

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

Wismann Property Consult A/S har indgået aftale med Dagbladet Børsen om at annoncere for vores månedsbreve og "De opbyggelige taler" i de kommende 5 måneder.

Det kommer til at ske på følgende dage:

11-09-2024 onsdag uge 37 **Vurderingsstyrelsen og ejendomsvurderingerne!**
24-10-2024 torsdag uge 43 **Andelsboligers udbredte underpriser, gode råd**
15-11-2024 fredag uge 46 **Værdiansættelser uden vurderingsgrundlag**
11-12-2024 onsdag uge 50
16-01-2025 torsdag uge 3

d. 15. november 2024

Læs vores månedsbrev i november! www.wismann-as.dk **De opbyggelige taler**



Vi kæmper utrætteligt for åbenhed i den finansielle verden!

Lars Wismann: cand.merc., ejendomsmægler & valuar, www.wismann-as.dk
Tlf.: 4088 1998, eller lw@wismann-as.dk, Åboulevard 1, st., 1635 København K.

Wismann Property Consult A/S

Vi vil i disse 5 måneder skrive om 5 aktuelle emner, der har vores klienters og samfundets interesse. Du er som læser meget velkommen til at sende os dine kommentarer på lw@wismann-as.dk eller gå på vores hjemmeside www.wismann-as.dk.

Velkommen til alle og god fornøjelse med vores opbyggelige taler!

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. ejendomsrådgiver & valuar

2

Månedsbrevet i november 2024 handler om:

Værdiansættelser uden vurderingsgrundlag:

Indledning:

Tænk Dem engang, at der her i landet findes en række vurderingspersoner, der udtaler sig om ejendommenes korrekte værdier **uden** at disse personer kan eller vil meddele **de mindste former for formelle vurderingskompetencer**.

Værdiansættelsen af erhvervskundernes og A/B foreningernes ejendomme har afgørende økonomisk betydning for dem, der ejer disse ejendomme herunder vores mange A/B Andelsbolig Forenings klienter.

Men udover A/B valuarerne, der skal have den formelle vurderingskompetence og skal fremlægge deres vurderingsgrundlag, så er der ingen af de andre, der gør tilsvarende.

Vi bor således i et land, hvor banker og realkreditens vurderingspersoner, Vurderingsstyrelsens vurderingspersoner, og de stats. Aut. Revisorer alle, godt nok modstræbende meddeler hvilke korrekte værdier jeres ejendomme har. **Ingen af dem har de mindste krav til en formel vurderingskompetence** og de værdier der meddeles flyver som bladene i vinden på en efterårsdag i november. Hertil, at **ingen** af disse vurderingspersoner **vil fremlægge deres vurderingsgrundlag** skønt, at det har afgørende økonomisk betydning for enhver, der ejer en erhvervsejendom herunder en A/B forenings ejendom hvilke værdier, der meddeles for de vurderede ejendomme.

Jeg vil derfor her i november månedsbrevet afsløre de **"bananrepublikagtige"** forhold, der gælder her i Danmark.

BEK807/2022 §4 gælder for banker og realkrediters værdiansættelser:

*Finanstilsynets Bekendtgørelse 807/2022 § 4. Instituttet skal sikre, at besigtigelse og værdiansættelse foretages af **en vurderingssagkyndig** ansat i instituttet, jf. artikel 208, stk. 3, litra b, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, jf. dog stk. 2. Vurderingsrapporten skal udarbejdes eller tiltrædes af den **vurderingssagkyndige**, der har medvirket til besigtigelsen.*

Vi har spurgt **direktør Louise Mogensen FT Finanstilsynet** hvilke formelle kompetencegivende, uddannelser en vurderingsperson skal have for at vedkommende kan hævde at være sagkyndige.

Kamilla Karen Hjulund, kontorchef, Email:kah@ftnet.dk, Tlf:+45 33 55 84 15, har den 04-11-2024 på vegne af **direktør Louise Mogensen, FT** svaret, at der sættes i bekendtgørelsen **ingen specifikke krav til den vurderingssagkyndige** i realkreditinstitutterne.

