

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, sagsnr. 23/06244-17, ingen fuldmagt
Jesper Buch, BDO, sagsnr. 23/06249-15, tillige med fuldmagt fra andelshaver
Jørn Munch, Redmark, sagsnr. 23/06251-13, tillige med fuldmagt fra andelshaver
Jørn Andersen, Revisionsinstituttet, sagsnr. 23/06244-17, ingen fuldmagt

Bilag.:

2021 Årsrapport Byhøjen 2-34	02-02-2023 14:11	Adobe Acrobat-d...	367 KB
2022 Vedligeholdelsesplan	02-02-2023 14:11	Adobe Acrobat-d...	2.583 KB
10001-180628-AB bekendtgørelsen	23-08-2022 12:54	Adobe Acrobat-d...	199 KB
10001-230626-stats aut rev	28-06-2023 07:24	Adobe Acrobat-d...	171 KB
10001-FT 220708-Værdiansættelsesbeken...	08-09-2022 13:25	Adobe Acrobat-d...	71 KB
190919-Emil Ozol Ellekilde Rosenvænget...	29-07-2019 16:37	Adobe Acrobat-d...	5.859 KB
200605-AB Sindshvilevej 7, 7A valuar 20...	19-11-2020 15:36	Adobe Acrobat-d...	1.239 KB
230503-JBU BDO årsregnskab 2022 Byhøj...	03-05-2023 13:48	Adobe Acrobat-d...	644 KB
230620 Lone Strøm VS Revisorsagerne o...	20-06-2023 16:25	Outlook-element	42.134 KB
230627-JBU modelregneark AB Byhøjen ...	28-06-2023 07:19	Adobe Acrobat-d...	246 KB
Sv_ Salg Sindshvilevej 7A - hjælp til svar ...	28-06-2023 09:40	Outlook-element	232 KB
Årsrapport 2020 - 2021 Sindshvilevej 7-7A	26-10-2022 22:25	Adobe Acrobat-d...	4.572 KB
Årsrapport 2021 - 2022-1 Sindshvilevej 7...	27-06-2023 22:49	Adobe Acrobat-d...	2.420 KB
Årsrapport 2021-2022 Sølvgade 36	13-06-2023 09:33	Adobe Acrobat-d...	269 KB
Årsrapport 2021-20222 - AB Eskildsgade ...	20-06-2023 15:45	Adobe Acrobat-d...	563 KB
Årsrapport_2020-2021 Sølvgade 36	19-06-2023 17:26	Adobe Acrobat-d...	482 KB

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

Vedr. : Disse 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.

Dette brev er skrevet i forlængelse af min klage dateret 17-05-2022 og er en yderligere underbygning.

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.

Disse 4 revisorer skader min virksomhed, de miskrediterer mit virke, de koster vores fælles klienter andelshaverne i A/B foreningerne økonomiske tab, både ved at så ubegrundet mistillid til valuarernes vurderingsarbejde og vurderingsresultatet, omkostninger til skift af revisor, de koster os tid i de gentagne udredninger og det hele indenfor et område nemlig værdiansættelse, der skal følge Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, et fagområde, hvor disse revisorer ikke har den mindste kompetence. Fælles for de 4 er at de ikke besvarer henvendelser.

Efter generalforsamlingen i **A/B Byhøjen 2-34 d. 27-06-2023 kl. 18:00-19:30** står det klart, at det hele er orkestreret af stats. Aut, revisor Jesper Buch, der samtidig underviser på FSR Foreningen af Statsautoriserede Revisorers interne kurser i disciplinen revisors vurdering af A/B valuarvurderinger og revisorforbehold samt revisors meddelelser i forbeholdet om revisors opfattelse af den korrekte værdi på ejendommen, der jo så må være efter ABL § 5 stk. 2 litra b, idet denne er eneste, der kan anvendes til generalforsamlingens beslutning om den korrekte værdiansættelse.

