

STATSAUTORISEREREDE REVISORER

# REVISOR

## P.O.S.T.E.N

2 • 2008

### SIDE 2

Pension i pengeinstitut eller pensionselskab  
- hvad er forskellen?

### SIDE 3

Lean har skabt markante forbedringer i små  
og mellemstore virksomheder

### SIDE 4

Løn contra udbytte

### SIDE 5

Erhvervslejeloven - lejer og udlejer

### SIDE 6

SDO-lån med omtanke

### SIDE 7

Undgå overflødig elforbrug og spar penge

### SIDE 8

Vi noterer at ...

revisam  
2000

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

[www.revisam2000.dk](http://www.revisam2000.dk)  
E-mail: [revi@revisam2000.dk](mailto:revi@revisam2000.dk)

KARLSLUNDE  
Metalgangen 9-11 A  
2690 Karlslunde  
Tlf. 4615 2000 Fax . 4615 2290

SORØ  
Storgade 34  
4180 Sorø  
Tlf. 5786 0899 Fax . 5786 0898



# PENSION I PENGEINSTITUT ELLER PENSIONSSKAB – HVAD ER FORSKELLEN?

Mimi Lund, Pensionsforsikringsmægler, cand.jur., Mercer Pensionsrådgivning A/S

Historisk set har pensionsselskaberne været de eneste, der kunne tilbyde kombinationen af opsparing til garanteret rente og forskellige forsikringsdækninger ved død og mistet erhvervsevne, mens banker og sparekasser har fokuseret på pensionsopsparing baseret på den aktuelle udvikling i investeringerne, også kaldet markedsrente.

I dag er forskellene næsten udvisket. Pensionsselskaberne tilbyder nu også opsparing til markedsrente - og pengeinstitutterne har også forsikringsdækning på menuen.

Reglerne for fradrag og beskatning er ens, uanset om pensionen oprettes i et pengeinstitut eller i et pensionsselskab. Så forskellen skal findes i virkemåden og i pensionsopsparenes risikovillighed.

## Gennemsnitsrente eller markedsrente?

Ønsker man et stabilt afkast, og er man mest tryk ved at have en garanteret, men oftest lavere forrentning, skal man vælge gennemsnitsrentemiljøet i et pensionsselskab. Den mulighed tilbyder pengeinstitutterne ikke.

Men både pensionsselskaber og pengeinsti-

tutter tilbyder opsparingsprodukter i markedsrentemiljøet, hvor afkastet potentielt er større - ligesom risikoen også er det.

Man kan enten selv stå for investeringen eller overlade det til pensionsinstituttet.

Både pensionsselskaber og pengeinstitutter tilbyder produkter, hvor aktivsammensætningen løbende tilpasses efter opsparerens risiko-profil og tidshorizont.

Investering i enkeltaktier kan derimod kun vælges i et pengeinstitut.

## Hvad med omkostningerne?

I pensionsselskabernes gennemsnitsrentepro-dukter betales omkostninger af indbetalingerne, men ikke af opsparingen. I et pengeinstitut er det omvendt.

I pensionsselskabernes markedsrentepro-dukter tager nogle selskaber omkostninger både af indbetalingerne og af opsparingen. Andre kun af opsparingen. Nogle har "loft" på omkostningerne af opsparingen. Nogle (få) selskaber betaler kick back provision, som de modtager fra fondsudbydere, tilbage til opsparerne.

## Hvem bør jeg vælge - hvad er mit behov?

Sparer man op i et pengeinstitut, udbetales det opsparede beløb på det ønskede pensioneringstidspunkt - eller ved død forinden.

Sparer man op i et pensionsselskab i det traditionelle opsparingsmiljø, som også er et garantirentemiljø, kender man udbetalingens størrelse, både ved død, tabt erhvervsevne og pensionering.

Ved død udbetales enten det opsparede beløb eller et større beløb, som man har ønsket på forhånd.

Ved tabt erhvervsevne er der ret til præmie-fritagelse. Det betyder, at pensionsselskabet fortsætter den aftalte indbetaling frem til pensioneringstidspunktet, således at opsparingen får den forventede størrelse, selv om man bliver syg undervejs.

Ved pensionering udbetales som minimum det garanterede beløb. Garantirenten må nu maks. være 1½%. På gamle ordninger kan den være op til 4½%.

Indbetales lige store beløb til hhv. en bank og et pensionsselskab, vil udbetalingen ved pensionering - alt andet lige - være størst i banken, fordi en del af indbetalingen til forsikringsordningen er brugt til betaling af forsikringsdelen.

