



*EjendomDanmarks markedsstatistik*

## Beskrivelse af markedsstatistikken



**EJENDOM  
DANMARK**

4. januar 2024

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse .....	2
<b>1. Formål.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Markedsstatistikens etablering og historie .....</b>	<b>4</b>
2.1 Etablering af markedsstatistikken .....	4
2.2 Økonomisk tomgangsstatistik.....	4
2.3 Nye offentlige vurderinger .....	4
2.4 Stærkere datagrundlag og de nyere statistiktjenester .....	5
<b>3. Datafortrolighed.....</b>	<b>6</b>
3.1 Opbevaring og adgang til data .....	6
3.2 Offentliggørelse af nøgletal.....	7
<b>4. Indsamling af data .....</b>	<b>7</b>
4.1 Indsamling af aktuel leje og tomgang.....	8
4.1.1 Datapunkter .....	8
4.1.2 Sektorafgrænsning.....	10
4.1.3 Opdeling af leje.....	10
4.1.4 Opdeling areal.....	11
4.1.5 Opdeling af ikke-kategoriserede erhvervslejemål .....	11
4.1.6 Handlet eller under udvikling.....	11
4.1.7 Vejledning til udtræk.....	11
4.2 Indsamling af værdiansættelser .....	11
3.2.1 Sektorafgrænsning.....	12
4.3 Indsamling af historiske afkast.....	13
3.3.1 Sektorafgrænsning.....	13
4.4 Indsamling af restancer.....	14
<b>5. Anvendelse af data.....</b>	<b>15</b>
5.1 Analyser og rapporter .....	15
4.1.1 Tomgang .....	15
4.1.2 Restance.....	15
4.1.3 Diverse .....	15
5.2 Lejetjek og Estaid .....	16
4.2.1 Lejetjek Basis.....	16
4.2.2 Lejetjek+ .....	17
5.3 Dataleverancer.....	18
5.4 Gratis statistik.....	19

<b>6. Bilag.....</b>	<b>20</b>
6.1 Datapunkter - aktuel leje og tomgang.....	20
6.2 Datapunkter - værdiansættelser .....	23
6.3 Datapunkter - historisk afkast.....	25
6.4 Datapunkter - restancer .....	26

# 1. Formål

Formålet med dette dokument er at beskrive EjendomDanmarks markedsstatistik. Herunder hvilke data, der indsamles, hvordan/hvorfor data bliver indsamlet, hvad data bliver anvendt til, og hvordan data holdes fortrolige.

## 2. Markedsstatistikens etablering og historie

### 2.1 Etablering af markedsstatistikken

Indsamlingen til markedsstatistikken blev påbegyndt i 2014 (den gang benævnt "Udlejerstatistikken") på baggrund af en bestyrelsesbeslutning i 2013 om, at der skulle etableres nøgletal til målrettet markedsindsigt for professionelle udlejere. Målsætningen var at etablere markedskonforme nøgletal gennem et samarbejde med og mellem branchens aktører således, at definitioner, standarder og praksis for indsamlingen af markedsdata blev ensartet og transparent, og at de kunne efterleve de kvalitetskrav og behov, som aktørerne har.

### 2.2 Økonomisk tomgangsstatistik

I 2014 skulle markedsstatistikken understøtte nye nøgletal for økonomisk tomgang. Indtil da havde branchen kunne læne sig op ad omfanget af ledige kvadratmeter gennem det, der i dag kendes som Ejendomstovets udbudsstatistik, som opgør omfanget af udbudte kvadratmeter for erhvervslejemål, samt IPD markedsindeks fra MSCI. Udfordringen med de på daværende tidspunkt tilgængelige opgørelser var, at datagrundlaget var forskelligt, at definitionerne var forskellige, og at der gradvist herskede manglende tilslutning til fx indberetningen af markedsdata til IPD.

Ønsket var indledningsvist en statistik, der kunne opgøre den økonomiske tomgang – et begreb som direkte afspejler udlejningsmarkedets tilstand gennem den økonomiske indvirkning på en portefølje i form af den gennemsnitlige tabte leje inden for de forskellige udlejningssegmenter; bolig, kontor, butik, industri og øvrige erhvervslejemål i definerede markedsområder i landet. Således skulle tomgangsstatistikken også give et troværdigt grundlag for – og udgøre en væsentlig del af – usikkerhedsparameteren i fx en værdiansættelse (fase 3 reguleringen).

Samtidig var det en væsentlig forudsætning, at markedsstatistikken skulle være frivillig, at den skulle være nem at deltage i, og at det skulle være gratis at deltage.

Tomgangsstatistikken blev lanceret i juli 2015 og er siden opdateret kvartalsvist.

En øget tilslutning af deltagere i markedsstatistikken betød, at grundlaget for at udarbejde nøgletal for aktører i hele landet blev stadig stærkere, og det skabte nye muligheder.

### 2.3 Nye offentlige vurderinger

I forbindelse med Rigsrevisionens rapport om kvaliteten af de offentlige ejendomsvurderinger i 2013 besluttede regeringen i september at suspendere ejendomsvurderingerne og nedsætte et ekspertudvalg om ejendomsvurdering, der skulle komme med anbefalinger til et nyt ejendomsvurderingssystem.

