

## Hvorledes kan sikres et stabilt afkast for investeret kapital?

1. Lejeindtægt/afkast på ejendomme før renteudgifter ligger på 3%-7% afhængig af beliggenhed.
2. Renteomkostningerne ligger på 0%-3% afhængig af bidragsats og belåningsgrad.
3. Er forskellen attraktiv for investorer?
  - For velhavende investorer? Ja , set i forhold til risiko.
  - For pensionsopsparing? Ja, set i forhold til risiko.

## 1. Renteniveau i Danmark

1. **Indlånsrenten i Danmark forsætter i negativ retning.** Danskerne oplever stigende krav fra bankerne på betaling af negativ rente på deres indestående formue. Virksomheder og private i Danmark bliver af næsten alle pengeinstitutter afkrævet mellem 0,60% til 0,75% i rente af deres indestående.
2. Udlånsrenten har aldrig været lavere for lån med sikkerhed i fast ejendom.
3. Realkredit F10-lån sætter rekord jf. Finans.dk med en rente på -0,004%.

## 1. Renteniveau i Danmark

Låntype	Refinansieringstidspunkt	Rente	Effektiv rente
F3	januar	-0,400	0,72
F3	juli	-0,400	0,73
F4	januar	-0,384	0,73
F4	juli	-0,400	0,72
F5	januar	-0,350	0,61
F5	juli	-0,340	0,62
F6	januar	-0,250	0,68
F7	januar	-0,191	0,72
F8	januar	-0,090	0,78
F9	januar	-0,010	0,83
<b>F10</b>	<b>januar</b>	<b>-0,004</b>	<b>0,84</b>

Totalkredit tilbyder ikke nye F1-lån

Kilde: Totalkredit

## 1. Renteniveau i Tyskland

5 år				10 år			
Dato	Rente	Rentetillæg	Rente	Dato	Rente	Rentetillæg	Rente
08-02-2018	1,24%	1,00%	2,24%	08-02-2018	1,48%	1,00%	2,48%
08-02-2019	1,01%	1,00%	2,01%	08-02-2019	1,29%	1,00%	2,29%
04-11-2019	0,75%	1,00%	1,75%	04-11-2019	0,80%	1,00%	1,80%
14-01-2020	0,80%	1,00%	1,80%	14-01-2020	0,89%	1,00%	1,89%
03-03-2020	0,75%	1,00%	1,75%	03-03-2020	0,71%	1,00%	1,71%
23-04-2020	0,82%	1,00%	1,82%	23-04-2020	0,84%	1,00%	1,84%
19-05-2020	0,76%	1,00%	1,76%	19-05-2020	0,83%	1,00%	1,83%
02-07-2020	0,81%	1,00%	1,81%	02-07-2020	0,82%	1,00%	1,82%
01-10-2020	0,70%	1,00%	1,70%	01-10-2020	0,75%	1,00%	1,75%
22-10-2020	0,78%	1,00%	1,78%	22-10-2020	0,75%	1,00%	1,75%

Kilde: Vores nyhedsbrev.

## 1. Renteniveau i Tyskland

15 år			
Dato	Rente	Rentetilæg	Rente
08-02-2018	1,90%	1,00%	2,90%
08-02-2019	1,67%	1,00%	2,67%
04-11-2019	1,18%	1,00%	2,18%
14-01-2020	1,21%	1,00%	2,21%
03-03-2020	1,02%	1,00%	2,02%
23-04-2020	1,14%	1,00%	2,14%
19-05-2020	1,16%	1,00%	2,16%
02-07-2020	1,14%	1,00%	2,14%
01-10-2020	1,03%	1,00%	2,03%
22-10-2020	1,03%	1,00%	2,03%

Kilde: Vores nyhedsbrev.

## 2. K/S Fackenburger Allee, Lübeck - økonomi

Budget og forudsætninger for indtrædende investor	
<b>Afkastberegning for ny investor ved køb til budgetteret egenkapital 31.12.2021</b>	T.DKK
<b>Budgetteret pris ny investor =&gt; andele af budgetteret egenkapital 01.01.2020</b>	<b>-1.699</b>
Andel af egenkapital pr. investorandel i 2031(10 investorer)	2.205
Budgetteret forøgelse af egenkapital i perioden 31.12.2021 - 31.12.2031	507
Indskud/Udlodninger for ny investor for perioden 2021-2031	1.490
Likvidationsomkostninger for investorandel i 2031 inkl. differencerente	-195
<b>Samlet budgetteret afkast før skat for ny investor for perioden 2021-2031</b>	<b>1.801</b>
Afkast i % for ny investor i projektperiode før skat	106,04%
Afkast i % for ny investor i projektperiode før skat pr. år	9,64%
Udlodning i % af købspris pr. år	7,97%

