

Finanstilsynet
Direktør Ulrik Nødgaard
Århusgade 110
2100 København Ø

Broby, 2012.05.01

Vedr.: Ejendomseksponering.

I forbindelse med sagsbehandlingen af en byggesag i vores pengeinstitut, Sparekassen Faaborg, har vi oplevet, at vi bliver sat noget tilbage i vores bestræbelser på at få taget hul på en løsning af vores generationsskifteproblematik, samtidig med en udvidelse af vores fabrik. Når jeg skriver til Dem, er det fordi, Sparekassen Faaborg henviser til den definition, som Sparekassen er pålagt at følge af Finanstilsynet omkring ejendomseksponering.

Vores virksomhed.

Vores virksomhed har gennem de sidste år oplevet en stor ekspansion, og har i den forbindelse måttet leje lokaler flere forskellige steder "ude i byen". Det er både dyrt og uholdbart at have sine aktiviteter på i alt 4 forskellige adresser, idet produktion og logistik derved bliver uhensigtsmæssig og besværlig. bcm transtech a/s, CVR nr. 89 43 25 10 er leverandør af lager- og håndteringssystemer til lagring og håndtering af stanseværktøjer og trykklicheer for bølgepap- og kartonnageindustrien. Vi befinder os i en lukrativ niche, hvor vi fortsat er markedsledende world wide på trettende år, - stort set uden professionel konkurrence. Vi har gennem flere år fået opbygget et solidt og tæt samarbejde med et netværk af loyale og dygtige agenter i flere lande. bcm transtech a/s beskæftiger p.t. 8 fuldtidsansatte. I 2011 omsatte vi for godt 17 mio. kr. og havde et overskud før skat på kr. 1.422 mio. Af ovennævnte omsætning gik mere end 98 % til eksport, fordelt på mere end 40 lande.

Virksomheden drives fra adressen Industrivej 3, 5672 Broby, og der vil i nærmeste fremtid blive søgt om byggetilladelse til at opføre en ny fabrikshal på 1.180 m². Den eksisterende industriejendom har siden den 1. september 1992 været ejet af min kone Mari-Ann Christiansen i et privat ejendomsselskab under virksomhedsordningen. Mari-Ann ejer også alle aktier i bcm transtech a/s samt alle anpartar i bcm holding ApS.

Generationsskifteplaner.

Da jeg fyldte 60 år i marts måned i år, har vi i samråd med vores revisionsfirma RSM plus A/S planlagt at påbegynde et generationsskifte med vores ældste søn Jens Christian Christiansen, som er ansat som konstruktionschef i virksomheden. Jens Christian er 29 år og ejer et selskab: JCC ApS, CVR nr. 28 70 15 27, og dette selskab ejer Industrivej 31, 5672 Broby, som er en af de ejendomme vi lejer og benytter til produktion og lager.

Planen var, at ejendommen Industrivej 3 skulle lægges ind i et nyt ejendoms ApS. Omdannelsen skulle ske efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse, for at udskyde skattebetalingen af genvundne afskrivninger. Herefter skulle Jens Christian indskyde yderligere kapital i dette nye ejendoms ApS gennem sit selskab JCC ApS. På et senere tidspunkt er det så planen, at Mari-Ann's ejerandel i det nye ejendoms ApS skal overdrages til bcm holding ApS, således at det nye ejendoms ApS bliver et søsterselskab til bcm transtech a/s.

.... 2

Finanstilsynet

Side 2

Låneansøgning.

Da sagen første gang blev forelagt i december måned, var det vores rådgivers opfattelse, at ovennævnte konstruktion ikke ville give problemer, da ejendommen måtte betragtes som en domicilejendom, idet der er klart sammenfald mellem ejeren af bygningen og driftsselskabet.

Det var derfor en meget stor overraskelse, da vi fik den tilbagemelding fra Sparekassen Faaborg, at de ikke kunne finansiere bygningen, hvis den blev lagt ind i et nyt selskab som foreslået af vores rådgiver RSM plus. Hvis bygningen derimod blev lagt ind i driftsselskabet, så ville det være i orden.

Vi har derfor måttet acceptere, at ejendommen fortsat ikke må indgå i nogen selskabskonstruktion, og at Mari-Ann fortsat vil stå som enejer af ejendommen. Det skal dog bemærkes, at Sparekassen Faaborg gav afslag på at yde et lån til Mari-Ann, da Sparekassen blev klar over, at vi fremover skulle betale en husleje der var større end Mari-Ann's lønindtægt. Efterfølgende er det dog lykkedes at få finansieringen på plads via et DLR lån og en efterfinansiering i Sparekassen.

Men generationsskifteproblematikken blev der ikke taget hul på!

Spørgsmål.

Kan Finanstilsynet klargøre overfor os, om Sparekassen overfortolker den definition om ejendoms-eksponering, som den efter det oplyste er pålagt at skulle følge, herunder oplyse os om hvordan ejerstrukturen skal være, for at vi kan gennemføre et generationsskifte.

Kan Finanstilsynet venligst definere, hvordan definitionen er tænkt at skulle forstås?

Vi har ikke på Finanstilsynets hjemmeside kunnet finde nogen definition på ejendoms eksponering, men alene en beskrivelse i et brev dateret 25. juni 2010, hvor der står følgende:

"Ejendoms eksponering under 25 %

Ejendoms eksponering er i dag defineret som den andel af samlet udlån og garantidebitorer, der vedrører branchen ejendomsadministration og handel, forretnings service. Koncentrationen af engagementer relateret til ejendoms sektoren har medført vanskeligheder for mange pengeinstitutter i et marked med faldende ejendomspriser. Grænseværdien opgøres efter nedskrivninger"

Vi håber på, og ser frem til at få en positiv tilbagemelding, så det bliver muligt for os at kunne påbegynde det planlagte generationsskifte så hurtigt som muligt.

Skulle der være spørgsmål til denne skrivelse, eller behov for yderligere oplysninger, står vi naturligvis til disposition med alle yderligere oplysninger.

På forhånd tak, - og med venlig hilsen

 bcm transtech as

Torben Christiansen
Managing Director
bcm transtech a/s
E-Mail: tlc@bcm.dk
WWW: www.bcm.dk