I oktober 2014 offentliggjorde "Engberg-udvalget" en rapport med anbefalinger, der bl.a. indeholdt pointer om, at den nye offentlige vurdering af erhvervs-ejendomme skulle tage udgangspunkt i en markedsbaseret model (den afkast-baserede model) på baggrund af markedsdata - og at datagrundlaget skulle søges forbedret gennem samarbejde med branchen.

I 2016 indgår Regeringen en aftale om et nyt ejendomsvurderingssystem, der for erhvervs-ejendomme netop tager udgangspunkt i disse pointer. I den anledning indgår Skatteministeriets enhed ICE aftaler med forskellige potentielle dataudbydere på området, herunder EjendomDanmark, som vil kunne bidrage med at opkvalificere dette datagrundlag på landsplan.

I en aftale med Skatteministeriet forpligtede EjendomDanmark sig til at intensivere indsamlingen således, at markedsstatistikken kunne forstærkes inden for erhvervs-ejendomme i hele landet til et grundlag, der efterkom et repræsentativt grundlag for en ny vurderingsmodel. EjendomDanmark kunne gennem samarbejde med medlemmer og øvrige professionelle udlejere i branchen intensivere indsamlingen, og det ledte til udvidelsen af statistikgrundlaget fra 5.000 ejendomme i 2018 til næsten 20.000 ejendomme i 2023 eller mere end 250.000 lejemål.

Desværre besluttede regeringen er bortkaste planen om et nyt model- og datafunderet system for ejendomsvurderinger for erhvervs-ejendomme. Men ejendomsbranchens datagrundlag er ikke desto mindre blevet opgraderet væsentligt igennem den intensiverede dataindsamling.

## **2.4 Stærkere datagrundlag og de nyere statistiktjenester**

I dag kan datagrundlaget derfor give langt mere detaljeret indsigt i markedet, som i endnu højere grad er målrettet branchens forskellige aktører i hele landet. Således understøtter markedsstatistikken i dag tjenesten Lejetjek Basis og Lejetjek+, som på hver sin måde beregner et benchmark for markedslejen. Lejetjek Basis er målrettet indberettere til markedsstatistikken, der ønsker en benchmarkberegning på egne lejemål, fx i forbindelse med vurdering af fremadrettet lejefastsættelse/-regulering. Lejetjek+ giver flere muligheder for at brugeren kan specificere præcis den beregning, der er relevant.

Derudover udbyder EjendomDanmark en medlemsstatistik, der er gratis for deltagere i statistikken. Medlemsstatistikken giver overblik over porteføljen for deltagerens indberettede ejendomme. Udover indsigt i tomgangen - sammen med et tomgangsbenchmark for det relevante marked - indeholder medlemsstatistikken også porteføljespecifikke beregninger på ind- og udflytning, et

overordnet benchmark for markedslejen fordelt på sektorer og områder samt en simpel automatiseret værdiansættelsesmodel.

Coronakrisens indtog i marts 2020 betød et øget fokus på lejerestancer, og indsamlingen af markedsdata blev derfor udvidet til at omfatte manglende lejebetalinger, så området kunne monitoreres. Det skulle dels tjene indsigt for branchens aktører og danne grundlag for EjendomDanmarks politiske arbejde.

Endelig er EjendomDanmark dataleverandør for eksterne aktører, fx Danmarks Statistik og DØRs, som anvender markedsstatistikken til statistikproduktion og bl.a. danner grundlag for opkvalificering af prisindekset eller forskning, der kan kvalificere viden på området. Det bevidner også, at markedsstatistikken i dag har en tyngde og kvalitet, som er helt unik.

Alle statistiske nøgletal og tjenester er underlagt aftaler om fortrolighed og kriterier for offentliggørelse, som sikrer, at oplysningerne fra markedsstatistikens deltagere ikke kan identificeres eller afledes.

### 3. Datafortrolighed

Siden starten af 2014 har EjendomDanmark indsamlet forskellige markedsdata fra branchens aktører til brug for udarbejdelse af analyser og nøgletal samt politisk arbejde til gavn for ejendomsbranchen. En detaljeret beskrivelse af disse markedsdata vil blive præsenteret i afsnit 3.

EjendomDanmarks arbejde med indsamling og behandling af data er underlagt EjendomDanmarks fortrolighedserklæring. Denne indebærer, at EjendomDanmark forpligter sig til hemmeligholdelse af fortrolig information, som er/vil blive udvekslet mellem forskellige parter i den forbindelse. Ligesom enhver modtager af fortrolig information fra EjendomDanmark er forpligtet til at hemmeligholde denne information i overensstemmelse med EjendomDanmarks fortrolighedserklæring. Offentliggørelse af data fra EjendomDanmark vil udelukkende ske i aggregeret og anonymiseret form, så oplysninger om enkelte ejendomme og enkelte aktører ikke kan finde sted. Dette gælder også i forbindelse med samarbejdsaftaler med myndigheder såsom Danmarks Statistik og Skatteministeriet. Den fulde fortrolighedserklæring kan findes under punktet "Er mine data fortrolige?" på [eid.dk/statistik/indberetning/](https://eid.dk/statistik/indberetning/)

Herunder følger en beskrivelse af, hvordan medlemmernes data bliver holdt fortrolige i de forskellige produkter, som EjendomDanmark udbyder. I afsnit 4 vil der være en beskrivelse af de produkter, som EjendomDanmark tilbyder.

