

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

Værdiansættelse af A/B foreningernes ejendomme:

Læs i denne analyse, hvordan der vurderes efter 5 Forskellige vurderingsregelsæt, der alle burde føre til ens og korrekte værdiansættelser, men gør det ikke.

Andelshaverne føres bag lyset, betaler i dyre domme, udsættes for A/B valuarer, der ikke følger det nationale regelsæt, revisorer, banker, vurderingspersoner, der meddeler værdier, men ikke vil udlevere deres vurderingsgrundlag, deres referencehandler, og alene vil meddele deres vurderingsresultat, udarbejdet alene fra et skrivebord uden en forudgående besigtigelse af ejendommen eller kompetence.

Kommer sagerne med de absurde forskellige værdiansættelser for domstolene, kan det tage op til 10 år, koste mange kr. mio. i sagsomkostninger og den éne skønsmand, der altid udpeges af Dansk Ejendomsmæglerforening DE, har i gentagne tilfælde fået underkendt deres vurderingsarbejder, som fagligt ringe og helt uanvendeligt og ikke berettiget til salær.

Alle der beskæftiger sig med vurderingsarbejde er forpligtede til at værdiansætte ejendommen eller grunden til den kontante handelsværdi. For at skabe størst mulig forvirring kaldes den samme værdi vidt forskellige navne, som 1) Den kontante handelsværdi, 2) Dagsværdi, 3) Belåningsværdi, 4) Offentlig værdi, 5) Valuarværdi, 6) Frikøbsværdi.

I denne artikel vil vi gennemgå en række af de mest absurde værdiansættelser, der løbende udføres ved alle 5 vurderingsinstanser. For at gøre vilkårligheden komplet, så ligger det samme fagområde, værdiansættelse af en ejendom, der tilhører en A/B forening, ved tre forskellige ministerier, **Skatteministeriet** (Vurderingsstyrelsen), **Erhvervsministeriet** (Finanstilsynet der er resort for bank og realkredit samt revisorerne, der er underlagt FSR Foreningen af statsautoriserede revisorer), **Boligministeriet**, hvor A/B valuarerne/diplomvaluarerne hører hjemme og sidst Københavns Kommune, der for ejendomme med hjemfald lader deres udpegede vurderingspersoner i 95% af sagerne valuar Peter Winther, Colliers, **København** vurderer efter en engelsk RICS vurderingsnorm indrettet til værdiansættelse af udviklingsejendomme.

Den eneste af disse, der har formelle kompetencekrav til vurderingspersonerne er Boligministeriet, hvor vurderingspersonerne for at kunne værdiansætte en ejendom efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, skal være uddannede ejendomsmæglere og valuarer en uddannelse på 150 ECTS points eller hvad der svarer til 2½ års fuldtidsuddannelse. Disse valuarer er ligeledes forpligtede til at fremlægge en skriftlig vurderingsrapport, de skal følge regelsættet i Bekendtgørelsen og i den af Dansk Ejendomsmæglerforening DE's publicerede vurderingsvejledning, ligesom de skal have DCF-beregnet deres referencehandler med den samme ombygningsperiode, som vurderingsejendommen, og de skal have et rimeligt markedskendskab.

Tro mig, det hele sejler, ingen gør det mindste, udover **Wismann Property Consult A/S**.

1. Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 1 eller stykke 5:

BEK nr 807 af 31/05/2022 - [Bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer](#)

Finanstilsynet FT meddeler i sin bekendtgørelse, at A/B foreningers ejendomme, der kommer til belånings skal jf. §4 værdiansættes af en sagkyndig vurderingsperson. Fuldmægtig Kamilla Karen Hjølund har meddelt, at der i FT ikke findes kendte formelle kompetencekrav til vurderingspersonerne for at disse er sagkyndige. End **ikke bestå karakter** i Folkeskolens afgangsprøve i **fagene dansk og matematik** er et formelt kompetencekrav.

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



d. 03. marts 2026

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

Fuldmægtig Kamilla Karen Hjørund har forklaret, at FT fra person til person afgør om vurderingspersonen efter FT's opfattelse er sagkyndig. Ingen kan få indsigt i grundlaget på godkendte og ikke godkendte vurderingspersoner. Det er ikke en retsstat værdigt.

FT har ingen vurderingsvejledning og Finanssektorens værdiansættelser sker uden en skriftlig rapportering eller en navngiven vurderingsperson. Typisk meddeles belåningsværdien kun efter påkrav og helst kun mundtligt.

Provinsbankerne har typisk overladt vurderingsopgaven til Totalkredit. Vilkårligheden er fuldkommen og da bankens værdiansættelse af ejendommen, der skal belånes er helt afgørende for ejendommens belåningsmulighed og prisfastsættelsen på lånene. For at kunne retfærdiggøre de højest mulige kreditomkostninger er det udbredt med absurd lave værdiansættelser helt ned til 1/3 af Vurderingsstyrelsens Grundvurdering. Værdiansættelserne sker fra et skrivebord uden besigtigelse af ejendommen.

Blandt Finanstilsynets ca. 420 ansatte er der kun én eneste, der er uddannet valuar. Bank og realkredit har ca. 2,4 mio. ejendomme med lån og behov for en værdiansættelse.

Finanstilsynet afviser konsekvent, at give foretræde og ønsker **at forblive i bevidst uvidenhed** om de absurde forhold. FT som myndighed er utilnærmelig.



Direktør Louise Mogensen, FT tiltrådt i 2023, kom fra en stilling som direktør for Totalkredit. Fører tilsyn med tidligere og kommende kolleger, idet FT's ansatte cirkulerer frem og tilbage til de virksomheder, som de fører tilsyn med.

Det er næsten, som hvis man gjorde den koldblodige morder rockerens "Jønke" til direktør for fængselsvæsenet. Lukketheden og arrogancen i FT er fuldkommen.

§ 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.

A/B foreningernes ejendomme har en leje for de få boliglejemål, der endnu ikke er blevet til andelsboliger, der typisk reguleres af lejelovens almindelige regler (populært kaldet for omkostningsbestemt leje) og det er så typisk mellem kr. 600-800/m² bolig. A/B foreningens andelshavere betaler ikke boligleje, men derimod boligydelse (der kan være alt fra kr. 0 til kr. 1.800/m² eller mere). Den boligydelse som andelshaverne betaler siger intet om ejendommens kontante handelsværdi.

Da driftsomkostningerne typisk er kr. 450/m² efterlader det en nettogleje på kr. 150-350/m². En værdiansættelse efter en rentabilitetsberegning også benævnt Afkastmetoden, med en vilkårlig afkastprocent der kan sættes til hvad som helst åbner en ladeport for fuldkommen vilkårlige vær-

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

diansættelser. For A/B valuarerne har det siden 01-10-2018 været forbudt at vurdere efter andre vurderingsprincipper end DCF Diskonteret Cash Flow princip, f.eks. DCF-10, DCF-15 eller DCF-20.

Med en nettoleje på f.eks. kr. 250/m² bolig og et afkastkrav på 4% giver det en værdiansættelse på kr. 250/0,04=kr. 6.250/m². I Hovedstadens brokvarterer handles tilsvarende ejerlejligheder til priser på ca. kr. 70.000-90.000/m² bolig.

FT har ikke fundet anledning til at overgå til værdiansættelser efter DCF Diskonteret Cash Flow metode, som A/B valuarer har været forpligtede til siden 01-10-2018.

