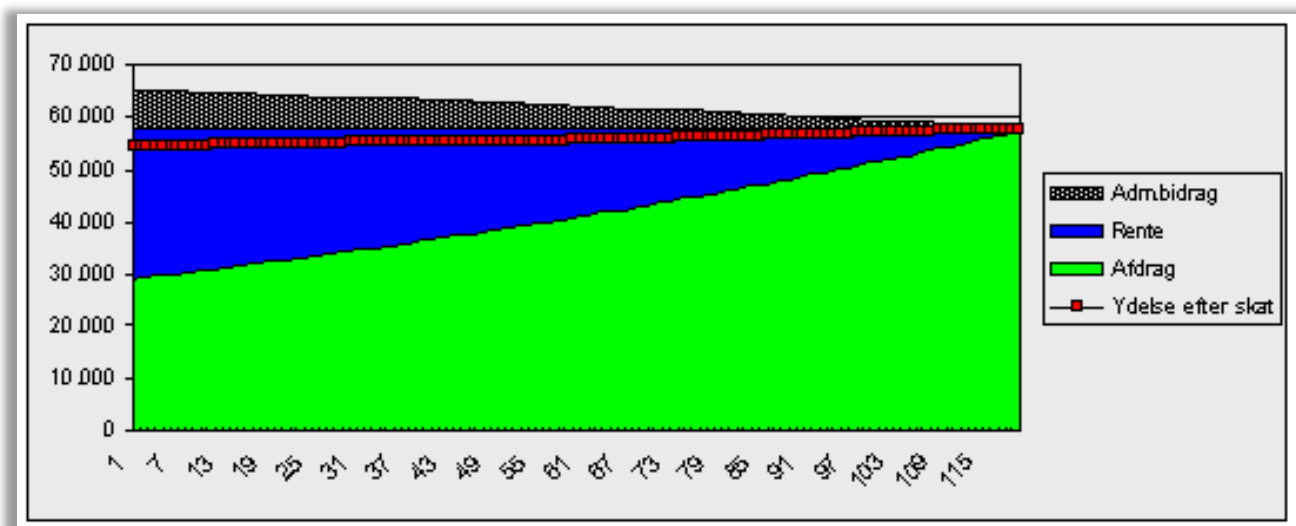


# FinansVejlby 24.0

## Brugervejledning



© Claus Højlund, februar 2024

## Indholdsfortegnelse

<b>Generelt</b> .....	<b>4</b>
Korrektionsfelter .....	5
Blå felter til indtastning ofte med kommentarer .....	5
Udskrift eller kopier til Word .....	5
Prioritetsomkostninger eller amortiseret kostpris? .....	5
<b>Enkelt lån</b> .....	<b>8</b>
Arkene <i>Real1, Real2, Real3, Real4 og Real5</i> .....	8
Fastforrentet obligationslån .....	8
Stiftelsesomkostninger ved obligationslånet.....	8
Kort-rente lån.....	11
De to lån indtastet på Finansarket.....	12
<b>Ejerskiftefinansiering - ejerskifte i fri handel</b> .....	<b>13</b>
Arket <i>Finansplan</i> .....	13
I alt kontantpris.....	13
Realkreditens vurdering af den kontante handelsværdi.....	13
Reduktion for rettigheder .....	13
Reduktion for rullende materiel .....	13
Realkreditens belåningsværdi SDO.....	14
Løsørereduktion.....	14
Lånegrænse 70 % .....	14
Fordelingsprocent .....	15
Kontant og hovedstol.....	15
Automatisk indsat banklån .....	15
Finansieringsplan .....	16
Afdragsprofil.....	16
Effektiv rente vejet gennemsnit.....	16
KK-saldo primo .....	16
Arket <i>Omk. og restfinans</i> .....	17
Skødeomkostninger .....	17
Afgiftsgrundlag fast ejendom.....	17
Låneomkostninger .....	18
Afstemning af kassekredit primo .....	18
Afstemning af egenkapital primo.....	19
Afstemning med amortiseret kostpris .....	19
Aktivering af skødeomkostninger .....	19
Arket <i>Ydelser</i> .....	22
<b>Overførsel af ejerskiftetal fra finans til budget med ét klik</b> .....	<b>22</b>
<b>Belåning efter ejerskifte</b> .....	<b>23</b>
Arket <i>Supplerende lån</i> .....	23
Terminer efter overtagelse .....	23
Belåningsværdi fra overtagelsen, investering og merværdi.....	23
Udmåling af supplerende lån i realkredit .....	24
Beregning af ydelser på det nye lån.....	24
Afstemning af likviditet .....	24

<b>Belåning af investering samtidig med ejerskiftet.....</b>	<b>26</b>
Fordele og ulemper.....	26
Investering og merværdi.....	26
Overførsel til budgettet .....	28
<b>Interessentskaber .....</b>	<b>28</b>

## 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* 24.0 overfører 5 års finans data og kan kun bruges sammen med *BudgetVejlby* 24.0 og nyere, der har 5 års budgetter.