#### 3.1 Opbevaring og adgang til data

Når EjendomDanmark indsamler data, så sker modtagelsen af data enten igennem sikker (krypteret) mail eller igennem EjendomDanmarks indberetningsportal. Alle data gemmes på sikre servere. Adgang hertil er begrænset til udvalgte medarbejdere. Der laves insiderlister til de indberettere, som ønsker, at



EjendomDanmarks medarbejdere underskriver en særlig fortrolighedserklæring. Dette kan fx være relevant, hvis ejendomsvirksomheder er noteret på Børsen eller andet. Det betyder, at personer på insiderlisten har begrænsninger i at handle med navngivne ejendomsaktier mv.

### **3.2 Offentliggørelse af nøgletal**

Før nøgletal bliver offentliggjort i analyser og rapporter sikres det, at ingen indberetters fortrolige oplysninger bliver afsløret. Alle oplysninger bliver således offentliggjort i aggregeret og anonymiseret form.

Helt konkret bliver der taget højde for, at der er 1) et tilstrækkeligt antal lejemål, 2) et tilstrækkeligt antal ejendomme og 3) et tilstrækkeligt antal ejere, som kan sikre, at ingen oplysninger fra konkrete kontrakter, ejendomme eller aktører kan afsløres. Når de tre kriterier er opfyldt, sikres det endvidere, at én indberetters data/ejendom ikke fylder for meget i beregningen - målt på årsleje og areal. I nogle tilfælde vil der også blive taget højde for dækningsgraden i et område - altså hvor stor en andel EjendomDanmarks markedsstatistik fylder i det pågældende område i forhold til den samlede mængde (estimeret ud fra BBR-data).

Kriterierne er minimumsgrænser, der skal overholdes ved produktion af samtlige nøgletal og statistik. I nogle sammenhænge, fx i forbindelse med udarbejdelse af tomgangs niveauer, vil kriterierne være stærkere.

Minimumskriterierne for udarbejdelse af nøgletal er defineret som:

- 1) Der skal være mindst 10 forskellige lejemål
- 2) Lejemålene skal ligge i mindst 5 forskellige ejendomme
- 3) Ejendommene skal være ejet af mindst 3 forskellige ejere
- 4) Målt på årsleje og areal, så må én ejer ikke fylde 90 procent eller mere i mængden af lejemål.

I forhold til tomgangs niveauer er der en yderligere skærpelse af kriterierne. Mens kriterierne 2), 3) og 4) er faste, vil beregningerne ofte bero på et højere antal lejemål for at sikre statistisk validitet. Kriteriet fastsættes i relation til det pågældende område og EjendomDanmarks dækning af markedet for udlejningsejendomme det pågældende sted. I nogle geografiske områder vil minimumskravet derfor være 200 forskellige lejemål eller mere. Grænserne sikres gennem manuel gennemgang af nøgletal og fra gang til gang.

## **4. Indsamling af data**

De markedsdata, der indsamles, omhandler leje, tomgang, værdiansættelser og historiske afkast fra ejendomsbranchens aktører. Markedsstatistikens datagrundlag er siden da blevet større og større, hvilket har medført højere kvalitet af statistikken. Dette er et væsentligt fundament for udarbejdelsen af analyser og nøgletal til branchen, og disse er kun blevet stærkere takket være hjælpen fra branchens aktører. Der er altid plads til forbedringer, fx i landets

yderområder eller inden for specifikke sektorer, så derfor er det vigtigt, at flere deltager i indsamlingen.

Som deltager i markedsstatistikken vil man således være med til at understøtte og udbygge datagrundlaget, 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 investerings-ejendomme, og deltagere kan få adgang til for eksempel markedsudvikling, nøgletal og benchmarkanalyser, som EjendomDanmark fortsat videreudvikler.

#### **4.1 Indsamling af aktuel leje og tomgang**

Indsamling af oplysninger om aktuel leje og tomgang foretages på lejemålsniveau og som udgangspunkt på kvartalsvis basis gennem EjendomsDanmarks indberetningsportal. Opgørelsesdatoen er fastlagt til den første dag i hvert påbegyndt kvartal. Det vil fx sige den 01.01 for 1. kvartal, den 01.04 for 2. kvartal, den 01.07 for 3. kvartal og den 01.10 for 4. kvartal.

Indsamlingen indeholder oplysninger om den aktuelle leje, som er den leje, der er opkrævet for hvert enkelt lejemål i den pågældende ejendom samt de a conto driftsomkostninger, der er tillagt eller indeholdt i lejen. Derudover skal baggrundsdata om ejendommen, som fx lejemålets areal, anvendelse, indflyttingsdato samt tomgangsstatus også fremgå.

Deltagelse i indsamlingen er med til at sikre og styrke landets største markedsdatabase.

Herunder følger en yderligere beskrivelse af de datapunkter, som indsamles.

##### **4.1.1 Datapunkter**

Følgende datapunkter er pt. mulige at indberette til EjendomDanmark. En yderligere forklaring af hvert datapunkt kan findes i bilag 5.1.