Men nedsættes afkastkravet til 1% så stiger belåningsværdien til kr. 25.000/m².

Men FT har meddelt i §18 stk. 5 følgende: Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder må 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Denne vurderingsmetode er så enkel, at en kvik skolepige i sjette klasse kan værdiansætte en ejendom efter BEK807/2022 §18 stk. 5. Sammenlignelige lejemål skal jo være lejemål i ejendomme, der tilhører en A/B forening og som er fritaget for Blackstoneindgrebs værdireducerende 5-årige karens. Den slags handelsreferencer findes stort set ikke.

Handler med tilsvarende ejerboliger kan findes på www.e-nettet.dk eller på www.boliga.dk og det er i brokvarterne med kvadratmeterpriser i marts 2026 på kr. 80.000/m². +/- 15%. Det får så værdien en ejendom der tilhører en A/B forening til at ramme en værdiansættelse på ca. kr. 60.000/m² bolig. Hertil værdien af eventuelle erhvervsarealer, og udviklingsmuligheder f.eks. lofter der kan udvikles til boligarealer.

Uanset om der vurderes efter §18 stk. 1 eller §18 stk. 5, skal vurderingsresultatet være det samme, men er det med garanti ikke.

Låntagerne er fuldkommen retsløse og mørkelagte, da **direktør Louise Mogensen, FT**, mener, at det er bedst for alle, at vurderingsgrundlaget ikke udleveres. Bankerne hævder, at de ikke begår fejlurderinger, da de selv kontrollerer deres eget vurderingsarbejde. Sikke en gang sludder, idet alle, der udretter noget, indimellem begår fejl.

I forhold til de få ejendomme, der indenfor de seneste 5 år er handlet til eller fra en A/B forening, så ligger disse handler lige i underkanten af værdiansættelserne efter §18 stk. 5 og i gennemsnit på ca. 139% af de foreløbige off. grundvurderinger fra Vurderingsstyrelsen.



Michael Rasmussen (61)
Koncernchef for Nykredit, formand for Finans Danmark og Investeringsfonden for Udviklingslande - IFU



Merete Helene Eldrup er bestyrelsesformand for Københavns Universitet, Nykredit og Egmont Fonden. Ekspert i Forsvarsminister Troels Lund Poulsens, Forsvarsudvalg.

Dette vurderingsprincip BEK417/2017 §14 stk. 5 er tillige bekræftet, som godt og retvisende af bestyrelsesformand **Merete Eldrup i Nykredit Holding** og **direktør Michael Rasmussen, Nykredit**, der igennem deres juridiske ekspert, underdirektør Søren Hoffmann Christiansen søndag d. 28-11-2021 kl. 11:28 meddelte, at Nykredit i en række sager finder BEK417/2017

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

Wismann Property Consult A/S

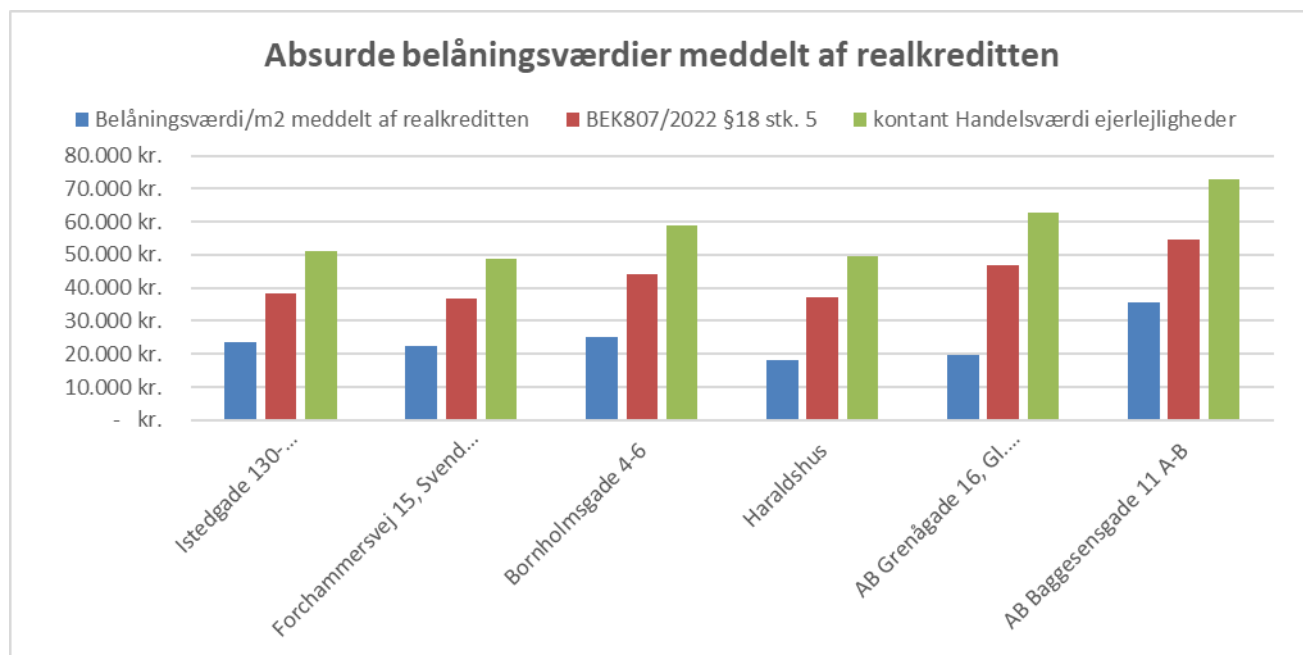
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

4

§14 stk. 5, som den korrekte vurderingsmetode. Budskabet gentaget d. 24-08-2023 samt 23-10-2024.

Nedenfor eksempler på helt absurde meddelte belåningsværdier, meddelt af bank og realkredit og med en nærmest "teenagepige fornærmet" reaktion, når kunden anmoder om bankens vurderingsgrundlag og referencehandler. Banken/realkreditte udleverer alene modvilligt deres vurderingsresultat og bliver fornærmede, når kunden ikke mener, at det er godt nok.

Bankerne mener, at tillid bør bygge på det du hører og ikke på det, som du ser. Når det kommer til vurdering af kundens kreditværdighed er det modsat.



Kilde: Wismann Property Consult A/S, analyseafdelingen marts 2026

Forbedringsforslag:

- 1) Der skal for de **sagkyndige vurderingseksperter** i Bank og Realkredit indføres offentlige kendte formelle kompetencekrav f.eks. uddannelsen til diplomvaluar, før bankernes vurderingspersoner kan opfylde kravene i BEK 807/2022 §4 til at være sagkyndige vurderingspersoner.
- 2) FT skal udsende en vurderingsvejledning med 3 modeksempler på konkrete mødelejemomme tinglyste handlede og værdiansættelser efter §18 stk. 1 og stk. 5.
- 3) Banken og realkreditte skal fremover som A/B valuarerne fremlægge deres vurderingsgrundlag og deres referencehandler i en skriftlig rapport signeret af vurderingspersonen, med et navn og ikke blot meddele navnet på den virksomhed vurderingspersonen er ansat i.