<b>FinansVejlby er delt op i 14 ark:</b>	
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 <i>BudgetVejlby</i>
Real 1	Enkelt lån i realkrediten, 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

## Korrektionsfelter

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

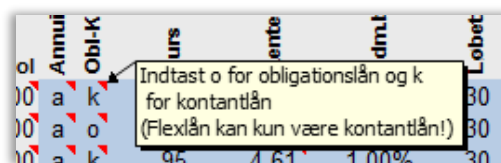


Figur 1 Eksempel på brug af korrektionsfelt. Hvis feltet under "korr" bruges vil det vises som "###" og automatikken overskrives

## 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. 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.

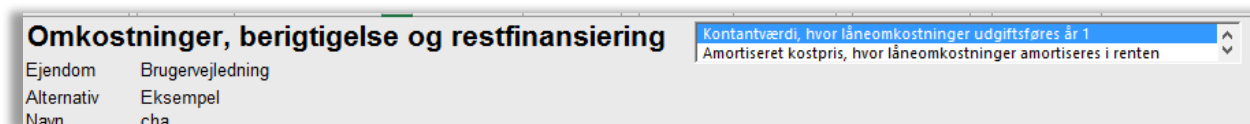


Figur 3 På hver side øverst er en kopi-knap, der kopierer siden til udklipsholderen klar til indsættelse i Word

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 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 effektive rente på lånet i hele lånets løbetid	Svarer omtrentlig til den effektive rente på lånet i hele lånets løbetid
Effekt på egenkapital	Kurstab forringer egenkapitalen i åbningsbalancen. Låneomkostningerne belaster første års resultat og egenkapitalen derigenem. 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
		<b>1.723.051</b>				<b>1.923.051</b>	<b>200.000</b>			<b>1.923.051</b>	<b>200.000</b>		<b>0</b>

- 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 en samlet amortisering for alle lån. 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 obligationslån

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

- Kurs 99,598
- o for obligationslån (ikke nul, men bogstavet o)
- 5.000.000 i hovedstol
- 30 års løbetid
- 5 % i pålydende rente
- Bidrag 1,25 %

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

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

<b>Fast rente 30 år</b> Obligationslån Annuitetslån	#	99,598	kurs	CHA 20.01.2023
			o	k = kontant-, o = obl.lån
			a	a = annuitet, s = serielån
	#	5.000.000	hovedstol / restgæld	
		30	års løbetid	
		0	års afdragsfrihed	
		5,0%	pålydende rente	
		4	terminer inden første status	
Effektiv rente før skat	6,75%	Nuværdi ydels	5.003.924	38,3%
Effektiv rente efter skat	4,19%	Nominel rente	5,00%	1,25%
				skatteprocent
				adm.bidrags procent

Figur 5 Eksempel på indtastning af forudsætninger for låneberegning. I det blå felt kan forudsætningerne indtastes – også selvom der ikke er "plads" i bredden. Hvis ikke man indtaster i det blå felt, bruges forudsætningerne fra arket *Finansplan*. Skatteprocenten på 38,3 % f.eks. kommer fra arket *Finansplan*.

Ud fra forudsætningerne (januar 2023) udregnes effektiv rente før og efter skat, samt nutidsværdien af nettoydelse. Med de givne forudsætninger har lånet en effektiv rente på 6,75 % p.a. før skat.

### Stiftelsesomkostninger ved obligationslånet

Lånet har en hovedstol på 5.000.000 kr., men da kursen er 99,598, giver det et **kurstab** på 40.424 kr. svarende til 0,40 % 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.



Typisk vil man vælge det obligationslån, hvor kursen er tættest på 100. Et 4 % lån optaget på samme tid har en kurs på 95,54 og altså et kurstab på knap 5 %. 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 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 gælder lånetilbud et stykke tid, så hvis kursen sniger sig over 100, kan man ende med en kursgevinst.

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.

Til gengæld har de fleste kreditforeninger en lidt 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.

Realkredit Danmark har som andre kreditforeninger en kursskæring, med 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.

HOVEDSTOL = pålydende = tinglyst gæld			5.000.000	100,00%
Kurstab			-20.100	-0,40%
KURSVÆRDI, kurs	99,598		4.979.900	
Kursskæring/Stiftelsesprovision	1,00%		50.000	
Kurtage (beregnes af kursværdi)	0,15%		7.470	
Vurdering og lånetilbud, kr.	7.500		15.000	
Stempelafgift, staten (beregnes af hovedstol, opr. hele 100 k)	1,45%		72.500	
Tinglysning, staten, kr.	1.825		1.825	
LÅNEOMKOSTNINGER I ALT			146.795	-146.795
NETTOPROVENU			4.833.105	96,66%

Figur 7 Låneomkostningerne beregnes automatisk, men kan korrigeres i de blå felter. F.eks. er vurdering og lånetilbud korrigeret til 15.000 kr.

Afregningsprovision	7.470 kr.
Lånesagsgebyr	7.500 kr.
Stiftelsesprovision	50.000 kr.
Gebyr for ekspedition af ejendomssag	7.500 kr.
Tinglysningsafgift til staten (1,45 %)	72.500 kr.
Tinglysningsafgift til staten (fast)	1.825 kr.