Som tommelfingerregel kan man gå ud fra, at jo yngre man er, jo større er behovet for forsikring. Da forsikringsdækninger bliver dyrere med alderen, er der ekstra god grund til at vælge dem fra, når behovet ikke længere er til stede.

## Hvilket produkt - kapital- eller ratepension eller måske livrente?

Der kan vælges kapitalpension og ratepension i både pengeinstitut og pensionsselskab. Livrente kan derimod kun vælges i et pensionsselskab.

Med den stigende levealder er livrenter atter blevet populære. Da der ikke er nogen seneste alder for oprettelse af en livrente, og da både kapital- og ratepension kan ændres til en livrente, behøver man først at overveje livrente på pensioneringstidspunktet.

## Søg uvildig rådgivning

Jo flere valg, man stilles over for, jo sværere bliver det at vælge.

En kompetent rådgivning sikrer, at den enkelte opsparer får det produkt og den leverandør, der bedst opfylder vedkommendes ønsker og behov. En sådan rådgivning kan være svær at få, hvis rådgiveren har økonomisk interesse i det produkt, der rådgives om - det gælder, uanset om det er et pensionsselskab eller en bank. Derfor anbefales det at søge uvildig rådgivning, hvor rådgiverens løn ikke er afhængig af det produkt, der rådgives om.



# LEAN HAR SKABT MARKANTE FORBEDRINGER I SMÅ OG MELLEMLIGE VIRKSOMHEDER

Af Hans Jørgen Madsen, Chefkonsulent, Teknologisk institut

Lean er engelsk og betyder trimmet.

“Lean er i al sin enkelthed sund fornuft”, hvor man får skabt en virksomhedskultur, hvor alle medarbejdere tænker i at fjerne al unødvendig spild.

Lean-filosofien er baseret på det internationalt anerkendte Toyota Production System, hvor ideen er et produktionssystem indrettet på at opretholde et flow tilpasset kundernes varierede efterspørgsel.

Grundlæggende handler Lean om at optimere ressourcerne og at identificere og eliminere spild samt at fjerne unødvendige arbejdsgange og tidsrøvere med det formål at hæve serviceniveauet, således at man altid kan levere til rette tid, i den rigtige mængde og kvalitet og til den rette pris.

Pointen er, at de virksomheder, der systematisk arbejder med Lean og med at trimme deres arbejdsgange og processer, klarer sig bedst.

## Hvorfor igangsætter små og mellemstore virksomheder en Lean-proces?

Der kan være mange årsager til at igangsætte en Lean-proces. En af de største udfordringer, dansk erhvervsliv står over for, er, at det er vanskeligt at rekruttere kvalificeret arbejdskraft, samtidig med at mange virksomheder ofte står over for store investeringer pga. stort pres på kapaciteten og dermed mangel på kapacitet.

Indførelse af en Lean-proces har vist markante produktivitetstigninger, hvor man kan producere 25-30 % mere med den samme arbejdsstyrke og derved spare investeringer i nyt maskinudstyr og nye medarbejdere samt en reduktion i investeringsomkostninger, da man “gratis” får tilført “ekstra” kapacitet til virksomheden.

Desuden kan der opnås følgende fordele:

1. Virksomhedens bundlinjeresultater og konkurrenceevne forbedres
2. Overskuelige arbejdsgange
3. Øget medarbejdertrivsel
4. Øget produktivitet
5. Reduktion i materialespild
6. Forbedret kvalitet
7. Større kundetilfredshed
8. Kortere gennemløbstider
9. Mindre kapitalbinding i lagre.

## Lean har sin oprindelse i produktionen

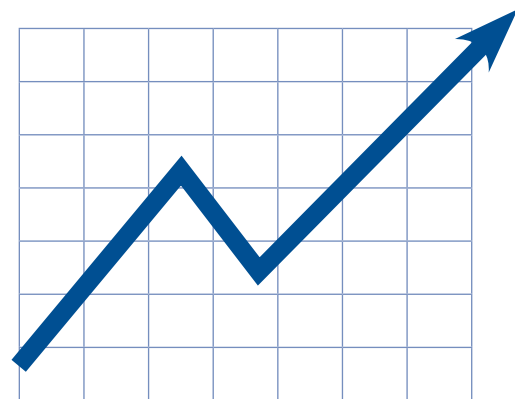
Men Lean-principperne har vist sig også at kunne have stor effekt i administrative miljøer og service sektoren. Mange administrative processer kan blive langt mere effektive og fleksible, end de er i dag.