2. Vurderingsstyrelsens værdiansættelse alene af grundens værdi, underbygget af et solidt Folketingsflertal:

I 2013 gik det op for Folketinget, at beskatningen af landets ejendomme byggede på helt forkerte og vilkårlige offentlige vurderinger. For A/B foreningerne blev der alene betalt grundskyld af den offentlige grundvurdering. I København kunne denne variere fra kr. 35/m2 boligareal til kr. 260/m2 boligareal.

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

Derfor nedsatte Boligministeren et ekspertudvalg, der skulle sikre alle landets matrikulerede ejendomme nye og korrekte offentlige ejendomsværdier. Da A/B foreningerne alene betaler grundskyld, blev det besluttet, at alle erhvervsejendomme herunder A/B foreningernes ejendomme fremover alene skulle meddeles ejendommenes offentlige grundværdi.

Det var Folketingets beslutning, at de samlede boligskatter, der i 2013 var ca. kr. 44 mia. skulle være de samme før og efter gennemførelse af vurderingsbeskatningsreformen. Det var i 2013 forventningen, at de nye vurderinger kunne generes af et IT-program samt, at de nye vurderinger og fremover korrekte ejendomsskatter uden de store problemer ville kunne blive indført i løbet af 3-5 år med en omkostning på ca. kr. 4 mia.

Der er nu gået 13 år siden arbejdet med korrekte vurderinger og korrekte ejendomsskatter blev sat i gang. Indtil videre står arbejdet i en offentlig udgift på ca. kr. 40 mia. heraf kr. 13 mia. tilbagebetalt alene til ejerboligejere, der havde været ramt af forhøje og forkerte ejendomsskatter.

Det mest forunderlige er, at jeg faktisk er enig med Vurderingsstyrelsens meddelte foreløbige offentlige grundvurderinger. Men ovenpå de korrekte foreløbige grundvurderinger ligger der en bygning. **Grundværdi plus bygning må derfor være mere værd end alene grunden.** Vores vurderinger ligger derfor typisk på grundens værdi plus kr. 15.000-25.000/m² for bygningerne ovenpå grunden. Det giver mening og det er også de priser, der handles til.

<https://skm.dk/love/gældende-love/ejendomsvurderingsloven>

§ 15. Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 19 a, 19 b og 28-34 b, § 34 c, stk. 1, 2, 4 og 5, og §§ 34 d-34 f. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

§ 18. Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20.

I 2013, var der ansat 185 embedspersoner i Vurderingsstyrelsen og i 2025 var antallet vokset til over 1.400 ansatte.

I december 2023 og siden i marts 2024, udmeldtes der foreløbige off. grundvurderinger for A/B foreningernes og private boligejendommens off. grundvurderinger. Efter disse er der siden 01-01-2024 betalt grundskyld. I 2024 måtte skatten kun stige 2,8% af 2023 skatten og i de efterfølgende år 4,75% af slutskatten. Da nogle boligejendomme pr. 01-01-2023 blev meddelt nye offentlige grundvurderinger, der var op til 30 gange 2020 vurderingen, og da grundskyldspromillen fremover ikke besluttes af Kommunalbestyrelserne men af SKAT er der A/B foreninger der over de efterfølgende 18 år for en ny grundskyld, der bliver op til 13 gange 2023 grundskylden.

A/B foreningernes medlemmer i København får typisk deres grundskyld hævet til 250% af hvad den var i 2023, men det gøres over op til 18 år, så ingen bemærker det særlig meget. Mærkeligt nok bliver de endelige grundskatter for tilsvarende A/B foreninger på Frederiksberg kun ca. 60%-70% af de endelige grundskatter i København og i Gentofte.

Alle dem der bor i ejerboliger derimod, fik fastfrosset deres boligskatter på, hvad de var i 2023 så længe, at de bliver boende. Havde de i årene før 2024 betalt forkerte og for høje boligskatter betales de for høje skatter tilbage til ejerboligejerne, med ca. kr. 13 mia. Havde de haft for lave skatter er de frosset fast så længe, at de bliver boende.

Havde andelshaverne i f.eks. A/B Tordenskjoldsgade 26-28 betalt kr. 160.000 p.a. for meget i skat i de samme skatteår 2011-2020 sker der ingen tilbagebetaling af for meget betalt skat til andelshaverne svarende til ca. kr. 1,6 mio. Det er klogere folk end mig, der har set fornuften og rimeligheden heri.

**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

Implementeringen af de efter Vurderingsstyrelsen og SKATs opfattelse korrekte skatter ud fra de korrekte vurderinger kommer til at være gennemført om op til 18 år i år 2042. I den mellemtilgængelige tid er boligskatternes, som vinden den blæser og dybt uretfærdige.

Men der er værre end det. I A/B foreninger med en stor Erhvervsandel (liberale erhverv) f.eks. **A/B Odensegade 5-7, der bliver slutskatten kr. 107/m²**, hvor den i **A/B Odensegade 23-25 bliver kr. 153/m²** eller 43% højere skat. Det kalder Folketinget for nye og retfærdige boligskatter. Virkeligheden er tillige i modstrid med et svar vi fik fra Skatteminister Jeppe Bruus i 2024, idet han hævdede, at 2 naboboliger i samme gade ville få samme grundskyld pr. boligkvadratmeter, når beskatningsreformen var endelig indfaset i 2042.

Nøgletalsskema med absurde boligskatter 2023 før reform 2033, 2043 efter reform:

Grundskyld pr. m ² bolig 2023-2043	grundskyld 2023	grundskyld 2033	Grundskyld 2043	3Q-2025 Ejerlejligheder/m ²	2024 skat/m ² -pris	Slutskat/m ² -pris
AB Martensens Allé 13	66 kr.	89 kr.	89 kr.	79.454 kr.	0,0831%	0,1120%
AB Kochsvej 27-29	73 kr.	97 kr.	97 kr.	79.454 kr.	0,0919%	0,1221%
AB Bornholmegade 4-6	142 kr.	183 kr.	183 kr.	75.372 kr.	0,1884%	0,2428%
A/B Tordenskjoldsgade 26-28	259 kr.	158 kr.	158 kr.	75.372 kr.	0,3436%	0,2096%
A/B Høyrups Allé 3-5	51 kr.	120 kr.	157 kr.	65.921 kr.	0,0774%	0,2382%
A/B Rebekkevej 43-45	25 kr.	73 kr.	111 kr.	65.921 kr.	0,0379%	0,1684%
A/B Byhøjen 2-34, 2720 Vanløse	83 kr.	93 kr.	93 kr.	50.026 kr.	0,1659%	0,1859%
A/B Mølleparken, 3650, Ølstykke	130 kr.	147 kr.	147 kr.	36.345 kr.	0,3577%	0,4045%

Kilde: Wismann Property Consult A/S, analyseafdelingen marts 2026

Det burde stå enhver klart, selv det Folketing der har besluttet sig efter anbefaling af i 1000-vis af embedsmænd, at den er rivende gal. Hvordan kan en lille andelsboligforening ude i det **prisbillige Ølstykke få en slutskat, der er ca. 4 gange højere** målt på kvadratmeterpriserne fremfor andelsboligerne i det topdyre Indre Frederiksberg.

Hvorfor skal en ejerlejlighed i Tordenskjoldsgade have tilbagebetalt for meget betalt skat fra 2011-2020, men en tilsvarende A/B forening A/B Tordenskjoldsgade 26-28, de skal ikke.