Direktør Lone Strøm FSR meddelte os følgende d. 02-06-2022 samt kort efter at yderligere henvendelser ville hverken blive læst eller besvaret:

Vi har været i korrespondance med hinanden i det sidste år, og vi kender din holdning. Revisorerne har pligt til selvstændigt at forholde sig til værdiansættelsen af væsentlige aktiver, når de påtegner et regnskab, og som jeg læser mig til, så er det her uenigheden opstår. Du vurderer ejendommene til værdier, som er væsentligt højere end det, som revisorerne vurderer, er værdien.

Vi tager ikke stilling til, om du eller revisorerne har ret, og derfor tænker jeg heller ikke, at et møde vil løse noget.

Skulle nævnet give dig medhold, så har vi en ny situation, som vi som forening naturligvis skal forholde os til.

Med vi, menes der FSR, ved direktør Lone Strøm.

Lone Strøm er klar over, at da andelskronen alene kan værdiansættes ud fra ABL §5 stk. 2 litra b, så bliver revisorerne værdiansættelser, som de meddeler i revisorforbeholdene også være en værdiansættelse ud fra ABL § 5 stk. 2 litra b, og hermed bevæger revisorerne sig udenfor deres formelle kompetence, idet revisorerne ikke opfylder de formelle krav til at værdiansætte efter ABL §5 stk. 2 litra b.

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.

**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

Anders Holmegaard Christiansen, Grant Thornton, sagsnr. 23/06244-17, ingen fuldmagt:

I de to vedlagte årsregnskaber A/B Sølvgade 36 2020-2021 og 2021-2022, begge udarbejdet af AHC og begge uden revisorforbehold skrev AHC ordret følgende:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Der var blot den forskel på de to årsregnskaber, at valuarværdien steg med 75% fra kr. 60 mio. pr. 30-06-2021 til kr. 105,2 mio. pr. 30-06-2022. Men da valuarvurderingerne ikke var udført af Lars Wismann skrev AHC, **at begge vurderinger gav et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver.**

Det bør stå Revisornævnet klart, at begge vurderinger med en forskel på 75% i et boligmarked, hvor priserne på tilsvarende ejerlejligheder i postnr. 1000-1500 fra 2Q2021 til 2Q 2022 steg 10,2%, der kan priserne på boligudlejningsejendomme ikke stige 75%. Vi har forelagt dette til stats.aut. revisor Anders Holmgaard Christiansen, Grant Thornton, der har svaret med et "P"! Mindst én af de to vurderinger har været forkerte.

Stats.aut. revisor Anders Holmgaard Christiansen, Grant Thornton har således undladt I de to årsregnskaber at opfylde direktør Lone Strøms vildfarelser som meddelt d. 02-06-2023.

Revisorerne har pligt til selvstændigt at forholde sig til værdiansættelsen af væsentlige aktiver, når de påtegner et regnskab, og som jeg læser mig til, så er det her uenigheden opstår.

Revisorerne kan forholde sig til om valuarerne har fulgt regelsættet, om ejendommen grunddata er korrekte, om Bekendtgørelsens § 6 stk. 2 er opfyldt, hvilken den alene kan være om referencerne, der er tinglyst handlede er omvendt DCF beregnede med samme ombygningsperiode som vurderingsejendommen om nogenlunde samme BRL § 5 stk. 2 leje som vurderingsejendommen og således underbygger vurderingsejendommens exit value afkastprocent.

Referencer, der kun meddeler en kvadratmeterpris kan ikke underbygge en exit value afkastprocent. Referencerne skal være sammenlignelige ejendomme tinglyst handlede.

Stats.aut. revisor Anders Holmgaard Christiansen, Grant Thornton har ligeledes i Sølvgade 36 afvist at fremlægge sit vurderingsgrundlag jf. regelsættet fra FSR samt i Vordingborggade 4, 4 A-B afvist at meddele, hvad han selv mente, hvad den korrekte BRL §5 stk. 2 leje skulle være på ejendommen og hvad den korrekte exit value afkastprocent skulle være.

