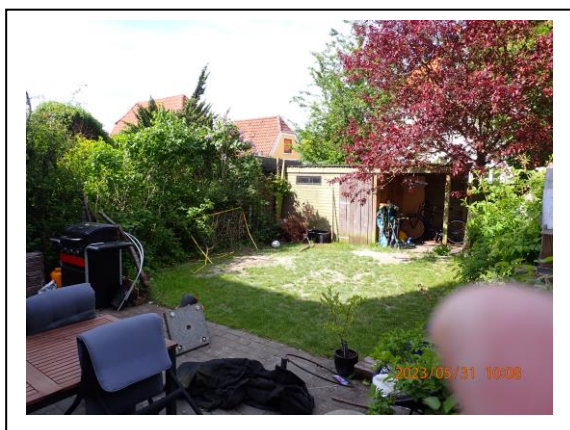


Revurdering 2023 af ejendommen tilhørende A/B Lange Carl



Billeder taget d. 31-05-2023

Beliggende Carl Langes Vej 39-49, 42-54, EL 1

2500 Valby

Matr.nr. 1457 m.fl., Valby København

Det bekræftes, at undertegnede valuar overholder de krav, der er fastsat til valuareren i bekendtgørelse 978 af den 28. juni 2018 L177 samt at ovenstående vurdering er udarbejdet i overensstemmelse

med ovennævnte bekendtgørelses betingelser, senest ændret af DE d. 10-07-2020.

Læs gerne høringssvarene, norm og vejledning, der kan fremsendes.

Den kontante handelsværdi p.t. jf. pkt. 26 kr. 182.800.000

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

1. Rekvirent

A/B Lange Carl
c/o René Thomsen
Carl Langes Vej 42 1 sal
2500 Valby
tlf.: 28 89 44 69
andelsforeningen.langecarl@gmail.com; jfk@adlexbolig.dk

2. Vurderingsmand:

Lars Wismann, projektchef og direktør
cand.merc., ejendomsmægler & valuar
Wismann Property Consult A/S
Åboulevard 1, st.
1635 København V.
Mobil.: 4088 1998
CVR.: 28 31 27 17

3. Vurderingsobjektet tilhører A/B foreningen:

Carl Langes Vej 39-49, 42-54, EL 1
2500 Valby
Matr.nr. 1457 m.fl., Valby København
Ejendomsnr. 9610 m.fl.

4. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten bruges til ansættelse af ejendomsværdien på en andelsboligforenings ejendom jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b) jf. nedenstående, hvor lovteksten er anført:

ABL § 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

a) Anskaffelsesprisen.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. *Kontorchef Christine Maxner Erhvervsstyrelsen ERST har d. 14-09-2018 meddelt, at alene om domstol kan afgøre om en valuar har markedsindsigt. Der er ingen certificering af en valuars markedskendskab.*

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Stk. 3.

Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efterteranskaffelsen eller vurderingen.

5. Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have på vurderingsdagen/underskriftsdagen med én ledig lejlighed samt på statusdagen d 30-06-2023 under forventning om uændrede priser frem til status. Værdien er beregnet efter DCF metoden og underbygges af kvadratmeterpriser og DCF-parametre som tilsvarende ejendomme er handlet til.

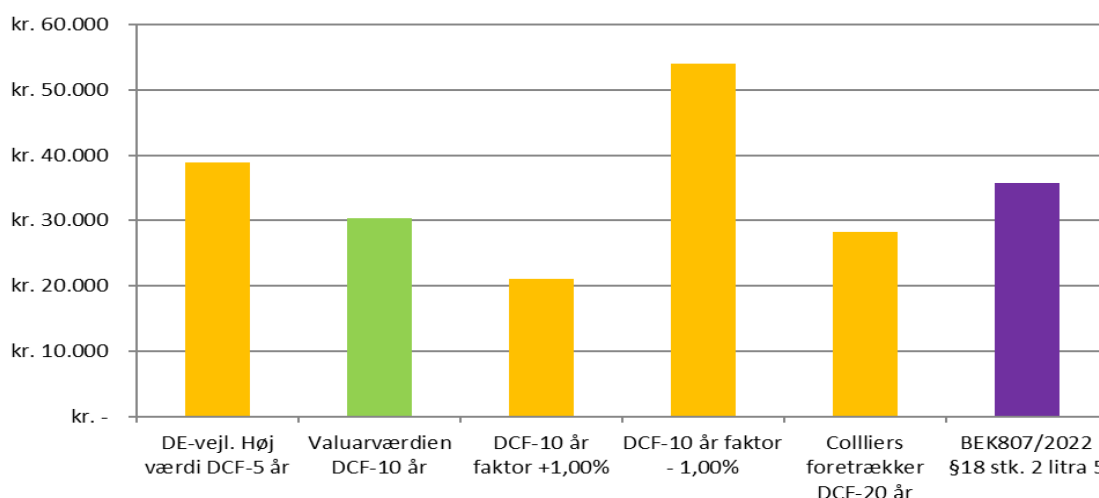
Af forsigtighedsgrunde er vurderingen sat til Dansk Ejendomsmæglerforening DE's vejledningens længste typiske DCF periode nemlig 10 år. De kyndige ud i DCF metoden vil vide, at jo kortere en DCF periode jo højere en valuarværdi giver DCF beregningen. DE mener, at ned til 5 år er typisk og endda kortere end det. DCF beregningen tager udgangspunkt i en ejendom, hvor samtlige boliger har et moderniseringspotentiale således, at lejen i DCF budgetperioden kan hæves fra omkostningsbestemt leje typisk kr. 450-700/m² til den markedsmæssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m² i Københavnsregionen. *Idet DE som branchenormgiver har afvist at redegøre for beregningsmodeller/eksempler til omkostningen ved opgradering af energimærker, og henviser til domstolene, har vi udeladt dette bekendtgørelseskrav i vores vurdering.*

Ifølge DE vil det så for den typiske ejendom ske indenfor 5-10 år af en ny ejers ejertid. Først når ejendommen er fuldt ombygget og dermed har et stabilt afkast, kan ejendommen ifølge DE valuarvurderes efter afkastmetoden. Vurderingsnormen i sin fulde tekst kan rekvireres hos lw@wismann-as.dk. Normen er ved Folketingsbeslutning 28-06-2018 opløftet til bekendtgørelsesniveau. A/B vurderingsnormen gælder for alle også dem, der har valgt ikke at være medlemmer af DE ligesom vurderingsnormen har interesse for de ca. 210.000 andelsboligejere, revisorer og A/B administratorer. Den ny vurderingsnorm, er gældende pr. 01-10-2018. Normen henviser til DE og Ejendom Danmark ED for vejledning og DCF beregninger, men ingen af disse besvarer spørgsmål. Denne vurdering følger regelsættet i den nye norm.

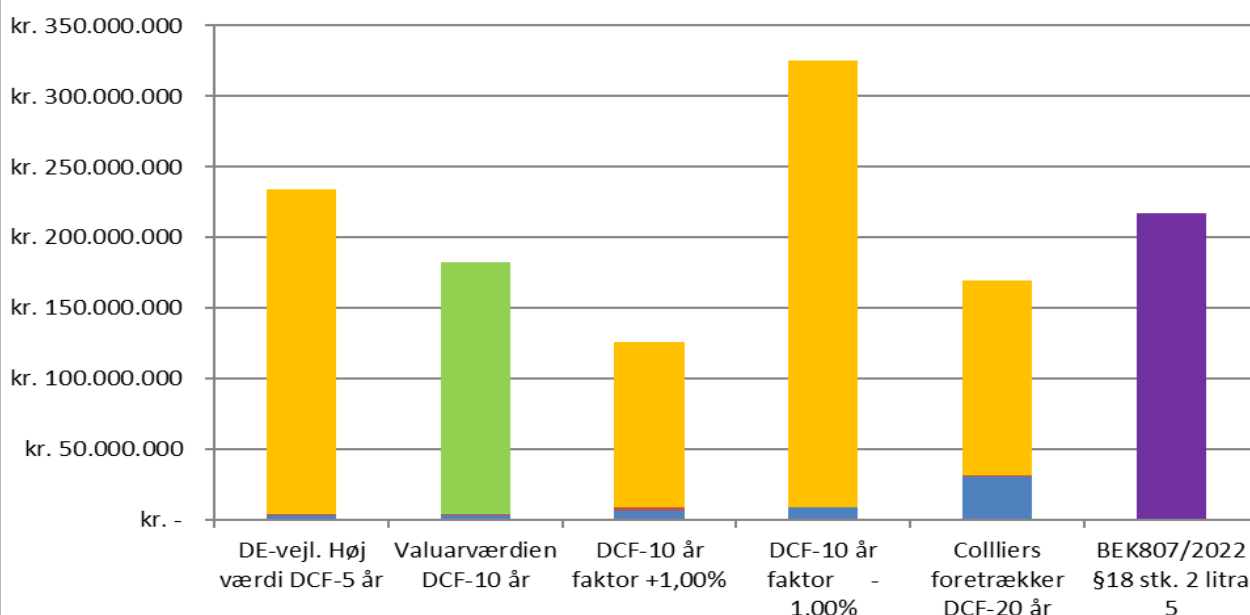
6. Dokumenter og bilag:

- a. Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:
- b. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2020
- c. Regnskab 2021-2022 samt GF referat
- d. Forsikring
- e. Oplysning om realkredit bidragssats bør ikke være over 0,40%
- f. Handler med A/B beviser, i reglen handles til maks. andelskrone
- g. Budget 2022-2023 er ikke forelagt.
- h. Vedligeholdelsesplan A4 2018-2027.
- i. Energimærke 08-12-2022 niveau B. Efterkontrollér på faktisk forbrug X MWh, opvarmet areal Y m². <https://bedrebad.dk/energi/> energimærke.
- j. Oplysning om samtlige udførte vedligeholdelsesarbejder siden opførelsen ikke forelagt (det er et nyt pr. 01-01-2018 normkrav – et absurd krav), der kun sjældent kan opfyldes.
- k. Vedtægter
- l. DCF analysen indgår i rapporten med hovedtal og følsomhed.

Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-10-2018 kr./m2 bolig



■ Summen DCF værdien af drift til t=0 ■ Værdi af én ledig bolig ■ DCF værdien af exit value ejd. til t=0



Den vurderede andelsboligforening – valuarværdien er søjle 2 i begge grafer. Føl-somheden på DCF parametrene er voldsom ved blot en ændring på +/- 1% point af diskonteringsrenten/exitafkastprocentet eller ved en DCF periode på 5 år eller for den helt atypiske ejendomme 20 år. Stort set hele NPV er nutidsværdien på exit value. OMK lejen til tiden 0 er stort set uden betydning. Exit markedsleje og afkastprocent på den fuldt udviklede ejendom er helt afgørende. Der er 6 variable parametre i en DCF beregning, der efter DE's opfattelse frit kan fastsættes af valuareren. Vi ansætter vores DCF parametre ud fra tilsvarende beregninger gjort på konkrete ejendomme handlet/aktuelt udbudt. Lilla søjle er Finanstilsyns Bekendtgørelse for bank/realcredit.

