

## REVISIONSFIRMAET C. JESPERSEN

Den 24. januar 1983

**Vedr. K.A.B.s sikkerhedsstillelse over for Handelsbanken**

I kammeradvokatens skrivelse af 15. forrige måned til Boligstyrelsen redegøres der blandt andet for Handelsbankens krav om sikkerhed for renter af K.A.B.s kautionslån. Kammeradvokaten har i tilslutning hertil anmodet os om en erklæring vedrørende dette forhold.

En sådan erklæring er for så vidt afgivet tidligere, jfr. afsnit 3 og sidste afsnit i vor skrivelse af 30. november 1982 til kammeradvokaten.

Afsnit 3 i nævnte skrivelse lyder således (citeret):

»Vi kan derfor erklære, at afgivelse af sikkerhed i statsgarantien for banklånet ikke medfører risiko for, at K.A.B. og de tilknyttede boligselskaber ikke vil kunne videreføres uden tab for beboerne, forudsat at den økonomiske udvikling indtil år 1991 finder sted som anført i nævnte budgetter og prognoser af 28. september 1982.«

Idet vi henviser til de i skrivelsen omtalte forudsætninger m.v. for afgivelse af denne erklæring, kan vi som supplement hertil yderligere belyse vor vurdering af Handelsbankens sikkerhedskrav i relation til beboernes sikkerhed med udgangspunkt i K.A.B.s økonomiske stilling den 1. april 1981 således:

Under forudsætning af statsgarantede grundværdier var K.A.B. solvent den 1. april 1981. Efter at K.A.B. har regnskabsmæssigt udgiftsført tabet på 3.261 tkr. vedrørende egen grundfinansiering og kautionsstabt på 26.822 tkr., eller i alt 30.083 tkr., jfr. side 6 i vor rapport af 12. maj 1982, viser K.A.B.s status ved udgangen af året 1981 en egenkapital på ca. 37 mill. kr.

Dersom K.A.B. ikke havde investeret i udlån mod sikkerhed i grunde, ville den likvide beholdning være tilstrækkelig til at afvikle et tab i nævnte størrelsesorden ved kontant betaling. I henseende til egenkapitalens størrelse er det uden betydning, om modposten til den regnskabsmæssige udgifts-

føring af tabet registreres som hævet kontant i kassen eller som optagelse af lån i banken.

Valget mellem kontant betaling eller optagelse af lån har derimod betydning for likviditeten, såfremt lånet optages på normale betingelser i henseende til betaling af renter og afdrag.

I det aktuelle tilfælde undgik K.A.B. likviditetspåvirkningen i grundinvesteringsperioden ved optagelse af kautionslånet, hvor kontant betaling af afdrag og kontant betaling af tilskrevne renter først skal erlægges, når K.A.B. får frigjort kontante midler i takt med realisering af pågældende grunde. Det forudsættes her, at statsgarantien effektueres, således at de lokale selskaber ved prioritering af byggeri på grundene eller ved salg af grundene til tredjemand får tilført kontante midler til indfrielse af grundprioriteterne, herunder indfrielse af de lokale selskabers grundlån (inkl. tilskrevne renter) hos K.A.B..

Vedrørende kautionslånet har vi forstået, at banken giver afkald på sikkerhed for lånets hovedstol, ca. 27 mill. kr., som derved i hele grundafviklingsperioden vil være en såkaldt simpel fordring, der sikkerhedsmæssigt er ligestillet med almindelig mellemregningsgæld til boligselskaber og anden usikret gæld.

Denne ordning betyder, at K.A.B. ikke har »afgivet« sikkerhed for »gammel gæld«.

Vedrørende bankens krav om sikkerhed for fremtidig rentetilskrivning vil det være naturligt at drage en sammenligning med et dansk banklån på normale afviklingsbetingelser. Et banklån vil normalt være betinget af amortisering over 5 år, dvs. krav om, at låntageren kvartårlig eller halvårlig indbetaler såvel de aftalte afdrag som de for perioden påløbne renter.

I det aktuelle tilfælde skal der hverken betales renter eller afdrag i perioden indtil grundrealisation. Den fremtidige tilskrivning af renter og rentesrenter på kautionslånet