

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

Realkreditinstitutters udmåling af belåningsværdier:



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.
Belåningsværdi Nykredit 80% **kr.34.095/m². bolig**



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

03. januar 2021



Sølvgade 85 A-B, Rørholmegade 2 A-B. Ifølge BBR
2.939 m² bolig areal, erhvervsareal 1.048 m².
Belåningsværdi meddelt af Nordea 01-10-2020
kr. 95.000.000 svarende til **kr. 21.626/m² bolig og
kr. 30.000/m². erhverv.** Belåning kr. 75.768.000
svarende til 80% af belåningsværdien.
BRF Kredit i dag Jyske Realkredit havde en belånings-
værdi på kr. 89.190.000 d. 15-08-2006. I samme
periode steg boligpriserne 59%. Købesummen var
kr. 72.000.000 tinglyst 15-08-2006.



Rørholmegade 11, ifølge BBR 876 m² bolig ½-delen
uden eget bad og 149 m² kældererhverv. Stiftet som
A/B forening 22-01-2016 med en 80% realkreditbe-
låning. Tillægsbelånt 22-01-2019 med kr. 1.480.000.
Beregnet belåningsværdi **kr. 46.292/m² boligareal**
kr. 20.000/m² erhvervsareal. Jyske Kredit.
**Blev denne ejendom byfornyset som Baggesensgade 11
A-B, så mener Jyske Realkredit at værdien halveres!**
Belåningsværdien er åbenlys fornuftsstridig.

**Det er BEK417/2017 af 27-04-2017, der regulerer realkreditinsti-
tutternes beregning af belåningsværdier i A/B foreninger.**

Det er for låntager helt afgørende, at realkreditinstituttets belåningsværdi er retvisende. Ifølge bekendtgørelsen skal belåningsværdien matche markedsværdien=den kontante handelsværdi. Ved enhver ansøgning om lån bør låntager derfor som det første anmode om at blive meddelt belåningsværdien. Dernæst kan man drøfte lånemulighederne.

**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

Den kontante værdi af realkreditgælden divideret med belåningsværdien giver det der hedder LTV Loan To Value. LTV giver et signal om det der på dansk hedder belåningsgraden. **LTV er et måltal for realkreditinstituttets risiko, idet långivers sikkerhed ved lånet ligger i et tvangssalg af ejendommen/pantet.** Netop derfor er det helt afgørende for låntager, for långiver og for Finanstilsynet FT, at der foreligger ens og retvisende beregninger af belåningsværdien uanset hvem, der har udført denne beregning.

Ifølge vicedirektør Karsten Vie Madsen, **Finanstilsynet**, mail 18-12-2020 så **stiller BEK417/2017 ingen formelle krav** eller uddannelseskrav **til** det som realkreditte/bankerne betegner som **vurderingseksperter**. Ifølge FT kan realkreditte/bankerne udnævne hvem som helst uden formelle krav uddannelse eller erfaring til at være vurderingseksperter.

Det er højest besynderligt idet Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b., stiller krav om at den vurderingssagkyndige skal have uddannelsen som valuar svarende til 150 ECTS points samt en 2 årig erfaring med vurdering/handel af/med investeringsejendomme.

Hvor valuarerne udleverer deres vurderingsgrundlag i form af en vurderingsrapport, der følger et meget nøje regelsæt/vurderingsvejledning publiceret af den branchenormgivende forening Dansk Ejendomsmæglerforening, der er der til **BEK 417/2017 ingen vurderingsvejledning** og **realkreditte/bankerne afviser at udlevere deres vurderingsgrundlag/rapporter.**

Finanstilsynet har meddelt, at de har stor tillid til realkreditte/bankerne – en tillid der bygger på ingenting. Bankerne/realkreditte har som bekendt i 2010'erne været hovedpersoner i en række svindelsager med hvidvask, salg af pensionskasseprodukter der i juni 2019 førte til fyringen af ceo Jesper Nielsen Danske Bank, fejleregninger af renter nødlidende kunder.

I Finanstilsynet er det Kamilla Karen Hjølund (herefter KKH), Kontorchef, cand. jur., kontor for realkreditinstitutter, Århusgade 110, 2100 København Ø, Tlf.: +45 33 55 82 82 / Direkte tlf.: +45 33 55 84 15; <mailto:kah@ftnet.dk>, der har ansvaret for vurderingsbekendtgørelsen samt for tilsynet.

Enhver anmodning om et personligt møde med KKH bliver konsekvent afvist. KKH skriver til folk. KKH indgår ikke i dialog om regelsættet. Hendes redegørelser er i reglen meget lidt konkrete. KKH afviser at fremlægge konkrete modeleksempler.

KKH meddelte d. 09-10-2020, **at belåningsværdien ved udarbejdelse af flere forskellige realkreditinstitutter alene kan give mindre udsving i værdiansættelsen.** Hvor lidt mindre er svarede KKH ikke på, men mindre må være under +/- 10%.

KKH meddelte d. 28-10-2020, at det er Finanstilsynets erfaringer, at institutterne generelt følger markedet og således i vid udstrækning **kan fremføre relevante referencer på sammenlignelige handler.** Herved kunne KKH frikende sit eget regelsæt og sit tilsyn. Jeg tvivler på at KKH kan underbygges med andet end KKH's egen maveførmelse.

KKH fortsatte i sin mail d. 28-01-2020 med at gentage regelsættet i BEK417/2017, anført i kursiv.

Værdiansættelsen af en boligejendom sker ved at dividere en ejendoms nettoleje inkl. tillæg med markedets afkastprocent.