## Typiske symptomer, der indikerer behov for indførelse af Lean i administrationen

1. Stress hos medarbejderne på grund af store bunker af ubehandlede sager eller opgaver
2. Lange gennemløbstider for de enkelte sager eller opgaver
3. Hyppigt forekommende dobbeltarbejde - enten på grund af fejl eller manglende koordinering
4. Begrænset samarbejde på tværs af afdelinger (silotænkning)
5. Mange klager og utilfredse kunder pga. fejl og for lange svartider.

## Gode råd til hvordan en Lean-proces kan gennemføres

Det er vigtigt, at der arbejdes systematisk og målrettet med Lean. Så opnår man de bedste resultater. Det er ligeledes vigtigt, at der er sikret opbakning fra både ledelsen og medarbejderne under hele processen, hvis det fulde



potentiale skal udnyttes. Der skal afsættes den nødvendige tid til uddannelse og træning for at opnå en Lean-virksomhed. Samtidig anbefales det, at der udpeges én eller flere gode forandringsagenter.

## Implementering af en Lean-proces

Lean-tankegangen opererer i dag med følgende fem trin, som virksomhederne anbefales at gennemføre:

1. Specificer, hvad der skaber værdi for kunden
2. Identificer de ikke-værdiskabende aktiviteter og eliminer dem
3. Skab flow omkring de arbejdsgange, der skaber værdi
4. Producer kun de varer og ydelser, som kunden efterspørger
5. Stræb efter det perfekte ved løbende fjernelse af spild.

## Har jeres virksomhed brug for forbedringer?

Eller har I yderligere spørgsmål, eller ønsker I gode råd til, hvordan I kommer videre med en Lean-proces i jeres virksomhed, er I velkomne til at kontakte Teknologisk Instituts chefkonsulent Hans Jørgen Madsen  
 mail: Hans.Madsen@teknologisk.dk  
 Mobil tlf. 72 20 19 86

# LØN CONTRA UDBYTT

Lars Bennedsgaard Andersen, Senior Tax Manager, Deloitte

For hovedaktionærer bør spørgsmålet om størrelsen af henholdsvis løn og udbytte være ét af de faste punkter ved den årlige skatteplanlægning, hvor hovedaktionærens forventede privatforbrug skal finansieres på den mest hensigtsmæssige måde.

Spørgsmålet, om det er løn eller udbytte, der beskattes hårdest, afhænger af hovedaktionærens og dennes ægtefælle samlede indtægter, herunder om de har indtægter ud over indtægterne fra eget selskab.

## Skatteprocenter for beskatning af udbytte

Samlet årlig aktieindkomst, herunder udbytte	Skatteprocent
Op til 46.700 kr.	28%
Mellem 46.700 kr. og 102.600 kr.	43%
Over 102.600 kr.	45%

De nævnte beløbsgrænser er for indkomståret 2008 og reguleres årligt. Der er dobbelte bundgrænser for ægtefæller.

Udlodning af en eventuel overgangssaldo pr. 01.01.2007 beskattes dog kun med 43%.

## Skatteprocenter for beskatning af løn

Samlet personlig indkomst før AM-bidrag	Skatteprocent inkl. AM-bidrag
Fra 0 kr. til 41.000 kr.	8%
Fra 41.000 kr. til 304.130 kr.	Ca. 43% (bundskat)
Fra 304.130 kr. til 365.000 kr.	Ca. 49% (mellemkat)
Over 365.000 kr.	Ca. 63% (topskat)

De nævnte beløbsgrænser er for indkomståret 2008 og reguleres årligt.

## Sammenligning af skatteprocenter

Umiddelbart viser ovenstående skatteprocenter,

at udbytte beskattes lempeligere end løn. Dette er imidlertid ikke altid den fulde sandhed, idet skatteprocenter for udbytte og løn ikke kan sammenlignes direkte. Baggrunden herfor er, at løn er en fradragsberettiget udgift i selskabet, mens udbytte ikke kan fratrækkes i selskabets skattepligtige indkomst. Der skal således tillige tages højde for fradragsværdien for lønudgiften i selskabet. Dette kan illustreres med eksemplerne nedenfor.

### Giver udbytte eller løn den laveste skat?

Som det fremgår, er det ikke entydigt, om det er udbytte eller løn, der giver den laveste skat.

Der kan dog opstilles følgende tommelfin-

gerregler for, hvornår løn henholdsvis udbytte giver den laveste samlede skattebetaling for en ugift hovedaktionær. Løsningerne er opstillet i prioriteret rækkefølge med den skattemæssigt bedste løsning først:

- Løn under mellemkattegrænsen på 304.130 kr. årligt (bundskat, men ikke mellem- og topskat)
- Udbytte op til grænsen på 46.700 kr. (28% skat)
- Løn mellem 304.130 kr. og 365.000 kr. årligt (mellemkat, men ikke topskat).
- Udbytte over 46.700 kr. (43/45%).
- Løn over topskattegrænsen på 365.000 kr. er typisk ikke hensigtsmæssig rent skattemæssigt set.

