

Indberetning af markedsdata til ny offentlig vurdering med historiske afkast

1. Indledning

I forbindelse med udvikling og etablering af et nyt system til offentlig vurdering af erhvervsejendomme indsamler Ejendomsforeningen Danmark markedsdata fra ejere og administratorer af investeringsejendomme. Markedsdata af høj kvalitet skal medvirke til at give det bedste datagrundlag for en ny vurderingsmodel og de bedste betingelser for mere korrekte vurderinger.

Markedsstatistikken består allerede nu af data om aktuel leje og tomgang. Hertil er en videreudvikling påbegyndt i form af oplysninger om værdiansættelser og historiske afkast.

Udover at kunne danne et korrekt grundlag af høj kvalitet til de fremtidige offentlige vurderinger af erhvervsejendomme vil Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik fortsat give medlemmerne en markedsindsigt og være med til at tegne branchens rolle i det danske samfund. Det betyder blandt andet, at deltagere i markedsstatistikken vil være med til at understøtte og udbygge det statistiske grundlag, som kommer såvel dataleverandører som aktører på markedet for investeringsejendomme til gavn. Markedsstatistikken er allerede i dag den største database med nøgletal om markedet for investeringsejendomme, og deltagere kan få adgang til for eksempel markedsudvikling, nøgletal og benchmarkanalyser, som Ejendomsforeningen Danmark fortsat videreudvikler.

2. Nemt at indberette data

En væsentlig forudsætning for en høj kvalitet af statistikken er dels korrekte indberetninger og dels en bred dækning af statistikkens forskellige variable. Det skal blandt andet sikres ved at gøre dataindleveringen så nem som overhovedet muligt for de enkelte indberettere, samt at indsamlingen af data i videst muligt omfang er standardiseret.

Derfor er der udarbejdet standarder for indberetninger til markedsstatistikken med udgangspunkt i den måde, hvorpå data er tilgængelige hos de fleste ejere og ejendomsadministratorer. Da der kan være forskellige tilgange til oplysninger om værdiansættelse, afkast og aktuel leje og tomgang, er der udarbejdet beskrivelser af de oplysninger, der skal indsamles for at skabe en anvendelig, troværdig og gennemsigtig statistik. Disse fremgår af henholdsvis afsnit 5, 6 og 7.

3. Fortrolighed

Data indsamles og bearbejdes af Ejendomsforeningen Danmark. Ejendomsforeningen Danmark behandler data fortroligt. Der er udarbejdet en fortrolighedserklæring, der udfyldes af dataejer og Ejendomsforeningen Danmark. ED offentliggør udelukkende data i aggregeret form, således at oplysninger om enkelte ejendomme og enkelte aktører ikke kan finde sted. Dette gælder også i forbindelse med vurderingsarbejdet, hvor de indberettede data udelukkende vil blive anvendt til udarbejdelse af overordnede normtal til vurderingerne.

4. Generelt vedrørende indberetning af markedsdata om værdiansættelse, tomgang og aktuel leje og historiske afkast

Standarden for indberetning af data bør ske i forhold til nedenstående beskrivelser og skabeloner, hvor de indleverede registreringer i videst muligt omfang lever op til de fastlagte definitioner. Det vil dog være muligt at aftale særlige afvigelser fra standarden med Ejendomsforeningen Danmark, således at indsamlingen tilpasses datakilden bedst muligt, så det fortsat er nemt at indberette data.

Nedenstående forslag er udarbejdet i samarbejde med administratorer af ejendomme. Udtrækkene leveres til Ejendomsforeningen Danmark i Excel, men der kan også laves aftaler om andre formater.

Ved sektor forstås udlejningstype, hhv. kontor, butik, industri, bolig og andet erhverv.

Sektorafgrænsning i markedsstatistikken

Markedsstatistikken anvender en sektorinddeling på enhedsniveau:

- Kontor
- Butik
- Industri
- Bolig
- Andet erhverv
- Sekundære arealer

Sektorerne kan blandt andet indeholde følgende anvendelsesmuligheder:

Kontor omhandler eksempelvis kontorlejemål, kontorhoteller og lignende lejemål, som anvendes til egentlig erhvervsmæssig anvendelse. Det kan også omhandle læge- eller tandlægeklinikker i beboelsesejendomme, som er særligt indrettede til en erhvervsmæssig anvendelse.

