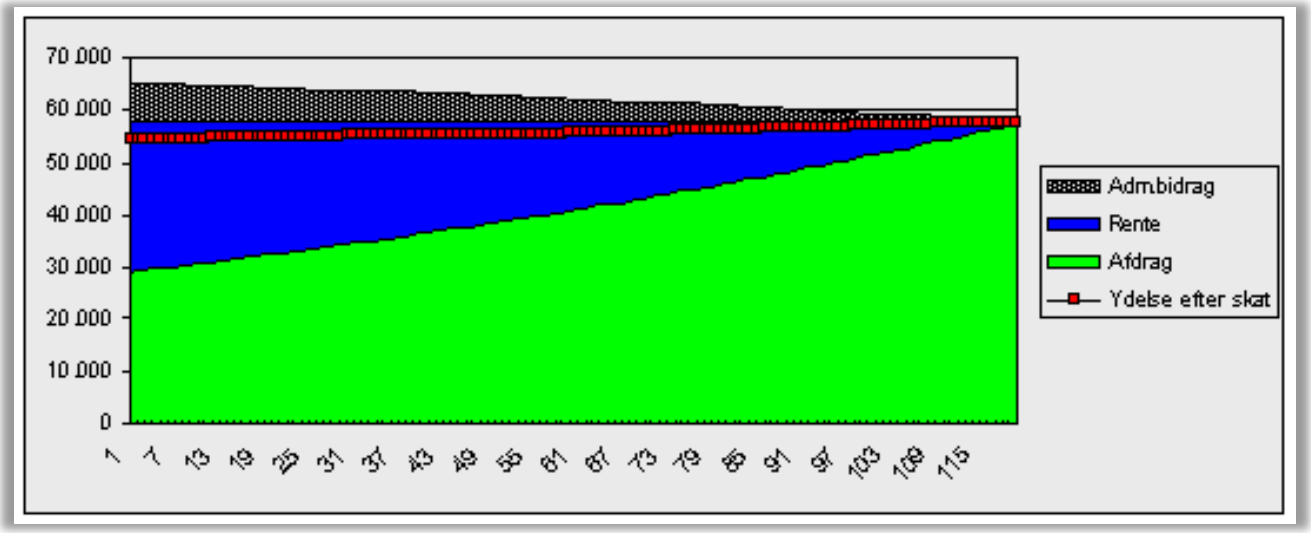
FinansVejlby 26.0

B r u g e r v e j l e d n i n g



© Claus Højlund, februar 2026

Indholdsfortegnelse

Generelt **5**
Korrektionsfelter 6
Blå felter til indtastning ofte med kommentarer 6
Udskrift eller kopier til Word 6
Prioritetsomkostninger eller amortiseret kostpris? 6
Enkelt lån **9**
Arkene *Real1, Real2, Real3, Real4 og Real5* 9
Fastforrentet obligationslån 9
Rente og kurs 10
Stiftelsesomkostninger ved obligationslånet 10
Fra pålydende rente til effektiv rente 11
Kort-rente lån 12
Enkeltlån kontra *Finansplan* 13
Ejerskiftefinansiering - ejerskifte i fri handel **15**
Arket *Finansplan* 15
I alt kontantpris 15
Realkreditens vurdering af den kontante handelsværdi 15
Reduktion for rettigheder 15
Reduktion for rullende materiel 15
Realkreditens belåningsværdi SDO 16
Løsøre reduktion 16
Lånegrænse 70 % 16
Fordelingsprocent 17
Kontant og hovedstol 17
Automatisk indsat banklån 17
Finansieringsplan 18
Afdragsprofil 18
Effektiv rente vejet gennemsnit 18
KK-saldo primo 18
Arket *Omk. og restfinans* 19
Skødeomkostninger 19
Afgiftsgrundlag fast ejendom 19
Låneomkostninger 20
Afstemning af kassekredit primo 20
Afstemning af egenkapital primo 21
Afstemning med amortiseret kostpris 21
Aktivering af skødeomkostninger 22
Arket *Ydelser* 24
Overførsel af ejerskiftetal fra finans til budget **24**
Belåning efter ejerskifte **25**
Arket *Supplerende lån* 25
Terminer efter overtagelse 25
Belåningsværdi fra overtagelsen, investering og merværdi 25
Udmåling af supplerende lån i realkredit 26

Beregning af ydelser på det nye lån....26
Afstemning af likviditet....26
Belåning af investering samtidig med ejerskiftet....28
Fordele og ulemper....28
Investering og merværdi....28
Overførsel til budgettet....30
Interessentskaber....30
Beregning af periodeomkostninger....31
Hvornår er kort rente lån billigst?....31
Hvornår er et konverterbart fast rente lån billigst?....32

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 kortrentelån 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.

- *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.
- Inden du åbner *FinansVejlby* skal flueben fjernes i egenskaber, så makroer kan aktiveres.
- *FinansVejlby* 25.0 overfører 5 års finans data og kan kun bruges sammen med BudgetVejlby 24.0 og nyere, der har 5 års budgetter.

***FinansVejlby* er delt op i 15 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
Real 1	Enkelt lån i realkreditten, der kan tages som annuitet, serie eller kortrentelån. Lån kan optages som obligations- eller kontantlån. Lån kan optages med løbetid op til 30 år Lån kan optages med afdragsfrihed op til 30 år
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. Lån kan optages med afdragsfrihed op til 30 år.
Lån 7	
Lån 8	
Lån 9	
Lån 10	
Supplerende lån	Låneudmåling, indplacering og valg af lån til investeringer foretaget efter ejerskifte
Periodeomk.	Beregning af periodeomkostninger mellem to forskellige lån. Bruges ved konvertering af lån.

Korrektionsfelter

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

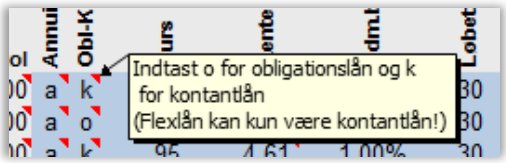


Figur 1 Eksempel på brug af korrektionsfelt. Hvis feltet under ”korr” bruges vil det vises som ”###” og automatikken overskrives

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.

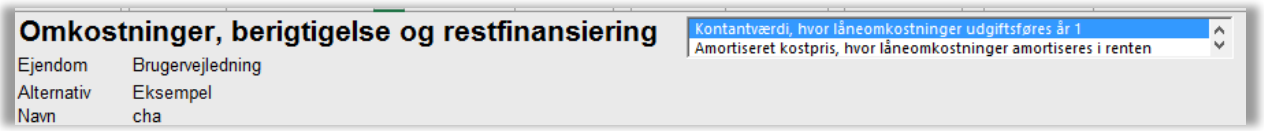
Tryk på knappen, skift til Word og vælg sæt ind. Billedet kan beskæres eller tilpasset i størrelse, som det nu passer sig.



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

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 og kurstab 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	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	Svarer til den effektiv rente på lånet i hele lånets løbetid	Svarer omtrentlig til den effektiv rente på lånet i hele lånets løbetid
Effekt på egenkapital	Kurstab forringer egenkapitalen i åbningsbalancen. Låneomkostningerne belaster første års resultat og egenkapitalen derigennem. Kort sagt belaster alle stiftelsesomkostningerne kun år 1	Kurstab og låneomkostninger indvindes systematisk over lånets løbetid via renten	Kurstab og låneomkostninger 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
	Primo	Renter	Afdrag	Ultimo	Primo	Renter	Amort	Ultimo	Primo	Renter	Amort	Ultimo	renter
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 - 300.000 = 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 en samlet amortisering for alle lån. I *FinansVejlby* er amortiseringen indregnet i værdien af gælden lån for lån – amortiseringen har ikke sin egen linje i *FinansVejlby*.

Enkelt lån

Beregning af enkelt lån i *FinansVejlby* starter på nettet på en af realkreditinstitutternes hjemmesider. Til eksemplerne bruges Realkredit Danmarks låneberegner, men det kunne også have været Nykredits eller DLRs.

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

Fastforrentet obligationslån

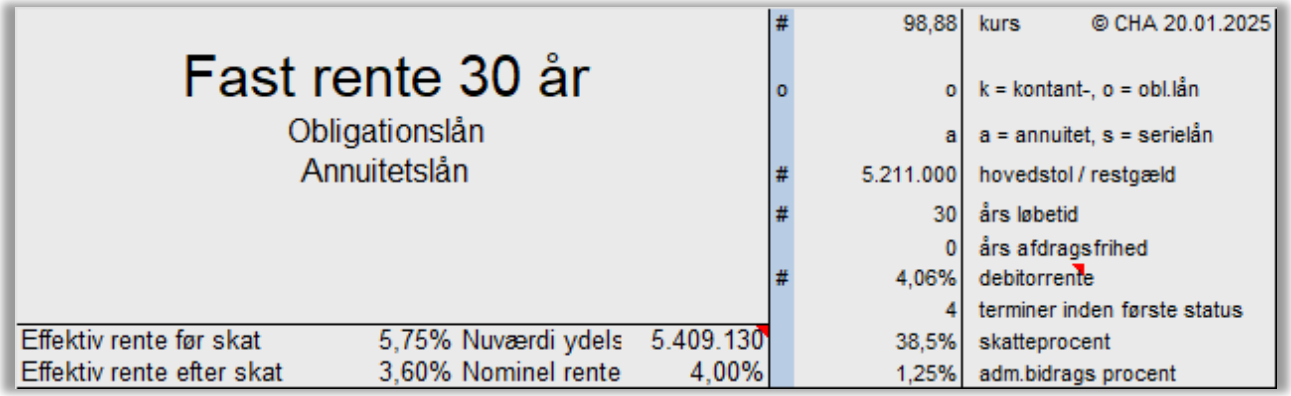
Første eksempel er et fastrente lån oprettet i januar 2025. I RD's låneberegner skiftes til erhverv/ jordbrug og der indtastes ønske om et få udbetalt 5.000.000 kr. Terminer pr. år ændres til 4 terminer om året i stedet for 12 terminer årligt. Oplysningerne fra låneberegneren tastes ind i arket Real1 i *FinansVejlby*.

I de blå felter, der er korrektionsfelter til de oplysninger, der står der i forvejen, indtastes:

- Kurs 98,88
- o for obligationslån (ikke nul, men bogstavet o)
- 5.211.000 i hovedstol
- 30 års løbetid
- 4,06 % i debitorrente. RD oplyser kun debitorrenten, som er inkl. renters rente men uden andre omkostninger ved låntagningen. Den nominelle rente p.a. er 4,00 %. De 0,06 % point skyldes renters rente fra fire terminer årligt. *FinansVejlby* omregner debitorrenten til nominel rente pr. termin i række 70.
- Bidrag 1,25 % (oplyses ikke direkte af RD, men kan beregnes ud fra låneberegnerens tal)

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 kvartalsydelser 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.



Figur 5 Eksempel på indtastning af forudsætninger fra RD's låneberegner direkte på enkeltlån. 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 38,5 % f.eks. kommer fra arket Finansplan.

Ud fra forudsætningerne (januar 2025) udregnes effektiv rente før og efter skat, nutidsværdien af nettoydelserne samt den nominelle rente p.a. Med de givne forudsætninger har lånet en effektiv rente på 5,75 % p.a. før skat.

Rente og kurs

Typisk vil man vælge det obligationslån, hvor kursen er tættest på 100. Des højere pålydende rente, des højere kurs, som det fremgår af Figur 6. Og des kortere løbetid, des højere kurs. Valget står altså mellem pålydende rente og kurstab ved optagelsen. Så hellere en højere pålydende rente, da rente er fradragsberettiget – det er kurstabet på et obligationslån ikke for personbeskattede.