Hermed sker miskrediteringen af valuaren vurderingsarbejde, læs Lars Wismann, på et uoplyst grundlag efter deisen, at når en revisor skriver et forbehold, må du stole på budskabet uden at revisor behøver at fremlægge sin underbygning af revisorforbeholdet.

Jørn Munch, Redmark, sagsnr. 23/06251-13, tillige med fuldmagt fra andelshaver

Vores klient A/B Eskildsgade 60 har oplevet tilsvarende, hvor det var revisor Jørn Munch Redmark der meddelte, at brugte de valuar Lars Wismann, så ville han tage forbehold for

**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

vurderingsarbejdet og det endda inden, at han havde set Lars Wismanns forventede kommende vurdering.

Den 10-10-2022 havde JM intet forbehold i årsregnskab 2021-2022 til A/B Eskildsgade 60 idet han skrev:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Der er jo her tale, at Jørn Munch som en af de 4 påklagede revisorer har blacklistet valuar Lars Wismann uden at de kan sætte en finger på fagligheden i Lars Wismanns vurderingsarbejde.

Jesper Buch, BDO, sagsnr. 23/06249-15, tillige med fuldmagt fra andelshaver:

Efterfølgende er et referat af hvad stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, fremlagde og forklarede ca. 60 andelshavere fremmødt til generalforsamling i **A/B Byhøjen 2-34, d. 27-06-2023 kl. 18:00-19:30.**

Efterfølgende fyrede et flertal af andelshaverne stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, idet han ikke ville eller kunne redegøre for sit revisorforbehold og nægtede at udlevere sin DCF-beregning på A/B Byhøjen 2-34, sine referenceejendomme og sit vurderingsgrundlag.

Tabet for andelshaverne udover deres tid, ulejlighed og et miskrediterende revisorforbehold er et revisorhonorar på kr. 44.250 til samme stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO.

Revision..... / 44.250 \ 39.875

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO forklarede, at han udarbejdede og underskrev årsregnskaberne til 360 A/B foreninger og fulgte her vejledningen fra Erhvervsstyrelsen i sin efterprøvning af valuarernes vurderingsgrundlag og vurderingsresultat.

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, er fast underviser på FSRs interne kurser for revisorerne i disciplinen efterprøvning af A/B valuarvurderinger og revisorforbehold.

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, har aldrig fundet anledning til at indbringe en valuarvurdering for domstolene med påstand om, at denne ikke fulgte regelsættet eller var nået til et efter stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO forkert resultat.

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO forklarede, at det er bestyrelsen, der aflægger årsregnskabet og dermed indestår for valuarens vurderingsarbejde og vurderingsresultat.

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, forklarede, at han som revisor skulle skrive om den beløbsmæssige fejlurdering og det havde han så gjort i 2022 årsregnskabet til A/B Byhøjen 2-34 idet han havde meddelte, at valuarens vurdering kr. 209 mio. gjort efter ABL §5 stk. 2 litra b efter JB's opfattelse skulle reduceres med kr. 26 mio.

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO forklarede andelshaverne, at hans værdiansættelse tog udgangspunkt i pengestrømme og en afkastprocent, hvor han tog udgangspunkt i den 10-årige statsrente når valuaeren havde anvendt en DCF-10 beregning, samt at den efter JBU's opfattelse var ca. 3% (den 10-årige statsobligationsrente var d. 27-06-2023 2,60%) plus nogle efter JBUs vilkårlige ansatte risikotillæg. Herefter uddelte JBU et regnearkseksempel til de 60 andelshavere for at underbygge sine forklaringer. JBU's pædagogiske erfaringer som underviser hos FSR var tydeligvis ikke at møde andelshaverne med deres baggrund til at forstå

**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

en DCF-beregning, uden anførsel af arealer, BRL §5 stk. 2 leje, inflation OMK-leje eller ombyggningsomkostninger.