Budget og forudsætninger for sælgende investor	
<b>Sælgers forudsætning for fastsættelse af pris for andel</b>	
Lejefaktor til bestemmelse af salgspris på ejendom	16
Lejeindtægt i T.DKK 2020 tal	3.547
Salgspris/ejendomspris: Lejeindtægt x Lejefaktor	56.758
Afståelsesomkostninger (SÅFREMT SALG I Tyskland og K/S likvideres I i tkr skønnet) inkl. differ	-1.953
Ejendomsværdi efter afståelse og likvidation mv.	54.805
Ejendomsværdi indekseret i procent i budgetårene og frem	0,00%
Budgetteret egenkapital under forudsætning af ovenstående salgspris jf. budget 2021	16.987
<b>Salgspris pr. investor / andel af egenkapital (10 investorer) i T.DKK</b>	<b>1.699</b>

	Realiseret						Budget							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2029	2030	2031	
(R=Realiseret B=budget)	R	R	R	R	R	R	B	B	B	B	B	B	B	
Husleje- indekseret jf. forud.	3.154	3.329	3.315	3.436	3.509	3.526	3.547	3.636	3.727	3.820	4.430	4.541	4.654	
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>3.154</b>	<b>3.329</b>	<b>3.315</b>	<b>3.436</b>	<b>3.509</b>	<b>3.526</b>	<b>3.547</b>	<b>3.636</b>	<b>3.727</b>	<b>3.820</b>	<b>4.430</b>	<b>4.541</b>	<b>4.654</b>	
Ejendomsomkostninger	-882	-835	-857	-757	-775	-923	-739	-744	-748	-2.341	-871	-876	-881	
<b>Ejendommens driftsresultat</b>	<b>2.272</b>	<b>2.494</b>	<b>2.458</b>	<b>2.679</b>	<b>2.734</b>	<b>2.603</b>	<b>2.809</b>	<b>2.893</b>	<b>2.979</b>	<b>1.479</b>	<b>3.559</b>	<b>3.665</b>	<b>3.773</b>	
Administrationsomk. i alt	-364	-397	-346	-433	-566	-358	-345	-349	-353	-357	-381	-385	-388	
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.908</b>	<b>2.097</b>	<b>2.112</b>	<b>2.246</b>	<b>2.168</b>	<b>2.245</b>	<b>2.464</b>	<b>2.543</b>	<b>2.626</b>	<b>1.122</b>	<b>3.178</b>	<b>3.280</b>	<b>3.385</b>	
Finansielle poster i alt	-2.895	-2.540	-2.017	-2.158	-2.087	-1.188	-1.074	-1.072	-1.036	-1.060	-744	-717	-690	
<b>Resultat før dagsværdireg- mv.</b>	<b>-987</b>	<b>-443</b>	<b>95</b>	<b>88</b>	<b>81</b>	<b>1.057</b>	<b>1.389</b>	<b>1.472</b>	<b>1.590</b>	<b>61</b>	<b>2.434</b>	<b>2.563</b>	<b>2.695</b>	
Afskriv. ejendom/ reg. dagsværdi)	-831	0	31	65	139	15	0	8.404	0	0	0	0	0	
Kursregulering af gæld														
<b>Årets resultat/periodens resultat</b>	<b>-1.818</b>	<b>-443</b>	<b>126</b>	<b>153</b>	<b>220</b>	<b>1.072</b>	<b>1.389</b>	<b>9.876</b>	<b>1.590</b>	<b>61</b>	<b>2.434</b>	<b>2.563</b>	<b>2.695</b>	