Fastforrentede lån

Obligationer			1,50 %	2,00 %	2,50 %	3,00 %	4,00 %	5,00 %
Løbetid	15	Kurs	86,45					
Løbetid	20	Kurs	83,24	85,29		91,30		
Løbetid	30	Kurs	77,79	82,55	86,53	89,89	95,54	99,62

Figur 6 Realkredit Danmarks kurser 5. januar 2023. Des højere pålydende rente, des højere kurs, og des kortere løbetid, des højere kurs.

Det er lovbestemt, at kreditforeninger kun kan give lånetilbud på konverterbare obligationslån, hvor kursen er 100 eller derunder. Dog er lånetilbuddet gældende et stykke tid, så hvis kursen sniger sig over 100, kan man ende med en kursgevinst.

Stiftelsesomkostninger ved obligationslånet

Lånet har en hovedstol på 5.211.000 kr., men da kursen er 98,88, giver det et **kurstab** på 58.363 kr. svarende til 1,12 % af hovedstolen. Da det er hovedstolen, der skal afdrages, vil man altså komme til afdrage penge, man aldrig har fået. Kurstabet er en omkostning, der øger den effektive rente.

RD opkræver standard **stiftelsesprovision** med 1 % af hovedstolen. Oprindeligt gik beløbet til kreditforeningens reserver, men kreditforeningerne er nu så solide, at de af konkurrencemæssige grunde kan give rabat her. Stiftelsesprovision er til forhandling.

HOVEDSTOL = pålydende = tinglyst gæld			5.211.000	100,00%
Kurstab			-58.363	-1,12%
KURSVÆRDI, kurs 98,88			5.152.637	
Stiftelsesprovision	1,00%	52.110		
Kurtage (afregningsprovision, beregnes af kursværdi)	0,15%	7.729		
Lånesags- og ekspeditionsgebyr	15.000	15.000		
Stempelafgift, staten (beregnes af hovedstol, opr. hele 100 k	1,45%	75.600		
Tinglysning, staten, kr.	1.825	1.825		
LÅNEOMKOSTNINGER I ALT		152.264	-152.264	-2,92%
NETTOPROVENU (Udbetalt kreditbeløb)			5.000.373	95,96%

Figur 7 Stiftelsesomkostningerne beregnes automatisk, men kan korrigeres i de blå felter.

Kurtage (afregningsprovision) beregnes af lånets kursværdi og er en afgift for at handle på fondsbørsen. Kurtage afregnes med 0,15% af kursværdien. Kurtagen er yderst sjældent til forhandling.

Lånesags- og ekspeditionsgebyr dækker realkreditternes omkostninger til vurdering af ejendommen og til behandling af lånesagen. Beløbet er til forhandling.

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 stemples 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.

Afregningsprovision	7.729 kr.
Lånesagsgebyr	7.500 kr.
Stiftelsesprovision	52.110 kr.
Gebyr for ekspedition af ejendomssag	7.500 kr.
Tinglysningsafgift til staten (1,45 %)	75.600 kr.
Tinglysningsafgift til staten (fast)	1.825 kr.

Figur 8 Beregning af låneomkostninger i Realkredit Danmarks låneberegner

I alt løber stiftelsesomkostningerne op i 152.264 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. Men som et nyt lån med standardomkostninger bliver den effektive rente i januar 2025 5,75 %

Hovedtal for realkreditlån

Låneudbyder	Realkredit Danmark
Udbetalt kreditbeløb	5.000.373 kr.
Hovedstol	5.211.000 kr.
Løbetid	30 år
1. års ydelse før skat	363.771 kr.
Antal ydelser	121
Debitorrente	(Fast rente) 4,06 %
Kurs	98,88
ÅOP (u. obl. brandforsikring)	5,76 %

Figur 9 Realkredit Danmarks låneberegner når frem til en effektiv rente (ÅOP) på 5,76 %

RD har som andre kreditforeninger en skjult omkostning, som kaldes **kursskæring** eller kursfradrag. Den står ikke sammen med de andre omkostninger, men er et fradrag på den børskurs, obligationen er blevet solgt til, så den er reel nok og tæller med i beregningen af den effektive rente.

RD's kursskæring er mindst 0,25 kurspoint. Hvis obligationen bliver solgt på børsen til kurs 99,25, får låntager i sin afregning fra kreditforeningen kun kurs 99,00.

Fra pålydende rente til effektiv rente

Obligationslånet har en pålydende rente på 4 % men en effektiv rente på 5,76 %. Den effektiv rente er den sande rente – altså den, man som låntager reelt betaler, når alle omkostninger er medtaget.

- Pålydende/Nominel rente 4.00 %
  - Renters rente som følge af 4 terminer pr. år
- Debitor rente 4,06 %
  - Kurstab (herunder kursskæring) ved optagelse af lånet
  - Stiftelses omkostninger ved optagelse af lånet
  - Administrationsbidrag på hver eneste ydelse, der betales
- Effektiv rente/ÅOP (Årlige Omkostninger i Procent) 5,76 %

Ovenstående effektiv rente på 5,76 % er beregnet med kreditforeningens forslag til omkostninger (standardomkostninger). Typisk vil ejendommen være fuld af lån, så der kan laves stempeloverførsel, og som nævnt kan en del af omkostninger derudover forhandles ned. Låntagers forhandlingsposition er dog svag, da hans eneste modtræk er at skifte kreditforening. Men forsøget skal gøres.

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. Ved en normal rentestruktur falder børskurserne, des længere løbetid obligationerne har. **Flex-lån** fra Realkredit Danmark var det første lån, der kombinerede korte obligationer for investor med lange løbetider for låntager. Et F1 lån refinansieres hvert år, et F3 hvert tredje og et F5 hvert femte år. For låntager virker et F1 som et 30 årigt lån med ny rente hvert år, mens det for investor består af et-årige inkonverterbare obligationer med én årlig termin. Låntager 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). CIBOR-renten har været kritiseret, da den bygger på indberetninger fra banker – ikke faktiske handler, der kan kontrolleres. CITA-renten (CITA = Copenhagen Interbank Tomorrow/Next Average) har til dels erstattet CIBOR-renten, da den i højere grad er tranaktionsbaseret.

I det følgende bruges Realkredit Danmarks **FlexKort** lån som eksempel på et kort-rente lån. Lånet er et obligationslån baseret på inkonverterbare obligationer af forskellig løbetid op til 10 år. Renten fornyes hver 6. måned med CITA 6 renten plus et fast rentetillæg på 0,6 % (Realkredit Danmark 2024). Der skiftes altså ikke obligation hver 6. måned, men måske i gennemsnit hvert 3. år. Til gengæld skiftes der rente hver 6. måned.

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

- Gå på Realkredit Danmarks hjemmeside og lav en beregning for ca. det lån, du behøver.
- Du skal bruge **Kurs** og **Debitorrente**, som skal indtastes i *FinansVejlby.* [1] Om du låner 5, 6 eller 10 millioner på låneberegneren, er ligegyldigt, kurs og debitorrente er de samme.

Gå til *FinansVejlby*

- Indtast **kursen** på 100,222
- Indtast hovedstol på 5.151.000 fra RD. For at vi kan sammenligne.
- Indtast debitorrenten på 2,78 %[2]

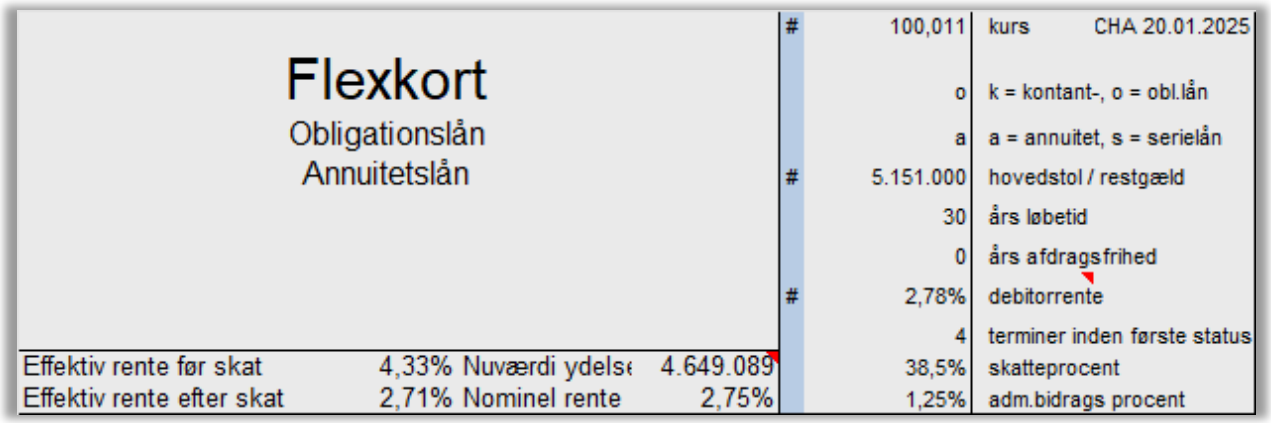
Debitorrente	(Variabel rente) 2,78 %
Kurs	100,011

Figur 10 Debitor rente og kurs i RD's låneberegner

FinansVejlby beregner den effektive rente til 4,33 %, mens RD's låneberegner beregner den til 4,36 %.

[1] Den rente, der opgives af Realkredit Danmark, er debitorrenten. Debitorrenten er incl. renters rente, men uden andre omkostninger indregnet. Omregning til nominel årlig rente ved fire terminer sker med formlen ((1+renten)^0,25 – 1) * 4. En debitorrente på 4,06 % bliver til en nominel rente på 4,00 %.

Hvis man regner baglæns på RD's amortisation viser det sig, at RD regner med en nominel rente på 2,75 % de første 5 år, og derefter 2,80 % i 25 år. Dertil kommer at RD har en skæv termin først og sidst, da den regner pr. optagelsesmåned. *FinansVejlby* regner for nemheds skyld med hele terminer uanset hvornår, man optager lånet.



Figur 11 Beregning af FlexKort lån i FinansVejlby. *Den effektive rente bliver 4,33 %*

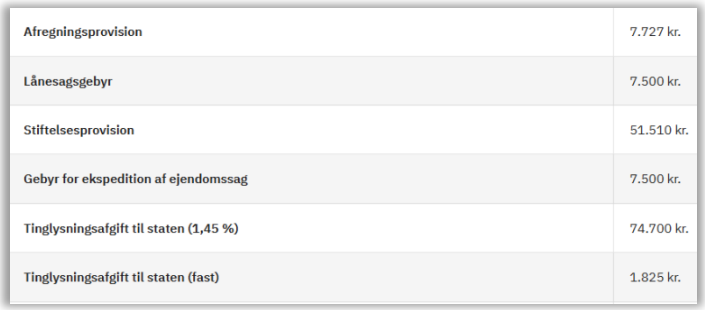
Stiftelses omkostninger er ens mellem RD og *FinansVejlby.*

HOVEDSTOL = pålydende = tinglyst gæld			5.151.000	100,00%
Kurstab			567	0,01%
KURSVÆRDI, kurs 100,01			5.151.567	
Stiftelsesprovision	1,00%	51.510		
Kurtage (afregningsprovision, beregnes af kursværdi)	0,15%	7.727		
Lånesags- og ekspeditionsgebyr	15.000	15.000		
Stempelafgift, staten (beregnes af hovedstol, opr. hele 100 kr	1,45%	74.700		
Tinglysning, staten, kr.	1.825	1.825		
LÅNEOMKOSTNINGER I ALT		150.762	-150.762	-2,93%
NETTOPROVENU (Udbetalt kreditbeløb)			5.000.805	97,08%

Figur 13 FinansVejlby*s beregning af stiftelsesomkostninger i FlexKort stemmer med RD's låneberegner.*

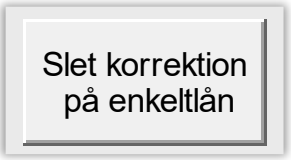
Enkeltlån kontra *Finansplan*

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.