Butik omfatter dagligvarebutikker, butikker i strøgejendomme, butikcentre, og varehuse. Restauranter, cafeer og lignende hører også ind under denne kategori.

Industri dækker over svær eller let industri, værksteder men også lagerlejemål og lejemål til logistik og distribution. Kælderlejemål, der anvendes til lager, hører også ind under industri.

Bolig er boliglejemål og kan være alt fra lejemål i etageboliger til udlejning af enkelte beboelsesejendomme eller dele heraf.

Andet erhverv består af undervisnings- eller sundhedsinstitutioner, børnepasning, lejemål til fritid og kultur samt hoteller og parkering. Dertil kommer også ubebyggede grunde, antennepladser, reklameskilte samt øvrigt erhverv inden for eksempelvis land- og skovbrug.

Sekundære arealer omhandler andre udlejede arealer, som ofte er i forbindelse med et primært lejemål. Sekundære arealer kan for eksempel være depoter, rengøringsrum eller loftsrum. Det kan også være et kælderrum, såfremt det anvendes til depot og ikke som lagerplads i forbindelse med eksempelvis et butikslejemål.

Blandet ejendom: Mens lejemål kan opdeles i leje og areal efter flere forskellige sektorer, må ejendommens sektor kun antage én værdi. Hvis der er tale om en blandet ejendom, kan sektoren fastsættes på baggrund af lejen. Der sondres mellem erhvervslejemål og boliglejemål, hvor erhvervslejemål omhandler kontor, butik, industri og andet erhverv.

- Hvis over 50 procent af lejen kommer fra erhverv og lejen fra kontor udgør den største andel, er ejendommen kontor.
- Hvis over 50 procent af lejen kommer fra erhverv og lejen fra butik udgør den største andel, er ejendommen butik.
- Hvis over 50 procent af lejen kommer fra erhverv og lejen fra industri udgør den største andel, er ejendommen industri.
- Hvis over 50 procent af lejen kommer fra erhverv og lejen fra andet erhverv udgør den største andel, er ejendommen andet erhverv.
- Hvis over 50 procent af lejen kommer fra bolig, er ejendommen bolig.

5. Indberetning af markedsdata om værdiansættelse

5.1. Levering og opgørelsesdato

Kildedata vil blive indsamlet med faste periodiske mellemrum baseret på de tekniske muligheder hos dataejer. Ved levering oplyses dato for værdiansættelserne. Udgangspunktet vil være værdiansættelsen pr. 31. december. Data leveres på ejendomsniveau.

5.2. Indberetning af data – værdiansættelse

Variabelnavn	Obligatorisk	Valgfri
Ejendomsnummer	X	
BBR ejendomsnummer		X
Kommunekode		X
Adresse	X	
Postnummer	X	
By		X
Sektor	X	
Areal	X	
Ejendomsværdi	X	
Indtægter	X	
Udgifter	X	
Forrentningskrav	X	
Inflation		X
Fase 3 reguleringer	X	
Opgørelsesdato	X	

*Se bilag 1 for beskrivelser af de enkelte variable samt eksempel på en indberetning.

6. Indberetning af markedsdata – tomgang og aktuel leje

6.1. Levering, standarder og opgørelsesdato

Tomgang i markedsstatistikken (og aktuel leje) er baseret på kvartalsvise data, som afspejler markedsforhold hvert kvartal. Af registreringshensyn er opgørelsesdatoen fastlagt til den sidste dag forud for hvert påbegyndte kvartal, det vil fx sige den 31.12 for 1. kvartal, den 31.3 for 2. kvartal, 30.6 for 3. kvartal og 30.9 for 4. kvartal.