Balance pr 31.12. i t.kr.		Realiseret						Budget						
Valutakurs:	7,4697	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2029	2030	2031
<b>(R=Realiseret. B=budget)</b>		R	R	R	R	R	R	B	B	B	B	B	B	B
Investeringsjendom		41.149	46.150	46.181	46.246	46.386	46.401	46.401	54.805	54.805	54.805	54.805	54.805	54.805
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.149</b>	<b>46.150</b>	<b>46.181</b>	<b>46.246</b>	<b>46.386</b>	<b>46.401</b>	<b>46.401</b>	<b>54.805</b>	<b>54.805</b>	<b>54.805</b>	<b>54.805</b>	<b>54.805</b>	<b>54.805</b>
Afkastfaktor (Ejd. driftsresultat/ejer)		5,88%	4,92%	5,63%	5,76%	5,86%	5,98%	6,05%	5,28%	5,43%	2,70%	6,49%	6,69%	6,88%
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>340</b>	<b>485</b>	<b>341</b>	<b>112</b>	<b>18</b>	<b>258</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.489</b>	<b>46.635</b>	<b>46.522</b>	<b>46.358</b>	<b>46.404</b>	<b>46.659</b>	<b>46.451</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>-4.556</b>	<b>2.451</b>	<b>3.877</b>	<b>4.830</b>	<b>5.450</b>	<b>6.522</b>	<b>7.511</b>	<b>16.987</b>	<b>17.877</b>	<b>10.838</b>	<b>18.594</b>	<b>20.257</b>	<b>22.052</b>
<b>Prioritetsgæld</b>		<b>42.351</b>	<b>40.601</b>	<b>39.345</b>	<b>38.339</b>	<b>37.354</b>	<b>36.551</b>	<b>35.688</b>	<b>34.511</b>	<b>33.315</b>	<b>42.118</b>	<b>32.836</b>	<b>31.222</b>	<b>29.589</b>
Loan to value 1. prioritet i procent		68,93%	59,54%	57,11%	54,81%	52,44%	50,62%	48,76%	39,68%	38,04%	59,96%	46,30%	43,90%	41,46%
Øvrige gældsforpligtelser		3.694	3.583	3.300	3.189	3.600	3.586	3.251	3.357	3.663	1.899	3.425	3.375	3.213
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>46.045</b>	<b>44.184</b>	<b>42.645</b>	<b>41.528</b>	<b>40.954</b>	<b>40.137</b>	<b>38.940</b>	<b>37.868</b>	<b>36.978</b>	<b>44.017</b>	<b>36.261</b>	<b>34.598</b>	<b>32.802</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.489</b>	<b>46.635</b>	<b>46.522</b>	<b>46.358</b>	<b>46.404</b>	<b>46.659</b>	<b>46.451</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>	<b>54.855</b>
Trækningsret Kassekredit		3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300
Likviditetsberedskab		135	121	260	404	35	127	462	356	50	1.814	288	338	500
<b>Likviditetsbudget</b>		<b>Realiseret</b>						<b>Budget</b>						
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2029	2030	2031
Driftskonto DKK primo			-3.165	-3.180	-3.040	-2.896	-3.265	-3.173	-2.838	-2.944	-3.250	-2.952	-3.012	-2.962
Resultat jf. resultatbudget før afskriv			-443	80	88	81	1.057	1.389	1.472	1.590	61	2.434	2.563	2.695
Afdrag 1. prioritet			-952	-1.106	-1.025	-1.024	-838	-862	-879	-897	12.014	-1.295	-1.315	-1.335
Afdrag 2. prioritet Sparekassen Vend			0	-150	19	39	35	0	-299	-299	-3.212	-299	-299	-299
Investorindskud 10 andele			1.882	2.450	1.300	800	400	0	-400	-700	-7.100	-900	-900	-900
<b>Driftskonto DKK ultimo</b>		<b>1.882</b>	<b>-3.180</b>	<b>-3.040</b>	<b>-2.896</b>	<b>-3.265</b>	<b>-3.173</b>	<b>-2.838</b>	<b>-2.944</b>	<b>-3.250</b>	<b>-1.486</b>	<b>-3.012</b>	<b>-2.962</b>	<b>-2.800</b>