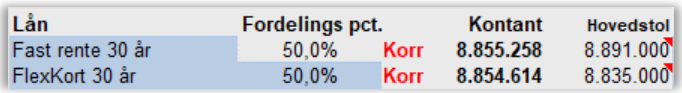
Figur 12 Realkredit Danmarks beregning af stiftelsesomkostninger på FlexKort

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*.



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

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



Lån	Fordelings pct.		Kontant	Hovedstol
Fast rente 30 år	50,0%	Korr	8.855.258	8.891.000
FlexKort 30 år	50,0%	Korr	8.854.614	8.835.000

Figur 14 "Korr" med rødt betyder, at der er korrektioner på enkeltlånet.

Ejerskiftefinansiering - ejerskifte i fri handel

Arket *Finansplan*



Kontantpris og kontant vurdering

Ejendom	Brugervejledning	Skatte%	38,5%		
Alternativ	Eksempel	Kalk.rente p.a.	5,00%		
Navn	CHA	Kalk.rente/termin	1,23%		
Aftalt kontantpris		**Realkredit - vurdering og belåningsværdi**			
Fast ejendom	21.000.000	Fast ejendom *incl. staldinventar, grundforbedr. og alm. driftsbehold.*		23.300.000	
Besætning	2.000.000	Besætning		2.000.000	
Maskiner	1.500.000	Maskiner, rullende materiel		1.500.000	
Staldinventar	1.500.000	Rettigheder			
Leveringsrettigheder		**I alt vurdering af den kontante handelsværdi**		**26.800.000**	
Beholdninger	800.000	Reduktion for rettigheder		0	*- værdi rettighederne*
I alt kontantpris	**26.800.000**	Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO		-1.500.000	*- maskiner medtages ikke ved SDO*
		Værdiansættelse, belåningsværdi SDO		**25.300.000**	*= realkredit SDO udmåling*
		Fast ejendom + 30% *fast ejd*		30.290.000	*beregning af løsørereduktion*
		Realkredit belåningsværdi evt. løsørered.		**25.300.000**	*den mindste af de to ovenfor*

Udskriv begge sider

Figur 15 Kontantpris i venstre side, kreditforeningens vurdering i højre side

I det følgende gennemgås ovenstående eksempel på finansiering i fri handel. Vi genbruger lånene fra før med to ændringer:

- Vi antager, at der er der fuld stempeloverførsel, da ejendommen har været fuldt belånt før. Korrektionen kan laves for alle realkreditlån på én gang på arket *Omk. og restfinans.*



Stempel (hovedstol)	*Korr. realkredit>*	0	1,45%	100%	65.300 *af samtlige låns hovedstole*	322.500

Figur 16 Da der er fuld tempel overførsel på realkreditlånene, indtastes et nul i korrektionsfeltet på arket "Omk. og restfinans"

- Vi antager, at køber har fået forhandlet afdragsfrihed på det ene lån på 10 år. Afdragsfrihed og fjernelse af stempel omkostninger får den effektive rente til at falde på de to lån.

I alt kontantpris

Ved et ejerskifte aftaler køber og sælger en kontantpris og en fordeling af kontantprisen på aktiverne. Her er kontantprisen 26.800.000. Det er denne pris, der skal finansieres.

Realkredittens vurdering af den kontante handelsværdi

For at fast ejendom kan belånes med realkreditlån, skal realkreditten vurdere ejendommens kontante handelsværdi. Kontantpris og vurdering er ikke nødvendigvis ens, bl.a. medvurderer realkreditten ikke salgsbeholdninger. Men i dette tilfælde er der ikke salgsbeholdninger, og realkreditten nået frem til at vurdere ejendommen til 26.800.000.

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

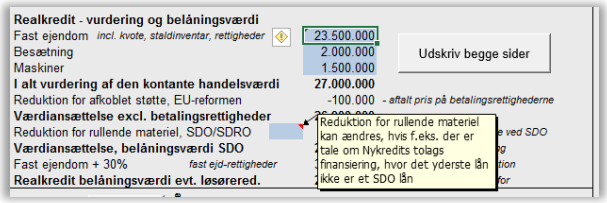
Reduktion for rettigheder

Evt. rettigheder er ikke en del af den faste ejendom, så realkreditten kan ikke tage pant i rettigheder. Når den aftalte pris på rettigheder fratrækkes vurderingen, fås en værdiansættelse uden rettigheder.

Reduktion for rullende materiel

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

Ved det **klassiske danske realkreditlån (RO)** 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.



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

Realkredittens belåningsværdi SDO

Belåningsværdien er den værdi, som realkreditten kan belåne med SDO lån.

Efter fradrag for værdi af rullende materiel på 1.500.000 fremkommer Realkredittens belåningsværdi på 25.300.000 kr. for ejendommen. Det er den værdiansættelse af ejendommen excl. rettigheder og rullende materiel, som realkreditten låneudmåler ud fra. Låneudmåling sker på basis af ejendommens kontantværdi og lånene indplaceres efter deres kontantværdi – ikke deres hovedstol.

Løsørereduktion

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

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

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

Lånegrænse 70 %

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 står standard til 70 %, men kan korrigeres i korrektionsfeltet. Lånegrænsen for realkreditlån bliver 17.710 tkr. - 70 % af belåningsværdien på 25.300.000.

Fordelingsprocent

Finansieringsplan

Realkredit	korr			korr		Slet korrektion på enkeltlån	Annuitet-Serie	Obl-Kontant	Kurs	Rente	Adm.bidrag%	Løbetid år	Afdragsfri år	Før skat	Efter skat
Låne grænse	70%	af	25.300.000		17.710.000										
Lån		Fordelings pct.			Kontant	Hovedstol								eff. rente	eff. rente
Fast rente 30 år		50,0%		Korr	8.855.258	8.891.000	a	o	99,598	5,00%	1,25%	30		6,58%	4,06%
FlexKort 30 år		50,0%		Korr	8.854.614	8.835.000	a	o	100,222	3,26%	1,25%	30	10	4,67%	2,89%
					0	0	a	k	96	2,00%	1,20%	30		0,00%	0,00%
					0	0	a	o	99	2,00%	1,25%	30		0,00%	0,00%
					0	0	a	o	98	2,00%	1,25%	30		0,00%	0,00%
I alt		100%			17.709.872	17.726.000									

Figur 18 Valg af lån sker med procenter. Her et eksempel på en 50/50 med 50 % fastforrentet lån og 50 % kortrentelån. Der er aftalt 10 års afdragsfrihed på kortrente-lånet. Altså afdrages der fult ud på fastrentelånet. Så princippet om at afdrage på de dyreste gæld først er opfyldt i dette eksempel.

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 valgt de to typer lån, der lige er gennemgået – dog som nævnt med den ændring, at der er fuld stempeloverdragelse. Et fastrentelån på 4 % og et Flexkort på 2,78 %, der nu har fået 10 års afdragsfrihed. Begge lån er annuitetslån (”a”), obligationslån (”o”) og 30-årige. Der er fuld stempeloverførsel fra den eksisterende belåning i ejendommen.

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

Kontant og hovedstol

Låneudmåling sker ud fra kontantværdi og lånevalg, men hovedstolen 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 på 70 %.

Automatisk indsat banklån

Hvis man ikke gør mere, indsætter modellen selv det banklån, der skal til at finansiere kontantprisen – her et banklån på 9.000.000 kr. jf. Figur 19. Pga. afrunding bliver der en lille restfinansiering tilbage på 90.322 kr., som køber skal stille kontant. Modellen fylder altså op med banklån, indtil prisen på 26.800 tkr. er finansieret, medmindre man korrigerer banklånet manuelt.

Bank- og kreditforening ser gerne, at man som køber stiller med op mod en femtedel af prisen selv. Det kan de færreste, så typisk skal familielån og vækstfond ind over. I dette eksempel gør vi det simpelt, så køber er i den ekstraordinære situation, at han kan stille med 4.800.000 kr. fra et hussalg. Så køber kommer med 4.800.000 kr. i kontanter

Finansieringsplan

Realkredit	korr			korr	
Låne grænse	70%	af	25.300.000		17.710.000
Lån		Fordelings pct.			Kontant
Fast rente 30 år		50,0%		Korr	8.855.258
FlexKort 30 år		50,0%		Korr	8.854.614
					0
					0
					0
I alt		100%			17.709.872

Banklån
Vækstlån
Sælgerpantebrev

Lån			korr	Kontant
Banklån				9.000.000
Vækstlån				0
Etableringslån				0
Familielån				0
Sælgerpantebrev				0

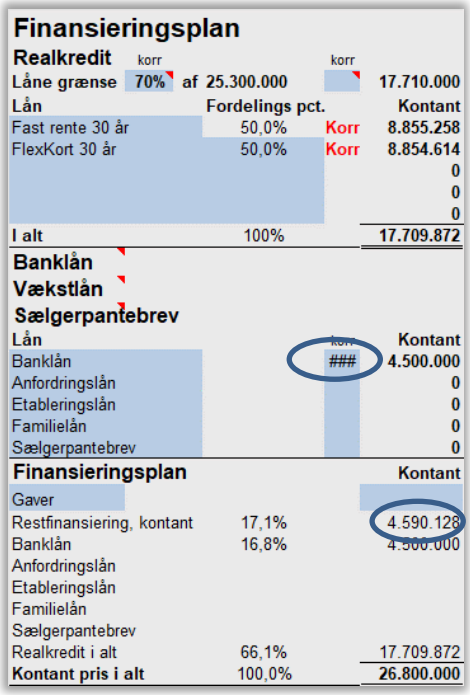
Finansieringsplan		Kontant
Gaver		
Restfinansiering, kontant	0,3%	90.128
Banklån	33,6%	9.000.000
Vækstlån		
Etableringslån		
Familielån		
Sælgerpantebrev		
Realkredit i alt	66,1%	17.709.872
Kontant pris i alt	100,0%	**26.800.000**

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

og en gældfri bil til 50.000. 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. Pga. friværdien fra hussalget på 4.800 tkr. er banklånet korrigeret til 4.500 tkr. Lånets størrelse er indtastet i det lille korrektionsfelter, som nu viser ###.

I dette eksempel kommer realkredit til at stå for 66,1 % af finansieringen, banken for 16,8 % af finansieringen, mens køber selv kommer med 17,1 %.



Finansieringsplan			
Realkredit	korr		korr
Låne grænse	70%	af 25.300.000	17.710.000
Lån		Fordelings pct.	Kontant
Fast rente 30 år		50,0% Korr	8.855.258
FlexKort 30 år		50,0% Korr	8.854.614
			0
			0
			0
I alt		100%	17.709.872
Banklån			
Vækstlån			
Sælgerpantebrev			
Lån			Kontant
Banklån			### 4.500.000
Anfordringslån			0
Etableringslån			0
Familielån			0
Sælgerpantebrev			0
Finansieringsplan			Kontant
Gaver			
Restfinansiering, kontant		17,1%	4.590.128
Banklån		16,8%	4.500.000
Anfordringslån			
Etableringslån			
Familielån			
Sælgerpantebrev			
Realkredit i alt		66,1%	17.709.872
Kontant pris i alt		100,0%	26.800.000

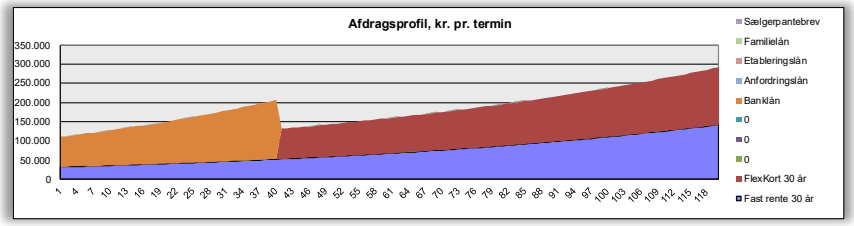
Figur 20 Finansieringen af kontantprisen på 26.800 tkr. har nu fået hjælp af friværdien fra hussalget (Restfinansiering, kontant). Banklånet er reduceret til 4.500 tkr.