6.2. Indberetning af data – tomgang og aktuel leje

Variabelnavn	Obligatorisk	Valgfri
Enhedsnummer/Unikt identifikationsnummer	X	
Tomgangsstatus	X	
Indflytningsdato	X	
Kommunekode		X
BBR ejendomsnummer		X
Adresse	X	
Postnummer	X	
By		X
Lejemålets sektor	X	
Samlet areal	X	
Areal kontor		X
Areal butik		X
Areal industri		X
Areal bolig		X
Areal andet erhverv		X
Areal sekundært		X
Leje inkl. drift	X	
Leje kontor		X
Leje butik		X
Leje industri		X
Leje bolig		X
Leje andet erhverv		X
Leje sekundær		X
Midlertidig lejenedsættelse	X	
A conto driftsomkostninger	X	
Øvrige driftsomkostninger		X
Handlet eller under afvikling		X
Kundenavn		X
Opgørelsesdato	X	
*Se bilag 2 for beskrivelser af de enkelte variable samt eksempel på en indberetning.		

6.3. Opdeling af leje

Såfremt lejemålet har forskellige anvendelsesmuligheder, kan lejen opdeles på forskellige sektorer, jf. afsnit 4 om blandet ejendom. Hvis det ikke muligt at opdele lejen på disse sektorer, kan det være nødvendigt at benytte en fordelingsnøgle til at fordele lejen. Fordelingsnøglen kan for eksempel være arealet eller en anden fordelingsnøgle, der er passende til lejemålet. Hvis der ikke kan findes en passende fordelingsnøgle til lejen, lægges lejen i den anvendelse, hvor det skønnes, at over halvdelen af den aktuelle årsleje stammer fra. Hvis den er mindre end halvtreds procent for alle anvendelser, lægges lejen i andet erhverv.

6.4. Opdeling af areal

Ligeledes er det væsentligt, at arealet opdeles efter sektor. Hvis det ikke er muligt at opdele lejemålet på disse sektorer, kan det være nødvendigt at foretage et skøn vedrørende det pågældende lejemål. Hvis det ikke er muligt at lave et skøn, vælges det at lægge arealet i den sektor, hvor over halvdelen af den aktuelle årsleje stammer fra. Sidstnævnte kan om yderst nødvendigt være baseret på et skøn.

6.5. Opdeling af ikke-kategoriserede erhvervslejemål

I nogle tilfælde er der for erhvervslejemål i indberetteres administrative systemer ikke en sontring mellem typen af erhvervslejemål. Det betyder, at der skal tilføjes oplysninger om, hvorvidt lejemålet er kontor, butik eller industri.

Det er essentielt for Ejendomsforeningen Danmark, at dette registreringsarbejde (som kun skal laves én gang) også kommer til at betyde et så begrænset ressourcetræk for den enkelte indberetter som overhovedet muligt. Derfor vil Ejendomsforeningen Danmark koordinere og bistå med arbejdet således, at processen bliver så let som muligt.

6.6. Vejledning til udtræk af markedsdata fra UNIK BOLIG 4

De markedsdata, som deltagerne indberetter, bliver genereret på baggrund af de administrative systemer, hvor lejemaaloplysninger indgår. For langt hovedparten gælder, at ejendommene administreres i systemet UNIK Bolig 4. På den baggrund er der i samarbejde med deltagende i markedsstatistikken udarbejdet en vejledning til, hvorledes markedsdata og bl.a. aktuel leje og tomgang kan opsættes og udtrækkes i UNIK BOLIG4. [Se vejledning](#).

Indberetning af markedsdata for historiske afkast

6.7. Levering, standarder og opgørelsesdato

Data for historiske afkast indsamles med faste tidsintervaller. Det kan for eksempel være årligt, halvårligt eller kvartalsvist. Det bør fremgå af hver enkelt registrering for ejendomme, hvilket år værdierne vedrører. For nye indberettere af markedsdata til historiske afkast indstilles til at indberette oplysninger bagudrettet for en historisk periode. Dette aftales bilateralt. Data leveres på ejendomsniveau.

6.8. Indberetning af data – historiske afkast

Variabelnavn	Obligatorisk	Valgfri
Ejendomsnummer		X
BBR ejendomsnummer		X
Kommunekode		X
Adresse		X
Postnummer		X
By		X
Sektor		X
Areal		X
Opgørelsesår		X
Primo ejendomsværdi		X
Ultimo ejendomsværdi		X
Indtægter		X
Udgifter		X
Investeringer		X
Delsalg		X
Delkøb		X
Periodens køb af ejendom		X
Ejendommens købsdato i perioden		X
Ejendommens købspris i perioden		X
Periodens salg af ejendom		X
Ejendommens salgsdato i perioden		X
Ejendommens salgspris i perioden		X
Opgørelsesdato		X
*Se bilag 3 for beskrivelser af de enkelte variable samt eksempel på en indberetning.		