### 3. Projektandele til generationsskifte eller salg:

Navn	Type	Pris i forhold leje. Faktor	Anskaffelsessum ejendom projektstart	Ejendom salgspris ud fra faktor	Pris andel i t.kr.	Årlig afkast for køber	Budgetteret udlodninger	Udløb lejeaftale
Breitungen	Plejhjem	15	33.321	37.740	1.771	10,17%	6,27%	28.02.2030
Dannenberger	Supermarked	14	21.198	24.388	1.357	7,99%	4,27%	30.06.2023
Düneberger Strasse (1/9 del)	Toom Byggemarked (forslag til pris)	11	42.052	39.333	2.646	11,84%	5,37%	30.10.2026
Volkradpassage, Berlin	Rewe, Penny og KIK (forslag til pris)	10	61.005	49.240	1.922	17,28%	15,14%	30.10.2023
Fackenburger Allee, Lübeck	Lejebolig - skattefordele	16	46.152	54.805	1.699	9,64%	7,97%	Løbende
Steinweg, Suhl	Butikker og boliger (på vej ind)	16	27.832	31.344	1.094	10,84%	5,18%	ultimo 2027
Austrasse, Duisburg	Penny og KIK	13	19.361	19.968	1.032	6,82%	0,00%	x
Betzelsstrasse, Mainz	Butikker, Lejebolig	15	20.575	21.528	655	10,45%	6,87%	x
Altmarkt Bottrup	Butikker, Lejebolig	14	12.981	15.345	486	11,71%	7,46%	Løbende
Lübeck & Kiel (1/9 del)	Lejebolig - skattefordele	19	49.245	70.247	2.849	7,57%	3,16%	Løbende
Hauptstrasse, Sandesneben	Supermarked (forslag til pris)	16	21.316	30.205	1.790	8,19%	6,40%	31.12.2027
Malthouse Avenue, Cardiff	Hotel i Cardiff, lejer Accor 1/14	10	41.336	23.118	322	11,42%	-2,61%	30.06.2025
Wernigerode, Harzen	Butikker og boliger (på vej ind)	15	48.698	40.299	1.298	10,34%	4,67%	Løbende
Beethovenstrasse Mettmann	Supermarked	12	19.648	17.687	656	13,25%	2,10%	31.12.2023
Kohlmarkt, Braunschweig	Supermarked og butik	14	20.407	24.532	1.026	12,53%	7,51%	x

## 4. Andele i K/S-ejendomme overdrages til eget private selskab i stedet for salg af ejendom/andel

### Fordele:

1. Større afkast og udlodninger fra eget selskab sammenholdt med investeringsmuligheder i DK i dag.
2. Ingen besværlig tysk dødsbøbeskatning.
3. Kendskab til egen investering, beliggenhed, afkast mv. (ofte ejet privat i 10 år)
4. Risikospredning af egen formue ved at have en del placeret i investeringsejendomme. Det formodes, at mange investorer har pensioner, som er baseret på aktier og obligationer. Her vil der måske komme udfordringer fremadrettet på afkast.
5. Undgå lagerbeskatning af dine investeringsmidler, og få et større afkast på investeret kapital. (K/S'et har pengene at arbejde med)
6. Andele i investeringsselskabet kan løbende overdrages til arvinger.
7. Mulighed for at udlodde udbytte til lav beskatning. Bundgrænse 55.300 kr. (27%).

## **4. Andele i K/S-ejendomme overdrages til eget private selskab i stedet for salg af ejendom/andel**

### **Ulemper:**

1. Afregning af dansk og tysk skat up front.
2. Formentlig ikke skattefrihed efter 10-års ejertid i Tyskland. Tysk Revision kommenterer.

## 5. Hvorfor bolig- og erhvervsejendomme i Tyskland og ikke Danmark?

### Fordele:

1. Ejendommen kan i Tyskland sælges uden ejendomsavancebeskatning efter 10 års ejertid.
2. Tyskland er et gunstigt marked. I de største byer ser vi en årlig gennemsnitlig lejestigning på boligejendomme på 3-4%.
3. Erhvervsejendomme har typisk lange lejekontrakter, der sikrer en fast løbende lejeindtægt.
4. Stabil udvikling i økonomien, hvilket planche over andele til salg/overdragelse viser.

### Ulemper:

1. Større afstand til investeringen, som dog kan afhjælpes med administration, der tager ejerskab.
2. Både dansk og tysk selvangivelse.

## 6. Overdragelse af andel til eget "holding"selskab

	Anskaffelse ssum andel i t.kr	Resultat andel 2021 i t.kr.	Skat 2021	Udlodning 2021-2031 i tkr	Udløb lejeaftale
<b>K/S -er værdipapirer</b>					
K/S Fackenburger Allee, Lübeck 1/10 faktor 16	1.699	147	24	1.490	Boliger
<b>I alt</b>	1.699	8,65%			

<b>Finansiering</b>	I tkr.
Overdragelse af andel	1.699
Skat i DK af genvundne afskrivninger (ingen ejendomsavance under faktor 18)	-200
Indkud i selskab som kapital eller udlån	1.499
Lån til finansiering af skat.	200
Rente	2,50%
Afdrag serielån 5 år i t.kr	40

