

Wismann Property Consult A/S

Vesterbrogade 2 D, 1620 København V, , Tlf.: 7020 1658, fax.: 7020 1657, e-mail: lw@wismann-as.dk
CVR: 28 31 27 17, www.wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc., stats. aut. ejd. mgl & valuar MDE

Børsen
Møntergade 19
1140 København K.

Att.: Redaktionen

e-mail.: opinion@borsen.dk

den 06. juni 2008

Emne: 10-mands K/S ejendomsprojekter på solidt fundament!

I perioden 1998-2007 har skønsmæssigt 6-10.000 private investorer købt andele i 10-mands kommanditselskabsprojekter i 600-900 ejendomsprojekter. De indkøbte ejendomme har haft en samlet købesum for kr. 60-100 mia.. Den gennemsnitlige investor har købt for kr. 10 mio. ejendomme. I de mindste projekter har ejendomsværdien været helt nede på kr. 1 mio. pr. investor og i de største tæt på kr. 100 mio. pr. investor. Kvaliteten af de udbudte projekter har generelt været meget høj og investorer har typisk opnået både en positiv likviditet og en betydelig formuertilvækst. En række af projekterne er blevet likvideret ved at sælge ejendommen og i disse tilfælde har investorer typisk modtaget meget store udlodninger. Næsten alle projekter er blevet udbudt med et motiv om en supplerende pensionsopsparing.

Projekterne har i reglen været tilrettelagt således at investorerne initialt har indbetalt 10% af projektsummen svarende til udbyderselskabets avance og etableringsomkostninger. På det gennemsnitlige projekt er der således indbetalt kr. 1 mio. pr. investor. De fleste investorer har modtaget et finansieringstilbud på 100% af indskuddet således, at man i købsåret ikke har skullet tage egne penge op af lommen. Da projekterne i de første år genererer et skattemæssigt underskud har indskudslånet typisk kunnet betales tilbage på 5 år med den skattebesparelse man har opnået i projektet. Skattebesparelsen opstår ved det skattemæssige underskud fra drift og afskrivninger, der i 10-mands K/S projekter kan fradrages i anden personlig indkomst med en skattefordel op til 59,75%.

Det er af denne grund at næsten alle 10-mands K/S projekter alene har købt butiks, restaurations og hotelejendomme, da disse ejendomme er afskrivningsberettigede. Frem til og med 2007 kunne man afskrive 5% årligt af bygnings- og installationsværdien og fra 2008 kan man afskrive 4%. Den afskrivningsberettigede andel af købesummen er typisk 90% af købesummen. Køber man for kr. 10 mio. ejendom, opnår man således et ekstra fradrag i topskatten på kr. 360.000 svarende til ca. 215.100. I skattemæssig henseende er der for en 10-mands K/S investor transparens imellem den relative investering i projektet og andre personlig indkomster f.eks. fra lønnet erhverv.

