

# 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: ceo Chris Vogelzang  
Bestyrelsens medlemmer**



A/B Broholms Allé 4-6, A-F,  
2920 Charlottenlund



M.Sc. Econ., property broker & valuer  
Senior project manager & ceo Lars Wismann

Den 03. november 2019

## **A/B Broholms Allé 4-6, A-F, 2920 Charlottenlund!**

I brev dateret 19-09-2019 meddelte Danske Bank/RD ved bestyrelsens formand **Karsten Dybvad** og ceo **Chris Vogelzang**, at Danske ikke opererer med særlige rabatpriser, idet alle priser på lån reguleres efter en LTV beregning og en vurdering af kundens kreditstyrke.

Danske Bank/RD afviste således at medvirke til kunstigt høje handelspriser på andelsbeviser, der muliggøres ved kunstigt særligt gunstige finansieringsvilkår, der fører til kunstigt lave boligydelse hos en A/B forening.

Banken er heller ikke enig med dig i, at Realkredit Danmark lokker sagesløse andelshavere til at købe andelsbeviser, der er værdiløse. Aftaler som andelsboligforeninger måtte have indgået med Realkredit Danmark og banken må formodes at være gjort tilgængelige for den enkelte potentielle køber, som derfor kan gøre sig bekendt med vilkårene i andelsboligforeningens regnskaber, referater fra generalforsamlinger mv. Det er ligeledes vigtigt at slå fast, at Realkredit Danmark, hverken direkte eller indirekte, medvirker til eller har indflydelse på, hvordan prisen på andelsbeviser fastsættes. Det er andelsboligforeningens bestyrelse og generalforsamling, der vælger metode herfor.

*Karsten Dybvads svar i brev dateret d. 19-09-2019, udfærdiget af Nethe Rosa Hjørland på fuldmagt fra Karsten Dybvad*

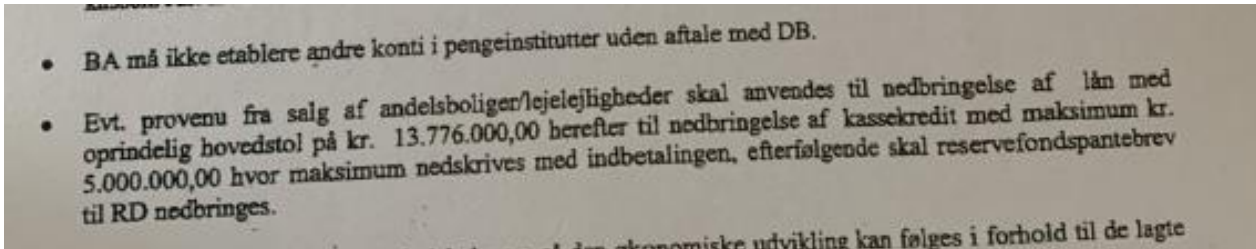
Det er vores påstand, at for ejendommen A/B Broholms Allé 4-6, A-F har Danske Bank i perioden 1Q 2012- 1Q 2022 både leveret kunstigt og gunstige finansieringsvilkår i perioden 2012-2022, samt at disse forhold fører til kunstigt lave boligydelse.

**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

Formålet for DanskeBank/RD har været at gøre det muligt for A/B Broholms Allé 4-6 A-F i perioden igennem kunstigt lave boligydelse at af få solgt flest mulige lejeboliger som nye andelsboliger til den højest mulige pris. At holde foreningen kunstigt i live.



Kilde: Låneaftale med DanskeBank/RD af 12-03-2013 underskrevet af RD direktør Carsten Nøddebo Rasmussen.

Det fremgår tydeligt af aftalen, at det er RD's intention at salget af andelsbeviser skal fremme flest mulige nye andelsbeviser til højeste mulige priser.

Alternativt havde RD forlangt boligydelsen op på samme kr. 1.630/m<sup>2</sup> som på daværende var boligydelsen i en anden overbelånt RD sag nemlig A/B Lørups Ridehus, Upsalagade 1-9, Stockholmsgade 23, hvor andelskronen i 2012 var meget tæt på ingenting, uagtet at beliggenheden var markant bedre.