Finansieringsplan

Finansieringsplanen viser den samlede finansiering af ejendommen. Den summerer til den aftalte kontantpris på 26.800 tkr., der er indtastet. Det er den pris, der skal finansieres.

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

Afdragsprofil

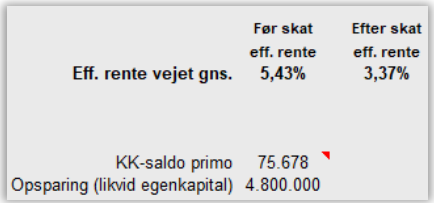


Figur 21 Afdragsprofilen vises nederst på arket

Afdragsprofilen vises grafisk nederst på arket. Det tiårige banklån afdrages på de ti år, der er afdragsfrihed på det ene realkreditlån. Afdragsbyrden er stadig hård, da især jorden ikke kan bære afdragsbyrden. Da jord ikke falder i værdi som stalde gør, bør der forhandles afdragsfrihed ind i finansieringen.

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 5,43 %. Kort-rente lånet trækker ned ad, mens fast-rente og banklånet trækker op ad. Egenkapitalen er ikke forrentet.



	Før skat eff. rente	Efter skat eff. rente
Eff. rente vejet gns.	5,43%	3,37%
KK-saldo primo	75.678	
Opsparing (likvid egenkapital)	4.800.000	

Figur 22 Den samlede finansiering har en effektiv rente på 5,43 %.

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 75.678 kr. på kassekreditten. Skal hun starte med mere eller mindre, skal man justere banklånet.

Arket *Omk. og restfinans*

Skødeomkostninger

Under skødeomkostninger beregnes ejendomsmægler honorar samt advokat og stempel af skøde. Ejendomsmægleren er sælgers mand, så 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. skødet[3]. Køber betaler selv sin egen advokat/ejendomskonsulent, der i øvrigt er korrigeret fra 134.000 til 70.000 kr.

Skødeomkostninger			**Købers**				**Afgiftsgrundlag fast ejendom**	
Ejendomsmægler	korr	**Sats**	**andel**	**Køber**	**Sælger**		Kontantpris	21.000.000
Ejendomsmægler honorar (af kontant pris)		1,00%	0%		268.000	+ moms	Skønnet pris	
Advokat og stempel	korr						Off. vurdering	20.000.000
Honorar til købers advokat/ejendomskonsuler	##	Korr.	100%	70.000	-	*af kontant pris*	85% vurdering	17.000.000
Skøde, variabel tinglysningsafgift		0,60%	50%	63.000	63.000	*af afgiftsgrundlaget*	**Afgiftsgrundlag**	**21.000.000**
Skøde, fast tinglysningsafgift		1.850	50%	925	925			
I alt skødeomkostninger (afrundet hele tusinder)				**134.000**	**64.000**			

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

Afgiftsgrundlag fast ejendom

Skøder skal stemples ved tinglysning med en variabel statsafgift på 0,6 % og en fast afgift på 1.850 kr. Men afgiftsgrundlaget varierer afhængig af hvilken type handel, der er tale om.

- Fri handel: Kontantprisen, så længe den er over 85 % af den offentlige vurdering (senere 80 %)
- Familiehandel: Den skønnede pris (markedsværdien), hvis den er højere end kontantprisen, ellers kontantprisen. Dog kan afgiftsgrundlaget ikke være lavere end 85 % af den offentlige vurdering (senere 80%)

Så den offentlige vurdering skal indtastes ved fri handel, og derudover også en skønnet markedsværdi ved familiehandler. Men den offentlige vurdering vil uhyre sjældent komme i brug, da 85 % af den er bundgrænsen for afgiftsgrundlaget. Den offentlige vurdering har været suspenderet siden 2013, og er også derfor typisk langt under markedsværdien.

I dette eksempel er den offentlige vurdering af fast ejendom 20.000.000 kr.

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.

[3] 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. Grønborg 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.

Låneomkostninger

Låneomkostninger

Realkredit- og andre lån		korr	Sats	Købers andel	I alt		standard
Stiftelsesprovision (hovedstol)			1,00%	100%	178.090	*af realkredits hovedstole*	178.090
Kurtage (kursværdi)			0,15%	100%	26.565	*af realkredits kursværdi*	26.565
Lånesags- og ekspeditionsgebyr			15.000	100%	45.000	*pr. etableret lån*	45.000
Stempel (hovedstol)	*Korr. realkredit>*	0	1,45%	100%	65.300	*af samtlige låns hovedstole*	323.600
Tinglysningsgebyr			1.825	100%	5.475	*pr. etableret lån*	5.475
Korrektion af omkostninger				100%			-
I alt låneomkostninger					320.430		579.000
Skøde- og låneomkostninger i alt (afrundet hele tusinder)					454.000		

Figur 24 Køber betaler 100 % af låneomkostningerne på 320.430 kr. Dog er der stempeloverdragelse på realkreditlånene. Hvis ikke der var stempeloverdragelse skulle køber have betalt 323.600 kr. i stempel.

Modellen står til, at køber betaler 100 % af alle låneomkostninger på lånene, men igen kan procentfordelingen ændres. Ligeledes kan omkostningssatserne ændres på dette ark, så de gælder alle optagne lån. I dette tilfælde har ejendommen været fuldt belånt, så der er stempeloverførsel på begge realkredit lån. Det eneste, der er stemplet af lån i handlen, er banklånet (eller rettere ejerpantebrevet, der ligger til sikkerhed for banklånet). Dette stempel beløber sig til 65.300 kr.

Omkostninger kan også ændres på hvert lån for sig på enkelt-lånene. Hvis der f.eks. kun er stempel nok på det 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 skøde- og låneomkostninger på i alt 454 tkr. afrundet til hele tusinder. I værste fald går en stor del af købers opsparing til handelsomkostninger, men i dette eksempel har han friværdi med fra en hushandel.

Afstemning af kassekredit primo

Afstemning af kassekredit og egenkapital i åbningsbalancen

Afstemning af likviditet i åbningsbalancen		
Købers likvide opsparing	**4.800.000**	*likvid opsparing på etablerings- og iværksætterkonti + kontant beholdning*
+/- Restbeløb fra Finansplan	-4.590.322	*som køber skal betale til sælger*
- købers skødesomkostninger, der aktiveres	-134.000	*som køber betaler*
- købers låneomkostninger, der udgiftsføres	-320.430	*som tilbageholdes eller opkræves af långiverne*
= Rest til kassekreditten, likviditet til drift	**-244.752**	*likviditet til driften - efter betaling af skøde- og låneomkostninger*
som består af		
Prioritetsomkostninger i første måned	**-320.430**	*indtastes som prioritetsomkostning første år i BudgetVejlby*
Kassekredit saldo primo BudgetVejlby	**75.678**	*indtastes som primo kassekredit i BudgetVejlby*

Figur 25 Af købers opsparing på 4.800 tkr. går 4.590 tkr. til udbetaling og henholdsvis 134 tkr. til skødeomkostninger og 320 tkr. til låneomkostninger. Likviditet til driften er -245 tkr. efter alle handlens omkostninger er betalt. Men låneomkostningerne føres som prioritetsomkostninger i første budgetår, så de er "parkeret" på kassekreditten, indtil de skal betales. Kassekreditten i åbningsbalancen starter derfor i plus på 76 tkr.

Afstemningen af likviditet tager udgangspunkt i købers opsparing på 4.800 tkr. Da køber skal betale 134 tkr. i skødeomkostninger og 320 tkr. i låneomkostninger er der kun 4.590 tkr. tilbage køber. Til drift af hans virksomhed starter han med et minus på 245 tkr. på kassekreditten. Men da **låneomkostninger** skal udgiftsføres i første års resultat, starter kassekreditten med + 76 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 134 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 50 tkr. Køber har ikke andre aktiver af betydning. Derudover indgår ejendommens kontantpris inkl. aktiverede omkostninger, alle lånene fra *Finansplan*, låneomkostningerne og kassekredittens 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.

Afstemning af egenkapital i åbningsbalancen		
Landbrugsaktiver, anskaffelsespris	26.934.000	*kontantpris landbrugsaktiver plus aktiverede skødeomkostninger*
+ Bil og andre personlige aktiver	50.000	*bil og andre aktiver skal tages med over i BudgetVejlby åbningsbalance*
- lån hovedstol/restgæld	-22.309.000	*lånenes hovedstol overføres til budget*
- låneomkostninger	-320.430	*som køber betaler og udgiftsfører som prioritetsomkostninger*
+/- kassekredit primo	75.678	*som ovenfor*
= Egenkapital til drift	**4.430.248**	*den egenkapital, der er at stå imod med driftsmæssigt (efter handlens omkostninger)*
som består af		
Prioritetsomkostninger i første måned	**-320.430**	*tab af egenkapital første måned ved udgiftsførsel af låneomkostninger*
= Egenkapital primo BudgetVejlby	**4.750.678**	
+ Kurstab låneoptagelse	99.322	*kurstabet fra låneoptagelsen er mistet i egenkapital,*
= Egenkapital før handlen	4.850.000	*da lånene ikke overføres som kontantværdi, men som restgæld*

Figur 26 Afstemning af egenkapital til driften opgør landbrugsaktiverne, kassekredit saldo og bilen som aktiver, og trækker gæld og låneomkostninger fra. Igen er prioritetsomkostninger specielle, da de først afregnes i første budgetår. I åbningsbalancen er de lagt til egenkapitalen igen, da tabet først kommer i første budgetår. Endelig stemmer egenkapitalen ikke helt med opsparingen, da der er kurstab ved låneoptagelsen.

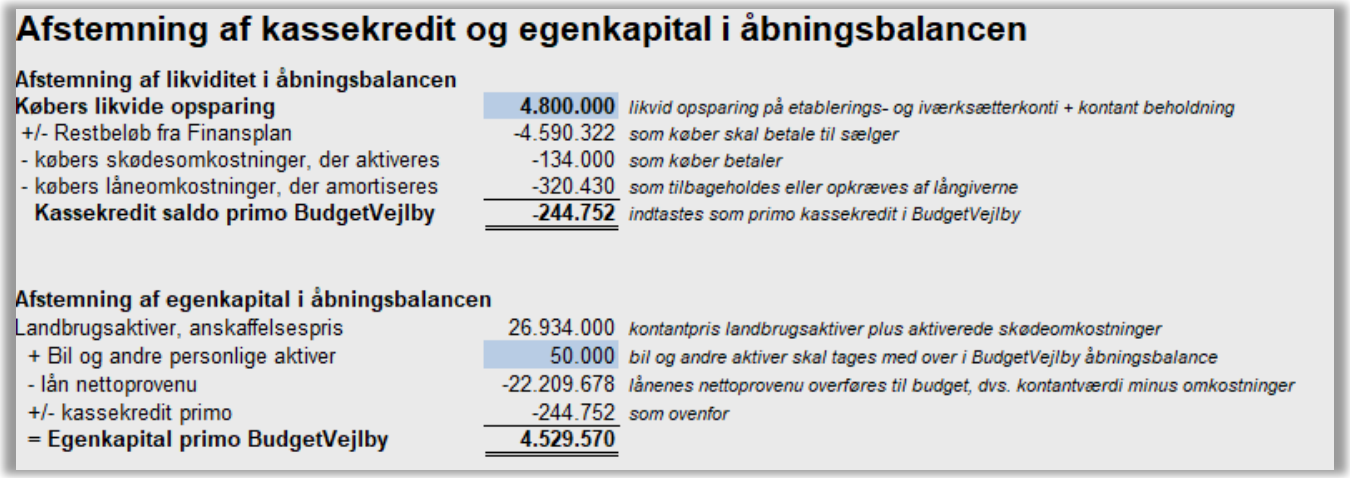
Egenkapitalen i åbningsbalancen ender med at være stort set samme egenkapital som før købet. Køber havde en bil til 50 tkr. + en likvid opsparing på 4.800 tkr. – i alt 4.850 tkr. Eneste difference er det kurstab på 99 tkr., køber har oplevet ved låneoptagelsen.

