

<b>Eksamenstermin:</b> Ordinær, Vinter 2025-26
<b>Del/delprøve/fase:</b> Kandidatuddannelsen (CM revision)
<b>Fag:</b> Finansieringsret, EKA: 460162E013
<b>Antal sider i opgaven (inkl. forside og evt. bilag):</b> 4
<b>Eksamensdato:</b> 9. januar 2026, kl. 10.00 - 13.00
<b>Assign:</b> Skriftlig stedprøve med digital opgaveaflevering i WISEflow, brug af internet under prøven tilladt, egen PC påkrævet.
<b>Brug af GAI tilladt:</b> Nej
<b>Tilladte hjælpemidler:</b> Alle
<b>Materiale, der udleveres til eksaminanden:</b> Nærværende opgave.
<b>Bemærkninger:</b> Device monitor skal være installeret inden eksamen

Alle karakterer vil være indtastet den 4. februar 2026 inden kl. 12.00, hvorfra klagefristen løber.

## OPGAVE

Velta A/S drev virksomhed fra egne lokaler i Aarhus. Ejendommen blev købt i 2019, og i den forbindelse blev der hjemtaget et 30-årigt realkreditlån på 10 mio. kr. hos Realix, som fik tinglyst realkreditpant i ejendommen.

I 2020 lånte Velta 1 mio. kr. hos finansieringsfirmaet Albatros, der fik et tinglyst privat pantebrev på 1 mio. kr. i ejendommen. Pantebrevet med en løbetid på 20 år var afdragsfrit og uden vilkår om oprykningssret.

I 2021 lånte Velta yderligere 500.000 kr. hos finansieringsfirmaet Baxa, der fik et tinglyst privat pantebrev på 500.000 kr. i ejendommen. Pantebrevet med en løbetid på 15 år var afdragsfrit og med sædvanlig oprykningssret.

I 2022 fik Velta en kassekredit hos Cirkelbanken med en trækningssret på 500.000 kr. Til sikkerhed herfor blev der tinglyst et ejerpantebrev i ejendommen på 400.000 kr., hvori banken fik et tinglyst underpant til sikkerhed for ”ethvert mellemværende”. Ejerpantebrevet var uden vilkår om oprykningssret.

I 2023 havde Velta et stort overskud og valgte at betale et ekstraordinært afdrag på 500.000 kr. på realkreditlånet.

I slutningen af 2024 begyndte økonomien hos Velta at halte, og den 1. juni 2025 foretog SKAT udlæg i ejendommen for 275.000 kr. i anledning af en momsrestance. Udlægget blev straks tinglyst, og SKAT skrev samme dag til Cirkelbanken, at banken skulle respektere udlægget. Da Cirkelbanken modtog meddelelsen fra SKAT, var trækket på kassekreditten 350.000 kr. Cirkelbanken svarede ikke på SKAT's meddelelse.

Den 10. juni 2025 lånte Velta 700.000 kr. af den velhavende erhvervskvinde Gitte Gregersen, som fik et privat pantebrev i ejendommen på 700.000 kr. Gitte mente ikke, at det var nødvendigt at tinglyse pantebrevet.

Den 15. juni 2025 fik leverandøren Supersalg A/S et tinglyst skadesløsbrev på 200.000 kr. til sikkerhed for betaling af en faktura, der skulle have været betalt den 1. april 2025. Velta nævnte ikke noget om pantebrevet til Gitte. Det fremgik af skadesløsbrevet, at det skulle have ”bedst mulig prioritet”, idet pantet dog respekterede Albatros' pantebrev.

Den 1. juli 2025 var der betalt ordinære afdrag på realkreditlånet med i alt 300.000 kr. Trækket på kassekreditten i Cirkelbanken udgjorde 450.000 kr.

