

INDSIGT OMTANKE

NYT OM EJENDOMSINVESTERING

ØG VÆRDIEN
AF DINE RENTEUDGIFTER

**BRUGTE
ANPARTER**
- MARKED I VÆKST



VELKOMMEN

Kære læser. Nu nærmer sommerferien sig med hastige skridt.

For mange K/S-investorer er det tid til at lægge sidste hånd på selvangivelsen. I år er der lidt mere i posen med fradrag. Vi hjælper nemlig en del af vores investorer med at få mere ud af deres renteudgifter. Det kan du læse om inde i bladet.

Du vil også kunne se, at vi stille og roligt begynder at se tøbrud i branchen. Det er stadig svært at refinansiere projekter, men i modsætning til tidligere år er det ikke længere umuligt. Der er også flere og flere, som udtrykker interesse for at investere i brugte anparter.

Det er positivt. Vi tror ikke på, at tingene meget hurtigt når de samme højder som i 2007 og 2008 på ejendomsmarkedene. Men vi begynder at tro på, at tingene snart vil vende tilbage til mere normale tilstande.

God læselyst.

Med venlig hilsen

Jan M. Hansen, Jesper Tullin og Flemming Brokmose



INDSIGT OMTANKE
NYT OM EJENDOMSINVESTERING

Udgivet af

Habro & Finansgruppen
Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Ansv. redaktør

Jan M. Hansen
Tlf. 3334 3000
jmh@habrofinansgruppen.dk

Art Director

Jesper Bülow

Design & layout

BLIND ApS
www.blindesign.dk

Foto

De fleste billeder er taget af
Jens Panduro
www.jenspanduro.dk

Forside

Jesper Tullin

Forside foto

Jens Panduro



**HABRO &
FINANSGRUPPEN**

ET SKRIDT FORAN

BESTIL LINDLEY MORTIMERS RAPPORT OM DEN BRITISKE ØKONOMI OG EJENDOMSMARKEDET

Verden er stadig usikker, men der er også masser af lyspunkter og muligheder i det nuværende marked. Hvert halve år analyserer vores britiske ejendomsmægler, Lindley Mortimer, den engelske økonomi og det engelske ejendomsmarked for os. Det bliver til en dybtgående analyse af renten, arbejdsløsheden og de forskellige segmenter på ejendomsmarkedet. Med Lindley Mortimers rapport står du bedre rustet til at udnytte mulighederne og undgå faldgruberne på det engelske marked.

Du kan bestille rapporten ved at sende en mail til salgschef Søren Haugaard på sha@habrofinansgruppen.dk

Lindley Mortimer blev stiftet i 2006 af James Lindley og Bruce Mortimer. Målet var professionel service på markedet for kommercielle ejendomsinvesteringer. Lindley Mortimer har i hele perioden arbejdet tæt sammen med Habro Properties, som er Habro & Finansgruppens ben i London.



SNYDT!

En gammel mand og hans smilende barnebarn pryder forsiden på det tegningsprospekt, som er grundlaget for, at 9 danskere i december 2007 beslutter sig for at købe et plejehjem i den skotske by Larbert, midt mellem Edingburgh og Glasgow.

I prospektet lover Scanplan – det senere Estatum – en solid opsparing. Investorerne får del i et vækstmarked med udlejning til den største udbyder af plejehjem i England – oven i købet med en lav grad af risiko. Investorerne tænker, at det er en god investering. Der bliver færre og færre børnebørn og flere og flere bedstefædre.

Men de bliver snydt. Så vandet driver. Sammenlagt har de mistet 5 millioner kroner, og det kunne være gået endnu værre. Penge, der er blevet væk i et sindrigt system af fuldmagter, gældsbreve og simpelt snyd.

Den 24. juni 2008 vælges den investorvalgte bestyrelse for K/S Larbert. Den afløser en forretningsfører, som siden selskabet blev stiftet har haft posten. Forretningsføreren var samtidig bestyrelsesmedlem og direktør i Estatum, det selskab der administrerer K/S Larbert og har solgt anparterne i K/S'et til de 9 investorer.

Fra selskabet blev etableret den 30. marts 2007 til den 24. juni 2008 har denne Estatum direktør således ansvaret for K/S Larbert og investorernes penge.

I prospektet for K/S Larbert, altså i det beslutningsgrundlag som investorerne bygger deres investering på, står der: "Indtil den endelige 2. prioritet er faldet på plads, forestås mellemfinansieringen af Scanplan Finans A/S. Vilklårene for mellemfinansieringen fastlægges ved købet af ejendommen og andrager 9,75 % i rente samt 2 % af hovedstolen i stiftelsesomkostninger."

Med andre ord. Det senere Estatum står for finansieringen. Investorerne skal betale 9,75 % i rente. Men sådan ser virkeligheden ikke ud.

Den 11. marts optager forretningsføreren nemlig et lån på helt andre vilkår. Den officielle rente lyder stadig på 9,75 % - men kun i 6 måneder. Herefter skal K/S Larbert betale ekstra 2 % i rente om måneden – såkaldte exit fees. Lånet er altså 4 gange så dyrt, som det, investorerne får oplyst. Og det er ikke Estatum, der er långiver. Lånet udbetales af et engelsk selskab, der er oprettet til lejligheden: Larbert Care Home Limited.

Mandagen efter – den 17. marts – underskriver forretningsføreren endnu et gælds-brev. Denne gang med Estatum Holding. Gælds-brevet lyder nu på den rigtige rente, 9,75 %. Men pengene bliver aldrig udbetalt til K/S Larbert.

Meget tyder på at dette gælds-brev kun skal bruges, hvis investorerne spørger til deres lån.

Men investorerne spørger ikke.

For i de regnskaber, som Estatum udarbejder, står der Estatum på lånet. Bestyrelsen får den samme besked på bestyrelsesmøder både i oktober 2008 og februar 2009. "Estatum er jeres långiver".

Men bag linjerne kæmpes der hårdt for at opretholde illusionen om, at det er Estatum, der er långiver. Den 30. december 2008

sender en regnskabsmedarbejder en mail til den tidligere forretningsfører. Hun omtaler K/S Larberts lån som "et fuskerlån som aldrig er blevet udbetalt til K/S".

Samtidig flytter Estatum renter og afdrag på lånet, så det ser ud som om, at K/S Larbert betaler til Estatum. Den transaktion bliver godkendt som "en fejl" af de statsautoriserede revisorer i selskabet. De beder tilsyneladende aldrig om at se gælds-brevene og bankoverførslerne. Den meget høje ekstra rente bogføres ikke, og det engelske lån, som K/S Larbert betaler på, bliver skjult som en mellemregning.

Lånekarrusel

I foråret 2009 begynder det at gå galt i Estatum. I realiteten har Estatum i en længere periode fodret sig selv med sin egen hale. De har brugt en lånekarrusel.

Først sælger Estatum et ejendomsprojekt. Herefter optager de et lån til overrente hos en engelsk långiver, og samtidig udskriver de et gælds-brev til sig selv. Det er det gælds-brev, investorerne ser. Når de sælger det næste projekt, betaler de den engelske långiver med profitten, og lægger deres eget gælds-brev ind.

Men karrusellen stopper, når salget af nye projekter går i stå. Det sker i foråret 2009. K/S Larbert og mindst 6 andre selskaber bliver fanget i karrusellen.