Markedets afkastprocent skal blandt andet afspejle den pågældende ejendomstype i området, ejendommens karakter, potentiale mv. samt sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten

**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

på ejendommen. Den fastsættes på baggrund af observationer i markedet. Det fremgår af BEK 417/2017.

Nettolejen er ejendommens bruttolejeindtægt, der tilgår lejer med fradrag af driftsudgifter, som afholdes af udlejer, jf. § 7 i BEK 417/2017. Bruttolejen kan for de pågældende lokaler højst ansættes til den bruttoleje, som de må antages at kunne udlejes til under hensyntagen til såvel instituttets kendskab til de senest indgåede lejekontrakter for og udbuddet af tilsvarende lokaler med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand (markedslejen), jf. § 8 i BEK 417/2017.

Findes der i lokalområdet ikke sammenlignelige ejendomme med nyere lejeudbud, ansættes markedslejen under hensyntagen til markedslejeniveauet for tilsvarende lokaler i tilsvarende lokalområder. Det fremgår også af § 8, at den anvendte bruttoleje ikke væsentligt kan overstige det niveau, som lejerer i henhold til lejelovgivningen eller lejeaftalen kan kræve lejen nedsat til.

BEK 417/2017 indeholder ifølge KKH således retningslinjer for fastsættelse af markeds afkastprocent, jf. § 6, nettoleje, jf. § 7, bruttoleje og markedsleje, jf. § 8, 11 og 12. **Denne påstand er ikke korrekt.** Var den korrekt, så ville regelsættet angive beregningsmodeller til nettolejen og angive vejledende afkastprocenter for typiske ejendomseksempler med konkrete adresser.

KKH har trods gentagne anmodning afvist at fremlægge en eller flere modelbesvarelser på en korrekt beregning af beregningsgrundlaget for en typisk boligejendom i København, samt de afkastprocenter i referenceejendommene skulle underbygge afkastprocenten eller nettolejberegningen. BEK417/2017 giver ingen retningslinjer for en korrekt nettolejberegning eller anlæggelsen af en afkastprocent.

Da boliglejerne i København for ejendomme opført før 01-01-1992 varierer fra OMK-leje til BRL § 5 stk. 2 leje i intervallet ca. kr. 450-1.650/m² og afkastprocenterne for ikke moderniserede ejendomme fra 0,60% til ca. 3,50% for gennemgribende moderniserede ejendomme er BEK417/2017 ingen sikkerhed for ens og retvisende vurderinger. Selv små ændringer af nettolejen og afkastprocenten giver store udslag i belåningsværdien/ vurderingsgrundlaget. Nedenfor vises afvigelser på op til 130% for sammenlignelige ejendomme.

KKH har da heller ikke eller vil ikke fremlægge sin dokumentation for at BEK417/2017 sikrer ens og retvisende vurderinger af belåningsværdien, læs markedsværdien. Jeg har intet grundlag til at forestille mig, at KKHs udtalelser bygger på andet end **tomme bekvemmeligheder**. BEK417/2017 bygger på det vurderingsgrundlag, der hedder afkastmetoden.

Ved beregning af belåningsværdien for den type ejendomme, der tilhører andelsboligforeninger der er det resultat, der skal nås på belåningsværdien være fuldkommen identisk med en A/B valuarvurdering, som vedtaget af Folketinget ved L177 d. 28-06-2018.

I det lovforberedende arbejde til L177 A/B valuarreformen vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018 meddelte en arbejdsgruppe bestående af Finans Danmark FD, Foreningen af stats. Aut. Revisorer FSR, Ejendom Danmark ED, Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Andelsboligforeningernes Fælles Repræsentation ABF, **at alene DCF Diskonteret Cash Flow metode ville føre til ens og retvisende værdiansættelser** af den type ejendomme, der tilhører A/B foreninger.