Direktør Louise Mogensen meddeler, igennem sin kontorchef **Kamilla Karen Hjulund**, Realkreditinstitutterne skal dermed foretage en konkret vurdering af, om en vurderingsmand besidder de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse.

Men da Finanstilsynet ikke har de mindste former for formelle kompetencekrav, så kan **enhver hævdes at være en sagkyndig** vurderingsperson. Måske er netop det forklaringen på, hvorfor FT under gentagne inspektioner af værdiansættelserne 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

Bank/Realkredit møder **så grove fejlvurderinger**, at disse påtales på FT's hjemmeside, der så meddeler, at der har været behov for væsentlige reduktioner af de værdiansættelser "haircuts", som de såkaldte **sagkyndige** vurderingspersoner har gjort.

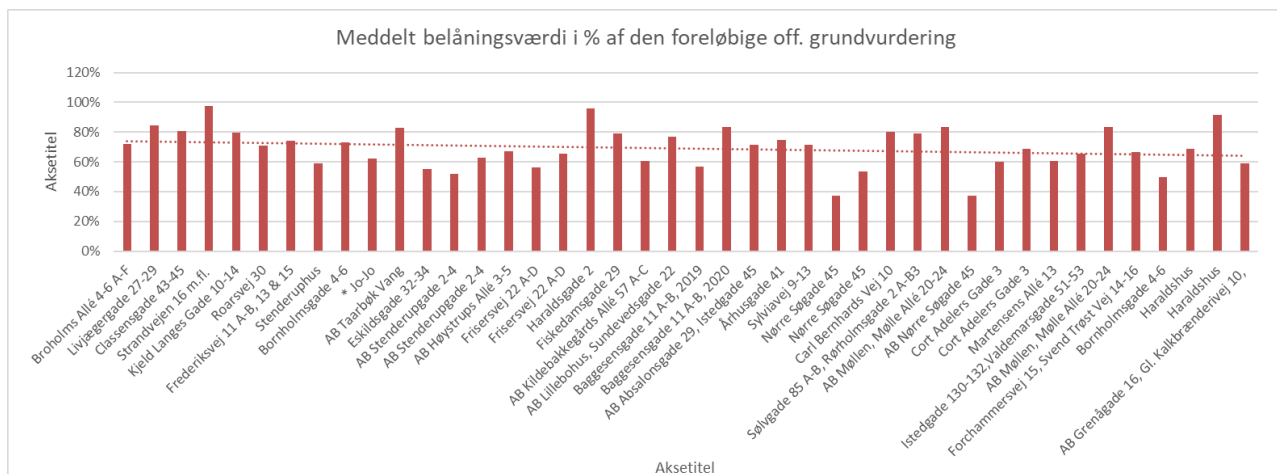
Det burde være indlysende, at det for dem der ejer de ejendomme, der kommer til belåning, som er begrænsede til 60% belåning for erhverv og 80% for boliger, er afgørende vigtigt, **at der vurderes korrekt, hvad der åbenlyst ikke gøres.**

Hertil, at Bank/Realkredit **fremover forpligtes** til at fremlægge deres vurderingsgrundlag som det kræves for A/B valuarerne, der har omfattende og kendte formelle kompetencekrav underlagt Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, vurderingsvejledning, regelsæt, bekendtgørelse samt krav om at fremlægge deres vurderingsgrundlag.

For A/B foreningernes ejendomme gælder det ovenikøbet, at værdiansættelsen kan ske uden at have referencehandler til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerlejligheder jf. BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5. Dette vurderingsprincip er **så simpelt, at en sjetteklases skolepige, kan beregne værdien** på en ejendom tilhørende af A/B forening at gå på <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/>.

Dette vurderingsprincip er tillige bekræftet, som godt og retvisende af **bestyrelsesformand Merete Eldrup** i Nykredit Holding og **direktør Michael Rasmussen**, Nykredit, der igennem deres juridiske ekspert, **underdirektør Søren Hoffmann Christiansen** søndag d. 28-11-2021 kl. 11:28 meddelte, at Nykredit i en række sager finder BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, som den korrekte vurderingsmetode. Budskabet gentaget d. 24-08-2023 samt d. 23-10-2024.