Danske Bank har været klar over ved at læse årsrapporterne, at foreningen siden stiftelsen i 2007 har haft meget høje andelskroner genereret ved anvendelse af valuarvurderinger samt at disse i perioden 2012-2022 måtte forventes at ligge på ca. kr. 10.000/andelskvadratmeter. Hertil, at boligydelsen i samme periode har været ca. 50% højere end boliglejen for tilsvarende lejeboliger i samme forening, men kun 2/3 af hvad denne ville have været uden den i denne periode kunstige og alt for billige finansiering med betydelige renterabatter.

I perioden 2012-2018 blev der solgt 584 m<sup>2</sup> nye andelskvadratmetre, der så har genereret en ekstraordinær indtægt på ca. kr. 5-6 mio. Disse penge er blevet anvendt til at nedbringe DanskeBank/RD's banklån/kassekredit leveret til A/B Broholms Allé 4-6 A-F. Tilsvarende er renterabatterne i 2012-2022 anvendt til at nedbringe gæld i foreningen.

Hele finansieringsgrundlaget bygger på en aftale underskrevet d. 11-03-2013 af hele fire personer (ikke alle underskrifter er læsbare) fra Danske Bank/RD heriblandt ceo i RD Carsten Nøddebo Rasmussen. Aftalen regulerer lånene frem til 31-03-2022, og herfra løber realkreditlånet til 3Q 2043 og reservefondslånet frem til 3Q 2046. **Ifølge aftalen skal såvel banklånet og kassekrediten være fuldt indfriet senest 31-12-2021. Er disse lån ikke indfriet pr. 31-12-2021, da skal andelshaverne betale ekstra boligydelse, eller DanskeBank/RD er i sin gode ret til at tvangsrealisere ejendommen/pantet.**

Danske Bank/RD har ikke som det ellers er sædvanligt indlagt et forventet ydelsesforløb for realkreditlånet og for reservefondslånet fra 2012 frem til udløb i 2045. Det er naivt at forestille sig fra DanskeBank/RD, at det ville andelshaverne selv kunne beregne. Den slags beregninger lader sig alene gøre om man besidder et kompetenceniveau på kandidatniveau med en finansiel uddannelse f.eks. fra CBS eller fra KU.

Realkreditlånet kr. 68.535.000 vil frem til 31-03-2022 ikke have afviklet så meget som én eneste krone siden udbetalingen i 2007. Lånet svarer til kr. 23.838/m<sup>2</sup>, der

**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

med en lånegrænse på 80% ved aftalens underskrivelse d. 12-03-2013 har svaret til en belåningsværdi på kr. 29.798/m<sup>2</sup>. I samme kvartal var de handlede priser på ejerlejligheder i 2920 Charlottenlund kr. 24.108/m<sup>2</sup>. I et normalt marked som forklaret af valuarerne **Jette Lundsgaard** MDE og **John Lindgreen** MDE Home Erhverv i Østre Landsret I 1Q 2018 ligger priserne på handlede boligejendomme typisk på 60-65% af priserne for tilsvarende ejerlejlighedsejendomme. Ved aftalens indgåelse i 2013 har der således været tale om en ubetinget og åbenlys overbelåningssag.

Det har været DanskeBank/RD's hensigt med aftalen, at holde A/B Broholms Allé 4-6 A-F kunstigt i live, i forventning om at en ny højkonjunktur i 2022, ville kunne gøre et salg af ejendommen muligt, til så høj en pris, at DanskeBank/RD ville kunne få dækket sit lån 100%. I 2Q 2019 var de samme priser kr. 38.675/m<sup>2</sup> på handlede ejerlejligheder i 2920 Charlottenlund, hvilket gør, at boligejendommen i dag formentligt kan sælges til en pris, der sikrer DanskeBank/RD sit fulde tilgodehavende. Andelshaverne derimod kan ved et salg se frem til store tab i forhold til de priser, som de har købt andelsbeviser i årene 2012-2022.

Når boligydelse bliver kunstigt lave, uden at andelshaverne er klar over, hvordan finansieringen adskiller sig fra en normal finansiering, så fører det til at andelsbeviserne i perioden 2012-2022 er blevet og vil blive handlet til kunstigt høje priser. **Prisen på en andelsbevis er uhyre følsomt overfor den boligydelse, der betales i foreningen og det er en kendsgerning som DanskeBank/RD må acceptere.**

Ved udgangen af den særlige finansiering 31-03-2022 skal foreningen fremover betale rente, bidrag og afdrag på bankens normale vilkår afstemt efter en LTV beregning og en vurdering af kreditværdigheden.

