske enkelt ikke mester matematikken bag en korrekt DCF-beregning.
- 3) 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

**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

4

valuarvurderinger udført efter DCF metoden som besluttet af Folketinget d. 28-06-2018. **Lars Wismann** bestod med karakteren 10 d. 28-05-2020.

nr.	Ejendomme handler	Postnum mer	Købesum	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2- pris-bolig IQ 2018-1Q 2020	Erhverv m2- prisen indlagt til yield 4,5%-5,0% af nettolejem2	Handelsdato	Opdateret:		*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor	
									ejerlejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejerlejl- ligheder		***** BRL § 5 stk. 2 leje pr.- m2, fastsat af LW
1	Baggesensgade 1	2200	kr. 39.200.000	922	465	kr. 32.430	kr. 20.000	05-09-2018	kr. 42.273	77%	kr. 1.650	3,27%
2	Amagerbrogade 67	2300	kr. 64.600.000	1.847	423	kr. 30.853	kr. 18.000	28-09-2018	kr. 38.150	81%	kr. 1.500	3,14%
3	Saxogade 1	1662	kr. 31.000.000	741	272	kr. 33.026	kr. 24.000	25-09-2018	kr. 45.075	73%	kr. 1.650	3,41%
4	Østerbrogade 25	2100	kr. 102.000.000	2.257	1.030	kr. 34.240	kr. 24.000	28-09-2018	kr. 44.995	76%	kr. 1.650	3,15%
5	Bagerstræde 8-10	1617	kr. 32.025.000	969	90	kr. 31.935	kr. 12.000	04-10-2018	kr. 47.160	68%	kr. 1.650	3,52%
6	Nordre Fasanvej 271	2200	kr. 27.250.000	843	232	kr. 29.023	kr. 12.000	09-10-2018	kr. 43.489	67%	kr. 1.500	3,24%
7	Wesselsgade 17	2200	kr. 10.500.000	172	212	kr. 33.930	kr. 22.000	02-10-2018	kr. 41.412	82%	kr. 1.650	3,42%
8	Lille Strandsstræde 6	1254	kr. 49.726.800	952	330	kr. 43.568	kr. 25.000	28-12-2018	kr. 48.370	90%	kr. 1.650	2,90%
9	Admiralgade 20	1066	kr. 24.250.000	512	94	kr. 44.609	kr. 15.000	19-01-2019	kr. 49.950	89%	kr. 1.650	2,83%
10	Hallandsgade 13	2300	kr. 17.750.000	740	0	kr. 23.986	kr. -	21-01-2019	kr. 37.532	64%	kr. 1.500	4,04%
11	Annasvej 2	2900	kr. 32.635.074	786	198	kr. 34.467	kr. 28.000	22-02-2019	kr. 44.867	77%	kr. 1.650	3,33%
12	Annasvej 4	2900	kr. 31.651.050	870	78	kr. 34.229	kr. 24.000	22-02-2019	kr. 44.867	77%	kr. 1.650	3,32%
13	Larslejrstræde 1	1451	kr. 29.000.000	536	353	kr. 32.152	kr. 33.333	04-03-2019	kr. 49.950	64%	kr. 1.650	2,90%
14	H.C. Ørstedes Vej 57	1879	kr. 21.500.000	407	331	kr. 36.560	kr. 20.000	30-08-2019	kr. 49.934	73%	kr. 1.650	3,04%
15	Rodosvej 1	2300	kr. 91.250.000	2.619	457	kr. 32.050	kr. 16.000	01-04-2019	kr. 37.532	85%	kr. 1.500	3,29%
16	Alekistevej 59	2720	kr. 84.000.000	3957	90	kr. 20.819	kr. 18.000	02-05-2019	kr. 34.146	61%	kr. 1.500	4,11%
17	Trejborggade 8	1757	kr. 51.000.000	1.770	245	kr. 27.429	kr. 10.000	08-05-2019	kr. 45.530	60%	kr. 1.500	3,63%
18	Amaliegade 22	1256	kr. 138.500.000	1.209	1.442	kr. 66.849	kr. 40.000	09-05-2019	kr. 49.570	135%	kr. 1.650	2,47%
19	Rørholmssgade 6	1352	kr. 27.500.000	860	146	kr. 29.260	kr. 16.000	22-05-2019	kr. 49.570	59%	kr. 1.650	3,76%
20	Livjærgergade 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%
21	Hauchsvej 16	1825	kr. 17.100.000	424	58	kr. 37.594	kr. 20.000	28-08-2019	kr. 45.983	82%	kr. 1.650	3,00%
22	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%
23	Engtoftevej 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%
24	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%
25	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%
26	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%
27	Herluf 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%
28	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%
29	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%
30	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%
31	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%
32	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%
33	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%
34	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%
35	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%
36	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%
37	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%
	Gennemsnit			1.104	311	kr. 34.796	kr. 19.066		kr. 45.416	76%	kr. 1.608	3,27%
	Maksimum			3.957	1.442	kr. 66.849	kr. 50.000		kr. 52.858	135%	kr. 1.650	4,52%
	Minimum			172	0	kr. 20.819	kr. -		kr. 34.146	59%	kr. 1.500	2,20%

BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Huslejenævn, 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/m2 i driftsomkostninger i de udførte 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

Samlet har Wismann Property Consult A/S p.t. analyseret 63 A/B valuarvurderinger udført jf. L177 DCF-metoden vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018 af vore kolleger valuarer MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening. Disse valuarer er i kontante handelsværdier nået til et gennemsnit på kr. 22.744/m² +/- 40% fra kr. 12.804/m². Hvordan valuarværdierne kan ligge markant lavere end de handlede priser, kan ikke forklares. I gennemsnit skal MDE valuarernes vurderinger hæves 41% for at nå den handlede priser for tilsvarende boligejendomme tinglyst handlede.

Laveste valuarvurdering, er udført af **valuar John Lindgreen MDE** Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, tidligere ansat i **Home Erhverv**, der for A/B Sønderport, Amagerbrogade 26 mindre end 2.000 meter fra Rådhuspladsen, er nået til **en værdi på kun kr. 12.823/m² for boligdelen**. Denne værdi er meget langt under de priser, som tilsvarende ejendomme er handlet til heriblandt Amagerbrogade 67, Amagerbrogade 117-119 og Rodosvej 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. 41%** for at matche de priser, som tilsvarende ejendomme handles til.

**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

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 valuarens vurdering. Valuar John Lindgreen MDE fastholdt i 2017, at hans vurdering var korrekt, men at priserne måtte været 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 A/B 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-parameterværdierne 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. 54%.

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.

Seneste er det kommet frem at bankerne/realkreditens beregnede belåningsværdier er endnu mere tilfældige og ofte rystende lave. Direktør **Jesper Berg** Finanstilsynet FT har således meddelt, **at der ikke stilles nogen uddannelseskrav til de finansielle virksomheders såkaldte vurderingsekspertes**, vurderingsgrundlaget/rapporterne hemmeligholdes og der er behov for vurderingsreformer der sikrer ens og retvisende vurderinger – der kan stoles på.

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. 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 en daginstitution skønnet til kr. 20.000/m².

2. 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

7

3. 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%.

4. 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%.

**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. Bagerstræde 10-12



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%.

6. 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%.

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. 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%.

8. 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%.

**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. 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%.

10. 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%.

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. Annasvej 2



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden god. Ifølge BBR er 6 af 8 boliger uden eget bad. Tilsyneladende uden indflydelse på kvadratmeterprisen.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.467/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² for erhvervsarealet kr. 28.000/m² og en exit value afkast % på 3,33%.

12. Annasvej 4



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden god. Ifølge BBR er 7 af 9 boliger uden eget bad. Tilsyneladende uden indflydelse på kvadratmeterprisen.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.613/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 3,32%.

**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. 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 2,91%.

14. H.C. Ørstedsvej 57



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 36.560/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² for erhvervsarealet kr. 20.000/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

13

15. 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%.

16. Ålekistevej 59



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 20.819/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en erhvervsarealet vurderet til kr. 18.000/m² exit value afkast % på 4,11%.

**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.Trøjborggade 8



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%.

18. 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%.

**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. 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. 46.000/m².**

20. Livjægergade 23



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden middel.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 52.896/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 20.000/m² og en exit value afkast % på 2,20%.

**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. 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.

22. Kildegårdsvej 20



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 31.522/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 0/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

17

23. 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%.

24. Godthåbsvej 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%.

**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.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%.

26.Valkendorfsgade 26



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 29.045/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 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

19

27. Herluf Trolles Gade 22



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.

28. 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

20

29. Nørrebrogade 245



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 27.922/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 15.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m², og en exit value afkast % på 3,36%.

30. Guldborgvej 17



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 27.200/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/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

21

31. Nørre Voldgade 42



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 47.198/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,37%.

32. Søllerødgade 53



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 37.666/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 2,75%.

**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. Dronningens Tværgade 8



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 37.055/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 24.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,14%.