Men realkredit meddeler vurderinger på A/B foreningernes ejendomme, der er **omkring 70% af de værdier** som landets højeste vurderingskompetence, Vurderingsstyrelsen mener er de korrekte værdier **alene for grundenes værdi.**



Í Hovedstaden er det typisk således, at landets højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen vurderer grundens værdi til mellem 50%-70% af den samlede ejendomsværdi, hvorfor bygningernes værdi alene er 30%-50% af ejendommens samlede værdi.

Men for A/B foreningernes ejendomme meddeles det for de nye foreløbige offentlige grundvurderinger **alene værdien for grunden**, da det alene er grundens offentlige

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

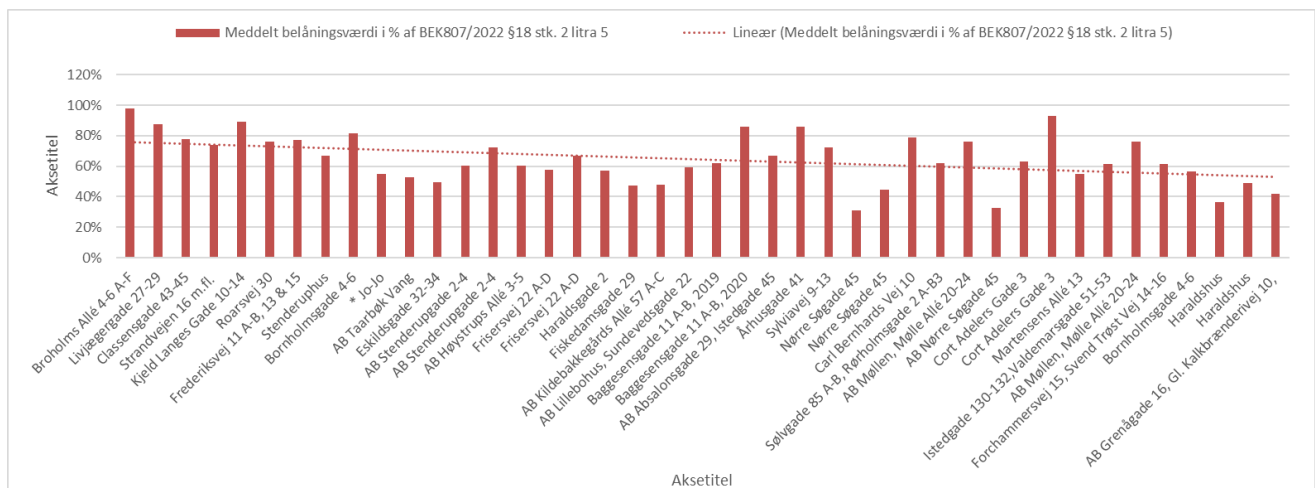
4

vurdering, der anvendes til beskatning af den grundskat som A/B foreningerne skal betale fremover.

Men vurderer de sagkyndige vurderingsfolk efter BEK807/2022 alene ejendommens værdier til ca. 70% af Vurderingsstyrelsens grundvurderinger, **så er der tale om grove underprisvurderinger.**

Direktør Louise Mogensen, FT, har igennem sin **kontorchef Kamilla Karen Hjølund** meddelt, at FT ikke påtaler fejl-vurderinger, der hvor der er tale om grove åbenlyse underprisvurderinger. FT påtaler alene overprisvurderinger, men vil ikke afsløre de konkrete sager. **Der føres tilsyn som ingen bliver klogere af.**

Men beregner realkreditte de meddelte belåningsværdier ifht. de beregnede belåningsværdier efter BEK807/2022 § 18 stk. 2 litra 5, kommer der markeringer helt ned til 31% af værdien som meddelt vurderet efter BEK807/2022 §18 stk. 1.



