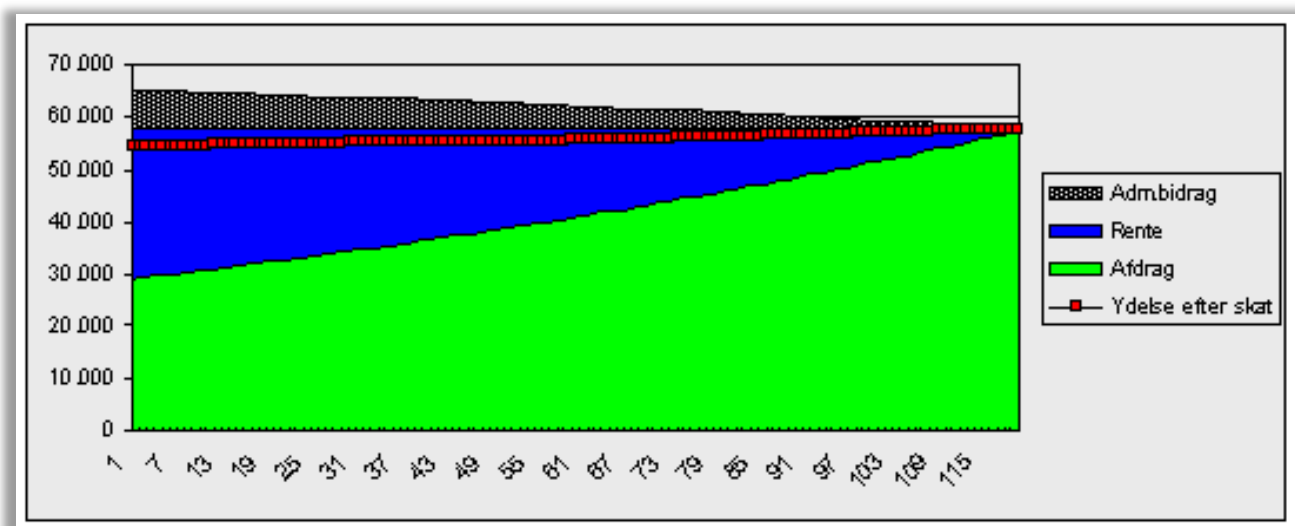


FinansVejlby21.0

Brugervejledning



Indholdsfortegnelse

Generelt	4
Korrektionsfelter	5
Blå felter til indtastning ofte med kommentarer	5
Udskrift eller kopier til Word	5
Prioritetsomkostninger eller amortiseret kostpris?	5
Enkelt lån	8
Arkene <i>Real1, Real2, Real3, Real4 og Real5</i>	8
Fastforrentet lån	8
Omkostninger ved realkreditlån	8
Kort-rente lån (Flex-lån).....	10
De to lån indtastet på Finansarket.....	12
Ejerskiftefinansiering - ejerskifte i fri handel	13
Arket <i>Finansplan</i>	13
I alt kontantpris.....	13
Realkreditens vurdering af den kontante handelsværdi.....	13
Reduktion for betalingsrettigheder	13
Reduktion for rullende materiel	13
Realkreditens belåningsværdi SDO.....	14
Løsørereduktion.....	14
Den offentlige ejendomsvurdering	14
Lånegrænse 70 %	14
Fordelingsprocent	14
Kursværdi og obligationshovedstol	15
Automatisk indsat banklån	15
Finansieringsplan	16
Afdragsprofil.....	16
Effektiv rente vejet gennemsnit.....	16
KK-saldo primo	16
Arket <i>Omk. og restfinans</i>	17
Skødeomkostninger	17
Låneomkostninger	17
Afstemning af kassekredit primo	18
Afstemning af egenkapital primo.....	18
Afstemning med amortiseret kostpris	19
Aktivering af skødeomkostninger	19
Arket <i>Ydelser</i>	21
Overførsel af ejerskiftetal fra finans til budget med ét klik	21
Belåning efter ejerskifte	24
Arket <i>Supplerende lån</i>	24
Terminer efter overtagelse	24
Belåningsværdi fra overtagelsen, investering og merværdi.....	24
Udmåling af supplerende lån i realkredit	25
Beregning af ydelser på det nye lån.....	25
Afstemning af likviditet	25

Belåning af investering samtidig med ejerskiftet.....	27
Fordele og ulemper.....	27
Investering og merværdi.....	27
Overførsel til budgettet	29
Interessentskaber	29

Generelt

FinansVejlby er et regneark, der kan give et overslag over finansiering af landbrug. Du kan kigge på et enkelt lån, på et ejerskifte og på supplerende lån. De mest almindelige låntyper som annuitet, serie og flex kan kombineres med afdragsfrihed. Finansieringen kan sammensættes af op til 5 realkreditlån og op til 5 sælgerpantebreve, vækstlån, eller banklån ligesom familiehandel og succession kan håndteres.

Flex benyttes i det følgende som fælles betegnelse for alle typer kortrentelån.

- *FinansVejlby* ligger på hjemmesiden Jordbrug.it i nyeste version. Hent altid en frisk ned fra Jordbrug.it, når du skal arbejde med *FinansVejlby*, da der kan ske tilretninger undervejs.
- Makroerne i regnearket skal aktiveres. Hvis du har tilpasset Excel til *BudgetVejlby*, så er makroerne til *FinansVejlby* også aktiveret.

FinansVejlby er delt op i 14 ark:	
Finansplan	Ejerskiftefinansiering med låneudmåling, indplacering og valg af lån.
Omk. og restfinans	Opgørelse af låne- og handelsomkostninger, afstemning af likviditet og egenkapital samt fordeling af omkostninger Mulighed for valg af amortiseret kostpris
Ydelse	Samlet oversigt over ydelserne/amortiseret kostpris på alle lånene fra ejerskiftet til brug for budgettering Knap til automatisk overførsel af data til BudgetVejlby
Real 1	Enkelt lån i realkredit, der kan tages som annuitet, serie eller flexlån. Lån kan optages som obligations- eller kontantlån. Lån kan optages med løbetid op til 30 år, evt. afdragsfrihed.
Real 2	
Real 3	
Real 4	
Real 5	
Lån 6	Banklån, familielån, vækstfond eller sælgerpantebrev, der kan tages som annuitets- eller serielån. Lån kan optages med løbetid op til 30 år, evt. afdragsfrihed
Lån 7	
Lån 8	
Lån 9	
Lån 10	
Supplerende lån	Låneudmåling, indplacering og valg af lån til investeringer foretaget efter ejerskifte

Korrektionsfelter

De 14 ark hænger sammen datamæssigt, dog således at man i korrektionsfelter ("korr") kan korrigere automatikken.

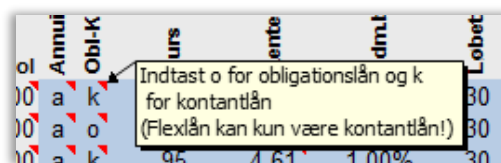


Figur 1 Eksempel på brug af korrektionsfelt. Hvis feltet under "korr" bruges vil det vises som "###" og automatikken overskrives

Blå felter til indtastning ofte med kommentarer

Du kan kun skrive i de blå felter, resten er beskyttet for indtastning. Du kan altså ikke komme til at slette formler, så bare prøv løs.

Der er kommentarer til mange af indtastningsfelterne og udregningerne. Før musen henover og kommentaren vises. Kun de felter med en lille rød trekant har kommentarer.



Figur 2 Eksempel på kommentar til det blå indtastningsfelt. Vises når musen føres henover cellen. Kun celler med en lille rød trekant har kommentarer.

Udskrift eller kopier til Word

Du kan udskrive enkelt sider ved hjælp af Excels print. Arkene er indstillet, så der kommer det med, der skal.

Du kan også vælge at samle din udskriftssamling i Word ved at kopiere siderne over i Word. Øverst til højre på hver side er der en lille "Kopier til udskriftsholder" knap. Ved klik på knappen kopieres siden til udklipsholderen klar til indsættelse i Word.

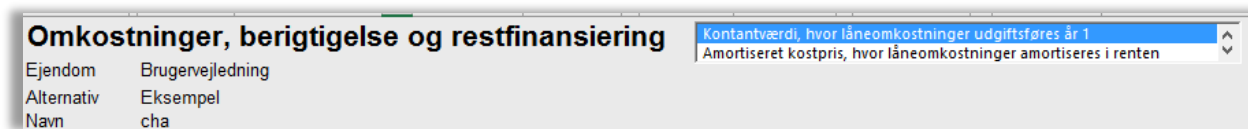


Figur 3 På hver side øverst er en kopi-knap, der kopierer siden til udklipsholderen klar til indsættelse i Word

Tryk på knappen, skift til Word og vælg sæt ind. Billedet kan beskæres eller tilpasset i størrelse, som det nu passer sig.

Prioritetsomkostninger eller amortiseret kostpris?

FinansVejlby står standard til, at låneomkostninger udgiftsføres som prioritetsomkostninger. Alternativt kan låneomkostninger spredes ud over ydelsen i hele lånets løbetid – kaldet amortiseret kostpris. SEGES anbefaler brug af amortiseret kostpris både i eksternt og internt regnskab i Ø90 Årsrapporten, men da det ikke er et lovkrav, vil begge versioner forekomme i praksis.



Figur 4 Øverst på arket "Omk. og restfinans" kan man skifte til beregning med amortiseret kostpris

Forskellen mellem prioritetsomkostninger og amortiseret kostpris kan vises ved følgende forenklede eksempel på et nyoptaget obligationslån med en løbetid på 10 år med 3 % i rente p.a. og 1 termin pr. år, annuitetslån. For overskuelighedens skyld intet administrationsbidrag:

Nyt lån		Beregning af ydelse		
Tinglyst hovedstol	10.000.000	Terminer	N	10
Kurstab	-85.000	Rente/termin	I/YR	3 %
Kontantværdi	9.915.000	Hovedstol	PV	10.000.000
Låneomkostninger	-115.000	Fremtidsværdi	FV	0
Nettoprovenu	9.800.000	Ydelse?	PMT?	1.172.305

Dernæst udregnes den effektive rente ved at sætte ydelse i forhold til nettoprovenuet.

Beregning af effektiv rente		
Terminer	N	10
Ydelse	PMT	-1.172.305
Nettoprovenu	PV	9.800.000
Fremtidsværdi	FV	0
Effektiv rente	I/YR?	3,4...%

Den effektive rente er 0,4 procentpoint højere end den pålydende, da kurstab og låneomkostninger indregnes i den effektive rente.

Låntager modtager i hånden 9.800.000, som han kan bruge til sin investering.

Som gæld bogføres 9.800.000, mens låneomkostninger i alt på 200.000 spredes ud over tid på ydelserne. Man kan kalde det en periodisering af de omkostninger, der er ved optagelse af lånet. I fagsproget kaldes det amortiseret kostpris. Renten forhøjes med amortiseringen af de 200.000 kr.