I et desperat forsøg på at redde stumperne, henvender Estatum sig i maj måned 2009 til Roskilde Bank. Det står ikke helt klart, hvem der taler med banken, men resultatet er, at banken snydes godt og grundigt. Estatum belåner nemlig deres fiktive tilgodehavende med K/S Larbert. Pengene – ca. 20 millioner kroner - fra den senere krakkede bank ser hverken K/S Larbert eller den engelske långiver imidlertid. Pengene forsvinder hos Estatum. Roskilde Bank glemmer at sikre sig, at tilgodehavendet er ægte.

K/S Larbert har nu tre potentielle kreditorer. Det engelske selskab, Estatum Holding og Roskilde Bank. Faktisk gør de alle sammen senere krav på pengene hos K/S Larbert –

altså 3 gange kr. 20 mio., selvom K/S Larbert kun har lånt pengene én gang.

Den 30. november 2009 går Estatum Holding konkurs.

Tilbage står 9 investorer med et tab på 5 millioner kroner. Et tab, der kunne være blevet endnu større, hvis Estatum ikke var gået konkurs, og Habro & Finansgruppen havde overtaget administrationen. Det var nemlig først her, uregelmæssighederne kom for en dag, da Habro & Finansgruppens folk bad advokat Henrik Sanders fra advokatfirmaet Mazanti Andersen Korsø Jensen & Partner om at granske forholdene.

I en omfattende rapport konkluderer Henrik Sanders, at K/S Larbert hænger på det dyre lån med overrenterne i England. Til gengæld konkluderer Henrik Sanders, at K/S Larbert hverken hæfter overfor Estatum Holding eller Roskilde Bank, en bank som i dag ligger under Finansiell Stabilitet.

Erstatningssag og politianmeldelse

K/S Larbert lægger nu sag an mod revisionsfirmaet RSM Plus og den tidligere forretningsfører og direktør for Estatum for deres medvirken til selskabets tab.

Stævningen er indbragt for Københavns Byret den 11. juni. Revisoren og forretningsføreren er sammen stævnet for tab på tilgodehavende mellemregning på kr. 1.172.158 og tab ved betaling af exit fees på kr. 3.508.639, i alt kr. 4.680.797. Derudover er forretningsføreren stævnet for tab af omkostninger til advokat på kr. 300.000.

Samtidig har konkursboet efter Estatum A/S sendt materiale i sagen til Politiet for, at de kan klarlægge, om der er foregået noget kriminelt.



FRA KAOS TIL KOSMOS

Tre långivere, der krævede betaling for det samme lån. En rente på 35 % om året. En lejer der gik konkurs, og en engelsk bank der erklærede misligholdelse. Sådan har verden set ud for K/S Larbert, siden Habro & Finansgruppen (H&F) overtog administrationen af selskabet i slutningen af 2009.

Det er ikke svært at forestille sig den realistiske slutning på den historie. Et projekt i sammenbrud. Investorer i økonomisk ruin – Kaos. Men historien om K/S Larbert fik ikke den socialrealistiske slutning, der ellers var lagt op til. Kampen for selskabet ser nemlig ud til at lykkes. Dette er historien om selskabet, der gik fra Kaos til Kosmos.

Var der et, to eller tre 2. prioritetslån?

Da H&F overtog selskabsadministrationen af K/S Larbert i december 2009 påstod både den engelske ejendomsadministrator, Estatums konkursbo og Roskilde Bank, at de hver især havde ydet et 2. prioritetslån til K/S'et på ca. 20 mio. kr. De 3 långivere krævede altså tilsammen 60 mill. kr. af K/S'et, selvom der i tegningsprospektet stod, at der kun skulle optages et lån på 20 mill. kr.

Den situation var K/S Larbert ikke alene om. En række andre selskaber stod i en lignende situation. H&F bad derfor Advokatfirmaet Mazanti Andersen, Korsø Jensen & Partnere om at undersøge finansieringsforholdene. Undersøgelsen blev gennemført i et tæt samarbejde med H&F. Dokumenter og mails blevet gravet frem fra Estatums arkiver, og

de komplicerede forhold i England blev undersøgt via en engelsk advokat. Der blev afholdt møder med de forskellige "långivere", og de komplicerede juridiske argumenter blev vejret op imod hinanden.

Efter flere måneders omfattende undersøgelser var Mazanti Andersen Korsø Jensen & Partners vurdering klar. I en stor rapport til K/S'et konkluderede advokaterne i juni 2010,

at K/S'et hæftede for lånet hos ejendomsadministratoren i England. Der var en årlig rente på 35%, som K/S'et skulle betale, fordi K/S'ets forretningsfører – en Estatum direktør – havde givet fuldmagt til at underskrive låneaftalen.

at K/S'et ikke hæftede for lånet hos Estatum. Gælds brevet, der var underskrevet af den selvsamme forretningsfører, var fiktivt. Estatum havde ikke udbetalt noget lån til K/S'et, og derfor havde kurator ikke noget at komme efter,

at K/S'et ikke hæftede for lånet i Roskilde Bank. Banken havde ikke udbetalt lånet til K/S'et, men til Estatum. De sikkerheder, som Estatum havde givet for lånet, kunne ikke

håndhæves overfor K/S'et, da de var baseret på Estatums fiktive lånetilgodehavende. Derudover havde Roskilde Bank ikke opfyldt sikringsakten i forhold til K/S'et. Roskilde Bank havde med andre ord udbetalt 20 mio. kr. vedrørende K/S Larbert, men de kunne ikke hente pengene hos K/S'et.

Estatums kurator og Roskilde Bank gav dog ikke op så let. Begge truede K/S'et med retssager, hvis ikke K/S'et ville anerkende. Der skulle gå yderligere 9 måneder efter advokatundersøgelsen, før det lykkedes for Mazanti Andersen Korsø Jensen & Partner og H&F at overbevise kurator og Roskilde Bank om, at man skulle opgive sine krav.

2. prioritetslån til 35 % i rente om året

Investorerne var lettede over, at de kun hæftede for ét lån. Men lånet med en årlig rente på 35 % var livstruende for K/S'et

Den engelske långiver stod stærkt i forhandlingerne, men det lykkedes for H&F i samarbejde med K/S'ets bestyrelse at forhandle sig frem til, at K/S Larbert "kun" skulle betale halv rente i hele perioden fra lånet blev optaget og til en ny aftale blev

indgået. Det indebar dog alligevel et tab for K/S'et på 3,5 mio. kr., men det var trods alt til at bære i forhold til alternativerne.

H&F forhandlede samtidig et nyt lån på plads for K/S'et til en rente på 7%. Investorerne fik mulighed for at finansiere en andel gennem private lån, og på den måde fik flere reduceret renten yderligere.

En investor ville frigøre sig fra tegningen

Når sådan en krise opstår, er det vigtigt, at investorerne står sammen. Og det gjorde de i K/S Larbert. Der var dog en investor, som mente, at han var blevet snydt i forbindelse anpartstegningen. Han havde nemlig købt sine anparter af Estatum 1 år senere end de andre investorer, og altså efter optagelsen af lånet med renten på de 35%. Han mente, at Estatum skulle have oplyst ham om det højtforrentede lån i England i forbindelse med tegningen.

Det lykkedes at forhandle et forlig på plads med den pågældende investor, der blev frigjort for sin tegning. H&F indgik samtidig en aftale med den engelske långiver om, at han overtog anparterne, så projektet kunne fortsætte med det samme antal investorer.

Så gik lejeren ned

Bedst som man troede, at K/S'et var kommet på fode igen, opstod der nye problemer. Den engelske lejer af K/S'ets skotske plejehjem kom i økonomiske problemer. Lejeren bad om lejenedsættelse og reducerede egenhændigt lejebetalingerne. Igen var K/S Larbert ikke alene – hele 32 Estatum selskaber var i samme båd.