### Eksempel 1

Med udgangspunkt i, at den samlede udgift for selskabet er neutral, sammenlignes udbytte på 200.000 kr. med lønudgift på 266.666 kr. for en ugift hovedaktionær, der betaler topskat og har over 102.600 kr. i anden aktieindkomst:

	Udbytte	Løn
Udbetalt fra selskab	200.000	266.666
- fradragsværdi i selskab for lønudgift	0	(66.666)
Samlet udgift for selskab	200.000	200.000
Udbytte/løn til personbeskatning	200.000	266.666
Personskat 45% af 200.000 kr./63% af 266.666 kr.	(90.000)	(168.000)
Netto udbetalt	110.000	98.666

### Eksempel 2:

Med udgangspunkt i, at den samlede udgift for selskabet er neutral, sammenlignes udbytte på 46.700 kr. med lønudgift på 62.266 kr. for en ugift hovedaktionær, der kun betaler bundskat, og ikke har anden aktieindkomst:

	Udbytte	Løn (bundskat)	Løn (mellemkat)
Udbetalt fra selskab	46.700	62.266	62.266
- fradragsværdi i selskab for lønudgift	0	(15.566)	(15.566)
Samlet udgift for selskab	46.700	46.700	46.700
Udbytte/løn til personbeskatning	46.700	62.266	62.266
Personskat 28% af 46.700 kr./43/49% af 62.266 kr.	(13.076)	(26.774)	(30.510)
Netto udbetalt	33.624	35.492	31.756

Valget mellem udbytte og løn afhænger således af en konkret skatteberegning, hvor hovedaktionærens og dennes ægtefælles indkomster er afgørende for den optimale sammensætning af hævningerne fra selskabet.

### Kan parterne frit vælge mellem løn og udbytte?

Som udgangspunkt accepterer skattemyndighederne det, der aftales mellem selskabet og hovedaktionæren. Men hvis lønnen til hoved-

aktionæren væsentligt overstiger den løn, som en uafhængig ansat i samme stilling ville kunne opnå, er der risiko for, at skattemyndighederne anser beløbet for udbytte og beskatter det som udbytte.

### Andre muligheder for skatteoptimering

Ud over forholdet mellem løn og udbytte kan der eksempelvis nævnes følgende yderligere

muligheder for skatteoptimering for en hovedaktionær:

- pensionsindbetalinger
- medarbejderobligationer
- personalegoder, f.eks. fri bil, telefon, internet mv.

Optimeringsmulighederne udelukker ikke hinanden, og en kombination af de forskellige muligheder vil derfor oftest give den laveste samlede skattebetaling for hovedaktionæren og selskabet.

# ERHVERVSLEJELOVEN

## – LEJER OG UDLEJER

Niels Gangsted-Rasmussen, Advokat, Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen

Erhvervslejeloven trådte i kraft 1. januar 2000. Den har 8 år på bagen og fungerer til lejers og udlejers tilfredshed. Lovens systematik er god. Loven kan stå alene. Loven gælder for lejekontrakter indgået før og efter 1. januar 2000, jf. § 86, stk. 1 og 2.

Loven gælder for leje, herunder fremleje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Leje af en grund er ikke reguleret af erhvervslejeloven. Det er en god ting at få en opmåling af, hvor meget der lejes – normalt en opmåling efter Boligstyrelsens arealbekendtgørelse fra 1983. Det er en landinspektør, man skal have fat på.

Ministeriet udarbejder ikke længere typeformularer. Den seneste er fra 1996. Parternes lejekontrakt er afgørende. Tvister mellem udlejer og lejer afgøres i boligretten. Voldgift benyttes ikke meget i erhvervslejesager.

### Markedsleje – lejeregulering

Den leje, parterne aftaler, når man indgår en erhvervslejekontrakt, kaldes markedslejen, jf. lovens § 13. Lejen ligger fast i 4 år, medmindre man aftaler noget andet. Normalt aftaler man en procentregulering af lejen mellem 2 og 5% årligt eller en pristalsregulering. Hvis lejen ikke følger markedslejen, hvad enten den stiger eller falder, kan udlejer og lejer kræve lejen reguleret til markedslejen. Man ser imidlertid ofte, at lejen ikke kan reguleres under

startlejen, eller at lejer slet ikke kan kræve lejen nedsat. Man skal nøje studere bestemmelserne om, hvorledes lejen kan kræves reguleret.