	Gammel praksis	Amortiseret kostpris	Amortiseret kostpris Lineær metode
Forpligtelse i Årsregnskabet	10.000.000 Restgæld kursreguleres	9.800.000 Indregnes til amortiseret kostpris	9.800.000 Indregnes til amortiseret kostpris
Finansomkostninger	Årets renter + bidrag	Årets renter + bidrag + amortisering	Årets renter + bidrag + lineær amortisering
Gældsrente	Svarer tilnærmelsesvis til pålydende rente (restgælden kursreguleres dog – derfor kun tilnærmelsesvis)	Svarer til den effektive rente på lånet i hele lånets løbetid	Svarer omtrentlig til den effektive rente på lånet i hele lånets løbetid
Effekt på egenkapital	De årlige kursreguleringer får resultat og EK til at svinge op og ned. Netto over hele løbets løbetid vil resultatet være blevet belastet af kurstab, men det er ikke systematisk fordelt.	Hele kurstab og låneomkostninger i øvrigt indvindes systematisk over lånets løbetid via renten	Kurstab og låneomkostninger i øvrigt indvindes lineært over lånets løbetid via renten

SEGES anbefaler, at man i Ø90 Årsrapporterne bruger amortiseret kostpris, og det vil formentlig ofte blive den lineære metode. Argumentet for at vælge den lineære metode er, at med kortrentelån, der hyppigt skal genberegnes, i en branche, der derudover sjældent beholder lån til udløb, da vil den matematiske metode koste mange timers regnskabsarbejde i forhold til udbyttet for regnskabsinteressenterne. I årsregnskabsmæssig forstand er argumentet væsentlighed. Forskellen mellem den matematiske metode og den lineære udtrykt i resultatet vurderes til at være så lille, at det ikke ændrer væsentligt på Årsrapportens kvalitet som beslutningsgrundlag.

	ANNUITETSLÅN				AMORTISERET KOSTPRIS				AMORTISERET KOSTPRIS - LINEÆR METODE				FORSKEL renter
	Primo	Renter	Afdrag	Ultimo	Primo	Renter	Amort	Ultimo	Primo	Renter	Amort	Ultimo	
1	10.000.000	300.000	872.305	9.127.695	9.800.000	332.987	32.987	8.960.682	9.800.000	320.000	20.000	8.947.695	12.987
2	9.127.695	273.831	898.474	8.229.221	8.960.682	304.469	30.638	8.092.846	8.947.695	293.831	20.000	8.069.221	10.638
3	8.229.221	246.877	925.428	7.303.792	8.092.846	274.981	28.104	7.195.522	8.069.221	266.877	20.000	7.163.792	8.104
4	7.303.792	219.114	953.191	6.350.601	7.195.522	244.492	25.378	6.267.708	7.163.792	239.114	20.000	6.230.601	5.378
5	6.350.601	190.518	981.787	5.368.814	6.267.708	212.966	22.448	5.308.369	6.230.601	210.518	20.000	5.268.814	2.448
6	5.368.814	161.064	1.011.241	4.357.573	5.308.369	180.369	19.305	4.316.434	5.268.814	181.064	20.000	4.277.573	-695
7	4.357.573	130.727	1.041.578	3.315.995	4.316.434	146.665	15.938	3.290.794	4.277.573	150.727	20.000	3.255.995	-4.062
8	3.315.995	99.480	1.072.825	2.243.170	3.290.794	111.816	12.336	2.230.304	3.255.995	119.480	20.000	2.203.170	-7.664
9	2.243.170	67.295	1.105.010	1.138.160	2.230.304	75.782	8.487	1.133.781	2.203.170	87.295	20.000	1.118.160	-11.513
10	1.138.160	34.145	1.138.160	0	1.133.781	38.524	4.379	0	1.118.160	54.145	20.000	0	-15.621
	1.723.051				1.923.051	200.000			1.923.051	200.000			0

- I amortiseret kostpris er det nettoprovenuet 9.800.000, der indregnes i balancen som gæld
- Renten beregnes med den effektive rente 3,4 % ($9.800.000 * 3,4 \% = 332.987$)
- Amortisering er forskellen på nominel og effektiv rente ($332.987 - 300.00 = 32.987$)
- Amortisering tillægges gæld, hvorfra trækkes afdrag ($9.800.000 + 32.987 - 872.305 = 8.960.682$)
- Den rente, der belaster resultatet, indeholder i amortiseret kostpris også de samlede låneomkostninger på 200.000 ($1.923.051 - 1.723.051 = 200.000$)

I den lineære metode beregnes årets amortisering ikke som forskellen på nominel og effektiv rente, men som de samlede låneomkostninger delt med antal terminer. Altså i dette eksempel 20.000 kr. pr. år.

- Renten beregnes som den nominelle rente + årets amortisering ($300.000 + 20.000 = 320.000$)
- Amortisering tillægges gæld, hvorfra trækkes afdrag ($9.800.000 + 20.000 - 872.305 = 8.947.695$)
- Den rente, der belaster resultatet, indeholder i amortiseret kostpris også de samlede låneomkostninger på 200.000
- I forhold til den matematiske metode, lettes resultatet i første halvdel af løbetiden, mens det i anden halvdel forværres. Samlet over årene er det den samme belastning af resultatet.

I Ø90 årsrapporter, der har valgt amortiseret kostpris, føres realkreditgælden som pålydende restgæld og så korrigeres der i særskilt linje for amortisering. I *FinansVejlby* er amortiseringen indregnet i værdien af gælden – amortiseringen har ikke sin egen linje i *FinansVejlby*.

Enkelt lån

Arkene *Real1, Real2, Real3, Real4 og Real5*

Fastforrentet lån

De blå felter er korrektionsfelter til de oplysninger, der står der i forvejen. Her er indtastet:

- Kurs 97,623
- o for obligationslån (ikke nul, men bogstavet o)
- 5.000.000 i kontantværdi
- 30 års løbetid
- 0,5 % i pålydende rente
- Bidrag 1,25 %

De øvrige forudsætninger kommer fra arket *Finansplan*, men kan korrigeres i det blå felt.

- Der kan vælges mellem serielån (s) og annuitetslån (a)
- Der kan vælges antal år, man ønsker afdragsfrihed
- Der kan vælges hvor mange terminer, der skal gå inden første status. Hvis lånet optages om sommeren, er det praktisk at opsummeringen af kvartalsydelse til årlig ydelse har to terminer i den første opsummering og derefter fire.
- Skatteprocenten kan korrigeres
- Administrationsbidragssatsen kan ændres – den er til forhandling afhængig af lånets størrelse, placering og kreditværdighed.

Ud fra forudsætningerne udregnes effektiv rente før og efter skat, samt nutidsværdien af nettoydelse. Med de givne forudsætninger har lånet en effektiv rente på 2,12 % p.a. før skat.

<h2>Fast rente 30 år</h2> <p>Obligationslån Annuitetslån</p>	#	97,623	kurs	CHA 13.02.2021		
			o	k = kontant-, o = obl.lån		
			a	a = annuitet, s = serielån		
	#	5.000.000		kontantværdi		
			30	års løbetid		
			0	års afdragsfrihed		
	#	0,5%		pålydende rente		
			4	terminer inden første status		
	Effektiv rente før skat	2,12%	Nuværdi ydels	4.393.757	40,2	skatteprocent
	Effektiv rente efter skat	1,38%	Nominel rente	0,50%	#	1,25% adm.bidrags procent

Figur 5 Eksempel på indtastning af forudsætninger for låneberegning. I det blå felt kan forudsætningerne indtastes – også selvom der ikke er "plads" i bredden. Hvis ikke man indtaster i det blå felt, bruges forudsætningerne fra arket *Finansplan*. Skatteprocenten på 40,2 % f.eks. kommer fra arket *Finansplan*.

Omkostninger ved realkreditlån

Lånet har en kontantværdi på 5.000.000 kr., men da kursen er 97,623 giver det et **kurstab** på 121.744 kr. svarende til 2,38 % af hovedstolen. Da det er hovedstolen, der skal afdrages, vil man altså komme til afdrage penge, man aldrig har fået. Kurstabet øger på den måde den effektive rente, så des mindre kurstab, des billigere lån alt andet lige.

HOVEDSTOL = pålydende = tinglyst gæld			5.121.744	100,00%
Kurstab			-121.744	-2,38%
KURSVÆRDI, kurs	97,62		5.000.000	
Kursskæring/Stiftelsesprovision	0,25%		12.804	
Kurtage (beregnes af kursværdi)	0,15%		7.500	
Vurdering og lånetilbud, kr.	7.500		7.500	
Stempelafgift, staten (beregnes af hovedstol, opr. hele 100 kr)	1,45%		74.300	
Tinglysning, staten, kr.	1.730		1.730	
LÅNEOMKOSTNINGER I ALT			103.834	-103.834
NETTOPROVENU			4.896.166	95,60%

Figur 6 Låneomkostningerne beregnes automatisk, men kan korrigeres i de blå felter

Kursskæring/Stiftelsesprovision dækker over to omkostninger, der har afløst hinanden. Oprindeligt skulle låntager indbetale 1 % af hovedstolen som stiftelsesprovision. Men kreditforeningerne er nu så solide, at de af konkurrencemæssige grunde giver køb på denne omkostning for låntager. I stedet optræder en lidt skjult omkostning, som kaldes kursskæring eller kursfradrag. Den står ikke sammen med de andre omkostninger, men er reel nok og tæller med i beregningen af ÅOP (Årlige Omkostninger i Procent).

Prisblad - Erhverv

Gælder fra den 27. august 2020

Bidragssats, stiftelsesprovision, afregningsprovision og gebyrer fastsættes individuelt ud fra forretningsomfang og kreditmæssige forhold.

Kursfradrag og -tillæg

Kursfradrag ved udbetaling af lån er 0,25 kurspoint. Kurstillæg ved obligationsindfrielse af lån er 0,10 kurspoint.

Kursfradrag ved rentetilpasning af FlexLån® og refinansiering af FlexLife®/FlexKort®/RD Cibor6®/ RD Cibor6® Green/RD Euribor3®/RD Stibor3®/RD Stibor3® Green /RD Nibor3® er 0,20 kurspoint med undtagelse af FlexLån® F1 og F2 og FlexLife® 11R og 21R, hvor fradraget er 0,30 kurspoint. Kursfradrag ved fastkursaftale på rentetilpasning er dog 0,25 kurspoint.

Kursfradraget er ligesom bl.a. bidrag og afregningsprovision indregnet i Årlige omkostninger i procent (ÅOP), som du kan bruge til at sammenligne forskellige lån og lånetilbud med.

Figur 7 Uddrag af Realkredit Danmarks prisblad. Kursskæringen er 0,25 kurspoint.

Som det fremgår af Figur 7 er kursskæringen 0,25 kurspoint. Hvis obligationen bliver solgt på børsen til kurs 99,25, får låntager i sin afregning fra kreditforeningen kun kurs 99,00. Til dagligt brug er *FinansVejlby* sat til 0,25 % i kursskæring således, at omkostningen står sammen med de øvrige omkostninger.¹

Kurtage beregnes af lånets kursværdi og er en afgift for at handle på fondsbørsen. Kurtage afregnes efter faste satser og er kun sjældent til forhandling.

Vurdering er til forhandling og dækker realkreditens omkostninger til vurdering af ejendommen.

Stempelafgift er et "kælenavn" for variabel og fast tinglysningsafgift, som er en afgift til staten, der beregnes efter faste satser. Den er således ikke til forhandling, men til gengæld skal der kun

¹ Strengt taget skal kursen hæves med 0,25 også

stempler af ny gæld. Hvis der oprindeligt er gæld for 7 mio. kr. i en ejendom, og man indfrier dette lån og optager et nyt til 10 mio. kr., så skal der kun stemples af 3 mio. kr. Det kaldes stempeloverførsel – ja der kan endda gemmes overført stempel til senere brug, hvis det nye lån f.eks. var på 6 mio. kr.

