

**Bilag 6 – De økonomiske følger af den Midlertidige Frikøbsordning (FORTROLIGT)(fortroligheden ophævet pr. 7. april 2017)****FORMÅL**

Bilaget viser to eksempler på de økonomiske følger af Økonomiforvaltningens anbefaling om, (i) at regulere kalkulationsrenten fra 3 % til 2,2 %, og (ii) at indføre en Midlertidig Frikøbsordning.

Frikøbsbeløbet påvirkes dels af reguleringen af kalkulationsrenten og dels af anvendelsen af de konkrete mæglervurderinger i stedet for de offentlige ejendomsvurderinger.

Udskydelsesbeløbet påvirkes alene af reguleringen af kalkulationsrenten, da beløbet under den Midlertidige Frikøbsordning fortsat vil blive beregnet på baggrund af de nuværende offentlige ejendomsvurderinger.

REGULERING AF KALKULATIONSRENTEN

Beregningerne nedenfor illustrerer den ændrede kalkulationsrentes betydning for vederlaget for frikøb og udskydelse for to vilkårlige ejendomme omfattet af KK's portefølje af tilbagekøbsrettigheder.

	Ejendom 1	Ejendom 2
Beliggenhed	København NV	København Ø
Areal	53	105 m ²
Ejendomsværdi	870.000 kr.	2.250.000 kr.
Grundværdi	147.100	268.900 kr.
Tilbagekøbsbeløb	222 kr.	3.327 kr.
Tilbagekøbsår	2030	2035

Ejendom 1:

	Rente: 3 %	Rente: 2,2 %	Forskel
Frikøbsbeløb (år 2016)	575.026 kr.	641.351 kr.	66.325 kr.
Udskydelsesbeløb (1 års udskydelse)	16.748 kr.	13.806 kr.	-2.942 kr.
Udskydelsesbeløb (10 års udskydelse)	147.153 kr.	125.426 kr.	-21.727 kr.
Udskydelsesbeløb (16 års udskydelse)	216.689 kr.	188.577 kr.	-28.112 kr.
Udskydelsesbeløb (21 års udskydelse)	265.921 kr.	235.257 kr.	-30.664 kr.

01-03-2017

Sagsnr.
2017-0110742Dokumentnr.
2017-0110742-8Sagsbehandler
Christian Bonde Pedersen**Team Køb og Salg af Aktiver**Nyropsgade 7, 5. sal
1602 København VMobil
2155 1738E-mail
EQ7W@okf.kk.dkEAN nummer
5798009804723

Beregningerne for Ejendom 1 viser følgende:

- Frikøb af KK's tilbagekøbsret til Ejendom 1 i 2016 bliver 66.325 kr. dyrere
- Udskydelse af KK's tilbagekøbsret til Ejendom 1 i 2016 kan maksimalt ske til 2051 (det seneste år, der kan udskydes til i år 2016 under den Midlertidige Frikøbsordning ved maksimal udskydelse af tilbagekøbsret i 35 år). Udskydelse bliver billigere i samtlige år.

Ejendom 2:

	Rente: 3 %	Rente: 2,2 %	Forskel
Frikøbsbeløb (år 2016)	1.281.246 kr.	1.485.843 kr.	204.597 kr.
Udskydelsesbeløb (1 års udskydelse)	37.318 kr.	31.985 kr.	-5.333 kr.
Udskydelsesbeløb (10 års udskydelse)	327.879 kr.	290.579 kr.	-37.300 kr.
Udskydelsesbeløb (16 års udskydelse)	482.816 kr.	436.884 kr.	-45.932 kr.

Beregningerne for Ejendom 2 viser følgende:

- Frikøb af KK's tilbagekøbsret til Ejendom 2 i 2016 bliver 204.597 kr. dyrere.
- Udskydelse af KK's tilbagekøbsret til Ejendom 2 i 2016 kan maksimalt ske til 2051 (det seneste år, der kan udskydes til i år 2016 under den Midlertidige Frikøbsordning ved maksimal udskydelse af tilbagekøbsret i 35 år). Beregningerne viser, at udskydelse bliver billigere i samtlige år frem til 2051.

DEN MIDLERTIDIGE FRIKØBSORDNING

Beregningerne nedenfor illustrerer, hvilken betydning indførelsen af den Midlertidige Frikøbsordning vil have for vederlaget for frikøb for to vilkårlige ejendomme omfattet af KK's portefølje af tilbagekøbsrettigheder. Det vil sige betydningen af, at beregningen af frikøbsbeløbet sker på grundlag af en konkret mæglervurdering i stedet for de offentlige ejendomsvurderinger.

Beregningen af udskydelsesbeløbene i den Midlertidige Frikøbsordning vil fortsat være baseret på de gældende ejendomsvurderinger. Vederlaget for udskydelse af KK's tilbagekøbsrettigheder påvirkes derfor ikke af indførelsen af den Midlertidige Frikøbsordning.

Der er ikke foretaget konkrete mæglervurderinger af ejendommene til brug for regneeksemplerne. Ejendommenes værdi er i stedet fastsat på grundlag af Realkreditrådets oplysninger om gennemsnitlige realiserede handelspriser pr. m² i områderne, hvor Ejendom 1 og Ejendom 2 ligger¹.

	Ejendom 1	Ejendom 2
Beliggenhed	København NV	København Ø
Areal, m2	53	105
Kr./m2	28.118 kr./m2	38.906 kr./m2
Ejendomsværdi	1.490.254 kr. (beregnet som 53x28.118)	4.085.130 kr. (beregnet som 105x38.906)
Grundværdi	147.100 kr.	268.900 kr.
Tilbagekøbsbeløb	222 kr.	3.327 kr.
Tilbagekøbsår	2030	2035

Ejendom 1:

	Frikøbsordning	Midlertidig Frikøbsordning	Forskel
Frikøbsbeløb (år 2016)	575.026 kr.	985.087 kr.	410.061 kr.

Beregningerne for Ejendom 1 viser følgende:

- Frikøb af KK's tilbagekøbsret til Ejendom 1 i 2016 bliver 410.061 kr. dyrere.

Ejendom 2:

	Frikøbsordning	Midlertidig Frikøbsordning	Forskel
Frikøbsbeløb (år 2016)	1.281.246 kr.	2.327.795 kr.	1.046.549 kr.

Beregningerne for Ejendom 2 viser følgende:

- Frikøb af KK's tilbagekøbsret til Ejendom 1 i 2016 bliver 1.046.549 kr. dyrere.

¹ <https://www.realkreditraadet.dk/statistikker/boligmarkedsstatistik/data>