Eller de to 2900 Hellerup andelsforeninger Høyrups Allé 3-5 og Rebekkevej 43-45, der får 3-4 dobbelt deres grundskyld med en beskatningsreform, der hævdede at være skattemæssigt indkomstneutral for landets boliger.

Frem til og med 2023 blev grundskyldspromillen udskrevet af den lokale kommunalbestyrelse. Fra 2024-2027 udskrives den af SKAT med samme promise i alle 4 år. Grundskylden havner i Kommunekassen.

Grundskyldspromille	2.023	2024-2027	2024-2027, 80%	fald i boligbeskatning
Frededebergsberg Kommune	24,80	3,10	2,48	10,00
Københavns Kommune	34,00	5,10	4,08	8,33
Gentofte Kommune	16,00	5,10	4,08	3,92
Egedal Kommune	23,98	8,60	6,88	3,49

Kilde: Wismann Property Consult A/S, analyseafdelingen marts 2026

Vi respekterer Folketinget som landets højeste myndighed. Når et bredt Folketingsflertal har fuld tillid til Vurderingsstyrelsens værdiansættelser af den offentlige grundvurdering pr. 01-01-2023, så er disse vurderinger korrekte.

Det betyder så, at værdiansættelsen af grundene i Hovedstaden typisk ligger i niveau kr. 30.000-40.000/m² bebygget ejendom, den ejendom, der ligger er bygget ovenpå grunden. Nogle ejendomme opført før 1940 har i Hovedstaden en bebyggelsesprocent på 400% andre kun på 200%. Er ejendommene opført efter år 1950 ligger de typisk ude i forstæderne i 2700 Brønshøj (f.eks. Bellahøj opført i årene 1952-1958, bebyggelsesprocent 100%), i 2860 Glad-saxe eller endnu længere ude efter fingerplanene f.eks. Herlev, Skovlunde, Ballerup.

**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

SKAT har så i deres vurderinger stilet efter, at i Hovedstadens brokvarterer skulle ramme en skat på ca. kr. 140/m² boligareal, ude forstæderne skulle man ramme en slutskat omkring ca. kr. 100/m² og så ville alle blive glade og tilfredse.

Men skal man bygge nyt f.eks. en boligejendom, så koster det inkl. byggemodning af grunden i 2026 ca. kr. 25.000-35.000/m² at opføre pænt, nydeligt og moderne byggeri, boliger med køkken, bad og balkon/terrasse. Hvad mange ikke ved er, at der i Hovedstaden forsat er mange boliger, der ifølge BBR ikke har bad og endnu flere, der ikke har en balkon eller terrasse.

Når beskatningerne i dag på Frederiksberg så lander på ca. 60% af skatten af, hvad den bliver i Københavns Brokvarterer, så skyldes det, at Vurderingsstyrelsen, der har værdiansat grundenes offentlige grundvurdering, ikke har taget højde for, eller havde forudset, at dem der fastsatte de nye grundskyldspromiller for 2024-2027 alene havde fastsat dem ud fra en skatteindkomstneutral målsætning.

På Frederiksberg er ca. 97% af alle boliger etagebyggeri. I København er det langt mindre, fordi store områder f.eks. på Amager, Brønshøj, Vanløse, Nordvest har et stort antal, række-huse og parcelhuse endda kolonihaver med helårsstatus.

Virkeligheden med den nye ejendomsskatte-reform er derfor at i København, der rammes A/B foreninger og dem der bor i lejeboliger af et skattechok med stigninger i grundskylden over de næste 12-18 år til nye skatter der i 2042 bliver ca. 250% af 2023 skatten. Dem i parcelhuse oplever uændrede eller faldende skatter. Dem i ejerboliger oplever fastlåste skatte så længe, at de bliver boende.

Helt galt går den ude på Vest for København f.eks. i Ølstykke, hvor mine få A/B klienter har en bebyggelsesprocent på ca. 20% af grundenes størrelser. Det udløser så skattesmek af de store og skatter, der i 2023 var måske 6 gange skatterne af hvad de i samme år var i det mere end dobbelt så dyre boligområde som 2820 Gentofte/2900 Hellerup. Men da indfasningen af de nye skatter efter Folketingets beslutning er at skatten i 2024 højeste må stige til 102,8% af 2023 skatten og i de efterfølgende år højest må stige med 4,75% af slutskatten, så har Folketinget lukket katten ude af sækken.

Det er utænkeligt, at Folketinget vil rette de absurditeter, Folketinget selv har skabt, ved det 10-hoveder monster, man har betalt for i dyre domme, siden man i 2013 indså, at de offentlige vurderinger ikke var retvisende og boligskatterne er som vinden den blæser. **Sådan kommer det også til at være fremover.**

Men vi må og skal respektere Folketinget. Mener vi, at en bygning ovenpå en grund har en positiv værdi, så må valuarværdien af A/B foreningens ejendom blive respekteret for den offentlige grundvurdering som korrekt, og ovenpå grunden plus værdi for bygningen.

I Hovedstadens brokvarterer bliver det så kr. 25.000-35.000/m² bebygget areal som værdien for grunden plus kr. 20.000-25.000/m² bygningsværdi ovenpå grunden. Så skulle det jo gerne være blevet som daværende Skatteminister Jeppe Bruus skrev til mig, at i en gade som Classensgade, Indre Østerbro, der bliver slutskatten pr. m²-bolig den samme for alle boliger i hele gaden, når man i 2042 har nået de endelige skatter på samtlige ejendomme.

Desværre det det forkert, fordi i A/B foreninger med mange erhvervsarealer, der bliver slutskatten nede omkring kr. 100-110/m² og dem med få erhvervsarealer der bliver den kr. 140-170/m² bolig.

De helt store tabere er så andelsboligforeningerne opført med en lav bebyggelsesprocent og opført i nyere tid efter 1966 og beliggende ude i pendler bebyggelser som Ølstykke, Avedøre, Høje Tåstrup. Bebyggelsesområder med lavere boligpriserne ca. 30%-45% af Hovedstadens brokvarterer, men med slutskatter bliver de dobbelte af landets dyreste bydele.

Forbedringsforslag:

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

1. Der skal selverkendelse til at indrømme, erkende og rette fejl, også når Folketinget dumsmart har holdt fast med en stædighed om at fremover beskatte ud fra en offentlig grundvurdering, fremfor værdien af boligen f.eks. som ejerbolig, hvor der i de fleste tættere bebyggede områder er statistikker, der udgives hver 3. måned af FinansDanmark.
2. Enhver burde kunne erkende, at vilkårlighederne og tilfældighederne er for store, når man sætter et dyrt indkøbt IT program til at beregne nogle fiktive offentlige grundvurderinger, der så skulle føre til retvisende offentlige grundværdier og retfærdige skatte.
3. Jeg har drøftet forholdene med en lang række branchefolk, jeg har læst utallige avisartikler siden 2013 om dette emne, og det har ikke manglet på fagpersoner der har advaret Folketingets politikere om den valgte model for en vurderingsreform og en beskatningsmodel.
4. **Ane Halsboe-Jørgensen (S)** har været Danmarks skatteminister siden 23. september 2015 og det er ikke mange dage hun som alle sine forgængere sad i fjernsynet og forklarede, at den valgte model, den havde hun da ikke valgt i dag, om hun kunne skrue uret tilbage. Dernæst hævdede hun, at de nuværende foreløbige offentlige vurderinger, som ingen kan klage over, med de udledte boligskatter var mange gange bedre end de skatter man havde haft før 2013, hvor man satte den fejlslagne model i gang.
5. Jeg anbefaler at sende Skatteminister Ane Halsboe-Jørgensen (S) tilbage til gymnasieskolen, hvor hun så kan lære, at den Gordiske Knude alene kan løses ved at hugge den over med et sværdslag. Jeg havde 15 min. foretræde for Skatteudvalget d. 18-05-2016, hvor jeg leverede Skatteudvalget en simpel og en enkel model, der kunne have været indført for et på få kr. 100.000 og som i løbet af kun 4 år havde givet alle dem der betaler boligskat en ny skat der tog udgangspunkt i værdien af de antal boligkvadrater, som var/er værdien på den bolig, som de bor i. Stiger boligpriserne voldsomt som de gør i Hovedstaden, så stiger skatterne tilsvarende og vice versa.