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

Wismann Property Consult A/S har udført sin DCF beregning med en DCF periode på 10 år den mest forsigtige DCF periode. Dansk Ejendomsmæglerforening DE som normgiver har anført, at DCF budgetperiode er 5-10 år for den typiske ejendom. Nedenfor vores bemærkninger idet enhver henvendelse til DE og ED ikke besvares:

- Jf. A/B norm og valuarvurderingsvejledningen på 6&27 sider udgivet af en ukendt person i Dansk Ejendomsmæglerforening DE, så er DCF fremover eneste lovlige vurderingsmetode uanset om markedet lægger vægt på en kvadratmeterpris eller andre forhold.
- DCF metoden tager udgangspunkt i, at ejendommen til tiden 0 alene har umoderniserede boliger, hvor lejen beregnes efter reglerne for omkostningsbestemt leje OMK-leje i København typisk kr. 450-700/m² minus driftsudgifter typisk kr. 300-450/m².
- I DCF perioden, der af DE anføres til typisk at være 5-10 budgetår, der moderniseres alle boliger gennemgribende jf. Boligreguleringslovens § 5 stk. 2 således, at der opnås muligheden for markedsræssig leje (typisk i 2018 ifølge EJD kr. 1.200-2.100/m² afhængig af bydel, indretning, særlige bekvemmeligheder m.m.) og dermed en fremover stabil drift.
- I DCF perioden tilbagediskonteres netto cash flow år for år til tiden 0 og i ultimoåret det sidste DCF år den beregnede slutværdien for ejendommen ud fra afkastmetoden. Forrentningskravet til en fuldt udviklet ejendom med et stabilt afkast er indlysende mindre end, hvad der gælder for en ejendom, der ikke er fuldt udviklet.
- På samtlige parametre har Erhvervs, Vækst og Eksportminister Rasmus Jarlov givet valuarerne fuldkommen frie hænder til at fastsætte DCF budget- og diskonteringsparametre. Dermed er der åbnet en ladeport for fuldkommen endnu mere vilkårlige kontante handelsværdier/valuarværdier end dem, vi har set hidtil.
- Høringssvarene indsendt fra 24-04-2018 til 22-05-2018 fra det lovforberedende arbejde <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/61745>
- Vurderingsnormen er vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018 og vil herefter gælde for alle fra 01-10-2018.
- cand. merc. og valuar Lars Wismann havde foretræde for EVM ministeriet lovforberedende FT udvalg d. 12-04-2018 kl. 13:30, men i disse lovforberedende udvalg med 29 FT medlemmer er fraværsprocenterne typisk omkring 85%, og der tages ikke referat.
- DCF analysen, følsomhed og beregninger skal vedlægges vurderingsrapporten.
- Vi har tidligere som ekstern lektor undervist i Finansiering og Investering på CBS og vi kan indestå for, at selv landets dygtigste økonomistuderende har ualmindeligt vanskeligt med anvendelsen af DCF metoden.
- DE har ikke villet fremlægge f.eks. tre modeleksempler for tre handlede ejendomme på korrekte valuarvurderinger efter DCF metoden, herunder de krav der stilles til referenceejendomme, der underbygger vurderingsprincippet samt den centrale DCF beregning på referenceejendommene.
- Den nye norm stiller ingen krav til referenceejendomme, der kan anføres uden adresse eller DCF beregning. Dermed kan de oplysninger som valuarvurderingen bygger på ikke efterprøves og giver uigennemsigtige forhold i et hidtil ukendt omfang.
- Professor Michael Møller CBS har i sit peer review til vurderingsnormen meddelt, at DCF beregningen bør bygge på et størst muligt antal referenceejendomme, der på kvadratmeterværdien matcher den vurderede ejendom, fremfor en kritikløs DCF-beregning.
- Kontorchef Christine Maxner Erhvervsstyrelsen ERST har den 14-09-2018 meddelt, at alene domstolene kan afgøre om en valuarvurdering opfylder regelsættet, om en valuar har markedskendskab eller andre forhold. Hverken ERST eller de nu branchenormgivende foreninger DE eller ED besvarer spørgsmål til eller udbyder kurser i norm m.v.

| | | | | | |
|----|--|------------|------------|------------|-----------------|
| 28 | DCF faktorer der fastlægges af valuar | | | | |
| 29 | Kort rente Realkreditrådet | 3,21% | | | kr. 182.800.000 |
| 30 | Lang rente Realkreditrådet | 4,39% | | | kr. 182.800.000 |
| 31 | DCF periode afkastprocent | 3,44% | varians | | |
| 32 | Exit afkastprocent | 3,44% | basis | | varians |
| 33 | Basis afkastprocent til tiden Ko | 0,94% | | | |
| 34 | Handelspriser 4Q 2022 ejerlejligheder, realkreditrådet | kr. 38.725 | | | kr. 38.725 |
| 35 | Skønnede handelspris i fht. Beliggenheden | kr. 48.388 | kr. 48.388 | kr. 48.388 | kr. 48.388 |

Wismann Property Consult A/S

6

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

| | | | | | | | |
|----|--|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------------|
| 36 | Nøgletalskema med følsomhedsanalyse | Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-01-2018 kr./m2 bolig | | | | | |
| 37 | A/B Lange Carl | DE-vejl. Høj værdi DCF-5 år | Valuarværdien DCF-10 år | DCF-10 år faktor +1,00% | DCF-10 år faktor 1,00% | - | Colliers foretrækker DCF-20 år |
| 38 | Antal DCF år | 5 | 10 | 10 | 10 | | 20 |
| 39 | OMK leje boliger/m2, t-0 | kr. 603 | kr. 603 | kr. 603 | kr. 603 | kr. 603 | 603 |
| 40 | Markedsleje boliger/m2, t-0 | kr. 1.650 | kr. 1.650 | kr. 1.650 | kr. 1.650 | kr. 1.650 | 1.650 |
| 41 | Ervervsleje/m2, t-0 | kr. 625 | kr. 625 | kr. 625 | kr. 625 | kr. 625 | 625 |
| 42 | Driftsudgifter/m2, t-0 | kr. 321 | kr. 321 | kr. 321 | kr. 321 | kr. 321 | 321 |
| 43 | Ombygnings. Omk./m2, t-0 | kr. 5.135 | kr. 5.135 | kr. 5.135 | kr. 5.135 | kr. 5.135 | 5.135 |
| 44 | Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| 45 | Kalkulations faktor i DCF periode | 3,44% | 3,44% | 4,44% | 2,44% | 3,44% | 3,44% |
| 46 | Alfakstprocent på fuldt udviklet ejendom | 3,44% | 3,44% | 4,44% | 2,44% | 3,44% | 3,44% |
| 47 | Summen DCF værdien af drift til t-0 | kr. 5.094.243 | kr. 11.193.654 | kr. 15.284.535 | kr. 18.380.771 | kr. 40.854.836 | |
| 48 | DCF værdien af exit value ejd. til t-0 | kr. 237.518.369 | kr. 170.455.164 | kr. 120.175.319 | kr. 264.313.962 | kr. 122.327.225 | |
| 49 | Kontant handelsværdi | kr. 242.612.612 | kr. 181.648.818 | kr. 135.459.854 | kr. 282.694.733 | kr. 163.182.061 | |
| 50 | Værdi af én ledig bolig | kr. 498.358 | kr. 1.151.181 | kr. 1.550.533 | kr. 69.144 | kr. 1.348.930 | |
| 51 | Valuarværdien | kr. 243.110.970 | kr. 182.800.000 | kr. 137.010.387 | kr. 282.763.876 | kr. 164.530.991 | |
| 52 | Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv | kr. 13.158 | kr. 13.158 | kr. 13.158 | kr. 13.158 | kr. 13.158 | |
| 53 | Kontant handelsværdi pr. m2. bolig | kr. 40.427 | kr. 30.398 | kr. 22.784 | kr. 47.021 | kr. 27.360 | |
| 54 | Vurderingskvartil | 133% | 100% | 75% | 155% | 90% | |
| 55 | 1) Resumé med nøgletal jf. DE valuarvurderingsnorm der skal anvendes at alle DE valuarer efter d. 01-01-2018 | | | | | | |
| 56 | 2) Vurderingsnormen forventes vedtaget af Folketinget senest d. 01-07-2018 | | | | | | |

| | | | | | | |
|----|---------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 58 | Arealer | DCF år | 0 | 1 | 2 | 3 |
| 59 | Oprindelige bolig | | 6.015 | 6.015 | 6.015 | 6.015 |
| 60 | Istandsatte bolig | | 0 | 602 | 602 | 602 |
| 61 | Istandsat ultimo år | | 0 | 602 | 1.203 | 1.805 |
| 62 | Erhverv | | 57 | 57 | 57 | 57 |

| | | | | | |
|----|-----------------------|------------|------------|------------|------------|
| 63 | Lejer pr. m2 | kr. 603 | kr. 615 | kr. 627 | kr. 640 |
| 64 | Uistand.s bolig | kr. 1.650 | kr. 1.683 | kr. 1.717 | kr. 1.751 |
| 65 | Andre lejeindtægter | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - |
| 66 | Erhvervslejeindtægter | kr. 625 | kr. 638 | kr. 650 | kr. 663 |
| 67 | Istandssatte boliger | kr. 1.650 | kr. 1.683 | kr. 1.717 | kr. 1.751 |
| 68 | Driftsudgifter | kr. -321 | kr. -327 | kr. -334 | kr. -340 |
| 69 | Moderniseringsomkost. | kr. -5.135 | kr. -5.238 | kr. -5.342 | kr. -5.449 |

| 70 | Lejer for året | DCF år | 0 | 1 | 2 | 3 |
|----|-----------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 71 | Leje boliger | | kr. 3.627.420 | kr. 3.699.969 | kr. 3.773.968 | kr. 3.849.447 |
| 72 | Merleje istandsatte boliger | | kr. - | kr. 142.739 | kr. 800.768 | kr. 1.485.061 |
| 73 | Lejetab under ombygning | | kr. - | kr. -92.499 | kr. -94.349 | kr. -96.236 |
| 74 | Andre lejeindtægter | | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - |
| 75 | Erhvervslejeindtægter | | kr. 35.625 | kr. 36.338 | kr. 37.064 | kr. 37.806 |
| 76 | Summa lejeindtægter | | kr. 3.663.045 | kr. 3.786.546 | kr. 4.517.452 | kr. 5.276.078 |
| 77 | Driftsudgifter | | kr. -1.947.985 | kr. -1.986.945 | kr. -2.026.684 | kr. -2.067.217 |
| 78 | Moderniseringsomkost. | | kr. - | kr. -3.150.477 | kr. -3.213.486 | kr. -3.277.756 |
| 79 | Cash Flow | | kr. 1.715.060 | kr. -1.350.875 | kr. -722.718 | kr. -68.895 |

| | | | | | |
|----|----------------------------------|------|----------------|--------------|-------------|
| 79 | Tilbagediskonteringsssats | 1,00 | 1,05 | 1,11 | 1,17 |
| 80 | Tilbagediskonteringsbeløb til Ko | | kr. -1.281.168 | kr. -650.057 | kr. -58.771 |
| 81 | Exit value ejendom | | | | |

| | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 6.015 | 6.015 | 6.015 | 6.015 | 6.015 | 6.015 | 6.015 | 6.015 |
| 602 | 602 | 602 | 602 | 602 | 602 | 602 | 0 |
| 2.406 | 3.008 | 3.609 | 4.211 | 4.812 | 5.414 | 6.015 | 6.015 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 |

| | | | | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| kr. 653 | kr. 666 | kr. 679 | kr. 693 | kr. 707 | kr. 721 | kr. 735 | kr. 750 |
| kr. 1.786 | kr. 1.822 | kr. 1.858 | kr. 1.895 | kr. 1.933 | kr. 1.972 | kr. 2.011 | kr. 2.052 |
| kr. - | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - |
| kr. 677 | kr. 690 | kr. 704 | kr. 718 | kr. 732 | kr. 747 | kr. 762 | kr. 777 |
| kr. 1.786 | kr. 1.822 | kr. 1.858 | kr. 1.895 | kr. 1.933 | kr. 1.972 | kr. 2.011 | kr. 2.052 |
| kr. -347 | kr. -354 | kr. -361 | kr. -369 | kr. -376 | kr. -383 | kr. -391 | kr. -399 |
| kr. -5.558 | kr. -5.669 | kr. -5.783 | kr. -5.899 | kr. -6.016 | kr. -6.137 | kr. -6.260 | kr. -6.385 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|----|----|
| 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|----|----|

| | | | | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| kr. 3.926.436 | kr. 4.004.965 | kr. 4.085.064 | kr. 4.166.766 | kr. 4.250.101 | kr. 4.335.103 | kr. 4.421.805 | kr. 4.510.241 |
| kr. 2.196.406 | kr. 2.935.610 | kr. 3.703.504 | kr. 4.500.939 | kr. 5.328.791 | kr. 6.187.956 | kr. 7.079.356 | kr. 7.829.938 |
| kr. -98.161 | kr. -100.124 | kr. -102.127 | kr. -104.169 | kr. -106.253 | kr. -108.378 | kr. -110.545 | kr. - |
| kr. - | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - | kr. - |
| kr. 38.562 | kr. 39.333 | kr. 40.120 | kr. 40.922 | kr. 41.740 | kr. 42.575 | kr. 43.427 | kr. 44.295 |
| kr. 6.063.243 | kr. 6.879.784 | kr. 7.726.561 | kr. 8.604.458 | kr. 9.514.379 | kr. 10.457.256 | kr. 11.434.042 | kr. 12.384.474 |
| kr. -2.108.562 | kr. -2.150.733 | kr. -2.193.748 | kr. -2.237.622 | kr. -2.282.375 | kr. -2.328.022 | kr. -2.374.583 | kr. -2.422.075 |
| kr. -3.343.311 | kr. -3.410.177 | kr. -3.478.381 | kr. -3.547.948 | kr. -3.618.907 | kr. -3.691.285 | kr. -3.765.111 | kr. - |
| kr. 611.370 | kr. 1.318.874 | kr. 2.054.433 | kr. 2.818.887 | kr. 3.613.097 | kr. 4.437.948 | kr. 5.294.348 | kr. 9.962.400 |

| | | | | | | | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1,24 | 1,30 | 1,37 | 1,45 | 1,53 | 1,61 | 1,70 | 1,79 |
| kr. 494.617 | kr. 1.011.950 | kr. 1.494.992 | kr. 1.945.430 | kr. 2.364.877 | kr. 2.754.878 | kr. 3.116.906 | kr. 5.562.453 |
| | | | | | | | kr. 289.533.567 |