Bidragssatsen på det nye Flexlån F5 fastfryses til 0,1848% p.a. gældende fra etableringsdatoen og indtil 31. marts 2022. Bidragssatsen forhøjes herefter til den af Realkredit Danmark på det tidspunkt gældende bidragssats for andelsboligforeninger.

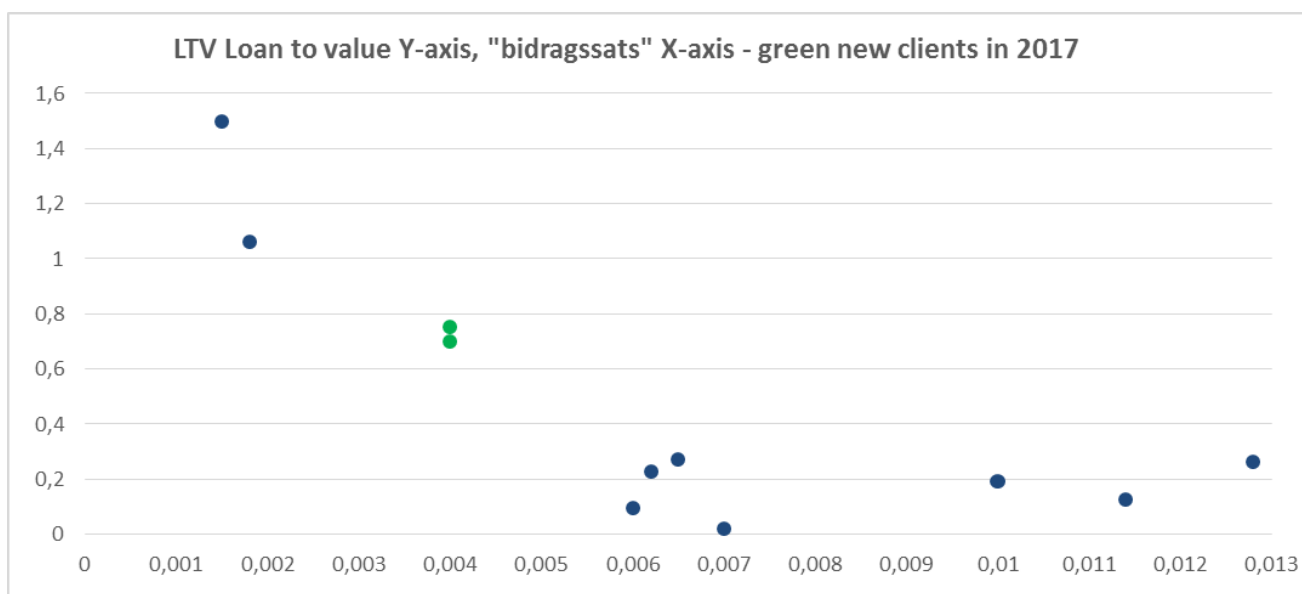
Kilde: Finansieringsaftalen af 12-03-2013 underskrevet af RD direktør Carsten Nøddebo Rasmussen

Det er interessant, at DanskeBank/RD i sin aftale forklarer, at i 2022 skal der betales den gældende bidragssats for andelsboligforeninger. **Aftalen henviser til noget der ikke findes.** I DanskeBank/RD er der ingen gældende bidragssats for andelsboligforeninger. DanskeBank/RD har således givet et falsk budskab til de sagesløse andelshavere i foreningen.

**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



Ovenstående figur tager udgangspunkt i 11 boligejendomme belånt i RD. Det fremgår tydeligt af figuren, at 0,1848% for realkreditlånet ikke er den normale bidragssats. Det er en rabat bidragssats uagtet, at DanskeBank/RD hævder, at der ikke er givet rabat til de to foreninger med de højeste LTV værdier og laveste bidragssatser.

Direktør **Carsten Nøddebo Rasmussen** forklarede på et møde i banken d. 25-04-2019 at der ikke var retningslinjer/facitlister for bidragssatser samt at de sagtens kunne variere fra 0,15% til 1,28% uden at samme direktør **Carsten Nøddebo Rasmussen** kunne forklare andet end, at den enkelte kundeansvarlige have fuldkommen frie hænder til selv at fastsætte bidragssatserne.