Det siger sig selv, at det er samfundsøkonomisk kontraproduktivt, at der ikke stilles kendte **formelle kompetencekrav** til Realkreditens vurderingspersoner for at disse kan hævde **at være sagkyndige**. Hertil, at der vurderes ned til 31% af værdien om der anvendes den ene eller den anden vurderingsmetode.

Realkreditte er en del af samfundets finansielle infrastruktur og lever med en statsgaranti SIFI. Der er derfor ikke tale om virksomheder, der eksisterer i et konkurrencepræget marked, hvor virksomheder går fallit og andre nye virksomheder kommer til. Realkreditte lever nærmere som privilegerede aktører i et **"beskyttet værksted"**! Senest i 2013 måtte realkreditte understøttes med lån fra Statskassen.

Vurderingsstyrelsen og de nye foreløbige offentlige grundvurderinger:

Lad det være sagt, at for A/B foreninger i Hovedstaden, så er de meddelte foreløbige offentlige grundvurderinger alene beregnet efter, at man har tilstræbt en beskatning på kr. 140/m² i Brokvartererne og Indre København og ca. kr. 100/m² i yderkvartererne f.eks. 2720 Vanløse og 2400 København NV.

Derfor **har de foreløbige off. Grundvurderinger** ifølge vores analyser overhovedet **intet med grundenes værdi at gøre**. Der er tale om den rene illusion om, at den foreløbige offentlige grundvurdering som vurderet af landets højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen skulle være gjort efter grundens værdi, som om den var optimalt udnyttet til opførelse af ejerlejligheder.

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

Revisor Henning Boye, Hansen, BDO, har da også meddelt, at så længe Vurderingsstyrelsen ikke vil udlevere deres fulde vurderingsgrundlag, er A/B foreningerne fuldkommen retsløse. Man kan jo ikke klage over et hemmeligt vurderingsgrundlag.

Nedenfor udtog af plancher fra mit foretræde d. 15-05-2024 for Folketingets Boligudvalg:

Ny metode til vurdering af erhvervsejendomme – 2023

Med den nye metode **beregner vi grundværdien** for en erhvervsejendom med udgangspunkt i, **hvad grunden ville være værd, hvis der lå ejerboliger på grunden.**

Herefter nedjusterer vi grundværdien for nogle typer erhvervsejendomme, alt efter hvad grunden kan bruges til.

Folketingets Skatteudvalg onsdag d. 15-05-2025 kl. 10:15-10:30 – deputation Lars Wismann,
Wismann Property Consult A/S, mobil 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, www.wismann-as.dk

Ført bag lyset – af Vurderingsstyrelsen!

- **Sundvej 4-10 direkte ud til Øresund**
- Grundværdi, **kr. 61.432/m²**
- Nabo **Jomsborgvej 35**, **kr. 117.661/m²**
- Lille Strandvej 1, **kr. 28.212/m²**

Folketingets Skatteudvalg onsdag d. 15-05-2025 kl. 10:15-10:30 – deputation Lars Wismann,
Wismann Property Consult A/S, mobil 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, www.wismann-as.dk

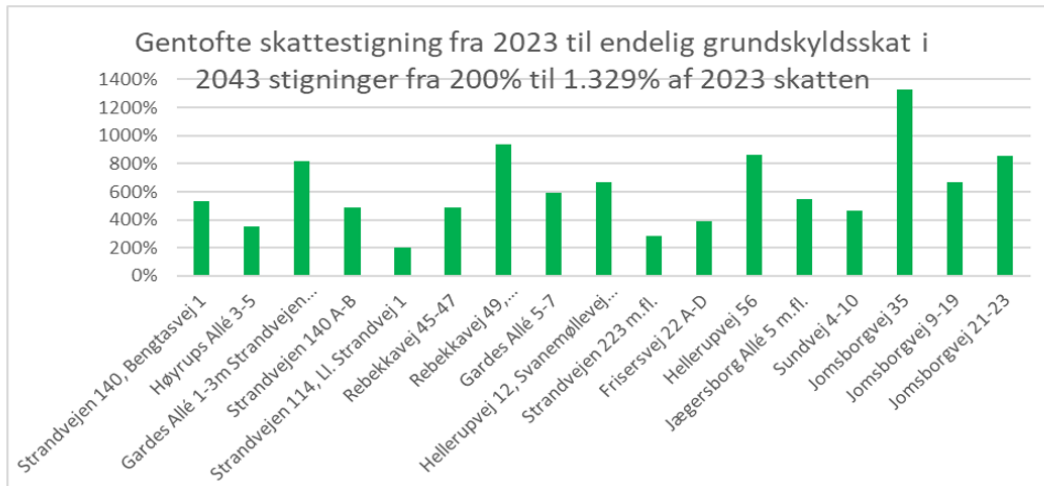
køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

