

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevarden 1, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar

**DanskeBank  
Holmens Kanal 2-12  
1012 København K  
Att.: Direktør Chris Vogelsand**

**samt: Bestyrelsens medlemmer**

Sendt med e-mail

[kapitalejer@danskebank.dk](mailto:kapitalejer@danskebank.dk)  
[investor.relations@danskebank.dk](mailto:investor.relations@danskebank.dk)  
[clauj@danskebank.dk](mailto:clauj@danskebank.dk)



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

18. juni 2019

## DanskeBank/RD – bidragssatser

er bestyrelsen, bevidst vildledt af direktionen  
**decideret dum eller bare arrogant**

Direktør Jesper Nielsen JN meddelte på GF d. 18-03-2019, at bidragssatserne var helt regelrette, fastsat efter LTV Loan To Value.  
**JN løj overfor GF, da banken ikke meddeler LTV til bankens erhvervs-kunder!** Karsten Dybvad, Jens Erik Breinøe og Carole Sargeant fremfor at rette fejlen er gået i arrogant tavshed!

Faktor 8½ til forskel i bidragssatserne/priserne!  
0,15% til 1,28% i bidragssats til erhvervs-, A/B kunder  
A/B Østerbro lån kr. 45.000/m<sup>2</sup> bidragssats 0,15%  
A/B Sundbyøster lån kr. 6.700/m<sup>2</sup> bidragssats 1,28%

På møde i banken d. 25-04-2019 forklarede JN, at bidragssatserne er fastsat helt vilkårligt uden facitliste. DB/RD praktiserer det rene bidragsslotteri uden rådgivning. Betal eller forsvind. DB/RD er en SIFI bank.  
**Er DB/RD et svindlerforetagende? Døm selv?**

**Vi kæmper utrætteligt for åbenhed/regelretted i bidragssatser!**

### Wismann Property Consult A/S

Lars Wismann: cand.merc., ejendomsmægler & valuar, [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk)  
Tlf: 4088 1998, eller [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk), Åboulevard 1, st., 1635 København K.

Annonceret i Politiken onsdag d. 19-06-2019 og fredag d. 20-06-2019. Antal læsere ca. 330.000

Vedr.: **Direktør Jesper Nielsen har på vegne af bestyrelsesformand Karsten Dybvad bevidst fejlinformeret aktionærene på GF d. 18-03-2019. Da Jesper Nielsen ikke har trukket sine fejlinformationer tilbage har han dermed løjet overfor generalforsamlingen.**

Kære Chris Vogelsand

samt bestyrelsen i Danske Bank

Du bør som ny direktør vide, at der i morgen og på fredag annonceres med et skrap budskab. "Er Danske Bank/Realkredit Danmark et svindlerforetagende" døm selv.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevarden 1, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar

Du som øverste direktør for den kriseramte bank har magten til at sikre vores kunder, at de fremover ikke udsættes for den vilkårlighed/uigennemskuelighed, som dine direktører Jesper Nielsen (herefter JN) og Karsten Nøddebo Rasmussen (herefter KNR) er garanterne for. Ejendoms lån til erhvervskunder står for ca. kr. 250 mia. og er dermed et af bankens største kundesegmenter. Vi har muligheden for at tiltrække langt flere kunder (kr. 400-600 mia. ekstra) alle kunder med den absolut laveste kreditmæssige risiko.

Netop derfor er det beskæmmende, at dine direktører JN og KNR på 8 konkrete sager belånt i DB/RD ikke fandt det mindste forkerte i, at priserne på vores lån, de såkaldte bidragssatser varierer faktor  $8\frac{1}{2}$  fra 0,15% til 1,28%. På ingen af de 8 konkrete sager kunne, eller ville de to direktører på et møde afholdt d. 25-04-2019 forklare, hvordan banken var nået frem til bidragssatserne. Ingen af de to kunne således fremlægge LTV værdierne for én eneste af de 8 sager. JN havde ellers betrykket generalforsamlingen d. 18-03-2019, at der i banken var helt regelrette bidragssatser til erhvervskunder reguleret efter LTV Loan To Value eller på danske belåningsgrad. Underforstået, at de mest belånte kunder med de højeste LTV værdier havde de højeste bidragssatser og modsat. Desværre viser et faktacheck, der bygger på mellem 300-500 konkrete sager, at direktør Jesper Nielsen næppe anede, hvad han talte om på GF d. 18-03-2019.

Det er efter min opfattelse helt i orden, at en direktør som JN ikke ved alt. Men når han anmodes af bestyrelsens formand til på GF d. 18-03-2019 at orientere GF bør han fremfor at afsløre, at han ikke anede hvad han talte om, have været så dygtig, at han havde afholdt sig fra at redegøre om forhold, som han tydeligvis ingen indsigt havde i.

