

Wismann Property Consult A/S

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

1

Revisornævnet

Nævnenes Hus

Toldboden 2

8800 Viborg

+45 72405600

nh@naevneneshus.dk

Erhverv – klage – Revisornævnet:

Der klages over følgende revisorer:

Anders Holmegaard Christiansen, Grant Thornton

Jesper Buch, BDO

Jørn Munch, Redmark

Jørn Andersen, Revisionsinstituttet



Vedr. : Disse revisorer, der ikke har en formel kompetence til at værdiansætte en ejendom efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra 5 litra b, gør det alligevel. De skader vores virksomhed og vores klienter.

Hos en række fælles klienter Andelsboligforeninger, har vi oplevet, at en lille gruppe af revisorer, der ikke har den formelle kompetence til at valuarvurdere efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, Bekendtgørelse BEK nr 978 af 28/06/2018 i praksis gør det alligevel.

Det er en meget alvorlig sag, når en professionel revisor bevæger sig udenfor sit kompetenceområde, alene af den grund, **at denne revisors professionelle ansvarsforsikring ikke vil være dækkede for fagområder, der kræver en formel kompetence**, som denne revisor ikke besidder. Dernæst, at disse revisorer med deres ellers solide ry og røgte spreder utryghed og bekymringer hos vores klienter om vores vurderingsarbejde.

Samtlige af de her fire indbragte revisorer har i en lang række forskellige versioner, kryptiske vendinger, overfor vores klienter meddelt, at de mener, at vores vurderingsresultat er væsentlige forkert, at der er stor usikkerhed til vores vurderingsresultater (udover den normale usikkerhed, der altid vil være i en vurdering). Hvor beskyldningerne er store er underbygningen af disse tilsvarende små.

De samme revisorer har ikke haft det mindste at udsætte på fagligheden i vores vurderingsarbejde, der udføres efter Bekendtgørelse BEK nr 978 af 28/06/2018 og de retningslinjer, der er givet de branchenormgivende foreninger Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomsmæglerforening givet på Folketingets og Boligministerens bemyndigelse.

Vi har udover vores valuaruddannelse fra 1992 gennemført diplomvaluarstudiets modul i vurdering af boligejendomme og Andelsboligvaluarvurderinger i 2020 og bestået med den måske højeste karakter der nogensinde er givet en eksaminand efter Folketinget i 2018 indførte DCF-vurderingsprincippet.

Samtlige af de 4 revisorer anfører i de årsregnskaber, som de udarbejder til A/B foreningerne alle mulige miskrediteringer af mit vurderingsarbejde, de bagtaler mig og min virksomhed, de skader vores professionelle ry og røgte, de udtaler sig som var de valuarer eller mere

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

Wismann Property Consult A/S

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

2

vurderingskyndige end valuarerne om, hvad de selv mener, er de korrekte værdier på de valuarvurderede ejendomme, og meddeler enten kryptisk, at der skal store reduktioner til at give den korrekte værdi eller anfører ligefrem beløbsrammer for reduktionerne.

De udtaler sig om, hvad de mener, at de DCF Diskonterede Cash Flow beregninger bør og skal anvende af BRL §5 stk. 2 lejer, exit value afkastprocenter, ombygningsperioder og spreder herved uberettiget utryghed hos vores fælles klienter.

Da andelskronen i en A/B forening, der har besluttet, at værdiansætte denne efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, alene kan udføres af en person, der opfylder **bekendtgørelsens krav og disse ikke besiddes af disse revisorer**, og så endda på ejendomme, som de alene kender fra deres skrivebord, så er den helt gal.

Bekendtgørelseskravene er meget præcise og de 4 indklagede revisorer besidder ikke disse formelle kompetencekrav.

Kap 2 – Vurderingen

Kravene til valuar

§ 3. Kun personer der opfylder følgende betingelser kan påtage sig vurderingshvervet iht. ABL § 5, stk. 2 litra b, og er berettigede til at afgive en valuarvurdering:

- Har uddannelsen Diplom i Vurdering
- Har mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme
- Er dækket af en ansvarsforsikring med en minimumsdækningssum på 5 mio. kr. pr. krav.
- Har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme.

Stk. 2. Delopgaverne i forbindelse med en vurdering kan helt eller delvist udføres af personer, der ikke opfylder kravene i stk. 1.

Ingen af de 4 indbragte revisorer opfylder de formelle kompetencekrav til at kunne valuarvurdere.

Jeg anmoder derfor Revisornævnet om at bringe denne adfærd til ophør omgående samt såfremt, at det er muligt at disciplinere dem med bøde eller straf.