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

Wismann Property Consult A/S

7

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

Det helt afgørende for resultatet (giver ca. 90% af den kontante handelsværdi) er exit nettolejen for en gennemgribende moderniseret bolig divideret med DCF-10 exit leje afkast %. Beregnet som f.eks. $(BRL \text{ § } 5 \text{ stk. } 2/m^2 - \text{driftsudgifter}/m^2)/\text{exit afkast \%}$. BRL § 5 stk. 2 kan alene findes ved oplysninger fra de lokale Huslejenævn, reguleret for valuarens skøn. Driftsudgifterne beregnes i OMK-lejeberegningen. Exit afkastprocenten udledes ved en omvendt beregning på sammenlignelige ejendomme handlet, hvor DCF-parameterværdierne skal være de samme som på vurderingsejendomme, ellers er DCF beregningerne ikke sammenlignelige.

Eneste valuarer, som vi har oplevet anføre referenceejendomme anført med DCF diskonterings og exitvalue afkastprocenter er valuar Emil Ozol-Ellekilde MDE og Mads Roepsdorff begge Danbolig Erhverv. Jo længere væk fra Københavns Rådhusplads jo større DCF-10 exit value afkastprocent og omvendt. Det er beliggenhedsfaktoren.

Til illustration af de store forskelligheder i afkast fremgår her en række handler med boliginvesteringsejendomme, som danbolig Erhverv har enten direkte eller indirekte kendskab til:

| Adresse | Handlet | Pris | Bolig Erhverv | | DCF | |
|-----------------------------------|------------|-------------|---------------|-------|--------|----------|
| | | | Kvm. | Kvm | Kr/kvm | Afkast % |
| Frederiksborggade 23, 1360 Kbh K | Juni 2018 | 144.500.000 | 2.495 | 2.174 | 30.949 | 2,38% |
| Nørre Farimagsgade 66, 1364 Kbh K | Feb. 2018 | 100.000.000 | 3.095 | 229 | 30.084 | 2,53% |
| Dronningensgade 17, 1420 Kbh K | Sept. 2017 | 14.350.000 | 504 | 0 | 28.472 | 2,43% |
| Vesterbrogade 51, 1620 Kbh V | Juli 2018 | 49.300.000 | 1.069 | 497 | 31.481 | 3,55% |
| Kaalundsgade 8, 1664 Kbh V | Feb. 2018 | 53.400.000 | 1.908 | 42 | 27.385 | 2,74% |
| Stenosgade 5, 1616 Kbh V | Nov. 2017 | 27.160.000 | 1.116 | 279 | 19.470 | 3,58% |
| Gammel Kongevej 152A, 1850 Frb. C | Okt. 2018 | 81.000.000 | 2.084 | 784 | 28.243 | 2,61% |
| Thurevej 10, 2000 Frb. | Nov. 2017 | 32.600.000 | 1914 | 1.505 | 9.535 | 3,30% |
| Nordre Fasanvej 183, 2000 Frb | Nov. 2017 | 33.700.000 | 915 | 344 | 26.767 | 2,68% |
| Stockholmssgade 25, 2100 Kbh Ø | April 2018 | 56.475.000 | 1.946 | 0 | 29.021 | 2,60% |
| J.E.Ohlsens Gade 9, 2100 Kbh Ø | Feb. 2018 | 30.000.000 | 1.267 | 0 | 23.678 | 3,05% |
| Livjærgade 27, 2100 Kbh Ø | Okt. 2017 | 110.000.000 | 3.780 | 134 | 28.104 | 2,69% |
| Hjørringgade 1, 2100 Kbh Ø | Juli 2017 | 49.000.000 | 2.168 | 160 | 21.048 | 3,40% |
| Gormsgade 2, 2200 Kbh N | Juli 2017 | 195.000.000 | 4.864 | 2.013 | 28.355 | 2,62% |
| Griffenfeldsgade 13A, 2200 Kbh N | Juni 2018 | 24.000.000 | 1.060 | 134 | 20.101 | 3,49% |
| Drogdengade 1, 2300 Kbh S | April 2018 | 32.700.000 | 1.263 | 240 | 21.756 | 3,26% |
| Amagerbrogade 67, 2300 Kbh S | April 2018 | 64.600.000 | 1.847 | 573 | 26.694 | 2,74% |
| Drogdengade 2, 2300 Kbh S | April 2018 | 35.700.000 | 1.501 | 145 | 21.689 | 3,29% |
| Wagnersvej 18, 2450 Kbh SV | Sept. 2017 | 95.000.000 | 5.299 | 236 | 17.164 | 4,01% |
| Sallingvej 37, 2720 Vanløse | Juni 2018 | 80.100.000 | 3.090 | 486 | 22.399 | 3,23% |
| Vanløse Alle 55, 2720 Vanløse | Jan. 2018 | 42.000.000 | 2.052 | 0 | 20.468 | 3,47% |
| Fr.sundsvej 227, 2700 Brønshøj | Feb. 2017 | 70.750.000 | 4.121 | 320 | 15.931 | 4,24% |

Kilde: Valuar Emil Ozol Ellekilde og direktør Mads Roepsdorff, begge Danbolig Erhverv, København. A/B vurdering d. 23-02-2019 af AB Sønder Boulevard. Skemaet mangler oplysninger om BRL § 5 stk. 2 lejen.

Gennemsnittet for de i 2018 ni handlede ejendomme beliggende mindre end 3 km. fra Københavns Rådhusplads er **DCF exitafkast % og diskonteringsfaktor % i gns. 2,85%** med minimum 2,38% og maksimum 3,55%. Maksimum ejendommen er beliggende på Vesterbrogade 56, med store kostbare erhvervslokaler i stueetagen, der typisk for erhvervsdelen har afkast på 4,50%-5,00% og derfor trækker DCF-exit value afkastprocenten opad. Rene boligejendomme har lavere DCF-10 faktorprocenter end blandede Erhvervs-boligejendomme. Jf. L177 vedtaget af Folketinget skal den typiske boligejendom DCF beregnes med en gennemgribende moderniseringsperiode på 5-10 år. På alle kurser afholdt i brancheforeningen Dansk Ejendomsmæglerforening har underviserne taget udgangspunkt i en DCF-10 beregning. DCF-10 er branchenormen.

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

7. Tingbogen

Vi har trukket tingbogsoplysninger d. 05-06-2023 og ikke fundet byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

8. Forudsætninger:

- at der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- at de vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet
- at ejendommen ifølge foreningen ikke er vidensniveau 1 eller 2 registreret på et niveau, hvor det har værdimæssig betydning for ejendommen
- at vurderingen er foretaget under iagttagelse af Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsnorm af 23-03-2009, 11-06-2015, 28-06-2018, 27-09-2018 og 10-07-2020 samt ny branchenorm gældende pr. 01-10-2018.

Vi har d. 31-05-2023 besigtiget ejendommen gennemgribende, hvor en repræsentant fra ejendommen viste rundt. Vi har vurderet ejendommen første gang i 2013.

9. Forsikring

Foreningen er forsikret hos Alm. Brand Forsikring på sædvanlige vilkår. Der henvises i øvrigt til policen.

Policenr.

114 559 660

Dækninger, der gælder pr. bygning

| | |
|------------------------------------|---|
| Brand inklusive el-skade | Alle bygninger - Se betingelse 100.03, 240.01, 241.01, 242.01 |
| Bygningskasko | Alle bygninger - Se betingelse 230.02 |
| Udvidet vandskade - alene beboelse | Alle bygninger - Se betingelse 250.01 |
| Glas | Alle bygninger - Se betingelse 305.02 |
| Sanitet | Alle bygninger - Se betingelse 310.01 |
| Insekt og svamp | Alle bygninger - Se betingelse 450.02 |
| Udvidet rørskade | Alle bygninger - Se betingelse 470.02 |
| Restværdi | Alle bygninger - Se betingelse 645.02 |

Dækninger, der gælder for hele forsikringen

| | |
|--|---|
| All risks | Se betingelse 640.02 |
| Hus- og grundejeransvar | Se betingelse 850.02 |
| Stikledning | Se betingelse 870.02 |
| Jordskade | Forsikringssum 3.077.179 kr. - Se betingelse 920.02 |
| Genhusning | Se betingelse 930.02 |
| Ud- og indflytning samt opmagasinering | Se betingelse 935.02 |
| Bestyrelsesansvar inklusive underslæb | Se betingelse 940.01 |
| Foreningsretshjælp | Se betingelse 945.01 |

10. Lokalplaner:

Området er ikke omfattet af Københavns Kommunes lokalplaner.

11. Beskrivelse:

De 13 ejendomme har samlet et grundareal på 13.831 m² og et bebygget areal på 3.030 m². Bygningsarealet udgør 6.060 m². Det samlede boligareal udgør ifølge BBR 6.015 m², mens det samlede erhvervsareal udgør 56 m² en tidligere bolig i nr. 43 stuen 1, der anvendes til beboerkontor. Ejendommene har fuld, tør kælder på samlet 1.599 m². Dertil en række småhuse/skure på samlet 382 m² typisk til opbevaring af skarnkasser, haveting m.m. Oprindeligt var husene indrettede med 4 lejligheder i stuen og 4 lejligheder på 1. salen. I 2022 bestod 17 lejligheder i A/B Lange Carl af oprindeligt 2 til 1 sammenbygget lejlighed enten med sammenlægning fra samme etage eller stuen og førstesalen. Der foregår løbende nye sammenlægninger, da de oprindelige boliger er meget små. Der er i dag således 94 boliger i A/B Lange Carl.

Oppe under taget er der i alle 13 huse i 2011-2012 indrettet 2 ejerlejligheder, som er frasolgt.

Bygningerne er opført i 1917 af mursten. Oprindeligt er bygningerne opført som arbejderboliger jf. projekttegninger fra 1916. Oprindeligt havde lejlighederne alene et lille toilet og enkelte med toilet i kælderen. Iflg. BBR har alle lejlighederne køkken og toilet. Ifølge BBR er alle boliger undtagen 20 tillige eget bad. Taget er få år gammelt røde vingetegltagsten. Bygningerne har hver en fuld kælderetage, stue, 1.-2. etage. Der er 1 hovedtrappe i hver ejendom og ingen elevator. Bygningerne indeholder 124 boliglejligheder hvoraf de 94 er i Andelsboligforeningen. Andelsboligforeningens lejligheder er på mellem 55 m² og 113 m². Ejendommene har hver deres fjernvarmecentral. Bagved og foran ejendommene er der mindre haveanlæg således, at hver af de 94

andelslejligheder har hver deres have. En af lejlighederne er som beboer og vicevært lokaler registreret som erhverv på 57 m².

