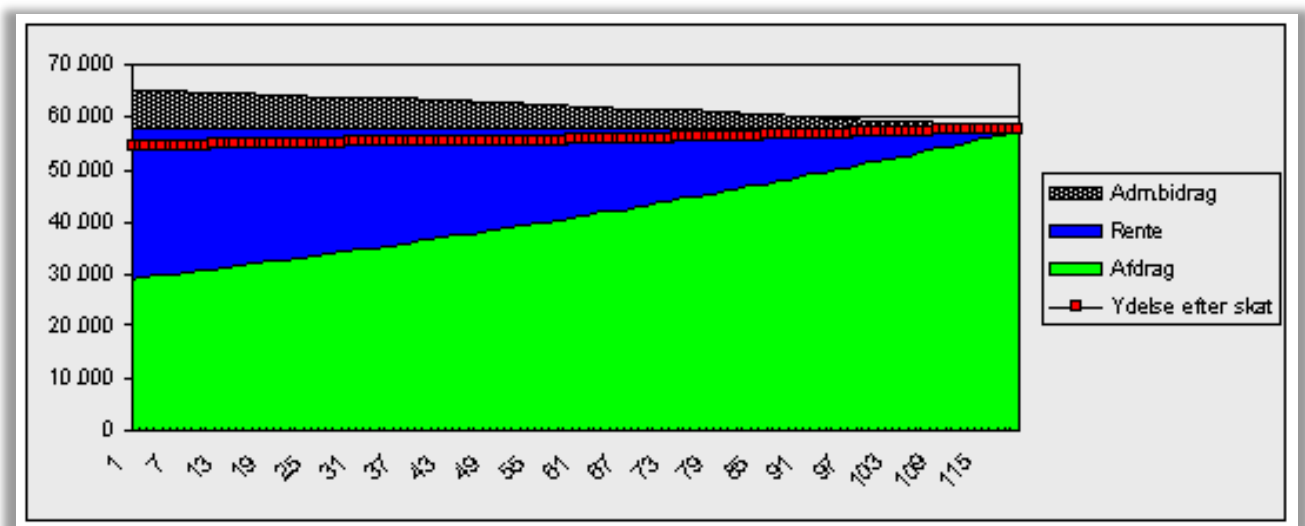


FinansVejlby20.0

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
Kort-rente lån	9
Budgetforudsætning	13
Ejerskiftefinansiering - ejerskifte i fri handel	14
Arket <i>Finansplan</i>	14
I alt kontantpris	14
Realkredittens vurdering af den kontante handelsværdi	14
Reduktion for betalingsrettigheder	14
Reduktion for rullende materiel	14
Realkredittens belåningsværdi SDO.....	14
Løsrereduktion	15
Den offentlige ejendomsvurdering	15
Lånegrænse 70 % - dog oftest i praksis 60 %.....	15
Slet korrektion på enkeltlån	15
Fordelingsprocent	16
Kursværdi og obligationshovedstol	16
Banklån, sælgerpantebrev og vækstlån	16
Finansieringsplan	17
Afdragsprofil.....	17
Effektiv rente vejet gennemsnit.....	18
Arket <i>Omk. og restfinans</i>	19
Handelsomkostninger	19
Låneomkostninger	19
Afstemning af kassekredit primo	20
Afstemning af egenkapital primo.....	21
Afstemning med amortiseret kostpris	21
Aktivering af handelsomkostninger	21
Arket <i>Ydelser</i>	24
Overførsel af ejerskiftetal fra finans til budget med ét klik	24
Belåning efter ejerskifte	27
Arket <i>Supplerende lån</i>	27
Terminer efter overtagelse	27
Belåningsværdi fra overtagelsen, investering og merværdi	27
Udmåling af supplerende lån i realkredit	28
Beregning af ydelser på det nye lån.....	28
Afstemning af likviditet	28
Belåning af investering samtidig med ejerskiftet	30

Fordele og ulemper	30
Investering og merværdi	30
Overførsel til budgettet	32
Interessentskaber	32
Bilag 1 – Amortisering af flexlån	33

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, vækstfond eller sælgerpantebrev, annuitets- eller serielån, evt. afdragsfrihed
Lån 7	Banklån, vækstfond eller sælgerpantebrev, annuitets- eller serielån, evt. afdragsfrihed
Lån 8	Banklån, vækstfond eller sælgerpantebrev, annuitets- eller serielån, evt. afdragsfrihed
Lån 9	Banklån, vækstfond eller sælgerpantebrev, annuitets- eller serielån, evt. afdragsfrihed
Lån 10	Banklån, vækstfond eller sælgerpantebrev, annuitets- eller serielån, evt. afdragsfrihed
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 korrigerer automatikken.

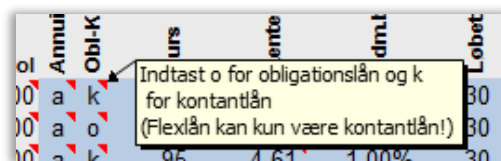


Figur 1 Eksempel på brug af korrektionsfelt. Hvis feltet under "korr" bruges vil det vises som "###" og automatikken overskrives

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. Viser 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.

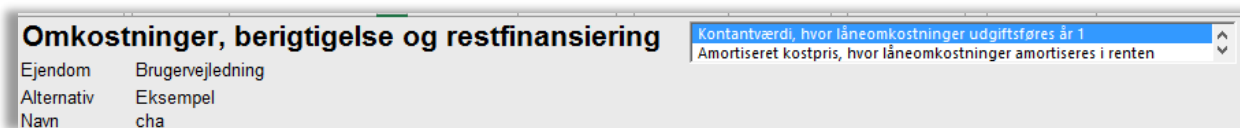


Figur 3 På hver side øverst er en kopi-knap, der kopierer siden til udklipsholderen klar til indsættelse i Word

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 forenkede 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 99,05
- o for obligationslån (ikke nul, men bogstavet o)
- 5.000.000 i kontantværdi
- 30 års løbetid
- 4 % i pålydende rente

Fastforrentet, 30 år Obligationslån Annuitetslån	#	99,05	kurs	© CHA 27.05.16	
	o	o	k = kontant-, o = obl.lån		
		a	a = annuitet, s = serielån		
	#	5.000.000	kontantværdi		
	#	30	års løbetid		
	0	års afdragsfrihed			
	4	4 % pålydende rente			
	4	4 terminer inden første status			
Effektiv rente før skat	5,73%	Nutidsværdi yd	5.168.021	22	skatteprocent
Effektiv rente efter skat	4,49%	Nominel rente	4,00%	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. Administrationsbidraget på 1,25 % f.eks. kommer fra arket Finansplan.

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, hvis man ønsker at vurdere skattens indflydelse på netop dette lån
- 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 5,73 % p.a. før skat.

Lånet har en kontantværdi på 5.000.000 kr., men da kursen er 99,05 giver det et kurstab på 47.956 kr. svarende til 0,95 % af hovedstolen. Resten af omkostningsberegningen er med standardsatser. Det er muligt at korrigere stiftelsesomkostningerne hver for sig i det blå felt, hvis man har bedre oplysninger end automatikken. Der er kommentarer til hvert felt.