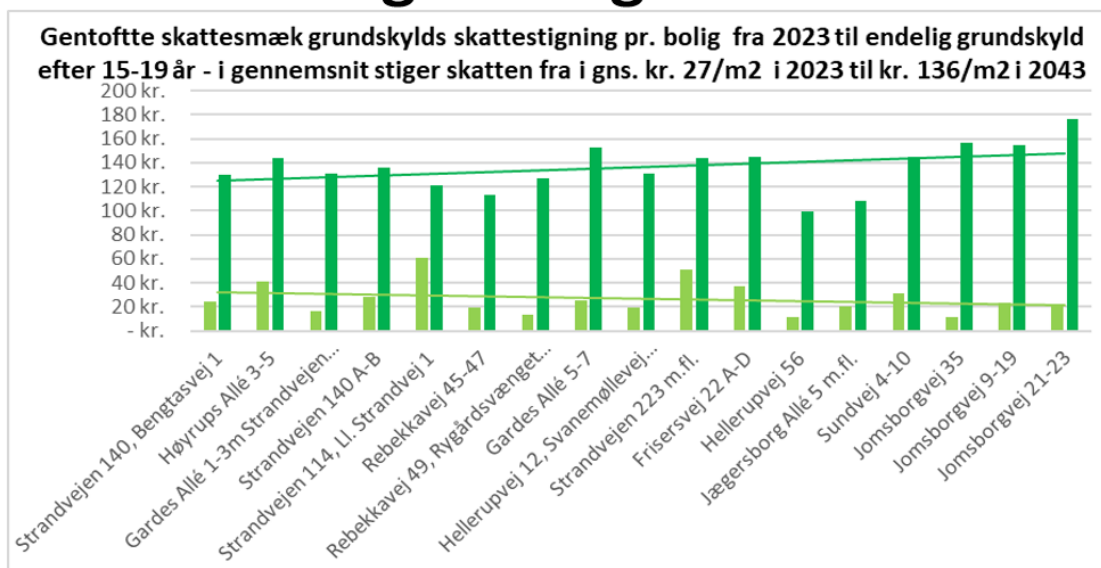
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

6

Gentofte er vurderet til en skat på typisk kr. 113-177/m² stigninger fra 200% til 1.329% af 2023-skatten



Analyse på faktiske observationer skat 2023 og endelig skat 2024!



På **Frederiksberg er A/B foreningerne blevet de store vindere** i Vurderingsstyrelsens og Folketingets store ejendomsvurderings- og beskatningsreform. På Frederiksberg bliver den endelige grundskyld kun med små stigninger ca. 30%-50% enkelte med fald i beskatningen til typisk kr. 70-90/m² bolig fordi grundskyldpromillen fra 2023 til 2024 er reduceret fra 24,8 promille til 3,1 promille.

I **Gentofte derimod får A/B foreningerne de absolutte højeste stigninger** fra 2023 til slutskatten om op til 18 år, med stigninger på op til 13 gange 2023 skatten.

Mit bedste råd er at klage til jeres Folketingsmedlemmer samt skrive i aviserne.

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

Appel til Folketing og Regering!

- **Vurderingsreformen fra 2023**

- **Uigennemsigtheden er fuldkommen**

- **Retfærdige boligskatte – nej**

- **Det er en ommer**

- **Lars Wismann tilbyder sin ekspertviden**

Folketingets Skatteudvalg onsdag d. 15-05-2025 kl. 10:15-10:30 – deputation Lars Wismann,
Wismann Property Consult A/S, mobil 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, www.wismann-as.dk

Revisorernes vildledende oplysninger i årsregnskaberne.