Tilsvarende gælder for banklånet og kassekreditten samlet kr. 19,8 mio. 2013 som med en rente på 0% i perioden 2012-2022 efter DanskeBank/RD's udtalelser ikke er en rabat

## **Her er fakta for A/B Broholms Allé 4-6, A-F:**

Boligareal: 3.724 m<sup>2</sup>

Andelsareal i 2012: 2.291 m<sup>2</sup>

Andelsareal i 2018: 2.875 m<sup>2</sup>

Antal boliger: 57

Gns. størrelse på boliger: 65 m<sup>2</sup>

Off. vurdering pr. 01-10-2018 kr. 49.500.000

Købesum 05-07-2006 kr. 84.000.000

Reservefondslån: **kr. 2.578.788**, rente 0% og bidrag % frem til 31-12-2021, herefter afvikles frem til 30-09-2046

Realkreditlån: **kr. 68.535.000**, F-5 udløber 1Q 2022, rente 1,2480%, bidragssats 011848% frem til 31-03-2022 løbetid til 31-03-2043,

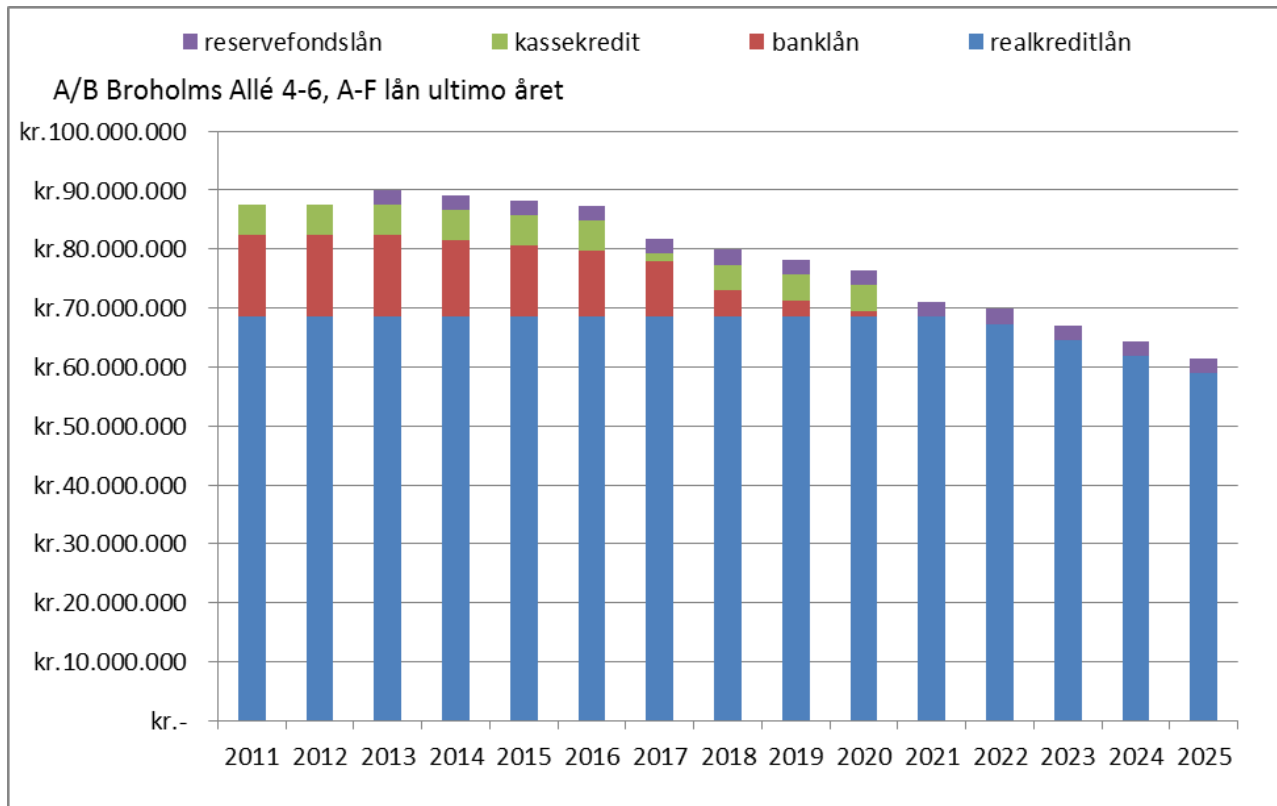
Banklån **kr. 13.776.000**, rente 0% frem til udløb der er 31-03-2022, afvikles med kr. 900.000 p.a. I årene 2012-2022