Hvis vi f.eks. fjerner kurstabet ved at bruge kurs 100 og stiftelsesomkostningerne ved at korrigere dem væk i de blå felt, vil en ny effektiv rente fremkomme. Den bliver nu 5,35 %. Pålydende rente er 4 %, administrationsbidraget er 1,25 % så hvorfor bliver den ikke 5,25 %?

HOVEDSTOL = pålydende = tinglyst gæld			5.047.956	100,00%
Kurstab			-47.956	-0,95%
KURSVÆRDI, kurs	99,05		5.000.000	
Stiftelsesprovision (beregnes af hovedstol, min. 10.000))	1,00%		50.480	
Kurtage (beregnes af kursværdi)	0,13%		6.500	
Vurdering og lånetilbud, kr.	7.500		7.500	
Stempelafgift, staten (beregnes af hovedstol, hele 100 kr)	1,50%		75.800	
Tinglysning, staten, kr.	1.660		1.660	
LÅNEOMKOSTNINGER I ALT			141.940	-141.940
NETTOPROVENU			4.858.060	96,24%

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

Der er 4 terminer på et år, hvorfor renters rente hæver den effektive rente fra 5,25 til 5,35 %.

Kurstab og stiftelsesomkostninger betyder altså, at den effektive rente stiger fra 5,35 % til 5,73 %.

Prøv at lave samme låneberegning for et serielån. Hvorfor får du ikke præcis samme effektive rente?

Kort-rente 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.

F1 Kontantlån Annuitetslån	#	100,684	kurs	© CHA 27.05.16
	k	k	k = kontant-, o = obl.lån	
		a	a = annuitet, s = serielån	
	#	5.000.000	kontantværdi	
		30	års løbetid	
		0	års afdragsfrihed	
	0	0,4512	kontantlånsrente indtastet	
		4	terminer inden første status	
Effektiv rente før skat	1,94%	Nutidsværdi yd	3.615.812	
Effektiv rente efter skat	1,55%	Kontantlånsren	0,45%	
			1,25%	adm.bidrags procent

Figur 7 F1 lån indtastet i FinansVejlby. Kurs og kontantlånsrente skal hentes fra Realkredit Danmarks beregninger

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 F1 over 30 år med en kontantværdi på 5.000.000 kr. Noter **kurs** og **pålydende rente / kontantlånsrenten** ned.

Detaljer	Omkostninger	Terminer	Grafisk overblik
Nyt lån 1: FlexLån® F1K, 30 år, 5.000.000 DKK			
			Nyt lån 1
Beløb vist i valuta			DKK
1. års ydelse før skat			231.660,66
- heraf afdrag			166.286,14
1. års ydelse efter skat			217.278,26
Beløb til udbetaling			4.858.340,00
Aftalebeløb			5.000.000,00
Obligationskurs			101,603
Obligationshovedstol			4.921.085,47
Nutidsværdi			4.942.538,08
Skatteprocent			22,0000
Bidragsprocent			1,2500
Kontantlånsrente i %			0,0740
Effektiv rente før skat i %			1,4320
Effektiv rente efter skat i %			1,1327
Årlige omkostninger i %			1,6
Diskonteringsrente i %			1,1327

Figur 8 Resultatet af beregningen af F1 lånet i Realkredit Danmarks låneberegner

Gå til *FinansVejlby*

- Indtast **kursen** på 101,603
- Indtast k for kontantlån, da dette lån er et kontantlån
- Indtast aftalebeløb som kontantværdi på 5.000.000
- Indtast **kontantlånsrenten** på 0,074 %
- Skift beregningsdato til første næstkommende terminsdato – dvs. 1. januar, 1. april, 1. juli eller 1. oktober. Hvis beregningsdato er imellem terminerne passer det ikke med FinansVejlby, fordi første terminsydelse bliver "skæv".

F1 Kontantlån Annuitetslån		#	101,603	kurs	© CHA 27.05.16
		k		k	k = kontant-, o = obl.lån
		a		a	a = annuitet, s = serielån
		#	5.000.000		kontantværdi
				30	års løbetid
				0	års afdragsfrihed
		0	0,074		kontantlånsrente indtastet
		2		2	terminer inden første status
Effektiv rente før skat	1,55%	Nutidsværdi yd	3.480.652	22	skatteprocent
Effektiv rente efter skat	1,25%	Kontantlånsren	0,074%	1,25%	adm.bidrags procent

Figur 9 F1 lånet indtastet i FinansVejlby. Kurs og kontantlånsrente indtastet fra Realkredit Danmarks beregner.

Vis lån	
<input type="button" value="Detaljer"/> <input type="button" value="Omkostninger"/> <input type="button" value="Terminer"/> <input type="button" value="Grafisk overblik"/>	
Nyt lån 1: FlexLån® F1K, 30 år, 5.000.000 DKK	
	Nyt lån 1
Samlede omkostninger	141.660,00
Omkostninger til os	65.000,00
- stiftelsesprovision	50.000,00
- kurtage	7.500,00
- lånesagsgebyr	7.500,00
- ekspedition af ejendomssag	0,00
Omkostninger andre	76.660,00
- var. tinglysningsafgift	75.000,00
- fast tinglysningsafgift	1.660,00

Figur 10 Den automatiske beregning af stiftelsesomkostninger i Realkredit Danmarks beregner

Beregningen af stiftelsesomkostninger er helt på linje med RD's beregning. Der er stiftelsesomkostninger for 141.660 kr. F1 er et kontantlån, hvor kreditforeningen sælger obligationerne og gør

kontantværdien heraf til hovedstol. Pålydende af solgte obligationer benævnes bagvedliggende obligationer eller obligationshovedstol.

Bagvedliggende obligationer			4.921.115	100,00%
				1,60%
KURSVÆRDI, kurs	101,60	= HOVEDSTOL = tinglyst gæld	5.000.000	
Stiftelsesprovision (beregnes af hovedstol, min. 10.000)		1,00%	50.000	
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)		1,50%	75.000	
Tinglysning, staten, kr.		1.660	1.660	
LÅNEOMKOSTNINGER I ALT			141.660	-141.660
NETTOPROVENU			4.858.340	98,72%

Figur 11 Den automatiske beregning af stiftelsesomkostninger i FinansVejlby stemmer med Realkredit Danmarks beregning.

Vis lån					
<input type="button" value="Detaljer"/> <input type="button" value="Omkostninger"/> <input type="button" value="Terminer"/> <input type="button" value="Grafisk overblik"/>					
Nyt lån 1: FlexLån® F1K, 30 år, 5.000.000 DKK					
Gem som fil					
År eller termin	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Afdrag	Rente og bidrag	Kontant-restgæld
Sep. 2016	58.110	54.469	41.560	16.550	4.958.440
Dec. 2016	57.980	54.369	41.568	16.412	4.916.872
2016	116.090	108.838	83.128	32.962	4.916.872
2017	230.621	216.481	166.348	64.274	4.750.525

Figur 12 Beregning af ydelser fra Realkredit Danmarks beregner.