H&Fs specialister på kontoret i London gik sammen den engelske ejendomsadministrator, Vector, i gang med at løse K/S'ets nye problem. Plejehjemets drift blev indgå-

ende analyseret, og mulige nye lejere blev identificeret.

Nu var Lykkens Gudinde endelig med K/S Larbert. Analyserne viste, at driften af plejehjemmet var særdeles god, og at det kunne genudlejes til højere leje, hvis det blev nødvendigt. En omfattende genudlejningsproces blev sat i gang.

Første prioritetslångiveren påberåbte sig misligholdelse

Den engelske førsteprioritetslångiver, der havde pant i lejeindtægterne, havde imidlertid ikke til sinds at sidde med hænderne i skødet, mens genudlejningen fandt sted. Banken erklærede misligholdelse og ville have investorerne til selv at indbetale den manglende leje, så lånet kunne serviceres. Samtidig påstod førsteprioritetslångiveren, at ejendommen var overbelånt. Man truede med at tvangssælge plejehjemmet for næsen af K/S'et.

Det lykkedes dog for H&Fs engelske medarbejdere at forhandle en aftale på plads, der gav ro til at få etableret den nye udlejning. Første prioritetslångiveren blev overbevist om, at der blev taget hånd om genudlejningen, og de accepterede, at der ikke blev betalt fuld rente i en periode. Spørgsmålet om overbelåning blev parkeret.

Ny lejeaftale på plads med højere leje

Efter en intensiv genudlejningsproces lykkedes det i november 2011 at leje plejehjemet ud til en markant højere leje. Lejen blev forhøjet fra £373.600 p.a. til £520.000 p.a..

Nu skulle den gamle lejekontrakt ophæves, og en ny indgås med den nye lejer. Lejeforhøjelsen gælder i hele den 25-årige restlø-

betid i den nye lejeaftale. Samtidig er det aftalt, at lejen kan forhøjes yderligere, hvis driften af plejehjemmet fortsætter på det høje niveau.

Den forhøjede leje indebærer, at plejehjemets værdi er steget markant. Første prioritetslångiveren får nu sin fulde låneydelse, og ejendommen er ikke længere overbelånt.

K/S Larbert ser ud til at komme helskindet igennem problemerne. Projektet forløber fint, og investorerne kan se frem til et fornuftigt afkast af investeringen, hvis investeringen forløber efter planen herfra. Selskabet har dog stadig tabt mange penge på forretningsførerens og revisionens fejl og manglende omhu. Tilbage står retsopgøret med K/S'ets tidligere revisor og forretningsfører.

”Det er faktisk helt utroligt, at det kunne lade sig gøre at holde sammen på det hele. Der er blevet arbejdet hårdt på at løse problemerne, og vi i bestyrelsen og investor kredsen har bakket arbejdet op så godt som vi overhovedet kan. Retssagen er den sidste brik, der skal på plads, før vi kan sige, at det hele er overstået.” siger bestyrelsesmedlem i K/S Larbert Jimmi Madsen.

NY BANK?

PRIVAT OG I K/S'ET



Skal jeg blive i min nuværende bank eller skifte til en ny? Kan vi – og skal vi – refinansiere K/S'et i et andet pengeinstitut? K/S-investorer stiller sig selv mange bankspørgsmål i øjeblikket. Både om deres private bank og K/S'ets. Men er det overhovedet muligt at skifte bank eller få refinansieret K/S'ets gæld? Og hvad kræver det?

“Lad mig slå det fast med det samme. Når det gælder refinansiering, så er det absolut ingen dans på roser i øjeblikket – sådan helt generelt. Men når det er sagt, så er der faktisk enkelte K/S'er, der opnår refinansiering. Der er meget, meget lang vej til normale tilstande på bankmarkedet, men vi synes, vi begynder at se nogen bedring,” siger Jesper Tullin, partner i Habro & Finansgruppen.

I løbet af det seneste års tid har mellem 15 og 20 af selskabets godt 300 K/S'er opnået refinansiering. Samtidig lykkedes det at få en lang række K/S'er med over i BankNordik, da Finansiell Stabilitet solgte den sunde del af Amagerbanken. Ifølge Jesper Tullin kræver det hårdt arbejde og gode argumenter,

hvis man skal have succes med en refinansiering. Men så er det også muligt.

Der skal tre ting til. Realitetssans, forståelse for markedet og en fornuftig økonomi i K/S'et.

“Vi hører fra en del K/S'er, som gerne vil skifte bank. Realistisk set må vi sige til nogen af dem, at det simpelt hen ikke kan lade sig gøre på nuværende tidspunkt. Det kan skyldes mange ting: Problemer i investorkredsen, en ustabil lejer, truende LTV klausuler, for korte lejekontrakter eller lånetilsagn på mortgage - eller kreditforeningslån, eller simpelt hen at ejendommen er faldet voldsomt i værdi. Man er nødt til at være meget, meget realistisk i det nuværende marked,” siger Jesper Tullin.

Bankerne ser i det hele taget meget grundigt på sagerne, før de låner penge ud til ejendomsprojekter. Når Jesper Tullin og hans folk arbejder med en refinansiering, udarbejder de derfor et meget omfattende materiale til banken. Bankfolkene stiller sig nemlig langt fra tilfreds med det seneste årsregnskab. De vil kende ejendommens sande værdi og planerne, hvis lejer går konkurs, eller hvis nogle af investorerne falder fra. Det handler simpelt hen om at præsentere den helt rigtige case for banken, siger Jesper Tullin.

“Det arbejde kræver først og fremmest, at man kender projektet rigtigt godt, og at man tænker kreativt i forhold til K/S'ets udfordringer. Og så kræver det ikke mindst fingerspidsfornemmelse for, hvad de forskellige banker vil have,” siger Jesper Tullin.

Det arbejde er altså lykkedes bedre det seneste år end for et par år siden. Jesper Tullin tilskriver det først og fremmest, at bankmarkedet stille og roligt er ved at løsne op. Men mange års erfaring med bankerne spiller også ind.

“Der er over 70 banker repræsenteret i de projekter, vi administrerer. Det er klart, at vi har en rigtig god fornemmelse af, hvad der kan lade sig gøre i de enkelte banker. Hvor der er helt lukket, og hvor der står en dør på klem,” siger Jesper Tullin.

Privatøkonomien: Skift af bank

En af de banker, som ser konstruktivt på K/S'er og K/S-investorer er BankNordik, som overtog de sunde dele af Amagerbanken fra Finansiell Stabilitet. Jacob Wester er Private Banking direktør i banken, og han har gennem de seneste måneder talt med en lang række investorer i K/S-projekter, som ønsker en ny bank. Han tager sig altså af investorerne private økonomi, ikke K/S'ets finansiering.

"I BankNordik ser vi på K/S'et som et aktiv. Vi giver os tiden til at sætte os ind i det, og da flere af vores kunder har investeret i K/S'er, ved vi ret præcist, hvad vi skal kigge efter. Så her i banken er det ikke automatisk et "no-go", at man har investeret i et ejendomsprojekt," siger Jacob Wester.

Når han taler med en K/S-investor ser han først og fremmest på investorens forhold. Det vigtige er, om han har et godt job og en løn, som står i et fornuftigt forhold til gælden. Her adskiller K/S-investorer sig ikke fra alle andre kunder, som kommer ind ad døren i private banking-afdelingen. I den henseende er langt de fleste K/S-investorer faktisk rigtigt gode kunder, men Jacob Wester ser nogle gange problemer, når investor får ændrede lønforhold eller er med i mange K/S-projekter.