Ejendommen fremstår i en god vedligeholdelsesmæssig stand. Der gennemført et vinduesprojekt i 2017 til knapt kr. 5 mio. En ny vedligeholdelsesplan fra Oktober 2018 foreskriver akutte istandsættelsesopgaver primært til faldstammer og stigrør for en entreprisesum på ca. kr. 17,7 mio. Dette projekt var gennemført ved besigtigelsen. Den samlede omkostning for A/B Lange Carl var ca. kr. 12 mio.

Projektsummen kr. 17,7 mio. virker helt ude af proportion idet beløbet svarer til ca. kr. 200.000 pr. boligenhed. Der er tidligere omtalte altangruppe er sandsynligvis ikke længere aktuel.

A/B Lange Carl er en usædvanlig A/B forening, med de mange huse, de omkringliggende haver, de landlige omgivelser. A/B Lange Carl giver fremragende muligheder for børns frirum ude af forældrenes synsvidde.

Det skal bemærkes, at stats. aut. Revisor Carsten Ingemann, Grant Thorntons arealan-givelser på side 21 i årsregnskab 2020-2021 afviger fra de korrekte BBR arealer. Vi har derfor fremsendt denne valuarvurdering til stats. aut. Revisor Carsten Ingemann og anbefalet ham, at fremsende et nyt årsregnskab der følger BBR arealerne.

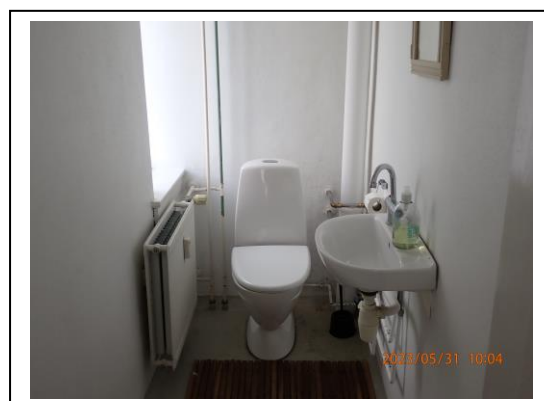
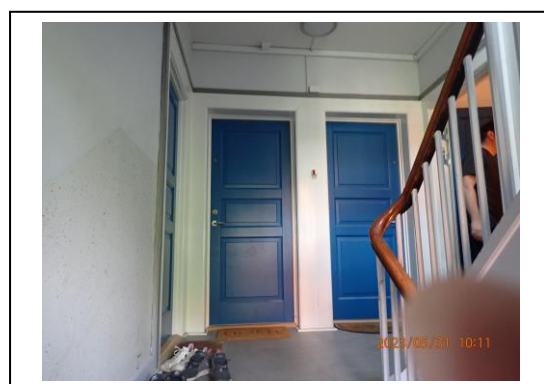
| Felt nr. | Boligtype | 30/06 2019 | 30/06 2020 | 30/06 2021 | |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| | | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 5.200 | 5.308 | 80 | 5.308 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 626 | 518 | 9 | 518 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0 | 0 | 1 | 0 |
| B6 | I alt | 5.826 | 5.826 | 90 | 5.826 |

Ovenstående arealer fraviger med 219 m² i forhold til de nuværende BBRmeddelelser

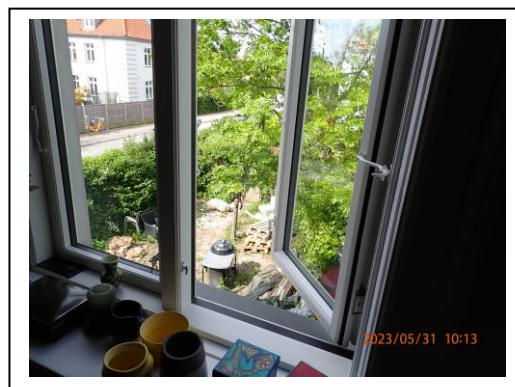
Stats. aut. Revisor Carsten Ingemann, Grant Thornton har næppe læst vores valuarvurdering dateret d. 18-02-2022, da han forsat i årsregnskab 2021-2022 gentager forkerte BBR arealoplysninger. Kollega til stats. aut. Revisor Carsten Ingemann, Grant Thornton, stats. aut. revisor Anders Holmgaard Christiansen er d. 16-05-2023 indbragt med en klage for Revisornævnet, der er et domstolslignende organ for revisorer, med påstand om, at samme revisor uden at have den formelle kompetence til at vurdere efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, på et løst og udokumenteret grundlag bagtaler og sår tvivl om hvorvidt valuaren udfører vurderingsarbejde efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b. Det skete i foreningen A/B Vordingborggade 4, 4 A-B. Hos Grant Thornton er det normalt at henvendelser om revisionsarbejdet ikke bevares.

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

Enhver valuarvurdering kan med rette hævdes at være behæftet med en vis form for vurderingsrisiko, men udtaler revisor sig i med forbehold i et årsregnskab om, at han er uenig i valuarens anvendelse af DCF-ombygningsperiode, BRL §5 stk. 2 exit value leje, exit valueafkastprocent, referenceejendomme, uden selv at ville meddele, hvad han mener at de burde være, så er han ude at anfægte rigtigheden i valuarens vurderingsgrundlag og er da ifølge kontorchef Christine Marxner, alene henvist til at indbringe valuarens vurderingsarbejde for domstolene. Helt slemt er det når Revisor meddeler din egen opfattelse af hvad valuarværdien burde være. Revisor bør afholde sig fra den slags useriøst vinkelskriver valuararbejde. Hertil såfremt, at revisor gør det alligevel, så er hans arbejde ikke dækket af hans professionelle ansvarsforsikring, da han bevæger sig udenfor sin faglige kompetence.



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



12. Beliggenhed:

Ejendommene er attraktivt beliggende centralt i Valby med 700 meter til Valby S-tog station. Området har smukke istandsatte ejendomme og nærmest karakter som Brumleby på Østerbro (en egen bydel i byen). Der er gennemgang under jernbaneterrænet direkte til butikscenter Spinderiet.



13. Omkostningsbestemt husleje (skyggebudget/beregnet):

Ifølge BBR er der 94 boliger samt erhvervslejemålet, der anvendes som beboerrum.

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

Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 603 kr./ m².

Startafkastprocenterne yielden er beregnet ud fra den omkostningsbestemte leje samt den leje der ville kunne opnås såfremt, at alle boligarealer var lejeoptimeret efter BRL § 5 stk. 2. og havde fri markedsmæssig leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Startafkastprocenterne yielden er beregnet ud fra den omkostningsbestemte leje samt den leje der ville kunne opnås såfremt at alle boligarealer var lejeoptimeret efter BRL § 5 stk. 2. og havde BRL § 5 stk. 2 leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

| Erhverv | areal | leje | årsleje |
|---------------|-------|---------|------------|
| kælderen | 57 | 700 | kr. 39.900 |
| stuen | 0 | 0 | kr. - |
| Garager 5 stk | 0 | 0 | kr. - |
| 2. | 0 | 0 | kr. - |
| 3. | 0 | kr. - | kr. - |
| drifg | 57 | kr. -75 | kr. -4.275 |
| Summa | 57 | kr. 625 | kr. 35.625 |
| | | | |
| Kontant værdi | Yield | 4,75% | 750.000 |

Blandt revisorer og administratorer er det en udbredt misforståelse, at værdien på en boligejendom/blandet bolig erhvervsejendom alene gøres ved én yield beregning ud fra det driftsmæssige afkast f.eks. 1-3% yield uden hensyntagen til referenceejendomme eller forventet værdistigning. Da ydelsen på 30 års realkredit er typisk 4,5%, er det meningsløst alene at fokusere på et OMK boligleje startdriftsafkast på ca. 0,5-1,5%.

Ifølge vurderingsnorm fra før 01-01-2018 fra Dansk Ejendomsmæglerforening skulle valuaren værdiansætte ud fra det vurderingsprincip, der var fremherskende ved handler med tilsvarende boligudlejningsejendomme på vurderingsprincippet:

- Afkastmetoden ud fra en afkastprocent underbygget i de anførte referenceejendomme
- Kvadratmetermetoden ud fra kvadratmeterprisen på referenceejendomme reguleret for individuelle forhold
- DCF metoden, en matematisk beregning ud fra 10 års cashflow og slutværdi

Ifølge seneste retspraksis skal valuarens vurderingsrapport være underbygget med referenceejendomme, der underbygger det af valuaren hævdede fremherskende vurderingsprincip. Har valuaren anvendt litra a) skal referenceejendomme således være oplyst med afkastprocenter, der underbygger valuarvurderingens afkastprocent. Ifølge den nye vurderingsnorm pr. 01-10-2018 kan afkastmetoden alene føre til en korrekt vurdering om samtlige boliglejemål har BRL § 5 stk. 2 stabile leje.

Siden år 2000 har litra b) været fremherskende ved handler med boligejendomme, hvilken metode er anvendt i denne rapport til underbygning af den kontante handelsværdi.

Litra c) giver alene mening for nyere opførte ejendomme, hvor samtlige boliger er underlagt fri markedsleje. Er anvendt i denne vurdering, men er en meningsløs metode formentligt udtænkt af underdirektør Michael Andersen i Dansk Ejendomsmæglerforening en person, der ikke selv er valuar.

Boligdelen værdiansættes ud fra kvadratmetermetoden idet afkastprocenten ved OMK-leje er fuldkommen uden betydning for værdiansættelsen. Andelshavers offeromkostning er boliglejen ved markedsfølsig leje.

Investors investeringsresultat vil altid være en kombination af det driftsmæssige resultat og værdistigning. I København er boligejendomme indkøbt før 2005 i gennemsnit steget mellem 8-14% p.a. år efter år igennem 15, 30 og 50 år. Derfor handles boligejendomme til kontante handelspriser, hvor det driftsmæssige afkast kun har lille eller ingen betydning.

Siden erhvervelsen tinglyst i 1997 er ejendommen år efter år steget i gns. ca. 14% p.a. i 26 år frem til 2023. Det bør være indlysende, at et driftsafkast på en omkostningsbestemt leje kun vægter mindre i investors investeringsmotiv.

Uagtet, at en række valuarer, som skøns mænd i sagerne om den korrekte kontante handelsværdi, har forklaret ved domstolene, at investorerne først og fremmest har lagt vægt på kvadratmeterpriserne, har Dansk Ejendomsmæglerforening nu meddelt EVM minister Brian Mikkelsen, at historikken i og forventningen til fremtidige stigninger i de kontante handelspriser overhovedet ikke interesserer køberne af boligejendomme herunder Andelshaverne. Påstanden er som forventet ikke underbygget.

Navnene på de valuarer, der har hævdet og forklaret som skøns mænd ved domstolene, at kvadratmeterprisen er den afgørende værdifaktor for boligejendomme med overvejende OMK-leje hedder cand. jur. valuar Peter Winther MDE fra Sadolin og Albæk, valuar Jette Lundsgaard MDE tidligere Nybolig Erhverv, valuar Jørn Søby tidligere EDC Erhverv, valuar Michael Hartmann tidligere TDZ. Disse ejendomme er handlet med startafkast fra 0,60% på Klostergården han9dlet 01-01-2015, til ca. 1,2% for ejendommen Hostrups Have om man anvender valuar John Lindgreens nettolejeberegning.