Beregning af ydelsen giver en forskel mellem Realkredit Danmarks beregner og *FinansVejlby*. Som det ses, er beregningen af renter ens i første termin, mens afdraget er højere i Realkredit Danmark end i *FinansVejlby*. Det kan vises (bilag 1), at én termin mindre gør forskellen, så passer afdragssiden også. Dog ser det også ud til, at Realkredit Danmarks beregner hæver renteberegningen undervejs, mens *FinansVejlby* kører med samme rente i alle terminer. Afvigelsen er dog ikke større, end at "Årlige omkostninger i procent" på 1,6 % godt kunne være afrundet fra *FinansVejlby*s beregning af effektiv rente på 1,55 % på Figur 9.

YDELSE	Termin	Primo	Afdrag	Rente + adm		Afdrag	Rente+adm
	1	5.000.000	41.210	16.550			
	2	4.958.790	41.217	16.414	>årlig sum>	82.427	32.964
	3	4.917.573	41.225	16.277			
	4	4.876.348	41.233	16.141			
	5	4.835.115	41.240	16.004			
	6	4.793.875	41.248	15.868	>årlig sum>	164.946	64.290

Figur 13 Beregning af ydelser i FinansVejlby.

Budgetforudsætning

Hvis man budgetterer med kortrente-lån, er man nødt til at gætte på, hvad den korte rente vil være i budgetperioden. Kun hvis man regner med, at dagens niveau holder alle fire år, er det rimeligt at lægge sig på det.

Hvis man mener, niveauet i gennemsnit i perioden nærmere er en halv procent højere, må man lægge sig på det. Men uanset niveau, skal der regnes følsomhed på renten, fordi man ikke som ved de fastforrentede lån kan være sikre på ydelsen i perioden.

Hvad betyder en rentestigning på 1, 2 eller 3 % for resultatet? Hvor meget må den korte rente stige, før der er underskud?

Ejerskiftefinansiering - ejerskifte i fri handel

Arket Finansplan

I det følgende gennemgås nedenstående 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 der kan placeres et lån i ejendommen, skal realkrediten vurdere ejendommens kontante handelsværdi. Realkrediten vurderer ejendommens kontante handelsværdi incl. de medfølgende betalingsrettigheder. 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.

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. Lånene 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.

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.

Realkredit - vurdering og belåningsværdi	
Fast ejendom incl. kvote, staldinventar, rettigheder	23.500.000
Besætning	2.000.000
Maskiner	1.500.000
I alt vurdering af den kontante handelsværdi	27.000.000
Reduktion for afkoblet støtte, EU-reformen	-100.000 - aftalt pris på betalingsrettighederne
Værdiansættelse excl. betalingsrettigheder	
Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO	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	
Fast ejendom + 30% fast ejendomsrettigheder	
Realkredit belåningsværdi evt. løsrøret.	

Figur 14 Korrektionen for rullende materiel kan overskrives, hvis de klassiske danske realkredit-obligationer bruges.

Løsrereduktion

Realkreditten sikrer sig ydermere mod at belåne løsreret i ejendommen, idet de maksimalt vil låneudmåle ud fra værdien af fast ejendom + 30 %. Løsrerets 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 realkreditten.

Købspris og vurdering		Skatte%	22			
Ejendom	Brugervejledning	Rente, diskont.	5,00%			
Alternativ	Eksempel					
Navn	cha					
Aftalt kontantpris		Realkredit - vurdering og belåningsværdi				
Fast ejendom	21.000.000	Fast ejendom incl. kvote, staldinventar, rettigheder	23.400.000			
Besætning	2.000.000	Besætning	2.000.000			Udskriv begge sider
Maskiner og inventar	3.000.000	Maskiner	1.500.000			
Leveringsrettigheder		I alt vurdering af den kontante handelsværdi	26.900.000			
Betalingsrettigheder	100.000	Reduktion for afkoblet støtte, EU-reformen	-100.000			- aftalt pris på betalingsrettighederne
Beholdninger	800.000	Værdiansættelse excl. betalingsrettigheder	26.800.000			
I alt kontantpris	26.900.000	Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO	-1.500.000			- maskiner medtages ikke ved SDO
Kontantpris excl. bet.ret.	26.800.000	Værdiansættelse, belåningsværdi SDO	25.300.000			= realkredit SDO udmåling
Den offentlige ejendomsvurdering		Fast ejendom + 30% fast ejend-retligheder	30.290.000			beregning af løsrereduktion
Fast ejendom	20.000.000	Realkredit belåningsværdi evt. løsrered.	25.300.000			den mindste af de to ovenfor

Figur 15 Kontantpris, vurdering og belåningsværdi på en ejendom

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 % - dog oftest i praksis 60 %

Lånegrænsen for realkredit er 70 % af belåningsværdien forudsat, at realkreditten 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 60 %, som er det typiske i praksis, svarende til 15.180.000 – nemlig 60 % af belåningsværdien på 25.300.000.

Slet korrektion på enkeltlån

Hvis man har indtastet korrektioner på enkeltlånene, vil der på arket *Finansplan* stå "Korr" med rødt ud for det pågældende lån. Man kan slette alle korrektioner på enkeltlånene ved at trykke på knappen "Slet korrektion på enkeltlån". Alle lånene bliver derved styret 100 % fra arket *Finansplan*.

I dette eksempel er der ikke korrektioner på enkeltlånene.

		Slet korrektion på enkeltlån	
korr	15.180.000		
	Kontant	Obl.hovedstol	
Korr	7.589.829	7.859.000	
	7.589.829	7.859.000	

Figur 16 Et klik på knappen sletter, hvad der måtte være af korrektioner på enkeltlånene

Finansieringsplan - med nye lån		Slet korrektion på enkeltlån		Annuitet-Serie		Obl.-Kontant		Kurs		Rente		Adm.bidrag%		Løbetid år		Afdragsfri år		Før skat		Efter skat	
Realkredit	korrr	af	korrr	Kontant	Obl.hovedstol													eff. rente		eff. rente	
Låne grænse	60%	af	25.300.000	15.180.000																	
Lån		Fordelings pct.		Kontant	Obl.hovedstol																
Fastforrentet, 30 år		50,0%		7.590.480	7.715.000	a	o	98,386		2,0%		1,25%	30					3,67%		2,92%	
F1, 20 år		50,0%		7.590.279	7.534.000	a	k	100,747		-0,2%		1,25%	30	10				1,42%		1,14%	
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%		15.180.759																	

Figur 17 Eksempel på en 50/50 finansiering i realkredit

Fordelingsprocent

Valg af lån i realkredit styres ved indtastning af procenter. Sammensætningen af lånene har betydning for afdragsbyrde og effektiv rente. Hvis man taster 0 i alle de blå felter, bliver der finansieret 100 % med lån 1. Man kan frit tekste de 5 lån, som man vil. Her er tastet "Fastforrentet, 30 år" til det første lån, som er et fastforrentet obligationslån. Lån 2 er et flex lån, og da disse pr. definition er kontantlån, er der tastet k for kontantlån og kontantlånsrenten, der p.t. er negativ, er indtastet. I dette eksempel antages det, at flexrenten holder sig nede i budgetperioden.