Dine direktører, der er øverste ansvarlige for ejendoms lån til erhvervskunder, hævdede begge på mødet d. 25-04-2019, at det for dem og for banken var uhyre kompliceret at beregne en belåningsgrad på en ejendom tilhørende en eksisterende kunde. Derfor ville/kunne banken ikke meddele en LTV til eksisterende kunder.

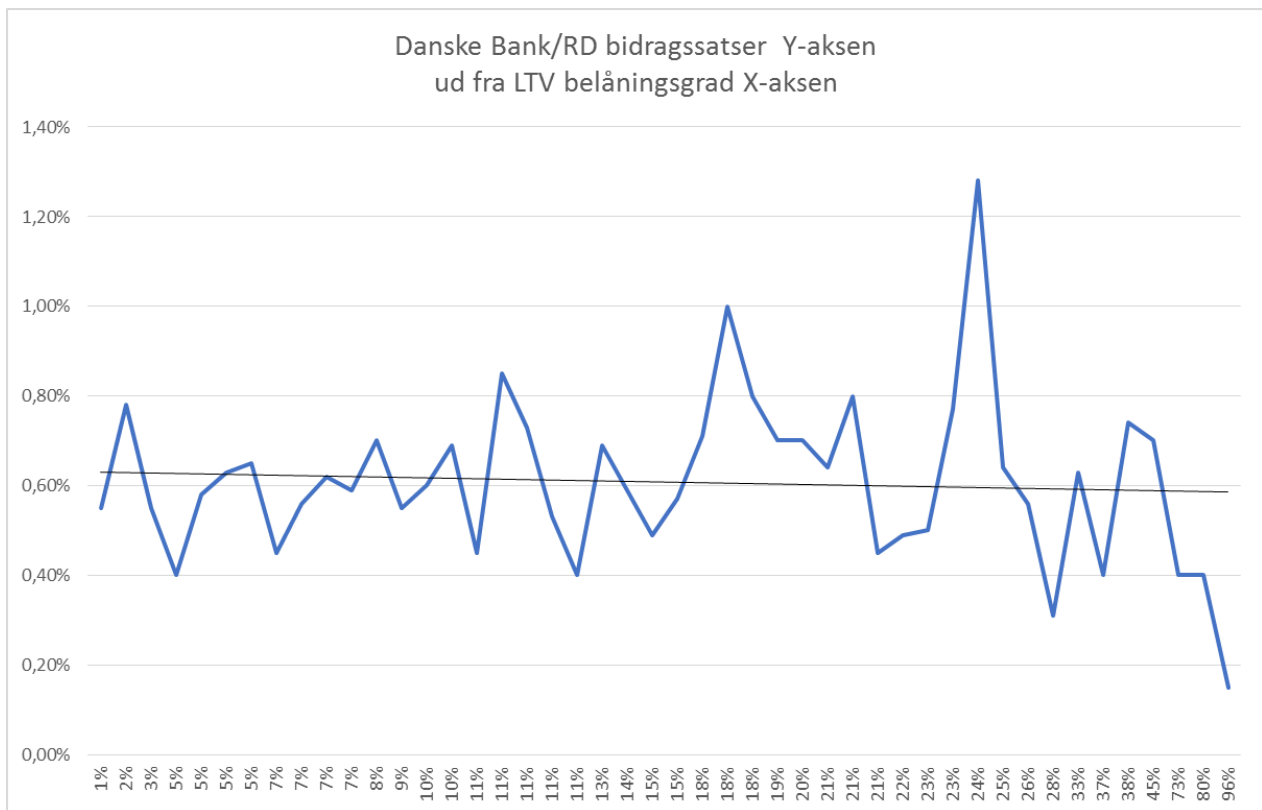
Denne udtalelse var helt i modstrid med alle klassiske retningslinjer for professionel

Du må som direktør for Danske Bank bør spørge dig selv, hvordan KNR kan sidde som direktør for RD og hævde, at det er uhyre vanskeligt at meddele en LTV til en kunde, der har lån i banken. RD har samlede udlån for ca. kr. 500 mia.