Ane Halsboe-Jørgensen socialdemokratisk Skatteminister. Hun har tidligere været kultur- og kirkeminister, uddannelses- og forskningsminister samt Beskæftigelsesminister i Regeringen Mette Frederiksen I. Hun er medlem af Folketinget for Socialdemokratiet siden folketingsvalget 2011.



Thor Möger Pedersen er en dansk politiker, der 2011-12 var Skatteminister. Da han tiltrådte d. 03-10-2011 var han 26 år og uden formel kompetencegivende uddannelse/ufaglært. Nu praler han med en ukendt 1-årig uddannelse fra Københavns Universitet. Uddannelse University of Copenhagen (2004–2005). En meget dygtig socialdemokrat.

Nej, nej svarede boligudvalget. Din model Lars Wismann er alt for simpel, den er alt for nem at forstå og den skaber ikke den retfærdighed, som vi ønsker os koste, hvad det koste vil. Vurderingsstyrelsen havde i 2013 185 ansatte og i 2025 rundede de 1.400 ansatte. Alle er vrede, ingen er glade. Skatteministeren ved, at her i landet, der skifter vi skatteministre, som vi an-

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

dre vender sengehalmen. Man kan endda som 26 årig og ufaglært blive Skatteminister, som Thor Möger Pedersen blev det for kun 15 år siden.

Vi andre må så leve med alle "tosserierne", vi må betale for dem og om 3 uger er der Folketingsvalg d. 25-03-2026.

3. De stats. Aut. Revisorers absurde udtalelser om korrekte værdiansættelser af A/B foreningernes ejendomme:

Lad det være sagt, så det kan høres: "Der findes ikke en stats. Aut. Revisor her i landet, der nogensinde har anfægtet fagligheden i cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismanns A/B valuarvurderingsarbejde. Der findes en håndfuld, der fra deres skrivebord uden, at have formel vurderingskompetence efter det nationale regelsæt Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, har udtalt sig om, hvad de selv mener, er den korrekte værdi på ejendommene.



Vestre Landsret dommer 034-2023 meddelte i kendelse ved Revisorankenævnet d. 31-01-2024 At en stats. Aut. Revisor uden at have formel vurderingskompetence, og uden at have besigtiget en ejendom tilhørende en A/B forening er i sin gode ret til at anføre hvilken værdi som revisor mener er den korrekte værdi efter de internationale standarder ISA500 og ISA540, begge standarder der ingen retningslinjer giver for værdiansættelsen af en A/B forenings ejendom. Denne afgørelse er en skændsel for retssikkerheden og den klassiske indsigelses mulighed om, at man da bare kan indbringe afgørende for domstolene er den rene absurditet. Dommer Henrik Bitsch havde været på bedre grund om om havde forlangt at revisor såfremt han havde indsigelser til valuarens vurderingsgrundlag, indlysende som valuaeren både skulle fremlægge sit vurderingsgrundlag, sine referencehandler og redegøre for sin vurderingsmetode. Den indstævnedes revisor havde ingen formel vurderingskompetence efter det nationale regelsæt Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b.

Såfremt medlemmer af andelsboligforeningen, ejendomsadministrator, revisor eller andre måtte have indsigelser til eller forespørgsler til indholdet i vores valuarrapport, bedes disse rette dem direkte til den ansvarlige valuar hos Wismann Property Consult A/S.

Revisorer eller administratorer, der hævder, at der er usikkerhed eller udviser skepsis med valuarens vurderingsforudsætninger uden at ville præcisere, hvad de er og hævder, at der skal ske en reduktion i valuarens vurderingsresultat, men ikke vil fremlægge sit eget vurderingsgrundlag, der ikke er udført efter den nationale lovgivning Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, men i øvrigt ikke har indsigelser til valuarens vurderingsmetode, referenceejendomme og vurderingsforudsætninger, bør indbringes med en klage for Revisornævnet.

Grant Thornton bør aldrig anvendes som revisorer idet dette revisionsfirma i A/B Sølvgade 36 anmærkningsfrit fra 2021 til 2022 i det udarbejdede årsregnskab kaldte en ejendomsværdi på kr. 60 mio. der blev hævet til kr. 104 mio. (75% stigning) for en korrekt og retvisende aktivværdi. Grant Thornton afviste at ville redegøre for, hvordan revisoren havde efterprøvet

**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. ejendomsrådgiver & valuar

10

disse to vidt forskellige valuarværdier. Måske havde den underskrivende revisor Anders Holmegaard Christiansen alene set årsrapporterne i de to minutter, hvor han underskrev dem.

Svend Westergaards ejendomsadministration havde anmærkningsfrit godkendt begge vidt forskellige vurderinger, hvoraf ingen af dem var udarbejdet korrekt efter regelsættet.

Vurdering af den kontante handelsværdi på en boligejendom, der tilhører en A/B forening, er underlagt regelsættet i Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, og må alene udføres af en person med de formelle faglige kvalifikationer og det er i Danmark en valuar/diplomvaluar. Revisorer har i reglen ingen formel vurderingskompetence til at kunne udtale sig om den rette værdi på en ejendom, der tilhører en A/B forening.

Revisor Henning Boye Hansen, BDO, udtalte i Berlingske Tidende d. 27-01-2024, Generelt mener Henning Boye Hansen, at det er svært for andelsboligforeningerne at navigere i forhold til de nye foreløbige offentlige grundvurderinger meddelt af Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen.

»Udfordringen for andelsboligforeningerne er, at de ikke har en jordisk chance for at kontrollere, om deres grundvurdering er rigtig. Mens ejere af parcel- og sommerhuse kan sammenligne deres ejendoms- og grundvurdering med de priser, som huse og grunde handles til i lokalområdet, så har andelsboligforeningerne intet at holde deres grundværdi op imod,« siger han.

Ringe retssikkerhed: Henning Boye Hansen betegner situationen som en »ringe retssikkerhedsmæssig stilling, som Folketinget har givet andelsboligejerne«. Med ringe retssikkerhed mener han, at der ikke er klare og gennemskuelige regler, og at alle ikke bliver behandlet ens.

Revisornævnet har d. 31-01-2024 i sags nr. 23/06251 stadfæstet, at revisor **Jørn Munch**, var i sin gode ret, alene ud fra et argument om at have udvist en professionel skepsis, at anfægte rigtigheden på vurderingsresultatet af ejendommen tilhørende A/B Blidalund, Esperancegården.