Der er valgt en kombinationsstrategi med 50 % fast forrentet, 30 år, og 50 % flex, 30 år, men med 10 års afdragsfrihed. Aktuelle kurser, pålydende rente og kontantlånsrente indtastes her og overføres af programmet til det enkelte lån, hvor der beregnes ydelser og effektiv rente. Bidragsats er til forhandling, men som nyetableret er det nok svært at komme længere ned end 1,25 %.

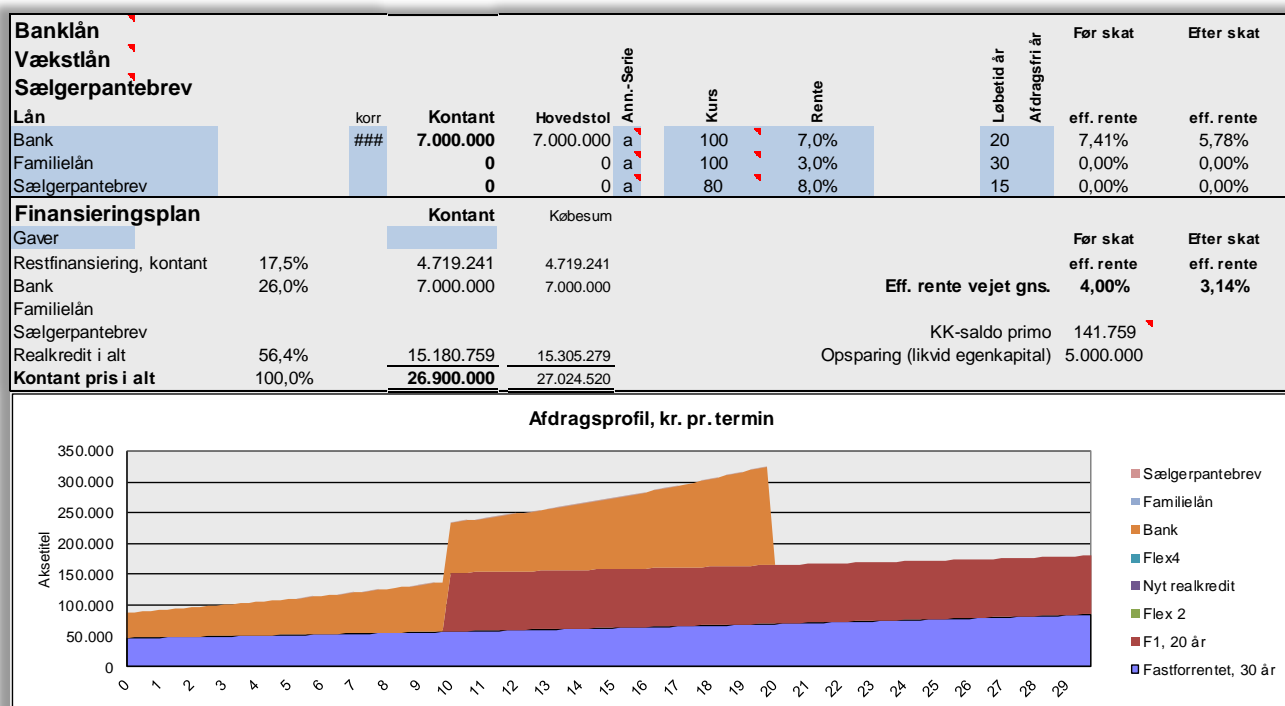
Kursværdi og obligationshovedstol

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 nød til at indfri obligationsrestgælden, hvis man vil ud af lånet.

Banklån, sælgerpantebrev og vækstlån

I dette eksempel er resten af finansieringen klaret af bank og købers opsparing. Køber har ved siden af sin opsparing haft en heldig hånd med salg af sin ejerbolig. Da køber kommer med 5 mio. kr., er banken endda gået med til en løbetid på 20 år, så afdragsbyrden lettes.



Figur 18 Eksempel på finansiering med meget stor udbetaling.

Modellen afstemmer selv banklånets størrelse ud fra kontantprisen og uden hensyntagen til evt. stor opsparing ved køber, men i dette tilfælde er banklånet korrigeret ned til 7 mio. kr. manuelt pga. den store kontante udbetaling. Hvis ikke der i dette tilfælde var korrigeret manuelt, var banklånet blevet på 11,7 mio. kr. og kassekrediten primo 4.841.759 kr. Modellen fylder altså op med banklån, indtil kontantprisen er finansieret, medmindre man korrigerer manuelt.

I dette eksempel kommer realkredit til at stå for 56,4 % af finansieringen, banken for 26 % af finansieringen, mens køber selv kommer med 17,5 %.

Finansieringsplan

Finansieringsplanen viser den samlede finansiering af ejendommen. Den summerer til den aftalte kontantpris, der er indtastet. Det er den pris, der skal finansieres. Købesummen er også beregnet, men bruges kun som beregningsgrundlag for stempelberegningen.

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

Afdragsprofil

Afdragsprofilen vises grafisk nederst på arket. Da flex-lånet starter med 10 års afdragsprofil, bliver der plads til at afdrage på banklånet – dog ikke på 10 år. Det ville have givet for stor afdragsbyrde de første 10 år. Selv med 10 års afdragsfrihed, skal der mellem 100 til 150 tkr. afsted hvert år som afdrag, og det bliver endnu værre i de mellemste 10 år. Afdrag står ikke på resultatopgørelsen – det gør kun renterne – men til gengæld binder afdragene likviditet. Afdrag giver ikke egenkapital.

Det gør resultatet. Det er når man tjener pengene, man får egenkapitalen, om man så bruger likviditeten på afdrag eller sætter dem på en bankbog er i princippet ligegyldigt – egenkapitalen kommer af at tjene mere end man bruger – ikke af afdrag.

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 4 %. Flex-lånet trækker ned, det fastforrentede og især banklånet trækker op ad.

Samtidig oplyses købers likvide opsparing, der først indtastes på næste ark, samt den kassekredit primo, modellen har beregnet på næste ark.

Arket Omk. og restfinans

Handelsomkostninger

Under handelsomkostninger beregnes ejendomsmægler honorar samt advokat og stempel. 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 fordeling 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. skødet¹. Køber betaler selv sin egen advokat/ejendomsrådgiver.

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. Køber har forhandlet honorar til egen advokat/ejendomsrådgiver ned til 75.000 kr., der er indtastet i korrektionsfeltet. Køber har i alt handelsomkostninger på 139.000 kr.

Handelsomkostninger		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/ejendomsrådgiver	##	Korr.	100%	75.000	- af kontant pris
Skøde, variabel tinglysningsafgift		0,60%	50%	63.292	63.292 af fast ejd. dog mindst af off. vurdering. Familiehandel - 15 %
Skøde, fast tinglysningsafgift		1.660	50%	830	830
I alt Handelsomkostninger (afrundet hele tusinder)				139.000	333.000

Figur 19 Eksempel på at køber og sælger deler skødeomkostningerne. Køber betaler egen rådgiver, mens sælger betaler ejendomsmægler.