Bilag 1: Værdiansættelsesdata - Forklaringer på variable

Ejendomsnummer	Unik ejendomskode i indberetterens system. Det er en fordel, hvis koden er konsistent for ejendomme over tid.
BBR ejendomsnummer	Ejendomsnummeret består af 6 cifre og identificerer den enkelte vurderingsejendom entydigt indenfor kommunen. Hvis BBR ejendomsnummeret ikke kendes, kan feltet være blankt
Kommunekode	Kommunennummeret har tre cifre, hvor for eksempel 101 er Københavns Kommune og 751 er Aarhus Kommune.
Adresse	Skal indeholde vejnavn og husnr.
Postnummer	
By	
Sektor	Ejendommens sektor kan være kontor, butik, industri, bolig eller andet erhverv. Se vejledning i forbindelse med sektorangivelse for blandede ejendomme. Hvis ejendommestypen ikke kendes, kan feltet være blankt.
Areal	Ejendommens areal i kvm. (typisk opgjort som bruttoareal).
Ejendomsværdi	Markedsværdi af ejendommen (= den tilbagediskonterede værdi af nettoindbetalingerne fratrukket evt. reguleringer).
Indtægter	Lejeindtægterne og andre indtægter, som lægges til grund for værdiansættelsen, og som indgår i fase 1 i den afkastbaserede model. Hvis der er anvendt en DCF model, skal alle pengestrømmene indberettes.
Udgifter	Driftsudgifter og andre omkostninger, som lægges til grund for værdiansættelsen, og som indgår i fase 1 i den afkastbaserede model. Hvis der er anvendt en DCF model, skal alle pengestrømmene indberettes.
Forrentningskrav	Det reale forrentningskrav, som anvendes i den afkastbaserede model før reguleringer. Hvis der anvendes en DCF-model, skal der angives det reale forrentningskrav eksklusiv inflation. Se Ejendomsforeningen Danmarks publikation Værdiansættelse af investeringsejendomme – Definition af forrentningskrav
Inflation	Hvis der er anvendt en inflationsats i værdiansættelsen, skal den angives her. Det vil være relevant for værdiansættelser med DCF-modellen.
Fase 3 reguleringer	Fase 3 reguleringer anvendt i værdiansættelsen angives her. Fase 3 reguleringer kan for eksempel være fradrag for tomgang, opsat vedligehold, forrentning af deposita og midlertidige lejenedsættelser.
Opgørelsesdato	Dato for opgørelsestidspunktet (typisk 31. december).

Eksempel på kildedata med værdiansættelser

Ejendomsnummer	BBR ejendomsnummer	Kommunennummer	Adresse	Postnummer	By	Sektor	Areal
1	411680	101	Nørre Voldgade 2	1358	København K.	Kontor	1.460
2	49494A	851	Vesterbro 18	9000	Aalborg	Butik	10.000

Ejendomsværdi	Indtægter	Udgifter	Forrentningskrav	Inflation	Fase 3 reguleringer	Opgørelsesdato
27.925.625	2.371.452	-857.502	4,75	-	-3,947,006	31-12-2016
100.000.000	10.000.000	-5.000.000	5,00	-	0	31-12-2016