Når banken har styr på investoren, gennemgår Jacob Wester og hans folk K/S'et.

"Vi kigger på, om der er en fornuftig business case. Cash flow er stadig konge i banken, så vi vurderer om ejendomsprojektet driftsmæssigt kan servicere sig selv. Mange K/S-projekter er rigtigt fornuftige projekter, der kan skabe gode fremtidige resultater," siger Jacob Wester.

Til slut laver bankens folk et worst case scenarie omkring projektet, hvor det bliver vurderet, om investoren alligevel vil kunne servicere gælden, selvom alt går galt.

Når man skal tale med banken, er det ifølge Jacob Wester vigtigt, at man kan forklare sin økonomi overskueligt og enkelt. Det virker mest troværdigt. Men kan man det, er det også muligt at få en bank, som ikke blot finansierer ens private økonomi, men også selvstændig virksomhed – og måske endda K/S'et.

"Vi har indlånsoverskud, så vi kan også gå ind og kigge på K/S'ets finansiering. Det skal dog siges, at vi har en politik om at sprede vores risiko, så vi siger ikke ja til hvad som helst. Men ja, vi finansierer også gerne K/S'er, men det er klart, at der samlet skal være en forretning i det for os," siger Jacob Wester.

BankNordik er ny i Danmark efter opkøb af Sparbanks filialer i Jylland og på Fyn i 2010 og Amagerbanken i maj sidste år. Som K/S-investor vil man automatisk lande i BankNordiks private banking-afdeling, hvor den faste, personlige rådgiver kun har omkring 100 familier at tage sig af.

Når det er bedre at blive

De fleste investorer vil nok i virkeligheden helst blive i deres nuværende bank. I hvert fald viser en undersøgelse fra 2006 fra Nordisk Råd, at kun 4 % af danskerne skifter bank hvert år. Det skyldes formentlig, at langt de fleste bankkunder er ganske godt tilfredse med deres bank. For ejendomsinvestorer kan det desværre også nogle gange skyldes, at det ikke er realistisk at skifte bank. Der kan være problemer med økonomien i kommanditselskabet eller i den private økonomi.

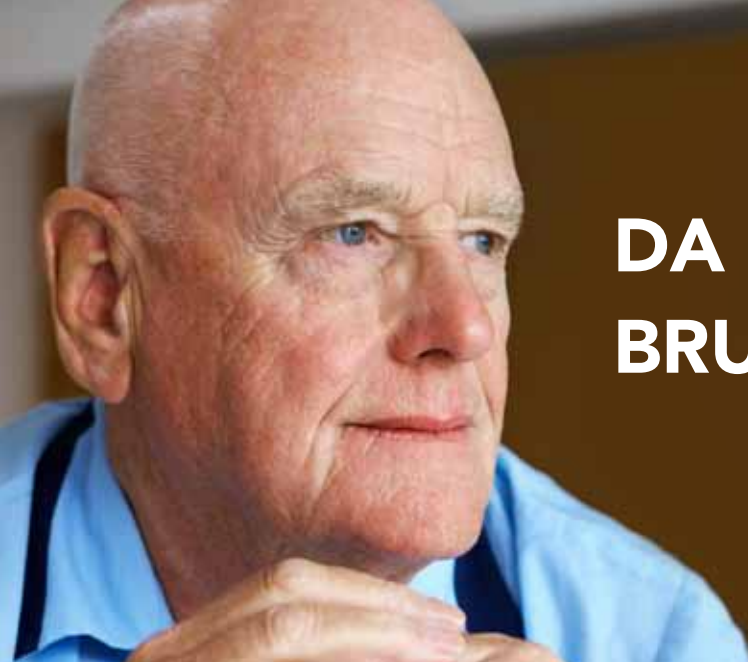
Til de investorer, som ønsker, eller er tvunget til at beholde deres nuværende bank, har Jesper Tullin også et godt råd.

"Hold kontakt med banken. Det er vores erfaring, at man får de bedste løsninger, hvis man stiller sig op og mødes med banken og forklarer, hvordan det står til. I den forbindelse kan det være en god ide at få vurderet sine K/S-anparter, så man sammen med banken kan få et helt realistisk blik på, hvordan det står til," siger han.

SÅDAN FORBEREDER DU ET BANKSKIFTE

1. Er det realistisk? Først og fremmest skal du vurdere, om det er realistisk at skifte bank. Her skal du i første række vurdere din egen økonomi, men det er også essentielt at tage kommanditselskabet (og andre investeringer) med i overvejselsen.
2. Overblik. Få et overblik over dit budget, dine aktiver og dine passiver.
3. Enkelhed. Forbered dig på simpelt og enkelt at kunne forklare din økonomiske situation.
4. Vurdering. Det kan være en god ide at få vurderet dine anparter værdi i fri handel, så du har et klart billede af dine aktiver.
5. Kontakt. Herefter er du klar til at kontakte banken.





DA PLEJEHJEMMENE FIK BRUG FOR "SPECIAL CARE"

Flere hundrede danske ejendomsinvestorer blev fanget i en spektakulær konkurs, da Storbritanniens største plejehjemsoperatør i slutningen af 2010 kom i store problemer. Nu, halvandet år senere, har de fleste plejehjem fundet nye lejere.

Nogle mener, at det gik galt den 8. marts 2008. Den dag måtte den administrerende direktør for Southern Cross Health Care, Bill Colvin, erkende, at en stor handel med otte plejehjem faldt på gulvet.

Den britiske plejegyant havde ellers skabt en "fantastisk" forretningsmodel, hvor de købte plejehjem for millioner og solgte dem videre til andre ejere med profit – for så at leje dem tilbage. Bill Colvin havde købt de otte plejehjem i februar og troede, at han havde købere til dem. Men det havde han ikke. Southern Cross måtte erkende, at virksomheden brød vilkårene i deres låneaftaler, og Bill Colvin måtte hurtigt forlade butikken.

Andre mener, at problemerne for Southern Cross startede længe før. I 2004 købte amerikanske Blackstone virksomheden for 2 år senere at børsnotere den. Inden da scorede

Blackstone 1 mia. pund på en sale-and-lease back aftale på 294 plejehjem, som blev solgt til Royal Bank of Scotland. Handelen betød reelt, at Southern Cross i årene efter slæbte rundt på alt for store lejudgifter.

Under alle omstændigheder var resultatet, at værdien af Southern Cross styrteddykkede fra 1,1 mia. pund i 2008 til kun 12 mio. pund i 2011 – et fald på 98 %. I juli 2011 opgav ledelsen at finde en løsning, og udlejerne overtog plejehjemmene, og selskabet er nu under likvidation med et stort forventet tab for kreditorerne til følge.

Danske investorer i problemer

32 K/S'er, som Habro & Finansgruppen administrerer, ejede plejehjem, som var lejet ud til Southern Cross. Projekterne var blevet udbudt og solgt af Estatum i årene fra 2006 til 2008.