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

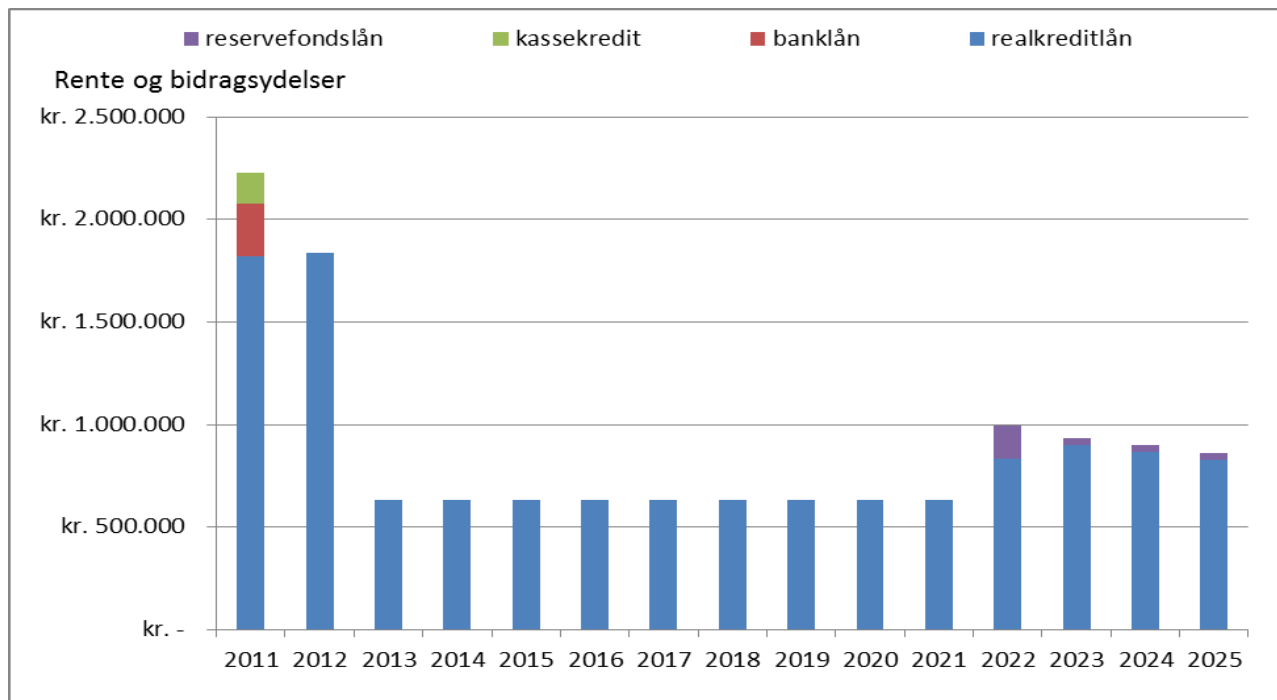
# Wismann Property Consult A/S

[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

Kassekredit **kr. 5.000.000** rente 0% frem til udløb 22-03-2022, afvikles ikke.