**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

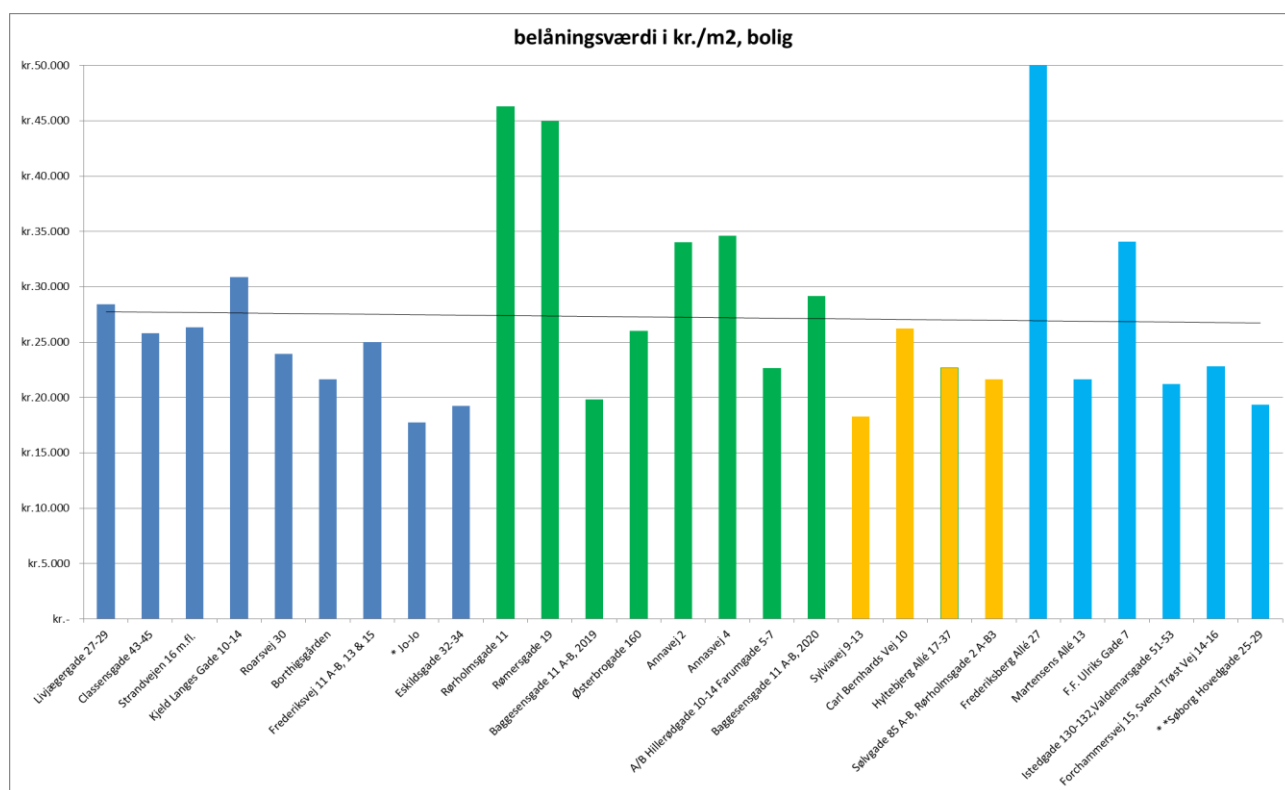
4

For den typiske ejendom, der skulle DCF grundlaget være, at udgangspunktet er et lejegrundlag med OMK omkostningsbestemt leje for boliglejemålene, der så over en 5-10 årig periode moderniseres gennemgribende efter BRL § 5 stk. 2 Bolig Regulerings Lovens. Først når der var opnået en stabil leje kunne og skal afkastmetoden anvendes til et beregne exit value værdien.

De samme brancheorganisationer FD, FSR, ED, DE og ABF meddelte i sine høringsvar til Folketinget, **at de hidtidige vurderingsmetoder afkastmetoden og kvadratmetermetoden ikke fremover ville kunne anvendes**, idet disse fører til forkerte og tilfældige vurderinger. Den 28-06-2018 vedtog Folketinget L177, der fulgte branchens organisationers anbefalinger. KKH er lodret uenige med brancheorganisationerne og fastholder at afkastmetoden er den rette vurderingsmetode.

Uagtet dette har KKH på finanstilsynets vegne og **ved svar d. 28-02-2020 på erhvervsminister Simon Kollerups vegne** til Erhvervsudvalget meddelt, at realkreditinstitutterne jf. BEK417/2017 skal værdiansætte efter afkastmetoden, samt at afkastmetoden fører til ens og retvisende vurderinger uagtet, at denne metode efter L177 og branchens organisationer ikke fører til ens og retvisende resultater.

KKH hævder, at beregningen af belåningsværdien, der skal angive den markedsræssige værdi er noget helt andet end A/B valuarværdien efter ABL § 5 stk. 2 litra b, der skal angive den markedsræssige værdi. Det er åbenlyst fornuftsstridigt. **Den markedsræssige værdi må og bør være den samme uanset om den beregnes efter Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b eller BEK417/2017. Dette er senere bekræftet af vicedirektør Karsten Vie Madsen, Finanstilsynet.**



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

Kilde: Wismann Property Consult A/S

**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

Ovenstående registrering bygger på 27 boligejendomme i København. Oplysningerne og belåningsværdierne bygger enten på mailmeddelelser fra realkreditinstitutterne til de konkrete ejendomme, eller på beregninger udført af Wismann Property Consult A/S, analyseafdelingen. De beregnede belåningsværdier er ud fra tinglyste panthæftelser typisk i forbindelse med nybelåninger ved ejerskifte. Det burde være tydeligt, at der er store udsving op til 130% i belåningsværdierne målt pr. m2 bolig.

Uagtet, at KKH hævder, at realkreditinstitutterne ved anvendelse af BEK417/2017 vil nå til samme værdiansættelse, med kun mindre udsving, afviser realkreditinstitutterne, at fremlægge deres beregningsgrundlag og deres referenceejendomme. **Låntager meddeles alene belåningsværdien. Derved kan værdiansættelsen, grundlaget og referenceejendommene ikke efterprøves.** Det sætter låntager i en fuldstændig mørkelagt og urimelig position.

Der er intet argument for at realkreditinstitutternes vurderingsgrundlag ikke fremlægges. Vicedirektør Karsten Vie Madsen, FT har opfordret til at lade Folketinget/Regeringen beslutte at realkrediten/bankerne fremover skal fremlægge deres vurderingsgrundlag som A/B valuarerne har gjort det i årtier.

Der er intet i BEK417/2017, der forhindrer realkreditinstitutterne sammen med belåningsværdien at fremlægge beregningerne og referenceejendommene, når den enkelte kunde meddeles belåningsværdien. For A/B Baggesensgade 11 A-B, **blev belåningsværdien hævet med 47% fra dec-2019 til sep-2020**, uagtet at begge belåningsværdier blev meddelt jf. BEK413/2017. Dette burde være en umulighed.

