

Af Iben Mai Winsløw  
Advokatfirmaet Frølund Winsløw  
imw@fwin.dk



# Nødlidende K/S'er – god grund til at holde sammen

**I** kølvandet på krisen er opstået en række nødlidende K/S'er, hvoraf hovedparten ejer fast ejendom, men der er tillige K/S'er, der ejer eksempelvis vindmøller.

K/S'ernes problemer kan være mange. Der er K/S'er, hvor kreditinstituttet er gået konkurs eller er under afvikling og derfor har kaldt kreditten. Der kan være 2. prioriteter, der i henhold til låneaftalen skal indfries og ny finansiering er umulig at opnå i det nuværende marked. Der kan være kreditter, som er misligholdt og derfor er opsagt til indfrielse. Lejeren kan være gået konkurs og lejermålet svært at genudleje til samme leje. Og så kan der være den situation, hvor en eller flere af K/S-deltagerne er insolvente eller allerede erklæret konkurs.

I en situation, hvor et K/S er nødlidende, vil kommanditisterne meget hurtigt skulle erkende, at K/S'et består af op til 10 individer med ofte meget forskellig økonomisk formåen, hvilket har en betydning, fordi kommanditisterne hæfter solidarisk, dog maksimeret til maksimalhæftelsen. I en sådan situation kan den eller de stærkeste kommanditister være temmelig sikre på, at kreditors øjne vil vende sig mod ham eller dem. Det er vigtigt i denne situation, at kommanditisterne – altså dem der er tilbage – meget hurtigt finder sammen og forsøger at løse krisen i fællesskab.

## K/S'ernes konstruktion

K/S'erne er, som alt overvejende hovedregel, konstrueret således, at K/S'et er ejet af op til 10 privat personer. K/S'et ejer en afskrivningsberettiget ejendom, hvor afskrivninger grundet K/S'ets skattemæssige tilkommer kommanditisterne. Den skattemæssige behandling af K/S'erne har således haft en fremtrædende rolle ved købet af K/S-andelen.

Ofte vil driften inklusive finansielle omkostninger give underskud og derfor er der i K/S'erne budgetteret med, at kommanditisterne skal anvende en del eller hele den skattemæssige fordel til indbetaling til K/S'et til udligning af dette underskud.

Ved stiftelsen af K/S'et vedtages i vedtægterne en maksimalhæftelse for hver deltager og ved indskud i K/S'et – eksempelvis til betaling af underskuddet – nedskrives maksimalhæftelsen.

## Ny finansiering

I de situationer, hvor K/S'et har behov for ny finansiering eller ekstra finansiering, må de fleste K/S'er og derved kommanditisterne i dag realisere, at det eneste sted likviditeten kan komme fra, er dem selv. Det kan betyde indskud fra lønmodtagere på op til flere millioner kroner, hvilket naturligvis kan mærkes i husholdningen.

Der hvor behovet for indskud skyldes, at et af lånene (ofte 2. eller 3. prioriteten) skal indfries, bør K/S'et desuden afdække mulighederne for akkordering, forlængelse og genforhandling og ofte må kreditor jo også sande, at der ikke er dækning i ejendommen ved et eventuelt tvangssalg, og at kommanditisterne heller ikke er gode for deres maksimalhæftelse.

## Kommanditisterne

K/S'erne blev solgt i højkonjunkturtiden med lav arbejdsløshed. I dag er det ikke usædvanligt at opleve, at kommanditisterne er insolvente grundet tabt arbejdsfortjeneste, tabt friværdis og tab på andre investeringer. Og som bekendt er det vanskeligt at plukke håret af en skaldet.

Det betyder, at de kommanditister, som stadig er solvente,

bliver nødt til at indskyde beløb, som også dækker de indskud, som ikke kommer ind på insolvente kommanditister. Derfor vil resultatet være, at de stærke kommanditister bliver nødt til at redde K/S'erne. Alternativet er, at ejendommen bliver tvangsrealiseret til en lav værdi, og at ufyldte kreditorer vil indkassere op til maksimalhæftelsen. Tilbage står så de kommanditister, som måtte betale gildet, tilbage med givetvis værdiløse fordringer mod deres medkommanditister.

Der er således al mulig grund til at forsøge at få K/S'et ud af krisen, selvom det vil betyde, at de solvente kommanditister må skyde ind til overlevelsen.

## K/S'et efter rekonstruktionen

Efter rekonstruktionen vil tilbageså dels de kommanditister, der har indbetalt høje beløb – dog mod at få maksimalhæftelse nedsat – samt dels de kommanditister, hvis anparter er misligholdte.

Umiddelbart kan det lyde tillokkende, at de solvente kommanditister grundet misligholdelsen overtager de insolvente kommanditisters anparter og derved skattefordelen. Dette betyder imidlertid også, at maksimalhæftelsen følger med.

Ønsker de solvente kommanditister således at overtage de misligholdende anparter, bliver de nødt til at tilsikre sig ved aftale med K/S'ets kreditorer, at disse ikke vil gøre hæftelsen gældende på de overdragne anparter.

Kan en sådan aftale ikke opnås, må anparterne blive hos den misligholdende kommanditist. Opnås der ved salg af ejendommen et provenu, vil fordringen hvilende på den misligholdende anpart dog skulle modregnes, inden provenuet deles.

Min erfaring er, at K/S'erne kan komme igennem krisen, såfremt de solvente kommanditister hurtigt indser, at alternativet til store indskud er endnu større tab, og at disse kommanditister holder sammen med henblik på at få forhandlet en løsning igennem med kreditorerne. ■



FOTO: CRESTOCK