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. Aktiveringen af omkostningerne har derved udløst et tilsvarende beløb i egenkapital, da gælden ikke har ændret sig. Den sidste rest af omkostninger står foreløbigt på kassekreditten, 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

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.



Afstemning af kassekredit og egenkapital i åbningsbalancen

Afstemning af likviditet i åbningsbalancen

Købers likvide opsparing	**4.800.000**	*likvid opsparing på etablerings- og iværksætterkonti + kontant beholdning*
+/- Restbeløb fra Finansplan	-4.590.322	*som køber skal betale til sælger*
- købers skødesomkostninger, der aktiveres	-134.000	*som køber betaler*
- købers låneomkostninger, der amortiseres	-320.430	*som tilbageholdes eller opkræves af långiverne*
Kassekredit saldo primo BudgetVejlby	**-244.752**	*indtastes som primo kassekredit i BudgetVejlby*

Afstemning af egenkapital i åbningsbalancen

Landbrugsaktiver, anskaffelsespris	26.934.000	*kontantpris landbrugsaktiver plus aktiverede skødeomkostninger*
+ Bil og andre personlige aktiver	50.000	*bil og andre aktiver skal tages med over i BudgetVejlby åbningsbalance*
- lån nettoprovenu	-22.209.678	*lånenes nettoprovenu overføres til budget, dvs. kontantværdi minus omkostninger*
+/- kassekredit primo	-244.752	*som ovenfor*
= Egenkapital primo BudgetVejlby	**4.529.570**	

Figur 27 Samme handel og samme afstemning men nu efter princippet om amortiseret kostpris. Problemet med låneomkostningerne, der parkeres for senere afregning over resultatet, er løst.

Kassekreditten er belastet af låneomkostningerne, så de er likviditetsmæssigt dækket af i åbningsbalancen. Låneomkostningerne amortiseres herefter på ydelsen op til 30 år frem. Når ydelsen overføres til budgettet, vil resultatet blive fratrukket renter, bidrag og amortisering. Finansieringsomkostninger vil være lidt større end det likviditetsmæssige træk (renter og bidrag). Hvis f.eks. amortiseringen er 77 tkr. det første år, falder egenkapitalen i første omgang 77 tkr. mere end den skulle via resultatet, men det modsvares af, at forpligtelsen bliver samme 77 tkr. højere end den ellers ville have været. Det enkelte års amortisering tillæges altså såvel finansieringsomkostninger som forpligtelsen, hvorved det går op. I en afdragsfri periode vil forpligtelsen således stige og afdraget være negativt, fordi amortiseringen øger forpligtelsen.

Det man vinder ved amortiseret kostpris er, at første års resultat ikke skævvrides af prioritetsomkostninger, da låneomkostninger periodiseres, og at gældsrenten vil svare til den effektive rente på lånene. Det, man mister, er lidt gennemskuelighed i forhold til realkredit og banks opgørelser af gæld og ydelser.

Med skatteberegningen er det en anden historie. På arket *BetaltSkat* tilbageføres amortisering før beregning af skat, da amortiseringen har gjort resultatet 77 tkr. ringere, end der er belæg for skattemæssigt.

Korrektion for amortisering slettes endeligt ved overførsel fra FinansVejlby med prioritetsomkostninger.

VS INDKOMST	- 1.000 kr -
Årets resultat før skat	28
Tilbageført nedskrivning besætning	0
Tilbageførsel driftsmæssige afskrivninger	1.250
Tilbageførsel ureal. værdiændring + tab og gevinst	0
Aktieindkomst tilbageført	0
Afdragsdel leasing udgiftsført	0
Prioritetsomk/amortisering tilbageført	77
Personlig indtjening modregnet	0
Fremført underskud tidligere år	0
VS før af/nedskrivning	**1.355**
Årets skattemæssige af- og nedskrivning i alt	**-685**
VS efter af- og nedskrivning	**670**

Figur 28 Eksempel på tilbageførsel af amortisering før beregning af skat. Virksomhedsindkomsten (VS) bliver 77 tkr. højere, da der ikke er fradrag for amortisering.

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. I *FinansVejlby* bruges de også i driftsbudgettets åbningsbalance.

Aktivering af skødeomkostninger

	Kontantpris		Tinglysning omkostning	Advokat berigtigelse		Anskaffelses-pris	I alt
Fast ejendom	21.000.000						**21.119.000**
- heraf bygninger		3.000.000	9.000	8.000	→	**3.017.000**	
- heraf stuehus beboet af ejer		1.500.000	5.000	4.000	→	**1.509.000**	
- heraf udlejede stuehuse					→		
- heraf grundforbedringer		50.000			→	**50.000**	
- heraf jord		16.450.000	50.000	43.000	→	**16.543.000**	
Leveringsrettigheder	0		→		→		
Inventar	3.000.000						**3.008.000**
- heraf inventar markredskaber		1.000.000	→	3.000	→	**1.003.000**	
- heraf inventar husdyrbrug		500.000	→	1.000	→	**501.000**	
- heraf inventar andet		1.500.000	→	4.000	→	**1.504.000**	
Besætning	2.000.000		→	5.000	→	**2.005.000**	**2.005.000**
Beholdninger	800.000						**802.000**
- heraf beholdninger egen avl		700.000	→	2.000	→	**702.000**	
- heraf beholdning indkøbt foder		100.000	→		→	**100.000**	
- heraf jordbeholdninger			→		→		
- heraf andre beholdninger		0	→		→		
I alt kontant pris	**26.800.000**	**26.800.000**	**64.000**	**70.000**	134.000	**26.934.000**	**26.934.000**

Omkostninger pr. aktiv er afrundet til hele tusinder

Figur 29 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. Især fast ejendom skal fordeles på de forskellige aktiver under fast ejendom. 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 16.450.000, kostprisen er 16.543.000 kr.

Arket *Ydelser*

YDELSER

Ejendom Brugervejl
Alternativ Eksempel
Navn CHA

Overfør finansdata til et åbent BudgetVejlby 24.0 eller nyere....

	Fast rente 30 år Real1		Flexkort Real2		Banklån Lån6		I alt Alle lån		
Primo	8.955.000		8.854.000		4.500.000		22.309.000		
Termin	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Ydelse
1	38.931	117.526		88.573	78.624	78.750	117.555	284.848	402.404
2	39.320	117.015		88.573	80.000	77.374	119.321	282.962	402.282
3	39.713	116.499		88.573	81.400	75.974	121.114	281.046	402.159
4	40.110	115.977		88.573	82.825	74.550	122.935	279.100	402.035
5	40.511	115.451		88.573	84.274	73.100	124.786	277.124	401.910
6	40.917	114.919		88.573	85.749	71.625	126.666	275.117	401.783
7	41.326	114.382		88.573	87.250	70.125	128.575	273.080	401.655
8	41.739	113.840		88.573	88.777	68.598	130.515	271.011	401.526
9	42.156	113.292		88.573	90.330	67.044	132.486	268.909	401.396
10	42.578	112.739		88.573	91.911	65.463	134.489	266.775	401.264
11	43.004	112.180		88.573	93.519	63.855	136.523	264.608	401.131
12	43.434	111.616		88.573	95.156	62.218	138.589	262.407	400.997
13	43.868	111.046		88.573	96.821	60.553	140.689	260.172	400.861
14	44.306	110.470		88.573	98.516	58.859	142.822	257.902	400.724
15	44.749	109.889		88.573	100.240	57.135	144.989	255.596	400.585
16	45.197	109.301		88.573	101.994	55.381	147.191	253.255	400.445
17	45.649	108.708		88.573	103.779	53.596	149.428	250.877	400.304
18	46.105	108.109		88.573	105.595	51.780	151.700	248.461	400.162
19	46.566	107.504		88.573	107.443	49.932	154.009	246.008	400.017
20	47.032	106.893		88.573	109.323	48.051	156.355	243.517	399.872
	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Afdrag	Rente/adm	Ydelse
1. år	158.075	467.017		354.291	322.850	306.648	480.925	1.127.955	1.608.880
2. år	164.493	458.593		354.291	346.050	283.448	510.542	1.096.332	1.606.874
3. år	171.171	449.827		354.291	370.916	258.581	542.088	1.062.700	1.604.788
4. år	178.121	440.706		354.291	397.570	231.928	575.691	1.026.924	1.602.615
5. år	185.352	431.214		354.291	426.139	203.359	611.491	988.864	1.600.355

Figur 30 Alle ydelser på alle lån samles på arket Ydelse *og summes pr. termin og pr. år*

På arket *Ydelser* opsummeres ydelser og primo gæld på alle optagne lån. Nye låns hovedstol og overtagne låns restgæld kan overføres til budgettet. Renter føres i resultatopgørelsen, afdrag føres i balancen.

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

Overførsel af ejerskiftetal fra finans til budget

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

- 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.

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

Investeringen foretages 6 terminer efter overtagelse
Realkreditafdrag 199.992 år til dato

Ejendom Brugervejledning
Alternativ Eksempel
Navn CHA

Realkredit - vurdering fra ejerskifte			Investering		Merværdi		Realkredit - vurdering incl merværdi	
Fast ejendom	*inkl. staldinventar og driftsbeholdning*	23.300.000	Fast ejendom/bygn.	1.000.000	75%	750.000	Fast ejendom	24.200.000
Besætning		2.000.000	Besætning	300.000	100%	300.000	Besætning	2.300.000
Maskiner	*ekskl. staldinventar*	1.500.000	Maskiner		50%	0	Maskiner	1.500.000
Rettigheder		0	Staldinventar	200.000	75%	150.000	Rettigheder	0
I alt vurdering af den kontante handelsværdi		**26.800.000**	Leveringsrettigheder		100%	0	**I alt vurdering af den kontant**	**28.000.000**
Reduktion for rettigheder		0	Andre rettigheder		100%	0	Reduktion for rettigheder	0
Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO		-1.500.000	Beholdninger	20.000	0%	0	Rullende materiel, SDO/SDRO	-1.500.000
Værdiansættelse belåningsværdi, SDO		**25.300.000**	**I alt kontant**	**1.520.000**		**1.200.000**	**Værdiansættelse SDO**	**26.500.000**
Fast ejendom + 30 %		30.290.000	Indkøringstab	200.000	0%	0	Fast ejendom + 30 %	31.460.000
Realkredit belåningsværdi evt. løsørereduktion		**25.300.000**	**Likviditetsbehov ***	**1.720.000**		**1.200.000**	**Realkredit belåningsværdi ev**	**26.500.000**

Figur 31 Udmåling af supplerende lån 1,5 år efter ejerskifte.Finansieringen skal laves i samme FinansVejlby*, 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.