Jeg appellerer derfor til, at Finanstilsynet og Erhvervsministeriet **for at sikre en fremtidig åbenhed, gennemsigtighed, regelretted og ligebehandling** i udmålingen af belåningsværdierne, betinger at disse bagvedliggende beregninger og referenceejendomme udleveres til låntager, fuldkommen som A/B valuarvurderingerne udleveres.

Hertil, at låntagerne fremover ved den årlige årsopgørelse meddeles belåningsværdi og LTV for herigennem, at give låntager og långiver en oplysning om ejendommens belåningsgrad. Herved sikres en indsigt i den kreditmæssige risiko for långiver og den ikke udnyttede kreditmulighed for låntager. Vi har eksempler på realkreditinstitutter, der hævder ikke at have udført en ansættelse i belåningsværdien eller en besigtigelse siden 2013.

Hertil, at realkrediten/bankerne opererer med såkaldte skrivebordsvurderinger, der udføres på få minutter uden en besigtigelse af ejendommen eller en grundig gennemgang af ejendommens lejeindtægter og driftsudgifter. **BEK417/2017 åbner slet ikke mulighed for såkaldte skrivebordsvurderinger.**

Det er dernæst således, at realkreditinstitutterne og især Jyske Realkredit ved direktør **Carsten Tirsbæk Madsen** i en række sager med nystiftede A/B foreninger herunder Rørholmsgade 11 (stiftet i 2016) og A/B Rømersgade 19 (stiftet 2018) har beregnet meget høje belåningsværdier, der ikke kan underbygges med tilsvarende boligejendomme tinglyst handlet jf. referencerne på tilsvarende boligejendomme tinglyst handlet www.wismann-as.dk.

Jyske Realkredit har tillige i disse sager sandsynligvis **bevidst undervurderet værdien af erhvervsarealerne og overvurderet boligarealerne** for på denne måde at kunne nå til et højere realkreditlån, idet erhvervsarealer alene kan belånes med 60% og boligarealer med 80%.

**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

Oveni dette **fifleri** med værdiberegningerne af erhvervs- og boligarealerne, så er de nystiftede andelsboligforeninger typisk med 100% afdragsfri F-lån for ½-delen af købesummen og en afvikling for restfinansieringen, der typisk ligger under 1% af de samlede realkreditlån.

Hertil, at lejerne i forbindelse med stiftelse af A/B foreningen er blevet tilbudt indskudsfinansiering/andelskronen med 10 års afdragsfrihed i den bank, der typisk ejer realkreditinstituttet. **Samme bankkoncern har således i realiteten leveret en 100% finansiering.** Ved denne lempelige finansiering kan boligydelsen i de nystiftede A/B foreninger som udgangspunkt holde sig med en boligydelse som andelshavere, der typisk er kr. 850-950/m2 boligareal.

Hvad der ofte ses ved de nystiftede A/B foreninger er, at ejendommen kort tid efter stiftelsen har behov for tillægslån. De nystiftede foreninger er nemlig ofte ejendomme, der har store vedligeholdelsesefterslæb ved stiftelsen. Ejendomme med store vedligeholdelsesefterslæb burde have lavere værdiansættelser end ejendomme med en høj teknisk vedligeholdelsesstand.

Låntagerne har et berettiget krav til fremover at meddeles deres belåningsværdi uden at skulle spørge om den. Hertil, at realkreditinstituttet fremlægger beregningerne og de referenceejendomme, som vurderingen bygger på.

Det er kunderne, der betaler realkreditinstitutterne for at udarbejde belåningsværdierne, igennem de påførte administrationsbidrag, stiftelsesomkostninger kurtage m.m. Vicedirektør Karsten Vie Madsen, FT har meddelt, at det er hans opfattelse at den der betaler for en værdiansættelse bør have ejerretten til vurderingsrapporten. Det er kunderne og alene kunderne der betaler for alle de omkostninger der er forbundet med realkreditvirksomhed.

Derfor er det også kun rimelige og i samfundets interesse, at disse belåningsværdier og de underliggende beregninger, referenceejendomme fremlægges for dem, der betaler for vurderingsarbejdet.

Ingen ville jo tilsvarende foreslå, at de A/B foreninger, der betaler en valuar for at vurdere deres ejendom, at valuren ikke fremlægger sit vurderingsgrundlag og sine reference-ejendomme, fremfor blot at meddele valuarværdien.

Finanstilsynet bør indse, at når alle branchens organisationer FD, FSR, ED, DE og ABF alle har meddelt Folketinget, at alle andre metoder end DCF metoden ikke fører til ens og retvisende vurderinger, så nytter det ikke noget, at KKH holder fast i, at en fastsættelse af belåningsværdien, der skal finde frem til markedsværdien, gøres på et helt andet grundlag end DCF-metoden.

På de næste sider gives kommentarer til samtlige 27 referenceejendomme.

Har du kommentarer til dette notat, så send dem gerne til lw@wismann-as.dk.