Figur 8 Beregning af låneomkostninger i Realkredit Danmarks låneberegner

**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.

**Vurdering og lånesagsgebyr** dækker realkreditens omkostninger til vurdering af ejendommen og behandle 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.

I alt løber stiftelsesomkostningerne op i 146.795 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 2023 6,75 %

Hovedtal for realkreditlån	
Låneudbyder ①	Realkredit Danmark
Udbetalt kreditbeløb ①	4.833.105 kr.
Hovedstol ①	5.000.000 kr.
Løbetid ①	30 år
1. års ydelse før skat ①	384.834 kr.
Antal ydelser ①	121
Debitorrente ①	(Fast rente) 5,09 %
Kurs ①	99,598
ÅOP (u. obl. brandforsikring) ①	6,75 %

Figur 9 Realkredit Danmarks låneberegner når også frem til en effektiv rente (ÅOP) på 6,75 %

## 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** fra Realkredit Danmark var det første lån, der kombinerede lange løbetider for låntager med obligationer med kort løbetid for investor. Et F1 lån refinansieres hvert år, et F5 hvert 5. år. Man kender kun ydelsen (renten) i tiden frem til næste refinansiering. Ved hver refinansiering kan man vælge andre typer flex eller gå over i fastforrentet.

**Cibor-, Cita- og Euribor-lån** er kort-rente lån baseret på korte pengemarkedsrenter. Et Cibor 6 er baseret på den danske pengemarkedsrente for 6 måneder (CIBOR = Copenhagen Inter Bank Offered Rate). Cibor-renten har været kritiseret, da den bygger på indberetninger fra banker – ikke faktiske markedsdata, der kan kontrolleres. Det gør Cita-renten (CITA = Copenhagen Interbank Tomorrow/Next Average).

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 2023). 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*.<sup>1</sup> Om du låner 5, 6 eller 10 millioner på låneberegneren, er ligegyldigt, kurs og debitorrente er de samme.

<b>Debitorrente</b>	(Variabel rente) 3,26 %
<b>Kurs</b>	100,222

Figur 10 Debitorrente og kurs aflæses fra RD's låneberegner

Gå til *FinansVejlby*

- Indtast **kursen** på 100,222
- Indtast hovedstol på 5.000.000
- Indtast **debitorrenten**, her 3,26 %<sup>2</sup>

<b>FlexKort 30 år</b> Obligationslån Annuitetslån	#	100,222	kurs	CHA 20.01.2023	
			o	k = kontant-, o = obl.lån	
			a	a = annuitet, s = serielån	
	#	5.000.000		hovedstol / restgæld	
		30		års løbetid	
		0		års afdragsfrihed	
	#	3,26%		pålydende rente	
			4	terminer inden første status	
Effektiv rente før skat	4,84%	Nuværdi ydelse	4.152.436	38,3%	skatteprocent
Effektiv rente efter skat	3,03%	Nominal rente	3,26%	1,25%	adm.bidrags procent

Figur 11 Beregning af FlexKort lån i *FinansVejlby*. Den effektive rente bliver 4,84

<sup>1</sup> Den rente, der opgives af Realkredit Danmark, er debitorrenten. Debitorrenten er incl. renters rente, men uden andre omkostninger indregnet. Så strengt taget skal man regne tilbage til nominal årlig rente med formlen  $((1 + \text{renten})^{0,25} - 1) * 4$  ved et 4 terminslån. Men forskellen er ikke alarmerende.

FinansVejlby beregner den effektive rente til 4,84 %. Det gør RD's låneberegner også. Når vurdering i FinansVejlby korrigeres til 15.000 kr. er omkostninger også enslydende.

HOVEDSTOL = pålydende = tinglyst gæld		5.000.000	100,00%
Kurstab		11.100	0,22%
KURSVÆRDI, kurs	100,22	5.011.100	
Kursskæring/Stiftelsesprovision	1,00%	50.000	
Kurtage (beregnes af kursværdi)	0,15%	7.517	
Vurdering og lånetilbud, kr.	7.500 #	15.000	
Stempelafgift, staten (beregnes af hovedstol, opr. hele 100 kr)	1,45%	72.500	
Tinglysning, staten, kr.	1.825	1.825	
LÅNEOMKOSTNINGER I ALT		146.842	-146.842
NETTOPROVENU		4.864.258	97,29%

Figur 12 FinansVejlbys beregning af stiftelsesomkostninger i FlexKort, hvor kun "Vurdering og lånetilbud" er korrigeret

## De to lån indtastet på Finansarket

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

Afregningsprovision	7.517 kr.
Lånesagsgebyr	7.500 kr.
Stiftelsesprovision	50.000 kr.
Gebyr for ekspedition af ejendomssag	7.500 kr.
Tinglysningsafgift til staten (1,45 %)	72.500 kr.
Tinglysningsafgift til staten (fast)	1.825 kr.

Figur 13 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*.