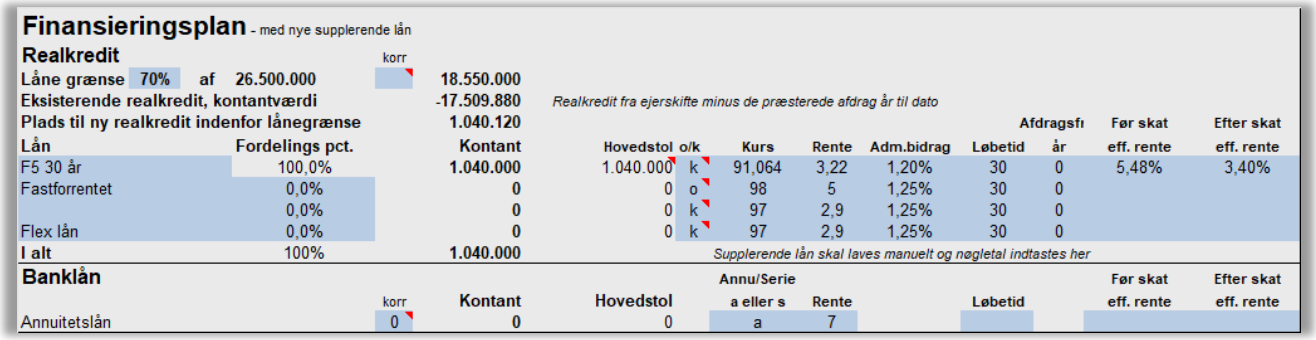
Investeringen indtastes i de blå felter. Her er der investeret 1.000.000 kr. i bygninger, 300.000 i besætning, 200.000 i staldinventar og 20.000 i beholdninger. Derudover forventes et indkøringstab på 200.000 kr. Likviditetsbehovet bliver i alt 1.720.000 kr.

Realkreditten vurderer bedriften som en helhed efter den foretagne investering. Principielt er det ligegyldigt for realkreditten, 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 aktivet, 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 70 % af belåningsværdien, dvs. 18.550.000. 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	70%	af	26.500.000	korr	18.550.000							
Eksisterende realkredit, kontantværdi					-17.509.880	*Realkredit fra ejerskifte minus de præsterede afdrag år til dato*						
Plads til ny realkredit indenfor lånegrænse					1.040.120							
Lån	**Fordelings pct.**				**Kontant**	**Hovedstol**	**o/k**	**Kurs**	**Rente**	**Adm.bidrag**	**Løbetid**	**Afdragsfri år**	**Før skat eff. rente**	**Efter skat eff. rente**
F5 30 år	100,0%				1.040.000	1.040.000	k	91,064	3,22	1,20%	30	0	5,48%	3,40%
Fastforrentet	0,0%				0	0	o	98	5	1,25%	30	0		
	0,0%				0	0	k	97	2,9	1,25%	30	0		
Flex lån	0,0%				0	0	k	97	2,9	1,25%	30	0		
I alt	100%				1.040.000	*Supplerende lån skal laves manuelt og nøgletal indtastes her*								

Banklån

	korr	Kontant	Hovedstol	Annu/Serie a eller s	Rente		Løbetid	Før skat eff. rente	Efter skat eff. rente
Annuitetslån	0	0	0	a	7				

Figur 32 Låneudmåling af nyt F5 lån under lånegrænsen. Banklån er fravalgt med et 0 i korrektionsfeltet.

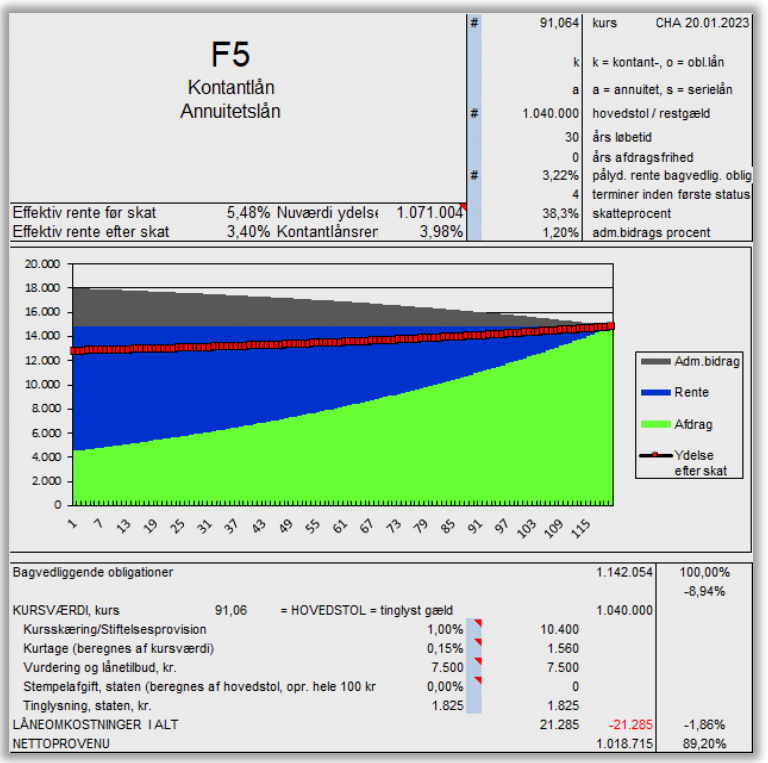
Det nye F5 lån får en kontantværdi på 1.040.000. Der er altså endnu et stykke vej til likviditetsbehovet på 1.720.000.

Beregning af ydelser på det nye lån

Der laves en låneberegning i et andet *FinansVejlby* på det ønskede lån. Fremgangsmåden er som under enkeltlån tidligere. I dette tilfælde bliver det et 30-årigt F5 lån med en effektiv rente på 5,48 %. Der laves en udskrift af lånet, da gæld og ydelser skal indtastes i *BudgetVejlby*. Fra udskriften indtastes effektiv rente og stiftelsesomkostninger i ejerskifte arket.

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.



F5
Kontantlån
Annuitetslån

	#	91,064	kurs	CHA 20.01.2023
		k	k = kontant-, o = obl.lån	
		a	a = annuitet, s = serielån	
	#	1.040.000	hovedstol / restgæld	
		30	års løbetid	
		0	års afdragsfrihed	
	#	3,22%	pålyd. rente bagvedlig. oblig	
		4	terminer inden første status	
Effektiv rente før skat 5,48% Nuværdi ydelse		1.071.004	38,3%	skatteprocent
Effektiv rente efter skat 3,40% Kontantlånsrer		3,98%	1,20%	adm.bidrags procent

Bagvedliggende obligationer				1.142.054	100,00%
					-8,94%
KURSVÆRDI, kurs	91,06	= HOVEDSTOL = tinglyst gæld		1.040.000	
Kursskæring/Stiftelsesprovision			1,00%	10.400	
Kurtage (beregnes af kursværdi)			0,15%	1.560	
Vurdering og lånetilbud, kr.			7.500	7.500	
Stempelafgift, staten (beregnes af hovedstol, opr. hele 100 kr			0,00%	0	
Tinglysning, staten, kr.			1.825	1.825	
LÅNEOMKOSTNINGER I ALT				21.285	-21.285 -1,86%
NETTOPROVENU				1.018.715	89,20%

Figur 33 F5 lånet oprettes i et nyt FinansVejlby. *Effektive renter og stiftelsesomk. herfra overføres til ejerskifte arket.*



Afstemning			Investering	Investering
- likviditetsbehov til investeringen	-1.720.000	*summen af al kapitalbinding i investeringen **	Jord/bygninger	1.000.000
- stiftelsesomkostninger, nye lån	-21.000	*stiftelsesomkostninger vedr. nye lån indtastet nedenfor*	Besætning	300.000
= likviditetsbehov i alt	**-1.741.000**	**Stiftelsesomk.**	Maskiner	0
+ nyt realkredit	1.040.000	21.285	Staldinventar	200.000
+ bank 3	0		Mælkekvote	0
+ bank 4	0		Betalingsrettigheder*	0
=egenfinansieringen (kassekredit)	**-701.000**	**21.000** *afrundet til hele tusinder*	Beholdninger	20.000
			I alt	1.520.000
			Prioritetsomkostninger	**21.000**

© CHA 20.01.2023

Figur 34 Stiftelsesomkostninger på det nye F5 lån indtastes i det blå felt. Da der er fravalgt banklån, skal der egenfinansieres 701 tkr. Investeringen vil delvis blive finansieret via træk på kassekreditten.

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 701.000 kr. Investeringen vil altså være underfinansieret, når den tastes ind i budgettet, og vil trække den manglende likviditet på kassekreditten.

Til budgettet overføres hovedstolen af det nye realkreditlån som nyt lån.
Renter og afdrag overføres.
Anskaffelsesværdierne overføres som investeringer.
Prioritetsomkostningerne udgiftsføres. Hvis der er kurstab på det optagne lån, kan det for nemhed skyld føres som prioritetsomkostninger sammen med de øvrige stiftelsesomkostninger.

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 gives 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 realkredittens merværdi:

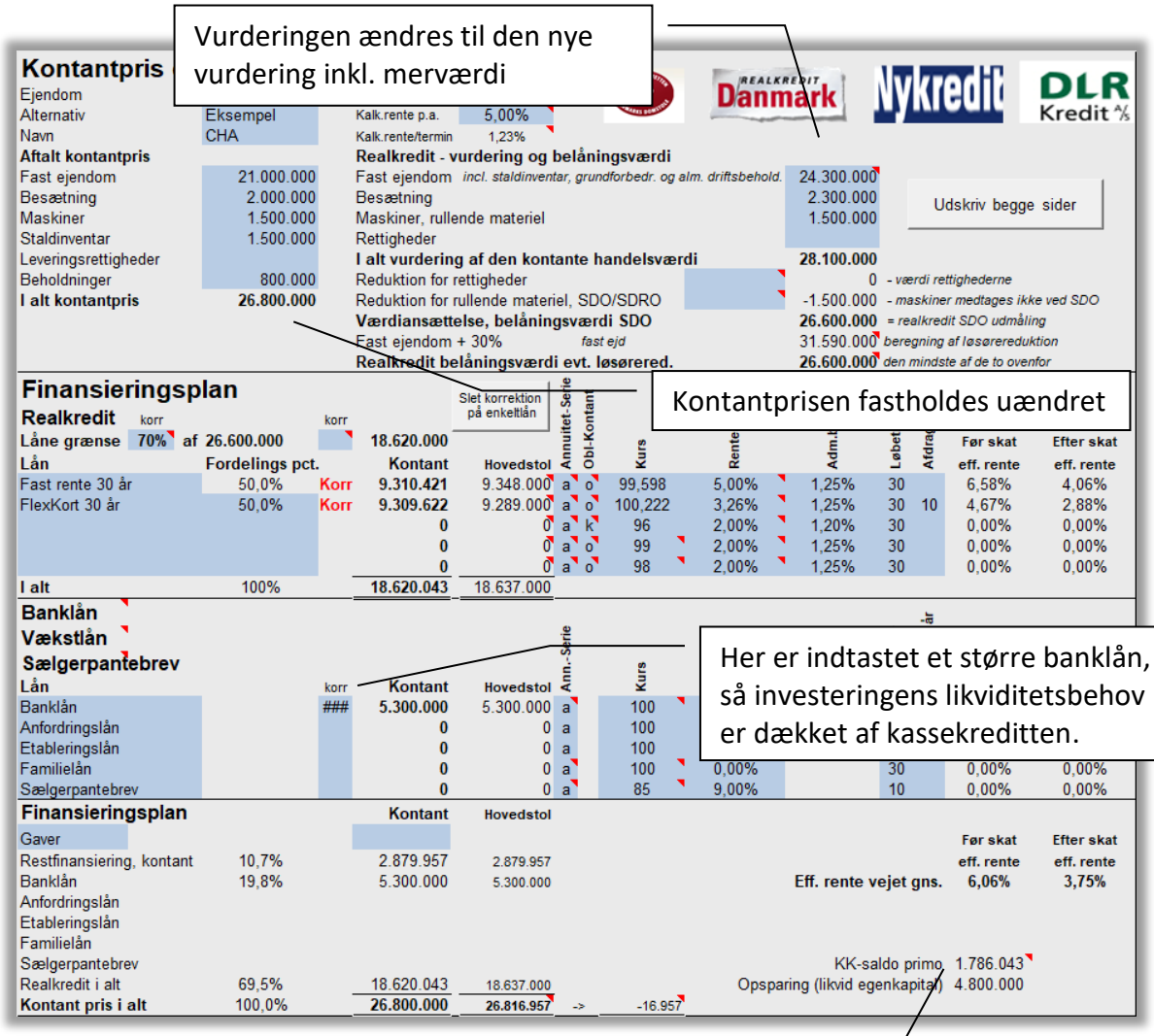
	Investering	Merværdi
Bygninger	1.000.000	750.000
Besætning	300.000	300.000
Staldinventar	200.000	150.000
Beholdninger	20.000	0
Indkøringstab	200.000	0
I alt	1.720.000	1.200.000

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.