Bilag 2: Markedsdata - Forklaringer på variable

Enhedsnummer/Unikt identifikationsnummer	Hver enhed skal angives med unikt identifikationsnummer. Data skal så vidt muligt afleveres på lejemålsniveau, hvor der er flere lejere i samme ejendom. For at kunne lave en samlet økonomisk tomgangsprocent indberettes alle data – både tomme og udlejede.
Ejendomsnummer	Unik ejendomskode i indberetterens system. Såfremt ejendomsnummeret kan udledes af enhedsnummeret/det unikke identifikationsnummer, er feltet ikke påkrævet. Det er en fordel, hvis koden er konsistent over tid og svarer til ejendomsnummeret for indberetninger af værdiansættelse og historiske afkast.
Tomgangsstatus	I feltet ”Tomgang” angives et ”NEJ”, hvis lejemålet er udlejet, eller et ”JA”, hvis det drejer sig om et ledigt lejemål.
Indflytningsdato	Indflytningsdatoen er den dato, hvor den nuværende aktivitet er startet, herunder tomgang. Hvis bygningen har stået tom siden 12-10-2015, så er det denne dato, der skal angives som værende indflytningsdato. Hvis bygningen har været udlejet siden 12-10-2015, så er det denne dato, der skal angives som værende indflytningsdato. Hvis indflytningsdatoen ikke haves skrives N/A (not available).
Kommunekode	Kommunennummeret har tre cifre, hvor for eksempel 101 er Københavns Kommune og 751 er Aarhus Kommune. Kommunekoderne kan findes på Danmarks statistiks hjemmeside: Kommunekoder
BBR ejendomsnummer	Ejendomsnummeret består af 6 cifre og identificerer den enkelte ejendom entydigt inden for kommunen. Hvis BBR ejendomsnummeret ikke kendes, kan feltet være blankt.
Adresse	Skal indeholde vejnavn og husnr.
Postnummer	
By	
Lejemålets sektor	Udfyldes kun for lejemål, hvor areal og årsleje ikke er opdelt på sektor. I feltet skal der angives primær sektor for lejemålet. Her kan også angives erhverv, hvis lejemålet ikke kan opdeles yderligere.
Samlet areal	Areal i alt er en sammentælling af de efterfølgende arealfelter. Areal angives i kvadratmeter (typisk opgjort som bruttoareal).
Areal kontor	Areal angives i kvadratmeter. For definition af sektorinddelinger efter kontor, butik, industri, bolig og andet erhverv se afsnit 4 om blandet ejendom.
Areal butik	
Areal industri	
Areal bolig	
Areal andet erhverv	
Areal sekundært	
Leje inkl. drift	Feltet er en sammentælling af felterne kontorleje, butiksleje, industri- /lagerleje, boligleje, andet erhverv leje, leje sekundære arealer, midlertidig lejenedsættelse og a conto drift. Beløb angives i kroner ekskl. moms
Leje kontor	Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms. Se vejledning til indberetning af markedsdata for, hvorledes den aktuelle leje er defineret.
Leje butik	
Leje industri	
Leje bolig	
Leje andet erhverv	
Leje sekundær	

Midlertidig lejenedsættelse	En eventuel midlertidig lejenedsættelse vil altid være tidsbegrænset. Midlertidig lejenedsættelse defineres som den aktuelle midlertidige årslejenedsættelse på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
A conto driftsomkostninger	A conto drift er omkostninger ekskl. moms, der betales af lejer. For enheder med nettolejekontrakter skal feltet indeholde diverse tillæg til lejen, som for eksempel ejendomsskat og fællesudgifter, men forbrugsudgifter, som for eksempel vand og varme skal ikke indgå i a conto drift.
Øvrige driftsomkostninger	Her kan indgå forbrugsudgifter som for eksempel vand og varme.
Handlet eller under afvikling	Variablen kan antage følgende værdier på opgørelsesdatoen i hvert kvartal: 3=enheden er købt siden sidste kvartal, 2=enheden er solgt siden sidste kvartal og indgår ikke mere i data, 1=enheden er under udvikling, 0= enheden ikke handlet eller under udvikling. Se vejledning til indberetning af markedsdata for definition af en udviklingsejendom.
Kundenavn	
Opgørelsesdato	Dato for opgørelsen af markedsdata. Markedsdata indberettes som udgangspunkt kvartalsvist per ultimo hvert kvartal.

Eksempel på indberetning af data om aktuel leje og tomgang

Enhed	Tomgang	Indflytningsdato	Kommunenummer	BBR ejendomsnr	Adresse	Postnr.	By	Areal i alt
5-1-303-7	NEJ	05-03-2012	101	123456	Vej 1	1358	Kbh.	343
2-4-40-2	JA	07-09-2013	756	123457	Vej 2	7430	Ikast	274

Kontor areal	Butik areal	Industri areal	Bolig areal	Andet erhverv areal	Sekundære arealer	Leje inkl. drift. I alt	Kontor leje
0	343	0		0	0	361.600	0
174	0	0	0	0	0	119.200	169.200