Slet korrektion på enkeltlån

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%	8.855.258	8.891.000
FlexKort 30 år	50,0%	8.854.614	8.835.000

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

Annuitet-Serie	Obj.-Kontant	Kurs	Rente	Adm.bidrag%	Løbetid år	Afdragsfri år	Før skat eff. rente	Efter skat eff. rente
a	o	99.598	5,00%	1,25%	30		6,75%	4,19%
a	o	100.222	3,26%	1,25%	30		4,84%	3,03%

Figur 15 De to lån indtastet på Finansarket. Effektiv rente kommer tilbage fra enkeltlånene.

# Ejerskiftefinansiering - ejerskifte i fri handel

## Arket *Finansplan*

Kontantpris og kontant vurdering		Skatte%		38,3%		REALKREDIT Danmark		Nykredit		DLR Kredit %	
Ejendom	Brugervejledning	Kalk.rente p.a.	5,00%								
Alternativ	Eksempel	Kalk.rente/termin	1,23%								
Navn	CHA	<b>Realkredit - vurdering og belåningsværdi</b>									
<b>Aftalt kontantpris</b>		Fast ejendom <i>incl. staldinventar og alm. driftsbeholdninger</i>	23.300.000								
Fast ejendom	21.000.000	Besætning	2.000.000								
Besætning	2.000.000	Maskiner, rullende materiel	1.500.000								
Maskiner	1.500.000	Rettigheder									
Staldinventar	1.500.000	<b>I alt vurdering af den kontante handelsværdi</b>	<b>26.800.000</b>								
Leveringsrettigheder		Reduktion for rettigheder	0								
Beholdninger	800.000	Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO	-1.500.000								
<b>I alt kontantpris</b>	<b>26.800.000</b>	<b>Værdiansættelse, belåningsværdi SDO</b>	<b>25.300.000</b>								
		Fast ejendom + 30% <i>fast ejd</i>	30.290.000								
		<b>Realkredit belåningsværdi evt. løserered.</b>	<b>25.300.000</b>								

Figur 16 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 17 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.

## Realkreditens vurdering af den kontante handelsværdi

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

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

## Reduktion for rettigheder

Evt. rettigheder er ikke en del af den faste ejendom, så realkrediten 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.

Realkredit - vurdering og belåningsværdi	
Fast ejendom <small>incl. kvote, staldinventar, rettigheder</small>	23.500.000
Besætning	2.000.000
Maskiner	1.500.000
<b>I alt vurdering af den kontante handelsværdi</b>	<b>27.000.000</b>
Reduktion for afkoblet støtte, EU-reformen	-100.000
<b>Værdiansættelse excl. betalingsrettigheder</b>	<b>26.900.000</b>
Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO	-100.000
<b>Værdiansættelse, belåningsværdi SDO</b>	<b>26.800.000</b>
Fast ejendom + 30% <small>fast ejd.-rettigheder</small>	35.700.000
<b>Realkredit belåningsværdi evt. løsrered.</b>	<b>17.710.000</b>

Figur 18 Korrektionen for rullende materiel kan overskrives, hvis de klassiske danske realkredit-obligationer bruges.

## Realkreditens belåningsværdi SDO

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

Efter 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. rettigheder og rullende materiel, som realkrediten låneudmåler ud fra. Låneudmåling sker på basis af ejendommens kontantværdi og lånene indplaceres efter deres kontantværdi – ikke deres hovedstol.

## Løsrereduktion

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

Modellen tjekker 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.

## Lånegrænse 70 %

Lånegrænsen for realkredit er 70 % af belåningsværdien forudsat, at realkrediten stiller supplerende sikkerhed for mindst 10 % for den del af lånet, der ligger mellem 60 og 70 % (relateret til reglerne om SDO obligationer). Lånegrænsen 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		Slet korrektion på enkeltlån		Annuitet- Serie	Obli-Kontant	Kurs	Rente	Adm.bidrag%	Løbetid år	Afdragsfri år	Før skat	Efter skat
Realkredit	korr	korr									eff. rente	eff. rente
Låne grænse	70%	af 25.300.000	17.710.000									
Lån	Fordelings pct.		Kontant	Hovedstol								
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	4,67%	2,89%
			0	0	a	o	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 19 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 fuldt 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 5 % og et Flexkort på 3,26 %, der nu har fået 10 års afdragsfrihed. Begge lån er annuitetslån ("a"), obligationslån ("o") og 30-årige. Der er korrektion på enkeltlånet, idet vurdering og lånetilbud er korrigeret fra 7.500 kr. til 15.000 kr., og 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 20. Pga. afrunding bliver der en lille restfinansiering tilbage på 90.128 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 ekstraordi-

Finansieringsplan		Slet korrektion på enkeltlån		Annuitet- Serie	Obli-Kontant	Kurs	Rente	Adm.bidrag%	Løbetid år	Afdragsfri år	Før skat	Efter skat
Realkredit	korr	korr									eff. rente	eff. rente
Låne grænse	70%	af 25.300.000	17.710.000									
Lån	Fordelings pct.		Kontant	Hovedstol								
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	4,67%	2,89%
			0	0	a	o	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								
<b>Banklån</b>												
<b>Vækstlån</b>												
<b>Sælgerpantebrev</b>												
Lån			Kontant									
Banklån			9.000.000									
Vækstlån			0									
Etableringslån			0									
Familielån			0									
Sælgerpantebrev			0									
<b>Finansieringsplan</b>												
Gaver			Kontant									
Restfinansiering, kontant	0,3%		90.128									
Banklån	33,6%		9.000.000									
Vækstlån			0									
Etableringslån			0									
Familielån			0									
Sælgerpantebrev			0									
Realkredit i alt	66,1%		17.709.872									
Kontant pris i alt	100,0%		26.800.000									