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



-

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 4.833 tkr. som før ejerskiftet.

Investeringer overføres til investeringsafsnittet og bliver trukket på kassekreditten.

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

Hvis man vælger det, kan man overføre hele finansieringen med et klik. Se afsnittet ”Overførsel af ejerskiftetal fra finans til budget”. Det eneste, man så skal gøre manuelt, er at indsætte investeringerne i budgettet.

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.

Beregning af periodeomkostninger

Arket *Periodeomk.* er sat i verden for at kvalificere beslutningsgrundlaget vedr. konvertering af lån. Ideen er, at man sammenligner de samlede omkostninger og gevinster ved to forskellige lån over en 5 årig periode i forskellige rentescenarier. Man beregner på det lån man har, og sammenligner det med et andet lån, der virker attraktivt. Men i stedet for at regne til udløb på lånene, så regner man kun 5 år frem og indfrier lånene. Derved får man evt. konverteringsgevinster med i regnestykket.

Hvornår er kort rente lån billigst?

Som eksempel optager låntager et F1 kort rente lån på 10 mio. kr.
Tal fra RD's låneberegner skal indtastes.

				#	93,228	kurs	© CHA 20.01.2025
Kort rente lån					k	k = kontant-, o = obl.lån	
Kontantlån					a	a = annuitet	
Annuitetslån				#	10.285.000	hovedstol / restgæld	
F1 lån				#	30	års løbetid	
Ikke konverterbar obligation					0	års afdragsfrihed	
				#	2,64%	debitorrente	
					4	terminer inden første status	
Effektiv rente før skat	4,04%	Nuværdi ydels	7.500.630		38,5%	skatteprocent	
Effektiv rente efter skat	2,50%	Nominel rente	2,61%		1,25%	adm.bidrags procent	

Figur 35 Kurs, hovedstol, løbetid og debitor rente indtastes fra RD's låneberegner

Der skal skiftes til kortrente lån i dropdown menuen. Obligationens varighed er kun relevant, hvis udgangspunktet er et fast rente lån.

Periodeomkostninger, tidshorisont 5 år

Indtast lånet, du vil regne på til venstre	
Du skal angive, om det er et fast rente lån eller et kort rente lån	Kort rente lån
Hvis det er et fast rente lån, skal lånets varighed indtastes	12

Figur 36 Da udgangspunktet er et kort rente lån, skal dropdown menuen stå til kort rente lån

Kort rente lån er i modellen pr. definition baseret på inkonverterbare obligationer udbetalt som kontantlån, der kan indfries til kurs 100 på det tidspunkt, der sker rente tilpasning. Dette er gældende for alle Flex-lån (Realkredit Danmark 2024). Det har som konsekvens, at alle indfrielser af kortrente lån sker til kurs 100.

Beregning af kurs og indfrielse af lånet					
Optaget kurs	93,23	93,23	93,23	93,23	93,23
Kort rente lån ingen varighed	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Indfrielseskurs	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Figur 37 Indfrielse af kort rente lån kan kun ske til kurs 100

Renteændring efter 1 år	-2%	-1%	Uændret	+1%	+2%
Optagelse, provenu	10.149.898	10.149.898	10.149.898	10.149.898	10.149.898
Ydelse efter skat	-2.188.118	-2.251.156	-2.363.058	-2.458.816	-2.586.258
Indfrielse	-8.772.989	-8.931.930	-9.077.465	-9.209.451	-9.328.031
Omkostninger i alt 5 år	**-811.209**	**-1.033.188**	**-1.290.625**	**-1.518.369**	**-1.764.392**

Kort rente lånet ændrer rente efter 4 terminer og kører med den nye rente de resterende 16 terminer

Figur 38 Beregning af samlede omkostninger efter skat i 5 forskellige rentescenarier

F1 lånet beregnes nu over 5 år i 5 forskellige rentescenarier. Evt. renteændring sker først efter ét år, hvorefter renteændringer gælder for de resterende 4 år. I alle 5 scenarier er der derfor samme beløb optaget, da det sker før renten (og kursen) ændres.

Hvis renten falder 2 procentpoint efter et år, vil ydelsen efter skat falde. Rentedelen af ydelsen falder, så ydelsen efter skat bliver den laveste for de 5 år. Indfrielsen bliver til kurs 100 i år 5, men restgælden år 5 er også den laveste, fordi afdrags delen af ydelsen stiger, når renten falder. Det følger af annuitetsformlen, at selvom renten falder og rentedelen af ydelsen derfor falder, så stiger afdragsdelen også lidt. Dog ikke så meget, at nettoydelsen ikke falder ved et rentefald. Men dog så meget, at restgælden – det, der skal indfries – falder.

Summa summarum bliver de samlede omkostninger efter skat ved minus 2 procent point klart den laveste.

Hvis renten forbliver uændret alle 5 år koster F1 lånet 1.290.625 kr. efter skat.

Hvis renten stiger 2 procent point efter 1 år, vil lånet koste 1.764.392 efter skat. Ydelsen efter skat bliver den højeste af de 5 scenarier, men indfrielsen er også dyrest, da der er afdraget mindst pga., at afdragsdelen af ydelsen falder, når renten stiger.

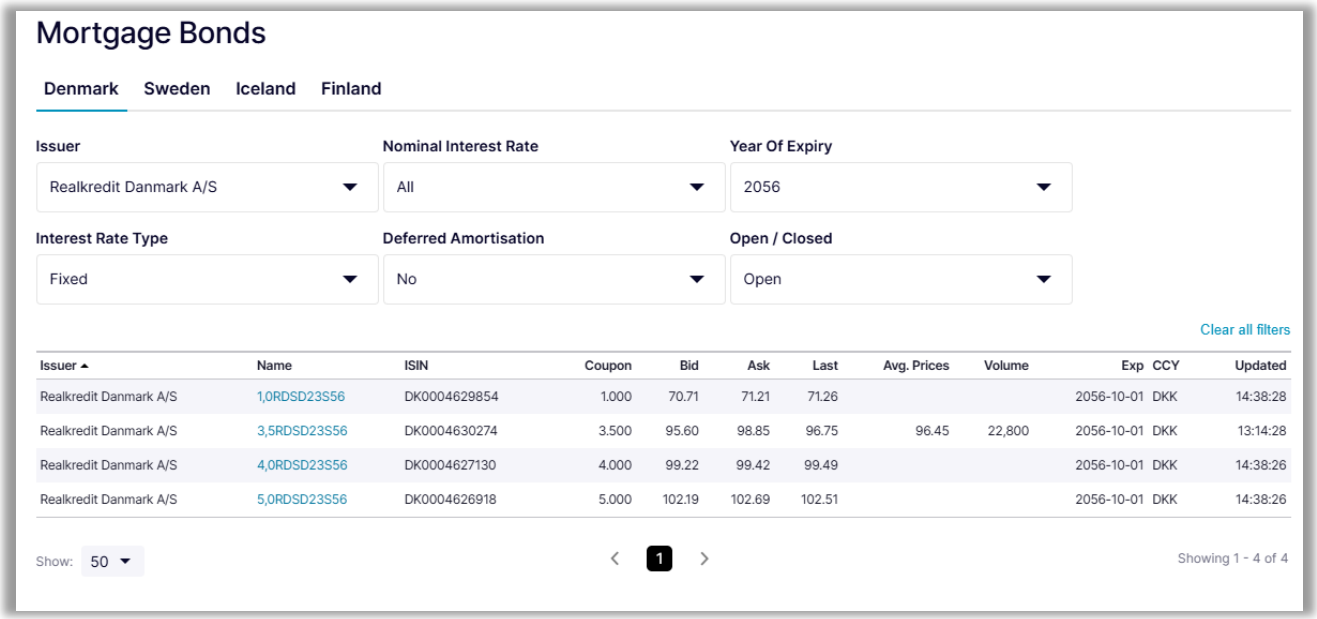
Konklusionen er klar. Hvis der forventes faldende rente, er kort rente lån en meget billig måde at låne penge på, da man automatisk får gavn af den faldende rente. Stiger renten i stedet, kan lånet blive dobbelt så dyrt som i rentefalds scenariet.

Hvornår er et konverterbart fast rente lån billigst?

Beregningen på et fast rente lån kræver flere oplysninger, da lånet er baseret på konverterbare obligationer. Konverterbare obligationer kan foruden dagskurs altid indfries til kurs 100 uanset dagskurs. Når kurserne stiger falder renten, hvilket kan betyde, at den obligation, man har lån i, kommer over 100 på børsen. Men man har altså ret til at indfri dem til kurs 100 og dermed opnå en rabat på sin restgæld. Investor bliver lidt snydt, men han vidste det, da han købte obligationen og gav derfor ikke så høj en kurs, som hvis den havde været inkonverterbar.

Samtidig bliver det relevant for beregningen, hvor mange kurspoint en given obligation vil falde, hvis renten stiger 1 eller 2 procentpoint. Ved en rentestigning vil man altså bruge muligheden for at indfri til dagskursen.

Hvor meget kursen ændrer sig ved en ændring af renten på 1 procentpoint kaldes varighed. For at finde varigheden skal man på Nasdaq's hjemmeside og finde den obligation, som lånet bygger på.