### Huslejebetaling

Hvis lejen ikke betales til tiden, kan udlejer ophæve lejemålet. Loven angiver en bestemt fremgangsmåde, der skal følges, når man vil ophæve et lejemål. Ved større vigtige lejemål ser man ofte, at en bank eller lignende skal have besked om manglende lejebetaling. Banken kan så betale og undgå en ophævelse af lejemålet.

### Opsigelse

Det er svært at opsig en erhvervslejer. Hvis han ikke betaler sin leje, kan udlejer som nævnt ophæve lejemålet, og lejer skal straks flytte. Hvis udlejer, dvs. den tinglyste ejer, selv vil benytte lejemålet, kan lejer opsiges, jf. § 61, stk. 2, nr. 1. Det er den almindeligste opsigelsesgrund. Hvis lejer er erhvervsbeskyttet, typisk fordi hans forbliven i lejemålet er af væsentlig betydning og værdi for den forretning, han driver fra lejemålet, har han krav på godtgørelse, en slags goodwill-erstatning, jf. § 66, stk. 3. Alle lejere, hvis kontrakter er indgået efter 1. januar 2000, har, hvad enten de har erhvervsbeskyttelse eller ej, krav på betaling af flytteudgifter, inventarforringelser mm., jf. § 66, stk. 2.

Hvis udlejer dokumenterer, at nedrivning

eller ombygning af ejendommen medfører, at lejer må fraflytte, skal han flytte, jf. § 61, stk. 2, nr. 2. Hvis udlejer selv vil benytte lejemålet, har lejer krav på et varsel på et år. Hvis ejendommen skal nedrives, er varslet 3 måneder.

### Afståelsesret

Afståelsesret indebærer, at lejemålet overdrages til ny lejer, som indtræder i den tidligere lejers sted. Efter lovens § 55 har lejer ret til afståelse til samme branche. Udlejer kan nægte at give lejer en afståelsesret. En afståelsesret kan være mange penge værd for en lejer, enten fordi der er knyttet en stor goodwill til forretningen, eller fordi beliggenheden er god og lejen lavere end den leje, andre tilsvarende lejemål i området betaler.

### Afslutning

Udlejer og lejer er normalt uenige om markedslejen, og det er om dette spørgsmål, der føres retssager. Retspraksis mangler en afklaring på, hvad nyindgåede tilsvarende lejemål betaler, eller om markedslejen kan fastsættes ved, at en ejendomsmægler ved et syn og skøn udtaler sin mening om, hvad markedslejen skal udgøre. Hvis der er relevante sammenligningslejemål, er syn og skøn formentlig uden betydning for markedslejefastsættelsen.

# SDO-LÅN MED OMTANKE

Bjarne Jensen, Direktør, StockRate Fondsmæglerselskab

Lovgivningen for de nye Særligt Dækkede Obligationer (SDO), der trådte i kraft den 1. juli 2007, giver plads til, at der kan udvikles nye muligheder for finansiering med sikkerhed i fast ejendom, men låntager skal være sig endnu mere bevidst i valget mellem de mange nye nye lånetyper, som tilbydes fremover.

Med SDO'erne kan bankerne også udbyde boliglån med pant i fast ejendom i direkte konkurrence med realkreditinstitutterne. Ud over tilpasningen til EU's regler har politikerne haft som ønske at øge konkurrencen blandt låneudbydere.

I denne artikel har jeg valgt at afgrænse indholdet til de problemstillinger, man som låntager bør koncentrere sig om i det fremtidige valg mellem forskellige lånemuligheder, når der kan stilles pant i fast ejendom.

For låntager er det egentligt uinteressant, om lånet er et traditionelt realkreditlån, et SDRO-lån, som realkreditinstitutterne kan udstede, eller et SDO-lån fra bankerne. Det afgørende er betingelserne, som lånet ydes under – ved etableringen, i lånets løbetid samt ved evt. ekstraordinær indfrielse.

## Forhandlingsevnerne kommer på prøve fremover

Den største forskel på det traditionelle realkreditmarked, som vi kender det, og det nye marked med SDO er, at man går fra et "åbent rum", hvor markedet er ensartet, meget likvidt, gennemsigtigt og lige for alle - til et "lukket rum", hvor betingelserne for en finansiering er til individuel behandling og forhandling.

Obligationerne bag dagens realkreditlån udstedes i store serier, hvis handelsværdi kan aflæses i en kursliste. Den enkelte kan let gennemskue, hvor meget der skal betales i ydelse

til realkreditinstituttet for et bestemt lån samt dermed den effektive rente. Afdragsbetingelser, løbetid, ekstraordinær indfrielse mv. følger standardiserede regler, hvilket kan sikre en god forbrugerbeskyttelse.