Valuar John Lindgreen MDE fra det store firma Home Erhverv har ifølge DE et stort markedskendskab og dermed ifølge DE en sikkerhed for korrekte valuarvurderinger. Det var John Lindgreen MDE, der valuarvurderede ejendommen Hostrups Have til kr. 745 mio. jf. årsregnskab 2015. Kort til efter blev samme Hostrups Have solgt for kr. 1.690 mio. eller 127% mere end John Lindgreen MDE's vurdering. Det investeringsafkast en investor af en boligejendom modtager er en kombination af nettodriftsindtægter plus værdistigning. Når DE påstår, at en værdistigning på typisk i gns. 8-14% p.a. 10, 20, 40, 50 år i træk ikke interesserer investorerne, så kunne DE lige så godt påstå, at mor Karen er en sten, fordi mor Karen ikke kan flyve.

Der henvises i øvrigt til bilag A.:

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

Wismann Property Consult A/S

15

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

| | | | | |
|---|--------------|------------------|---------------------|--------------------|
| A/B Lange Carl | | | | |
| Antal m2 | | 6.072 | | |
| Antal lejligheder | | 94 | | |
| Ejendomsværdi ansat pr. m2 | | 600 | Vurdering | 182.800.000 |
| | | 7% NPI reg- 2014 | | |
| Afkast 15. alm. Vurdering 1973 | | 7% | 0,4924 | 3.643.200 |
| Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006 | | kr. 121.062 | 0,4924 | 380.598 |
| Afkast | | | | 180.673 |
| | | | | 561.271 |
| Driftsudgifter: | | | | 2021-2022 |
| Ejendomsskatter mm. | | | | 559.599 |
| El | | | | 2.832 |
| Fjernvarme | | | | 0 |
| Vand | | | | 1.912 |
| Renovation | | | | 0 |
| Forsikringer | | | | 615 |
| Ejendomsservice | | | | 18.093 |
| Gård | | | | 0 |
| Bredbånd/Kabeltv | | | | 1.812 |
| Diverse | | | | -98.403 |
| | | | 80 | 486.460 |
| Afkast plus drift | | | | 1.047.731 |
| Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2 | | | | |
| Husleje bolig | | 6.015 | | 1.037.895 |
| Husleje erhverv | | 77 | | 13.286 |
| | | | | |
| Husleje bolig | | 6.015 | | 1.047.731 |
| prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme | | 90 | | 541.350 |
| prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI | | 85 | | 511.275 |
| Summa | | | | 1.052.625 |
| Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje | | 175 | | |
| Administration pr. lejlighed | | 4.350 | | 408.900 |
| Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser | | | pr. m2. | 416 |
| | | | | 2.499.420 |
| Erhvervsleje - markedsræssig | | 77 | 463 | 35.625 |
| Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl. | | 150.000 | 8% | 14.100.000 |
| Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI) | | | | 451.125 |
| Omkostningsbestemt leje | | | | 603 |
| Omkostninger | | | | 324 |
| Nettoleje | | | | 2.166.185 |
| Ny nettoleje | | | | |
| Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn): | | | | |
| | | | § 18 | § 18B |
| Fjernvarme | 625 | 158.631 | 4,18% | |
| Køleskabe | 4.000 | 30.080 | 8% | |
| gaskomfur | 4.800 | 36.096 | 8% | |
| Porttelefon | 1.300 | 7.332 | 6% | |
| Antenneanlæg | 1.600 | 9.024 | 6% | |
| Vaskeri | 50.000 | 4.500 | 9% | |
| | | 245.663 | | |
| 1/3 af dette beløb | | 81.888 | | |
| Beløb til henlæggelse pr. m2 | | 13,49 | | |
| Plus indeksering fra 1994 29,07% | 49,24% | 6,64 | | |
| Summa beløb afkast pr. m2. | | 20,13 | | 20,13 |
| Paragraf 18 ansat pr. m2. | | | 20,13 | |
| Paragraf 18B ansat pr. m2. | | | 56,79 | |
| | | | | 50,80 |
| | | | 76,92 | 70,93 |
| Fra 1. januar 1995 blev satseme for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet. | | | | |
| | | | | |
| A/B Lange Carl | areal | antal | årlig leje | leje pr. m2 |
| Omkostningsbestemt boligleje | 6.015 | 94 | 3.627.420 | 603 |
| Omkostninger-2006 inkl. GI § 18 og § 18B | 6.072 | | -1.947.985 | -321 |
| Markedsræssig erhvervsleje | 77 | | 35.625 | 0 |
| Nettoleje | | | 1.715.060 | 282 |
| | | | | |
| Kontant depositum som boligudlejningsejendom | | | areal | depositum |
| Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje | | | 3.627.420 | 906.855 |
| Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje | | | 77 | 17.813 |
| I alt | | | | 924.668 |
| | | | | |
| Markedsræssig erhvervsleje | | | leje pr. m2. | yield |
| Forrentning af nettoleje: | | | 603 | 0,94% |
| * Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til: | | | 1.650 | 4,44% |
| * Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering konkrete sager fra huslejenævnet Gentofte, Frederiksberg, København | | | | |

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

14. Driftsresultat:

| Indtægter i flg. årsregnskab | 2021-2022 |
|---|-------------------|
| Boligafgift - andele | 4.430.353 |
| Boligafgift- erhverv | 0 |
| Lejeindtægt - boliger | 231.513 |
| Lejeindtægt - erhverv | 0 |
| Leje erhverv | 0 |
| Kældre + loft | 0 |
| Bredbånd/Kabeltv | 0 |
| Garager | 0 |
| Vaskeri | 0 |
| Diverse | 5.284 |
| Summa | 4.667.150 |
| Omkostninger i flg. årsregnskab | 2021-2022 |
| Ejendomsskatter | 559.599 |
| El-forbrug | -1.000 |
| Vandafgift | 1.912 |
| varmelaug | 3.832 |
| Skorstensfejning mm. | 0 |
| Renovation | 0 |
| Ejerforeningen | 1.408.226 |
| Vedligehold | 12.108.642 |
| Forsikring mm | 615 |
| Vicevært mm. | 18.093 |
| Generalforsamling mm. | 1.715 |
| ABF | 11.543 |
| Bestyrelsesudgifter | 213.000 |
| Mødeudgifter mm. | 6.472 |
| Valuar | 39.500 |
| Varmeregnskab | 0 |
| Advokat | 27.500 |
| Revisor | 46.875 |
| Kontorhold mm. | 38.990 |
| Administration | 129.769 |
| Rådgivning | 4.700 |
| Gård | 0 |
| Bredbånd/Kabeltv | 1.812 |
| Diverse | 1.972.531 |
| Summa | 16.594.326 |
| Renteomkostninger i flg. Årsregnskab | 2021-2022 |
| Renteudgifter | -1.128.257 |
| Renteudgifter 2. prio | -53.961 |
| Renteindtægter | 0 |
| Ydelsesstøtte | 0 |
| Prioriteringsomkostninger | -272.159 |
| Nettorenter | -1.454.377 |

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

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har formentligt en samlet offentlig vurdering pr. 01.10.2019 på kr. 128.800.000 heraf grundværdien på kr. 18.041.900. Vurderingen er i forhold til off. vurdering pr. 01.10.2011 hævet 50% for ejendommen og hævet 20% for grundværdien. SKAT har siden 2013 arbejdet på et nyt vurderingsgrundlag, der bygger på en geografisk algoritme og skulle sikre ens og retvisende vurderinger. Den offentlige vurdering siger intet om ejendommens kontante handelsværdi. Det har ikke været os muligt at trække det aktuelle off. vurdering på nettet. Tallene i dette punkt er derfor fra forrige vurderinger. Stats. aut. revisor Carsten Ingemann Johansen anfører i 2020-2021 årsregnskabet den off. vurdering til kr. 125.750.000, men anfører ikke, hvor stor en del af denne, der er grundværdien. Gentages uændret i 2021-2022 årsregnskabet.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

16. Uudnyttet udviklingspotentialer:

Der skønnes ikke at være et uudnyttet udviklingspotentialer på ejendommens lofts-etage, men bestyrelseslokalet, der er BBR registreret som erhverv, kunne med fordel ombygges til bolig.

17. Værdien af en ledig lejlighed:

En lejlighed i ejendommen har en gennemsnitsstørrelse på 64 m² med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 48.300/ m², såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Bolig-arealerne i AB Lange Carl er i den kontante handelsværdi efter istandsættelsen værdiansat til kr. 30.400/m² svarende til 63% af m²-prisen på referencerne for tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør kr. 1.152.000.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder udbudt af anerkendte ejendomsmæglere, medlemmer af DE.

18. Afkastprocenterne og m²-priser for boligejendomme:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

19. Hvad er den kontante handelsværdi jf. Andelsboliglovens ABL § 5 stk. 2 litra i et marked, hvor der kun er få eller ingen handler:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

20. Andelsforeningens gældsætning, fast renteperiode og afdragsfri lån angivet ved et modeksempel:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

21. Andelsboliger eller ejerboliger:

I Københavnsområdet findes der ca. 110.000 andelsboliger. Især andelsboligforeninger med ejendomme påbegyndt opført før 01. juli 1966, ejendomme, der ikke er fredet og

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

ejendomme med en meget høj liebhaverværdi f.eks. boligblokke lige ud til Øresund, er 20-80 % billigere at bo i for andelshaverne målt på den samlede månedlige boligydelse end hvad, der gør sig gældende for tilsvarende ejerboliger.

I brokvartererne findes eksempler på fuldstændig identiske ejendomme, hvor den ene er en ejerlejlighedsforening og den anden en andelsboligforening. Den eneste væsentlige forskel er, at medlemmerne i andelsboligforeningen ejer et værdipapir; andelsbeviset, der giver ret til at leje en særlig lejlighed, og i ejerforeningen er hver enkelt lejlighed særskilt matrikuleret.

Bofællesskabet i de to boligformer er næsten identiske. Alle sædvanlige driftsmæssige omkostninger såsom, forsikring, udvendig vedligeholdelse, renholdelse, administration, udarbejdelse af regnskab og økonomisk rådgivning er den samme for andelsboligformen som for ejerboligformen. I reglen ligger de driftsmæssige omkostninger ved at drive en vel vedligeholdt ejendom i størrelsesordenen: ca. kr. 350-450/m².

Der er dog en klar tendens til, at andelsboligforeningernes ejendomme ud fra en byggeteknisk standard ofte fremstår i bedre stand end ejerforeningernes ejendomme. Private grundejeres ejendomme fremstår ofte i langt ringere stand end de to førnævnte ejer kategorier. Det er typisk de private grundejeres ejendomme der handles, da det i dag yderst sjældent ses, at en andelsboligforening opløser sig selv for at sælge ejendommen.

Når andelsbeviserne stadig er så billige, som de er, og det er billigere at bo i en andelsboligforening end i en ejerlejlighedsforening, så skyldes det, at prisen på andelsbeviserne har en lovmæssig styret regulering med maksimalpriser.

Det er således, at en tilsvarende bolig i en ejerlejlighedsforening vil være 0% dyrere pr. måned frem for den tilsvarende bolig i andelsboligforeningen. Det kan illustreres ved efterfølgende regneeksempel, hvor alle indlagte værdier er de faktiske værdier ud fra vores valuarvurdering og de aktuelle rentesatser.

| A/B Lange Carl | | |
|--|----------------------|--------------------|
| Hvad koster det at bo i en lejlighed | andelsboliger | ejerboliger |
| Areal | 64 | 64 |
| Kontant handelspris pr. m2. | 24.462 | 48.388 |
| Gæld i A/B Foreningen pr. m2 | 8.105 | |
| Driftsomkostninger pr. m2. | 250 | 250 |
| Kontant købesum | 1.565.304 | 3.096.345 |
| Finansieret købesum | 518.653 | |
| Rente før skat i % | 3,0% | 3,0% |
| Skat | 30% | 30% |
| Netto rente | 2,10% | 2,10% |
| Ejerboligskat | 0 | 15.482 |
| Aktuel boligydelse | 50.507 | |
| * Boligydelse - minimum | 63.182 | 15.997 |
| Renteydelse A/B lån | 32.871 | |
| Samlet boligydelse ved minimum | 96.054 | 96.502 |
| Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringsrente | 1.303 | 1.508 |
| Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente | 1.501 | 1.508 |
| Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering | 8.004 | 8.042 |
| Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen | 0% | 0% |
| Ekstra boligydelse pr. måned i kr. | -37 | 37 |

* De i december 2022 omlagte realkreditlån kommer til at betyde en stigning i boligydelsen

De helt usædvanlige nøgletal der afviger væsentligt fra den tilsvarende valuarvurdering fra 18-02-2022 skyldes en efter vores opfattelse fejlslagen finansiell rådgivning leveret i efteråret 2022 af Adlex Boligadministration og Nordea Kredit Realkreditaktieselskab.