De er min indtryk uden, at jeg kan bevise det, at de 4 revisorer og muligvis et par stykker til, at de i fællesskab eventuelt på kursus i FSR Foreningens af Stats. aut. Revisorer har besluttet sig for at skade mine virksomhed bevidst ved, at så utryghed hos vores fælles klienter om mit vurderingsarbejde.

Vi og vores fælles klienter har forgæves kontaktet alle 4 revisorer, der alle afviser enhver form for dialog eller forklare deres indsigelsesgrundlag.

Nedenfor vil jeg give et par eksempler fra hver af de 4 revisorer.

Stats. aut. revisor Jørn Munch, Redmark årsregnskab 2022 A/B Blidahlund & Esperancegården:

På side 4 i årsregnskabet anfører Jørn Munch, at dagsværdien=valuarværdien bør reduceres fra kr. 451,3 mio. med minimum kr. 40 mio. svarende til ca. 9%, uden at der gives en nærmere redegørelse for, hvordan revisor Jesper Munch er nået til de kr. 40 mio.

Revisors værdireduktion sker med en reduktion af værdien som vurderet efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, der er den eneste vurderingsmetode med en valuarvurdering må anvendes til at beregne andelskronen.

Revisor Jørn Munch er ude at valuarvurdere ejendommen, hvilket han ikke har den formelle kompetence til at kunne gøre.

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

Wismann Property Consult A/S

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

3

En tolerance afvigelse på 9% kan på en vurdering ikke berettige til at kaldes væsentlig idet enhver vurdering af en ejendom altid vil være behæftet med en usikkerhed. Vurderingens følsomhedsberegning varierer fra +/- 0-15%-30%

Når revisor Jørn Munch som her giver meget præcise tal på, hvad han mener valuarværdien skal reduceres med er han ude og valuarvurdere uden at have den formelle kompetence.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdi på kr. 451.300.000 på baggrund af vurdering af ejendommen foretaget 31. december 2022. Denne vurdering er også anvendt i andelsværdiberegningen og dermed andelskronen.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentligste forudsætninger, der er anvendt ved beregningen af værdien af ejendommen. Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at foretage en negativ dagsværdiregulering af ejendommen med minimum 40 mio.kr. Egenkapitalen ville være mindsket med et tilsvarende beløb, ligesom foreningens formue til fordeling i andelsværdiberegningen, ville være minimum 40 mio.kr. mindre.

Stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO, årsregnskab 2022, A/B Byhøjen 2-34.

Der er her tale om en ordret identisk formulering af revisor Jesper Buch, med revisor Jørn Munch, BDO. **Så ordret ens kan man alene formulere sig, om der er tale om copy paste og en samordnet indsigelse.** Jesper Buch er ude at værdiansætte efter ABL §5 stk. 2 litra b at valuarvurdere uden at besidde den formelle vurderingskompetence.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdi på 209 mio. kr. på baggrund af en vurdering af ejendommen pr. 31. december 2022. Denne vurdering er også anvendt i andelsværdiberegningen og dermed til beregning af andelskronen.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentlige forudsætninger, der er lagt til grund for beregningen af værdien af ejendommen. Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at foretage en negativ værdiregulering af ejendommen med ca. 26 mio. kr. Egenkapitalen ville derved blive formindsket med et tilsvarende beløb, ligesom foreningens formue til fordeling i andelsværdiberegningen ligeledes ville blive formindsket med ca. 26 mio. kr.

Stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO, årsregnskab 2022, A/B Fiskedamsgade 29

Jesper Buch er ude at valuarvurdere uden at besidde den formelle vurderingskompetence. Denne gang med et krav om en værdireduktion på 22,6% af valuares vurderingsresultat.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i andelsværdiberegningen optaget til handelsværdi på 37,6 mio. kr. på baggrund af en vurdering af ejendommen foretaget pr. 31. december 2021. Denne vurdering er anvendt i andelsværdiberegningen og dermed andelskronen.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentlige forudsætninger, der er forbundet med beregningen af værdien af ejendommen. Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at foretage en negativ værdiregulering af ejendommen med ca. 8,5 mio. kr. Foreningens formue til fordeling i andelsværdiberegningen, vil blive påvirket negativt af denne værdiregulering.

Reg. revisor Jørn Andersen, Revisionsinstituttet, årsregnskab 2022, A/B Westminster

Revisor Jørn Andersen er ude at valuarvurdere og meddeler klienten, at den korrekte værdi efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b. ikke er de kr. 95 mio., som ejendommen er valuarvurderet til. Jørn Andersen, der ikke besidder en formel vurderingskompetence mener, at den korrekte værdi bør være kr. 70-75 mio. uden at fremlægge sit vurderingsgrundlag.

