



Indberetning af værdiansættelser

1. Indledning

Indberetning af den værdiansættelse, som fx er opgivet i årsregnskabet. Indberetningen på ejendomsniveau sker årligt, som udgangspunkt pr. 31. december eller 1. januar. Der er mulighed for at indberette de grundlæggende oplysninger, der indgår i den afkastbaserede metode: markedsleje, driftsomkostninger, forrentningskrav og fase3- reguleringer, men det er også muligt at indberette værdiansættelser efter DCF-metoden.

Indberetningen kan foretages enten igennem EjendomDanmarks indberetningsportal eller ved fremsendelse af sikker (krypteret) mail til markedsstatistik@eid.dk.

Hvis værdiansættelsen er sat til anskaffelsesværdien, er den ikke relevant for markedsstatistikken.

2. Sektorafgrænsning

Markedsstatistikken anvender en sektorinddeling på ejendomsniveau:

- Kontor
- Butik
- Industri
- Bolig
- Andet erhverv

Sektorerne kan blandt andet indeholde følgende anvendelsesmuligheder:

Kontor omhandler eksempelvis kontorejendomme, kontorhoteller og lignende ejendomme, som anvendes til egentlig erhvervsmæssig anvendelse.

Butik omfatter dagligvarebutikker, strøgejendomme, butikcentre og varehuse.

Industri dækker over fx svær eller let industri og værksteder.

Bolig kan være større boligudlejningsejendomme eller mindre ejendomme til udlejning.

Andet erhverv består af fx undervisnings- eller sundhedsinstitutioner, børnepasning, hoteller og parkeringshuse. Dertil kommer også ubebyggede grunde, samt øvrigt erhverv inden for eksempelvis land- og skovbrug.

Hvis der er tale om en blandet ejendom, kan sektoren fastsættes på baggrund af lejen på lejemålsniveau. 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.

3. Datapunkter

Følgende tabel er en oversigt over, hvad der er muligt at indberette med hensyn til data om værdiansættelser. Bemærk at nogle af variablene vil være obligatoriske. Der vil ligge en dertilhørende skabelon til denne oversigt under punktet 'Værdiansættelser' på ejd.dk/statistik/indberetning/.

Variabel	Obligatorisk	Forklaring
Ejendomsnummer	X	Unik ejendomscode 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		Kommunekoden har tre cifre, hvor for eksempel 101 er Københavns Kommune og 751 er Aarhus Kommune. Kommunekoderne kan findes på Danmarks statistiks hjemmeside: Kommunekoder
Adresse	X	Skal indeholde vejnavn og husnummer.
Postnummer	X	Postnummer.
By		By.
Sektor		Ejendommens sektor kan være kontor, butik, industri, bolig eller andet erhverv. Se vejledning i forbindelse med sektorangivelse for blandede ejendomme. Hvis ejendommstypen ikke kendes, kan feltet være blankt.
Areal	X	Ejendommens areal i kvm. (typisk opgjort som bruttoareal).
Ejendomsværdi		Markedsværdi af ejendommen (= den tilbagediskonterede værdi af nettoindbetalingerne fratrukket evt. reguleringer).
Indtægter	X	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	X	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	X	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.
Inflation		Hvis der er anvendt en inflationssats 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.
Virksomhed der indberettes for		Hvis indberetteren administrerer for flere virksomheder, da kan virksomhedernes navn angives. Det kan også være CVR-nummeret som angives.
Brutto-/Nettoleje		Indikation af brutto- eller nettoleje.

EJENDOMDANMARKS MARKEDSSTATISTIK
Indberetning af værdiansættelser

21. marts 2022

Side 3 af 3



**EJENDOM
 DANMARK**

Hvem der har foretaget værdiansættelsen		Angiv hvem der har foretaget værdiansættelsen. Er det fx ejer, ejendoms-mægler, revisor eller andre.
Inflation		Hvis der er anvendt en inflationssats i værdiansættelsen skal det angives her. Det vil være relevant for værdiansættelser med DCF-modellen.
Lejerabat		Angiv midlertidigt lejenedsættelse.
Lejetab		Angiv evt. antaget tab på lejere.
Udgifter indretning		
Øvrige reguleringer		
Forrentning deposita		
Indestående deposita		
Reparation & vedligeholdelse		
Reserveret til fremtidige ombygninger		
Øvrige udgifter		Øvrige udgifter kan omfatte renhold, vagt og sikkerhed, kantinedrift og anden service mv.
Indtægter fra drifts- og varmeregnskaber		
Øvrige indtægter		
Planlagt og løbende udvendig vedligeholdelse		Udgifter angives i kr. pr. år.
Planlagt og løbende indvendig vedligeholdelse		Udgifter angives i kr. pr. år.
Renhold		Udgifter angives i kr. pr. år.
Vagt og sikkerhed		Udgifter angives i kr. pr. år.
Kantinedrift og anden service		Udgifter angives i kr. pr. år.
Forsikringer		Udgifter angives i kr. pr. år.
Ejendomsadministrationsomkostninger		Udgifter angives i kr. pr. år.
Forsyning		Udgifter angives i kr. pr. år.
Tab på lejere		Udgifter angives i kr. pr. år.
Antenne, internet og lignende		Udgifter angives i kr. pr. år.
Opgørelsesdato	X	Dato for opgørelsestidspunktet (typisk 31. december).