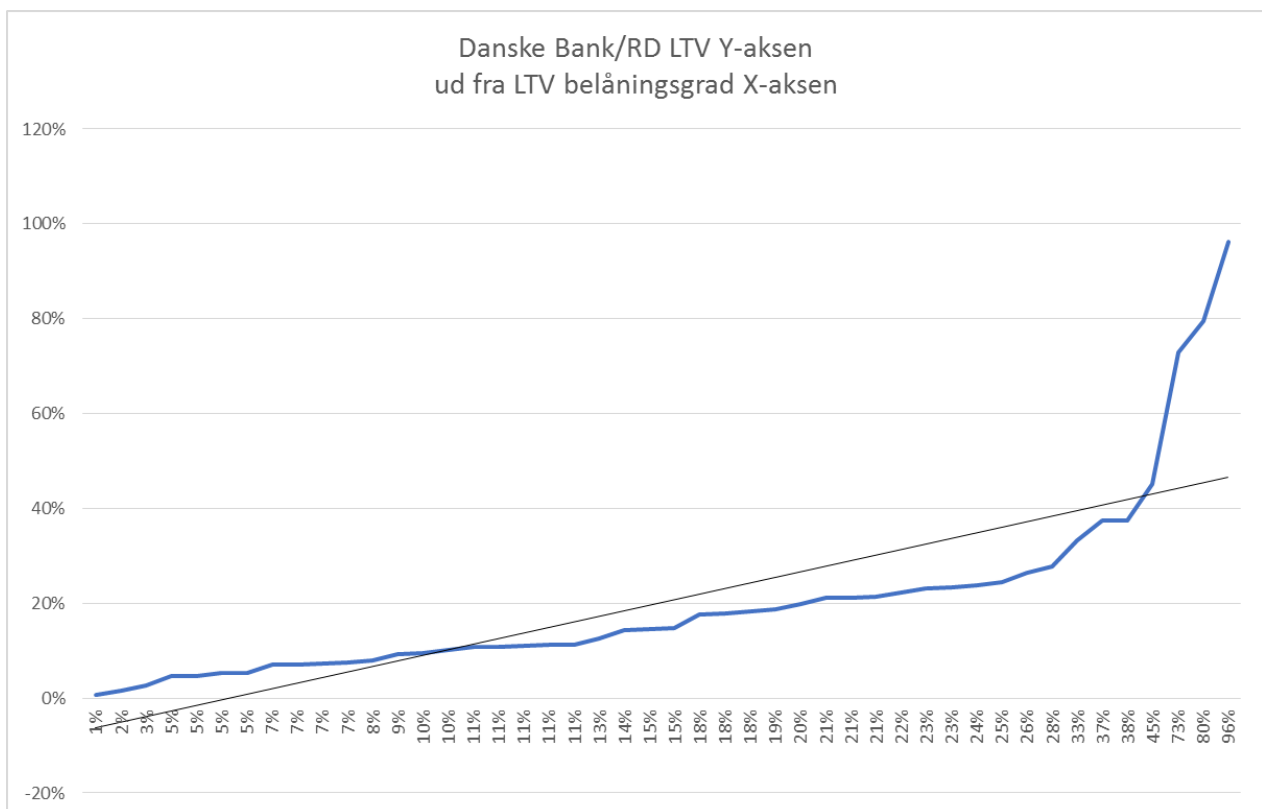
**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevarden 1, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar



Kilde: Wismann Property Consult A/S, 46 ejendomme i København belånt i DB/RD. LTV beregnet efter kontante handelsværdier vurderet af en ekspert Lars Wismann cand. merc., ejendomsmægler og valuar.