"Vi stod overfor en kæmpeudfordring, da problemerne i Southern Cross i slutningen af 2010 blev så store, at det reelt ville være meget svært at redde virksomheden. De 32 K/S'er var meget forskellige, både hvad angår de driftsmæssige muligheder, finansieringen og investorerne. Derfor gik vi sammen med Vector, K/S'ernes engelske ejendomsadministrator, og arbejdede hårdt på at skabe så individuelt tilpassede løsninger,

som overhovedet muligt," siger partner i Habro & Finansgruppen, Flemming Brokmose

Det første problem viste sig hurtigt i foråret 2011. Southern Cross udsendte en fondsbørsmeddelelse, hvor de meddelte, at de ville gå i dialog med udlejerne for at tvinge lejen ned. Det blev hurtigt efterfulgt af breve til K/S'erne, hvor de bad om henstand og lejenedsættelser. Sådant en lejenedsættelse, kunne man hurtigt regne sig frem til, ville gøre det svært for K/S'erne at betale deres lån.

Patrick Harnan fra Habro & Finansgruppens kontor i London havde på det tidspunkt allerede taget kontakt til de tre britiske banker, der var involveret: West Bromwich Building Society, Bank of Ireland og Bank of Scotland. På flere møder følte han bankfolkene på tænderne. Hvor langt var de villige til at gå for at redde K/S'erne? Hvornår ville de skride til handling og tage K/S'ernes ejendom i receivership?

Bankerne reagerede meget forskelligt. Hvor West Bromwich og Bank of Scotland fulgte aktivt med på sidelinjen, lagde Bank of Ireland voldsomt pres på K/S'erne lige fra starten. Derfor udfoldede Flemming Brokmose og Patrick Harnan store anstrengelser for at finde løsninger, som banken kunne acceptere.

I april måned stod det klart, at Southern Cross' forespørgsel om lejenedsættelse i realiteten var et Siciliansk tilbud – "an offer you cannot refuse". Efter en række møder med de største udlejere – heriblandt de danske K/S'er – tvang Southern Cross lejenedsættelsen igennem. En lejenedsættelse på i nogle tilfælde over 50 %.

Udlejningsmuligheder

På det tidspunkt havde K/S'erne allerede bedt Habro & Finansgruppen og deres ejendomsadministrator, Vector, om at se på gendulejningsmulighederne i markedet. Det skete hurtigt i et tæt samarbejde med en række engelske mæglere, blandt andet CBRE. De enkelte plejehjem blev besøgt, og driften blev analyseret sammen med konkurrencesituationen i lokalområdet. Slutteligt kontaktede udlejningsfolkene samtlige potentielle lejere på markedet. De meget omfattende undersøgelser viste, at det var muligt at leje de fleste af plejehjemmene ud.

"Det var jo ikke det bedste tidspunkt at forhandle nye lejekontrakter. Southern Cross drev mere end 750 plejehjem, og de skulle alle sammen finde en ny operatør på samme tid. Samtidig pressede især Bank of Ireland på for en bestemt løsning. Det lykkedes heldigvis i de fleste tilfælde at forhandle nogle efter omstændighederne fornuftige kontrakter," siger Flemming Brokmose

Det endte med tre forskellige løsninger på lejersiden. Nogle plejehjem blev overtaget af Four Seasons Health Care, andre af

Care UK og de sidste af Countrywide Care Homes. Men ikke alt er fryd og gammen. I mange tilfælde, betaler de nye lejere væsentligt mindre i leje end Southern Cross. Herudover omfatter løsningerne flere typer af udlejning – spændende fra faste lejeaftaler i en lang periode til noget, der har karakter af rene managementaftaler med variabel indtjening.

Derfor skulle bankerne – især 1. prioritetsbankerne – da også nikke til de nye lejeaftaler. Samtidig blev det nødvendigt at genforhandle nogle af låneaftalerne på grund af de lavere huslejer. Det lykkedes heldigvis også at komme på plads efter en del tovrækkeri med bankerne, og de fleste K/S'er har fået bevilget overtræksfaciliteter, henstand med betalinger i 2½ år og / eller "fredningsperioder" for så vidt angår de såkaldte loan to value klausuler for kortere eller længere perioder.

"Sådan en situation, som den her, bringer alle vores kompetencer i spil. Det er som et kæmpepuslespil, hvor brikkerne løbende bliver skiftet ud. Hver gang en operatør eller en bank præsenterede os for et udspil, skulle vores finans- og regnskabsfolk regne på konsekvenserne i forhold til eksempelvis budget og værdiansættelse. Vi skulle vurdere det i forhold til låneaftalerne og de gældende aftaler med Southern Cross. Jurister skulle kigge på de juridiske implikationer. Hvis et tilbud var interessant nok, diskuterede vores Company Managers, underdirektører og partnere det med bestyrelserne i K/S'erne. Og de forskellige kombinationer af lejer, typer af lejevilkår, 1. og 2. prioritets-

banker betød, at selvom nogle problemstillinger var ens, var den endelige løsning stort set forskellig i hvert enkelt tilfælde baseret på K/S'ets egne individuelle forhold," siger Flemming Brokmose

Ikke slut endnu

Det er imidlertid ikke slut endnu. I mange af lejeaftalerne skal lejen nemlig fastsættes efter en periode, baseret på, hvordan driften på plejehjemmene kører. Derfor er det, ifølge Flemming Brokmose, nu vigtigt, at der bliver fulgt godt med i, hvordan driften udvikler sig. Det er helt afgørende for, hvordan ejendomsprojekterne udvikler sig på sigt, og hvilke langsigtede løsninger der kan etableres med bankerne.

"Markedet var selvsagt presset helt i bund med 750 plejehjem, der skulle skifte operatør. Vi kæmpede for, at lejen skulle kunne stige til et højere niveau på et senere tidspunkt. Det lykkedes i hovedparten af sagerne. Nu får K/S'erne mulighed for en lejestigning, hvis plejehjemmenes drift udvikler sig positivt," siger Flemming Brokmose

DEN SYGE PATIENT

På sit højeste drev Southern Cross mere end 750 plejehjem med over 37.000 senge i hele Storbritannien. Det krævede 41.000 medarbejdere og gjorde Southern Cross til den største udbyder af plejehjem i Storbritannien. En kombination af stigende lejeudgifter og faldende belægning sendte imidlertid virksomheden ud i store problemer i slutningen af 2010. I juli 2011 overtog udlejerne driften af plejehjemmene.

BRUGTE ANPARTER – MARKED I VÆKST

De fleste iagttagere af K/S-markedet er enige. Der er et stort marked for handel med brugte anparter i de mange ejendomsprojekter, der blev udbudt op gennem 90'erne og 00'erne. Men både købere og sælgere skal se sig for, når de handler med anparterne.



Hvis du vil købe en Carlsberg aktie ved du ret præcis, hvad du skal give for den. Du skal give nogenlunde det samme, som de flere hundrede andre, der køber en Carlsberg aktie den samme dag. Der er også stor sandsynlighed for, at der ikke går mange minutter, fra du afgiver dit bud, til du ejer en aktie i Carlsberg.

Hvis du nogensinde får tilbudt at købe en K/S-anpart på den måde, skal du sige nej. Det samme gælder, hvis du får mulighed for at sælge en K/S-anpart på den måde. Der er nemlig meget stor forskel på at handle en aktie og en K/S-anpart.

Hvad skal den koste?

Først og fremmest handler det om værdisætningen. I teorien har en anpart den værdi, som nogen vil betale for den, og som K/S-investoren er villig til at sælge til. Men hvad er det for en pris?

Bankerne ønsker vurderinger

Flere og flere banker ønsker vurderinger af anparter, når de skal omlægge lån eller forhandle private vilkår med investorer. De gør det for at få et samlet overblik over investorerens økonomi.