Figur 20 Modellen indsætter selv automatisk et banklån, men det kan korrigeres. Pga. afrunding bliver en rest tilbage kontant.

nære situation, at han kan stille med 4.800 tkr. fra et hussalg. Så køber kommer med 4.800 tkr. i kontanter 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 21. 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

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, vækstfond, banklån 2, banklån 3.

## Afdragsprofil

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

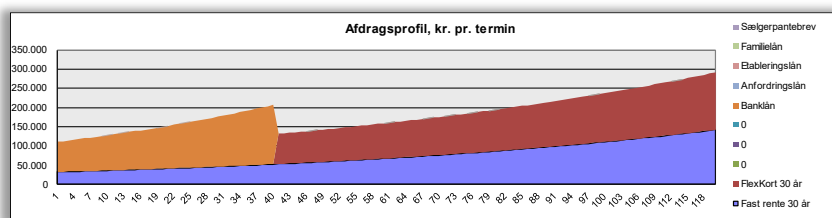
Modellen beregner det vejede gennemsnit af de effektive renter på de lån, der indgår i finansieringen. Des større et lån er, med des større vægt indgår lånets effektive rente. Gennemsnittet vil være afhængigt af lånevalg, og bliver i dette eksempel 6,02 %. Kort-rente lånet trækker ned ad, mens fast-rente og banklånet trækker op ad.

## 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 75.872 kr. på kassekredit. Skal hun starte med mere eller mindre, skal man justere banklånet.

Finansieringsplan			
<b>Realkredit</b>	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
<b>I alt</b>		100%	<b>17.709.872</b>
<b>Banklån</b>			
<b>Vækstlån</b>			
<b>Sælgerpantebrev</b>			
Lån			Kontant
Banklån			### 4.500.000
Anfordringslån			0
Etableringslån			0
Familielån			0
Sælgerpantebrev			0
<b>Finansieringsplan</b>			
Gaver			Kontant
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
<b>Kontant pris i alt</b>	100,0%		<b>26.800.000</b>

Figur 21 Finansieringen af kontantprisen på 26.800 tkr. har nu fået hjælp af friværdien fra hussalget (Restfinansiering, kontant). Banklånet er reduceret til 4.500 tkr.



Figur 22 Afdragsprofilen vises nederst på arket

	Før skat	Efter skat
Eff. rente vejet gns.	6,02%	3,73%
KK-saldo primo	75.872	
Opsparing (likvid egenkapital)	4.800.000	

Figur 23 Den samlede finansiering har en effektiv rente på 6,02 %.



## Arket Omk. og restfinans

### Skødeomkostninger

Under skødeomkostninger beregnes ejendomsmægler honorar samt advokat og stempel af skøde. Sælger betaler ejendomsmægler, mens fordelingen af omkostningerne til stempel af skøde og tinglysning er til forhandling. Selvom man er blevet enig om prisen, skal man også være enig med sælger om fordelingen af den samlede pris på aktiverne **og** fordelingen af omkostningerne ved handelen. Køber og sælger kan dele dem, eller køber kan betale alle omkostninger vedr. skødet<sup>3</sup>. Køber betaler selv sin egen advokat/ejendomskonsulent, der i øvrigt er korrigeret fra 134.000 til 70.000 kr.

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

Figur 24 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 markeds-værdi 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.

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.

<sup>3</sup> 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>.

## Låneomkostninger

Låneomkostninger		Korr	Sats	Købers andel	I alt	standard
Realkredit- og andre lån						
Stiftelsesprovision (hovedstol)			1,00%	100%	177.260	af realkredits hovedstole 177.260
Kurtage (kursværdi)			0,15%	100%	26.565	af realkredits kursværdi 26.565
Vurdering og lånetilbud			7.500	100%	37.500	pr. etableret lån 22.500
Stempel (hovedstol)	Korr. realkredit>	0	1,45%	100%	65.300	af samtlige låns hovedstole 322.500
Tinglysningsgebyr			1.825	100%	5.475	pr. etableret lån 9.475
Korrektion af omkostninger				100%		-
<b>I alt låneomkostninger</b>					<b>312.100</b>	554.000
<b>Skøde- og låneomkostninger i alt (afrundet hele tusinder)</b>					<b>446.000</b>	

Figur 25 Køber betaler 100 % af låneomkostningerne på 312.100 kr. Dog er der stempeloverdragelse på realkreditlånene. Hvis ikke der var stempeloverdragelse skulle køber have betalt 554.000 kr. i låneomkostninger.