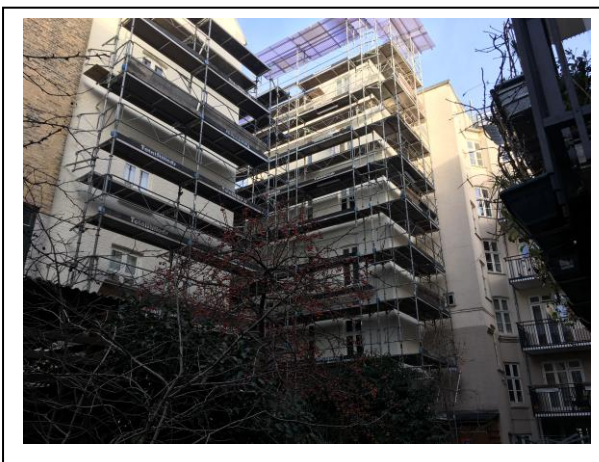
**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

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

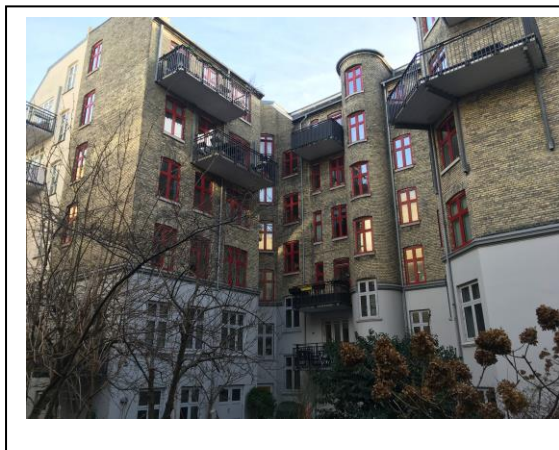
7

1. A/B Livjærgade 27-29, 2100 København Ø.



Danske Bank/RD: Ejendommen blev stiftet som A/B forening i 4Q 2017. Lejerne overtog store vedligeholdelsesefterslæb, der blev udført i 2018-2019. Udover 80% realkreditlån fra Realkredit Danmark leverede Danske bank et banklån på yderligere kr. 10 mio. samt lån til de nye andelshaveres indskud med 10 års afdragsfrihed og Danske Banks laveste rente. Belåningsværdien var ca. kr. 30.000/m² boligareal. Stiftelsesgrundlaget var ca. kr. 32.000/m² boligareal.

2. A/B Classensgade 43-45, 2100 København Ø.



Danske Bank/RD: Ejendommen er genbo til A/B Livjærgade 43-45. Ejendommen er velholdt og har været A/B forening siden 1963. Blev meddelt en belåningsværdi på kr. 23.318/m² i foråret 2019. Der er tale om en åbenlys underpris vurdering alene med det formål at retfærdiggøre en bidragsats, der er 25% højere end på den 100% belånte A/B Livjærgade 27-29.

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

3. A/B Strandvejen 16 m.fl.



Danske Bank/RD finansier til nystiftet A/B forening i 2017 med 80% belåning. Tillægsbelånt i 2020 således, at ejendommen nu har en belåningsværdi på kr. 26.500/m². boligareal.

Klassisk eksempel på en A/B forening stiftet med et stort vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. I forhold til beliggenheden på Ydre Østerbro er belåningen blandt RD's højeste.

4. A/B Kjeld Langes Gade 10-14



Danske Bank/RD en absolut velbeliggende og velholdt ejendom. Stiftet i 2017 og bevilget 80% belåning. Jeg er enig med belåningsværdien kr. 30.872/m² boligareal og 80% belåning i 2017.

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

5. A/B Roarsvej 16



Danske Bank/RD en ganske almindelig lille A/B forening stiftet i 2017. Belåningsværdien 100% af købesummen i 2017 svarende til kr. 23.912/m². Den meget lave værdi kan skyldes at ejendommen ikke har været udbudt i et åbent offentligt udbud.

6. A/B Borthigsgården



Danske Bank/RD en stor A/B forening stiftet i 1962, med en meget lille gældsætning. Belåningsværdien kr. 21.664/m². Den meget lave værdi kan næppe underbygges med referencehandler. Den er kun ca. 60% af den i Nykredit nybelånte F.F. Beyers Gade 7

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

7. Frederiksvej 11 A-B, 13 & 15



Realkredit Danmark leverede i forbindelse med en refinansiering en belåningsværdi på kr. 25.000/m² boligareal. Belåningsværdien matcher slet ikke de priser som boligejendomme handles til i de mest attraktive kvarterer på Frederiksberg.

Aktuelle handler på indre Frederiksberg						opdateret d. 03-11-2020	
Frederiksberg Allé 32	1820	73.000.000	1.828	538	34.048	20.000	16-08-2018
Dalgas Boulevard 3 m.fl.	2000	293.000.000	10.487	98	27.799	15.000	17-08-2018
Gammel Kongevej 136	1850	152.500.000	3.584	1.667	34.178	18.000	20-09-2018
Fuglevangsvej 12 A	1962	19.550.000	795	60	23.459	15.000	01-03-2019
Engtoftevej 1	1820	59.250.000	1.506	260	36.926	14.000	01-07-2019
Godthåbsvej 7	2000	20.461.998	220	495	39.009	24.000	08-03-2019
Hauchsvej 16	1825	17.100.000	424	58	37.594	20.000	28-06-2019
Gennemsnit					38.836		

8. A/B Jo-Jo



Realkredit Danmark leverede i forbindelse med en refinansiering en belåningsværdi på kr. 17.757/m² boligareal. Belåningsværdien matcher slet ikke de priser som boligejendomme handles til i tilsvarende kvarterer på 2200-Nørrebro.