“Vi får en del forespørgsler fra investorer, som skal bruge en vurdering til deres bank, og faktisk tror jeg ofte, at det kan være en fordel for dem. Der er en del banker, som er skeptiske over for K/S-investeringer og umiddelbart vurderer sagerne alt for negativt. Der kan en ekstern vurdering helt klart være med til at afdramatisere det hele,”

siger Jesper Tullin.

Når man investerer i et nyt ejendomsprojekt hos en udbyder, der er medlem af Danske Ejendomsprojektudbyderes Branche-for-ening, får man et omfattende prospekt. Prospektet indeholder budgetter for ofte 10-20 år, hvor investor kan se sine skattefradrag, likviditetsforløb og risici. Når man investerer i en brugt anpart, skal man gennem den samme øvelse for at have mulighed for at vurdere den pris, man ønsker at betale for anparten.

Omvendt skal sælgeren have beregnet den reelle værdi af ejendommen og de skattemæssige konsekvenser ved salget, før han kan vurdere den pris, han vil sælge til. Det kræver et stort regnearbejde at skabe det rette grundlag for at træffe en kvalificeret beslutning. Både for køber og sælger.

Det sker ofte ikke på markedet for brugte anparter, hvor man springer over, hvor gærdet er lavest og handler med håndslag i porten.

Stort marked

Hvis køberne og sælgerne kan finde den rigtige pris, er der et stort marked for handel med brugte anparter. Habro & Finansgruppen vurderer, at der er udbudt godt 1.000 ejendomsprojekter med lidt mindre end 10.000 anparter de seneste 20 år. Mellem 10 og 30 % af de anparter skal formentlig skifte hænder inden for de næste 3 år. En del investorer vil nemlig gerne ud af deres investering. Det kan skyldes alt fra en forestående pension til arbejdsløshed og skilsmisser. Dertil kommer nogen, som helt enkelt ønsker at tage gevinsten hjem på en investering, de har haft i mange år.

Og man kan gøre en rigtig god handel, hvis prisen er rigtig. En brugt anpart giver de

samme fordele som et nyudbudt projekt med skattefradrag og likviditet. Når man køber en brugt anpart kan man derudover se, hvordan projektet er forløbet hidtil. Man kan se, om lejeren er stabil og betaler til tiden. Man kan se, om ens medinvestorer har været i stand til at foretage de nødvendige indbetalinger til projektet, og man kan se, om finansieringen af projektet er forløbet fornuftigt.

Der er altså mulighed for at gøre en god handel, hvis man ser sig for og betaler den rigtige pris.

DET SKAL DU HOLDE ØJE MED, NÅR DU KØBER EN BRUGT ANPART

Er formidleren medlem af Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening (DEB)?

Medlemmer af DEB skal sikre, at køberen af en brugt anpart modtager "korrekte og fyldestgørende oplysninger, som grundlag for sin beslutning om køb." Det står der i DEB's regelsæt.

Ejendommens værdi

Ejendommens værdi er et af de forhold, man skal være særligt opmærksom på. Hvis man blot går ind i det seneste årsregnskab og finder linjen med egenkapitalen, kan man gå grueligt galt i byen. På flere europæiske ejendomsmarkeder bliver der lige nu handlet så få ejendomme, at værdisætning er meget vanskelig. Derfor kan værdisættelsen være skæv i regnskabet. Både som køber og sælger bør du stille krav om, at ejendommen bliver vurderet grundigt.

Udlejningen

Det er lejer, der skaber cash flow i en ejendomsinvestering. Derfor er det vigtigt at se på, hvem lejeren eller lejerne er. Hvis de har betalt lejen til tiden i hele projektets livsforløb, er det en god indikation på, at de også fremover vil betale lejen.

Medinvestorer

Det er vigtigt, at du som køber forholder dig til dine medinvestorer. I langt de fleste ejendomsprojekter indbetaler investorerne hele eller en del af deres skattebesparelse til projektet. Som køber af en brugt anpart har du mulighed for at vurdere dine medinvestorer.

VED DU, HVAD DIN ANPART ER VÆRD?

Habro Fondsmæglerselskab tilbyder at foretage en vurdering af dine anparter.

Vurderingen indeholder blandt andet:

- En overordnet beskrivelse af projektet, herunder ejendommen, lejerforhold, finansiering, drift, hæftelse, investorforhold og regnskabsmæssige forhold.
- En opstilling af projektets styrker og svagheder, muligheder og risici.
- I vurderingen tages udgangspunkt i seneste årsrapport. Som regel vil der dog være behov for en række reguleringer. F.eks. er det ikke altid, at ejendommen er optaget i årsrapporten til aktuel markedsværdi. Der kan være foretaget lejereguleringer eller ændringer i lejersammensætning efter årsrapportens aflæggelse, der kan have betydning for ejendommens værdi. Lån kan have indfrielsesvilkår, der ikke kommer til udtryk i årsrapporten. Der kan være optaget tilgodehavender, der måske burde have været nedskrevet osv. Disse reguleringer kan have væsentlig betydning, både positiv og negativ, for vurderingen. Alle relevante reguleringer, der indgår i vurderingen, vil være beskrevet.

Du kan bruge vurderingen:

- Ved salg: Det er umuligt at prissætte en anpart uden en god og grundig vurdering. Både sælger og køber risikerer at blive snydt, hvis de forlader sig på regnskaber og mavefølelser.
- Til banken: Vi ved, at flere og flere banker efterspørger en ekstern vurdering af anparter i forbindelse med vurdering af låneengagementer. En grundig vurdering beroliger mange bankfolk. Hvis du ønsker at skifte bank, udvide dine kreditter, forhandle bedre vilkår eller blot ønsker at tilgodese din banks ønske om en ekstern vurdering, kan en anparts-vurdering fra Habro Fondsmæglerselskab være vejen frem.
- Til dig selv: Det er vigtigt at træffe de rigtige investeringsbeslutninger. Du skal løbende vurdere, om din portefølje er sat rigtigt sammen, eller om du kan opnå fordele ved at sælge eller måske købe anparter. I den beslutningsproces kan en vurdering hjælpe til at skabe overblik.

Prisen på vurderingen er DKK 7.500,- plus moms. Beløbet er fradragsberettiget og refunderes ved et efterfølgende succesfuldt salg af anparten gennem Habro Fondsmæglerselskab a/s.

Du skal være opmærksom på, at markedet for brugte anparter ikke er så likvidt som for eksempel aktiemarkedet. Vurderingen er derfor ikke en garanti for, at der kan findes købere til den fastsatte pris. Vurderingen skal primært opfattes som et godt pejlemærke for anpartens værdi.

Du skal derudover være opmærksom på, at vurderingen af anpartens værdi ikke indeholder en beregning af de skattemæssige konsekvenser ved et salg. Beregning heraf skal foretages på individuelt niveau, idet investorer kan have forskellige afskrivningsforløb og forskellige personlige skatteforhold, som der skal tages højde for. Vi kan udføre disse skatteberegninger. Normalt vil prisen udgøre 2.500 kr. + moms, men har du komplekse skatteforhold, kan prisen blive højere. I så fald aftaler vi det på forhånd.



Hvis du er interesseret i en vurdering, så skriv til brugteanparter@habro.dk, så tager en af vores vurderingsmedarbejdere fat i dig og aftaler det videre forløb. Du kan også ringe til 3334 3000.