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 realkredit lånene. Det eneste, der er stemplet af lån i handlen er banklånet (eller rettere ejer-pantebrevet, 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 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 skøde- og låneomkostninger på i alt 446 tkr. afrundet til hele tusinder. I værste fald går en stor del af købers opsparring til handelsomkostninger, men i dette eksempel har han friværdi med fra en hushandel.

## Afstemning af kassekredit primo

Afstemning af kassekredit og egenkapital i åbningsbalancen		
<b>Afstemning af likviditet i åbningsbalancen</b>		
<b>Købers likvide opsparring</b>	<b>4.800.000</b>	likvid opsparring på etablerings- og iværksætterkonti + kontant beholdning
+/- Restbeløb fra Finansplan	-4.590.128	som køber skal betale til sælger
- købers skødesomkostninger, der aktiveres	-134.000	som køber betaler
- købers låneomkostninger, der udgiftsføres	-312.100	som tilbageholdes eller opkræves af långiverne
<b>= Rest til kassekrediten, likviditet til drift</b>	<b>-236.228</b>	likviditet til driften - efter betaling af skøde- og låneomkostninger
som består af		
<b>Prioritetsomkostninger i første måned</b>	<b>-312.100</b>	indtastes som prioritetsomkostning første år i BudgetVejlby
<b>Kassekredit saldo primo BudgetVejlby</b>	<b>75.872</b>	indtastes som primo kassekredit i BudgetVejlby

Figur 26 Af købers opsparring på 4.800 tkr. går 4.590 tkr. til udbetaling og henholdsvis 134 tkr. til skødeomkostninger og 312 tkr. til låneomkostninger. Likviditet til driften er -236 tkr. efter alle handlens omkostninger er betalt. Men låneomkostningerne føres som prioritetsomkostninger i første budgetår, så de er "parkeret" på kassekrediten, indtil de skal betales. Kassekrediten i åbningsbalancen starter derfor i plus på 76 tkr.

Afstemningen af likviditet tager udgangspunkt i købers opsparring på 4.800 tkr. Da køber skal betale 446 tkr. i skøde- og låneomkostninger er der kun 4.590 tkr. tilbage køber. Til drift af hans virksomhed starter han med et minus på 236 tkr. på kassekrediten. Men da **låneomkostninger** skal udgiftsføres i første års resultat, starter kassekrediten 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 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	-22.226.000	lånenes hovedstol overføres til budget
- låneomkostninger	-312.100	som køber betaler og udgiftsfører som prioritetsomkostninger
+/- kassekredit primo	75.872	som ovenfor
<b>= Egenkapital til drift</b>	<b>4.521.772</b>	den egenkapital, der er at stå imod med driftsmæssigt (efter handlens omkostninger)
som består af		
<b>Prioritetsomkostninger i første måned</b>	<b>-312.100</b>	tab af egenkapital første måned ved udgiftsførsel af låneomkostninger
<b>= Egenkapital primo BudgetVejlby</b>	<b>4.833.872</b>	
+ Kurstab låneoptagelse	16.128	kurstabet fra låneoptagelsen er mistet i egenkapital,
= Egenkapital før handlen	4.850.000	da lånene ikke overføres som kontantværdi, men som restgæld

Figur 27 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.

### 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 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 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 16 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. 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

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

### Aktivering af skødeomkostninger

Uanset om der vælges prioritetsomkostninger eller amortiseret kostpriser, er skødeomkostninger dels omkostninger til at skrive skødet og dels til at tinglyse skødet. Hvis det er tinglysning, fordeles

## Afstemning af kassekredit og egenkapital i åbningsbalancen

### Afstemning af likviditet i åbningsbalancen

<b>Købers likvide opsparing</b>	<b>4.800.000</b>	likvid opsparing på etablerings- og iværksætterkonti + kontant beholdning
+/- Restbeløb fra Finansplan	-4.590.128	som køber skal betale til sælger
- købers skødesomkostninger, der aktiveres	-134.000	som køber betaler
- købers låneomkostninger, der amortiseres	-312.100	som tilbageholdes eller opkræves af långiverne
<b>Kassekredit saldo primo BudgetVejlby</b>	<b>-236.228</b>	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	22.209.872	lånenes nettoprovenu overføres til budget, dvs. kontantværdi minus omkostninger
+/- kassekredit primo	-236.228	som ovenfor
<b>= Egenkapital primo BudgetVejlby</b>	<b>48.957.644</b>	

Figur 28 Samme handel og samme afstemning men nu efter princippet om amortiseret kostpris. Problemet med låneomkostningerne, der parkeres for senere afregning over resultatet, er løst.

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	Skøde skrivning		Anskaffelsespris	I alt
<b>Fast ejendom</b>	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	
<b>Leveringsrettigheder</b>	1.500.000		→	4.000	→	1.504.000	1.504.000
<b>Inventar</b>	1.500.000						1.504.000
- heraf inventar markredskaber	1.000.000		→	3.000	→	1.003.000	
- heraf inventar husdyrbrug	500.000		→	1.000	→	501.000	
- heraf inventar andet	0		→		→		
<b>Besætning</b>	2.000.000		→	5.000	→	2.005.000	2.005.000
<b>Beholdninger</b>	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		→		→		
<b>I alt kontant pris</b>	<b>26.800.000</b>	<b>26.800.000</b>	<b>64.000</b>	<b>70.000</b>		<b>134.000</b>	<b>26.934.000</b>

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 14.000.000, kostprisen er 14.112.000 kr.