Låneoversigt jf. finansieringsaftale 11-03-2013



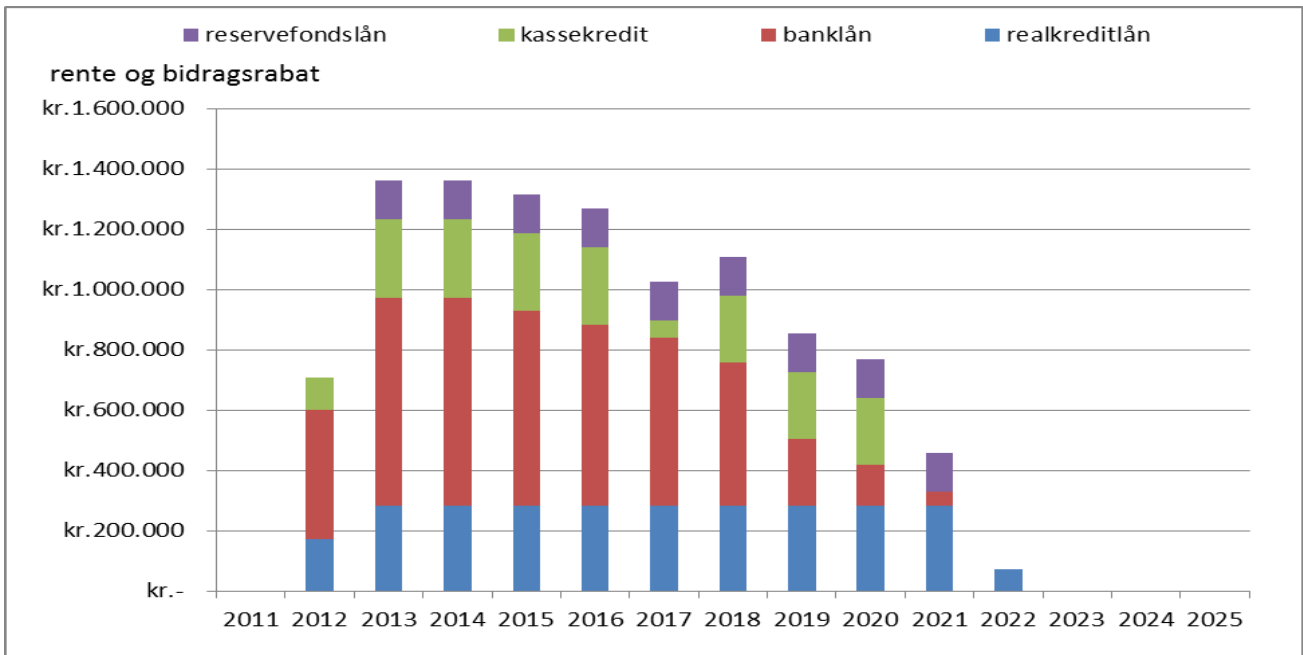
Rente og bidragsydelse jf. finansieringsaftale 11-03-2013, ifølge **Karsten Dybvads** brev d. 19-09-2019 en helt normal ydelse afstemt efter foreningens LTV og kreditstyrke. I 2013