Revisor Jørn Munch havde i sit revisorforbehold årsregnskab 2022 underskrevet d. 20-04-2023 meddelt følgende:

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdi på kr. 451.300.000 på baggrund af vurdering af ejendommen foretaget 31. december 2022. Denne vurdering er også anvendt i andelsværdiberegningen og dermed andelskronen.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentligste forudsætninger, der er anvendt ved beregningen af værdien af ejendommen. Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at foretage en negativ dagsværdiregulering af ejendommen med ca. 40 mio.kr. Egenkapitalen ville være mindsket med et tilsvarende beløb, ligesom foreningens formue til fordeling i andelsværdiberegningen, ville være tilsvarende mindre.

Revisor Jørn Munch havde meddelt Revisornævnet, at han havde værdiansat efter de internationale revisorstandards ISA500 og ISA540 samt, at han i øvrigt ikke ville fremlægge sit vurderingsgrundlag, sine referencehandlinger, sine DCF-beregninger, men alene ville meddele sit fradrag kr. 40 mio. ud fra valuarens værdi kr. 451,3 mio. der fulgte den nationale lovgivning med et vurderingsgrundlag som Jørn Munch i øvrigt ingen faglige indsigelser havde overfor.

Revisornævnets kendelse d. 31-01-2024 ved **Landsdommer Henrik Bitsch** er rystende!

Revisornævnets afgørelse betyder, at en revisor uden at meddele andet end sin egen værdi opgjort efter de to internationale Revisorstandards ISA 500, ISA540 ved et fradrag i en ejendomsværdi gjort efter det nationale regelsæt, hermed har forrang for den nationale lovgivning Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b., Bekendtgørelsen, vurderings-vejledningen og valuarens formelle vurderingskompetence.

Andelsboligforeningerne har ikke en jordisk chance for at kontrollere, revisorens værdiansættelse, der ikke følger regelsættet i den nationale lovgivning, da Revisornævnets kendelse ved Landsdommer Henrik Bitsch, har accepteret en revisor alene ud fra en professionel skepsis

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

ikke behøver at fremlægge andet end sit eget vurderingsresultat samt, at dette er god revisor-skik.

Vi tilbyder vores klienter uden at det skal medføre ulempe eller besvær, eller omkostninger, imod en fuldmagt fra blot én eneste andelshaver at indbringe revisorer, der udtaler sig om den rette værdi ved et fradrag i valuares vurdering af ejendommen at indbringe disse for Revisor-nævnet.

Vi mener, at Revisornævnets kendelse dateret d. 31-01-2024 bør omgøres. Det vil kunne ske ved yderligere klageindbringelser. Ifølge Revisornævnet er valuaren ikke selv klageberettiget, men det er en andelshaver.

Enhver rådgiver bør kunne forklare sig og tilbyde en åben og professionel dialog med sin klient og klientens valuar, hvilket revisorerne Jørn Munch, Redmark, Jesper Buch, BDO, Lars Rasmussen, Revisionsinstituttet og alle revisorer fra Grant Thornton afviser.

Kommer andelsboligforeningen udfor tilsvarende arrogante og for andelshaverne økonomisk skadende revisoradfærd, bør andelsboligforeningen skifte revisor.

4. Københavns Kommune, ejendomme med hjemfald og værdiansættelser af frikøbsværdien.

I store dele af Hovedstadsregionen har Københavns Kommune i mere end 100 år, styrket udviklingen af erhvervsejendomme og opførelsen af boligejendomme ved det såkaldte hjemfald.

For A/B Skaarup I i 2650 Avedøre, havde Københavns Kommunen engang i 1990 købt en grund 9.132 m² for ca. kr. 2½ mio. Grunden blev stillet til rådighed for den nystiftede A/B forening A/B Skaarup 1, der så opførte 36 andelsboliger på samlet 2.837 m² på grunden. Hjemfaldet gav Københavns Kommune retten til i 2060 at tilbagekøbe grunden for de samme ca. kr. 2½ mio. Alle bygninger skal skulle så i 2060 gå tilbage til Københavns Kommune kvit og frit. I 2024 kom de nye foreløbige off. grundvurderinger, der meddelte at grunden alene har en værdi på kr. 54.378 m².

Valuarværdien på ejendommen blev meddelt til kr. 76,0 mio. og valuar Peter Winther mente, at ejendommens værdi var kr. 54.378.000 for hele ejendommen heraf kr. 10.353.000 for grunden alene. Valuar Peter Winther havde ikke og kunne ikke fremskaffe én eneste referen-cehandel, der underbyggede grundens værdi som svarede til ca. kr. 1.134/m² grund.

Nærmeste referencer var en byggegrund i Hvidovre og en i Holbæk, der begge var meget tæt på vurderingsstyrelsens grundvurdering med kvadratmeterpriser mellem kr. 4.500-8.000/m² grund. Bebyggelsesgraden i Hvidovre er ca. 30%.

A/B Skaarup I blev meddelt en frikøbspris for hjemfaldet på ca. kr. 40 mio. men ville de hellere have udskudt i yderligere 34 år frem til 2094 så ville prisen være kr. 8.483.000, en efter min vurdering klog disposition.

Beregningen af frikøbs værdien beregnes med en tilbage diskontering enten i 36 år eller i 70 år, men en diskonteringsfaktor på $(1+q)^{-n}$, hvor n i 2025 var gennemsnittet af de seneste 10 års inflation-q meddelt til 0,70% og n var enten 36 år eller 70 år.

Det besynderlige er, at hvor ejendommen siden 1991 i gennemsnit er steget ca. 2,59% i værdi p.a. fra 1991 til 2025, så er den værdi der tilbagediskonteres til 2025 værdien som vurderet af valuar Peter Winther, MDE, Colliers og det uanset om man tilbagediskonterer fra 2060 eller fra 2094.

Med en ejendoms værdistigningstakt på 2,59% p.a. må ejendommens værdi forventes at være værdiansættelsen i 2024 af Peter Winther på kr. 54.378.000 ganget med 2,51 og for 2094 kr. 54.378.000 ganget med 5,99.

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

Københavns Kommunes beregning af frikøbspriserne og forlængelsespriserne beror både på en forkert og en for lav kontant handelsværdi og en forkert beregning på værdien af frikøbet.



Valuar Peter Winther, Colliers, MDE, ejendomsbranchens Grand old man! Udfører ca. 50 vurderinger om året for København Kommune i såkaldte frikøb eller forlængelseskøb af hjemfald. Der vurderes efter RICS Royal Institute og Chartered Surveyors standard for Valuation of Development Properties. Hvorfor der ikke vurderet efter det nationale regelsæt er ubegribeligt. Der tages kr. 8.500/vurdering som betales af den A/B forening der gerne vil frikøbes for hjemfaldet eller have det udskud i yderligere 35 år.

Valuar Peter Winther, Colliers, MDEs, såkaldte værdiansættelse er for 90% vedkommende copy paste, og uden en eneste beregning eller referencehandel. Ved domstolene er der Østre Landsrets Domspraksis for at den slags ikke underbyggede valuarvurderinger ikke er berettigede til salær.

1.3. Markedsværdi

På baggrund af ovenstående vurderingstema og formål samt med udgangspunkt i forudsætningerne i Bilag 1 vurderes ejendommens markedsværdi på vurderingsdatoen til:

Ejendomsværdi	Heraf grundværdi
54.378.000 kr.	10.353.000 kr.