## 6. Overdragelse af andel til eget "holding"selskab

Resultatbudget	Budget											
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
I tkr	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	
K/S Fackenburger Allee, Lübeck 1/10	147	159	6	162	200	209	219	231	243	256	269	
<b>Resultat jf budget</b>	<b>147</b>	<b>159</b>	<b>6</b>	<b>162</b>	<b>200</b>	<b>209</b>	<b>219</b>	<b>231</b>	<b>243</b>	<b>256</b>	<b>269</b>	
Regnskab	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	
<b>Administrationsomk. i alt</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>141</b>	<b>153</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>194</b>	<b>203</b>	<b>213</b>	<b>225</b>	<b>237</b>	<b>250</b>	<b>263</b>	
Rente lån bank 2,5%	-5	-4	-3	-2	-1	0	0	0	0	0	0	
Finansielle poster i alt	-5	-4	-3	-2	-1	0	0	0	0	0	0	
<b>Resultat før skat</b>	<b>136</b>	<b>149</b>	<b>-3</b>	<b>154</b>	<b>193</b>	<b>203</b>	<b>213</b>	<b>225</b>	<b>237</b>	<b>250</b>	<b>263</b>	
Selskabsskat 22% af K/S resultat	-24	-27	6	-28	-37	-39	-41	-44	-47	-50	-53	
<b>Årets resultat/periodens resultat</b>	<b>112</b>	<b>122</b>	<b>3</b>	<b>126</b>	<b>156</b>	<b>164</b>	<b>172</b>	<b>181</b>	<b>190</b>	<b>200</b>	<b>210</b>	

## 6. Overdragelse af andel til eget "holding"selskab

Balance pr 31.12. i t.kr.	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	primo											
K/S Fackenburger Allee, Lübeck 1/10 faktor 16	1.699	1.806	1.895	1.191	1.273	1.393	1.522	1.661	1.812	1.965	2.131	2.310
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.806</b>	<b>1.895</b>	<b>1.191</b>	<b>1.273</b>	<b>1.393</b>	<b>1.522</b>	<b>1.661</b>	<b>1.812</b>	<b>1.965</b>	<b>2.131</b>	<b>2.310</b>
Likvider DK		5	-2	575	489	395	300	243	183	130	75	16
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5</b>	<b>-2</b>	<b>575</b>	<b>489</b>	<b>395</b>	<b>300</b>	<b>243</b>	<b>183</b>	<b>130</b>	<b>75</b>	<b>16</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.811</b>	<b>1.893</b>	<b>1.766</b>	<b>1.762</b>	<b>1.788</b>	<b>1.822</b>	<b>1.904</b>	<b>1.995</b>	<b>2.095</b>	<b>2.206</b>	<b>2.326</b>
Anpartskapital + overkurs		1.499	1.499	1.499	1.499	1.499	1.499	1.499	1.499	1.499	1.499	1.499
Overført overskud - minus udbytte		112	234	147	183	249	323	405	496	596	707	827
<b>Egenkapital</b>		<b>1.611</b>	<b>1.733</b>	<b>1.646</b>	<b>1.682</b>	<b>1.748</b>	<b>1.822</b>	<b>1.904</b>	<b>1.995</b>	<b>2.095</b>	<b>2.206</b>	<b>2.326</b>
Lån bank DK til afregning af skat		200	160	120	80	40	0	0	0	0	0	0
Gæld anpartshaver ( kan være andel af overkurs)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>200</b>	<b>160</b>	<b>120</b>	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.811</b>	<b>1.893</b>	<b>1.766</b>	<b>1.762</b>	<b>1.788</b>	<b>1.822</b>	<b>1.904</b>	<b>1.995</b>	<b>2.095</b>	<b>2.206</b>	<b>2.326</b>
Trækningsret Kassekredit		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditetsberedskab		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Likviditetsbudget</b>												
		<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
Driftskonto DKK primo		0	5	-2	575	489	395	300	243	183	130	75
Udbytte 2 x 55.300 til 27% skat (ægtefælle)		0	0	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90
Selskabskat 22%		-24	-27	6	-28	-37	-39	-41	-44	-47	-50	-53
Egne omkostninger		-11	-10	-9	-8	-7	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Afdrag bank lån		0	-40	-40	-40	-40	-40	0	0	0	0	0
Udlodninger K/S -ere:												
K/S Fackenburger Allee, Lübeck 1/10 faktor 16		40	70	710	80	80	80	80	80	90	90	90
<b>Driftskonto DKK ultimo</b>		<b>5</b>	<b>-2</b>	<b>575</b>	<b>489</b>	<b>395</b>	<b>300</b>	<b>243</b>	<b>183</b>	<b>130</b>	<b>75</b>	<b>16</b>