EJENDOM 1 FORRETNINGSKRAV 3,5%		Budgetår	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
Lejeindtægter													
Boligleje	DKK		780.000	795.600	811.512	827.742	844.297	861.183	878.407	895.975	913.894	932.172	950.816
Livstikning boligleje	DKK		26.520	146.390	271.045	400.627	535.284	675.167	820.432	971.237	1.127.746	1.290.126	1.426.223
Tomgang ombygning	DKK		-19.500	-19.890	-20.288	-20.694	-21.107	-21.530	-21.960	-22.399	-22.847	-23.304	0
Indtægter ialt	DKK		-87.020	922.100	1.062.269	1.207.675	1.358.474	1.514.821	1.676.878	1.844.812	2.018.793	2.198.994	2.377.039
Running cost													
Driftsudgifter	DKK		-215.350	-219.657	-224.050	-228.531	-233.102	-237.764	-242.519	-247.370	-252.317	-257.363	-262.511
Administration	DKK		-94.500	-96.390	-98.318	-100.284	-102.290	-104.330	-106.422	-108.551	-110.722	-112.936	-115.195
Løbende vedligeholdelse	DKK		-208.000	-212.160	-216.403	-220.731	-225.146	-229.649	-234.242	-238.927	-243.705	-248.579	-253.551
Planlagt vedligeholdelse	DKK		-663.000	-676.260	-689.785	-703.581	-717.653	-732.006	-746.646	-761.579	-776.810	-792.346	0
Vedligeholdelsesefterløb	DKK		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale omkostninger	DKK		-1.186.850	-1.204.467	-1.228.556	-1.253.128	-1.278.190	-1.303.754	-1.329.829	-1.356.426	-1.383.554	-1.411.225	-631.256
NOI / pengestrom fra drift	DKK		-393.830	-282.367	-166.287	-45.452	80.284	211.067	347.049	488.387	635.238	787.769	1.745.783
	DKK		-393.830	-282.367	-166.287	-45.452	80.284	211.067	347.049	488.387	635.238	787.769	
Nutidsværdi af pengestrome		799.011											
Nutidsværdi af terminalværdi		29.200.989											49.879.507
Værdi af ejendommen		30.000.000											

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, afviste samtidig, at DCF beregningens exit value afkastprocent jf. Bekendtgørelsens §6 stk. 2 skal underbygges af referencehandler DCF beregnede og angivet med exit value afkastprocenter. I stedet benyttede han sig af en valuar han kaldte for STAD. STAD er ikke valuar, det er en virksomhed. STADS valuar hedder Emil Ozol Ellekilde.

Stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, fortsatte at de værdier han angav i sine revisorforbehold byggede på andre valuarers vurderinger og på nogle **hemmelige lister**, som han selv havde over disse valuarers vurderinger. stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO afviste også at fremlægge sine DCF beregninger på A/B Byhøj 2-34 formentligt fordi at de ikke findes.

Revisornævnet bør gribe ind og forlange, at der hvor en revisor gør revisorforbehold med en værdireduktion, som i A/B Byhøj 2-34, **der skal revisor som valuaren fremlægge sit vurderingsgrundlag fremlægge sin DCF-beregning, fremlægge sine referencehandler med tilsvarende DCF beregninger** og ikke som her gøre sin værdireduktion kr. 26 mio. i et revisorforbehold uden fremlægning af nogen former for underbygning.

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO anerkendte, at i den berømte Østre Landsretssag om A/B Duegården, der havde 5 valuarer alle medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening indenfor en kort årrække med samme vurderingsgrundlag nået frem til 5 forskellige vurderingsresultater fra kr. 235 mio. til kr. 480 mio.