Vurderinger og salg af brugte anparter foretages af Habro Fondsmæglerselskab, som er et 100 % ejet datterselskab i Habro Gruppen. Habro Fondsmæglerselskab har Finanstilsynets tilladelse til at formidle brugte anparter. Det betyder, at selskabet er under Finanstilsynets kontrol, ligesom du som investor er beskyttet af en lang række krav om investorbeskyttelse i forbindelse med rådgivningen og formidling.

ØSTRE LANDSRET: INTET FRADRAG FOR UDBYDERHONORAR

Investorer i kommanditselskaber kan ikke trække omkostninger til etablering af selskab og udbyderhonorar fra. Det står klart efter en landsretsdom i en sag, som K/S Savontie havde anlagt mod Skatteministeriet. K/S Savontie vil nu anke sagen til Højesteret.

Det konkursramte Griffin Ejendomme etablerede i 2007 K/S Savontie, som købte en finsk ejendom for ca. 246 mio. kroner. K/S Savontie afholdt i den forbindelse omkostninger til due diligence, mægler og lignende for godt 23 mio. kroner.

Senere købte en række investorer alle anparterne i K/S Savontie for i alt 288 mio. kroner. Forskellen – omkring 19 millioner kroner – anså landsskatteretten som vederlag til Griffin – et såkaldt udbyderhonorar.

K/S Savontie påstod i forbindelse med sagen, at anskaffelsessummen for ejendommen skulle sættes til 288 mio. kroner, fordi det var det eneste aktiv i kommanditselskabet.

Som K/S Savonties advokat Tommy V. Christiansen sagde i retten: "Det er ikke set tidligere i retspraksis eller administrativ praksis, at en købesum for en ejendom er opdelt i eksempelvis en egentlig købesum for selve ejendommen og en del til posten sparede finan-

sieringsudgifter eller vederlag til sælger for denne prioritering af ejendommen."

Det ville ifølge Tommy V. Christiansen føre til det åbenbart urimelige, at hvis en investor senere sælger sin andel af den faste ejendom til samme pris og på samme vilkår som betalt til Griffin, ville der blive udløst en skat af en fikiv gevinst svarende til "overordnet strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt."

Det var landsretten uenig med K/S Savontie i.

Ifølge de tre landsdommere kunne K/S Savontie ikke få fradrag for de 23 mio. kroner, som K/S Savontie havde afholdt i forbindelse med købet af ejendommen, fordi udgifterne i realiteten var afholdt af Griffin. Investorerne kunne heller ikke fradrage de 19 mio. kroner, som Griffin tjente på handelen. Det beløb anså dommerne som etableringsomkostninger – og de er ikke fradragsberettigede.

"Vi er selvfølgelig kede af den her dom, og vi håber, at Højesteret kommer frem til et andet resultat. Vi har imidlertid for flere år siden indrettet administrationen efter, at sagen kunne ende med, at K/S'et ikke fik fradrag for udbyderhonoraret," siger Jan M. Hansen fra Habro & Finansgruppen.

GENERALFORSAMLINGER FRA A TIL Å

Nogle gang er spørge- og diskussionslysten stor, mens andre generalforsamlinger er overstået på en halv time. På nogle generalforsamlinger lyder der klapsalver, når dirigenten annoncerer, at en investor er valgt til bestyrelsen, mens andre tager det til tavs efterretning. Hver enkelt generalforsamling i et kommanditselskab er forskellig fra alle de andre. Men fælles for dem er, at arbejdet med generalforsamlingen starter flere måneder før den store dag.

Investorerne skal godkende et regnskab og et budget, ligesom de skal have deres individuelle skattetal og en opdatering på ejendom, lejer og finansiering. Det sætter alt sammen gang i hele Habro & Finansgruppens organisation.

“Vi når lige at fordøje juleanden og måske få fyret en raket eller to af, før det for alvor går løs med regnskabssæsonen,” siger CFO Jan Paulsen, som er ansvarlig for, at investorerne

i K/S’erne får et regnskab at forholde sig til på generalforsamlingen.

Det sker sammen med regnskabsassistenter og regnskabsansvarlige i den 20-mand store regnskabsafdeling. I løbet af efteråret har medarbejderne i afdelingen arbejdet målrettet med at planlægge regnskabsafslutningerne. Der gennemføres projekter på områder, hvor evalueringer viser, at afdelingen kan blive bedre. Der bogføres, afstemmes, værdiansættes ejendomme og arbejdes med rapporteringer fra ejendomsadministratorerne. Men fra starten af januar er der fuld fokus på opstilling af regnskaber, så de kan være klar til revisoren og bestyrelsen nogle uger før generalforsamlingen.

“Man forestiller sig jo, at et K/S er et K/S, og at regnskaberne er helt simple. Men sådan er det ikke altid. Det er klart, at der er mange ting, der er ens i K/S’erne, men i rigtig mange af K/S’erne er der en særlig krølle – stor eller lille,” siger Jan Paulsen.

Finans tager over

Regnskabet er grundlaget for rigtigt meget af det, der sker videre frem mod generalforsamlingen. Når det er færdigt, tager Finans- og Budgetafdeling over. De har ansvaret for at udarbejde kort- og langtidsbudgetter og de skattetal, som investorerne benytter til deres selvangivelse.

“Skattetallene er jo nok noget af det, investorerne er allermest interesserede i. Hvor stort bliver mit fradrag i år? En K/S-investering giver jo som regel ganske betydelige fradrag i topskatten, som giver likviditet her og nu,” siger partner Flemming Brokmose, som er ansvarlig for Finans- og Budgetafdelingen

Derfor har Habro & Finansgruppen da også i år valgt at tilbyde investorerne ekstra hjælp til deres skat. De kan nemlig få hjælp til at udnytte reglerne om at få mere ud af deres renteudgifter. Sådan lidt populært sagt: Flyt-te renteudgifter fra deres private økonomi til virksomhedsskatteordningen.

Generalforsamlingen er omdrejningspunktet

Men det er naturligvis ikke skat det hele. En projektinvestering er en investering i et aktiv – en ejendom. Derfor har Habro & Finansgruppen en Company Management afdeling, som tager sig af selskabet, investorerne, ejendommen og finansieringen. Det er folk fra den afdeling, investorerne har mest kontakt med i løbet af året, og det er dem de ser til generalforsamlingen.

“For Company Management afdelingen er generalforsamlingen omdrejningspunktet for meget af arbejdet. I det daglige har

vi naturligvis god kontakt til bestyrelsen, men det er på generalforsamlingen, vi gør status på projektet og lægger sporene for det kommende års arbejde,” siger Jan M. Hansen, partner i Habro & Finansgruppen og ansvarlig for Company Management afdelingen.

Derfor starter Company Managerne da også året med at opdatere de statusrapporter, som Habro & Finansgruppens investorer får to gange om året. Rapporten gør status over K/S'et, investorerne, finansieringen, ejen-

dommen og lejerne. Samlet giver det investoren et overblik over selskabets drift og udfordringer. I slutningen af januar begynder regnskaber, budgetter og skattetal at lande hos Company Managerne.

“Company Manageren er den, der kender projektet bedst. Derfor kigger han også alle tallene fra de andre afdelinger igennem – et sanity check. Det er jo os, der ved, om der er udfordringer med lejeren, eller om der er sket en refinansiering,” siger Jan M. Hansen.

BRANDALARMEN SENDTE GENERALFORSAMLINGER TIL TÆLLING

Onde tunger vil hævde, at generalforsamlinger som regel er ligeså spændende som kiks uden smør. Sandt er det da også, at langt de fleste generalforsamlinger forløber uden den store dramatik.