### Lejemålets karakteristika

- Enhedsnummer
- Ejendomsnummer
- Tomgangsstatus
- Adresse
- Postnummer
- By
- Kommunekode
- BBR-nummer
- Lejemålets sektor
- Lejefastsættelse
- Handlet eller under udvikling
- Virksomhed der indberettes for
- Uopsigelighed
- BFE-nummer
- Butikcenter
- Antal p-pladser
- Brutto-/nettoleje
- Indflytningsdato
- Fraflytningsdato
- Opsigelsesdato
- Opsigelsesårsag
- Opsigelsesvarsel
- Genudlejningsdato
- Opgørelsesdato
- Bemærkninger

### Årsleje

- Leje inkl. drift
- Årsleje kontor
- Årsleje butik
- Årsleje industri
- Årsleje bolig
- Årsleje andet erhverv
- Årsleje sekundært
- Årsleje parkering
- Årsleje kælder
- Årsleje fælles
- Årsleje ej opdelt
- Årsleje logistik
- Årsleje hotel
- Årsleje erhverv i alt
- Midl. lejenedsættelse
- Tab på lejere
- Moms
- Depositum

### Areal

- Samlet areal
- Areal kontor
- Areal butik
- Areal industri
- Areal bolig
- Areal andet erhverv
- Areal sekundært
- Areal parkering
- Areal kælder
- Areal fælles
- Areal ej opdelt
- Areal logistik
- Areal hotel
- Areal erhverv i alt

### Udlejerafholdte aconto driftsomkostninger

- A conto driftsomkostninger
- Særindretning og installationer
- Skatter og afgifter
- Planlagt og løbende udvendig vedligeholdelse
- Planlagt og løbende indvendig vedligeholdelse
- Renhold
- Vagt og sikkerhed
- Kantinedrift og anden service
- Forsikringer
- Ejendomsadministrationsomkostninger
- Antenne, internet og lignende

### Forbrugsomkostninger

- A conto forbrugsomkostninger
- Årlig varme
- Årlig fælles
- Årlig vand
- Årlig el
- Forsyning

#### 4.1.2 Sektorafgrænsning

Markedsstatistikken anvender en sektorinddeling på lejemålsniveau:

- 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 erhvervmæssig anvendelse. Det kan også omhandle læge- eller tandlægeklinikker i beboelsesejendomme, som er særligt indrettede til en erhvervmæssig 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, børnepassning, 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 loftsrums. Det kan også være et kælderrum, såfremt det anvendes til depot og ikke som lagerplads i forbindelse med eksempelvis et butiklejemål.

#### 4.1.3 Opdeling af leje

Såfremt et lejemål har forskellige anvendelsesmuligheder, kan lejen opdeles på forskellige sektorer, jf. afsnit 2 om sektorafgrænsning. Hvis det ikke er 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.

#### 4.1.4 Opdeling 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 yderst nødvendigt være baseret på et skøn.

#### 4.1.5 Opdeling af ikke-kategoriserede erhvervslejemål

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

Det er essentielt for EjendomDanmark, 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 EjendomDanmark koordinere og bistå med arbejdet således, at processen bliver så let som muligt.

#### 4.1.6 Handlet eller under udvikling

Handlet eller under udvikling sikrer fx, at der ikke sker for store udsving i tomgangen. Ejendommen og lejemål er under udvikling, hvis ejendommen er under opførelse, eller hvis en overvejende del af ejendommen er blevet tømt i forbindelse med ombygning. Ombygningen skal omfatte mindst halvdelen af ejendommens lejbærende værdi. Projektet er færdiggjort, når mere end 75% af ejendommens lejbærende værdi er udlejet, eller der er gået mere end 6 måneder efter den praktiske færdiggørelse.

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=ejendommen er under udvikling,

0=enheden er ikke handlet eller under udvikling.

#### 4.1.7 Vejledning til udtræk

De markedsdata, som deltagerne indberetter, bliver genereret på baggrund af de administrative systemer, hvor lejemålsoplysninger indgår. På den baggrund er der blevet udarbejdet vejledninger til, hvorledes markedsdata for aktuel leje og tomgang kan opsættes og udtrækkes i UNIK Bolig, EG Bolig og EG Strato. Vejledningerne kan tilgås på [ejd.dk/statistik/indberetning/](http://ejd.dk/statistik/indberetning/) under punktet 'Leje og tomgang'.

### 4.2 Indsamling af værdiansættelser

Indsamling af den værdiansættelse, som fx er opgivet i årsregnskabet. Indsamlingen 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.

Deltagerne kan foretage en indberetning af data igennem EjendomDanmarks indberetningsportal eller ved fremsendelse til: [markedsstatistik@ejd.dk](mailto:markedsstatistik@ejd.dk).

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

En beskrivelse af de enkelte datapunkter – som indsamles – kan findes i bilag 5.2.

### 3.2.1 Sektorafgrænsning

Markedsstatistikken anvender en sektorinddeling på ejendomsniveau:

- Kontor
- Butik
- Industri
- Bolig
- Andet erhverv

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.

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.

#### 4.3 Indsamling af historiske afkast

Data for historiske afkast indsamles med faste tidsintervaller. Det kan for eksempel være årligt, halvårligt eller kvartalsvist.