Uden korrektioner løber stiftelsesomkostningerne op i 103.834 kr., der sammen med kurstabet er de samlede omkostninger for at optage et realkreditlån på 5 mio. kr. Som nævnt vil stempelafgiften typisk kunne elimineres, da der kan overføres stempelafgift fra gamle lån.

Kort-rente lån (Flex-lån)

Kort-rente lån er en fællesbetegnelse for forskellige låneprodukter, der udnytter, at den korte rente typisk er lavere end den lange rente. Flex-lån var det første lån, der kombinerede lange løbetider for låntager med obligationer med kort løbetid for investor. Et F1 lån refinansieres hvert år, et F5 hvert 5. år. Man kender kun ydelsen (renten) i tiden frem til næste refinansiering. Ved hver refinansiering kan man vælge andre typer flex eller gå over i fastforrentet.

Cibor-, Cita- og Euribor-lån er kort-rente lån baseret på korte pengemarkedsrenter. Et Cibor 6 er baseret på den danske pengemarkedsrente for 6 måneder (CIBOR = Copenhagen Inter Bank Offered Rate).

For at beregne et flex-lån i *FinansVejlby* skal følgende gøres:

- Gå på kreditforeningens hjemmeside og lav en detaljeret beregning for det flex-lån, du ønsker. Her er eksemplet et F5 over 30 år med en hovedstol på 5 mio. kr.
- Du skal bruge **kurs** og **debitorrente**, som skal indtastes i *FinansVejlby*.²

Nyt lån 1	
Udbetalt kreditbeløb	4.860.770,00
Hovedstol	5.000.000,00
1. års ydelse før skat	222.853,11
Løbetid	30 År
Samlede omkostninger i lånets løbetid	851.726,58
Samlet tilbagebetaling før skat	5.762.488,98
Antal månedlige ydelser	120
Kurs	105,829
Debitorrente (variabel)	-0,2208
ÅOP (obligatorisk brandforsikring ikke medregnet)	1,2
Vi tager pant i fast ejendom.	
Beløb vist i valuta	DKK
1. års ydelse før skat	222.853,11
- heraf afdrag	172.057,48
1. års ydelse efter skat	211.678,08
Obligationshovedstol	4.724.580,58
Nutidsværdi	4.942.547,55
Skatteprocent	22,0000
Bidragsprocent	1,2500
Effektiv rente før skat i %	1,1106
Effektiv rente efter skat i %	0,8825
Diskonteringsrente i %	0,8825

Figur 8 Beregningen af et F5 lån i Realkredit Danmarks lånebregner. Vi skal bruge kursen og debitorrenten.

² Hvis Realkredit Danmarks beregner og *FinansVejlby* skal stemme helt overens som i dette eksempel, skal der i Realkredit Danmark indsættes en beregningsdato pr. 01.01.XXXX, så der ikke opstår skæve terminer, skattesats skal ændres til 40,2 % som i *FinansVejlby*, der skal skiftes til 4 terminer pr. år og endelig skal der korrigeres for kursskæring. Men til dagligt brug er kurs og rente nok.

Gå til *FinansVejlby*

- Indtast **kursen** på 105,829
- Indtast **k** for kontantlån, da FlexLån er født som kontantlån
- Indtast hovedstol som kontantværdi på 5.000.000
- Indtast **debitorrenten**, her – 0,2208 %³

<h1>F5</h1> <p>Kontantlån Annuitetslån</p>		#	105,829	kurs	CHA 13.02.2021
		k	k	k = kontant-, o = obl.lån	
		a	a	a = annuitet, s = serie lån	
		#	5.000.000	kontantværdi	
			30	års løbetid	
			0	års afdragsfrihed	
		#	-0,2208%	kontantlånsrente indtastet	
			4	terminer inden første status	
Effektiv rente før skat	1,19%	Nuværdi ydelse	3.902.302	40,2	skatteprocent
Effektiv rente efter skat	0,76%	Kontantlånsren	-0,22%	#	1,25%
					adm.bidrags procent

Figur 9 Beregning af F5 lån i *FinansVejlby*. Den effektive rente på 1,19 % svarer til Realkredit Danmarks ÅOP på 1,2 %

FinansVejlby beregner den effektive rente til 1,19 %, mens Realkredit Danmark beregner den effektive rente til 1,11 %, men det skyldes, at Realkredit Danmark ikke medtager tinglysningsafgifterne til staten i beregning af den effektive rente.

Bagvedliggende obligationer		4.724.603	100,00%
KURSVÆRDI, kurs	105,83 = HOVEDSTOL = tinglyst gæld	5.000.000	5,83%
Kursskæring/Stiftelsesprovision	0,25%	12.500	
Kurtage (beregnes af kursværdi)	0,15%	7.500	
Vurdering og lånetilbud, kr.	7.500	7.500	
Stempelafgift, staten (beregnes af hovedstol, opr. hele 100 kr)	1,45%	72.500	
Tinglysning, staten, kr.	1.730	1.730	
LÅNEOMKOSTNINGER I ALT		101.730	-2,15%
NETTOPROVENU		4.898.270	103,68%

Figur 10 *FinansVejlby*s beregning af omkostninger medtager kursskæring på 12.500 kr. men passer derudover til Realkredit Danmarks beregning.

De medtager dog tinglysningsafgifter i deres beregning af ÅOP (Årlige Omkostninger i Procent), som de skal ifølge kreditaftaleloven. Så den effektive rente i *FinansVejlby* på 1,19 % svarer til Realkredit Danmarks ÅOP på 1,2 %.

Beregning af omkostninger er helt på linje med RD's beregning. Ifølge *FinansVejlby* er der stiftelsesomkostninger for

Nyt lån 1	
Samlede omkostninger	89.230,00
Omkostninger til os	15.000,00
- stiftelsesprovision	0,00
- afregningsprovision	7.500,00
- lånesagsgebyr	7.500,00
- ekspedition af ejendomssag	0,00
Omkostninger andre	74.230,00
- var. tinglysningsafgift	72.500,00
- fast tinglysningsafgift	1.730,00

Figur 11 Realkredit Danmarks beregning af stiftelsesomkostninger.

³ Debitorrenten er den rente debitor oplever, dvs. at renters rente fra 4 terminer om året er indregnet. $-0,2208\%$ kan omregnes til pr. kvartal med formlen: $\text{Rente pr. kvartal} = (1 + \text{debitorrente})^{0,25} - 1$. Bliver her $-0,2206\%$

101.730 kr., men her er kursskæring på 12.500 kr. også talt med. Kursskæringen har ikke en linje for sig i Realkredit Danmark, men tæller med i deres beregning af ÅOP.

F5 er et kontantlån, hvor kreditforeningen sælger obligationerne og gør kontantværdien heraf til hovedstol. Pålydende af solgte obligationer benævnes bagvedliggende obligationer eller obligationshovedstol.

YDELSE	Termin	Primo	Afdrag	Rente+bidrag		Afdrag	Rente+bidrag
	1	5.000.000	43.050	12.865			
	2	4.956.950	43.027	12.754			
	3	4.913.923	43.003	12.644			
	4	4.870.920	42.979	12.533	>årlig sum>	172.059	50.796

Figur 12 Beregning af ydelse i BudgetVejlby

Beregning af ydelsen svarer overens mellem *FinansVejlby* og Realkredit Danmarks beregner

Vis lån						
Nyt lån 1: FlexLån® F5K, 30 år, 5.000.000 DKK						
Termin	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Afdrag	Rente og bidrag	Kontant-restgæld	Obligation-restgæld
Mar. 2021	55.915	53.085	43.050	12.865	4.956.950	4.696.103
Jun. 2021	55.780	52.975	43.026	12.754	4.913.924	4.667.624
Sep. 2021	55.646	52.864	43.002	12.644	4.870.921	4.639.146
Dec. 2021	55.512	52.754	42.979	12.533	4.827.943	4.610.665

Figur 13 Beregning af ydelse i Realkredit Danmarks beregner.

De to lån indtastet på Finansarket

De to eksempler på lån blev indtastet ude på enkeltlånene, men det normale vil være, at man styrer lånene fra *Finansplan* i forbindelse med en etablering.

Annuitet-Serie	Obli-Kontant	Kurs	Rente	Adm.bidrag%	Løbetid år	Afdragsfri år	Før skat eff. rente	Efter skat eff. rente
a	o	97,623	0,50%	1,25%	30		2,12%	1,38%
a	k	105,829	-0,22%	1,25%	30		1,19%	0,76%

Figur 14 De samme lån indtastet på Finansarket.

For at være sikker på, at man ikke har noget hængene ude på enkeltlånene, er der indsat hjælp. Dels kan man fra *Finansplan* slette korrektioner ude på enkeltlånene. Et klik på knappen vil slette alle korrektioner ude på alle 10 lån, så alle 10 lån styres fra *Finansplan*.

Slet korrektion på enkeltlån

Dels kan man på *Finansplan* se, hvis der er korrektioner ude på enkeltlånene.

Fast rente 30 år	50,0%	Korr	5.000.250
F5	50,0%	Korr	5.000.420

Figur 15 "Korr" med rødt betyder, at der er korrektioner på enkeltlånet.

Det behøver ikke være en fejl, men kan skyldes, at man har forholdt sig til omkostningerne ude på enkeltlånene.

Ejerskiftefinansiering - ejerskifte i fri handel

Arket Finansplan

Købspris og vurdering		Skatte%		REALKREDIT Danmark		Nykredit		DLR Kredit %	
Ejendom	Brugervejledning	Skatte%	40,2						
Alternativ	Eksempel	Kalk.rente p.a.	3,00%						
Navn	cha	Kalk.rente/termin	0,74%						
Aftalt kontantpris		Realkredit - vurdering og belåningsværdi							
Fast ejendom	21.000.000	Fast ejendom incl. staldinventar og alm. driftsbeholdninger	23.300.000						
Besætning	2.000.000	Besætning	2.000.000					Udskriv begge sider	
Maskiner og inventar	3.000.000	Maskiner	1.500.000						
Leveringsrettigheder		Rettigheder	100.000						
Betalingsrettigheder	100.000	I alt vurdering af den kontante handelsværdi	26.900.000						
Beholdninger	800.000	Reduktion for rettigheder	-100.000					- værdi rettighederne	
I alt kontantpris	26.900.000	Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO	-1.500.000					- maskiner medtages ikke ved SDO	
Den offentlige ejendomsvurdering		Værdiansættelse, belåningsværdi SDO	25.300.000					= realkredit SDO udmåling	
Fast ejendom	20.000.000	Fast ejendom + 30% fast ejd	30.290.000					beregning af løsrereduktion	
		Realkredit belåningsværdi evt. løsrered.	25.300.000					den mindste af de to ovenfor	

Figur 16 Kontantpris i venstre side, kreditforeningens vurdering i højre side

I det følgende gennemgås ovenstående eksempel på finansiering i fri handel.

I alt kontantpris

Ved et ejerskifte aftaler køber og sælger en kontantpris og en fordeling af kontantprisen på aktiverne. Her er kontantprisen 26.900.000. Det er denne pris, der skal finansieres.