1.2. Grundlag for vurderingen

Vurderingen er baseret på en gennemgang af offentligt tilgængelige dokumenter vedrørende ejendommen, jf. Bilag 1.

Dokumenter

Følgende er blevet gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af frikøbsvurderingen.

Type	Udstedelsesdato
Tingbogsattest	22.04.2024
BBR-meddelelse	22.04.2024
Lokalplan nr. 423	20.06.1989

Det er mig ganske enkelt ubegribeligt, at Peter Winther kan slippe afsted med så tyndt et vurderingsgrundlag. Vi har drøftet forholdet med:

Kontoret for Selskaber og Rettigheder
Chefkonsulent Martin Hasforth-Harms

**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

Direkte 2177 2234
E-mail TL2Q@kk.dk
rettigheder@kk.dk

Martin Hasforth-Harms eneste kommentar var, at om grundejeren min klient A/B Skaarup I ikke var tilfreds med det tilbud, der var dem givet og valuar Peter Winthers vurdering til kr. 8.500 , så kunne de da bare lade være med at gøre brug af Københavns Kommunes tilbud.

Jeg er ikke overrasket. Det med ikke at fremlægge et velunderbygget vurderingsgrundlag efter det nationale regelsæt Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, med en Bekendtgørelse og et vurderingsregelsæt, og en skriftlig rapport, ville jo give andelshaveren en forståelse og en indsigt samt muligheden for at klage over eventuelle fejl.

Men sådan er det ikke for dem, der tilbage i 1991 sikkert ikke havde gennemskuet, hvor alvorligt negativt det er at eje en ejendom med hjemfald. Mine klienter i A/B Skaarup var dog alle af den opfattelse, at hvor de nu havde frikøbt deres hjemfald frem til 2094, så ville de næppe blive ramt i deres levetid.

5. A/B valuarerne følger ikke regelsættet som det er besluttet i Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, i Bekendtgørelsens §6 stk. 2 og i Vurderingsvejledningen.

Alle i branchen er klar over og bevidste om, at det nationale regelsæt ikke følges af A/B valuarerne. Vi har skrevet til dem gentagne gange, men ingen af dem ønsker at være sig bevidste om, hvor galt det står til. Det afholder dem ikke fra at udtale sig som om, at de er eksperter.



Disse folk vist ovenfor, er dem som Folketinget henvender sig til når Folketinget skal finde såkaldte eksperter i A/B valuarvurderinger. Ingen af dem har gennemført den 2½ årige uddannelse til valuar. Ingen af dem har nogensinde udarbejdet en valuarvurdering.

Men for disse folk, handler der mest om at valuarerne vurderer ens fremfor om de vurderer korrekt. Det blokerer ikke for min utrættelige virksomhed med ambitionen om at alle der vurderer ejendomme fremover både skal have en formel vurderingskompetence og vurdere på grundlag af referencehandler, respekt for Vurderingsstyrelsen, Folketinget, Finanstilsynet og den sunde fornuft. Især den sunde fornuft mangler gennemgribende.

Det er andelshaverne der betaler prisen for de vilkårlige vurderinger.

Siden d. 01-10-2018 har alle A/B valuarvurderinger skulle bygge på en DCF Diskonteret Cash Flow beregning, der efter DE Dansk Ejendomsmæglerforening for den typiske ejendom er med en 5-10 årig ombygningsperiode. Det gør MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

så med helt vilkårlige LL Lejelovens §19 stk. 2 lejer og helt vilkårlige DCF-exit value afkastprocenter. DCF-ombygningsperioderne, der anvendes er DCF-10, DCF-15 og DCF-20.

Boligværdier pr. m2	Valuar	A/B-MDE valuar	Foreløbig off. grundvurdering pr. m2. bolig	BEK807/2022 §18 stk. 5	Ejerlejligheder i samme område	Valuar i % af grundvurdering	Valuar i % af Ejerlejlighed
Carit Etlers Vej 11 m.fl.	Emil Egkilde, STAD, MDE	27.945 kr.	39.866 kr.	72.446 kr.	95.635 kr.	70%	29%
Langlandsvej 43	Emil Egkilde, STAD, MDE	29.892 kr.	35.854 kr.	60.418 kr.	78.545 kr.	83%	38%
Sankt Kjelds Hus	Emil Egkilde, STAD, MDE	26.401 kr.	33.233 kr.	56.895 kr.	75.570 kr.	79%	35%
Bagsværd Hovedgade 132	Emil Egkilde, STAD, MDE	42.941 kr.	18.612 kr.	29.713 kr.	39.617 kr.	231%	108%
Marie Sofie	Jørn Søby	28.297 kr.	32.395 kr.	54.672 kr.	74.857 kr.	87%	38%
GI Kongevej 162	Peter Ryaa	32.657 kr.	32.834 kr.	58.528 kr.	95.528 kr.	99%	34%
Ryparken	Lone Thuen	20.017 kr.	33.376 kr.	46.215 kr.	62.204 kr.	60%	32%

Kilde: Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen.

Ses der bort fra valuar Emil Egkilde MDE's vurdering af A/B Bagsværd Hovedgade 132 m.fl., hvor han har vurderet til en højere kvadratmeterpris end tilsvarende ejerlejligheder, så ligger alle valuarerne med værdier langt under bare den foreløbige off. grundvurdering og med vurderingsresultater, der er 39%-53% af de værdier som Finanstilsynet vil regne sig til efter BEK807/2022 §18 stk. 5.

Helt uforklarlig er vurderingerne og langt under de priser som de i 2023 nystiftede A/B Vævergade 3, og A/B Naksskovvej 22 m.fl. blev stiftet på.

Valuar Peter Ryaa, der har vurderet A/B Gammel Kongevej 162 med en DCF-20 beregning har anvendt en DCF-20 exit value afkastprocent 3,15% og en LL§19 stk. 2 leje på kr. 1.500/m2. Ingen af hans kun 3 referencehandler er DCF-20 beregnede og **de 3,15% er trukket ud af den blå luft.**

Peter Ryaa MDE's 3 udbudte referenceejendommen underbygger heller ikke DCF-20 exit value afkastprocenten, men har et gennemsnit på 2,21%. Men en ejendom vurderet efter afkastmetoden kan ikke anvende sin afkastprocent til at underbygge en DCF-20 exit value afkastprocent.

REFERENCEJENDOMME

Gammel Kongevej 162A-D, 1850 Frederiksberg C

Eksempler på ejendomme handlet i området eller nærliggende områder, jf. data fra www.ois.dk og www.tinglysning.dk:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris
Rahbeks Alle 26	1801	november 2024	26.000.000	734	35.422
Nordre Fasanvej 138A	2000	maj 2025	25.500.000	974	30.156
Bentzonsvej 10	2000	marts 2023	52.914.570	1.846	29.090

Eksempler på ejendomme med afkast procenter handlet eller udbudt i området eller nærliggende områder, jf. data fra www.ejendomstorvet.dk, mæglere, investorer m.v.:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris	Afkast % p.a.
H.C. Ørstedes Vej 37B	1879	december 2022	29.187.500	1.354	27.692	2,33%
Falkoner Alle 36	2000	september 2023	149.200.000	6.283	23.747	2,65%
Bentzonsvej 47	2000	februar 2024	20.529.741	810	25.345	1,65%

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

Vurderingsprincip

§ 6. Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast.