Med tinglysning d. 29-12-2022 har A/B Lange Carl konverteret til et nyt lån med 5% i nominel rente plus bidragssats formentligt 0,40%, hvor A/B foreningen pr. 30-06-2022 havde realkreditlån med en kontantværdi på kr. 51.406.000 men med en rente og bidragsbyrde på samlet ca. 2,19%. Forskelsrenten er ca. kr. 1,7 mio. der alene kan betales af de 94 andelshavere eller ca. kr. 20.000 pr. andelshaver pr. år.

I efteråret 2022 steg boligrenten meget kraftigt og dermed faldt kursværdien på foreningens gamle lån. Dette kursfald benyttede rådgiverne så til at lade A/B Lange Karl forstå at de kunne betale de ca. kr. 12 mio. for de gennemførte stigrørs projekter, ved at konvertere lånene efter Nordea Bankens og Adlex Bolig Administrations anbefaling. Måske er det af samme grund at vi ikke er tilsendt realkreditoprævningerne på det nye lån, men kun på to ældre meget små lån.

I stedet burde man have hjemtaget et mindre nyt lån på kr. 12 mio. med en F5 rente på 4% inkl. bidragssats og 100% afdragsfrihed. Det ville have haft en renteudgift på ca. kr. 480.000 p.a. fremfor kr. 1.700.000. Så ville man have kunnet forsætte med at afvikle kr. 840.000 af gælden p.a. på de eksisterende lån. og nøjedes med en mindre eller ingen stigning i boligydelsen.

Nordea Kredit og muligvis Adlex (om de har modtaget et finansielt håndteringsvederlag) har begge haft en økonomisk interesse i den stores omlægning, der har udløst store gebyrer og kurtager til Nordea. Til gengæld kommer omlægningen til at betyde betydelige vanskeligheder med salget af andelsbeviser fremover til de maksimale andelskroner.

Det er første gang, at vi ser så jammerlig en omlægning af en A/B forenings realkreditlån. Det ærgrer også voldsomt da vi i vores valuarvurderinger altid opfordrer A/B foreningerne til at spørge os til råds. Vi har vores solide uddannelse fra handelshøjskolen, vores uddannelser som ejendomsmægler og valuar, vores fortid som ekstern lektor på CBS netop i finansiering og så 39 års erfarings fra den finansielle sektor. Vi får mavepine over at se her hvordan A/B Lange Carl er blevet villiedt af en Administrator der næppe har forstået konsekvensen og en finansiell rådgiver/sælger fra Nordea Banken, der alene har tænkt på sine egne indtægter.

Lad denne operation være alle til skræk og advarsel om at en bank ikke samtidig kan være sælger af finansielle produkter og rådgiver. I 2007 gjorde NordeaBanken den samme fadæse der dengang gik udover A/B Klostergården, der endte med et tvangssalg og store økonomiske tab for langt over 100 andelshavere. Nordea Banken tabte ikke så meget som en 10 øre på fallitten af A/B Klostergården.

Eneste finansielle redning for A/B Lange Carl er et markant rentefald der med 5% obligationslån vil give foreningen store kursgevinster og muligheden for at konvertere til den nye lavere rente. Så kan de glæde sig over kurtagen og gebyrerne nede i Nordeabanken. Det er alt andet end kønt. Andelshaverne har næppe forstået deres dispositioner.

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

22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

Ved at gå på hjemmesiden for boligejendomme udbudt af medlemmer af Danske Ejendomsmæglerforening, opnås en indikation af den realistiske kontante handelsværdi. Især til de læsere, der er revisorer af denne rapport skal det bemærkes, at den branchenormgivende forening DE ved redigeret vurderingsvejledning pr. 28-09-2018 har meddelt, at den kontante handelsværdi skal vurderes som den pris, der kan opnås ved en handel fra en andelsboligforening til investor. Den slags handler er der stort set ingen af. Derfor er dette krav til referencerne meningsløst.

Når vi som her anfører ejendomme handlet, som ikke er handlet eller udbudt fra en A/B forening til en investor er vores referencer således i åbenlys modstrid med vurderingsvejledningen. Enhver henvendelse til branchenormgiveren Dansk Ejendomsmæglerforening er konsekvent ubesvarede og Erhvervsstyrelsens ERST **kontorchef Christine Maxner** har meddelt, at hun ikke vil svare, idet alene en domstol kan fortolke regelsættet til A/B valuarvurderinger.

De ejendomme, der udbydes, er ofte i en teknisk væsentligt ringere stand end de ejendomme, der i 10 år eller mere har været ejet af andelsboligforeningerne. Især de ældre A/B foreninger ejer oftest meget vel vedligeholdte ejendomme. De ejendomme der handles/sælges typisk med et vedligeholdelsesefterslæb på kr. 3.000-6.000/m².

Finanstilsynets direktør Jesper Berg, har i 2017 fastsat sin egen vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer), §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden uden referencer til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger). Afløst d. 08-07-2022 af BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, ordret identisk.

BEK 417/2017 Værdiansættelse af almene boliger og private andelsboliger m.v.

§ 14. Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning efter bestemmelserne i §§ 6-8 med tillæg og fradrag i henhold til § 9, stk. 3, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Private andelsboligforeningsejendommers lejeindtægter fastsættes således:

5) Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Da andelsboligforeningens lejemål ved salg af ejendommen er fritaget for den værdimæssigt byrdefulde jf. Ejendoms Danmark og Finans Danmark 5-årige karensperiode for at kunne gennemføre BRL § 5 stk. 2 moderniseringer, er bank/realkredit fra 01-07-2020 begrænset til alene at vurdere efter kvadratmeterprincippet i BEK 417/2017 stk. 2 litra 5, idet kun meget få boligejendomme handles uden at været omfattede af Blackstonelovens 5-årige karensperiode. Det er oplagt at anvende www.finansdanmark.dk som statistik på ejerlejligheder i samme post. nr. som referencer jf. stk. 5. Hidtil har bank/realkredit meddelt – ingen kommentarer.

Det er min klare holdning, at en vel vedligeholdt ejendom er mere værd end en, hvor der i årtier er akkumuleret udestående istandsættelsesarbejder.

Man kan undre sig over den pengeregighed, der tilsyneladende er i København og især på Frederiksberg. Det er i hovedstaden, at tyngden af de største virksomheder ligger, det er her uddannelsesniveaet er højest, det er her, at de nye generationer ofte har arvet store formuer, det er her fast ejendom stiger kraftigst i værdi.

Finanstilsynet ved direktør Jesper Berg, tidligere Nykredit direktør har udgivet en vurderingsbekendtgørelse til bank og realkredit BEK807/2022. Der skal vurderes til ejendommens markedsværdi. Kunstige begreber som skrivebordsvurdering, konservativ vurdering må derfor ikke anvendes. Bank/realkredit skal ud fra denne Bekendtgørelse fastsætte ejendommens belåningsværdi=den kontante handelsværdi=markedsværdien=valuarværdien=dagsværdien. Kært barn har mange navne.

Det er valuarens og vurderingsmanden bank/realkredits opgave at værdiansætte vurderingsejendommen til den korrekte værdi. Desværre ser vi ofte alt for mange helt tilfældige vurderingsresultater fra bank/realkredit, der varierer fra kr. 15.000-50.000/m². Hvor A/B valuarer fremlægger sit vurderingsgrundlag, så meddeler bank/realkredit, at denne indsigt giver de ikke, hvorfor låntager holdes i fuldkommen ukendskab til deres vurderingsgrundlag ofte med urimelige underprisvurderinger.

Hvor A/B valuarer skal have en lang efteruddannelse 150 ECTS points svarende til 2½ års fuldtidsstudie, så stiller direktør Jesper Berg, Finanstilsynet ingen formelle kompetencekrav til bank/realkredits vurderingsfolk. Hertil, at afkastmetoden af bankernes egen brancheorganisation Finans Danmark i 2018 meddelte Folketinget, at afkastmetoden fører til helt vilkårlige og tilfældige vurderinger. Kun en DCF-10 beregning, hvor afkastprocenten jf. Bekendtgørelsens § 6 stk. 2 er underbygget i det størst mulige referencehandler fører til ens og retvisende vurderinger.

Direktør Jesper Berg, FT og direktør Ulrik Nødgaard, Finans Danmark FD, er begge forelagt disse ubekvemme fakta på finanskonferencen d. 01-09-2021 og har begge meddelt, at ingen af dem ønsker at indgå i dialog med andre end dem selv. Det er alarmende. Boligminister Kaare Dybvad Bek har udvist samme selvtilstrækkelige magtfuldkommenhed og hævder, at alene en handel kan stadfæste den kontante handelsværdi. Ejendomsskatterne bygger således på helt tilfældige offentlige ejendomsvurderinger. Belåningsværdierne fra bank/realkredit på helt vilkårlige vurderinger, hvor vurderingsgrundlaget hemmeligholdes. ABF Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation viser også her en fuldkommen passivitet.

Der er fremsat Lovforslag L163A som er i høring frem til 18-08-2022. Lovforslaget er fremsat idet de offentlige vurderinger på Andelsboligforeninger ophører pr. 01-01-2023. Lovforslaget bygger på en såkaldt ekspertrapportering, der afgav rapportering d. 21-12-2021. Ingen af de 7 medlemmer af ekspertgruppen nedsat af daværende Boligminister Kaare Dybvad Bech havde den mindste formelle vurderingskompetence og ingen af dem havde vurderingserfaring.

Cand.merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismanns høringssvar kan trækkes på www.wismann-as.dk. Lovforslaget udleveres på anmodning.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

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

23. Valuarvurdering

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

24. Referencepriser

Tabellerne nedenfor viser et udsnit af vores registrerede handler med boligudlejnings-ejendomme beliggende i København. De valuarer, der ikke anfører referencehandler opfylder ikke vurderingsnormen og har ofte vurderet uden at sikre sig kendskab til hvad der rent faktisk handles til.

