

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

Forår 2025 - nyhedsbrev

betænk en ven med vores artikler

Kære : Andelshaver, A/B bestyrelse,
ejendomsadministrator, revisor,
bank eller realkredit.

www.wismann-as.dk

Læs på hjemmesiden – fakta og dokumentation:

Mobil 4088 1998 – ring gerne

**Planlagte ferier er i ugerne 11-14, 2025,
27-32, 2025 og 40-41, 2025.**

**Normal svartid og levering på 5 dage, kan
derfor blive længere grundet ferie.**



Åboulevard 1, st., 1635 København V.
Vores kontoradresse siden 2009
Vi skal pensioneres d. 14-06-2038
Hvor **Lars Wismann** fylder 80 år!
Kvik valuar søges til evt. partnerskab!

dato d. 23-02-2025

A/B valuarer, der ikke følger det nationale regelsæt for korrekte A/B vurderinger er desværre vidt udbredt. En analyse har afsløret, at en række valuarer MDE har store problemer med at følge kravene i det nationale regelsæt, herunder Bekendtgørelsen §6 stk. 2 og vurderingsvejledningen. Følsomhedsanalyser bygger på et forkert grundlag og det er udbredt, at vurderingen underbygges af helt ned til 2 kun referencehandler, der ikke er DCF beregnede, og ikke anfører DCF exit value afkastprocenten.

Underprisvurderinger er udbredt: På 10 A/B valuar vurderinger - analysen ligger på www.wismann-as.dk - der lå vurderingerne på **i gennemsnit 82% af** Vurderingsstyrelsens meddelte offentlige grundvurdering. Vores analyse af 37 referencehandler afslørede, at disse i gennemsnit var **handlet til 126%** af Vurderingsstyrelsens foreløbige off. grundvurdering.

Det er da også meningsløst om valuarværdien, der er den kontante handelsværdi for både grund og bygninger skulle have en mindre værdi end alene grundens værdi. Vurderingsstyrelsen, der i marts 2024 har meddelt de foreløbige offentlige grundvurderinger, er landets højeste vurderingskompetence og med et meget bredt Folketingsflertal bag sig. Derfor kan valuarens værdi kun undtagelsesvis blive lavere end den offentlige grundvurdering.

**Praktiserer cand. merc., ejd. mægler og valuar
Lars Wismann overprisvurderinger? NEJ!**

Vi er ofte meddelt, at vi overprisvurderer fordi mange af vores valuarkolleger MDE typisk vurderer alle ejendomme til mellem kr. 25.000-kr. 30.000/m². Når vi ikke vurderer som de andre, så må vi vurdere forkert og de andre korrekt.

Argumentet er tomt, fordi vi er eneste valuar, der følger regelsættets krav om flest mulige referencer p.t. 37 handlede ejendomme, ligesom vi har DCF-beregnet vores referencer, der anføres med DCF- exit value afkastprocent.

Vi besvarer også gerne spørgsmål eller tilbyder gratis masterclass på vores kontor.



Frederikssundsvej 78A, likvideret som A/B i 2023 for kr. 50 mio. Valuar Lars Wismanns indikative værdi kr. 46 mio.

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
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

Tidligere A/B kunder vender tilbage:

I den finansielle verden er det udbredt, at så utryghed og bekymring. Dem der gør det, er typisk dem, der samtidig hævder, at de sælger tryghed og en sorgløs tilværelse. Det er især enkelte stats. aut. revisorer, Jørn Munch, Redmark, Jesper Buch, BDO og Anders Holmegaard Christiansen, Grant Thornton, der uden at de har kunnet anfægte fagligheden i vores vurderingsarbejde, har bagtalt vores virke og udsat os for miskreditering. Enkelte administratorer har været med i dette "hylekor"! Ingen af dem har villet konkretisere deres indsigelser eller har villet møde os for en faglig dialog om korrekte A/B valuarvurderinger.

Det er uhyre sjældent, at vi mister et klientforhold: Mange af vores trofaste klienter har vi betjent siden 2005. Det er vores erfaring, at især, hvad angår vores gode råd, tilbud om at møde på en GF, om masterclass på vores kontor, der leverer vi mere end de fleste af vores kolleger. Mange af de få klienter vi har mistet, er derfor vendt tilbage.

Den generelle tilbagemelding om hvad vores kunder har oplevet hos vores kolleger er en manglende forståelse af deres vurderingsgrundlag, fastholdte eller faldende vurderingsresultater i det stærkt stigende boligmarked i København. Vi derimod værdiansætter efter det nationale regelsæt, men flest mulige referencer p.t. 37 og vi vurderer ikke med en målsætning om at nå samme lave vurderinger som vores valuar kolleger MDE.

Master class og gode råd:

Vi betragter alle andelshavere som vores klienter. Hvem som helst i en A/B forening kan kontakte os på mail eller mobil eller et fysisk møde på vores kontor. Vi stræber efter at nå vores klient, der hvor han/hun er uanset at vores, erfaring, indsigt, faglige grundlag er 1.000 gange højere. Det kaldes på gammeldansk at vise ydmyghed overfor opgaven.

Vores ambition er en vel vedligeholdt ejendom, optimering af drift og finansiering, korrekt værdiansættelse, og højest mulig andelskrone. Vi møder gerne til en generalforsamling. Vi rådgiver gerne om A/B foreningens behov. Vi driver en åben og en ærlig forretning og vi hader og afskyr lukkethed, magtarrogance og mytomaner. Vi svarer for os. Vi hører ikke til de ømme og lader os ikke gå på af modgang.

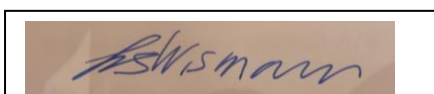
Utrætteligt kæmper vi for åbenhed og retvisende A/B valuarvurderinger. Havde vi magt til det, så indførte vi fri priser på andelsbeviser. Andelstanken er en fuldkommen meningsløs død sild. Lovstyring med maksimalpriser er det onde, og vil føre til fusk, magtmisbrug og nepotisme.

www.wismann-as.dk månedsbrevene fra september 2024 til januar 2025:

På vores hjemmeside findes der mange gode og nyttige artikler. Skulle du en dag have overskudstid så søg ind på www.wismann-as.dk og læs spalte op og spalte ned. Vi er sandsynligvis den eneste valuar, der tilbyder denne form for ydelse. Men vi har jo også valgt at stå udenfor Dansk Ejendomsmæglerforening, som vi mener dækker over slet vurderingsarbejde. Det er faktisk så ringe, at denne forening DE hele 3 gange har fået underkendt vurderingsarbejde ved domstolene udført af hele 3 meget nøje udvalgte syn og skønsmænd. Hertil, at DE henviser undervisere uden egen valuar kompetencer, som undervisere på Diplomuddannelsernes valuaruddannelse.

Vi hævder ikke at være fejlfri! Men vi erkender gerne fejl, retter dem og siger undskyld.

Med ønsket om et godt forår og sommer 2025



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

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!