Oplysningerne er med til at udvide de muligheder, der er for at udarbejde detaljeret statistik på direkte afkast, værditilvækst og totalt afkast for erhvervs- og boligudlejningsejendomme i landet.

Oplysningerne kan indberettes gennem EjendomDanmarks indberetningsportal eller ved fremsendelse af mail til: [markedsstatistik@ejd.dk](mailto:markedsstatistik@ejd.dk).

En beskrivelse af de enkelte datapunkter – som indsamles – kan findes i bilag 5.3.

##### 3.3.1 Sektorafgrænsning

Markedsstatistikken anvender en sektorinddeling på ejendomsniveau:

- Kontor
- Butik
- Industri
- Bolig
- Andet erhverv

Sektorerne kan blandt andet indeholde følgende anvendelsesmuligheder:

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

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.

#### 4.4 Indsamling af restancer

Opgørelsen af restancer i disse analyser omfatter både manglende lejebetaling med og uden aftale om henstand. Aftaler om henstand forekommer i forskellige former. Nogle ejere giver en forlænget betalingsfrist på den overskredne lejebetaling, mens andre konverterer restancen til et lån med en specificeret afdragsprofil. Opgørelsen tager derudover udgangspunkt i restancen fra den seneste lejer i hvert lejemål

Alt efter lejers økonomiske robusthed kan en restance have større eller mindre betydning for ejendommen. Nogle lejere kan være forsinkede med betalingen af forskellige grunde, uden at det indebærer en stor risiko for ejer. Det gælder for eksempel en offentlig lejer og mange private lejere med et meget solidt økonomisk fundament. Omvendt kan en restance uden aftalt henstand fra en lejer, som balancerer på randen af konkurs, udgøre en risiko for økonomisk tab for ejer.

Indberetning af restancer foregår ved at indsende en excel-fil én gang om måneden, hvor data er opgjort pr. den 15. i hver måned. Excel-fil kan sendes til: [markedsstatistik@ejd.dk](mailto:markedsstatistik@ejd.dk).

En beskrivelse af de enkelte datapunkter – som indsamles – kan findes i bilag 5.5.

## 5. Anvendelse af data

Takket være deltagelsen i markedsstatistikken fra EjendomDanmarks medlemmer er der i dag et solidt datagrundlag, der udgør et væsentligt fundament for markedsindsigt igennem udarbejdelsen af analyser, nøgletal til branchen og statistiske services. Herunder er en beskrivelse af konkrete produkter, som de indsamlede data bliver anvendt til.

### 5.1 Analyser og rapporter

#### 4.1.1 Tomgang

Siden 2015 har EjendomDanmark udgivet en tomgangsrapport hvert kvartal, som belyser de seneste tomgangstal i markedet. Tomgangstallene bliver opgjort på både økonomi og areal. Derudover bliver de fordelt på både geografiske områder og sektorer. Udover de enkelte tomgangstal har man også mulighed for at se, hvordan disse har udviklet sig med tiden - i form af en kvartalsvis- og årlig ændring.

Udover tomgangsrapporten bliver der også lavet forskellige interaktive statistikker, så man får en mere dynamisk præsentation af tallene. Hvis man indberetter leje- og tomgangsdata til EjendomDanmarks markedsstatistik har man også mulighed for at få et tomgangsbenchmark, som er en interaktiv statistik, hvor man har mulighed for at sammenligne sin tomgang med resten af markedet på forskellige geografiske områder.

Der bliver også løbende lavet forskellige specialanalyser og nøgletal vedrørende tomgang til interessenter i branchen. En specialanalyse kunne fx være at analysere boligtomgangen fordelt på arealstørrelser. De anlagte kriterier for fortløbig håndtering og udarbejdelse af nøgletal anlægges også i forbindelse med udarbejdelse af analyser, jf. afsnit 2.2.

#### 4.1.2 Restance

Med coronakrisens omvæltende indtog i marts 2020 fik ejendomsbranchen en ny udfordring i form af markant højere restancer. EjendomDanmark har løbende - især under coronakrisen - fulgt udviklingen i de manglede lejebetalinge for at give branchens aktører nogle analyser og nøgletal at forholde sig til.

Under coronakrisen blev der udgivet en restance-rapport én gang om måneden.

#### 4.1.3 Diverse

De indsamlede data kan også bruges til at lave nye analyser for at belyse aktuelle emner eller hjælpe til EjendomDanmarks politiske arbejde. Eksempelvis blev der udarbejdet en analyse, om bæredygtige bygninger kan betale sig, som tog udgangspunkt i ejendomsoplysninger om bæredygtigheds certificeringer og beregnet markedsleje.



## 5.2 Lejetjek Basis og Lejetjek+

Lejetjek er et produkt, som giver brugeren en unik og anvendelig indsigt i lejeniveauer i hele landet. I dag findes der to versioner af Lejetjek: 1) Lejetjek Basis og 2) Lejetjek+.

### 5.2.1 Lejetjek Basis

Lejetjek Basis giver brugeren et unikt indblik i lejeniveauet i brugerens geografiske områder. Lejetjek Basis består af to selvstændige moduler

De to moduler giver hver især beregnede niveauer for den aktuelle markedsleje. Det gør de ud fra EjendomDanmarks markedsstatistik. Datagrundlaget for Lejetjek Basis ligger på EjendomDanmarks sikrede virtuelle server, som er hostet af Komplex-IT.