Med bankernes SDO-lån kommer det til at fungere anderledes. Betingelserne for lånet fastsættes individuelt for hver enkelt kunde, som nødvendigvis må tage stilling til alle de specielle betingelser, som bankens lånetilbud indebærer. Det gælder f.eks. prisen for lånet – den effektive rente – som vil afhænge af flere ting, ligesom hvis man skulle have en kassekredit: kreditværdighed, forhandlingsevne, og hvor langt banken er indstillet på at gå ned i pris for at beholde dig som kunde.

Det bliver bestemt ikke lettere at være låntager fremover. For den knap så øvede vil der være mange gode grunde til at søge hjælp til at få foretaget valget mellem de mange forskellige lånemuligheder, som realkreditinstitutterne og bankerne fremover vil stille op med.

## Produktudviklingen er sat i højeste gear hos udbydere

Der kan forventes en stigende konkurrence mellem realkreditinstitutterne og bankerne om at vinde lånernes gunst.

Det er eksempelvis foreløbigt resulteret i, at Realkredit Danmark uden den store succes indtil videre har udbudt lån med maksimal rente og med mulighed for rentenedsættelse – aldrig forhøjelse.

Nordea Realkredit udbyder afdragsfrie 30-årige lån specielt med sigte på pensionister.

Der kommer mere fra den front – meget mere, men den nuværende subprime-krise har dog betydet, at låneudbydere har været tilbageholdende med produktudviklingen og ikke været i så stærk konkurrence om kunderne som tidligere.

Problemet i produktudviklingen af SDO-lån er imidlertid, at låneprodukterne bliver mere og mere udviklede, så almindelige mennesker

har meget dårlige vilkår for at gennemskue konsekvenserne at valgene, hvilket i sin yderste konsekvens kan resultere i sådanne økonomiske ulykker, som den amerikanske subprime-krise har ført med sig.

Det er helt fint, at man kan indgå et væd-dsmål, om renten vil falde. Men ingen har nogen som helst viden herom. Så derfor kan de ekstra rentepenge vise sig at være det rene spild. Og forresten kunne låntager i stedet have valgt et almindeligt fastforrentet realkreditlån med konverteringsmulighed.

Fremover bliver der således behov for at foretage endnu flere undersøgelser, når man har behov for at bruge det organiserede lånemarked. Internettet er heldigvis til stor hjælp i at skaffe oplysningerne, men valideringen i forhold til den finansiering, som låntageren skal have løst, er bestemt endnu mere vigtig.

Indførelsen af SDO-lånene har bestemt ikke gjort valget lettere.

## En ikke udtømmende tjekliste

- Er der tale om standardbetingelser eller er betingelserne til forhandling?
- Udbetalingskurs: er det en forhandlingskurs, eller kan den aflæses i en kursliste?
- Omkostninger ved lånoptagelsen
- Kan renten og evt. løbende omkostninger ændres i lånets løbetid?
  - Hvem kan beslutte (fordi markedsrenten ændrer sig? Fordi sikkerheden bliver mindre værd? Fordi låntagers generelle kreditværdighed falder?)
- Kan långiver opsiges lånet og under hvilke betingelser?
- Kan långiver kræve yderligere sikkerhed i lånets løbetid?
- Kan låntager opsiges i løbetiden? Og efter hvilke betingelser finder en ekstraordinær indfrielse sted? Indlevering af obligationer? Kontantindfrielse til kurs?
- Kan lånet forventes at rykke for anden låneoptagelse?

# UNDGÅ OVERFLØDIGT ELFORBRUG OG SPAR PENGE

Karen Marie Pagh Nielsen, Elsparefondens Kunderådgivning

Der er stadig meget at gøre, når det gælder om at reducere elforbruget. Ikke mindst det offentlige og store kontorbyggerier har et unødigt stort elforbrug. Omkring 40% af strømmen i offentlige kontorer bruges i tidsrummet 17-07, altså typisk efter arbejdstid. Størstedelen af kontorers elforbrug går til belysning, ventilation og it- og kontorudstyr.

Elsparefonden har beregnet, at alene det offentlige kan spare 700 mio. kr. årligt på elregningen ved at indkøbe energirigtigt, når man anskaffer kontorudstyr, hvidevarer, ventilations- og belysningsanlæg mv. Man skal tænke på, at den besparelse, man opnår ved at købe energieffektive produkter, får man glæde af i hele udstyrets levetid. Og så er det oven i købet nemt, for Elsparefonden har udgivet en indkøbsvejledning, hvor man kan finde de præcise indkøbskrav til produkterne og samtidig få gode råd om indkøb og drift. Det er sund fornuft for alle, men for statens institutioner er det et krav, at indkøbsvejledningen skal følges.