## Arket Ydelser

YDELSE													
Ejendom Brugervejledning		Overfør finansdata til et åbent BudgetVejlby....										Fjern ####	
Alternativ Eksempel													
Navn CHA													
Fast rente 30 år Real1		FlexKort 30 år Real2			Banklån Lån6			I alt Alle lån					
8.891.000		8.835.000			4.500.000			22.226.000					
Primo	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Amort	Afdrag	Rente/adm	Ydelse	Amort
1	32.305	138.922		99.615			78.624	78.750		110.930	317.287	428.216	
2	32.709	138.417		99.615			80.000	77.374		112.710	315.406	428.115	
3	33.118	137.906		99.615			81.400	75.974		114.518	313.495	428.013	
4	33.532	137.389		99.615			82.825	74.550		116.357	311.553	427.910	
5	33.951	136.865		99.615			84.274	73.100		118.226	309.579	427.805	
6	34.376	136.334		99.615			85.749	71.625		120.125	307.574	427.699	
7	34.805	135.797		99.615			87.250	70.125		122.055	305.536	427.591	
8	35.240	135.253		99.615			88.777	68.598		124.017	303.466	427.483	
9	35.681	134.703		99.615			90.330	67.044		126.011	301.361	427.372	
10	36.127	134.145		99.615			91.911	65.463		128.038	299.223	427.261	
11	36.578	133.581		99.615			93.519	63.855		130.098	297.050	427.148	
12	37.036	133.009		99.615			95.156	62.218		132.192	294.842	427.034	
13	37.499	132.430		99.615			96.821	60.553		134.320	292.598	426.918	
14	37.967	131.844		99.615			98.516	58.859		136.483	290.318	426.801	
15	38.442	131.251		99.615			100.240	57.135		138.682	288.001	426.682	
16	38.923	130.651		99.615			101.994	55.381		140.916	285.646	426.562	
1. år	131.665	552.634		398.459			322.850	306.648		454.515	1.257.740	1.712.255	
2. år	138.373	544.249		398.459			346.050	283.448		484.422	1.226.155	1.710.577	
3. år	145.422	535.437		398.459			370.916	258.581		516.338	1.192.477	1.708.815	
4. år	152.831	526.176		398.459			397.570	231.928		550.401	1.156.562	1.706.963	

Figur 30 Alle ydelser på alle lån samles på arket Ydelser og summeres pr. termin og pr. år

På arket *Ydelser* opsummeres ydelser og primo gæld på alle optagne lån. 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 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. 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				Ejendom	Brugervejledning
Investeringen foretages	6	terminer efter overtagelse		Alternativ	Eksempel
Realkreditafrag	199.992	år til dato		Navn	CHA
<b>Realkredit - vurdering fra ejerskifte</b>			<b>Investering</b>	<b>Merværdi</b>	<b>Realkredit - vurdering incl merværdi</b>
Fast ejendom <i>inkl. staldinventar og driftsbeholdning</i>	23.300.000		Fast ejendom/bygn.	75% 750.000	Fast ejendom
Besætning	2.000.000		Besætning	100% 300.000	Besætning
Maskiner <i>ekskl. staldinventar</i>	1.500.000		Maskiner	50% 0	Maskiner
Rettigheder	0		Staldinventar	75% 150.000	Rettigheder
<b>I alt vurdering af den kontante handelsværdi</b>	<b>26.800.000</b>		Leveringsrettigheder	100% 0	<b>I alt vurdering af den kontant</b>
Reduktion for rettigheder	0		Andre rettigheder	100% 0	Reduktion for rettigheder
Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO	-1.500.000		Beholdninger	0% 0	Rullende materiel, SDO/SDRO
<b>Værdiansættelse belåningsværdi, SDO</b>	<b>25.300.000</b>		<b>I alt kontant</b>	<b>1.200.000</b>	<b>Værdiansættelse SDO</b>
Fast ejendom + 30 %	30.290.000		Indkøringstab	0% 0	Fast ejendom + 30 %
<b>Realkredit belåningsværdi evt. løserereduktion</b>	<b>25.300.000</b>		<b>Likviditetsbehov *</b>	<b>1.720.000</b>	<b>Realkredit belåningsværdi ev</b>

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.