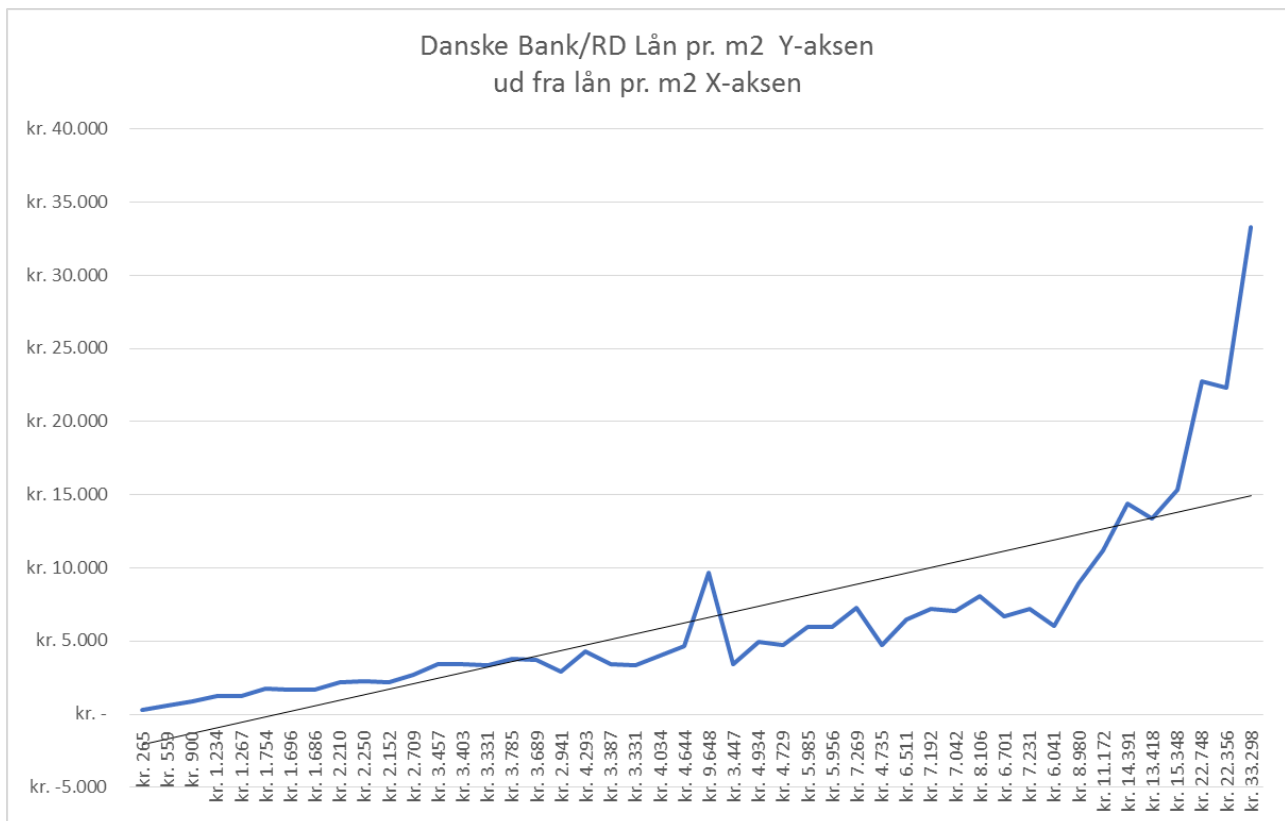


Kilde: Wismann Property Consult A/S, 46 ejendomme i København belånt i DB/RD.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevarden 1, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar



Kilde: Wismann Property Consult A/S, 46 ejendomme i København belånt i DB/RD.

Det burde være tydeligt, at den er rivende gal.

Når de laveste bidragssatser til de højeste varierer faktor  $8\frac{1}{2}$  fra 0,15% til 1,28%, og når de ejendomme med de højeste LTV værdier har de laveste bidragssatser og modsat, så har banken, Karsten Dybvad igennem Jesper Nielsen fejlinformeret/løjet overfor generalforsamlingen.

Hvor JN på GF d. 18-03-2019 hævdede, at der kunne være kunder der modtog rabat, så ville han på mødet med os d. 25-04-2019 ikke gentage dette budskab. End ikke bankens højest belånte kunde A/B Upsalagde 1-9 med en gæld kr. 33.298/m<sup>2</sup> og en bidragssats på 0,15, modtager ifølge de to direktører rabat. Hvordan andre kunder når samme lave bidragssats vil de ikke fortælle. Samtidig hævder de at banken giver en meget omfattende rådgivning til bankens kunder.

JN meddelte også på mødet d. 25-04-2019, at banken ingen facitlister havde til fastsættelse af bidragssatser, underforstået retningslinjer for bidragssatser. Det forekommer mig helt usandsynligt, at Danmarks største bank, en SIFI bank, ingen retningslinjer har for LTV og fastsættelsen af priserne/bidragssatsen overfor bankens erhvervskunder.

Når den ene kunde betaler en bidragssats på 0,40% og den anden 0,80% for til fuldkommen identiske LTV belåninger, så er prisdifferensen for disse to kunder 100%. Når kunderne finder ud af dette misforhold, så bliver de vrede på banken og føler sig

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevarden 1, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar

snydt. Det er let at forstå hvorfor banken ikke ønsker åbenhed og regelretted om bidragssatser. Banken ønsker også fremover helt vilkårligt at snyde bankens kunder.

Fortæller direktørerne JN og KNR bestyrelsens samme søforklaring som de fortalte generalforsamlingen d. 18-03-2019 og udvidede på mødet d. 25-04-2019, så vildleder de bestyrelsen, som de vildledte generalforsamlingen 18-03-2019.

Fastholder man som Jesper Nielsen de falske udsagn, så er han en løgner.

Der er derfor behov for, at du Chris Vogelsand som direktør træder i karakter og enten skaber ordnede forhold for vores kunder eller vedstår dig, at være direktør for et svindlerforetagende, hvor øverste direktør lyver overfor generalforsamlingen.

