

# PRIVATØKONOMI

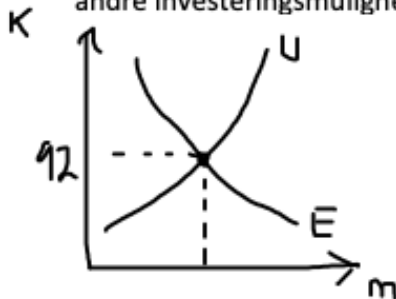
tirsdag den 20. august 2019  
20.00

## Ejendomsfinansiering.

### Obligationer:

Obligation - gældsbevis.

Der er en kurs på obligationer da de handles på børsen. Via udbud og efterspørgsel dannes kursen. Kursen ligger ofte omkring 100 da obligationer har en pålydende værdi på 100 kr. Kursen fastsættes ud fra udbud/efterspørgsel, herunder renten i samfundet, fremtidsudsigter, andre investeringsmuligheder mm.



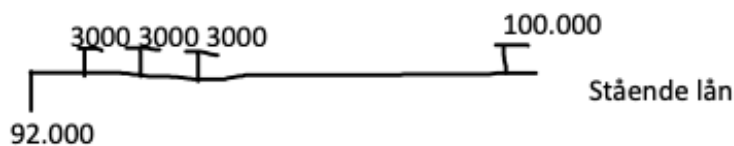
Statsobligationer med løbetid på 10 år. <-- Der går 10 år før investor får sine penge. Indtil da betaler investor en vis rente. Lads sige renten er på 3%, så er rentebetalingen pr år  $100000 * 3\% = 3000$ .

Udstedelse af 1000 obliigagtioneer m pålydende værdi på 100 0 100.000kr.

Provenu =  $92 * 1000 = 92000$ kr.

Det vil altså sige der er en kurstab på 8000kr for udsteder og kursgevinst på 9000kr for investor.

Hvis obligationen beholdes til udløbet tid



- Stor sikkerhed (hvis høj rating, eks. AAA)
- Stor likviditet (nemme at omsætte)
- Forskellige løbetider

- Lavt afkast (lav effektiv rente)
- Har ofte høj kurs (dyre at købe)
- Ikke så mange forskellige papirer, så der kan være problemer med at finde papirer til alle formål/ønsker

Statsobligationer m løbetid på 10 år. Rente 3%

Udstedelse af 1000 obligationer m

Pålydende værdi på 100 = 100.000 kr.

Provenu = 92.000 kr.

Kurstab på 8000 for udstedelse. Kursgevinst på 8000 for investor

Rentebetaling pr år: 3% = 3000

Efter et halvt år: Salg af obligationer til kurs 95 -> Provenu = 95.000, kursgevinst på 3000 til investor

Hvis man køber obligationer til fx 103, og kursen er 100, og den udløber, så kan du kun få 100 igen.

Case:

## CASE-I: Hvad skal Jørgen & Jytte?

Jørgen & Jytte kommer hen til dig om lidt.

De optog et 2,5 pct. konverterbart realkreditlån til kurs 98 for lige præcis 5 år siden med en hovedstol på 1 mill. kr. Kursen på 2,5 pct. obligationen er nu 108. Der er kvartalsvis terminsydelse og bidragssatsen er 0,6812 pct.

• Skal de foretage en konvertering? Regn på 25 år fast og variabel rente (F5) med afdrag. Sammenlign ydelse og restgæld før og efter eventuel konvertering!

• Brug "ÅOP-beregner" til det gamle lån og "detaljeret låneberegner" på [www.rd.dk](http://www.rd.dk) til det nye lån

For at omlægge skal man have 880.000

For at finde ud af om det kan betale sig at omlægge et lån starter man med at smide før info ind i ÅOP.

Når det er gamle lån bruges ÅOP beregneren, når det er nye så rd beregner.

Fastforrentet lån

Fast rent

Konveteteringsret – man ved man kan komme ud til kurs 100 til hver termin.

Hvordan kan man indfri lån:

Hvis det er inkonviti varer, så er der kun en måde er ved at tilbagekøbe obligationerne.

### Indløsning af gæld før tid - konverterbare eller inkonverterbare obligationer

#### Metode 1: Inkonverterbare obligationer (FLEXLÅN)

- Du (din bank) opkøber obligationerne af den type som "hører" til dit obligationslån og indleverer dem til realkreditinstituttet
- Fordel: Lavere rente end ved konverterbare obligationer
- Ulempe: Kursen kan være over 100 og så bliver indløsningsbeløbet større end obligationsrestgælden

BEMÆRK: Flexlån kan KUN indfries til kurs 100 når obligationen skal refinansieres. Dvs. et F1 der skal refinansieres efter 1 år, kan her indfries til kurs 100 og der kan optages et nyt flexlån eller andet obligationslån

#### Metode 2: Konverterbare obligationer (altid ret til at indløse til kurs 100)

- Kurs < 100: Du køber obligationerne af den type der hører til dit obligationslån
- Kurs > 100: Du opsiger lånet og indfrier til kurs 100
- Fordel: Ved rentestigning vil kursværdien af gælden falde og dermed beskyttes friværdien
- Ulempe: At kunne indløse til kurs 100 – den mulighed koster i form af højere rente

Alt andet lige: Rente <sub>konverterbare</sub> > Rente <sub>inkonverterbare</sub>

Teknisk pris: Giver overblik men ikke nok. Man skal også undersøge følgende:

## VILDLEDNING ELLER VEJLEDNING?

- Teknisk pris fortæller ikke detaljeret om foreningens økonomi:
- Tilstrækkelig opsparing til fremtidige udgifter og vedligeholdelse?
- Lånetyper? (variabel rente, afdragsfrihed, rente-swaps)
- Stigning i boligafgiften kan være på vej pga. usolgte boliger

Andelsbolig: Der kommer en offentlig ejendomsvurdering hvert 2. år

Når man køber en andelsbolig så er der en officiel pris som fx 500-700.00 hvilket ikke typisk er ret meget. Og dermed ret billigt. Men man skal huske at der ligger en stor gæld i foreningen som er blevet optaget for at købe selve ejendommen. Det skal vi så overtage vores del af. Det skal man så ligge oveni for at få den reelle pris.

For at finde andelsværdien:

Man kan starte med at finde egenkapitalen. Egenkapitalen er forskellen på det ejendommen er værd-det de har optaget i realkreditlån.

### **Regler der gælder for huslejefastsættelse:**

Der er forskel på reglerne med hensyn til lejerfastsættelse alt afhængigt af om boligerne er opført før eller efter 1991.

Depositum: er der for at sikre at lejeren betaler husleje under opsigelsesperioden også.

### **Depositum**

- Et depositum står som sikkerhed for de udgifter, der måtte være, når lejeren flytter fra lejligheden (ikke-betalt leje, varme, istandsættelsesudgifter o.l.)
- Udlejer kan kræve et depositum, der svarer til højst tre måneders husleje, når det drejer sig om leje af beboelseslejligheder og enkeltværelser.