Låneomkostninger

Låneomkostninger		Sats	Købers andel	I alt	standard
Realkredit- og andre lån	korr				
Stiftelsesprovision (hovedstol)		1,00%	100%	153.053 af realkredits hovedstole	153.053
Kurtage (kursværdi)		0,15%	100%	22.771 af realkredits kursværdi	23.296
Vurdering og lånetilbud		7.500	100%	22.500 pr. etableret lån	22.500
Stempel (hovedstol)	Korr. realkredit>	1,50%	100%	175.500 af samtlige låns hovedstole	405.200
Tinglysningsgebyr		1.660	100%	4.980 pr. etableret lån	4.980
Korrektion af omkostninger			100%		-
I alt låneomkostninger				378.804	609.000
Handels- og låneomkostninger i alt (afrundet hele tusinder)				518.000	

Figur 20 Eksempel på, at køber betaler 100 % af låneomkostningerne. Dog er der overtaget stempel fra sælgers lån i ejendommen, hvorved stempel falder fra over 400 tkr. til godt 175 tkr.

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 405.200 kr. og 175.500 kr. svarende til knap 230.000 kr.

¹ 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 518.000 kr. afrundet til hele tusinder, som sagtens kan dækkes af købers opsparing.

Afstemning af kassekredit primo

Afstemningen af likviditet tager udgangspunkt i købers opsparing, der skal indtastes her. Langt størstedelen af købers opsparing går til udbetaling, idet Finansplan som restbeløb trækker 4.719.241 kr.

Derefter følger de handels- og låneomkostninger, som køber skal betale, delt i de omkostninger, der aktiveres og de omkostninger, der skal resultatføres. De aktiverede omkostninger betaler køber primo, dvs. at han i denne afstemning likviditetsmæssigt belastes af de 139.000 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 kassekredit og egenkapital i åbningsbalancen

Afstemning af likviditet i åbningsbalancen

Købers likvide opsparing	5.000.000	<i>likvid opsparing på etablerings- og iværksætterkonti + kontant beholdning</i>
+/- Restbeløb fra Finansplan	-4.719.241	<i>som køber skal betale til sælger</i>
- købers handelsomkostninger, der aktiveres	-139.000	<i>som køber betaler som et tillæg til prisen</i>
- købers låneomkostninger, der udgiftsføres	-308.304	<i>som tilbageholdes eller opkræves af långiverne</i>
= Rest til kassekrediten, likviditet til drift	-166.545	<i>likviditet til driften - efter betaling af skøde- og låneomkostninger</i>
som består af		
Prioritetsomkostninger i første måned	-308.304	<i>indtastes som prioritetsomkostning første år i BudgetVejlby</i>
Kassekredit saldo primo BudgetVejlby	141.759	<i>indtastes som primo kassekredit i BudgetVejlby</i>

Afstemning af egenkapital i åbningsbalancen

Landbrugsaktiver, anskaffelsespris	27.039.000	<i>landbrugsaktiver incl. aktiverede skødeomkostninger</i>
+ Bil og andre personlige aktiver	50.000	<i>bil og andre aktiver skal tages med over i BudgetVejlby åbningsbalance</i>
- lån kontantværdi	-22.180.759	<i>Lån overføres som kontantværdi</i>
- låneomkostninger	-308.304	<i>som køber betaler og udgiftsfører som prioritetsomkostninger</i>
+/- kassekredit primo	141.759	<i>som ovenfor</i>
= Egenkapital til drift	4.741.696	<i>den egenkapital, der er at stå imod med driftsmæssigt (efter handlens omkostninger)</i>
som består af		
Prioritetsomkostninger i første måned	-308.304	<i>tab af egenkapital første måned ved udgiftsførsel af låneomkostninger</i>
Egenkapital primo BudgetVejlby	5.050.000	<i>svarende til købers egenkapital før køb</i>

Figur 21 Afstemning af kassekredit og egenkapital i en handel med stor udbetaling

De omkostninger, der ikke er aktiveret, vil i denne afstemning blive afregnet likviditetsmæssigt efter primo, dvs. i den første måned af budgetåret, så de kan blive resultatført som prioritetsomkostninger.

Tilbage til at finansiere driften, når alle handels- og låneomkostninger er betalt, bliver en saldo på kassekrediten på minus 166.304. Men det er ikke den saldo, kassekrediten har i åbningsbalancen, fordi låneomkostninger skal føres over resultatopgørelsen som prioritetsomkostninger. Primo kassekredit i åbningsbalancen bliver i stedet 141.759. Låneomkostningerne på 308.304 er så at sige parkeret på kassekrediten, så de kan blive ført som prioritetsomkostning i det første budgetår.

Afstemning af egenkapital primo

Næste afstemning gælder egenkapitalen i åbningsbalancen. Her er indtastet værdi af gældfri bil til 50.000 kr. Køber har ikke andre personlige og gældfri aktiver. Derudover indgår ejendommens kontantpris incl. aktiverede omkostninger, alle lånene fra *Finansplan*, låneomkostningerne og kassekreditens 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 50.000 + en likvid opsparing på 5.000.000 – i alt 5.050.000 kr.

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, da 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	5.000.000	<i>likvid opsparing på etablerings- og iværksætterkonti + kontant beholdning</i>
+/- Restbeløb fra Finansplan	-4.719.241	<i>som køber skal betale til sælger</i>
- købers handelsomkostninger, der aktiveres	-139.000	<i>som køber betaler som et tillæg til prisen</i>
- købers låneomkostninger, der amortiseres	-308.304	<i>som tilbageholdes eller opkræves af långiverne</i>
Kassekredit saldo primo BudgetVejlby	-166.545	<i>indtastes som primo kassekredit i BudgetVejlby</i>

Afstemning af egenkapital i åbningsbalancen

Landbrugsaktiver, anskaffelsespris	27.039.000	<i>landbrugsaktiver incl. aktiverede skædeomkostninger</i>
+ Bil og andre personlige aktiver	50.000	<i>bil og andre aktiver skal tages med over i BudgetVejlby åbningsbalance</i>
- lån nettoprovenu	-21.872.455	<i>lån overføres som nettoprovenu, dvs. kontantværdi minus omkostninger</i>
+/- kassekredit primo	-166.545	<i>som ovenfor</i>
Egenkapital primo BudgetVejlby	5.050.000	<i>svarende til købers egenkapital før køb</i>

Figur 22 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 stå i balancen med nettoprovenu, idet alle omkostninger vedr. lånet kommer ud via renter. Afstemning af egenkapital og likviditet bliver derved mere overskuelig.

Aktivering af handelsomkostninger

Handelsomkostninger er 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 handelsomkostningerne.