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 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		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	Forordnings pct.		Kontant	Hovedstol o/k	Kurs	Rente	Adm.bidrag	Løbetid 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		
Flex lån	0,0%		0	0 k	97	2,9	1,25%	30	0		
I alt	100%		1.040.000	0 k	97	2,9	1,25%	30	0		
Supplerende lån skal laves manuelt og nøgletal indtastes her											
Banklån											
Annuitetslån			0	0							

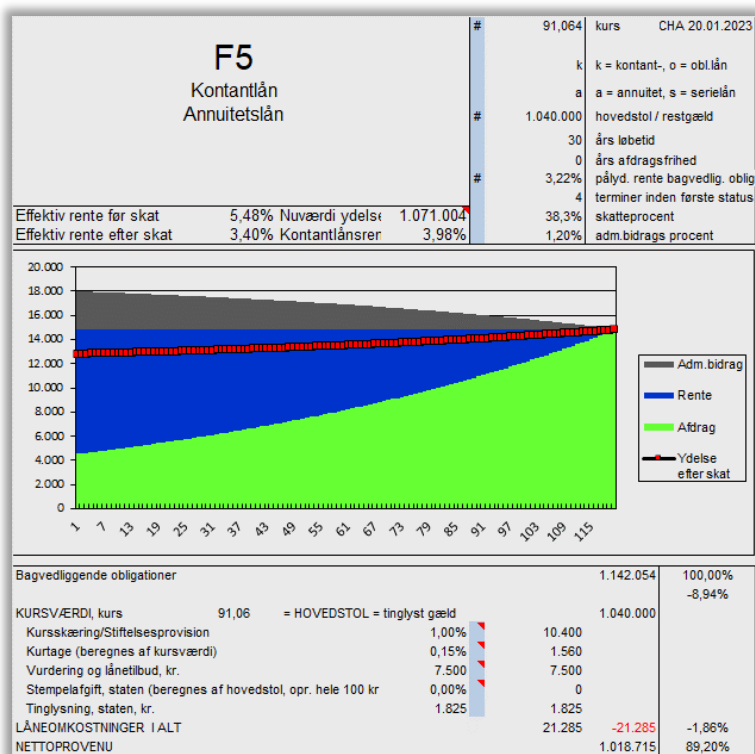
Figur 32 Låneudmåling af nyt F5 lån under lånegrænsen. Banklån er fravalgt med et 0 i korrektionsfeltet.

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.



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



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	<u>-1.741.000</u>	<b>Stiftelsesomk.</b>	Maskiner	0
+ nyt realkredit	1.040.000	21.285	Staldinventar	200.000
+ bank 3	0		Mælkekvote	0
+ bank 4	0		Betalingsrettigheder*	0
=egenfinansieringen (kassekredit)	<u><u>-701.000</u></u>	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 kassekrediten.

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 tages ind i budgettet, og vil trække den manglende likviditet på kassekrediten.

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

Renter og afdrag overføres.

Anskaffelsværdierne 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 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.

Vurderingen ændres til den nye vurdering incl. merværdi

Kontantpris		Eksempel		CHA		Kalk. rente p.a.	5,00%
Ejendom	Alternativ	21.000.000	2.000.000	2.000.000	1.500.000	1.500.000	1,23%
Navn	Aftalt kontantpris	26.800.000					
Fast ejendom	Besætning	2.000.000					
Maskiner	Maskiner, rullende materiel	1.500.000					
Staldinventar	Rettigheder	1.500.000					
Leveringsrettigheder	I alt vurdering af den kontante handelsværdi	800.000					
Beholdninger	Reduktion for rettigheder	26.800.000					
I alt kontantpris	Reduktion for rullende materiel, SDO/SDRO						

Kontantprisen fastholdes uændret

Finansieringsplan		Realkredit		Låne grænse		70%	af 26.600.000	18.620.000
Lån	Fordelings pct.	Kontant	Hovedstol	Annuitet	Obi-Kontant	Kurs	Rente	Admit
Fast rente 30 år	50,0%	9.310.421	9.348.000	a	o	99,598	5,00%	1,25%
FlexKort 30 år	50,0%	9.309.622	9.289.000	a	o	100,222	3,26%	1,25%
		0	0	a	k	96	2,00%	1,20%
		0	0	a	o	99	2,00%	1,25%
		0	0	a	o	98	2,00%	1,25%
I alt	100%	18.620.043	18.637.000					

Her er indtastet et større banklån, så investeringens likviditetsbehov er dækket af kassekredit.

Banklån		Vækstlån		Sælgerpantebrev		Finansieringsplan	
Lån	Kontant	Hovedstol	Ann.	Rate	Kurs	Rente	Admit
Banklån	5.300.000	5.300.000	a	100	100	0,00%	30
Anfordringslån	0	0	a	100	100	0,00%	10
Etableringslån	0	0	a	100	100	0,00%	0,00%
Familielån	0	0	a	100	100	0,00%	0,00%
Sælgerpantebrev	0	0	a	85	85	9,00%	0,00%
Gaver							
Restfinansiering, kontant	10,7%	2.879.957	2.879.957				
Banklån	19,8%	5.300.000	5.300.000				
Anfordringslån							
Etableringslån							
Familielån							
Sælgerpantebrev							
Realkredit i alt	69,5%	18.620.043	18.637.000				
Kontant pris i alt	100,0%	26.800.000	26.816.957				

KK saldo er steget i forhold til ejerskiftet, så investeringen efter ejerskiftet kan dækkes.

KK-saldo primo	1.786.043
Opsparing (likvid egenkapital)	4.800.000

## **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 med ét klik". 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.