I sagen om A/B Hostrups Have havde en af stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO kendt valuar John Lindgreen, MDE, Home Erhverv i 2015 vurderet ejendommen til kr. 765 mio., hvorefter den ca. 1½ år senere blev tinglyst handlet til kr. 1,7 mia.

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, ville ikke anerkende, at valuarerne ofte underprisvurderer, at der fra revisorerne, administratorerne, bankerne, Dansk Ejendomsmæglerforening ligger et stående pres på valuarerne til at vurdere såkaldt konservativt/forsigtigt eller lavere end, hvad der handles til. Hertil, at valuarerne som valuar Emil Ozol Ellekilde, STAD, i reglen ikke DCF beregner deres referenceejendomme, der alene anføres med kvadratmeterpriser og dermed ikke opfylder vurderingsbekendtgørelsens §6 stk. 2.

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm.	Kr/kvm
Ndr. Frihavnsgade 63, 2100 Kbh Ø	04.04.2017	37.400.000	1895	1.498	334	20.415
Århusgade 2, 2100 Kbh Ø	02.08.2017	42.000.000	1902	1.744	0	24.083
Hjørringgade 1, 2100 Kbh Ø	18.07.2017	49.000.000	1900	2.168	160	21.048
Upsalagade 6, 2100 Kbh Ø	03.04.2017	49.000.000	1894	1.806	51	26.387

(Kilde: e-nettet.dk)

**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

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, forsatte, at når han havde gjort et forbehold på kr. 26 mio. skyldtes det rådgivende ingeniør Peter Jahns vedligeholdelsesplan fra marts 2022, en rapport han ikke havde bedt om, da han d. 03-06-2022 underskrev årsregnskab 2022 for A/B Byhøjen 2-34. stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, forklarede, at det ikke var hans rutine at spørge om vedligeholdelsesplaner eller tekniske tilstandsrapporter.

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO forklarede at en besigtigelse af vurderingsejendommen og en vurdering af ejendommens bygningsmaterialer og konstruktioner (netop nogle af valuarens faglige kompetencer) efter JBU's opfattelse var helt overflødige, da hans værdiansættelser efter ABL §5 stk. 2 litra b nemt lod sig gøre fra et skrivebord.

Valuar Lars Wismann havde i sin vurderingsrapport skrevet, at Peter Jahns vedligeholdelsesplan var der taget afstand fra, at en ingeniør ikke 8 år i forvejen kunne udtale sig om et behov for at i forvejen næsten nye vinduer atter skulle skiftes i 2030 og facader og sokkel istandsættes for en samlet omkostning på kr. 15 mio. om 8 år.

Netop her ville det have været rart at se stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDOs DCF-10 beregning

Der vedlægges en foreløbig liste over 6 stats. Aut, revisorer der ikke som Jesper Buch, BDO mener at revisor kan og bør meddele sin egen værdi efter ABL § 5 stk. 2 litra b, et fagområde hvor revisor ikke har den faglige kompetence og slet ikke fra et skrivebord. Der er således ikke enighed blandt revisorerne om hvorvidt de kan anfægte valuarens vurderingsresultat.

Hvad angik Blackstone indgrebets værdireducerende 5-årige karens for at kunne modernisere efter BRL § 5 stk. 2 en værdiforringelse der med en DCF(5+10) beregning kan beregnes til ca. 11% meddelte JBU, at den indgik ikke i hans egne vurderinger.

Hvad angik Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, hvor den kontante handelsværdi uden referencer kan fastsættes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger meddelte JBU, at han ikke havde nogen mening herom skønt, at denne værdiansættelsesmetode er meddelt som god den 28-11-2021 af øverste direktør i Nykredit Michael Rasmussen og bestyrelsesformand Merete Eldrup samt vedtaget af direktør Jesper Berg, Finanstilsynet.