Mortgage Bonds

Denmark Sweden Iceland Finland

Issuer: Realkredit Danmark A/S | Nominal Interest Rate: All | Year Of Expiry: 2056

Interest Rate Type: Fixed | Deferred Amortisation: No | Open / Closed: Open

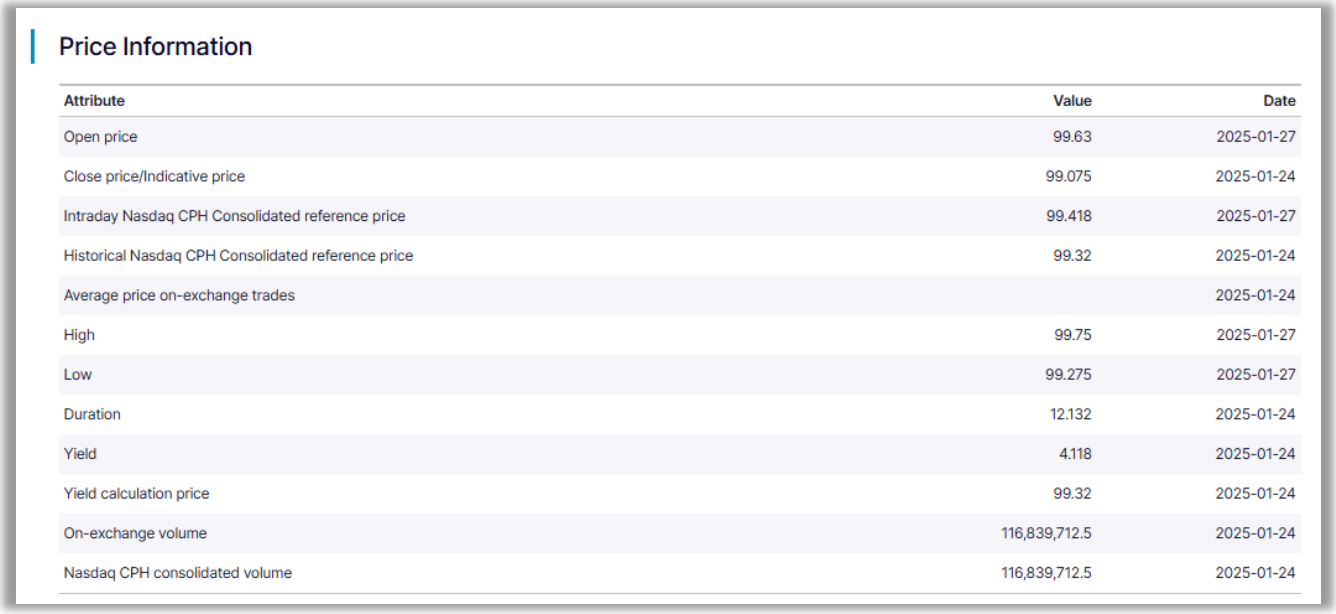
Clear all filters

Issuer	Name	ISIN	Coupon	Bid	Ask	Last	Avg. Prices	Volume	Exp	CCY	Updated
Realkredit Danmark A/S	1,0RDSD23S56	DK0004629854	1.000	70.71	71.21	71.26			2056-10-01	DKK	14:38:28
Realkredit Danmark A/S	3,5RDSD23S56	DK0004630274	3.500	95.60	98.85	96.75	96.45	22,800	2056-10-01	DKK	13:14:28
Realkredit Danmark A/S	4,0RDSD23S56	DK0004627130	4.000	99.22	99.42	99.49			2056-10-01	DKK	14:38:26
Realkredit Danmark A/S	5,0RDSD23S56	DK0004626918	5.000	102.19	102.69	102.51			2056-10-01	DKK	14:38:26

Show: 50 | 1 | Showing 1 - 4 of 4

Figur 39 Nasdaqs hjemmeside for Realkredit Danmarks åbne fast rente obligationer. Vi skal bruge 4 % obligationen

Når man klikker på lånet, kommer der yderligere oplysninger om obligationen.



Price Information

Attribute	Value	Date
Open price	99.63	2025-01-27
Close price/Indicative price	99.075	2025-01-24
Intraday Nasdaq CPH Consolidated reference price	99.418	2025-01-27
Historical Nasdaq CPH Consolidated reference price	99.32	2025-01-24
Average price on-exchange trades		2025-01-24
High	99.75	2025-01-27
Low	99.275	2025-01-27
Duration	12.132	2025-01-24
Yield	4.118	2025-01-24
Yield calculation price	99.32	2025-01-24
On-exchange volume	116,839,712.5	2025-01-24
Nasdaq CPH consolidated volume	116,839,712.5	2025-01-24

Figur 40 Under pris information kan man finde obligationens "Duration" - nemlig varigheden 12,132

Da den har en varighed på 12,132, kan vi antage, at kursen vil ændre sig 12,132 %, hvis renten ændrer sig 1 procentpoint.

Vi kan nu skifte til fast rente, indtaste kurs og rente fra RD's låneberegner samt varigheden fra Nasdaq og beregne fast rente lånet.

Periodeomkostninger, tidshorisont 5 år

Indtast lånet, du vil regne på til venstre

Du skal angive, om det er et fast rente lån eller et kort rente lån — Fast rente lår

Hvis det er et fast rente lån, skal lånets varighed indtastes — 12,132

Renteændring efter 1 år	-2%	-1%	Uændret	+1%	+2%
Optagelse, provenu	10.054.391	10.054.391	10.054.391	10.054.391	10.054.391
Ydelse efter skat	-2.571.923	-2.571.923	-2.571.923	-2.571.923	-2.571.923
Indfrielse	-9.300.475	-9.300.475	-9.213.981	-8.096.140	-7.113.917
Omkostninger i alt 5 år	**-1.818.007**	**-1.818.007**	**-1.731.513**	**-613.673**	**368.551**

Ved fast rente lån beholdes lånet til ultimo år 5, hvor det indfries til forskellige kurser

Beregning af kurs og indfrielse af lånet					
Optaget kurs	99,07	99,07	99,07	99,07	99,07
Varighed i %	25,7%	12,1%	0,0%	-12,1%	-22,8%
Kurs med varighed	124,57	111,09	99,07	87,05	76,49
Indfrielseskurs kattelem?	100,00	100,00	99,07	87,05	76,49
Restgæld ultimo år 5	9.300.475	9.300.475	9.300.475	9.300.475	9.300.475
Indfrielse kr.	9.300.475	9.300.475	9.213.981	8.096.140	7.113.917

Figur 41 Med indtastet kurs, rente samt varighed og skift til fast rente lån kan periodeomkostningerne for et fast rente lån beregnes.

Ligesom ved kort rente lånet er optagelsen ens i alle 5 scenarier, da optagelsen sker inden renten ændrer sig efter et år.

Ydelsen efter skat er også ens i alle 5 scenarier, da det jo netop er et fast rente lån. Det betyder også, at restgælden i år 5 i alle 5 scenarier er ens.

Så hele forskellen mellem scenarierne ligger i indfrielsen af lånet efter 5 år.

Hvis renten falder to procentpoint, skal vi gange optagelseskursen to gange med varigheden. Lånet er optaget til kurs 99,07, så udregningen bliver:

Indfrielseskurs = 99,07 * (1 + 12,132/100) * (1 + 12,132/100)
Indfrielseskurs = 124,57

Så højt kommer kursen ikke i praksis på børsen, fordi ingen investor vil give den kurs med den store risiko for førtidig indfrielse, der ligger fra låntagerne, der kan indfri til kurs 100. Så kursen bøjer i praksis af på konverterbare obligationer, når de krydser kurs 100.

Men det er underordnet her, for i praksis ville låntager indfri til kurs 100, så snart kursen er over 100. Han vil gøre brug af sin kattelem til at komme ud af lånet og over i et lån, der er lavere forrentet.

De samlede omkostninger ved 2 % rentefald bliver 1.818.007 kr.

Hvis renten er uændret efter 5 år, antager vi lidt forenklet, at kursen er uændret. Det vil den ikke være, da man nu er 5 år henne i lånet, men her er modellen forenklet. Det betyder, at låntager vil indfri til dagskursen, da den er lavere end kurs 100.

Så ved uændret renteniveau er de samlede omkostninger lidt lavere, da restgælden – der er ens – kan indfries til dagskurs, dvs. kurs 99,07. Det er altså 0,93 kurspoint, der gør forskellen mellem rentefald på 2 % og uændret renteniveau. Forskellen beløber sig til rundt regnet 86.000 kr.

Sammenligner vi med F1 lånets samlede omkostninger ved uændret renteniveau er fast rente lånet 440.888 kr. dyrere.

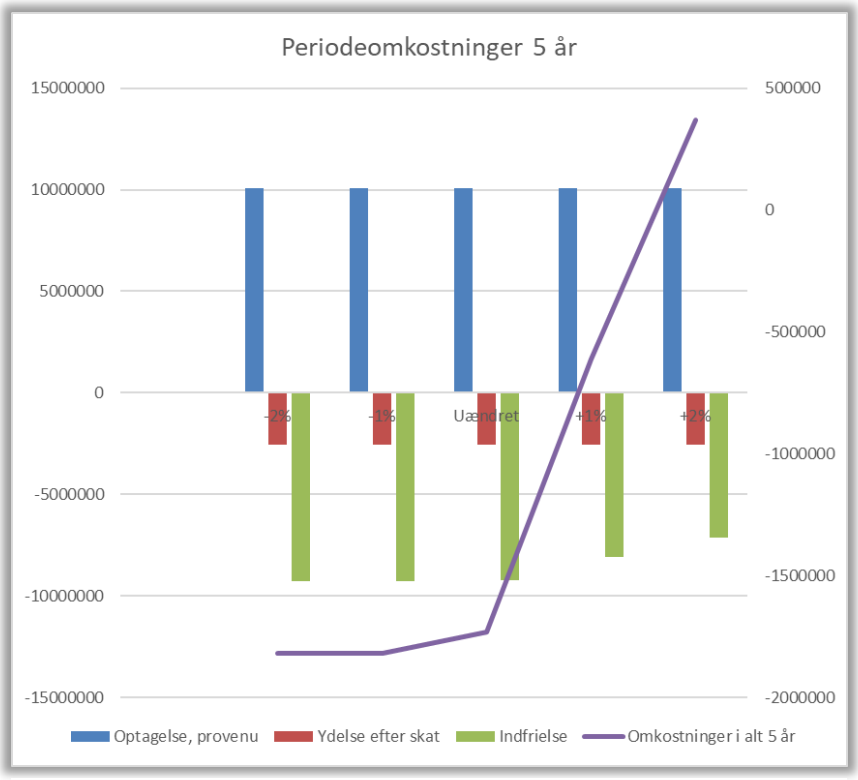
Ved en rentestigning på 2 procentpoint, skal vi igen gange med varigheden to gange, men nu den anden vej, så formlen bliver:

Indfrielseskurs = 99,07 * (1 - 12,132/100) * (1 - 12,132/100)
Indfrielseskurs = 76,49

Indfrielseskursen bliver næsten 25 % lavere, og det får hele regnestykket til at skifte fortegn. En restgæld på 9,3 mio. kr. kan indfries til 7,1 mio. kr., så den rabat på 2,2 mio. kr. gør, at låntager samlet set tjener penge på at låne 10 mio. kr. i 5 år. Låntager får netto 368.551 kr. for at låne 10 mio. kr. i 5 år.

Igen er konklusionen klar. I en situation, hvor låntager forventer stigende renter, skal han være i et fast rente lån, og med lidt held i renteudviklingen og i sin timing kan han ende med at tjene penge på at låne penge.

Men låntager er nødt til at forlade sin sikre havn i et fast rente lån for at score gevinsten. Det sikre og lavt forrentede lån må nødvendigvis blive afløst af et højere forrentet lån – sikkert et kort rente lån. Så hvis man ser over 10, 15 eller 25 år, er det mere tvivlsomt, hvad konklusionen er. Men på 5 års sigt er der ingen tvivl.



Figur 42 De 5 scenarier med fast rente lån illustreret grafisk. Eneste forskel mellem de 5 scenarier er indfrielses kursen.

Og som den kendte engelske økonom Keynes skal have udbrudt: ”På langt sigt er vi alle døde”.

Så samlet er konklusionen. Ved forventning om uændret eller faldende rente, så kort rente lån. Ved forventning om stigende rente eller ønske om øget sikkerhed, så fast rente lån. Da det er svært at spå – især om fremtiden – er bedste strategi måske 50/50.