Aktuelle handler 2200 København N.						Opdateret d. 20-11-2020	
Ejendomme	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris erhverv	Tinglyst Handels dato
Nørrebrogade 156	2200	kr. 28.500.000	780	363	kr. 29.092	kr. 16.000	16-05-2018
Griffenfeldtsgade 13A	2200	kr. 24.000.000	1.060	134	kr. 21.125	kr. 12.000	29-06-2018
Griffenfeldtsgade 6	2200	kr. 44.500.000	1.239	249	kr. 31.093	kr. 24.000	15-07-2018
Rantzausgade 32	2200	kr. 19.800.000	820	182	kr. 20.151	kr. 18.000	29-08-2018
Nordre Fasanvej 271	2200	kr. 27.250.000	843	232	kr. 29.023	kr. 12.000	09-10-2018
Baggesensgade 1	2200	kr. 39.200.000	922	465	kr. 32.430	kr. 20.000	05-09-2018
Wesselsgade 17	2200	kr. 10.500.000	172	212	kr. 33.930	kr. 22.000	02-10-2018
Tagensvej 89	2200	kr. 43.500.000	1.140	370	kr. 32.316	kr. 18.000	02-09-2019
Meinungsgade 28	2200	kr. 25.500.000	970	233	kr. 21.965	kr. 18.000	02-10-2019
Nørrebrogade 245	2200	kr. 60.350.000	1.870	452	kr. 27.922	kr. 18.000	10-01-2020
*Tagensvej 30-36	2200	kr. 117.000.000	5.136	0	kr. 22.780	kr. -	27-02-2020
Søllerødgade 53	2200	kr. 14.200.000	377	0	kr. 37.666	kr. -	11-05-2020
Gennemsnit handler					kr. 28.291		

* solgt af en andelsboligforening med de gamle andelshaveres ret til at blive boende til en meget lav boligleje

Kilde: Wismann Property Consult A/S analyseafdelingen

**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

9. A/B Eskildsgade 32-34



Danske Bank/RD ved en skrivebordsvurdering meddelte Danske Bank/RD en belåningsværdi på ca. kr. 19.251/m² svarende til kr. 18 mio. Den off. vurdering pr. 01-10-2019 var kr. 23,1 mio. Det er således anden gang at vi ser en belåningsværdi der er lavere end den off. vurdering. Den første gang var A/B Baggesensgade 11 A-B, dec-2019. **Jyske Realkredit meddelte, at de slet ikke kunne meddele en belåningsværdi idet alle A/B foreninger med 10 andelsbeviser ikke er deres markedsområde.** Det må være et helt nyt kriterie idet Jyske Realkredit har i stribevis af A/B foreninger som klienter med 10 andelsbeviser.

10.A/B Rørholmsgade 11



Jyske Realkredit Rørholmsgade 11, ifølge BBR 876 m² bolig ½-delen uden eget bad og 149 m² kældererhverv. Stiftet som A/B forening 22-01-2016 med en 80% realkreditbelåning. Tillægsbelånt 22-01-2019 med yderligere kr. 1.480.000.

Beregnet belåningsværdi i 2019 kr. 46.292/m² boligareal kr. 20.000/m² erhvervsareal. Blev denne ejendom byfornyset som Baggesensgade 11 A-B, så mener Jyske Realkredit at værdien halveres – hvilket er åbenlyst fornuftsstridigt!

KKH har efter et tilsyn ved notat 23-06-2020 blåstemplet alle lån hos Jyske Realkredit. KKH vil umuligt kunne finde tilsvarende referenceejendomme tinglyst handlet. Ved at blåstemple Jyske Realkredit, har KKH Finanstilsynet i virkeligheden blåstemplet sig selv.

**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

11. Rømersgade 19, Frederiksborggade 23, 1362, 1360 København K.



Jyske Realkredit En nedslidt ejendom med 2.496 m² boligareal på 15 boliger og 2.174 m² erhvervsareal. Ejendommen er opført i 1877 og nedslidt. Sammenlagt blev der givet 75% realkreditlån og det er alene muligt ved at værdiansætte boligerne til 75% af værdien og erhvervet til 25% af værdien. Herved blev belåningsværdien for boligdelen ca. kr. 45.000/m². Så høje priser er der ingen tilsvarende boligejendomme, der er handlet til i tilsvarende område. KKH havde efter et kontrolbesøg i foråret 2020 ingen kommentarer i sin tilsynsrapport d. 23-06-2020.

12. Baggesensgade 11 A-B



Jyske Realkredit En byforny et og velholdt ejendom med 1.129 m² boligareal på 22 boliger og 0 m² erhvervsareal. Her er nye køkkener, nye badeværelser, franske altaner og nedlagte bagtrapper. Ved mail i december 2019 meddeltes foreningen en belåningsværdi på kr. 19.800/m². eller ca. 43% af den nedslidte og meget tilsvarende ejendom Rørholmsgade 11.

Idet referenceejendommene til Rørholmsgade 11, Rømersgade 19 og Baggesensgade 11 A-B må være nogenlunde de samme og lejegrundlaget nogenlunde det samme er Baggesensgade 11 A-B det groveste eksempel vi har set på en underpris belåningsværdi.

KKH efter sit tilsyn i foråret 2020 meddelte, at hun ingen indsigelser havde til de 3 helt tilfældige og meget forskellige vurderinger A/B Rørholmsgade 11, Rømersgade 19, Baggesensgade 11 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

13

13. Østerbrogade 160



Jyske Realkredit En ikke byfornyset ejendom med 3.285 m² boligareal og 942 m² erhvervsareal.

Klassisk Jyske realkredit med en stor tillægsbelåning allerede i 2019 kun to år efter stiftelsen som ny A/B forening. Belåningsværdien ca. kr. 26.000/m² boligareal.