I *FinansVejlby* afrundes omkostningerne til hele tusinde for overskuelighed. Hvis de ikke var afrundet, ville aktiveringen præcist svare til den skattemæssige opgørelse af anskaffelsessummerne.² I *FinansVejlby* bruges de også som indgangsværdierne i driftsbudgettet.

² Jf. SEGES: "Skat for landmænd", 3. udgave 2014, s. 156-157

Aktivering af handelsomkostningerne

	Kontantpris		Tinglysning	Skøde	→	Anskaffelses-
			omk.	skrivning		pris
Fast ejendom	21.000.000					
- heraf bygninger		5.000.000	15.000	14.000	→	5.029.000
- heraf grundforbedr					→	
- heraf stuehus		2.000.000	6.000	6.000	→	2.012.000
- heraf jord		14.000.000	43.000	39.000	→	14.082.000
Betalingsrettigheder(EU)	100.000		→		→	100.000
Leveringsrettigheder	0		→		→	
Inventar	3.000.000					
- heraf inventar markredskaber		1.500.000	→	4.000	→	1.504.000
- heraf inventar husdyrbrug		1.500.000	→	4.000	→	1.504.000
- heraf inventar andet		0	→		→	
Besætning	2.000.000		→	6.000	→	2.006.000
Beholdninger	800.000					
- heraf beholdninger egen avl		700.000	→	2.000	→	702.000
- 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	75.000		27.039.000

Omkostninger pr. aktiv er afrundet til hele tusinder

Figur 23 Fordeling af den samlede kontantpris på de forskellige aktiver og aktivering af handelsomkostningerne.

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 14.082.000 kr.

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

Arket Ydelser

På arket *Ydelser* opsummeres ydelser og primo gæld på alle optagne lån. Standard er det kontantværdien, der overføres som værdien af gæld – og altså ikke restgælden. Forenklingen kommer af, at der ved at bruge kontantværdi kan afstemmes mellem låneudmåling og åbningsbalancen i budgettet.

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

YDELSE		Overfør aktiver, lån, ydelser og prioritetsomkostninger til et åbent BudgetVejlby....														Fjern #####			
		Fastforrentet, 30 år Real1		F1 Real2		Flex 2 Real3		Nyt realkredit Real4		Flex4 Real5		Bank Lån6		Familie lån Lån7		Sælgerpantebre Lån8		I alt Alle lån	
Primo		7.590.480		7.590.279						7.000.000						22.180.759			
Termin	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Ydelse
1	47.077	62.684	56.462	37.951							40.747	122.500					144.286	223.136	367.422
2	47.313	62.302	56.568	37.669							41.460	121.787					145.340	221.758	367.098
3	47.549	61.917	56.674	37.386							42.185	121.061					146.408	220.365	366.774
4	47.787	61.531	56.780	37.103							42.923	120.323					147.491	218.957	366.448
5	48.026	61.143	56.887	36.819							43.675	119.572					148.587	217.534	366.121
6	48.266	60.753	56.993	36.535							44.439	118.808					149.698	216.095	365.793
7	48.507	60.360	57.100	36.250							45.217	118.030					150.824	214.640	365.464
8	48.750	59.966	57.207	35.964							46.008	117.239					151.965	213.169	365.134
9	48.994	59.570	57.315	35.678							46.813	116.434					153.121	211.682	364.803
10	49.239	59.172	57.422	35.391							47.632	115.614					154.293	210.178	364.471
11	49.485	58.772	57.530	35.104							48.466	114.781					155.480	208.657	364.138
12	49.732	58.370	57.638	34.817							49.314	113.933					156.684	207.119	363.803
13	49.981	57.966	57.746	34.529							50.177	113.070					157.903	205.564	363.468
14	50.231	57.560	57.854	34.240							51.055	112.192					159.140	203.991	363.131
15	50.482	57.152	57.962	33.951							51.948	111.298					160.393	202.400	362.793
16	50.734	56.742	58.071	33.661							52.858	110.389					161.663	200.791	362.454
1. år	189.726	248.435	226.484	150.110							167.315	485.671					583.525	884.216	1.467.741
2. år	193.549	242.222	228.188	145.567							179.338	473.648					601.075	861.438	1.462.513
3. år	197.450	235.885	229.904	140.991							192.225	460.761					619.578	837.637	1.457.215
4. år	201.428	229.419	231.633	136.380							206.038	446.948					639.099	812.747	1.451.846

Figur 24 Alle ydelser på alle lån samles på arket *Ydelser* og summeres pr. år.

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 finansieringen 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				

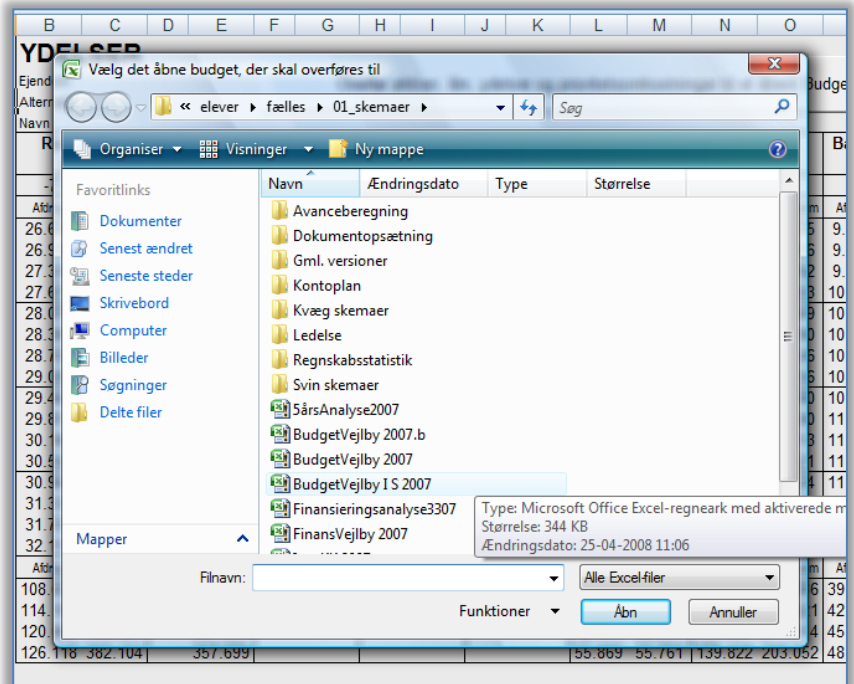
Følgende billede fremkommer

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



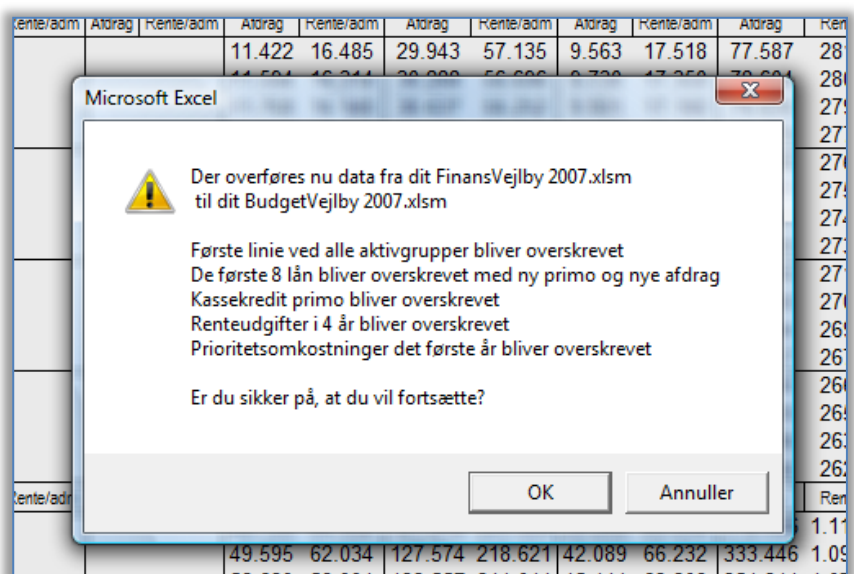
Følgende advarsel fremkommer.