Du ved sikkert allerede nu, at lån til erhvervsejendomme for 98% vedkommende leveres af kun 5 realkreditinstitutter. At disse fem agerer fuldkommen parallelt med samme lukkethed som i DB/RD og samme vilkårlige bidragssatser.

De fem agerer som om, at det er nærliggende at antage, at der etableret et kartel imellem de 5 største realkreditvirksomheder. Danske Bank er dybt miskrediteret af en række sager om hvidvaskning, men er banken også involveret i kartelvirksomhed?

Konkurrence forudsætter som bekendt åbenhed, regelretted, ligebehandling og kundernes tillid.

Vores bank, Danske Bank, har behov om vi udskiller os fra de andre 4 realkreditbanker og herigennem tiltrækker os den bedste halvdel af erhvervskunderne. Vi taler om et ekstra lånevolumen på kr. 400-600 mia.

En reform af bankens erhvervsejendomsudlån kan gøres med uhyre enkle ændringer. Her er min model:

1. Alle erhvervsejendomme kategoriseres i en særlig gruppe f.eks. boligejendomme i København, retaillejendomme i København, Logistik ejendomme udenfor København, etc.
2. Enhver kunde meddeles én gang om året belåningsværdien på ejendommen.
3. Belåningsværdien bygger på flest mulige referenceejendomme handlet og de priser pr. kvadratmeter som disse er handlet til.
4. I forhold til LTV belåningsværdien offentliggøres særlige listepreiser for den enkelte ejendom.
5. LTV bruges om en fremadrettet instrument til at vores kunder har tillid til banken og kan tilrettelægge deres finansielle løsninger.
6. Volumenrabat offentliggøres, hvor kunderne meddeles hvad bidragsrabatten er om det samlede engagement overstiger en eller anden grænseværdi f.eks. kr. 100 mio., 500 mio. eller 1 mia.
7. Vores kunder vejledes og rådgives til hvordan, at de når ned på bankens laveste bidragssats i sin kundekategori.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevarden 1, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar

8. Vore kunder meddeles hvad der er laveste og højeste bidragsats i deres kundesegment.
9. Ny kunder gives en 5 årig karenperiode for ændrede bidragsvilkår, under forudsætning om, at lånet ikke er misligholdt.
10. Eksisterende kunder tilbydes at tilkøbe sig retten til en bidrags karenperiode f.eks. 3 år, 5 år, 10 år.
11. Absolut sikre kunder f.eks. kunder med en LTV under 40% tilbydes bankens laveste bidragsats f.eks. 0,30% en sats, der skal være mærkbart under de 4 andre realkreditsinstitutters mindste bidragsats typisk 0,40%.
12. Ydes der rabatter skal det meddeles, hvor meget der er givet i rabat samt, hvor længe rabatten gælder.
13. Realkredit lån skal gøres til ekspeditionssager. I en ekspeditionsvirksomhed som RD skal antallet af ledere være mindst muligt og ekspeditionsarbejdere skal lønnes markant lavere end de kr. 820.000/år som er den gennemsnitlige løn i dag.
14. Jeg er som bekendt både cand. merc., ejd. mægler og valuar. Jeg har 35 års erfaring i finansverdenen og jeg tilbyder gerne DB/RD at gennemføre uddannelsen af jeres kundechefer således, at de med enkle redskaber er klædt på til at meddele vores kunder en belåningsværdi og en belåningsgrad LTV.
15. Min timebetaling er markant lavere end bankens mange McKinsey konsulenter, der igennem årene har været bankens rådgivere og medvirket til den krisesituation som DB/RD er havnet i.

Venligst bekræft for modtagelsen af dette brev samt meddel mig, om du har læst det, samt om du er interesseret i at kontakte mig for en grundlæggende fornyelse af bankens behandling af erhvervskunder med ejendoms lån.

Danske Bank skal igennem åbenhed, gennemsigtighed, professionel adfærd vinde markedsandele og sikre sig en førerposition i Danmark.

Tro mig, når jeg hævder, at den største blokering for din succes er mindst halvdelen af dine ledere, topledere og direktører, der alene fortæller dig, hvad de tror, at du gerne vil høre og ikke afstår fra at lyve over for en generalforsamling. Du gør derfor klogest i at skille dig af men bankens gamle garde af bagstræbere og sætte dit eget hold i en ny dynamisk og konkurrenceorienteret bank.

Med venlig hilsen

**Lars Wismann, direktør & projektchef**  
**Cand. merc., ejd. mgl. & valuar**

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