34. Ny Adelgade 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 41.836/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 50.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,38%.

**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.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. Handelen tinglyst d. 02-07-2020 til et nystiftet Aps. med en egenkapital på ca. kr. 1.000.000. Købesummen var kr. 11.000.000 og Nykredit leverede et lån svarende til en belåningsværdi på ca. kr. 33.952/m² boligareal.

36. Dronning Olgas Vej 41



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 30.230/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 22.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,44%.

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.A.F Beyers Vej 27



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 26.046/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 18.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 4,52%.

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 valuares 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 valuares valuarvurdering, da er der tale om åbenlyst svindel.

Bemærk, at om valuaeren 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.

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

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 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 Rørholmegade 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 Rørholmegade 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%.

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

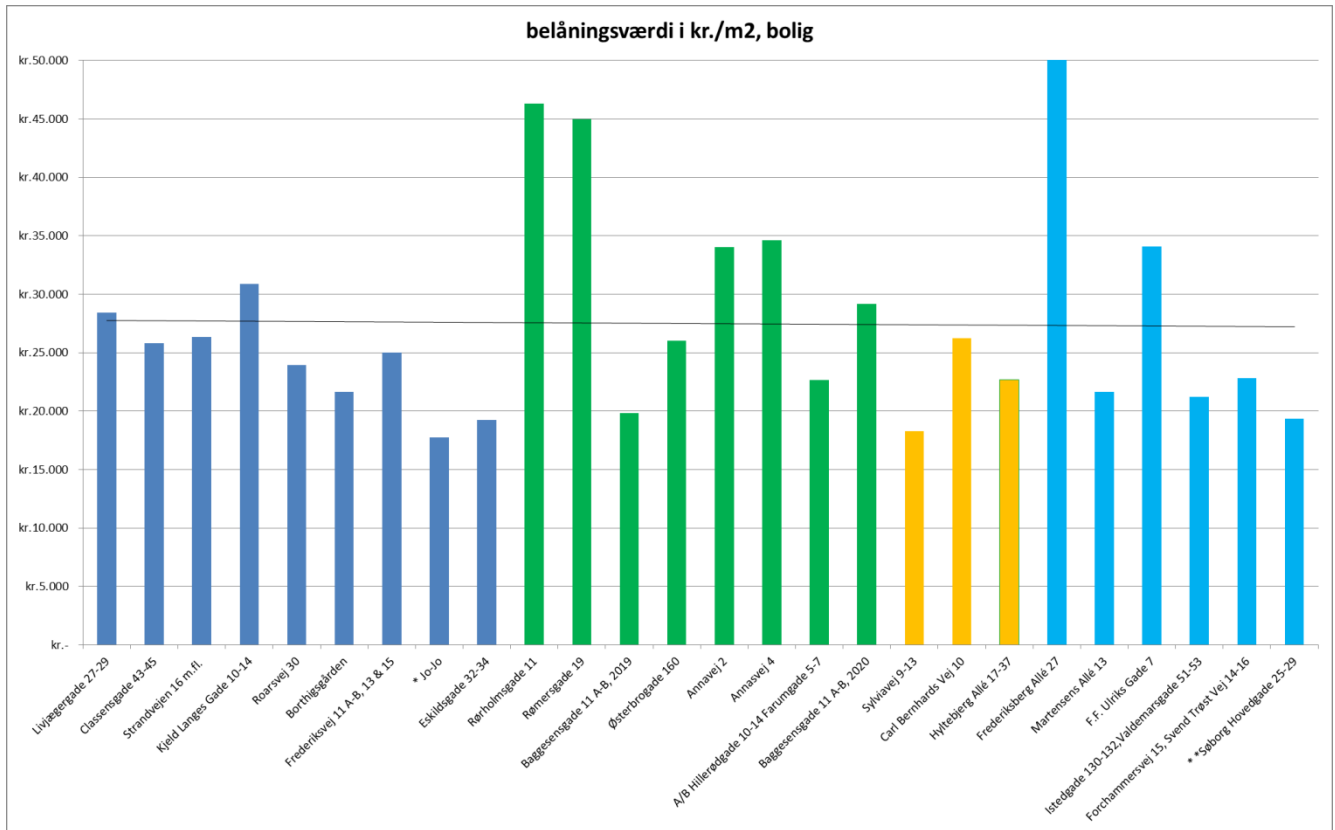
Wismann Property Consult A/S

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

26



Blå = RD, Grøn = Jyske Realkredit, Gul = Nordea Kredit, Lyseblå = Nykredit

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!