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

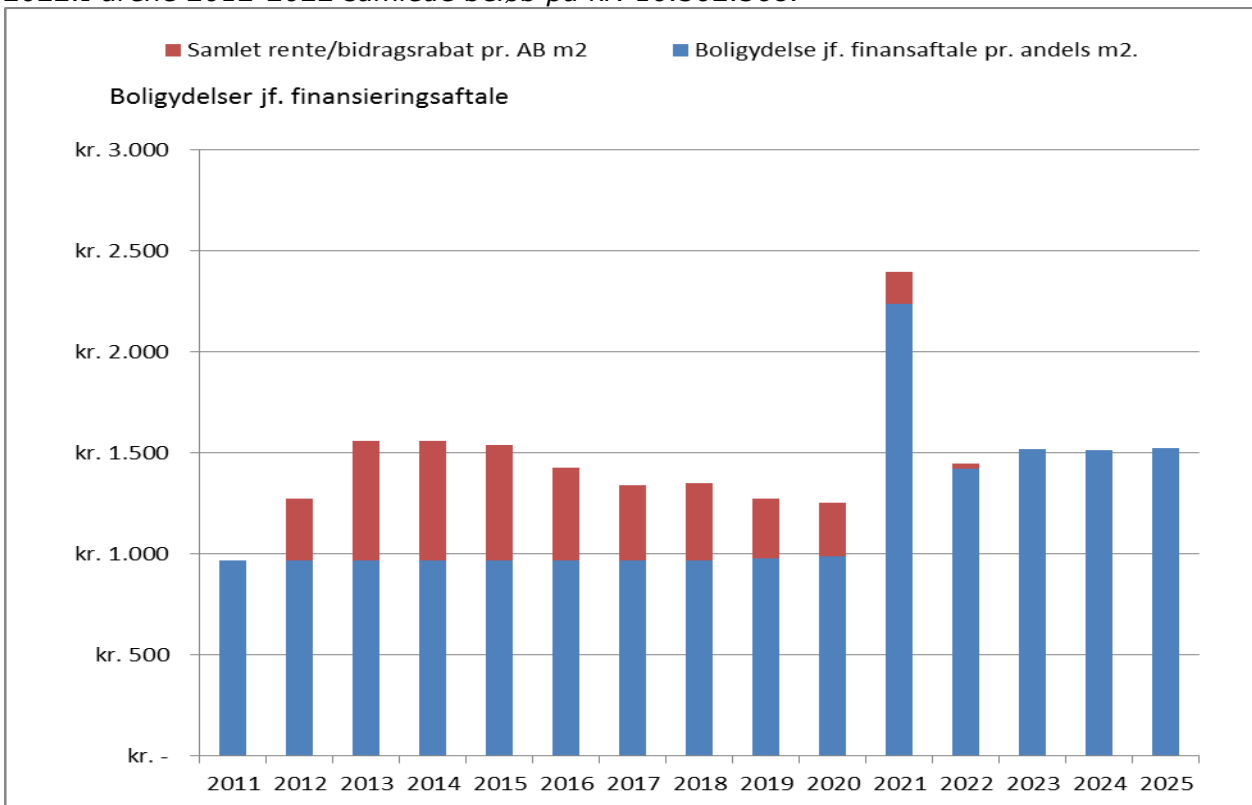
# Wismann Property Consult A/S

[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

*gældsposter på kr. 21.510.204 til en rente på 0% i perioden 2012-2022. Fra 2011 til 2013 reduceres den betalte ydelse til kun 28%.*



*Her er den beregnede bidragsrabat, der er ydet på DanskeBank/RD's lån i perioden 2012-2022. I årene 2012-2022 samlede beløb på kr. 10.302.368.*



*oligydelser og renterabatter i årene 2012-2022. Med finansieringsaftale der ifølge **Karsten Dybvad** ikke var en rabataftale, er det således i alle årene 2012-2020 været muligt at fastholde en boligydelse på ca. kr. 967/andelskvadratmeter. I 2021 klapper fælden, fordi i dette år skal både banklånet og kassekreditte indfris. Det vil så i udløse en stigning i boligydelsen fra*

**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

2020 til 2021 fra kr. 986/m<sup>2</sup> til kr. 2.239/m<sup>2</sup> og i 2022 til kr. 1.423, for i 2023 at stabilisere sig omkring kr. 1.520/m<sup>2</sup>.

Med en nettoydelse på 2,5% for et andelsprioritetslån svarer en årlig merydelse fra 2020 til 2023 på ca. kr. 530 til en låneydelse for et lån på:  $530/0,025 =$  kr. 21.230/andelskvadratmeter.

Det burde være en tilståelsessag, at fra 2021 når virkeligheden går op for andelshaverne, der vil andelsbeviserne i A/B Broholms Allé 4-6, A-F blive usælgelige når der som aftalt herfra skal betales sædvanlige priser på og afvikles på lånene og jeg ser det som helt usandsynligt, at andelshaverne i deres typisk små 2-værelsesboliger i år 2021 er klar til at betaler hver en merboligydelse på ca. kr. 85.000/bolig og fra året 2023 og fremover ca. kr. 36.000/bolig ekstra p.a.

DanskeBank/RD har ingen interesse i at forlænge en renterabataftale fra år 2021 og fremover, idet banken ved en tvangsrealisering af ejendommen kan få godtgjort hele bankens tilgodehavende ultimo år 2021.

## 18 Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Kursværdi primo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark Reservefondspantebrev Rente- og afdragsfrit indtil 2022 Restløbetid 28 år 9 mdr.	100,00	2.578.808	2.578.808
Realkredit Danmark Flexlån F5, inkonvertibelt Hovedstol 68.535.000 Rente p.a. 1,2480 Obligationsrestgæld 68.412.293 Afdragsfrit indtil 2022 Restløbetid 25 år 3 mdr.	100,54	68.781.720	69.848.981
		<u>71.360.528</u>	<u>72.427.789</u>

Kilde: A/B Broholms Allé 4-6, A-F årsregnskab 2018

Jeg er overbevist om, at DanskeBank/RD ikke har fremlagt en cashflowberegning for den levered finansiering på årene 2022-2045.

gens regnskaber, referater fra generalforsamlinger mv. Det er ligeledes vigtig at slå fast, at Realkredit Danmark, hverken direkte eller indirekte, medvirker til eller har indflydelse på, hvordan prisen på andelsbeviser fastsættes. Det er andelsboligforeningens bestyrelse og generalforsamling, der vælger metode herfor.