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

Wismann Property Consult A/S

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

4

Som aftalt vores bemærkninger til den nye valuarvurdering og muligheder herefter:

Vi har desværre først for nyligt opdaget at foreningen i år har fået en ny valuar til at vurdere ejendommen efter vores planlægning af revisionen. Det betyder, at vi desværre allerede har brugt ca. halvdelen af vores normale tidsforbrug til revisionen.

Problemet med den nye vurdering er størrelsen af værdien. Vi mener, at den er ca. 20-25 mio. for høj (endeligt beløb har jeg p.t. ikke brugt tid på at beregne), samt at ingen anden valuar vil vurdere ejendommens værdi til at være i nærheden kr. 95 mio. pr. 31/12 2022. Ejendommens valuarvurdering benyttes p.t. både som aktiv og som værdi i andelsværdiberegningen.

Stats. aut. revisor Anders Holmgaard Christiansen, Grant Thornton, årsregnskab 2021, A/B Vordingborggade 4, 4 A-B

Stats. aut. revisor Anders Holmgaard Christiansen er har ude og valuarvurdere, samt at miskreditere valuarens vurderingsarbejde uden at have de mindste formelle kompetencer til at kunne gøre det.

Det er således et "argumentum ad populum", at anvende et argument om, at de forudsætninger som Stats. aut. revisor Anders Holmgaard Christiansen normalt ser, at disse er et vel funderet argument for, at valuar Lars Wismanns forudsætninger er urealistiske.

AHC mener således, at BRL § 5 stk. 2 lejen ikke skulle være kr. 1.650/m², men undlader at anføre, hvad den så skulle være.

Tilsvarende gælder for exit value afkastprocenten 2,89% som kaldes for urealistisk lav uden, at AHC meddeler, hvad han selv mener, at den burde have været.

Vurderingsrapporten har ellers på side 22 anført 37 referenceejendomme, tinglyste handlede ejendomme alle DCF-10 beregnede ud fra samme vurderings forudsætninger som vurderingsejendommen. Disse DCF-10 beregninger er en forudsætning for at kunne opfylde Bekendtgørelsens §6 stk. 2.

Disse 37 ejendomme havde en gns. DCF-10 exit value afkastprocent på 3,07%. Det er dog således, at ejendomme med en større erhvervsandel og en billigere beliggenhed har højere exit value afkastprocenter end ejendomme på Indre Østerbro med en lav eller ingen erhvervsandel.

nr	Adresse	areal	kr.	16.300.000	507	334	kr.	24.245	kr.	12.000	25-07-2021	kr.	41.518	50%	kr.	1.500	3,20%
37	St. Kongensgade 70	1254	kr.	80.750.000	1.143	442	kr.	55.179	kr.	40.000	03-09-2021	kr.	59.183	93%	kr.	1.050	2,24%
	Gennemsnit			1.290	292		kr.	37.449	kr.	19.067		kr.	47.820	70%	kr.	1.012	3,07%
	Minimum			7.450	1.196		kr.	60.526	kr.	50.000		kr.	59.183	119%	kr.	1.700	4,52%
	Maximum			280	0		kr.	23.289	kr.	10.000		kr.	34.598	52%	kr.	1.500	1,05%

BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Højskolevej, samt ejendomme set til salg eller A/B aktiveret af valuar MDC Med. af Dansk Ejendomsregulering
Exit afkastprocent er den samme som DCF-10 diskonteringsfaktor procent udvalgt ved en omvendt beregning på de handlede referenceejendomme
For alle ejendomme er anført kr. 325/m² i driftsomsatninger i de udvalgte DCF beregninger. en DMK-beregning frembringer en skønnet DMK-leje
Ejendomme med en lav ledestrømspris har typisk højere exit value afkast % end ejendomme med høj ledestrømspris, men omvendt når exit value afkastprocenten
En længere DCF-beregning har flere drifts og anlægsomkostninger. For DCF-20 ca. 0,25% højere exit value afkast %
Referenceid. skal være DCF-beregnet med samme DCF-periode som vurderingsejendommen for at kunne underbygge exit value afkast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsejendommen.
Kilde: analyser Wismann Property Consult A/S - analysere@wpcn.dk, Indsæt billede af www.wismann-as.dk

AHC kommer med en tom påstand om, at vurderingsresultatet er for højt, uden selv at have en mening om, hvad det burde have været.