## Udskift gamle lysarmaturer

På mange kontorarbejdspladser er lyset simpelt hen for dårligt. Det kan være lyset er

utilstrækkeligt, eller at lyset blænder, blinker eller støjer, samtidig med at elforbruget er meget højt. I mange tilfælde vil man kunne få bedre lyskvalitet, samtidig med at elforbruget til belysning halveres, hvis man udskifter til moderne lysarmaturer med behovsstyring, dvs. med bevægelsesmelder- og dagslystyring, således at kunstlyset kun er tændt, når der er brug for det. Belysningsanlæg er en investering for de næste 10-20 år, der har stor betydning for elregningen. Derfor er det vigtigt at anskaffe de mest energieffektive anlæg og sikre, at de dæmpes/slukkes, når dagslyset giver lys nok. Skal armatur og lamper ikke udskiftes, gælder det om at vælge de mest effektive lyskilder, dvs. produkter med energimærke A.

## Er ventilationssystemet rigtigt indstillet?

Ventilation tegner sig typisk for 10-40 % af en bygnings elforbrug. Derfor er det vigtigt, at effektiviteten er så høj som muligt. Hvert andet ventilationssystem spilder strøm, fordi det er forkert indstillet. Ofte vil man kunne halvere forbruget, hvis man sørger for at slukke uden for arbejdstid og i det hele taget får bedre styr på driften af anlægget.

## En tredjedel af kontorers elforbrug går til it- og kontorudstyr

Man skal være opmærksom på, at der er så stor forskel på elforbruget for computere og skærme, at man typisk vil kunne spare halvdelen ved at udskifte udstyret og anskaffe det mest energieffektive. Man sparer mest, hvis man anvender bærbare computere i stedet for stationære, og fladskærme i stedet for de gamle tykke billedrørskærme. Kopimaskiner, printere, faxmaskiner og scannere er skjulte strømslugere på kontorerne, da de det meste af tiden står standby uden at producere noget. Man kan let spilde flere tusinde kr. om året på hver maskine, hvis den ikke er sat til at gå i sparetilstand, eller hvis elforbruget er for højt på standby. Endelig bør opmærksomheden rettes imod serverrum, der skal indrettes med omhu, og således at temperaturen optimeres i forhold til at sikre udstyrets funktion.

Elsparefondens indkøbsvejledning kan hentes på [www.elsparefonden.dk](http://www.elsparefonden.dk) eller bestilles hos Elsparefondens Kunderådgivning (tel: 70269009, e-post: [sparel@sparel.dk](mailto:sparel@sparel.dk)), hvor man også kan få råd og vejledning om indkøb, drift og renovering af bl.a.:

- Belysning
- Ventilation, køling og cirkulationspumper
- It- og kontorudstyr
- Serverrum
- Hvidevarer
- Elspareudstyr.

På hjemmesiden er der også adgang til værktøjer, som Elsparefonden har udviklet for at gøre det nemt at få overblik over elforbruget og finde ud af, hvor der kan spares.

## VI NOTERER AT... Af Jytte Hjorth, skattekonsulent

### Aktuelle datoer

1. juli 2008

Sidste frist for indsendelse af den udvidede selvangivelse. Den udvidede selvangivelse skal anvendes, når man driver selvstændig virksomhed, ejer anpart, som ikke er omfattet af "anpartsreglerne", har udlejningsejendom, har forskudt regnskabsår og bruger indkomstudligningsordningen for kunstnere. Fristen gælder også for ægte-

fæller, der ikke selv har en udvidet selvangivelse. HUSK at foretage rettelse af ejendomsværdiskatten, hvis ejendommen eller ejerlejligheden bruges delvist erhvervsregistreret eller lejes ud.

1. juli 2008

Sidste frist for rettidig indbetaling af restskat op til 40.000 kr. for 2007, hvis man vil undgå tillægget på 7%.

### Mindsterenten

1/1 – 30/6 2006	2,00%
1/7 – 31/12 2006	3,00%
1/1 – 30/6 2007	3,00%
1/7 – 31/12 2007	4,00%
1/1 2008 – indtil ny fastsættes	4,00%

# VI NOTERER AT...

Af Jytte Hjorth, skattekonsulent

## Tinglysning – overførsel af afgift

Ved tinglysning af et pantebrev skal der betales et grundgebyr på 1.400 kr. samt en tinglysningsafgift på 1,5% af pantebrevets hovedstol. Dette gælder realkreditpantebreve, sælgerpantebreve og andre former for pantebreve.