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

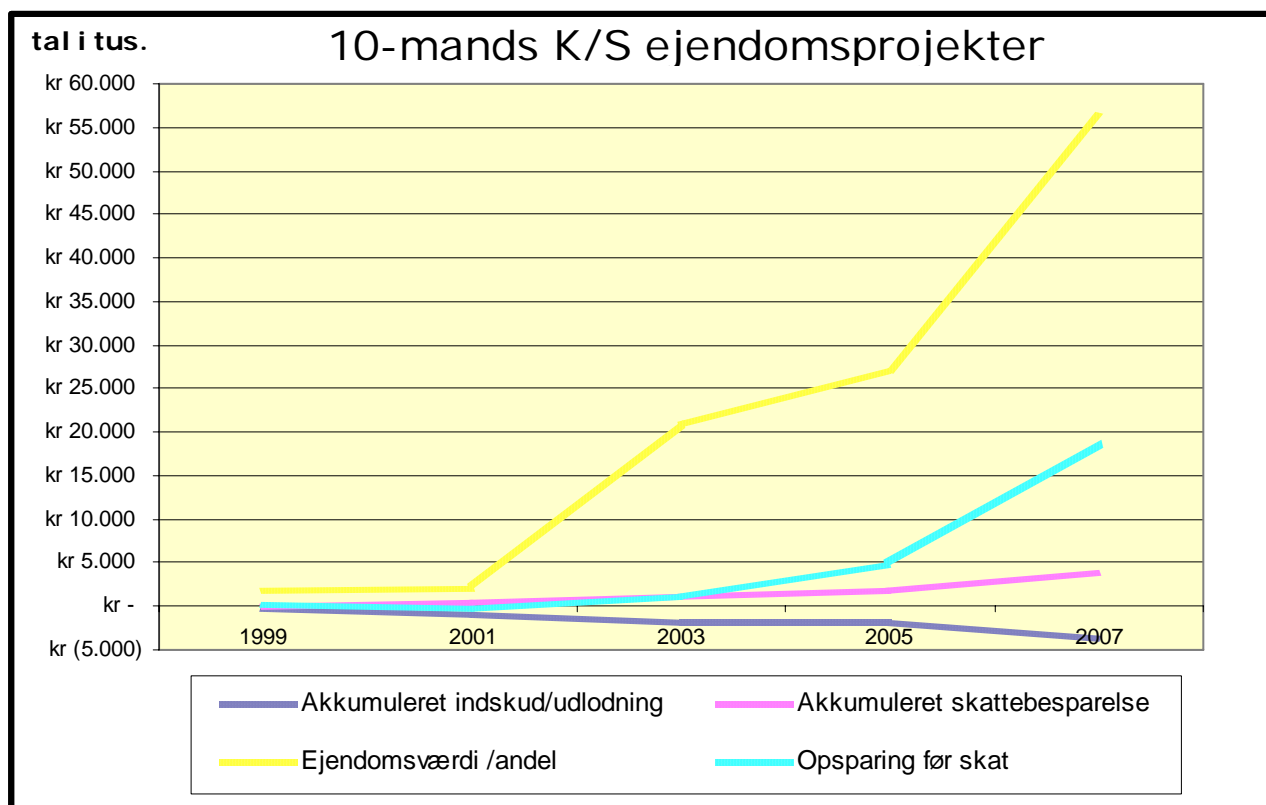
Wismann Property Consult A/S

Vesterbrogade 2 D, 1620 København V, , Tlf.: 7020 1658, fax.: 7020 1657, e-mail: lw@wismann-as.dk
CVR: 28 31 27 17, www.wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc., stats. aut. ejd. mgl & valuar MDE

Købesummen til ejendommen er normalt finansieret med 60% dansk realkredit og 40% ved et banklån. Er der positiv driftsindtægt i projektet efter betaling af renteydelser bruges denne i de første år til afvikling af gæld. Mange projekter har i årene 1998-2007 oplevet meget store stigninger i ejendommens kontante handelsværdier. I takt med at soliditeten er steget, har mange projekter anvendt denne til mere lempelige afdragsvilkår på deres gæld eller udlodninger til investorerne. Så længe der ikke udloddes mere end det oprindelige indskud, kan denne udlodning ske skattefrit til investorerne. De udloddede penge kan bruges frit efter den enkelte investors behag.

I forhold til det normale pensionsmarked, hvor opsparingen skal trækkes op af egen lomme, dog med en skattebesparelse på mellem 40-60%, da er opsparing i 10-mands K/S projekter likviditetsneutral i alle årene. På det normale pensionsmarked kommer udlodningerne først fra pensionstidspunktet, hvorimod der ikke er dette alderskriterium for 10-mands K/S investorer. Hvor 10-mands K/S investorer selv kan vælge deres investeringer og har reel indflydelse på investeringen så gælder det for 85% af arbejdsmarkedet at lønmodtageren ikke selv kan vælge sit pensionselskab ligesom han de facto er sat helt udenfor indflydelse. Har man det bedst med selv at bestemme over sine egne penge, så er der mange fordele ved 10-mands K/S investeringen.

Det er derfor værd at overveje muligheden for private til at opspare i investeringsejendomme og gerne med at sprede sine investeringer i en 3-5 10-mands K/S projekter. Resultaterne i de forløbne 10 år taler deres tydelige sprog ved de 5 anførte projekter herunder:



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

Wismann Property Consult A/S

Vesterbrogade 2 D, 1620 København V, , Tlf.: 7020 1658, fax.: 7020 1657, e-mail: lw@wismann-as.dk
CVR: 28 31 27 17, www.wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc., stats. aut. ejd. mgl & valuar MDE

Alle tal i nedenstående tabeller i tus. kr.

Købesum Indskud/udlodning	1999	2001	2003	2005	2007
K/S Restaurant	-246	0	190	56	0
K/S Sverige	0	-723	0	200	-2.500
K/S Jylland	0	0	-916	0	625
K/S København K	0	0	0	-351	0
Akkumuleret indskud/udlodning	-246	-969	-1.695	-1.790	-3.665

Akkumuleret skattebesparelse	1999	2001	2003	2005	2007
K/S Restaurant	85	172	225	359	584
K/S Sverige	0	306	651	888	1.911
K/S Jylland	0	0	247	580	1.054
K/S København K	0	0	0	131	361
Summa	85	478	1.123	1.959	3.911

Ejendomsværdi /andel	1999	2001	2003	2005	2007
K/S Restaurant	1.818	2.125	2.688	3.394	7.846
K/S Sverige	0	0	8.770	9.900	30.927
K/S Jylland	0	0	9.461	10.431	12.667
K/S København K	0	0	0	3.353	4.750
Summa	1.818	2.125	20.918	27.078	56.189

Opsparing før skat	1999	2001	2003	2005	2007
K/S Restaurant	187	519	936	1.618	3.740
K/S Sverige	0	-612	-366	1.395	9.463
K/S Jylland	0	0	571	1.686	3.841
K/S København K	0	0	0	213	1.601
Summa	187	-93	1.141	4.911	18.644

Investering i 10-mands K/S projekter stiller dog store økonomiske krav til investør. Det er alene en mulighed for folk med en årsindkomst på min. kr. 600.000 og en formue ikke under kr. 1 mio. Den typiske investør har en indkomst pænt over kr. 1 mio. og en formue ikke under 3-5 mio. Hertil kommer, at hvor det endnu ikke er set at en pensionskasse har tabt hele formuen, så er der en reel risiko for 10-mands K/S investoren for at projektet om det går galt kan drive folk fra hus og hjem i bogstavelig forstand.

Med venlig hilsen

Lars Wismann, projektchef og direktør
cand. merc., statsaut.ejd. mgl & valuar MDE

5.213
karakterer

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