| nr. | Ejendomme handler - opdateret d. 03-05-2023 | Postnum mer | Købesum | Areal bolig | Areal erhverv | Handled m2-pris- bolig 1Q 2021-4Q 2022 | Erhverv m2-pris- indlagt til yield 4,5%- 5,0% af nettoleje/m2 | Handelsdato | ejerløjliggheder handlet i samme Q | Handelspris kr/m2 i % af ejerløj- ligheder | ***** BRL § 5 stk. 2 leje pr.- m2, fastsat af LW | *****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor |
|-----|---|----------------|-----------------|-------------|---------------|--|--|-------------|--|---|---|---|
| 1 | Lundgårdet 13-15 | 2720 | kr. 15.750.000 | 617 | 58 | kr. 24.023 | kr. 16.000 | 29-03-2021 | kr. 34.568 | 69% | kr. 1.500 | 3,69% |
| 2 | *Sortedam Dossening 1, Nørrebrogade 8 | 2200 | kr. 132.100.000 | 1.928 | 1.155 | kr. 50.545 | kr. 30.000 | 29-03-2021 | kr. 45.144 | 112% | kr. 1.650 | 2,68% |
| 3 | Nordre Fasanvej 148 | 2000 | kr. 30.400.000 | 746 | 40 | kr. 39.678 | kr. 20.000 | 08-04-2021 | kr. 48.219 | 82% | kr. 1.600 | 2,74% |
| 4 | Jægersborg Allé 6 | 2920 | kr. 125.000.000 | 2.145 | 895 | kr. 43.671 | kr. 35.000 | 03-05-2021 | kr. 47.395 | 92% | kr. 1.650 | 2,77% |
| 5 | Ordrup Jagtvej 93-109 | 2920 | kr. 110.600.000 | 4.882 | 104 | kr. 23.289 | kr. 15.000 | 03-05-2021 | kr. 47.395 | 49% | kr. 1.500 | 3,73% |
| 6 | Frederikssundsvej 23, Højrevej 2-4 | 2400 | kr. 45.700.000 | 1.388 | 367 | kr. 26.579 | kr. 24.000 | 05-05-2021 | kr. 50.752 | 52% | kr. 1.500 | 3,30% |
| 7 | Vodrofsvej 20 | 1900 | kr. 18.100.000 | 420 | 0 | kr. 43.095 | kr. - | 15-06-2021 | kr. 56.872 | 76% | kr. 1.650 | 2,55% |
| 8 | **Nakskovvej 22 m.fl. | 2500 | kr. 198.000.000 | 7.453 | 66 | kr. 26.434 | kr. 15.000 | 26-06-2021 | kr. 41.519 | 64% | kr. 1.500 | 3,41% |
| 9 | Sankt Knuds Vej 3 | 1903 | kr. 23.000.000 | 474 | 0 | kr. 48.523 | kr. - | 29-06-2021 | kr. 56.872 | 85% | kr. 1.650 | 2,30% |
| 10 | Narre Søgade 7 | 1370 | kr. 64.000.000 | 1.370 | 54 | kr. 45.927 | kr. 20.000 | 01-07-2021 | kr. 59.163 | 78% | kr. 1.650 | 3,42% |
| 11 | Ole Suhrs Gade 13-15 | 1354 | kr. 57.855.000 | 1.560 | 312 | kr. 33.087 | kr. 20.000 | 01-07-2021 | kr. 59.163 | 56% | kr. 1.650 | 3,18% |
| 12 | Laurits Skaus Gade 3 | 2200 | kr. 42.000.000 | 1.460 | 80 | kr. 27.945 | kr. 15.000 | 01-07-2021 | kr. 50.752 | 55% | kr. 1.650 | 3,64% |
| 13 | Gammel Jernbanevej 16 | 2500 | kr. 16.300.000 | 507 | 334 | kr. 24.245 | kr. 12.000 | 28-07-2021 | kr. 41.519 | 58% | kr. 1.500 | 3,20% |
| 14 | St. Kongensgade 70 | 1264 | kr. 80.750.000 | 1.143 | 442 | kr. 55.179 | kr. 40.000 | 03-09-2021 | kr. 59.163 | 93% | kr. 1.650 | 2,24% |
| 15 | Martinsvej 5 | 1923 | kr. 30.500.000 | 528 | 0 | kr. 57.765 | kr. - | 25-11-2021 | kr. 58.395 | 99% | kr. 1.700 | 2,06% |
| 16 | Langelandsvej 17 | 2000 | kr. 35.000.000 | 798 | 0 | kr. 43.860 | kr. - | 27-12-2021 | kr. 52.230 | 84% | kr. 1.650 | 2,52% |
| 17 | Amagerbrogade 169 | 2300 | kr. 55.500.000 | 1.698 | 318 | kr. 28.940 | kr. 20.000 | 27-12-2021 | kr. 45.724 | 63% | kr. 1.600 | 3,23% |
| 18 | Århusgade 38 | 2100 | kr. 56.600.000 | 1.439 | 195 | kr. 36.284 | kr. 22.500 | 28-12-2021 | kr. 56.409 | 64% | kr. 1.650 | 2,80% |
| 19 | Rådhusvej 11-13 | 2920 | kr. 79.000.000 | 1.467 | 464 | kr. 46.735 | kr. 22.500 | 01-02-2022 | kr. 50.087 | 93% | kr. 1.750 | 2,34% |
| 20 | Gåsebakkevej 5-7 | 2500 | kr. 29.500.000 | 1.008 | 53 | kr. 28.477 | kr. 15.000 | 14-02-2022 | kr. 46.283 | 62% | kr. 1.600 | 3,26% |
| 21 | Duntholts Alle 3 | 2900 | kr. 32.500.000 | 805 | 205 | kr. 34.719 | kr. 22.200 | 01-08-2022 | kr. 67.398 | 52% | kr. 1.650 | 2,89% |
| 22 | Rosenvænget Alle 6 | 2100 | kr. 54.000.000 | 725 | 780 | kr. 47.586 | kr. 25.000 | 02-09-2022 | kr. 59.029 | 81% | kr. 1.750 | 2,46% |
| 23 | Falkoner Allé 36 | 2000 | kr. 59.375.000 | 952 | 920 | kr. 43.041 | kr. 20.000 | 03-10-2022 | kr. 55.520 | 78% | kr. 1.750 | 2,49% |
| 24 | Vesterbrogade 62-64 | 1620 | kr. 287.500.000 | 3.498 | 1.991 | kr. 59.423 | kr. 40.000 | 02-11-2022 | kr. 55.275 | 108% | kr. 1.750 | 1,99% |
| 25 | Guldborgsgade 7 A-B | 2200 | kr. 42.500.000 | 1.143 | 164 | kr. 34.313 | kr. 20.000 | 27-12-2022 | kr. 49.604 | 69% | kr. 1.750 | 3,17% |
| | Gennemsnit | | | kr. 1.598 | kr. 360 | kr. 38.935 | kr. 18.768 | | kr. 51.778 | 75% | kr. 1.636 | 2,88% |
| | Maksimum | | | kr. 7.453 | kr. 1.991 | kr. 59.423 | kr. 40.000 | | kr. 67.398 | 112% | kr. 1.750 | 3,73% |
| | Minimum | | | kr. 420 | kr. - | kr. 23.289 | kr. - | | kr. 34.568 | 49% | kr. 1.500 | 1,99% |

BEK007/2022 §18 stk. 2 litra 5, boligejendomme vurderes uden refencer til 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finansstilsynets vurderingsbekendtgørelse for banker/realcredit

BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Genlotte og Frederiksberg Huslejenævn, samt ejendomme sat til salg eller A/B valuarvurderet af valuarer MDE Medl. af Dansk Ejendomsmæglerforening

Exit aflastprocent er den samme som DCF-10 diskonteringsfaktor procent uddelt ved en omvendt beregning på de handlede referenceejendomme

For alle ejendomme er anvendt kr. 325-400/m2 i driftsomkostninger i de udførte DCF beregninger, en OMK-lejebegning fremfor en skønnet OMK-leje

Ejendomme med en lav kvadratmeterpris har typisk højere exit value afkast % end ejendomme med høj kvadratmeterpris, men omvendt mht. exit value aflastprocenterne

En længere DCF-beregning har flere driftsår og en langsommere ombygning. For DCF-20 ca. 0,25% lavere exit value afkast%

Referenceejd. skal være DCF-beregnet med samme DCF-periode som vurderingsejendommen for at kunne underbygge exit value aflast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsejendommen.

Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

Det er desværre udbredt blandt vores MDE kolleger, at de ikke anfører referenceejendomme til at underbygge deres vurdering eller kun anfører få f.eks. 2-5 og ofte med forkerte oplysninger og i reglen kun med kvadratmeterpriser.

Senest er Blackstonelovene trådt i kraft d. 01-07-2020. Før vedtagelsen hævdede branchens ordførende aktører, at indførelsen af 5-års karensperioder for at gennemføre BRL §5 stk. 2 moderniseringer ville medføre store prisfald fra 40% direktør Jannick Nytoft, Ejendom Danmark til andre mere moderate 10%-15%-20%. Men i sidste øjeblik inden vedtagelsen besluttede Folketinget at denne 5-årige karensperiode den skal ikke gælde for A/B foreningers ejendomme, der sælges. Derfor må disse ejendomme med samme logik være mere værd måske 5%-10%-15% mere værd end de ejendomme der tinglyses handlet.

Vi har spurgt alle realkreditinstitutterne hvor meget mere værdi de mener, at en ejendom uden karensperiode har. Ingen har villet svare. Mine beregninger når til en merværdi på ca. 11%. Jeg accepterer dog ikke branchens organisationers præmis, der ikke bygger på fakta og dokumentation men alene på mavefornemmelser.

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

På en konference d. 25-08-2020 forklarede direktør Michael Sehested CBRE, at priserne på boligejendomme skønt, at de nu var omfattede af en 5-årig karensperiode havde rettet sig, eller mere præcist at de ikke var faldet i pris. Det betyder dog ikke at ejendomme der ikke har karens ikke bør anlægges med en højere værdi måske 4-6% højere værdi end de ejendomme der har karens. Prisudviklingen på handlede boligejendomme har vist kraftige stigninger og helt upåvirkede af den 5-årige karensperiode for BRL § 5 stk. 2 moderniseringer.

25. Hvor stor en nøjagtighed bør der være på en valuarvurdering:

Vi er os bekendt eneste valuar, der i vores rapporter anfører, at valuarvurderingen bør ligge indenfor +/- 15-30 %.

| kr. | Valuarværdi | -30% | -15% | 15% | 30% |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Kontant handelsværdi | 182.800.000 | 127.960.000 | 155.380.000 | 210.220.000 | 237.640.000 |
| Boliger, værdi pr. m2 | 30.397 | 21.278 | 25.837 | 34.956 | 39.516 |

Vi har mødt en række revisorer herunder stats. aut. revisor **Søren Tholle, Buus Jensen**, har klaget over, at vi ikke udfører følsomhedsberegninger ved at variere OMK-leje og BRL § 5 stk. 2 lejen. Begge dele er meningsløse idet OMK-lejen er regelbestemt og BRL § 5 stk. 2 lejen fastlægges af de lokale Huslejenævn.

Vi har så spurgt revisor **Søren Tholle**, hvad man kan bruge en følsomhedsanalyse som nedenstående, der varierer fra besvarelsen kr. 292.721.732 til + 97% til minus 50%. **Søren Tholle** meddelte, at det ville han ikke svare på. Den viste følsomhed på lejen +/- 2% vil aldrig kunne føre til en ændring i den kontante handelsværdi fra kr. 292 mio. og så til + 44% 421 mio. eller til minus 34% kr. 192 mio. **Søren Tholle** Buus Jensen forholder sig ikke til fornuften i reglerne, men blot til egne fortolkninger.

Ifølge Erhvervsstyrelsen er det kun en domstol, der kan afgøre om regelsættet er fulgt.

Følsomhed

| Afkast/lejeniveau | -2% | -1% | 0 | 1% | 2% |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| -0,75% | 265.023.665 | 328.901.416 | 401.317.768 | 483.348.302 | 576.193.547 |
| -0,50% | 236.526.524 | 293.861.790 | 358.820.110 | 432.359.021 | 515.547.109 |
| -0,25% | 212.594.051 | 264.424.395 | 323.108.837 | 389.505.879 | 464.573.413 |
| 0 | 192.242.140 | 239.381.867 | 292.721.732 | 353.036.109 | 421.188.865 |
| 0,25% | 174.749.336 | 217.849.055 | 266.586.788 | 321.664.680 | 383.865.879 |
| 0,50% | 159.574.738 | 199.162.319 | 243.900.257 | 294.428.115 | 351.459.111 |
| 0,75% | 146.304.897 | 182.814.370 | 224.047.739 | 270.589.908 | 323.093.020 |

Kilde: valuar Erik Wiborg og medunderskriver Peter Sand. A/B Nørrebrohus d. 12-03-2019

26. Besvarelse

| Markedsværdi | areal i m2 | m2-pris i kr. | markedsværdi |
|---|------------|---------------|-----------------|
| Grundareal | 13.833 | kr. 1.304 | kr. 18.041.900 |
| Samlet boligareal | 6.015 | kr. 27.000 | kr. 162.405.000 |
| Antal boliglejligheder | 94 | kr. 30.397 | kr. - |
| Udnyttet tagareal | 0 | kr. - | kr. - |
| Udnyttet tagareal | 0 | kr. - | kr. - |
| Kælder | 1.599 | kr. 1.500 | kr. 2.398.500 |
| Boliger u/bad jf. BBR | 20 | kr. -170.000 | kr. -3.400.000 |
| Readualarele | 0 | kr. - | kr. - |
| Værdi af en ledig lejlighed | 64 | kr. 18.000 | kr. 1.152.000 |
| Erhvervsareal | 57 | kr. 12.000 | kr. 684.000 |
| Udhuse og garager | 382 | kr. 4.000 | kr. 1.528.000 |
| P-pladser og garager | 0 | kr. - | kr. - |
| Vedligeholdelsesefterslæb | 0 | kr. - | kr. - |
| bebyggelsesprocent | 0 | kr. - | kr. 182.809.400 |
| | | | |
| Markedsmæssig erhvervsleje | | leje pr. m2. | yield |
| Forrentning af nettoleje: | | kr. 603 | 0,94% |
| * Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til: | | kr. 1.650 | 4,44% |
| * Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering konkrete sager fra huslejenævnet Gentofte, Frederiksberg, København | | | |
| | | | |
| Ejendomsværdiens fordeling: | | | |
| Grundstykket: | | | kr. 18.041.900 |
| Bygningen | | | kr. 148.282.290 |
| Installationer | | | kr. 16.475.810 |
| Kontant handelsværdi | | | kr. 182.800.000 |

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 182.800.000 skriver kroner ethundredeottetitommillionerottehundredetusinde 00/100.

