

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

Ejendomswatch
Jørgen Bendsen
jb@ejendomswatch.dk
Tlf.: +45 3330 8331

Forfatter: cand. merc., Lars Wismann
ejendomsmægler og valuar

Klumme



F352 Fregatten Peder Skram, har siden 2006 modtaget støtte fra WPC A/S.
info@pederskram.dk – køb en oplevelse!

Direktør Lars Wismann, cand. merc.,
ejendomsmægler og valuar

dato d. 08-09-2022

Der er for ca. kr. 112 milliarder i skjulte værdier i andelsboligforeningerne i København!

Ejendomsanpartsselskabet Vesterbrogade 87 (sidestilles med en andelsboligforening) havde indtil fornylig en anpartskrone, der blev beregnet ud fra den offentlige vurdering fra 01-10-2012 på kr. 16,2 mio. Ejendommen består af 5 boliger på hver 205 m² samt stueerhverv på 210 m². Erhvervet har en vurderet værdi på kr. 6,2 mio., ejes af anpartsselskabet og indbringer store lejeindtægter. Den offentlige vurdering svarer så ekskl. værdien af erhverv, til kr. 9.785/m² boligareal. I samme område er priserne på tilsvarende ejerlejligheder ca. kr. 64.000/m². Valuarværdien=dagsværdien kan med referencehandler og DCF-10 beregning efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b værdiansættes til kr. 52,5 mio. svarende til kr. 39.900/m² boligareal ekskl. værdien af erhvervet samt værdien af en ledig bolig. Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5 (der vurderes uden referencehandler til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger) giver værdien kr. 55,95 mio. svarende til kr. 47.800/m² boligareal. Merværdien for anpartshaverne svarede til ca. kr. 25.000/m² boligareal, fordi anpartshaverne besluttede at gøre en hensættelse på ca. kr. 10 mio. fra den maksimale anpartskrone. Uagtet hensættelsen blev merværdien kr. 5.120.000/anpartsbolig. Boligydelser i foreningen er kr. 4.850/md. for en bolig på 205 m². Tro mig, at der er købere på disse nye vilkår.

Det er min vurdering, at det er meget udbredt blandt de ca. 140.000 andelsboliger, at operere med kunstigt lave priser på andelsbeviserne. Er denne underpris i gennemsnit kr. 10.000/boligkvadratmeter og gennemsnitsboligen er på 80 m², så taler vi om ukendte værdier på ca. kr. 112 mia. Fremfor at rådgive andelshaverne til at få de korrekte værdier frem i lyset på andels-, anparts-, aktieboliger så er det mest udbredt, at ejendomsadministratorerne, revisorerne og bankerne gør alt hvad de kan for at tale priserne ned. Der spredes utryghed og usikkerhed med en række falske budskaber. Det mest udbredte er, at en opvurdering vil stå i vejen for fremtidige realkreditlån. Den næste er, at det vil være synd for de tilkøbende andelshavere om de under en midlertidig pristilbagegang, skal risikere faldende priser eller et tab ved et salg. Den næste, at det for de nuværende andelshavere er bedst med lange

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
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

ventelister og kunstigt lave priser. Fortalerne for en planøkonomisk model med lovmæssig regulering og kunstigt lave priser står nærmest i kø. Det forventes, at pr. 01-01-2023 vedtages en ny lov om værdiansættelse af boligejendomme, der tilhører andelsboligforeninger. Den nye lov skyldes, at de offentlige vurderinger af boligejendomme bortfalder efter den 01-01-2023.

Wismann Property Consult A/S ved Lars Wismann er muligvis eneste valuar i København, der har indsendt vores hørings svar. Vi anbefaler fri priser på andelsbeviser. Vores anbefaling vil godt nok gå ud over vores forretning, men vi foretrækker markedsøkonomi fremfor planøkonomi. Vores forslag har dog næppe en Kinamands chance for at blive til lovgivning.

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S

**Lars Wismann, projektchef & direktør
cand.merc., ejendomsmægler & valuar
3.07 karakterer 446 ord**

PS! Nedenfor udtog af Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022, der skal anvendes af alle banker/realkreditter.

Værdiansættelse af almene boliger og private andelsboliger m.v.

§ 18. Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme skal instituttet foretage en rentabilitetsberegning efter bestemmelserne i §§ 10-12 med tillæg og fradrag i henhold til § 13, stk. 1, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 5. Findes der ikke sammenlignelige lejemaal i tilsvarende lokalområder må 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**