Realkreditens vurdering af den kontante handelsværdi

For at fast ejendom kan belånes med realkreditlån, skal realkrediten vurdere ejendommens kontante handelsværdi. Kontantpris og vurdering er ikke nødvendigvis ens, bl.a. medvurderer realkrediten ikke salgsbeholdninger. Men i dette tilfælde er der ikke salgsbeholdninger, og realkrediten nået frem til at vurdere ejendommen til 26.900.000.

For realkrediten er staldinventar og almindelige driftsbeholdninger en del af fast ejendom.

Reduktion for betalingsrettigheder

Betalingsrettighederne er ikke en del af den faste ejendom, så realkrediten kan ikke tage pant i betalingsrettighederne. Når den aftalte pris på betalingsrettighederne fratrækkes vurderingen fås en værdiansættelse uden betalingsrettigheder.

Reduktion for rullende materiel

En betingelse for at benytte SDO lån er, at det rullende materiel ikke indgår i låneudmålingen. Låneene er følge af en EU-reform og er dominerende på markedet. Rullende materiel fratrækkes værdiansættelsen excl. betalingsrettigheder, hvorved belåningsværdien fremkommer.

Ved det klassiske danske realkreditlån medregnes rullende materiel i låneudmålingen. Hvis man f.eks. bruger Nykredits to-lånsmodel, lægges et klassisk dansk realkreditlån yderst og et SDO-lån inderst. Derfor kan reduktion for rullende materiel korrigeres.

Realkredit - vurdering og belåningsværdi			
Fast ejendom incl. kvote, staldinventar, rettigheder	23.300.000		
Besætning	2.000.000		
Maskiner	1.500.000		
I alt vurdering af den kontante handelsværdi	27.000.000		
Reduktion for afkoblet statte, EU-reformen	-100.000		- aftalt pris på betalingsrettighederne
Værdiansættelse excl. betalingsrettigheder	26.900.000		
Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO	-1.500.000		Reduktion for rullende materiel kan ændres, hvis f.eks. der er tale om Nykredits tolags finansiering, hvor det yderste lån ikke er et SDO lån
Værdiansættelse, belåningsværdi SDO	25.300.000		
Fast ejendom + 30% fast ejd-rettigheder	30.290.000		
Realkredit belåningsværdi evt. løsrered.	25.300.000		

Figur 17 Korrektionen for rullende materiel kan overskrives, hvis de klassiske danske realkredit-obligationer bruges.

Realkreditens belåningsværdi SDO

Belåningsværdien er den værdi, som realkrediten kan belåne.

Efter fradrag for værdi af betalingsrettigheder på 100.000 kr. og fradrag for værdi af rullende materiel på 1.500.000 fremkommer Realkreditens belåningsværdi på 25.300.000 kr. for ejendommen. Det er den værdiansættelse af ejendommen excl. betalingsrettigheder og rullende materiel, som realkrediten låneudmåler fra.

Løsrereduktion

Realkrediten sikrer sig ydermere mod at belåne løsreret i ejendommen, idet de maksimalt vil låneudmåle ud fra værdien af fast ejendom + 30 %. Løsrerts værdi må altså ikke udgøre mere end 30/130 eller 23 pct. af den samlede vurdering af gården. Da lånegrænsen er 70 % for realkredit, sikrer reglen, at der udelukkende er sikkerhed i fast ejendom for realkrediten.

Modellen tjekker for dette ved at beregne hvad fast ejendom + 30 % giver i værdi. Hvis denne værdi er mindre end belåningsværdien, er der løsrereduktion. Låneudmålingen vil så ske ud fra den lave løsrereducerede værdi.

På den typiske ejendom er der sjældent løsrereduktion, men det kan ske på specialiserede ejendomme med for lidt jord og store forpagtede arealer o.l.

Den offentlige ejendomsvurdering

Den offentlige ejendomsvurdering skal også indtastes og er her 20.000.000 kr. Den offentlige ejendomsvurdering har intet med låneudmåling at gøre, og skal kun bruges ved beregning af tinglysningsafgift vedr. skøde på arket *Omk. og restfinans.* Og kun hvis kontantpris er lavere end den offentlige ejendomsvurdering.

Lånegrænse 70 %

Lånegrænsen for realkredit er 70 % af belåningsværdien forudsat, at realkrediten stiller supplerende sikkerhed for mindst 10 % for den del af lånet, der ligger mellem 60 og 70 % (relateret til reglerne om SDO obligationer). Lånegrænsen kan korrigeres i korrektionsfeltet. I dette eksempel er lånegrænsen 70 %, svarende til 17.710.000 – nemlig 70 % af belåningsværdien på 25.300.000.

Fordelingsprocent

Finansieringsplan - med nye lån		Slet korrektion på enkeltlån		Annuitet-Serie		Kurs	Rente	Adm.bidrag%	Løbetid år	Afdragsfri år	Før skat eff. rente	Efter skat eff. rente
Realkredit	korr	korr	Obl.hovedstol	Obl-Kontant	Obl-Kontant							
Låne grænse	70%	af 25.300.000	17.710.000									
Lån	Fordelings pct.		Kontant									
Fast rente 30 år	50,0%		8.855.382	9.071.000	a o	97,623	0,50%	1,25%	30		2,11%	1,37%
F5	50,0%		8.854.712	8.367.000	a k	105,829	-0,22%	1,25%	30		1,18%	0,76%
Fast rente 30 år			0	0	a o	96,575	2,00%	1,20%	30		0,00%	0,00%
Nyt realkredit			0	0	a o	96,575	2,00%	1,25%	30		0,00%	0,00%
Flex4			0	0	a o	96,575	2,00%	1,25%	30		0,00%	0,00%
I alt	100%		17.710.095									

Figur 18 Valg af lån sker med procenter. Her et eksempel på en 50/50 med 50 % fastforrentet lån og 50 % kortrentelån. Valg af lån i realkredit styres ved indtastning af procenter. Hvis man taster 0 i alle de blå felter, bliver der finansieret 100 % med lån 1. Hvis man taster 50 på lån 2, vil lån 1 også blive 50 %. Man kan

frit tekste de 5 lån, som man vil. Her er tastet "Fast rente 30 år" til det første lån, som er et fastforrentet obligationslån. Lån 2 er et F5, og da disse pr. definition er kontantlån, er der tastet k for kontantlån og debitorrenten, der p.t. er negativ, er indtastet.

Alle oplysninger indtastet her overføres af programmet til det enkelte lån, hvor der beregnes ydelser og effektiv rente.

Kursværdi og obligationshovedstol

Låneudmåling sker ud fra kontantværdi og lånevalg, men obligationshovedstolen afrundes til hele tusinder, hvorefter der ganges tilbage med kursen, hvorved lånets kontantværdi fremkommer. Denne kontantværdi af lånet respekteres af det næste lån, og kreditforeningslånene i alt holder sig under lånegrænsen.

Hvis der vælges kontantlån, bliver kursværdien af lånet gjort til hovedstol – dvs. det beløb, der skal afdrages. Man afdrager så at sige kursværdien af lånet, men skal det indfries, skal man indfri de bagvedliggende obligationer. Ved kontantlån har man såvel en kontant restgæld som en obligationsrestgæld. Man afdrager den kontante restgæld, men er nødt til at indfri obligationsrestgælden, hvis man vil ud af lånet.

Automatisk indsat banklån

Hvis man ikke gør mere, indsætter modellen selv det banklån, der skal til at finansierer købsprisen – her et banklån på 9.100.000 kr. Pga. afrunding bliver der en lille restfinansiering tilbage på 89.905 kr., som køber skal stille kontant. Modellen fylder altså op med banklån, indtil kontantprisen er finansieret, medmindre man korrigerer manuelt.

Men købers forældre vil godt låne penge ud i et såkaldt anfordringslån. Et **anfordringslån** skal indfries på anfordring – måske 14 dages varsel – og det er så hårde vilkår, at skat accepterer, at det kan være rentefrit uden at være en gave. En anden fordel er, at det ikke behøves at blive tinglyst, hvorved der ikke skal betales stempelafgift. Til gengæld er forældrene ikke sikret på nogen måde. De kan også bruge årlige afgiftsfri gaver til barnet, som så kan bruge det som afdrag på lånet.

Køber har opsparet 1.000.000 kr. og har en gældfri bil til 35.000. Begge ting indsættes på næste side - arket *Omk. & restfinans*. Modellen tager ikke hensyn til opsparing, det skal man selv gøre ved at styre øvrige låns størrelse i de små korrektionsfelter.

Finansieringen er nu på plads, som det ses i Figur 20, idet familielånet på 2.000 tkr. kan reducere banklånet til 6.500 tkr. Lånenes størrelse er indtastet i de små korrektionsfelter, som nu viser ###. Familielånet har fået slettet stempel ude på enkeltlånet. Derfor står der "Korr" på det lån.

Finansieringsplan - med nye lån		
Realkredit	korr	korr
Låne grænse	70% af 25.300.000	17.710.000
Lån	Fordelings pct.	Kontant
Fast rente 30 år	50,0%	8.855.382
F5	50,0%	8.854.712
Fast rente 30 år		0
Nyt realkredit		0
Flex4		0
I alt	100%	17.710.095
Banklån		
Vækstlån		
Sælgerpantebrev		
Lån		korr Kontant
Banklån		9.100.000
Vækstlån		0
Etableringslån		0
Familielån		0
Sælgerpantebrev		0
Finansieringsplan		
Gaver		89.905
Restfinansiering, kontant	0,3%	9.100.000
Banklån	33,8%	
Vækstlån		
Etableringslån		
Familielån		
Sælgerpantebrev		
Realkredit i alt	65,8%	17.710.095
Kontant pris i alt	100,0%	26.900.000

Figur 19 Modellen indsætter selv automatisk et banklån, men det kan korrigeres. Pga. afrunding bliver en rest tilbage kontant.

I dette eksempel kommer realkredit til at stå for 65,8 % af finansieringen, banken for 24 % af finansieringen, familie kommer med 24,2 %, mens køber selv kommer med 2,6 %. Men banken ser det sådan, at køber kommer med 10 % (udbetaling + familielån).

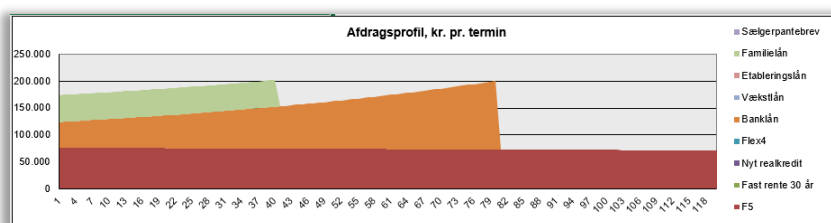
Finansieringsplan

Finansieringsplanen viser den samlede finansiering af ejendommen. Den summerer til den aftalte kontantpris, der er indtastet. Det er den pris, der skal finansieres.

De 5 lån efter realkredit lån kan bruges efter behov. Teksterne er ikke låst, så man kan sammensætte finansiering her som man vil – anfordringslån, sælgerpantebrev, vækstfond, banklån 2, banklån 3.