Den 7. oktober 2024 skrev **Søren Mark Thorbjørnsen statsautoriseret revisor** i årsregnskab 2023-2024 for A/B Statholder følgende:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver **et retvisende billede** af **andelsboligforeningens aktiver**, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 **i overensstemmelse med årsregnskabsloven**, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Læg mærke til formuleringen, **i overensstemmelse med årsregnskabsloven**.

Længere nede i årsregnskab 2023-2024 skrev samme revisor at ejendommens værdi var sølle kr. 15 mio., men det var anskaffelsessummen med forbedringer frem til og med 2017:

2024

Ejendommen, matr. nr. Utterslev, København 1193

15.006.643

Vurderingsstyrelsen havde meddelt samme forening, at alene grunden havde en **foreløbig off. Vurdering på kr. 75,774 mio.** og **valuar Lars Wismann** havde meddelt samme forening den **indikative værdi på kr. 103.000.000.**

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

8

Søren Mark Thorbjørnsen statsautoriseret revisor, havde fundet det helt overflødigt at anføre i årsregnskab 2023-2024, at landets højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen havde meddelt en foreløbig grundværdi, der var 5 gange den aktive værdi som stod anført i årsregnskab 2023-2024 som det retvisende billede efter Årsregnskabsloven.

Endnu længere nede i årsregnskab 2023-2024 anførte samme Søren Mark Thorbjørnsen, at ejendommen var blevet valuarvurderet for ca. 5 år siden, men fandt det helt overflødigt at anføre navnet på valuar, DCF-ombygningsperioden, BRL § 5 stk. 2 lejen, exit value afkastprocenten ligesom der lovmæssige krav om at anføre at vurderingen var låst fast efter Andelsboliglovens §5 stk. 3 ikke var anført.

Valuarvurdering dateret 16/10 2019

86.800.000

Vi skrev så til **Søren Mark Thorbjørnsen statsautoriseret revisor**, der fremfor at besvare vores henvendelse, henviste os til bestyrelsen.

Det er overhovedet ikke godt hvad der foregår. Det er desværre mit indtryk at de fleste stats. Aut. Revisorer lader deres assistenter udarbejde årsregnskaberne, hvorefter **de selv kun ser dem i de to minutter** det tager at skrive dem under.

Stilles der spørgsmål til de regnskaber som revisorerne har udarbejdet, så meddeler de systematisk, at det er bestyrelsen der aflægger årsregnskabet, hvorfor revisor ikke giver svar på tiltale.

Sendes der regnskaber ud der er påtrykt ordene "Udkast" så er revisorerne ifølge Revisornævnet i Viborg, **Vestre Landsretsdommer Henrik Bitsch**, fuldkommen fritaget for ansvar. Samme Vestre Landsretsdommer Henrik Bitsch, mener, at revisorer blot på en skepsis er i deres gode ret til at meddele **en hvilken som helst værdi** på en ejendom i et årsregnskab, uden at disse revisorer har den mindste formelle vurderingskompetence efter den nationale lovgivning eller at revisor skal fremlægge sit vurderingsgrundlag.

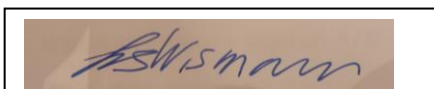
Slutbemærkning:

Vi lever i en tid, der bliver mere og mere topstyret. Ifølge **Folketingsmedlem Rasmus Jarlov**, så aner de færreste medlemmer af Folketinget det mindste om de love, som de stemmer for. Love ændres konstant for at retfærdiggøre de mange tusind embedsmænd. Alt, hvad der kaldes digitalt og nemt er overhovedet ikke nemt.

Vi har derfor brug for energiske borgere, der utrætteligt kæmper i retfærdens tjeneste.

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**
Se i øvrigt vores hjemmeside

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