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	0% 0
Værdiansættelse belåningsværdi, SDO	25.300.000		I alt kontant	1.200.000
Fast ejendom + 30 %	30.290.000		Indkøringstab	0% 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 25 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 26 Udmåling af nyt realkreditlån. Banklånet er fravalgt med nul i korrektionsfeltet, da selvfinansiering må stå for resten.

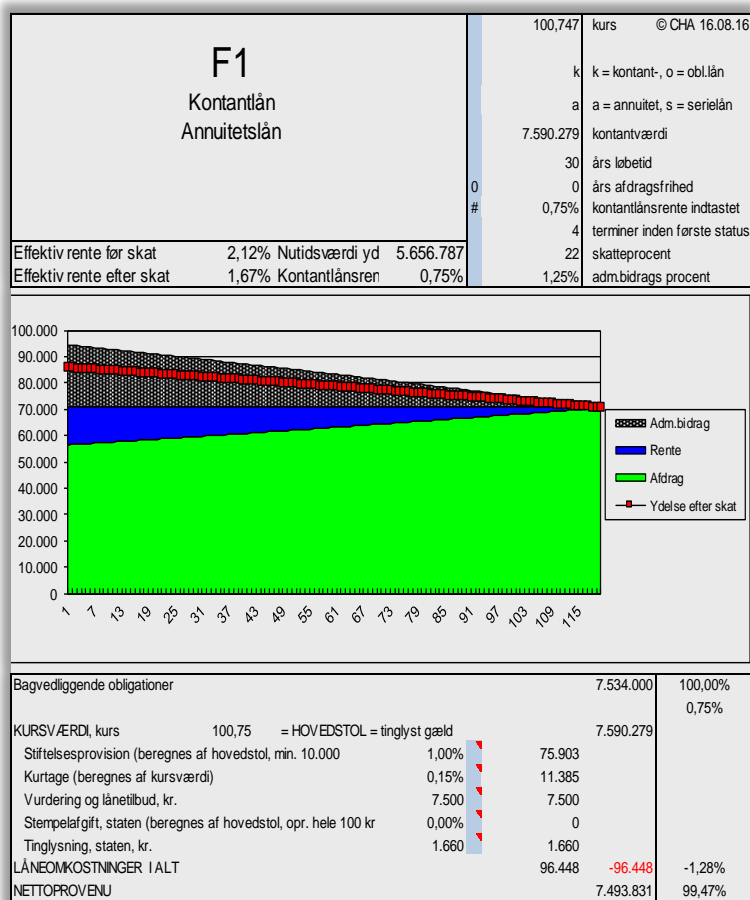
Det nye lån får en kontantværdi på 1.005.545. Der er altså endnu et stykke vej til likviditetsbehovet på 1.720.000.

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 27 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 28 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 kassekrediten.

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 rigelig 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													
Vækstlån													
Sælgerpantebrev													
Lån		korr	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 vejte gns.	3,96%	3,10%
Bank	26,0%		7.000.000	7.000.000									
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.

Bilag 1 – Amortisering af flexlån

Umiddelbart rammer ydelserne på et flex-lån beregnet i FinansVejlby ikke 100 % den amortisering, som beregneren på hjemmesiden når frem til jf. Figur 12 og Figur 13.

Den kontantlånsrente, der skal anvendes, kan man ikke selv beregne. Den skal beregnes på kreditforeningernes hjemmesider. Hvis man anvender denne kontantlånsrente, vil ydelserne være tilnærmelsesvis korrekte.

Men især afdraget driller. I det eksempel, der følger, har det vist sig, at hvis man regner med 119 terminer i stedet for 120 på et 30 årigt lån, så passer amortiseringen de første 6 terminer. Derefter går det lidt galt igen – måske er der lagt lidt rentestigning ind, hvem ved. Det kan i hvert fald konkluderes, at hjemmesiden ikke regner en fuldstændig traditionel amortisering ud. Flex-lånet er Realkredit Danmarks opfindelse – ovenikøbet mønsterbeskyttet – så deres amortiseringsberegning på Flex-lån er lidt af en "black box". Det er dog småbeløb, der ikke ændrer på noget i det store billede.

På det lån, der er brugt som eksempel, og som er på 5.000.000 kr., afviger kvartalsydelsen med omkring 200-400 kr. pr. termin, svarende til typisk 0,2 %.

Til budgetteringsformål giver det ikke meget mening at diskutere +/- 0,2 procent på ydelsen over 30 år. Det afgørende er en korrekt startydelse, en effektiv rente, der medtager alle omkostninger og så det at beregne følsomhed for renteusving.