**Karsten Dybvads** svar i brev dateret d. 19-09-2019, udfærdiget af **Nethe Rosa Hjørland** på fuldmagt fra **Karsten Dybvad**

**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

Vi anfægter **Karsten Dybvads** udlægning om at DanskeBank/RD ikke direkte eller indirekte i årene 2012-2022 har haft indflydelse på de priser som der er handlet andelsbeviser til.

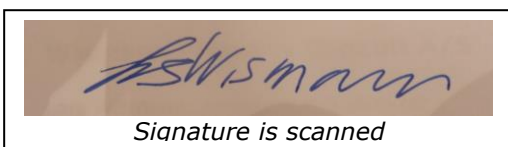
Det er korrekt, at det er generalforsamlingen i en A/B forening, der beslutter andelskronen. Men det er ydelsen på finansieringen, der har indflydelse på, hvad boligydelsen den skal være. DanskeBank/RD har derfor ved sin aftale pr. 12-03-2013, en aftale der reducerede den finansielle ydelse i 2013 til kun 28% af hvad denne ydelse havde været i 2011, gjort det muligt at fastholde boligydelsen under kr. 1.000/andelskvadratmeter i alle aftaleårene 2012-2022.

Igennem denne kunstigt lave finansielle ydelse har banken på et kunstigt grundlag år for år medvirket til, at der er handlet nye andelsbeviser, til kunstigt høje priser uden at banken har sikret sig at disse nye andelshavere (kategori 3, detailkunder), har haft nogen som helst former for rimelig mulighed for at orientere sig om, at banken i 2021 kan og formentligt vil benytte sig af bankens mulighed for at gennemtvinge et tvangs salg og derved påføre de nye andelshavere et helt igennem urimeligt tab.

P.t. ligger der på nettet en videooptagelse, hvor ceo Chris Vogelzang meddeler følgende: "*En god bank, en moderne bank, skal tilfredsstillе alle vores kunders ønsker, såedes, at vores kunder bliver glade, og vores ansatte bliver glade og så kommer resultaterne helt sikkert som følge heraf!*"

Hvordan det så skal realiseres meddeler Chris Vogelzang intet om. Det er vel også for meget at forlange af en mand, der modtager ca. kr. 16 mio. om året for sin ulejlighed med en gylden faldskærm på ca. kr. 35 mio., en firedages uge i banken og sin bopæl i Holland, om bestyrelsen skulle finde på at fyre ham, som det skete for 2 ud af Chris Vogelzangs nærmeste 3 forgængere.

Med venlig hilsen



**Lars Wismann, ceo & project manager**  
**M. Sc. Econ., property broker & valuer**

**Karsten Dybvad - Danske bank**  
bestyrelsesformand ønsker compliance og har inviteret  
projektchef Lars Wismann til møde d. 06-11-2019

Compliance = åbenhed og ligebehandling i bidragssatser  
**DanskeBank/RD-bidragssatser og rentesatser**  
**Baseres på LTV og en konkret vurdering**

Danske Banks bedste kunder betaler 0% i bankrente i 10 år  
Danske Banks bedste A/B kunder 0,18% i bidragssats i 10 år  
Danske Bank rådgiver ikke om, hvordan man som kunde kvalificerer sig til 0,18% i bidrag, fast i 10 år og bankrente 0% i 10 år!

Compliance = åbenhed om bidragssatser, LTV og andre faktorer  
Danske Banks kunder med laveste LTV betaler 1,28% i bidrag  
Compliance = kendte regler, der følges. LTV = Loan To Value

Realkreditdirektør Carsten Noddebo Rasmussen RD rd@rd.dk  
forklarede d. 25-04-2019, at han ikke oplyste LTV til én eneste kunde!  
Vi kæmper utrætteligt for åbenhed/regelretted i bidragssatser!

**Wismann Property Consult A/S**  
Lars Wismann: cand.merc., ejendomsrådgiver & valuar, www.wismann-as.dk  
Tlf: 4088 1998, eller lw@wismann-as.dk, Åboulevard 1, st., 1635 Kbh. K.

Advertized in Politiken, Denmark's  
biggest paper, 28-10-2019, ...!

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