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO prisreduktion kr. 26 mio. svarer for de 6.634 m² andelsareal til kr. 3.919/m² eller ca. kr. 200.000 pr. andelshaver. Da reduktionen er gjort ud fra valuarens værdi kr. 209 mio. må reduktionen følge samme regelsæt ABL §5 stk, 2 litra b. Bekendtgørelsen vedlægges som bilag. Revisorforbeholdet der er grundløst skader andelshaverne økonomisk.

Hvis ikke, at der er tale om en værdiansættelse med en reduktion efter ABL § 5 stk, 2 litra b og en revisors reduktion efter samme, hvad er revisors værdiansættelse så gjort efter og kan denne så anvendes til at beregne andelskronen?

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, udfører med sit forbehold og sin reduktion sin egen valuarvurdering efter ABL §5 stk. 2 litra b. Revisornævnet bør stoppe denne adfærd.

Den 20-01-2022 udarbejdede stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO årsregnskab 2020-2021 og skrev her til A/B Sindshvilevej 7, 7A følgende.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

**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

7

stats. Aut. Revisor Jesper Buch, havde her anmærkningsfrit efterprøvet og godkendt en valuarvurdering på kr. 36,4 mio. dateret d. 05-06-2020 udarbejdet af Lars Wismann.

Men året efter d. 22-11-2022 kom der atter en af stats. Aut. Revisor Jesper Buchs ikke underbyggede værdireducerende forbehold ud fra en valuarvurdering dateret d. 30-10-2022 på kr. 44,9 mio.

Fra 2Q 2020 til 3Q2022 steg boligpriserne på post nr. 2000 Frederiksberg for ejerligheder fra kr. 43.315/m² til kr. 51.950/m² eller ca. 20%. Stigningen i valuarværdien var steget 23%.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdi på 44,9 mio. kr. på baggrund af en vurdering af ejendommen pr. 30. september 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 forbundet med beregningen af værdien af ejendommen. Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at foretage en negativ dagsværdiregulering af ejendommen med ca. 12,3 mio. kr. Egenkapitalen ville være formindsket med et tilsvarende beløb, ligesom foreningens formue til fordeling i andelsværdiberegningen ligeledes ville være formindsket med ca. 12,3 mio. kr. Andelskronen i andelsværdiberegningen ville med en nedskrivning af formuen på ca. 12,3 mio. kunne opgøres til 1.428,94.

JBU's værdireduktion var 27% af valuarværdien og atter nægtede JBU, at udlevere sit vurderingsgrundlag, der må være gjort efter ABL § 5 stk. 2 litra b, da han havde beregnet, hvad reduktionen ville betyde for andelskronen.

Vi taler om en reduktion på ca. kr. 683.000 pr andelshaver. Desværre gjorde andelshaverne ikke klage over det grundløse revisorforbehold og jeg var ikke bekendt med den før d. 27-06-2023.

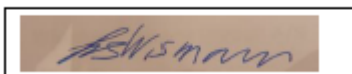
Nu mødes andelshaverne med købere, der henviser til en anonym advokat, der mener, at prisen på andelsbeviserne skal reduceres med kr. 700.000-900.000 og varsler efterfølgende retssager uagtet, at JBU ikke har haft indsigelser til fagligheden i Lars Wismanns vurderingsarbejde, men alene til værdiansættelsen.

A/B Sindshvilevej 7-7A, bør omgående få udarbejdet et nyt årsregnskab af en revisor, der ikke uden formel vurderingskompetence efter ABL §6 stk. 2 litra b, meddeler hvad han mener er den korrekte værdi efter ABL §5 stk. 2 litra b.

Jeg forbeholder mig retten til yderligere skrivelser og afventer Jesper Buchs og de andre revisorer første svar i august 2022.

Jeg er efter min opfattelse mere end andelshaverne klageberettiget i disse sager idet, at det er mit vurderingsarbejde, der miskrediteres bag min ryg uden mit vidende på et uoplyst grundlag.

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!**