Modul 1 - Lejebenchmark:

Som deltager af EjendomDanmarks markedsstatistik kan man opslå et lejemål i egen portefølje, som man ønsker beregnet efter den statistiske model, der ligger til grund for en estimeret sammenligningsleje. Her får man beregninger på årlig leje pr. kvadratmeter opgjort som en gennemsnits-, top- og bundleje. Disse beregninger kan opgøres efter sektor og lejereguleringstype.

Beregningsmodellen tager udgangspunkt i de omkringliggende lejemål med samme anvendelse og tager højde for lejemålenes og ejendommenes forskellige karakteristika. På den måde omregnes nabo lejemålenes aktuelle leje, så de bedst muligt matcher det opslåede lejemål ud fra lejemålets størrelse, lejemålets indflytningsdato og ejendommens opførelsesår.

Modul 2 - Markedsstatistik:

Med modul 2 er der mulighed for at få en detaljeret lejeopgørelse for den aktuelle leje i en kommune, en bydel eller et postnummer.

Det er desuden mulighed for at tilføje en række parametre til søgningen, som gør det muligt at trække statistik på lejemål, der er sammenlignelige på unikke måder.

Parametrene er:

- Lejemålets anvendelse
- Lejereguleringstype
- Areal for lejemålet
- Lejemålets indflytningsdato
- Ejendommens opførelsesår
- Etage
- Antal værelser
- Ejendommens type
- Ejendommens energimærke

### 5.2.2 Lejetjek+

For at kunne opfylde formålet med dataindsamlingen på bedste vis og for at EjendomDanmarks markedsstatistik kan få størst mulig indflydelse og tjene medlemmernes interesser, er EjendomDanmark åbne over for og har indgået eksterne samarbejder om data og statistik, som kan understøtte bedre produkter og udbredelsen af markedsindsigt til branchen og samfundet.

Med det udgangspunkt skal dataaftaler udvide spektret af muligheder, som EjendomDanmark kan benytte sig af ift. at understøtte udviklingen af statistiske tjenester og løfte niveauet for tilgængeligt datagrundlag til analyser og overvågning af markedet.

På den baggrund har EjendomDanmark indgået samarbejde med Estaid for at udvikle Lejetjek+, som supplerer Estaid-plattformen med indsigt i estimerede lejeniveauer på ejendomsniveau. Man tilgår Lejetjek+ gennem Estaid's platform, hvor alle relevante offentlige ejendomsdata er samlet for alle ejendomme i landet. Estaid har ikke adgang til detaljerede data i EjendomDanmarks markedsstatistik.

Med Lejetjek+ kan man beregne lejebenchmark for enhederne i en hvilken som helst ejendom. Man kan slå en ejendom op og få en lejefordeling med en bund-, top- og gennemsnitsleje for alle ejendommens forskellige enheder, og man får indsigt i markedslejen for bolig og forskellige typer erhvervslejemål og lejereguleringstyper. Man har også mulighed for at slå et vilkårligt område op og få en beregnet lejefordeling for dette område.

Lejetjek+ kan fx bruges ved fastsættelse af lejen før indgåelse af lejekontrakt eller ved lejeregulering - eller i forbindelse med at vurdere en ny investeringscase. Værktøjet beregner kvadratmeterleje på enhedsniveau og hele ejendommen ud fra EjendomDanmarks markedsstatistik. Derudover kan man med et simuleringmodul eksperimentere med en ejendoms anvendelse, sammensætning og størrelse og få et estimeret lejeniveau for den potentielle fremtidige ejendom.

#### *Beregninger på en forespurgt ejendom*

Når der forespørges på estimerede lejeniveauer for en vilkårlig ejendom, bliver beregningerne udledt gennem en statistisk model, der er udviklet af EjendomDanmark. Den statistiske model er en multipel lineær regressionsmodel, som på baggrund af EjendomDanmarks markedsstatistik estimerer sammenhængen imellem den årlige kvadratmeterleje og følgende parametre:

- Areal (arealet på lejemålsniveau)
- Indflytningsdato (lejeperiodens længde pr. d.d.)
- Opførelsesår for ejendommen

Lejeperioden er defineret som antallet af år imellem seneste opgørelsestidspunkt for Lejetjek+ og indflytningsdatoen – altså perioden fra lejekontrakten blev indgået til i dag.

Med modellen bliver regressionskoefficienter beregnet som statistiske udtryk for sammenhængen imellem den årlige kvadratmeterleje og de enkelte parametre. Der beregnes selvstændige koefficienter afhængig af lejemålets anvendelse, og hvorledes lejen reguleres (for boliglejemål). De estimerede regressionskoefficienter bliver i modellen anvendt til at skalere hvert nabolejemåls kvadratmeterleje, så det passer til den forespurgte ejendom. Nabolejemålene bliver med andre ord omregnet 'til samme valuta', som om de havde samme karakteristika som den forespurgte ejendom.

Når hver enkelt nabolejemål er skaleret, kan lejeniveauerne beregnes. Beregningen for gennemsnit og spredning (bund- og topleje) vægtes med afstanden således, at de nabolejemål, der ligger tættest på det valgte lejemål, vægter mere end dem, som ligger længere væk fra det valgte lejemål.