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

Wismann Property Consult A/S

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

5

Grundlag for afkræftende konklusion

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi kr. 92.000.000 i henhold til indhentet valuarvurdering. Dagsværdien er af valuaren beregnet ud fra en række forudsætninger, som vi vurderer er urealistiske i forhold til forudsætninger, vi normalt ser anvendt på tilsvarende ejendomme. Herunder anser vi det anvendte stabiliserede DCF-afkast på 2,89% for urealistisk lavt, og den anvendte leje efter modernisering på kr. 1.650 pr. kvadratmeter for urealistisk høj. Vi anser det endvidere for urealistisk, at samtlige lejligheder over en ti-årig periode fraflyttes og herefter gennemgribende moderniseres med ovennævnte væsentlige lejeforøgelse til følge. Samlet set svarer ejendommens værdiansættelse til en kvadratmeterpris på ca. kr. 37.112, som vi vurderer er for høj i forhold til kvadratmeterpriser set på tilsvarende ejendomme.

Vi kan ikke præcist opgøre den beløbsmæssige overvurdering og dens påvirkning på foreningens egenkapital, bortset fra at overvurderingen vurderes væsentlig. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af foreningens ejendom, der indgår i balancen og for værdiansættelsen af foreningens ejendom, der indregnes i andelskroneberegningen til dagsværdi med kr. 92.000.000, hvilket fremgår af note 1.

Jeg håber, at Revisornævnet kan hjælpe mig med mit anbringende. Jeg står til rådighed for yderligere uddybninger.

Det må og bør bringes til ophør, at disse 4 revisorer skader mit ry og røgte og dermed min virksomhed samt mine klienters økonomiske interesser.

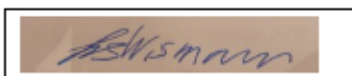
Alle fire uden at have de formelle vurderingskompetencer udtaler sig om, hvad de mener, at de korrekte vurderingsresultater burde være.

Enhver revisor, der mener, at en valuar ikke opfylder regelsættet eller når for forkerte vurderingsresultater må indbringe denne valuar for domstole fremfor at miskreditere valuaren på et usagligt, grundløst og æreskrænkende grundlag i et beskyttet autoriseret fagområde, hvor revisoren ikke har valuarens formelle kompetence.,

Det er i øvrigt hvad kontorchef Christine Marxner, Erhvervsstyrelsen skrev til os:

- konklusionerne må ikke den vurderede ejendom, nemlig en kroneberegning.
- n) 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.

Med venlig hilsen, underskriften er indscannet



**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**

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

Wismann Property Consult A/S

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

6

FSR - danske revisorer
Slotsholmsgade 1, 4. sal
1216 København K
Telefon: 7225 5703
E-mail: fsr@fsr.dk

Lone Strøm
Administrerende direktør
ls@fsr.dk tlf.: 2262 8113

Camilla Hesselby
Vicedirektør
che@fsr.dk tlf.: 2556 4196



Bilag: Kopi af indbringelse af 4 revisorer for Nævnenes Hus, Revisornævnet, samt en række bilag.

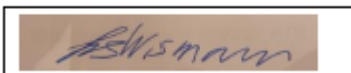
Vedr. : En lille gruppe af FSR revisorer, der ikke har en formel kompetence til at værdiansætte en ejendom efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, gør det alligevel. De skader vores virksomhed og vores klienter. Det er ikke fremmede for FSRs omdømme.

Hos en række fælles klienter, Andelsboligforeninger, har vi oplevet, at en lille gruppe af revisorer, der ikke har den formelle kompetence til at valuarvurdere efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, Bekendtgørelse BEK nr 978 af 28/06/2018, i praksis gør det alligevel. Det gør de ved at anføre forbehold i deres påtegninger, hvor der både anføres ubegrundede advarsler om at det er væsentlige usikkerheder for vurderingsresultatet (udover en normal vurderings-tolerance), de tager forbehold for de udførte DCF-beregningsforudsætninger, de meddeler hvilke værdier de selv mener er de korrekte værdier efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b (et fagområde, hvor disse revisorer ikke besidder den formelle vurderingskompetence) uden, at de vil meddele deres vurderingsgrundlag eller væsentlighedskriteriet, ligesom disse 4 revisorer konsekvent ikke besvarer mails og afviser enhver form for dialog med klienterne.

Det er en meget alvorlig sag, når en professionel revisor bevæger sig udenfor sit kompetenceområde, alene af den grund, **at denne revisors professionelle ansvarsforsikring ikke vil være dækkende for fagområder, der kræver en formel kompetence, som denne revisor ikke besidder.** Dernæst, at disse revisorer med deres ellers solide ry og røgte spreder utryghed og bekymringer hos vores klienter om vores vurderingsarbejde, bagtaler, begår ærekrænkelser og skader vores forretning.

Jeg anmoder om foretræde for FSR, hvor jeg kan uddybe mit anbringende. Vi har hørt, at stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, eller Jørn Munch, Redmark er undervisere på disse kurser og her redegør for, hvordan og hvornår FSR medlemmer skal anføre forbehold for valuarernes vurderingsarbejde.

Med venlig hilsen, underskriften er indscannet



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar

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