Afdragsprofil

Afdragsprofilen vises grafisk nederst på arket. Den er meget barsk – især i starten. Det skal dog huskes, at det er aftalt, at afdragene på familielånet klares med gaver fra forældrene. Men stadigvæk er det svært for landbrug at bære afdragsbyrden på jorden. Da jord ikke taber værdi som en stald gør, bør der forhandles afdragsfrihed ind i finansieringen – og helst på den billigste gæld, så man afdrager på den dyre gæld først.



Figur 21 Afdragsprofilen vises nederst på arket

Effektiv rente vejet gennemsnit

Modellen beregner det vejede gennemsnit af de effektive renter på de lån, der indgår i finansieringen. Des større et lån er, med des større vægt indgår lånets effektive rente. Gennemsnittet vil være afhængigt af lånevalg, og bliver i dette eksempel 2,35 %. Realkredit og især familielånet trækker ned ad, banklånet trækker op ad.

	Før skat eff. rente	Efter skat eff. rente
Eff. rente vejet gns.	2,35%	1,45%
KK-saldo primo	112.095	
Opsparing (likvid egenkapital)	1.000.000	

Figur 22 Den samlede finansiering har en effektiv rente på 2,35 %.

KK-saldo primo

Samtidig oplyses købers likvide opsparing, der først indtastes på næste ark, samt den kassekredit primo, modellen har beregnet på næste ark. Køber starter med 112 tkr. på kassekrediten. Skal han starte med mere eller mindre, skal man justere bank- eller familielånet.

Lån		Kontant
Banklån	###	6.500.000
Vækstlån		0
Etableringslån		0
Familielån	Korr ###	2.000.000
Sælgerpantebrev		0
Finansieringsplan		Kontant
Gaver		
Restfinansiering, kontant	2,6%	689.905
Banklån	24,2%	6.500.000
Vækstlån		
Etableringslån		
Familielån	7,4%	2.000.000
Sælgerpantebrev		
Realkredit i alt	65,8%	17.710.095
Kontant pris i alt	100,0%	26.900.000

Figur 20 Finansieringen af kontantprisen på 26.900 tkr. har nu fået hjælp af et familielån og opsparing (Restfinansiering, kontant). Banklånet er reduceret til 6.500 tkr.

Arket Omk. og restfinans

Skødeomkostninger

Under skødeomkostninger beregnes ejendomsmægler honorar samt advokat og stempel af skøde. Sælger betaler ejendomsmægler, mens fordelingen af omkostningerne til stempel af skøde og tinglysning er til forhandling. Selvom man er blevet enig om prisen, skal man også være enig med sælger om fordelingen af den samlede pris på aktiverne og fordelingen af omkostningerne ved handelen. Køber og sælger kan dele dem, eller køber kan betale alle omkostninger vedr. skødet⁴. Køber betaler selv sin egen advokat/ejendomskonsulent.

Fordelingen af omkostninger mellem køber og sælger kan reguleres ved indtastning af købers procentandel af omkostningerne. I dette eksempel har køber og sælger aftalt at deles om skødeomkostningerne.

Skødeomkostninger		Sats	Købers andel	Køber	Sælger
Ejendomsmægler	korr				
Ejendomsmægler honorar (af kontant pris)		1,00%	0%		269.000 + moms
Advokat og stempel	korr				
Honorar til købers advokat/ejendomskonsulent		0,50%	100%	134.500	- af kontant pris
Skøde, variabel tinglysningsafgift		0,60%	50%	63.000	63.000 af fast ejd. dog mindst af off. vurdering
Skøde, fast tinglysningsafgift		1.750	50%	875	875
I alt skødeomkostninger (afrundet hele tusinder)				198.000	64.000

Figur 23 Eksempel på at køber og sælger deler skødeomkostningerne. Køber betaler egen rådgiver, mens sælger betaler ejendomsmægler.

Låneomkostninger

Modellen står til, at køber betaler 100 % af alle stiftelsesomkostninger på lånene, men igen kan procentfordelingen ændres. Ligeledes kan omkostningssatserne ændres på dette ark, så de gælder alle optagne lån. I dette tilfælde har køber som en del af handlen overtaget stempel fra sælgers lån i ejendommen, så det kun er banklånet, der stemples. Derved spares forskellen på standard 383.200 kr. og 94.300 kr. svarende til knap 290.000 kr.

Låneomkostninger		Sats	Købers andel	I alt	standard
Realkredit- og andre lån	korr				
Stiftelsesprovision (hovedstol)		0,25%	100%	44.814 af realkredits hovedstole	44.814
Kurtage (kursværdi)		0,15%	100%	26.565 af realkredits kursværdi	26.565
Vurdering og lånetilbud		7.500	100%	30.000 pr. etableret lån	30.000
Stempel (hovedstol)	Korr. realkredit	1,45%	100%	94.300 af samtlige låns hovedstole	383.300
Tinglysningsgebyr		1.730	100%	5.190 pr. etableret lån	6.920
Korrektion af omkostninger			100%		-
I alt låneomkostninger				200.869	492.000
Skøde- og låneomkostninger i alt (afrundet hele tusinder)				399.000	

Figur 24 Eksempel på, at køber betaler 100 % af låneomkostningerne. Dog er der overtaget stempel fra sælgers lån i ejendommen, hvorved stempel falder fra 383 tkr. til godt 94 tkr.

⁴ Praksis har været, at i Jylland deles køber og sælger om tinglysningsafgiften, mens sælger betaler det hele på Sjælland. HVID Advokater Lokaliseret 31.01.19 <http://skoedeskrivning.info/tinglysning-af-skoede>. Advokat (H) Jørgen U. Grønberg skriver – måske udelukkende om villaer -, at der efterhånden er fast praksis for, at køber betaler alle omkostninger vedr. skødet – uanset hvor i landet der handles. lokaliseret 18.04.16, <https://www.familieadvokaten.dk/Emner/767.html>.

Omkostninger kan også ændres på hvert lån for sig på enkelt lånene. Hvis der f.eks. kun er stempel nok på det store fastforrentede annuitetslån, vil en korrektion på enkeltlånet blive overført til arket *Omk. og restfinans*. Selvom man korrigerer på enkeltlånene, føres korrektionerne tilbage til opgørelsen af de samlede omkostninger på arket *Omk. og restfinans*

I dette eksempel har køber samlede handels- og låneomkostninger på i alt 399 tkr. afrundet til hele tusinder, som sagtens kan dækkes af købers opsparing. Måske kunne han have handlet sin rådgiver lidt ned? Godt 134 tkr. er mange penge.

Afstemning af kassekredit primo

Afstemning af kassekredit og egenkapital i åbningsbalancen		
Afstemning af likviditet i åbningsbalancen		
Købers likvide opsparing	1.000.000	<i>likvid opsparing på etablerings- og iværksætterkonti + kontant beholdning</i>
+/- Restbeløb fra Finansplan	-689.905	<i>som køber skal betale til sælger</i>
- købers skødesomkostninger, der aktiveres	-198.000	<i>som køber betaler</i>
- købers låneomkostninger, der udgiftsføres	-200.869	<i>som tilbageholdes eller opkræves af långiverne</i>
= Rest til kassekrediten, likviditet til drift	-88.775	<i>likviditet til driften - efter betaling af skøde- og låneomkostninger</i>
som består af		
Prioritetsomkostninger i første måned	-200.869	<i>indtastes som prioritetsomkostning første år i BudgetVejlby</i>
Kassekredit saldo primo BudgetVejlby	112.095	<i>indtastes som primo kassekredit i BudgetVejlby</i>
Afstemning af egenkapital i åbningsbalancen		
Landbrugsaktiver, anskaffelsespris	27.099.000	<i>landbrugsaktiver incl. aktiverede skødeomkostninger</i>
+ Bil og andre personlige aktiver	35.000	<i>bil og andre aktiver skal tages med over i BudgetVejlby åbningsbalance</i>
- lån kontantværdi	-26.210.095	<i>Lån overføres som kontantværdi</i>
- låneomkostninger	-200.869	<i>som køber betaler og udgiftsfører som prioritetsomkostninger</i>
+/- kassekredit primo	112.095	<i>som ovenfor</i>
= Egenkapital til drift	835.131	<i>den egenkapital, der er at stå imod med driftsmæssigt (efter handlens omkostninger)</i>
som består af		
Prioritetsomkostninger i første måned	-200.869	<i>tab af egenkapital første måned ved udgiftsførsel af låneomkostninger</i>
Egenkapital primo BudgetVejlby	1.036.000	<i>svarende til købers egenkapital før køb</i>

Figur 25 Af købers opsparing på 1 mio. kr. går 690 tkr. til udbetaling og 400 tkr. til skøde- og låneomkostninger.

Afstemningen af likviditet tager udgangspunkt i købers opsparing på 1.000 tkr. Da køber skal betale knap 400 tkr. i skøde- og låneomkostninger er der kun 690 tkr. tilbage køber. Til drift af hans virksomhed starter han med et minus på 89 tkr. på kassekrediten. Men da **låneomkostninger** skal udgiftsføres i første års resultat, starter kassekrediten med + 112 tkr, hvorfra låneomkostninger skal betales, så de kan blive resultatført som prioritetsomkostninger

Købers **skødeomkostninger** bliver aktiveret på de aktiver, handlen omfatter. De aktiverede omkostninger betaler køber primo, dvs. at han i denne afstemning likviditetsmæssigt belastes af de 198 tkr. inden han er kommet i gang. I virkelighedens verden kan der gå tid før disse omkostninger likviditetsmæssigt skal afregnes, men man må så forestille sig, at de er reserveret på en særlig konto eller lign. Væk er de likviditetsmæssigt.

Afstemning af egenkapital primo

Næste afstemning gælder egenkapitalen i åbningsbalancen. Her er indtastet værdi af gældfri bil til 35 tkr. Køber har ikke andre aktiver af betydning. Derudover indgår ejendommens kontantpris inkl. aktiverede omkostninger, alle lånene fra *Finansplan*⁵, låneomkostningerne og kassekreditens

⁵ Lån indgår med deres kontantværdi – ikke deres hovedstol. Det skyldes hensyn til afstemning samt, at lån alligevel omregnes til kontantværdi ved regnskabsafslæggelse. I nyere regnskabspraksis ville man bruge amortiseret kostpris, hvor lån indregnes med deres nettoprovenu.

saldo, som netop er afstemt ovenfor. Ud af dette kommer den egenkapital, som køber har at stå imod med, når alle handlens omkostninger er udgiftsført – altså en egenkapital til driften. Men igen fordi låneomkostninger skal føres som prioritetsomkostninger i det første budgetår, så har åbningsbalancen endnu ikke oplevet dette tab, hvorfor låneomkostninger tillægges igen.

Egenkapitalen i åbningsbalancen ender med at være samme egenkapital som før købet. Køber havde en bil til 35 tkr. + en likvid opsparing på 1.000 tkr. – i alt 1.035. tkr.

Hvorfor svarer købers primo egenkapital i budgettet til den egenkapital (opsparing + bil), han havde inden købet? Køber har jo lige brugt penge på handels- og låneomkostninger!

Det skyldes, at størstedelen af de omkostninger, han likviditetsmæssigt har afregnet, er lagt oveni aktiverne. Aktivering af omkostningerne har derved udløst et tilsvarende beløb i egenkapital, så gælden ikke har ændret sig. Den sidste rest af omkostninger står foreløbigt på kassekrediten, så heller ikke her har egenkapitalen endnu lidt skade. Egenkapitalen vil først lide skade, når omkostningerne kommer over resultatopgørelsen som prioritetsomkostninger eller afskrivninger.

