

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 gives replik over følgende revisor, med
Svarfrist 31-08-2023, revisor@naevneneshus.dk



Jørn Munch, Redmark

Bilag:

-  10001-180628-AB bekendtgørelsen 23-08-2022 12:54
-  10001-200623-Diplom for valuarkursus 15-05-2023 18:35
-  10001-FT 220708-Værdiansættelsesbeken... 08-09-2022 13:25
-  220120-Brev fra indenrigs- og boligminis... 23-01-2022 13:15

Sags.nr. 23/06251-28

Påstand: Andelshaver og bestyrelsesmedlem Jens Leth-Nissen, A/B Blidahlund, & Esperancegården, findes fuldt berettiget som klager (fuldmagt afgivet til Lars Wismann).

Som medklager, valuar og rådgiver til A/B Blidahlund & Esperancegården er cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann berettiget som klager.

Revisors forbehold udarbejdet af stat. Aut. Revisor Jørn Munch, Redmark, udkast samt ordret i årsregnskab 2022, der på side 4 anfører, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentlige forudsætninger, udarbejdet af valuar Lars Wismann jf. Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b. Som følge heraf anfører Jørn Munch, Redmark, at værdien skal reduceres fra valuarværdien kr. 451,3 mio. med kr. 40 mio. til kr. 411,3 mio. samt at denne værdireduktion vil føre til en lavere egenkapital og en lavere andelsværdiberegning. Jørn Munch blev betalt kr. 22.000 i salær og fastholdt sit krav til salær, som revisor på 2022 årsregnskabet.

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

Revisor Jørn Munchs revisorforbehold er forkert.

Der er intet grundlag for dette forbehold.

Den nationale lovgivning har allerede taget højde for vurderingsresultatets usikkerhed, når valuarvurderingen følger arbejdsmetodikken i den nationale lov, bekendtgørelsen, vurderingsvejledningen og den skriftlige valuarrapport.

Revisor Jørn Munchs revisorforbehold er ordret identisk med revisor Jesper Buchs meddelt på GF d. 27-06-2023 i A/B Byhøjen 2-34 i udkast til årsregnskab 2022. Jesper Buch er fast underviser på FSR Foreningen af stats. Aut. Revisorer i emnet Andelsboligforeninger.

Uden at meddele retsgrundlaget postulerer Jørn Munch igennem advokat Jakob Lentz, at kun om den samlede bestyrelse klager, er denne retmæssig klageberettiget skønt, at det var andelshaverne der på den seneste ordinære generalforsamling d. 28-04-2022, der besluttede at genansætte revisor Jørn Munch som foreningens revisor. Det er således ikke bestyrelsen, men andelshaverne, der ansætter revisoren.

Andelshaverne i A/B Blidahlund & Esperancegården har efterfølgende på den ordinære generalforsamling i 2023 rejst så stor kritik af Jørn Munch, at de i disponeret mistillid har opsagt revisor Jørn Munch som foreningens revisor for i stedet at ansætte en anden revisor.

Revisor har altid ret til og har pligt til at afklare usikkerheder, men det gøres ikke ved at henvise til en international revisorstandard ISA 500 og ISA540 og meddele en værdireduktion på kr. 40 mio. fra valuarværdiens kr. 451,2 mio. vurderet efter den nationale lovgivning og så i øvrigt afvise at fremlægge det mindste af sit vurderingsgrundlag til den nye værdi kr. $451,2 - 40 = 411,2$ mio.

Jørn Munchs meddelte værdireduktion svarer til ca. 9%, hvilket fremføres af Jørn Munch som en væsentlig usikkerhed.

En værdiansættelse efter EAS500 og EAS540 vil være ulovlig til beregning af andelskronen, idet denne kun kan beregnes efter den nationale lovgivning Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b.

Den valuarvurdering dateret 26-01-2023, som Jørn Munch gør revisorforbehold for følger Den Nationale Lovgivning, Bekendtgørelsen, Vurderingsvejledningen, de pligtige DCF-10 beregninger for den typiske ejendom, anfører 30 referencehandler alle DCF-10 beregnede med DCF-10 exit value afkastprocenter, den fysiske besigtigelse af og vurdering af vurderingsejendommens bygningsmaterialer og bygningskonstruktioner jf. Regelsættet som vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018. I

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

fremlæggelsen af vurderingsrapporten er der anført følsomhedsberegninger og således her taget højde for den usikkerhed, der altid vil ligge i en vurdering fremfor en handel.