**Spørgsmål 1. Giv en begrundet redegørelse for prioritetsstillingen den 1. juli 2025.**

**Spørgsmål 2. Giv en begrundet redegørelse for prioritetsstillingen den 1. juli 2025, hvis der samme dag afsiges konkursdekret over Velta med den 15. juni 2025 som fristdag.**

Klaverproducenten A/S drev virksomhed fra en erhvervsejendom beliggende i Slagelse. Ejendommen, der var 100 % ejet af Klaverproducenten, var belånt med et realkreditpantebrev til Realix på 14 mio. kr., som blev oprettet og tinglyst i 2018.

Klaverproducenten havde i 2019 lånt 5 mio. kr. hos Cirkelbanken. Lånet skulle tilbagebetales i 2030. Til sikkerhed for lånet fik banken et tinglyst virksomhedspant i Klaverproducentens driftsinventar og -materiel, varelager og samtlige udestående fordringer.

I løbet af august 2025 købte Klaverproducenten et ventilationsanlæg til 184.995 kr. og en ny slibemaskine til 142.465 kr. hos Supersalg A/S. I begge tilfælde tog Supersalg et gyldigt ejendomsforbehold. Begge dele blev i slutningen af august leveret på Klaverproducentens adresse, og ventilationsanlægget blev installeret ugen efter.

I løbet af september 2025 købte Klaverproducenten en laserprinter til 12.995 kr. hos Supersalg. Printeren blev samme uge leveret på Klaverproducentens adresse. Ved en fejl fremgik det ikke af købsaftalen, at Supersalg havde ejendomsforbehold. Supersalg opdagede fejlen i forbindelse med, at de sendte en faktura pr. mail den 1. oktober 2025. I mailen bad Supersalg derfor Klaverproducenten om at bekræfte ejendomsforbeholdet. Klaverproducenten bekræftede dette i en svarmail dagen efter.

Den 1. november 2025 foretog SKAT udlæg i laserprinterens og et nyproduceret flygel fra varelageret. SKAT mente ikke, at det var nødvendigt at foretage sig yderligere.

Da Klaverproducenten nu havde købt en ny slibemaskine og ikke havde brug for den gamle, solgte Klaverproducenten den 15. november 2025 den gamle slibemaskine til Møbelproducenten A/S for 80.000 kr. Den 20. november 2025 solgte Klaverproducenten fordringen mod Møbelproducenten til Finanshuset ApS for 60.000 kr. Ved en fejl fik Finanshuset ikke givet meddelelse til Møbelproducenten om overdragelsen.

**Spørgsmål 3. Giv en begrundet redegørelse for, hvem der har rettigheder over ventilationsanlægget, den nye slibemaskine, laserprinterens, flyglet og fordringen mod Møbelproducenten.**

**Spørgsmål 4: Tag begrundet stilling til, hvem Møbelproducenten kan betale til med frigørende virkning.**

Holdingselskabet Capital A/S ejede samtlige anparter i selskabet Drexī ApS. I 2022 ydede Capital et lån på 600.000 kr. til Drexī ApS. I 2024 lånte Drexī 1 mio. kr. i Cirkelbanken. I den forbindelse afgav Capital sålydende skriftlige erklæring over for Cirkelbanken:

”I anledning af, at Cirkelbanken har ydet lån stort 1 mio. kr. til Drexī, erklærer vi hermed, *at* vi altid vil følge selskabets udvikling nøje, *at* vi ikke uden bankens accept vil afhænde/pantsætte vores anparter i selskabet, så længe lånet til Cirkelbanken ikke er indfriet, *og at* vi om fornødent vil tilføre Drexī tilstrækkelige likvide midler til, at Drexī til enhver tid er i stand til at opfylde sine forpligtelser over for Cirkelbanken. Vi erklærer endvidere, at vores tilgodehavende i anledning af vores lån til Drexī stort 600.000 kr. står tilbage for Cirkelbankens krav mod Drexī.”

Til sikkerhed for lånet fik Cirkelbanken desuden løsørepanet i et maleri tilhørende Drexī. Pantet blev straks tinglyst.

**Spørgsmål 5. Giv en begrundet redegørelse for Capitals retsstilling, hvis Drexī går konkurs med en dividende på 20 %, og maleriets realisationsværdi udgør 300.000 kr.**