Afstemning med amortiseret kostpris

Afstemning af kassekredit og egenkapital i åbningsbalancen		
Afstemning af likviditet i åbningsbalancen		
Købers likvide opsparing	1.000.000	<i>likvid opsparing på etablerings- og iværksætterkonti + kontant beholdning</i>
+/- Restbeløb fra Finansplan	-689.905	<i>som køber skal betale til sælger</i>
- købers skødesomkostninger, der aktiveres	-198.000	<i>som køber betaler</i>
- købers låneomkostninger, der amortiseres	-200.869	<i>som tilbageholdes eller opkræves af långiverne</i>
Kassekredit saldo primo BudgetVejlby	-88.775	<i>indtastes som primo kassekredit i BudgetVejlby</i>
Afstemning af egenkapital i åbningsbalancen		
Landbrugsaktiver, anskaffelsespris	27.099.000	<i>landbrugsaktiver incl. aktiverede skødeomkostninger</i>
+ Bil og andre personlige aktiver	35.000	<i>bil og andre aktiver skal tages med over i BudgetVejlby åbningsbalance</i>
- lån nettoprovenu	-26.009.225	<i>lån overføres som nettoprovenu, dvs. kontantværdi minus omkostninger</i>
+/- kassekredit primo	-88.775	<i>som ovenfor</i>
Egenkapital primo BudgetVejlby	1.036.000	<i>svarende til købers egenkapital før køb</i>

Figur 26 Samme handel og samme afstemning men nu efter princippet om amortiseret kostpris. Problemet med låneomkostningerne, der parkeres for senere afregning over resultatet, er løst.

Ved amortiseret kostpris vil lån indregnes i balancen med nettoprovenu, idet alle omkostninger vedr. lånet kommer ud via renter. Afstemning af egenkapital og likviditet bliver derved mere overskuelig.

Aktivering af skødeomkostninger

Uanset om der vælges prioritetsomkostninger eller amortiseret kostpriser, er skødeomkostninger dels omkostninger til at skrive skødet og dels til at tinglyse skødet. Hvis det er tinglysning, fordeles omkostninger forholdsmæssigt på de aktiver, der udgør fast ejendom. Hvis det er skødeskrivning, fordeles omkostninger forholdsmæssigt på alle de aktiver, der indgår i handlen.

Omkostningerne aktiveres, hvorved aktiverne stiger i værdi i balancen. Købers andel betales af køber, men det koster ham ikke egenkapital, fordi beløbet samtidig lægges oveni aktiverne. Købers egenkapital før og efter købet påvirkes altså ikke af skødeomkostningerne.

I *FinansVejlby* afrundes omkostningerne til hele tusinde for overskuelighed. Hvis de ikke var afrundet, ville aktiveringen præcist svare til den skattemæssige opgørelse af anskaffelsessummerne.⁶ I *FinansVejlby* bruges de også i driftsbudgettets åbningsbalance.

		Kontantpris		Tinglysning omk.	Skøde skrivning		Anskaffelsespris	I alt
Fast ejendom		21.000.000						
- heraf bygninger			5.000.000	15.000	25.000	→	5.040.000	21.168.000
- heraf stuehus beboet af ejer			2.000.000	6.000	10.000	→	2.016.000	
- heraf udlejede stuehuse						→		
- heraf jord			14.000.000	43.000	69.000	→	14.112.000	
Betalingsrettigheder(EU)		100.000		→	1.000	→	101.000	101.000
Leveringsrettigheder		0		→		→		
Inventar		3.000.000						3.016.000
- heraf inventar markredskaber			1.500.000	→	8.000	→	1.508.000	
- heraf inventar husdyrbrug			1.500.000	→	8.000	→	1.508.000	
- heraf inventar andet			0	→		→		
Besætning		2.000.000		→	10.000	→	2.010.000	2.010.000
Beholdninger		800.000						804.000
- heraf beholdninger egen avl			700.000	→	4.000	→	704.000	
- heraf beholdning indkøbt foder			50.000	→		→	50.000	
- heraf jordbeholdninger			50.000	→		→	50.000	
- heraf andre beholdninger			0	→		→		
I alt kontant pris		26.900.000	26.900.000	64.000	135.000		27.099.000	27.099.000

Omkostninger pr. aktiv er afrundet til hele tusinder

Figur 27 Fordeling af den samlede kontantpris på de forskellige aktiver og aktivering af handelsomkostningerne.

Den fordeling af kontantprisen på aktiverne, som køber og sælger har aftalt, skal indtastes. Når det er gjort, sker fordelingen og aktiveringen af omkostninger automatisk. Det er kostpris/anskaffelsesprisen i yderste højre kolonne, der skal tages med over i åbningsbalancen.

Konsekvensen af aktiveringen er, at hvis omkostningen lægges på et aktiv, der afskrives – f.eks. bygninger – så vil omkostningen komme ud via afskrivningen i takt med, at bygningen bruges. Resultatet vil altså blive belastet jævnt over de år, hvor man har gavn af bygningen, fremfor at rive resultatet i stykker det år, man tager bygningen i brug.

De omkostninger, der lander på aktiver, der ikke afskrives – f.eks. jord -, kommer ikke ud via resultatopgørelsen. Her må man se værdien inkl. omkostningen som værende den sande værdi af jord, da man ikke kan komme til at eje jord uden skødeomkostninger. Jorden er ikke købt til 14.000.000, kostprisen er 14.112.000 kr.

⁶ Jf. SEGES: "Skat for landmænd", 3. udgave 2014, s. 156-157

Arket Ydelser

YDELSER																
Ejendom Brugervejledning		Overfør finansdata til et åbent BudgetVejlby....												Fjern #####		
Alternativ Eksempel																
Navn cha																
Fast rente 30 år Real1		F5 Real2			Banklån Lån6			Familielån Lån9			I alt Alle lån					
8.855.382		8.854.712			6.500.000			2.000.000			26.210.094					
Primo	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Ydelse	Amort
1	70.111	39.686		76.240	22.783		47.752	81.250		50.000			244.103	143.719	387.822	
2	70.199	39.379		76.198	22.587		48.349	80.653		50.000			244.746	142.619	387.365	
3	70.287	39.072		76.156	22.391		48.954	80.049		50.000			245.396	141.511	386.907	
4	70.374	38.764		76.114	22.195		49.566	79.437		50.000			246.054	140.396	386.450	
5	70.462	38.456		76.072	21.999		50.185	78.817		50.000			246.719	139.273	385.992	
6	70.550	38.148		76.030	21.803		50.812	78.190		50.000			247.392	138.141	385.534	
7	70.639	37.839		75.988	21.608		51.448	77.555		50.000			248.074	137.002	385.076	
8	70.727	37.530		75.946	21.412		52.091	76.912		50.000			248.763	135.854	384.618	
9	70.815	37.221		75.904	21.217		52.742	76.261		50.000			249.461	134.698	384.159	
10	70.904	36.911		75.862	21.022		53.401	75.601		50.000			250.167	133.534	383.701	
11	70.992	36.601		75.820	20.826		54.069	74.934		50.000			250.881	132.361	383.242	
12	71.081	36.290		75.778	20.631		54.745	74.258		50.000			251.604	131.180	382.783	
13	71.170	35.979		75.736	20.436		55.429	73.574		50.000			252.335	129.989	382.324	
14	71.259	35.668		75.694	20.241		56.122	72.881		50.000			253.075	128.790	381.865	
15	71.348	35.356		75.653	20.047		56.823	72.179		50.000			253.824	127.582	381.406	
16	71.437	35.044		75.611	19.852		57.533	71.469		50.000			254.582	126.365	380.947	
1. år	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Ydelse	Amort/1000
1. år	280.971	156.901		304.707	89.956		194.621	321.389		200.000			980.298	568.245	1.548.543	
2. år	282.378	151.974		304.034	86.823		204.536	311.474		200.000			990.949	550.271	1.541.220	
3. år	283.793	147.023		303.364	83.696		214.956	301.053		200.000			1.002.113	531.773	1.533.886	
4. år	285.214	142.048		302.694	80.577		225.907	290.102		200.000			1.013.816	512.727	1.526.543	

Figur 28 Alle ydelser på alle lån samles på arket Ydelser og summeres pr. termin og pr. år

På arket *Ydelser* opsummeres ydelser og primo gæld på alle optagne lån. Lånets kontantværdi overføres i stedet for hovedstolen på lånene, da det dels tillader afstemning mellem låneudmåling og åbningsbalance, og dels fordi gæld omregnes til kontantværdi ved regnskabsafslæggelse.

Hvis man vælger amortiseret kostpris, vil det være nettoprovenuet, der overføres som værdien af gælden i åbningsbalancen.

Overførsel af ejerskiftetal fra finans til budget med ét klik

Overførsel af tal fra en ejerskiftefinansiering i *FinansVejlby* til *BudgetVejlby* kan ske ved et klik på en knap, hvis

- Der er tale om ejerskiftefinansiering – ikke supplerende lån til en investering eller budgettering af fortsat drift.
- Det *BudgetVejlby*, du vil lave dit budget i, er åbent. Hvis ikke dit budget er åbent, får du besked om det, og der sker ingen overførsel. Du kan så åbne dit budget og prøve igen.

Når ejerskiftet er færdig, kan du på arket *Ydelser* klikke på den store knap

”Overfør aktiver”

Overfør aktiver, lån, ydelser og prioritetsomkostninger til et åbent BudgetVejlby....															
År	Flex 2 Lån3	Nyt realkredit Lån4	Flex4 Lån5	Bank før YJ		YJ		Bank efter YJ		I alt					
2007				Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm				
9.971				-1.099.000		-3.899.967		-1.001.000							
99.425				11.422	16.485	29.943	57.135	9.563	17.518	77.587	281.4				
99.425				11.594	16.314	30.288	56.696	9.730	17.350	78.604	280.3				
99.425				11.768	16.140	30.637	56.252	9.901	17.180	79.635	279.1				
99.425				11.944	15.963	30.990	55.803	10.074	17.007	80.679	277.9				
99.425				12.123	15.784	31.347	55.349	10.250	16.830	81.738	276.7				
99.425				12.305	15.602	31.709	54.890	10.429	16.651	82.811	275.5				
99.425				12.490	15.418	32.074	54.426	10.612	16.468	83.898	274.3				

