

Eksempel på salg og lease-back af kommunal afskrivningsberettiget bygning.

Forudsætninger:

- Købet lånefinansieres fuldt ud med et 6 pct.s annuitetslån over arrangementets løbetid.
- Lejen, der forudsættes konstant i hele perioden, dækker købers udgift til renter og afdrag på lånet med fradrag af salgssummen på 10 mill. kr.
- Kommunen placerer salgssummen til 6 pct.s forrentning.
- Nutidsværdierne nedest i tabellen er beregnet med diskonteringsfaktorer på ca. 4 pct., svarende til virksomhedens efter-skat rente og med 6 pct. svarende til kommunens før- og efter-skat rente.
- Der er ikke indregnet transaktionsomkostninger, herunder stempelafgift m.v.

Konklusioner:

- Den samlede rentefordel ved skatteforskydningerne udgør for virksomheden i alt ca. 2,4 mill. kr. svarende til ca. 2,4 pct. af salgssummen.
- For virksomheden udgør fordelene ved arrangementet ca. 0,2 mill. kr., opgjort som nutidsværdien af virksomhedens cash-flow.
- For kommunen udgør fordelene ca. 2,6 mill. kr., svarende til nutidsværdien af obligationsbeholdningen ved arrangementets udløb.
- Med den fastsatte leasingydelse får kommunen størstedelen af fordelene ved arrangementet.

Tabel 1. Eksempel på salg og lease-back af kommunal afskrivningsberettiget bygning.

Mill. kr.	Virksomheden										
År	Leje-indtægt	Renter 6 pct.	Lån/afdrag	Afskrivninger	Skpl. indkomst	Skat	Betaling til kommune	Cashflow	Rente af cashflow	Skat af rente	Samlet akkumuleret overskud
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(1)-(2)-(4)	(6)=0,34*(5)	(7)	(8)=(1)-(2)-(3)-(6)-(7)	(9)=0,06*(11)-1	(10)=0,34*(9)	(11)=(11)-1+(8)+(9)-(10)
0			-100,0				100,0	0,00	0,00	0,00	0,00
1	8,2	6,0	2,7	5,0	-2,8	-0,9	0	0,45	0,00	0,00	0,45
2	8,2	5,8	2,9	5,0	-2,6	-0,9	0	0,39	0,03	0,01	0,85
3	8,2	5,7	3,1	5,0	-2,4	-0,8	0	0,33	0,05	0,02	1,22
4	8,2	5,5	3,2	5,0	-2,3	-0,8	0	0,27	0,07	0,02	1,54
5	8,2	5,3	3,4	5,0	-2,1	-0,7	0	0,20	0,09	0,03	1,80
6	8,2	5,1	3,6	5,0	-1,9	-0,6	0	0,13	0,11	0,04	2,01
7	8,2	4,9	3,9	5,0	-1,6	-0,6	0	0,06	0,12	0,04	2,14
8	8,2	4,6	4,1	5,0	-1,4	-0,5	0	-0,02	0,13	0,04	2,21
9	8,2	4,4	4,3	5,0	-1,2	-0,4	0	-0,10	0,13	0,05	2,19
10	8,2	4,1	4,6	5,0	-0,9	-0,3	0	-0,19	0,13	0,04	2,09
11	8,2	3,9	4,9	5,0	-0,6	-0,2	0	-0,29	0,13	0,04	1,89
12	8,2	3,6	5,2	5,0	-0,3	-0,1	0	-0,38	0,11	0,04	1,58
13	8,2	3,2	5,5	5,0	-0,0	-0,0	0	-0,49	0,09	0,03	1,15
14	8,2	2,9	5,8	5,0	0,3	0,1	0	-0,60	0,07	0,02	0,59
15	8,2	2,6	6,1	5,0	0,6	0,2	0	-0,72	0,04	0,01	-0,10
16	8,2	2,2	6,5	5,0	1,0	0,3	0	-0,85	-0,01	-0,00	-0,95
17	8,2	1,8	6,9	5,0	1,4	0,5	0	-0,98	-0,06	-0,02	-1,97
18	8,2	1,4	7,3	5,0	1,8	0,6	0	-1,12	-0,12	-0,04	-3,17
19	8,2	1,0	7,8	5,0	2,3	0,8	0	-1,27	-0,19	-0,06	-4,56
20	8,2	0,5	8,2	-5,0	12,7	4,3	-10,0	5,17	-0,27	-0,09	0,43
I alt	164,4	74,4	0,0	90,0	0,0	0,0	90,0	0,00	0,66	0,22	
NPV 4 pct.	112,1	55,6	-36,7	63,6	-7,1	-2,4	95,4	0,20			0,20
NPV 6 pct.	94,3	48,7	-48,7	54,2	-8,7	-2,95	96,9	0,33			