Bund- og toplejen tager udgangspunkt i henholdsvis 10-procentfraktilen og 90-procentfraktilen i fordelingen af nabolejemålene målt på kvadratmeterleje.

#### *Beregninger på et forespurgt område*

Når der forespørges efter estimerede lejeniveauer for et vilkårligt område, så vil der blive beregnet en bund-, gennemsnits- og topleje for området. Modsat beregningerne på en forespurgt ejendom, så vil beregningerne her ikke tage udgangspunkt i en statistisk model, men en mere rå beregning. Her vil de enkelte nabolejemål ikke blive skaleret på nogen som helst måde, så deres 'rå' kvadratmeterleje vil blive anvendt i lejefordelingen.

Når der forespørges på område, har man som bruger også mulighed for at filtrere i datagrundlaget således, at man har mulighed for at filtrere lejemål fra, som man ikke finder relevante i beregningerne.

### **5.3 Dataleverancer**

Udover at udarbejde analyser og nøgletal til branchen, så udveksles også markedsdata på lejemålsniveau med Danmarks Statistik og derigennem Skatteministeriet. Udvekslingen sker som følge af, at EjendomDanmark i samarbejde med Danmarks Statistik og Skatteministeriet arbejder på at forbedre det statistiske datagrundlag for investeringsejendomme. Herudover kan Danmarks Statistik og Skatteministeriet udvikle og afprøve nye metoder, systemer og processer med henblik på at forbedre de fremtidige offentlige ejendomsvurderinger, ligesom der i den forbindelse udarbejdes en database hos Danmarks Statistik til støtte for den fremtidige vurdering af ejendomme i offentligt regi.

Sådanne dataleverancer finder sted én gang i kvartalet med udgangspunkt i leje- og tomgangsdata samt værdiansættelsesdata.

#### **5.4 Gratis statistik**

Som deltager af EjendomDanmarks markedsstatistik har man mulighed for at gå gratis adgang til statistik. Med statistikken kan man:

- få et overblik over sin portefølje
- få kvartalsvise nøgletal for årsleje, tomgang, til- og fraflytninger
- få benchmark på sine lejemål i forhold til resten af markedet

## 6. Bilag

Herunder følger bilag.

### 6.1 Datapunkter – aktuel leje og tomgang

Variabel	Obligatorisk	Forklaring
Enhedsnummer/Unikt identifikationsnummer	X	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	(X)	Unik ejendomscode 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	X	I feltet "Tomgang" angives et "NEJ", hvis lejemålet er udlejet, eller et "JA", hvis det drejer sig om et ledigt lejemål.
Indflytningsdato	X	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 lejemålet har været udlejet siden 12-10-2015, så er det denne dato, der skal angives som værende indflytningsdato.
Kommunekode		<a href="#">Kommunekoden har tre cifre, hvor for eksempel 101 er Københavns Kommune, og 751 er Aarhus Kommune. Kommunekoderne kan findes på Danmarks statistiks hjemmeside: Kommunekoder</a>
BBR ejendomsnummer		Ejendomsnummeret består af 6 cifre og identificerer den enkelte ejendom entydigt inden for kommunen.
Adresse	X	Skal mindst indeholde vejnavn og husnummer. Etage og andre adresse-specifikke oplysninger må også gerne angives.
Postnummer	X	Postnummer.
By		By.
Lejemålets sektor	X	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	X	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 samt sekundære arealer se afsnit 2 om sektorafgrænsning.
Areal butik		
Areal industri		
Areal bolig		
Areal andet erhverv		
Areal sekundært		
Leje inkl. drift	X	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.
Leje butik		
Leje industri		
Leje bolig		
Leje andet erhverv		
Leje sekundær		

Variabel	Obligatorisk	Forklaring
Midlertidig lejenedsættelse	X	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	X	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/ A conto forbrugsomkostninger		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=ejendommen er under udvikling, 0= enheden ikke handlet eller under udvikling. Se eventuelt afsnit 6 om dette.
Virksomhed der indberettes for		Hvis indberetteren administrerer for flere virksomheder, da kan virksomhedernes navn angives. Det kan også være CVR-nummeret som angives.
Lejeregulering/leje-fastsættelsestype		Angives kun for boliglejemål. Det er, hvorvidt et boliglejemål er udlejet efter markedsleje, det lejedes værdi, omkostningsbestemt leje eller småhusudlejning.
Fraflytningsdato		Her kan angives, hvornår lejemålet senest er fraflyttet eller en fremtidig fraflytningsdato.
Areal parkering		Areal fra parkeringspladser eller lignende. Areal angives i kvadratmeter.
Areal kælder		Areal fra kælderrum eller lignende. Areal angives i kvadratmeter.
Areal fælles		Areal fra fællesarealer. Areal angives i kvadratmeter.
Areal ej opdelt		Areal som ej kan opdeles. Areal angives i kvadratmeter.
Areal logistik		Areal fra logistik-arealer. Areal angives i kvadratmeter.
Areal hotel		Areal fra hotel. Areal angives i kvadratmeter.
Areal erhverv i alt		Areal fra erhverv, som ikke kan opdeles i butik, kontor eller industri. Areal angives i kvadratmeter.
Antal p-pladser		Antallet af parkeringspladser.
Årsleje parkering		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje erhverv i alt		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje kælder		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje fælles		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje logistik		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje hotel		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje ej opdelt		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årlig varme		Individuel aconto varme.
Årlig fælles		Individuel aconto fælles.
Årlig vand		Individuel aconto vand.
Årlig el		Individuel aconto el.
Moms		Moms.
Depositum		Depositum.