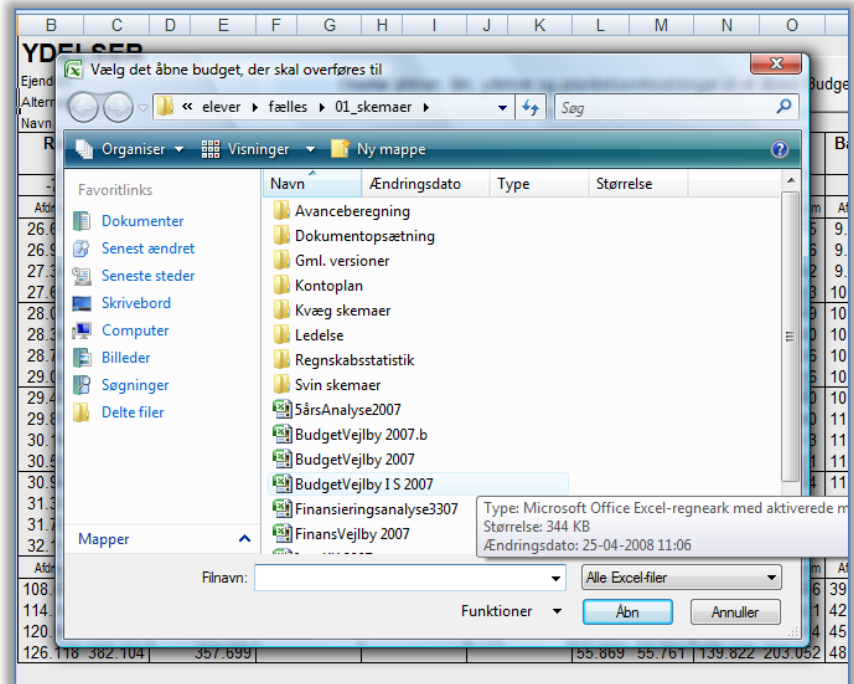
Følgende billede fremkommer

Klik frem til placeringen af det *BudgetVejlby*, du bruger, så filnavnet fremgår

Klik på Åbn

OBS: Budgettet skal derudover være åbent på din PC

Du kan stadig fortryde, ved at klikke på knappen Annuller



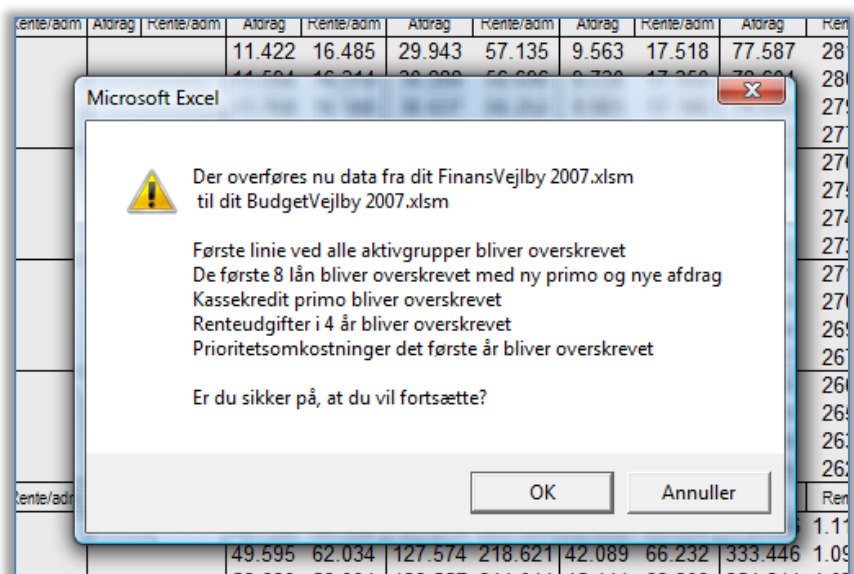
Følgende advarsel fremkommer.

Advarslen oplister de ting, der vil ske i budgettet.

Først når du trykker OK, vil overførslen gå i gang.

Trykker du Annuller, sker der ingen overførsel af data.

Uanset om du trykker OK eller Annuller, ender du i dit Budget på *Balance* arket



Du kan gentage din overførsel af data ligeså mange gange, du vil. Overførslen skriver oveni de tal, der er der – den sletter de gamle tal og indlægger de nye tal. I Budgettet vil kun være tallene fra den sidste overførsel.

Den automatiske overførsel kan kun bruges ved ejerskiftefinansiering til et almindeligt *BudgetVejlby* – ikke ved supplerende lån.

Hvis du tager et supplerende lån hjem, skal du selv manuelt indtaste tallene i budgettet.

Hvis du budgetterer fortsat drift – dvs. uden ejerskifte – skal du selv indtaste tallene manuelt – eller rette de overførte tal til. F.eks. vil der ikke være stiftelsesomkostninger på lånene, hvis du budgetterer fortsat drift.

Belåning efter ejerskifte

Når du skal belåne efter ejerskifte, er du bedst tjent med at have to *FinansVejlby* åbne. Du skal bruge din *FinansVejlby* fra dit ejerskifte til beregning af merværdi og låneudmåling mv., og så skal du bruge en anden *FinansVejlby* til at beregne dine lån i. De supplerende lån skal udregnes som enkeltlån og den effektive rente mv. indtastes i dit *FinansVejlby* fra ejerskiftet.

Arket Supplerende lån

Supplerende belåning hænger sammen med vurdering og lån fra ejerskiftet. Du er altså nødt til at lave beregningerne om supplerende lån i den *FinansVejlby*, du har lavet dit ejerskifte i.

Vurdering, investering og merværdi			Ejendom	Brugervejledning
Investeringen foretages	6	terminer efter overtagelse	Alternativ	Eksempel
Realkreditafrdrag	286.018	år til dato	Navn	cha
Realkredit - vurdering fra ejerskifte			Investering	Merværdi
Fast ejendom <i>incl kvote, staldinv., rettighed</i>	23.400.000		Fast ejendom/bygn.	75% 750.000
Besætning	2.000.000		Besætning	100% 300.000
Maskiner <i>excl staldinventar</i>	1.500.000		Maskiner	50% 0
I alt vurdering af den kontante handelsværdi	26.900.000		Staldinventar	75% 150.000
Reduktion for afkoblet støtte	-100.000		Mælkekvote	100% 0
Værdiansættelse excl. rettigheder	26.800.000		Betalingsrettigheder	100% 0
Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO	-1.500.000		Beholdninger	20.000 0%
Værdiansættelse belåningsværdi, SDO	25.300.000		I alt kontant	1.520.000
Fast ejendom + 30 %	30.290.000		Indkøringstab	200.000 0%
Realkredit belåningsværdi evt. løsrøreduktion	25.300.000		Likviditetsbehov *	1.720.000
				1.200.000
				Realkredit - vurdering incl merværdi
				Fast ejendom 24.300.000
				Besætning 2.300.000
				Maskiner 1.500.000
				I alt vurdering af den kontant 28.100.000
				Reduktion for afkoblet støtte -100.000
				Værdiansættelse excl. rettigh 28.000.000
				Rullende materiel, SDO/SDRO -1.500.000
				Værdiansættelse SDO 26.500.000
				Fast ejendom + 30 % 31.460.000
				Realkredit belåningsværdi ev 26.500.000

Figur 29 Udmåling af supplerende lån 1,5 år efter ejerskifte finansieringen skal laves i samme regneark, som ejerskiftet

Terminer efter overtagelse

I eksemplet her investeres der efter 6 terminer i en renovering og udvidelse af bedriften. For at der kan tages hensyn til de afdrag, der allerede er præsteret, skal antallet af terminer efter overtagelse indtastes. Modellen vil så opsummere afdragene i de første 6 terminer og trække dem fra lånenes oprindelige størrelse. Man får altså mulighed for at genbelåne den friværdi, som afdragene har givet.

Belåningsværdi fra overtagelsen, investering og merværdi

Vurderingen fra overtagelsen overføres automatisk fra arket *Finansplan*. Det forudsættes, at vurderingen ikke har ændret sig siden overtagelsen.

Investeringen indtastes i de blå felter. Her er der investeret 1.000.000 kr. i bygninger, 300.000 i besætning, 200.000 i staldinventar og 20.000 i beholdninger. Derudover forventes et indkøringstab på 200.000 kr. Likviditetsbehovet bliver i alt 1.720.000 kr.

Realkrediten vurderer bedriften som en helhed efter den foretagne investering. Principielt er det ligegyldigt for realkrediten, hvad investeringen har kostet – de ser på bedriftens værdi i handel og vandel **efter** investeringen. Forskellen mellem denne vurdering og den oprindelige vurdering kaldes merværdi. Merværdiprocenterne kan i meget sjældne tilfælde være over 100, men vil normalt ligge fra 50-100 % afhængig af harmoni, beliggenhed, produktionsomfang osv. I dette eksempel skønnes merværdien til at være 75 % hvad angår bygninger og inventar, men 100 % hvad angår besætning. Indkøringstab og beholdninger giver ingen merværdi.

Belåningsværdi efter gennemført investering bliver 26.500.000.

Udmåling af supplerende lån i realkredit

Lånegrænsen ved realkredit er 60 % af belåningsværdien, dvs. 15.900.000. Det nye realkreditlån skal respektere de eksisterende lån fra ejerskiftet. Da der er afdraget 6 terminer på dem, er de skrumpet lidt. Denne friværdi kan nu belånes igen. Modellen opsummerer de afdrag, der er præsteret på lånene indtil dato og fratrækker dette fra gælden ved ejerskiftet. Når gælden på de eksisterende lån falder, bliver der mere pant til det nye lån.

Finansieringsplan - med nye supplerende lån												
Realkredit												
Låne grænse	60%	af	26.500.000	korrekt	15.900.000							
Eksisterende realkredit, kontantværdi					-14.894.741	Realkredit fra ejerskifte minus de præsterede afdrag år til dato						
Plads til ny realkredit indenfor lånegrænse					1.005.259							
Lån	Fordelings pct.	Kursværdi	Obl.hovedstol	o/k	Kurs	Rente	Adm.bidrag	Løbetid	år	Afdragsfr	Før skat	Efter skat
Flex euro	100,0%	1.005.455	998.000	k	100,747	0,75	1,25%	30	0	0	2,12%	1,67%
Fastforrentet	0,0%	0	0	o	98	5	1,25%	30	0	0		
Flex lån	0,0%	0	0	k	97	2,9	1,25%	30	0	0		
Flex lån	0,0%	0	0	k	97	2,9	1,25%	30	0	0		
I alt	100%	1.005.455	Supplerende lån skal laves manuelt og nøjagtigt indtastes her									
Banklån												
Annuitetslån	korrekt	Kontant	Hovedstol	Annua/Serie	a eller s	Rente	Løbetid	Før skat	Efter skat			
Annuitetslån	0	0	0	a	7	15	0,00%	0,00%				
Annuitetslån	korrekt	Kontant	Hovedstol	Annua/Serie	a eller s	Rente	Løbetid	Før skat	Efter skat			
Annuitetslån	0	0	0	a	7	15	0,00%	0,00%				

Figur 30 Udmåling af nyt realkreditlån. Banklånet er fravalgt med nul i korrektionsfeltet, da selvfinansiering må stå for resten.