Men sådan gik det ikke den 6. marts, hvor deltagerne i tre generalforsamlinger endte på gaden foran Amaliegade 27, mens røgen stod ud af vinduerne på bygningen.

Baggrunden var et af den slags uheld, som er mindre sandsynlige end, at et serie 3 hold slår Barcelona i fodbold.

Kl. lidt i 13 udløses tyverialarmen i Amaliegade 27 ved en fejl og starter den røgkannon, som skal gøre det svært for tyveknegte at finde rundt i bygningen. Underetagen bliver hurtigt fyldt med en tyk røg, som sætter brandalarmen i gang.

Få minutter senere står bestyrelser, investorer og de 55 medarbejdere på gaden, mens brandmænd i fuld uniform og røgdykkere fra Københavns Brandvæsen stormer ind i bygningen.

Heldigvis kunne møderne genoptages en halv time senere – nu i let røgfyldte lokaler.



SKATTEOPTIMERING: ØG VÆRDIEN AF DINE RENTEUDGIFTER

Der er mange penge at spare ved at optimere sin virksomhedsskatteordning, når man har investeret i K/S'er. I år har Habro & Finansgruppen hjulpet en lang række investorer med at spare mellem 2.000 og 40.000 kr. Investorerne får større skatteværdi af deres renter på alt fra realkredit- til billån.

"Det er egentligt forholdsvis enkelt. Man lægger lån i boligen, bilen eller noget andet over i virksomhedsskatteordningen. Hvis man har foretaget indbetalinger til sine K/S-projekter får man ekstra 18,62 % i skatteværdi af renteudgifterne, og besparelsen er permanent. Når først lånet og renterne er flyttet over, får man besparelsen hvert eneste år. Faktisk bliver skattebesparelsen større i årene fremover," siger Søren Haugaard, som hjælper investorerne i Habro & Finansgruppen med at flytte deres private lån over i virksomhedsskatteordningen.

Søren Haugaard har foreløbigt hjulpet omkring 150 investorer. Langt de fleste kan opnå en besparelse, og gennemsnitligt sparer de 7.000 - 10.000 kr. Mulighederne for at spare penge afhænger naturligvis meget af størrelsen af lånet og renten. Jo højere

rente, jo større besparelse. Mange spørger dog, hvorfor det overhovedet kan lade sig gøre.

"Det er egentlig ikke hokus-pouks. Når du indbetaler til dit K/S, investerer du penge i din virksomhed – ligesom hvis du købte en maskine til din produktionsvirksomhed, eller et bogføringsprogram til dit revisionsfirma. Sådant en investering vil, for de fleste mennesker, betyde, at de skal låne penge. Det er det lån, i huset, bilen eller på dit glatte ansigt, som du nu flytter over i din virksomhed, hvor det retteligt hører hjemme," siger Søren Haugaard.

Der er penge at spare

En mand midt i 40'erne med en enkelt K/S-investering flyttede sit realkreditlån og opnåede en årlig besparelse på 4.200 kr. En anden kunne flytte både sit boliglån og et banklån over i virksomhedsskatteordningen og sparede dermed 6.230 kr. i skat. En investor med to K/S-investeringer og et huslån opnåede en besparelse på hele 8.536 gode danske kroner hvert år ved at flytte realkreditlånet og et banklån.

Der er dog enkelte, som ikke kan bruge reglerne. Øvelsen kræver nemlig, at man betaler topskat, har indbetalt til sit K/S og har lån i privat regi, som ikke allerede er lagt

ind i virksomhedsskatteordningen. Men så er der altså også penge at spare.

"Jeg plejer at sige som tommelfingerregel, at man skal kunne spare 3.000 kr., hvis det skal kunne betale sig. Vi kan heldigvis ret hurtigt vurdere, om der er noget at komme efter, når vi får folks papirer. Hvis det ikke er tilfældet, så behøver vi ikke se mere på den sag, men så ved man i det mindste som investor, at der ikke er nogen besparelse at hente," siger Søren Haugaard.

Når en investor ønsker hjælp til at flytte privat gæld over i virksomhedsskatteordningen, sender han sine papirer ind til Søren Haugaard, som laver et oplæg til et nyt skattebilag. På baggrund af det oplæg, holder Søren Haugaard et møde med investoren, hvor han forklarer fremgangsmåden og fortæller ham, hvordan han skal forholde sig de næste år. Hvis investoren ønsker det, afsluttes mødet med, at tallene fra skattebilaget bliver indberettet elektronisk til Skat.

"Man kan i virkeligheden godt gøre det her selv. Men det kræver en del tid at sætte sig ind i reglerne, så derfor besluttede vi os for at tilbyde vores investorer at gøre det for dem. Og det er der mange, der er rigtig glade for," siger Søren Haugaard.

En enkelt investor er formentlig ekstra glad. I forbindelse med gennemgangen af hans selvangivelse for 2010 fandt Søren Haugaard nogle fejl, som betød, at investoren fik over

100.000 kr. tilbage i skat. Søren Haugaard fremhæver da også netop muligheden for at få et ekstra sæt øjne på selvangivelsen som en ekstra fordel ved ordningen. Han kigger nemlig på årsopgørelsen for 2010, og her støder han nogle gange på fejl, som investoren enten selv kan rette eller få hjælp til at rette hos en revisor.

”Den typiske fejl er, at man ikke har fået krydset af, at man vil beskattes efter virksomhedsskatteordningen. Det betyder nemlig, at underskuddet fra K/S’et ender som kapitalindkomst i stedet for personlig indkomst. Det er et meget dyrt kryds at glemme,” siger Søren Haugaard.

Fejl i hver 10. selvangivelse koster investorer penge

I forbindelse med arbejdet med de 150 investorers skattetal, har Søren Haugaard fundet en dyr fejl – flere gange. Fejlen opstår, hvis investoren eller Skat glemmer

at registrere investoren som omfattet af virksomhedsskatteordningen. Hvis det sker, bliver underskuddet fra K/S’et flyttet fra den personlige indkomst til kapitalindkomst. Det giver et langt mindre fradrag.

Fejlen er nem at opdage. Hvis man tager sin årsopgørelse fra 2010, vil ”underskud af virksomhed” stå registreret som kapitalindkomst.

”Jeg vil opfordre alle investorerne til lige at tjekke det engang og ringe til mig, hvis de opdager den fejl. Den er rigtigt, rigtigt dyr,” siger Søren Haugaard, som allerede har hjulpet investorer med at få rettet op på forholdene. Det har givet ekstra fradrag i størrelsesordenen 30.000 – 60.000 kr.

Vi snyder os selv

Danskerne snyder sig selv for 700 millioner kroner i skat om året. Det viser en undersøgelse, som Skat offentliggjorde i 2009. Det sker primært, fordi danskerne ikke tjekker selvangivelsen fra Skat. Det er i øvrigt rige mænd, der laver flest fejl. Hver femte selvangivelse fra skatteydere med en indkomst over 500.000 kr. er behæftet med fejl. Det gælder kun for hver 10., når man tjener mindre end 400.000 kr. Mænd laver også flere fejl end kvinder, viser opgørelser fra Skat.

Skattehjælp fra Habro & Finansgruppen

Hvis du er investor i et ejendomsprojekt, som Habro & Finansgruppen administrerer, kan du få hjælp til at flytte dine private lån over i virksomhedsskatteordningen og dermed spare penge. Det koster 800 kr. + moms, og du kommer i gang ved at sende en mail til optimering@habrofinansgruppen.dk.





INDSIGT OMTANKE

NYT OM EJENDOMSINVESTERING