14. Annasvej 2



Jyske Realkredit leverede i forbindelse med et ejerskifte i 2019 realkreditlån ud fra en belåningsværdi på kr. 34.001/m² boligareal. Belåningen viser, at når det handler om at tiltrække nye kunder, opnå markedsandele, så er belåningsværdierne i top, men til gamle solide kunder som A/B Baggesensgade 11 A-B er belåningsværdierne i bund kr. 19.800/m². eller 58% af ejendommen i Hellerup. Jeg gad gerne se KKH's afkastberegninger og referenceejendomme.

**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

15. Annasvej 4



Jyske Realkredit leverede i forbindelse med et ejerskifte i 2019 realkreditlån ud fra en belåningsværdi på kr. 34.587/m² boligareal. Belåningen viser, at når det handler om at tiltrække nye kunder, opnå markedsandele, så er belåningsværdierne i top, men til gamle solide kunder som A/B Baggesensgade 11 A-B er belåningsværdierne i bund kr. 19.800/m². eller 58% af ejendommen i Hellerup. Jeg gad gerne se KKH's afkastberegninger og referenceejendomme.

16. Hillerødgade 10-14, Farumgade 5-7



Jyske Realkredit en ikke byfornyset ejendom med 3.157 m² boligareal og 0 m² erhvervsareal. Belåningsværdien meddelt i 2019 til kr. 22.569/m² boligareal. Værdien er helt ude af trit med tilsvarende ejendomme tinglyst handlet.

Aktuelle handler 2200 København N.						Opdateret d. 20-11-2020		
Ejendomme	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris erhverv	Tinglyst Handels dato	
Nørrebrogade 156	2200	kr. 28.500.000	780	363	kr. 29.092	kr. 16.000	16-05-2018	
Griffenfeldtsgade 13A	2200	kr. 24.000.000	1.060	134	kr. 21.125	kr. 12.000	29-06-2018	
Griffenfeldtsgade 6	2200	kr. 44.500.000	1.239	249	kr. 31.093	kr. 24.000	15-07-2018	
Rantzausgade 32	2200	kr. 19.800.000	820	182	kr. 20.151	kr. 18.000	29-08-2018	
Nordre Fasanvej 271	2200	kr. 27.250.000	843	232	kr. 29.023	kr. 12.000	09-10-2018	
Baggesensgade 1	2200	kr. 39.200.000	922	465	kr. 32.430	kr. 20.000	05-09-2018	
Wesselsgade 17	2200	kr. 10.500.000	172	212	kr. 33.930	kr. 22.000	02-10-2018	
Tagensvej 89	2200	kr. 43.500.000	1.140	370	kr. 32.316	kr. 18.000	02-09-2019	
Meinungsgade 28	2200	kr. 25.500.000	970	233	kr. 21.965	kr. 18.000	02-10-2019	
Nørrebrogade 245	2200	kr. 60.350.000	1.870	452	kr. 27.922	kr. 18.000	10-01-2020	
*Tagensvej 30-36	2200	kr. 117.000.000	5.136	0	kr. 22.780	kr. -	27-02-2020	
Søllerødgade 53	2200	kr. 14.200.000	377	0	kr. 37.666	kr. -	11-05-2020	
Gennemsnit handler					kr. 28.291			

* solgt af en andelsboligforening med de gamle andelshaveres ret til at blive boende til en meget lav boligleje

Kilde: Wismann Property Consult A/S analyseafdelingen

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

17. AB Baggensengade 11 A-B



Jyske Realkredit En byfornyset og velholdt ejendom med 1.129 m² boligareal på 22 boliger og 0 m² erhvervsareal. Her er nye køkkener, nye badeværelser, franske altaner og nedlagte bagtrapper.

Ved mail i december 2019 meddeltes foreningen en belåningsværdi på kr. 19.800/m². eller ca. 43% af den nedslidte og meget tilsvarende ejendom Rørholmsgade 11. **Efter en besigtigelse i sep-2020 hævede Jyske Realkredit belåningsværdien 47% til kr. 29.000/m² boligareal.**

Det skete ifølge KKH's logik med samme legeberegning, samme referenceejendomme og samme vurderingsgrundlag.

18.AB Sylviavej 9-13



Nordea Kredit en mindre A/B forening stiftet i 2006. Nu med en forsigtig belåningsværdi på kr. 18.279/m². Den meget sammenlignelige General Bahnsonsvej 9 m.fl., ligger mindre end 1.000 meter derfra, blev tinglyst handlet i 2018 til ca. kr. 27.799/m². Ydre Frederiksberg ved Roskildevejen og Sylviavej ved Valby Langgade er prismæssigt og bebyggelsesmæssigt meget identiske, især det som KKH kommer an på en legeberegning og en afkastprocent.

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

19. AB Carl Bernhards Vej 10



Nordea Kredit en mindre A/B forening stiftet i 1976. Nu med en forsigtig belåningsværdi på kr. 26.210/m². Ganske urimelig idet Engtoftevej1 blev handlet i 2018 til ca. kr. 37.00/m².

20. Hyltebjerg Allé 17-37



Nordea Kredit en A/B forening stiftet i 2006. Med en rimelig belåningsværdi på kr. 22.676/m², dog i den lave ende idet ejendommen har en Østre Landsrets Dom på den korrekte værdi fra 2008 kr. 19.426. I mellemtiden i boligpriserne steget 65% i samme område 2720 Vanløse.