Ved aflysning af pantebreve, der er tinglyst inden 1. juli 2007, overføres tinglysningsafgift af *restgælden* til et nyt pantebrev.

Med virkning for pantebreve, der tinglyses efter 1. juli 2007, overføres tinglysningsafgiften af den oprindelige *hovedstol* til nye pantebreve.

Det vil derfor muligvis kunne betale sig at omlægge gamle pantebreve, således at værdien af tinglysningsafgiften fastlåses.

Der er en række betingelser, der skal opfyldes, f.eks. skal lånetiden være mindst 10 år, og det nye pantebrev skal være anmeldt til tinglysning senest ét år efter, at det oprindelige pantebrev er aflyst mv.

Det er endvidere muligt at gemme tinglysningsafgift til senere. Hvis f.eks. der er betalt afgift af et pantebrev på 5,0 mio. kr., og det indfries og erstattes af et nyt på 3,0 mio. kr., kan afgiften på de 2,0 mio. kr. overføres til en efterfølgende låneoptagelse. En sådan mulighed for senere overførsel kræver, at der sker påtegning på pantebrevet om, at der er en uudnyttet tinglysningsafgift til senere brug.

## Familieoverdragelse af fast ejendom – 15%-reglen

Ved overdragelse af fast ejendom mellem personer, der er omfattet af gaveafgiftskredsen, kan værdien fastsættes til +/- 15% af den ejendomsværdi, der senest er offentliggjort forud for overdragelsen. Der vil primært være tale om salg fra forældre til børn. Reglen gælder ikke f.eks. overdragelse mellem søskende, medmindre de haft fælles bopæl i mindst to år, og heller ikke ved overdragelse mellem et selskab og dets hovedaktionær.

Ved overdragelse fra forældre til et barn fastsættes overdragelsessummen ofte til vurderingen minus 15%.

Ved fastsættelsen af værdien er det vigtigt at være opmærksom på, at den skal være på kontantbasis. Ejendomshandler mellem fremmede sker normalt på kontantbasis, dvs. sælger indfrier sin gæld, og køber optager ny gæld. Derimod sker det ofte i familieoverdragelser, at køber overtager gælden. I den situation skal restgælden ikke medtages til den nominelle værdi, men til kursværdien på overdragelsestidspunktet. Hvis man overser dette forhold, og den samlede kontantomregnede overdragelsessum derved kommer ned under grænsen på ejendomsværdien på vurderingen minus 15%, fastsætter Skat overdragelsessummen til handelsværdien. Denne handelsværdi er som minimum normalt den offentlige vurdering, men altså uden nedslaget på 15%. Dette medfører, at der skal betales skat og gaveafgift af forskellen mellem den fastsatte handelsværdi og det aftalte kontantomregnede vederlag.

Dato	Diskontoen	Nationalbankens udlånsrente
Fra 3. marts 2006	2,50%	2,75%
Fra 9. juni 2006	2,75%	3,00%
Fra 4. august 2006	3,00%	3,25%
Fra 6. oktober 2006	3,25%	3,50%
Fra 8. december 2006	3,5%	3,75%
Fra 9. marts 2007	3,75%	4,00%
Fra 7. juni 2007	4,00%	4,25%

## Fradrag for udgift til advokat og revisor – Genoptagelse

Som følge af Højesterets underkendelse af den tidligere praksis for fradrag for advokat- og revisorudgifter, som vi skrev om i Revisorposten 2008.1, side 7, har Skat udsendt en meddelelse om genoptagelse af skatteansættelser, hvor der ikke er indrømmet

fradrag for de pågældende udgifter. Der kan ske genoptagelse for indkomstår helt tilbage fra og med 1998.

For indkomstårene 1998–2004 inkl. skal anmodningen indsendes senest den 1. august 2008. For årene 2005 og 2006 følges de almindelige frister for ændringer, dvs. senest 1. maj i henholdsvis 2009 og 2010.

**FORLAGET THOMSON**



Ansvarshavende redaktør:  
Statsautoriseret revisor Niels Lynge Pedersen

Redaktion:  
Statsautoriseret revisor Finn Steen Christensen  
Statsautoriseret revisor Finn Elkjær  
Statsautoriseret revisor Jørgen C.S. Jacobsen  
Statsautoriseret revisor Henning Kjeldsen  
Statsautoriseret revisor Svend Therschilsen

Redaktører, Forlaget Thomson:  
Majbritt Cordt og Birgitte Strange  
Design/Sats: Forlaget Thomson A/S

Tryk: Silkeborg Bogtryk

ISSN nr.: 0108-9196

Redaktion afsluttet d. 22. april 2008