Stk. 2. Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

Lad os se på to af **valuar Emil Egkilde MDEs** vurderingsgrundlag:

A/B Carit Etlars Vej 11 m.fl., med en LL§19 stk. 2 leje på kr. 1.500/m². og en DCF-15 exit value afkastprocent på 3,00%:

4.7.1 Referenceejendomme til at underbygge værdiansættelsen

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Værnedamsvej 15, 1819 Frb C	31.01.2025	171.500.000	1901	3.732	2.455	27.719
Gammel Kongevej 51, 1610 Kbh V	01.01.2024	118.800.000	1908	2.665	1.014	32.291
Rahbeks Alle 26, 1801 Frb C	01.11.2024	26.000.000	1896	734	0	35.422
Gammel Kongevej 124, 1850 Frb C	01.09.2024	60.000.000	1898	1.288	1.101	25.115

A/B Bagsværd Hovedgade 132 m.fl. med en LL§19 stk. 2 leje på kr. 1.500/m². og en DCF-15 exit value afkastprocent på 3,55%:

4.7.1 Referenceejendomme til at underbygge værdiansættelsen

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Grønkløvvænget 10, 2625 Vallensbæk	01.10.2022	251.460.000	2017	7.620	0	33.000
Industrivangen 10, 2635 Ishøj	01.10.2022	410.000.000	2024	13.923	0	29.448
Duntzfeldt Alle 3, 2900 Hellerup	01.08.2022	32.500.000	1905	804	205	32.210
Rådmandsgade 32, 2200 Kbh N	01.09.2023	61.000.000	2019	1.425	0	42.807

Bagværd Hovedgade 132 er et boligkvarter hvor priserne på boliger er ca. 40% af hvad de er på indre Frederiksberg, men det er en detalje som ikke optager Emil Egkilde, MDE.

Lad os se på bundskraberen Lone Thuen, MDE og A/B Ryparken ikke én eneste referencehandel med en DCF-15 beregning og alle uden korrekt adresse:

A/B Ryparken. med en LL§19 stk. 2 leje på kr. 1.575/m². og en DCF-15 exit value afkastprocent på 4,00%:

6.4 Solgte reference ejendomme

Adresse	Postdistrikt	Areal m ²	Pris	Pris pr. m ²	Afkast	Dato
Dybbølsgade	1721 København V	5.691	104.350.000	18.336	3,41%	01-01-2024
Falkoner Alle	2000 Frederiksberg	3.005	61.000.000	20.299	n/a	01-01-2024
Thorsgade	2200 København N	3.076	65.000.000	21.131	n/a	01-03-2024
Peter Bangs Vej	2000 Frederiksberg	31.965	647.000.000	20.240	n/a	01-11-2022
Blidahpark	2900 Hellerup	8.100	201.000.000	24.814	n/a	01-12-2023

Nedenfor vises et DCF-10 cash flow på A/B Ryparken, 93% af vurderingsresultatet er Nutidsværdien af slutværdien på ejendommen. Jo længere en DCF-beregningsperiode jo lavere en exit valueværdi, der skal underbygges af referencehandlerne. Den samme referencehandel

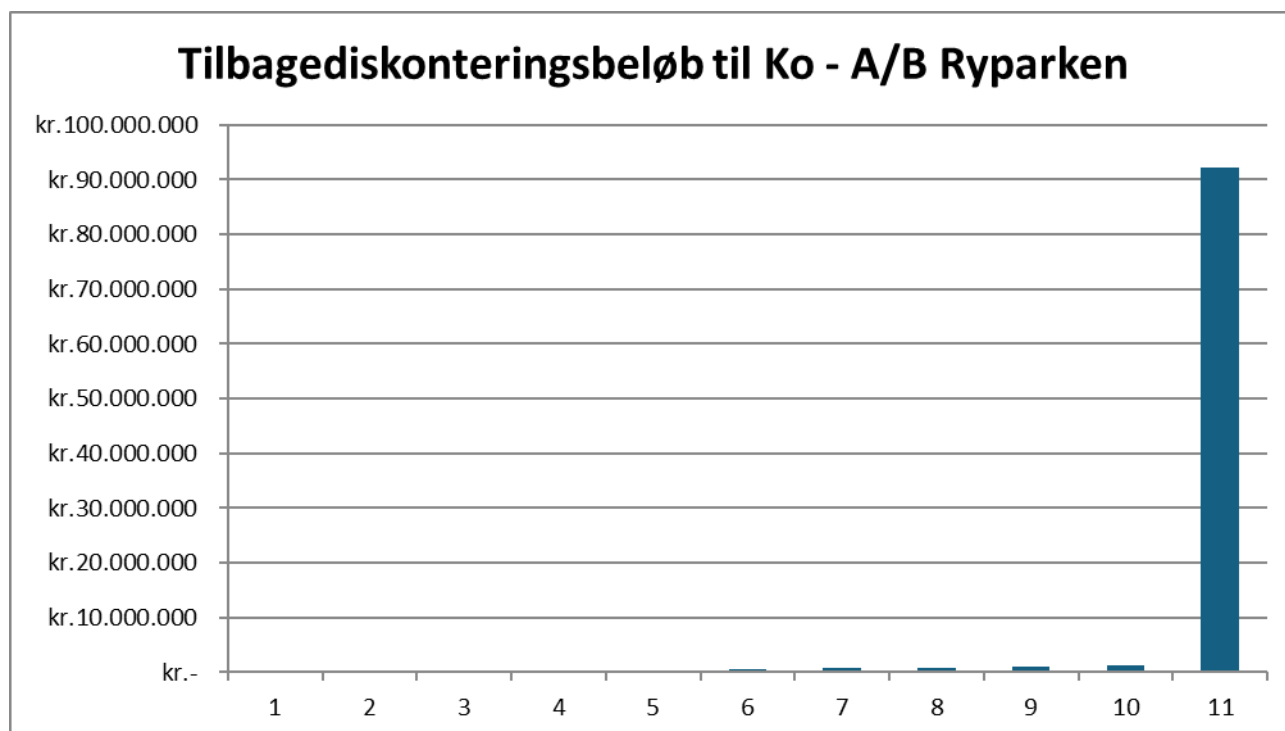
køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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

har derfor en faldende DCF-eixt value afkastprocent om man forlænger DCF-beregningsperioden fra 10 til 15 og til 20 år.



Det er derfor således, at det opnåede cash flow i ombygningsperioden er uden væsentlig betydning. Hvad der tæller er LL §19 stk. 2 leje og DCF exit value afkastprocenten.

Lagde I mærke til at valuarerne MDE anvendte LL§19 stk. 2 lejer fra kr. 1.500-1.575/m² uanset om ejendommen ligger på det dyre Indre Frederiksberg eller på det billigere Bagsværd.

Ingen af dem har anvendt deres referencehandler og muligvis forstår de slet ikke hvad en DCF beregning det er.

Jeg kunne skrive meget mere end hvad jeg allerede har gjort. Det ulykkelige er, at der næppe heller er mange af andelshaverne der forstår, værdiansættelserne af deres ejendomme.

Den nemme løsning er at indføre fri priser på andelsbeviser. Så slipper man også for de mange vilkårlige A/B valuarvurderinger.

Med venlig hilsen

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

**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar
Se i øvrigt vores hjemmeside**

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