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

21. AB Sølvgade 85 A-B, Rørholmsgade 2 A-B



Nordea Kredit en A/B forening stiftet i 2006. Refinansieret hos Nordea Kredit tinglyst d. 01-10-2020. Ifølge oplysninger fra foreningen var Nordea eneste realkreditforening der ville tilbyde lån. Belåningsværdien blev meddelt til kr. 95.000.000, der med to realkreditlån på tilsammen kr. 75.768.000 svarede til 80% belåning. Problemet her er, at ca. 30% af ejendommens værdi er erhvervsarealer. Disse kan efter Realkreditloven kun belånes med 60%. Derfor er der med en belåningsværdi på kr. 95.000.000 tale om en overbelåning.

Muligvis var ejendommen overbelånt allerede i 2006, hvor den blev tinglyst handlet for kr. 72.000.000, dengang med realkreditlån på kr. 71.352.000 ydet af BRFKredit i dag Jyske Realkredit. Siden 4Q2005, hvor ejendommen blev handlet er priserne på tilsvarende ejerboliger steget 59%. Hertil kommer virkningen af Blackstonelovene, der giver højere værdier for A/B foreningernes ejendomme, idet disse ikke har 5-årig karenstperiode for boliglejemoderniseringer BRL § 5 stk. 2. En mere realistisk belåningsværdi=kontant handelsværdi er derfor ikke kr. 95 mio en stigning på kun 32% men nærmere kr. 132 mio. eller en stigning på 83%. Belåningsværdien i dag er kr. 21.626/m². boligareal. Det var en værdi som Jyske Realkredit ikke kunne nå. Se denne artikel Rørholmsgade 11, kr. 46.292/m².

22. Frederiksberg Allé 27 A-B



Nykredit må på denne ejendom have en belåningsværdi på kr. 51.380/m² boligareal, og uanset hvad KKH Kamilla Karen Hjølund måtte mene og gode realkreditvurderinger underbygget med referenceejendomme så gælder det ikke her. Foreningen blev stiftet i 2007 og på Nykredits anbefaling blev der hjemtaget 30-årige renteswaplån. Siden stiftelsen er den kontante restgæld steget år efter år. Der afvikles ikke på lånene og bidragsatsen er 0,1%.

Netop i en sag som denne ville det være uhyre nyttigt om foreningen blev meddelt Nykredits belåningsværdi som Nykredit ikke vil oplyse.

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

23. Martensens Allé 13



Totalkredit/Nykredit leverede til Nordea kredit en såkaldt skrivebordsvurdering med en belåningsværdi på kr. 21.629/m² boligareal. En grotesk uforskammethed for en af Indre Frederiksbergs bedst beliggende og velholdte ejendomme, tegnet af arkitekt von Rosen for ca. 120 år siden.

24.F.F. Ulriks Gade 7



Nykredit handlet d. 02-07-2020 kr. 36.530/m² for boligdelen, kr. 16.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone lovindgrebet. Belåningsværdi Nykredit 80% kr. 34.095/m². bolig. Debitor er et anpartsselskab med en egenkapital på ca. kr. 1 mio.

Atter en nyhandlet ejendom, hvor Nykredit gerne vil have markedsandele og der opvurderer ejendommen og giver lånet.

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

25. Istedgade 130-132, Valdemarsgade 51-53



Nykredit/Totalkredit meddelte en belåningsværdi på kr. 21.228/m² boligareal. Der er tale om en af de bedst vedligeholdte ejendomme på Indre Vesterbro, med en af de absolut bedste beliggenheder.

Belåningsværdien er en absurditet især når man tager i betragtning at Nykredit netop har nybelånt ejendommen F.F. Ulriks Gade 7 på ydre Østerbro til en 55% højere værdi.

26. Forchammersvej 15, Svend Trøst Vej 14-16



Nykredit/Totalkredit meddelte en belåningsværdi på kr. 22.791/m² boligareal. Der er tale om en af de bedst beliggende ejendomme på Indre Frederiksberg. Belåningsværdien er en absurditet især når man tager i betragtning at Nykredit netop har nybelånt ejendommen F.F. Ulriks Gade 7 på ydre Østerbro til en 50% højere værdi.

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

27.Søborg Hovedgade 27-29



Nykredit meddelte en belåningsværdi på kr. 19.320/m² boligareal. Der er tale om en vel beliggende og særdeles vel vedligeholdt ejendom i Gentofte/Dyssegård. Belåningsværdien er uforståelig lav, især når man tager i betragtning, at Nykredit netop i 2. halvår 2020 har nybelånt ejendommen F.F. Ulriks Gade 7 på ydre Østerbro til en 76% højere værdi for boligdelen.

Nykredit bekræftede belåningsværdien på boligdelen, der fik lån med 30-års afvikling. Hvad angik erhvervsdelen ville Nykredit ikke meddele belåningsværdien. Men da DLR i december vurderede hele ejendommen til en værdi på kr. 86 mio. meddelt fra tredjemand svarede de tilbudte lån fra Nykredit derfor enten til en belåningstilbud på 29% af belåningsværdien eller en belåningsværdi på kun kr. 32.625.000 for erhvervsdelen eller kr. 7.184/m² svarerende til en driftsmæssig afkastprocent på ca. 16,6%. Ejendommen har været 100% udlejet siden nuværende ejers køb af ejendommen for 20 år siden.

Nykredit afviste, at udlevere vurderingsgrundlaget.

Spørg altid dit realkreditinstitut om belåningsværdien. Den er helt afgørende for dine lånemuligheder og den bidragssats du meddeles, som varierer fra 0,10%-1,28%. Det er kun når du kender belåningsværdien, at du kender dine lånemuligheder og banken kender sin kreditrisiko.

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!**