Butik leje	Industri leje	Bolig leje	Andet erhverv leje	Sekundære arealer leje	Midlertidig lejenedsættelse	A conto drift	Øvrige driftsomk.	Handlet eller under afvikling
361.600	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	50.000	0	0	0

Bilag 3: Afkast - Forklaringer på variable

Ejendomsnummer	Unik ejendomskode i indberetterens system. Det er en fordel, hvis koden er konsistent for ejendomme over tid.
BBR ejendomsnummer	Ejendomsnummeret består af 6 cifre og identificerer den enkelte vurderingsejendom entydigt indenfor kommunen. Hvis BBR ejendomsnummeret ikke kendes, kan feltet være blankt
Kommunekode	Kommunennummeret har tre cifre, hvor for eksempel 101 er Københavns Kommune og 751 er Aarhus Kommune.
Adresse	Skal indeholde vejnavn og husnr.
Postnummer	
By	
Sektor	Ejendommens sektor kan være kontor, butik, industri, bolig eller andet erhverv. Se vejledning i forbindelse med sektorangivelse for blandede ejendomme. Hvis ejendommestypen ikke kendes, kan feltet være blankt.
Areal	Ejendommens areal i kvm. (typisk opgjort som bruttoareal)
Opgørelsesår	Angiver opgørelsesåret for primo- og ultimoopgørelser, indtægter og udgifter
Primo ejendomsværdi	Angiver ejendomsværdien primo perioden.
Ultimo ejendomsværdi	Angiver ejendomsværdien ultimo perioden.
Indtægter	Ejendommens indtægter i perioden.
Udgifter	Ejendommens udgifter i perioden.
Investeringer	Investeringer i perioden er defineret i regnskabet.
Delsalg	Delsalg er salg af en del eller flere dele af ejendommen i perioden. Det kan for eksempel være salg af ejerlejligheder i restejendommen.
Delkøb	Delkøb er køb af dele til ejendommen. Det kan for eksempel være køb af ejerlejligheder i restejendomme
Periodens køb af ejendom	
Ejendommens købsdato i perioden	Hvis ejendommen er købt i perioden, (N) er lig med "JA", angives købsdato. Ellers skal feltet være blankt.
Ejendommens købspris i perioden	Hvis ejendommen er købt i perioden, (N) er lig med "JA", angives ejendommens købspris. Købspris angives uden købsomkostninger, som for eksempel stempelafgift og ekstern rådgivning til økonomisk, juridisk og teknisk bistand samt mæglersalær.
Periodens salg af ejendom	Angiver om ejendommen er solgt i perioden. Hvis ejendommen er solgt i perioden, skal der angives "JA". Ellers skal feltet være blankt.
Ejendommens salgsdato i perioden	Hvis ejendommen er solgt i perioden, (Q) er lig med "JA", angives salgsdato. Ellers skal feltet være blankt.
Ejendommens salgspris i perioden	Hvis ejendommen er solgt i perioden, (Q) er lig med "JA", angives ejendommens salgspris. Salgspris angives uden salgsomkostninger som for eksempel stempelafgift og ekstern rådgivning til økonomisk, juridisk og teknisk bistand samt mæglersalær
Opgørelsesdato	Dato for opgørelsestidspunktet for hvilket dataudtrækket er gyldigt.

Eksempel på kildedata med historiske afkast

Ejendomsnummer	BBR ejendomsnummer	Kommunenummer	Adresse	Postnummer	By	Sektor	Areal
1	411680	101	Nørre Voldgade 2	1358	København K.	Kontor	1.460
2	49494A	851	Vesterbro 18	9000	Aalborg	Butik	10.000

Opgørelsesår	Primo ejendomsværdi	Ultimo ejendomsværdi	Indtægter	Udgifter	Investeringer	Delsalg	Delkøb
2016	27.705.000	27.925.625	1.899.138	-905.931	0	0	0
2016	99.000.000	100.000.000	10.500.000	-4.500.000	-1.000.000	0	0

Periodens køb af ejendom	Ejendommens købsdato i perioden	Ejendommens købspris i perioden	Periodens salg af ejendom	Ejendommens salgsdato i perioden	Ejendommens salgspris i perioden	Opgørelsesdato
-	-	-	-	-	-	31-12-2016
-	-	-	-	-	-	31-12-2016