Ifølge Finanstilsynsdirektør Jesper Berg, (tidligere Nykredit direktør), ville ejendommen kunne værdiansættes af bank/realkredit uden én eneste referencehandel til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger efter vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, afløst d. 08-07-2022 af den ordrette identiske BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5 med belåningsværdien til ca. kr. 217.047.000.

Dette vurderingsprincip 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 §14 stk. 2 litra 5, som den korrekte vurderingsmetode.

Der er fremsat Lovforslag L163A som er i høring frem til 18-08-2022. Lovforslaget er fremsat idet de offentlige vurderinger på Andelsboligforeninger ophører pr. 01-01-2023. Lovforslaget bygger på en såkaldt ekspertrapportering, der afgav rapportering d. 21-12-2021. Ingen af de 7 medlemmer af ekspertgruppen nedsat af daværende Boligminister Kaare Dybvad Bech havde den mindste formelle vurderingskompetence og ingen af dem havde vurderingserfaring.

Cand.merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismanns høringssvar kan trækkes på www.wismann-as.dk. Lovforslaget udleveres på anmodning.

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

27. Habilitetserklæring:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover nærværende vurderingsforretning.

28. Bilag A., gode råd, møde og hot line service:

Bilag A er vedlagt og fremsendt på e-mail.

Wismann Property Consult A/S tilbyder tillige som en del af vores ydelse at møde op på en generalforsamling et beboermøde, et bestyrelsesmøde eller lignende. Gå på www.wismann-as.dk og læs andelsbolighåndbogen, læs om Blackstoneindgrebet, læs artikel om DCF-beregninger samt vores liste over referenceejendomme tinglyst handlet.

Vi betragter Andelsboligforeningens medlemmer som vores klienter og de er tilsvarende velkomne til at kontakte os om alt, hvad der har med denne rapport at gøre.

I. Gode råd til realkreditstrategi:

- a) Ejendommen og gældsætningen inkl. likvider svarede pr. 30-06-2022 til kr. 8.105/m² andelsareal eller ca. 26% af ejendommens kontante handelsværdi.
- b) Med en gæld på 26% af ejendomsværdien giver det mening med delvist afdragsfri realkredit lån. Andelshaverne bør dog huske at afdrag er en opsparing, hvor rente og bidragsydelse er en udgift.
- c) Såfremt, at banken forsat forventer stigende realkreditrenter, så bør andelsboligforeningen sige nej tak til de hyppige opkonverteringer, som bankerne tjener store gebyrindtægter på. Opkonverteringer giver ingen rentebesparelser og kursgevinsten har andelshaverne allerede uden opkonverteringer.
- d) Foreningen bør ikke have store beløb stående på en ikke forrentet indlånskonto.
- e) Alternativt nedbringe indestående ved at indføre fritagelse for boligydelse indtil, at likviditeten er nedbragt til 3-6 måneders pengestrømme eller førtidsnedbringe realkreditlånene.
- f) Ved optagelse af realkreditlån bør disse være med F5 rente og med 100% afdragsfrihed indtil LTV Loan To Value når ca. 40% af den belåningsværdi som realkreditten bedes meddele.**
- g) Ved optagelse af realkreditlån bør disse ske som F5 lån med fuld afdragsfrihed indtil belåningsgraden overstiger 40%, med en aktuel renteydelse på 3,0% i rente og 0,40%-0,50% i bidrag
- h) Realkreditten vil derfor muligvis meddele, en kunstig og ikke underbygget lav en belåningsværdi, hvor de ikke fremlægger deres vurderingsgrundlag, for både at kræve/anbefale en vis afvikling og presse foreningen til stærkt kursfølsomme 30-årige kontantlån, der hyppigt vil blive foreslået konverterede og således sikre realkreditten hyppige omlægningsindtægter og ved rentefald andelsforeningen store kurstab.
- i) Foreningen bør finansiere fremtidige istandsættelsesarbejder ved optagelse af til-lægslån med 100% afdragsfrihed indtil gælden når op på 40% af ejendommens kontante handelsværdi, fremfor opsparing på en negativt forrentet indlånskonto.

j) I bør anmode Nykredit, Nordea Kredit, RD eller Jyske Realkredit meddele jer følgende for ejendommen som den er nu samt efter den størst mulige udvikling:

- 1) senest registrerede belåningsværdi**
- 2) belåningsværdien som beregnet efter Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 1 (afkastprincippet med referenceejendomme) og §18 stk. 2 litra 5 til 75% af priserne på tilsvarende ejerboliger (kvadratmeterprincippet uden referencehandler).**
- 3) hvor stor en del af belåningsværdien, der kan tilbydes med F5 lån,**
- 4) hvor stort et lån, der kan tilbydes med 30 års afdragsfrihed eller hvor lang afdragsfrihed.**

- k) Det er økonomisk kontraproduktivt for andelshaverne at foreningen at nedbringe realkreditgælden til foreningen er gældfri. Jo mere gældfri en forening bliver jo dyrere bliver andelskronen. Andelsprioritetsgæld er typisk med fuldkommen variabel rente og koster 3%-7% p.a. hvorimod realkreditgæld med fast rente i 5 år p.t. koster 3,0% i rente og ca. 0,4% i bidragssats.

II: Balanceret budget og optimal boligafgift

- l) Boligydelsen som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.
- m) En for høj eller for lav boligydelse i A/B foreningen vil/kan blokere for salget af andelsbeviser til maks. andelskrone.
- n) En lavere boligydelse kan anvendes til at nedbringe andelshavernes private andelsprioritetslån eller andre private og dyrere gældsposter.
- o) Boligydelsen med et balanceret budget kan i forhold til 2021-2022 årsregnskabet skulle hæves med op til 25% svarende til kr. 1.000/md. for en gns. bolig, såfremt realkreditlånene d. 28-12-2022 blev omlagt til nye lån med 100% afdragsfrihed.
- p) **Endnu vigtigere er det at sikre, at igennem den lavere boligydelse fremmes muligheden for at sælge andelsbeviserne til højere andelskroner.**

III: Maksimér andelskronen

- q) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. kunstige/umotiverede hensættelser/reserver.
- r) **Andelskronen kan i forhold til 2021/2022 årsregnskabet hæves med op til 38% eller ca. kr. 6.700/andelskvadratmeter.**
- s) **Med den ulykkelige realkreditomlægning i december 2022 forudsiger vi, at det bliver vanskeligt fremover at sælge andelsbeviserne til maks. andelskrone.**
- t) En kunstig lav andelskrone gør andelshaverne økonomisk stavnsbåndne, samt giver lange ventelister.
- u) Andelshavere, der er modstandere af en retvisende værdiansættelse og en maksimal andelskrone kan forsat frit sælge deres andelsbevis lige så billigt som de måtte ønske så længe, at der i salget ikke indgår et gaveelement.

IV: Øvrige anbefalinger:

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

- v) Er foreningen medlemmer af Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation bør de udmelde sig, da ABF arbejder kontraproduktivt for andelshaverne.
- w) Jeg tilbyder gerne et møde her på mit kontor for at drøfte jeres muligheder og evt., hvad I bør beslutte mht. andelskronen.
- x) Foreningen bør selv trække de oplysninger som valuar anmoder om fremfor at betale administrator, som flere gør, på kr. 3.750-5.000 for en ekspeditionsopgave, der tager få minutter.
- y) Administrators såkaldte gennemgang af valuarvurderingen såfremt den sker, bør følges af skriftlig rapportering, der forklarer helt præcist, hvad det er som administrator har kontrolleret i valuares vurdering, der kan retfærdiggøre et vederlag på f.eks. kr. 3.750. Rapporteringen bør fremsendes til valuar.
- z) **Newsec/Datea, DEAS og Vest Administration har indført ekspeditionsgebyr på p.t. op til kr. 5.000 såfremt, at administrator anmodes om at fremsende et eller flere dokumenter. Beløbet opkræves uanset om administrator udfører en helt igennem værdiløs efterprøvning af valuares vurderingsrapport. Valuarrapporten gennemgås rutinemæssigt af revisor.**

V: Tilbud om refinansiering af ejendommen i det uigennemskuelige marked for realkredit og banklån.

æ)Ved håndtering af refinansiering af ejendommen tilbyder jeg at gennemføre dette for kr. 10.000 plus moms.

29. Copyright:

Denne vurderingsforretning må ikke uden vores skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist uden, at der henvises til Wismann Property Consult A/S. Vurderingsrapporten kan umiddelbart udleveres til samtlige medlemmer af andelsboligforeningen samt potentielle købere af andelsbeviser.

30. Professionel ansvarsforsikring police nr. 156-76217994-30010

Cand.merc., ejendomsmægler & valuar Lars Wismann har en professionel ansvarsforsikring: Police nr. 156-76217994-30010 tegnet hos HDI Gehrling, der dækker ejendomsmæglervirksomhed efter gældende regler L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018.

31. Indsigelser eller forespørgsler til indholdet i valuarrapporten:

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

Revisorer eller administratorer, der anfægter rigtigheden i valuares vurderingsresultat, men i øvrigt ikke har indsigelser til valuares vurderingsmetode, referenceejendomme og vurderingsforudsætninger, vil med en sådan indsigelse ikke være dækket af deres professionelle ansvarsforsikring.

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

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.

En revisor eller en administrator har således i reglen ingen formelle kompetencer til at kunne anfægte valuarens vurderingsresultater og henvisningen til ISA 540 eller, hvad andre valuarer vurderer til udfra et "argumentum ad populum", når mange siger det samme, har de mange nødvendigvis ikke ret, er decideret uprofessionelt og ansvarspådragende og er ikke omfattet af revisors eller administrators professionelle ansvarsforsikring.

Vi skal derfor advare imod stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO, Jørn Munch, Redmark og Lars Rasmussen, Revisionsinstituttet, Anders Holmgaard Christiansen, Grant Thornton samt Cobblestone, Ejendomsadministrator, der alle er uden formelle vurderingskompetencer.

Vi henviser til vores hjemmeside, hvor vi har indlagt vores indbringelse af disse stats. Aut. Revisor, der uden formel kompetence og uden en professionel ansvarsforsikring, mener at de bedre end valuar kan værdiansætte ejendommene med vurderinger efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b.

Enhver rådgiver bør skulle kunne forklare sig og tilbyde en åben og professionel dialog med sin klient og klientens valuar, hvilket de indbragte revisorer afviser.

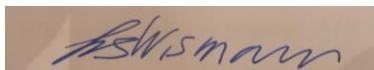
Kommer andelsboligforeningen udfor tilsvarende arrogante og for andelshaverne økonomisk skadende revisoradfærd, bør andelsboligforeningen skifte revisor.

32. Dato og underskrift:

København d. 05-06-2023

Som vurderingsmand:

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



Lars Wismann, projektchef & direktør,

cand.merc., ejendomsmægler & valuar

Se i øvrigt vores hjemmeside