Hertil underbygges værdiansættelsen af Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK817/2022 §18 stk. 2 litra 5, der meddeler, at kan der ikke findes referencehandler, så kan en boligejendom, der tilhører en A/B forening altid værdiansættes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger. Denne værdi kan beregnes til kr. 549,7 mio.

Når en valuar, som Lars Wismann d. 26-01-2023 i sin vurdering af A/B Blidahlund & Esperancegården, har fulgt de faglige standarder, vejledninger m.m., i maj 2020 har efteruddannet sig på diplomvaluarstudiets nye modul i vurdering af Boligejendomme og A/B valuarvurderinger (bestået med karakteren 10), bør revisor føle sig overbevist om valuarvurderingens vurderingsgrundlag og vurderingsresultat uden særligt revisorforbehold og meddelelse af en anden værdi efter en international revisorstandard.

Ved vurderingsreformen vedtaget 28-06-2018, var det jo netop lovgivernes hensigt igennem det omfattende nye regelsæt, DCF-10 beregninger for den typiske ejendom, Bekendtgørelsen og vurderingsvejledningen at sikre grundlaget for velunderbyggede og korrekte værdiansættelser af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger.

Før vurderingsreformen i 2018 kunne valuarerne frit vælge imellem afkastmetoden, kvadratmetermetoden, DCF-metoden, hvilket førte til store usikkerheder for værdiansættelsen. Netop derfor vedtog lovgiverne den nye lovgivning i juni 2018 med formelle kompetencekrav til vurderingsmanden, pligt til at følge vurderingsbekendtgørelsen og vurderingsvejledningen.

Revisornævnskendelsen fra fra 21. februar 2014 i sag 81/2013 i en lignende sag, kan derfor ikke med det nye detaljerede regelsæt have retsgyldighed efter 28-06-2018.

Efter ekspertgruppens rapportering i december 2021 meddelte daværende Boligminister Kaare Dybvad Bek ved brev 21-01-2022 til valuar Lars Wismann, følgende og fastholdt det nugældende regelsæt:

Jeg kan henvise til [evalueringen af valuarvurderinger](#), hvori bl.a. fremgår, at branchens organisationer og aktører forventer, at kravene i *bekendtgørelsen om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar*, vil føre til mere retvisende værdiansættelser – dvs. værdiansættelser, der ligger tættere på den reelle markedsværdi, trods mulige udsving.

Revisor Jørn Munchs forbehold/påtegning er et ikke underbygget postulat om væsentlige usikkerheder angående vurderingsgrundlaget og

**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

får revisor til at meddele en nødvendig værdireduktion på kr. 40 mio. jf. EAS 500 og EAS 540. Usikkerheder afkræftes ved anvendelse af Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, når regelsættet, Bekendtgørelsen og vurderingsvejledningen følges, hvilket valuar Lars Wismann har gjort.

Jørn Munchs revisorforbehold er ikke set tilsvarende i de foregående års udarbejdelser af årsregnskaber til A/B Blidahlund & Esperancegården samt en lang række andre andelsboligregnskaber/udkast udarbejdet af Jørn Munch. Tilsvarende revisorforbehold er derfor ikke Jørn Munchs normale metode.

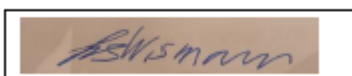
Jørn Munch har afvist enhver form for dialog om sit revisorforhold overfor sin klient A/B Blidahlund & Esperancegården samt overfor klagerne.

Revisor Jørn Munch og andre kan, som meddelt af kontorchef Christine Marxner, Erhvervsstyrelsen, d. 14-09-2018, indbringe en valuarvurdering for domstolene, idet alene en domstol ifølge Erhvervsstyrelsen kan afgøre, om en valuarvurdering følger regelsættet.

Opsummering:

Revisornævnet anmodes om en kendelse, der giver klagerne Jens Leth-Nissen og Lars Wismann medhold og om muligt straffer Jørn Munch.

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!**