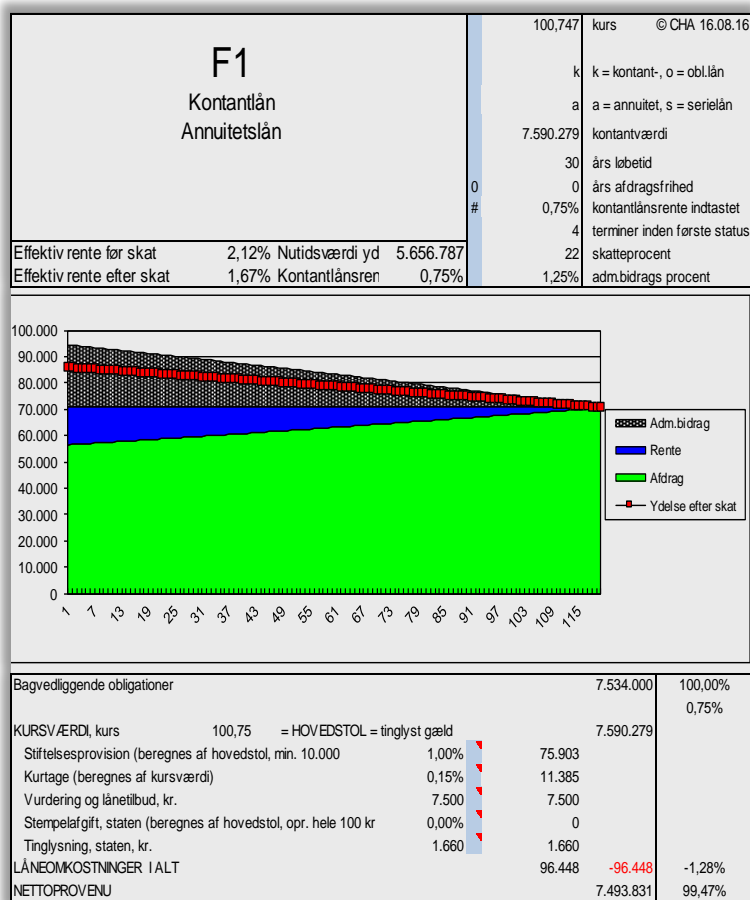
Det nye lån får en kontantværdi på 1.005.545. Der er altså endnu et stykke vej til likviditetsbehovet på 1.720.000.

Beregning af ydelser på det nye lån

Der laves en låneberegning i en anden *FinansVejlby* på det ønskede lån. Fremgangsmåden er som under enkeltlån tidligere. I dette tilfælde bliver det et 30 årigt flex lån med en effektiv rente på 2,12 %. Der laves en udskrift af lånet, da gæld og ydelser skal indtastes i *BudgetVejlby*. Fra udskriften indtastes effektiv rente og stiftelsesomkostninger i *FinansVejlby*.

Afstemning af likviditet

I dette eksempel tages der alene et realkreditlån, idet resten af likviditetsbehovet inkl. stiftelsesomkostninger på det nye lån skal klares af egenfinansieringen. Stiftelsesomkostninger på nye lån skal indtastes i det blå felt.



Figur 31 Beregning af nyt lån i NY FinansVejlby. Tal herfra tages ind i det gamle regneark.

Afstemning			Aktivering	Investering	Anskaffelse
- likviditetsbehov til investeringen	-1.720.000	summen af al kapitalbinding i investeringen *	Jord/bygninger	1.000.000	1.063.000
- stiftelsesomkostninger, nye lån	-96.000	stiftelsesomkostninger vedr. nye lån indtastet nedenfor	Besætning	300.000	300.000
= likviditetsbehov i alt	-1.816.000	Stiftelsesomk.	Maskiner	0	0
+ nyt realkredit	1.005.455	96.448	Staldinventar	200.000	212.000
+ bank 3	0		Mælkevote	0	0
+ bank 4	0		Betalingsrettighe	0	0
=egenfinansieringen (kassekredit)	-810.545	96.000 afrundet til hele tusinder	Beholdninger	20.000	20.000
			I alt	1.520.000	1.595.000
			Prioritetsomkostninger		21.000
			Omkostninger i alt		96.000

© CHA 16.08.16

Figur 32 Afstemning af likviditet med indtastning af stiftelsesomkostninger på det nye lån

Afstemningen af likviditeten er automatisk i den forstand, at det beløb, der ikke er dækket ved låntagning, forudsættes at kunne egenfinansieres. Her er banklån fravalgt, så egenfinansieringen bliver 810.545 kr. Investeringen vil altså være underfinansieret, når den tages ind i budgettet, og vil trække den manglende likviditet på kassekredit.

Til budgettet overføres kontantværdien af det nye realkreditlån som nyt lån.

Renter og afdrag overføres.

Anskaffelsværdierne overføres som investeringer.

Prioritetsomkostningerne udgiftsføres.

Supplerende lån kan kun laves manuelt. Der er ingen knap for overførsel af data.

Belåning af investering samtidig med ejerskiftet

Ofte vil det i praksis være sådan, at man umiddelbart efter overtagelse af en ejendom iværksætter en renovering, sanering eller udvidelse af produktionsapparatet. I sådanne tilfælde kan man få vurderet ejendommen, som om investeringen var sket, således at man låner til ejerskifte og investering samtidigt. Lånet kan enten løbe fra overtagelsen, eller der kan bruges en byggekredit indtil byggeriet er færdigt – under alle omstændigheder er lånet bevilget forud – et forhåndslån.

Fordele og ulemper

Det har følgende fordele

- at man kun skal igennem papirarbejdet med vurdering, valg af lån osv. én gang
- at man er på sikker grund finansieringsmæssigt mht. til det projekt, man alligevel hurtigt vil i gang med
- at man kan sammensætte belåningen i få store lån

Af ulemper ved denne fremgangsmåde bør fremhæves

- Det er en rigtig stor omvæltning at gå fra at være ansat til at være selvstændig. Man får ingen læretid som selvstændig, men springer direkte ud som bygherre også.
- Et par års erfaring i de eksisterende rammer kunne medføre en bedre helhedsløsning for bedriften. Store investeringer tager ikke skade af at blive gennemtænkt.

I det følgende er givet det samme tal eksempel som tidligere. Nu belånes investeringen så at sige før den står færdig.

Det forudsættes, at realkredit og bank er med på projektet til de angivne merværdier. Det er selvfølgelig i virkeligheden det store spørgsmål, men her forudsættes det.

Investering og merværdi

Som ved supplerende lån planlægges følgende investering, renovering og udvidelse af staldapparatet med skøn over realkreddittens merværdi:

	Investering	Merværdi
Bygninger	1.000.000	750.000
Besætning	300.000	300.000
Staldinventar	200.000	150.000
Beholdninger	20.000	0
Indkøringstab	200.000	0
I alt	1.720.000	1.200.000

Forskellen mellem likviditetsbehovet og merværdien bliver som før 520.000 kr.

I *FinansVejlby* gøres nu følgende:

- **Kontantprisen** fastholdes uændret, hvilket sikrer, at sælger ikke får noget af merprovenuet fra belåningen.

- Realkreditens **vurdering** incl. merværdi af investeringen indtastes som vurdering. Realkreditens låneudmåling sker nu ud fra den nye belåningsværdi, hvorved realkreditlånene øges.

Købspris og		Vurderingen ændres til den nye vurdering incl. merværdi		REALKREDIT Danmark		Nykredit		DLR Kredit %				
Ejendom Alternativ Navn												
Aftalt kontantpris												
Fast ejendom	21.000.000	Realkredit - vurdering og belåningsværdi		24.300.000		Udskriv begge sider						
Besætning	2.000.000	Fast ejendom incl. kvote, staldinventar, rettigheder		2.300.000								
Maskiner og inventar	3.000.000	Besætning		1.500.000								
Leveringsrettigheder		Maskiner										
Betalingsrettigheder	100.000	I alt vurdering af den kontante handelsværdi		28.100.000								
Beholdninger	800.000	Reduktion for afkoblet støtte, EU-reformen		-100.000		- aftalt pris på betalingsrettighederne						
I alt kontantpris	26.900.000	Værdiansættelse excl. betalingsrettigheder		28.000.000								
Kontantpris excl. bet.ret.	26.800.000	Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO		-1.500.000		- maskiner medtages ikke ved SDO						
Den offentlige ejendomsvurdering		Værdiansættelse, belåningsværdi SDO		26.500.000		= realkredit SDO udmåling						
Fast ejendom	20.000.000	Fast ejendom + 30% fast ejend-rettigheder		31.460.000		beregning af løsrøreduktion						
		Realkredit belåningsværdi evt. løsrøred.		26.500.000		den mindste af de to ovenfor						
Finansierungsplan - med nye lån												
Kontantprisen fastholdes uændret												
Realkredit	korr	korr	Slet korrektion på enkeltlån									
Låne grænse	60%	af 26.500.000		15.900.000								
Lån	Fordelings pct.	Kontant	Obl.hovedstol	Annuitet-Serie	Obi-Kontant	Kurs	Rent	Adm	Løb	Aldr	Før skat eff. rente	Efter skat eff. rente
Fastforrentet, 30 år	50,0%	7.949.589	8.080.000	a	o	98,386	2,0%	1,25%	30		3,54%	2,79%
F1, 30 år	50,0%	7.949.946	7.891.000	a	o	100,747	-0,2%	1,25%	30	10	1,33%	1,05%
Flex 2		0	0	a	o	96,575	2,0%	1,25%	30		0,00%	0,00%
Nyt realkredit		0	0	a	o	96,575	3,0%	1,25%	30		0,00%	0,00%
Flex4		0	0	a	o	96,575	4,0%	1,25%	30		0,00%	0,00%
I alt	100%	15.899.535										
Banklån												
Her kunne indtastes et større banklån, da investeringen jo er underfinansieret.												
Vækstlån												
Sælgerpantebrev												
Lån		Kontant	Hovedstol	Ann.-Serie		Kurs					Før skat eff. rente	Efter skat eff. rente
Bank	###	7.000.000	7.000.000	a		10					7,8%	7,8%
Familielån		0	0	a		10					0,00%	0,00%
Sælgerpantebrev		0	0	a		80	8,0%		15		0,00%	0,00%
Finansierungsplan												
Gaver		Kontant	Købsum								Før skat eff. rente	Efter skat eff. rente
Restfinansiering, kontant	14,9%	4.000.465	4.000.465								Eff. rente vejlet gns.	3,96%
Bank	26,0%	7.000.000	7.000.000									3,10%
Familielån												
Sælgerpantebrev												
Realkredit i alt	59,1%	15.899.535	16.029.946									
Kontant pris i alt	100,0%	26.900.000	27.030.411									
											KK-saldo primo	860.535
											Opsparing (likvid egenkapital)	5.000.000

KK saldo er steget i forhold til ejer-skiftet, men likviditeten vil blive stram, da der oprindeligt blev regnet med egenfinansiering

Overførsel til budgettet

Omkostningsarket beregner de fulde omkostninger ved såvel ejerskifte som belåningen af investeringen. Omkostningerne aktiveres kun på kontantprisen (ikke på investeringen), men det kan evt. korrigeres ved at indtaste en anden fordeling af aktiverne. Dog er det de forøgede omkostninger, der fordeles, så fejlen er ikke stor.

Anskaffelsesværdier overføres til åbningsbalancen.

Gæld overføres til åbningsbalancen.

Kassekreditsaldoen overføres sammen med bil til åbningsbalancen i budgettet, og egenkapitalen kan afstemmes til 5.050.000 kr. som før ejerskiftet.

Investeringer overføres til investeringsafsnittet.

Ydelser og prioritetsomkostninger indtastes i budgettet og man er i gang.

Her kan man overføre tallene automatisk til budgettet ved et klik. Se afsnittet "Overførsel af ejerskiftetal fra finans til budget med ét klik".

Investeringerne skal dog indtastes manuelt.

Interessentskaber

Køb af halvpart i et interessentskab er nemmest at håndtere, hvis man sætter prisen på halvparten ind som pris og halvdelen af vurderingen ind som vurdering.