Downloadet amortisering fra Realkredit Danmark				Excel beregning								
Kontantværdi	5.000.000			Rente pr. termin	0,0185%	0,0740%						
Løbetid	30 år			Hovedstol	5.000.000	-0						
Kontantårsrente	0,074%			Antal terminer	119							
				Ydelse	42.485							
				Bidrag pr. termin	0,3125%							
År	Ydelse før skat	Excel beregning	% Forskel	Restgæld	Renter	Adm bidrag	Afdrag	Ydelse i alt	årlig yde	Rente pr. termin	0,0210%	0,0838%
2016	116.090	116.090	0	0,0%	4.958.440	917	15.495	41.568	57.980	116.090		
2017	230.621	230.621	0	0,0%	4.916.873	910	15.365	41.575	57.850			
2018	228.779	228.541	238	0,1%	4.875.297	902	15.235	41.583	57.720			
2019	226.784	226.459	325	0,1%	4.833.714	894	15.105	41.591	57.590			
2020	224.704	224.376	328	0,1%	4.792.124	887	14.975	41.598	57.460	230.621		
2021	222.627	222.292	335	0,2%	4.750.525	879	14.845	41.606	57.330			
2022	220.549	220.206	343	0,2%	4.708.919	871	14.715	41.614	57.200			
2023	218.466	218.118	348	0,2%	4.667.306	863	14.585	41.621	57.070			
2024	216.377	216.029	348	0,2%	4.625.684	856	14.455	41.629	56.940	228.541		
2025	214.286	213.938	348	0,2%	4.584.055	848	14.325	41.637	56.810			
2026	212.202	211.846	356	0,2%	4.542.418	840	14.195	41.645	56.680			
2027	210.113	209.752	361	0,2%	4.500.774	833	14.065	41.652	56.550			
2028	208.018	207.657	361	0,2%	4.459.121	825	13.935	41.660	56.420	226.459		
2029	205.920	205.560	360	0,2%	4.417.461	817	13.805	41.668	56.290			
2030	203.821	203.461	360	0,2%	4.375.794	810	13.674	41.675	56.159			
2031	201.723	201.361	362	0,2%	4.334.118	802	13.544	41.683	56.029			
2032	199.625	199.260	365	0,2%	4.292.435	794	13.414	41.691	55.899	224.376		
2033	197.525	197.157	368	0,2%	4.250.744	786	13.284	41.699	55.768			
2034	195.422	195.052	370	0,2%	4.209.046	779	13.153	41.706	55.638			
2035	193.320	192.946	374	0,2%	4.167.340	771	13.023	41.714	55.508			
2036	191.213	190.838	375	0,2%	4.125.626	763	12.893	41.722	55.377	222.292		
2037	189.102	188.729	373	0,2%	4.083.904	756	12.762	41.729	55.247			
2038	186.996	186.618	378	0,2%	4.042.175	748	12.632	41.737	55.117			
2039	184.884	184.505	379	0,2%	4.000.438	740	12.501	41.745	54.986			
2040	182.771	182.391	380	0,2%	3.958.693	732	12.371	41.753	54.856	220.206		
2041	180.659	180.276	383	0,2%	3.916.940	725	12.240	41.760	54.725			
2042	178.547	178.158	389	0,2%	3.875.180	717	12.110	41.768	54.595			
2043	176.435	176.040	396	0,2%	3.833.412	709	11.979	41.776	54.464			
2044	174.325	173.919	406	0,2%	3.791.636	701	11.849	41.783	54.334	218.118		
2045	172.215	171.797	411	0,2%	3.749.853	694	11.718	41.791	54.203			
2046	170.105	169.678	421	0,2%	3.708.062	686	11.588	41.799	54.073			
	6.007.458	5.996.613	10.845	1,1%	3.666.263	678	11.457	41.807	53.942			
		10.845			3.624.456	671	11.326	41.814	53.811	216.029		
					3.582.642	663	11.196	41.822	53.681			
					3.540.820	655	11.065	41.830	53.550			
					3.498.990	647	10.934	41.838	53.419			
					3.457.152	640	10.804	41.845	53.288	213.938		
					3.415.307	632	10.673	41.853	53.158			
					3.373.454	624	10.542	41.861	53.027			
					3.331.593	616	10.411	41.869	52.896			
					3.289.725	609	10.280	41.876	52.765	211.846		
					3.247.848	601	10.150	41.884	52.634			
					3.205.964	593	10.019	41.892	52.503			
					3.164.073	585	9.888	41.900	52.373			
					3.122.173	578	9.757	41.907	52.242	209.752		
					3.080.266	570	9.626	41.915	52.111			
					3.038.351	562	9.495	41.923	51.980			
					2.996.428	554	9.364	41.931	51.849			
					2.954.497	547	9.233	41.938	51.718	207.657		
					2.912.559	539	9.102	41.946	51.587			
					2.870.613	531	8.971	41.954	51.456			
					2.828.659	523	8.840	41.962	51.324			
					2.786.698	516	8.708	41.969	51.193	205.560		
					2.744.728	508	8.577	41.977	51.062			
					2.702.751	500	8.446	41.985	50.931			
					2.660.766	492	8.315	41.993	50.800			
					2.618.774	484	8.184	42.000	50.669	203.461		
					2.576.773	477	8.052	42.008	50.537			
					2.534.765	469	7.921	42.016	50.406			
					2.492.749	461	7.790	42.024	50.275			
					2.450.725	453	7.659	42.032	50.143	201.361		
					2.408.694	446	7.527	42.039	50.012			
					2.366.654	438	7.396	42.047	49.881			
					2.324.607	430	7.264	42.055	49.749			
					2.282.553	422	7.133	42.063	49.618	199.260		
					2.240.490	414	7.002	42.070	49.486			
					2.198.420	407	6.870	42.078	49.355			
					2.156.341	399	6.739	42.086	49.223			
					2.114.255	391	6.607	42.094	49.092	197.157		
					2.072.162	383	6.476	42.102	48.960			
					2.030.060	376	6.344	42.109	48.829			
					1.987.951	368	6.212	42.117	48.697			
					1.945.834	360	6.081	42.125	48.566	195.052		
					1.903.709	352	5.949	42.133	48.434			
					1.861.576	344	5.817	42.140	48.302			
					1.819.436	337	5.686	42.148	48.171			
					1.777.287	329	5.554	42.156	48.039	192.946		
					1.735.131	321	5.422	42.164	47.907			
					1.692.967	313	5.291	42.172	47.775			
					1.650.796	305	5.159	42.179	47.644			
					1.608.616	298	5.027	42.187	47.512	190.838		
					1.566.429	290	4.895	42.195	47.380			
					1.524.234	282	4.763	42.203	47.248			
					1.482.031	274	4.631	42.211	47.116			
					1.439.820	266	4.499	42.219	46.984	188.729		
					1.397.602	259	4.368	42.226	46.852			
					1.355.375	251	4.236	42.234	46.720			
					1.313.141	243	4.104	42.242	46.588			
					1.270.899	235	3.972	42.250	46.456	186.618		
					1.228.649	227	3.840	42.258	46.324			
					1.186.392	219	3.707	42.265	46.192			
					1.144.126	212	3.575	42.273	46.060			
					1.101.853	204	3.443	42.281	45.928	184.505		
					1.059.572	196	3.311	42.289	45.796			
					1.017.283	188	3.179	42.297	45.664			
					974.987	180	3.047	42.305	45.532			
					932.682	173	2.915	42.312	45.400	182.391		
					890.370	165	2.782	42.319	45.267			
					848.049	157	2.650	42.326	45.135			
					805.721	149	2.518	42.336	45.003			
					763.386	141	2.386	42.344	44.870	180.276		
					721.042	133	2.253	42.351	44.738			
					678.691	126	2.121	42.359	44.606			
					636.331	118	1.989	42.367	44.473			
					593.964	110	1.856	42.375	44.341	178.158		
					551.589	102	1.724	42.383	44.209			
					509.206	94	1.591	42.391	44.076			
					466.815	86	1.459	42.399	43.944			
					424.417	79	1.326	42.406	43.811	176.040		
					382.011	71	1.194	42.414	43.679			
					339.596	63	1.061	42.422	43.546			
					297.174	55	929	42.430	43.414			
					254.744	47	796	42.438	43.281	173.919		
					212.307	39	663	42.446	43.148			
					169.861	31	531	42.453	43.016			
					127.408	24	398	42.461	42.883			
					84.946	16	265	42.469	42.750	171.797		
					42.477							