Variabel	Obligatorisk	Forklaring
Særindretning og installationer		Årlige særindretningsomkostninger.
Skatter og afgifter		Samlede skatter og afgifter årligt.
Handlet		Markering af om ejendommen er handlet i dette kvartal, der indberettes for. Der kan vælges mellem 'Købt' eller 'Solgt'.
Uopsigelighed		Angiv eventuel uopsigelighed fra lejer.
Øvrig status		
Butikscenter		Angivet om lejemålet ligger i et center.
Bemærkninger		Kommentarer til lejemålet.
BFE nummer		Erstatter BBR-ejendomsnummeret, når registreret laves om.
Brutto-/Nettoleje		Indikation af om lejekontrakten er baseret på brutto- eller nettoleje.
Planlagt og løbende udvendig vedligeholdelse		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Planlagt og løbende indvendig vedligeholdelse		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Renhold		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Vagt og sikkerhed		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Kantinedrift og anden service		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Forsikringer		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Ejendomsadministrationsomkostninger		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Forsyning		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Tab på lejere		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Antenne, internet og lignende		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Opsigelsesdato		Den dato, hvor lejemålet er opsagt.
Opsigelsesårsag		Årsag til opsigelsen.
Opsigelsesvarsel		Opsigelsesvarsel, som er blevet aftalt (fx løbende måned + 3 måneder)
Genudlejningsdato		Dato for genudlejning.
Opgørelsesdato	X	Dato for opgørelsen af markedsdata. Markedsdata indberettes som udgangspunkt kvartalsvist per primo hvert kvartal. Det vil fx sige den 01.01 for 1. kvartal, det 01.04 for 2. kvartal, 01.07 for 3. kvartal og 01.10 for 4. kvartal.



## 6.2 Datapunkter - værdiansættelser

Variabel	Obligatorisk	Forklaring
Ejendomsnummer	X	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		<a href="#">Kommunekoden har tre cifre, hvor for eksempel 101 er Københavns Kommune og 751 er Aarhus Kommune. Kommunekoderne kan findes på Danmarks statistiks hjemmeside: Kommunekoder</a>
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.
Hvem der har foretaget værdiansættelsen		Angiv hvem der har foretaget værdiansættelsen. Er det fx ejer, ejendomsrådgiver, 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		

Variabel	Obligatorisk	Forklaring
Reserveret til fremtidige ombygninger		
Øvrige udgifter		Øvrige udgifter kan omfatte renhold, vagt og sikkerhed, kantinedrift og anden service mv.
Indtægter fra drifts- og varme-regnskaber		
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).

### 6.3 Datapunkter - historisk afkast

Variabel	Obligatorisk	Forklaring
Ejendomsnummer	X	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	X	Skal indeholde vejnavn og husnr.
Postnummer	X	
By		
Sektor		Ejendommens sektor kan være kontor, butik, industri, bolig eller andet erhverv. Se dokument omkring 'Indberetning af markedsdata' i forbindelse med sektorangivelse for blandede ejendomme. Hvis ejendomsstypen ikke kendes, kan feltet være blankt.
Areal		Ejendommens areal i kvm. (typisk opgjort som bruttoareal)
Opgørelsesår	X	Angiver opgørelsesåret for primo- og ultimoopgørelser, indtægter og udgifter
Primo ejendomsværdi	X	Angiver ejendomsværdien primo perioden.
Ultimo ejendomsværdi	X	Angiver ejendomsværdien ultimo perioden.
Indtægter	X	Ejendommens indtægter i perioden.
Udgifter	X	Ejendommens udgifter i perioden.
Investeringer	X	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		Angiver om ejendommen er købt i perioden. Hvis ejendommen er købt i perioden, skal der angives "JA". Ellers skal feltet være blankt.
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
Virksomhed der indberettes for		Hvis indberetter administrerer flere virksomheder, da angives hvilken virksomhed, der indberettes for. Angiv fx virksomhedens navn eller CVR-nummer.
Opgørelsesdato	X	Dato for opgørelsestidspunktet for hvilket dataudtrækket er gyldigt.

#### 6.4 Datapunkter - restancer

Variabel	Obligatorisk	Forklaring
Enhedsnummer/Unikt identifikationsnummer	X	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.
Adresse	X	Skal indeholde vejnavn og husnummer.
Postnummer	X	Postnummer.
Lejemålets sektor	X	I feltet skal der angives primær sektor for lejemålet. Her kan også angives erhverv, hvis lejemålet ikke kan opdeles yderligere.
Restance	X	Hvor meget mangler den unikke lejer at betale i leje?
Henstand		Hvor meget henstand har den unikke lejer fået?
Årsleje	X	Hvor meget betaler den unikke lejer i årsleje?
Opgørelsesdato		Dato for opgørelsen af restancer. Restancerne indberettes som udgangspunkt månedsvist per den 15. i hver måned. Det vil fx sige den 15.01, 15.02, 15.03 osv.