# Opgave 1

# Finansiering af bolig

* 1. Redegør kort for artiklens indhold.
	2. Redegør for forskellige låneformer til finansiering af boligkøb.
	3. Diskuter forskelle forhold, der kan påvirke valget af finansieringen af et boligkøb.
	4. Vurder (med baggrund i artiklen) hvilken virkning renten på rentetilpasningslån kan have for samfundsøkonomien.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |
|  |  |

Jyllands-Posten | 08.05.2010

**Boligejere historisk sårbare**

**De danske boligejere har aldrig været mere udsatte, hvis renten stiger, viser tal fra Nykredit. Finanskoncernen mener, at niveauet er bekymrende.**

Af ALEXANDER BITSCH

Danskerne har taget de variable boliglån til sig. Tal fra Realkreditrådet viser, at 2/ 3 af alle danske boligejere i øjeblikket har et rentetilpasningslån.

Resultatet er, at boligejerne i Danmark aldrig har været mere sårbare over for en stigende rente, viser en beregning, som Nykredit har foretaget for Morgenavisen Jyllands-Posten.

**Renten vil stige**

Samtidig vurderer flere økonomer, at renten vil stige i løbet af det kommende år. Hvis renten stiger med 2 procentpoint, vil det resultere i en stigning i renteudgifterne på 2,8 pct. af bruttoindkomsten, viser analysen fra Nykredit.

Dermed er rentefølsomheden næsten firedoblet siden foråret 2008.

»Vi har en historisk høj rentefølsomhed, og vi har nået et bekymrende niveau,« konstaterer John Madsen, cheføkonom i Nykredit.

Selv om danskerne strammede livremmen og sparede op i 2009, viser tal fra finanskoncernen, at danskerne ikke sparede op i boligen. De seneste år er antallet af boliglån med afdragsfrihed i Nykredit og Totalkredit steget med ét procentpoint hvert kvartal. I løbet af årets tre første måneder var ca. 65 pct. af alle boliglån i koncernen afdragsfrie.

Det betyder, at der af den samlede boliggæld bliver betalt afdrag på 47 pct., mens 53 pct. af gælden er afdragsfri.

»Det er meget populært, men det stiller også store krav til boligejerne. Man skal bruge perioden med afdragsfrihed fornuftigt, f. eks. ved at afdrage på anden og dyrere gæld. Et vigtigt aspekt er, at mange boligejere med afdragsfrihed også har et variabelt lån. Det gør dem særligt udsatte, for så er der ikke flere knapper at skrue på,« siger John Madsen.

Samtidig har friværdierne fået et stort hak ned på grund af de faldende boligpriser. Siden 2007 er friværdierne faldet omkring 560 mia. kr., så boligejerne i dag har en samlet friværdi på omkring 1.000 mia. kr., hvilket svarer til niveauet i 2005.

Belåningsgrad stabiliseret Prisfaldet på boligerne har samtidig betydet, at belåningsgraden i de danske boliger har været stigende. I 3.

kvartal 2008 lå belåningsgraden på 57 pct., mens den i samme kvartal sidste år var vokset til 67,6 pct. I de sidste måneder af 2009 blev belåningsgraden dog stabiliseret, så den nu ligger på 67,5 pct.

»Det er en markant stigning i belåningsgraden, og det er især øst for Storebælt og i hovedstaden, at man kan se det. De voldsomme prisstigninger før finanskrisen betød dog, at boligejerne var velpolstrede med friværdi.

Den har nedturen på boligmarkedet tæret kraftigt på, men det ændrer ikke ved, at der stadigvæk er en ganske betydelig friværdi tilbage i det danske boligmarked,« siger John Madsen.

**Færre variable lån**

I 2009 var 90 pct. af nye boliglån i Nykredit og Totalkredit variable lån, men i de første måneder af 2010 er den tendens vendt. Nu er blot 70 pct. af udlånet variable lån, og en stigende andel af fi-nanskoncernens kunder vælger at benytte sig af lån med renteloft.

»Vi kan se, at boligejerne er begyndt at forholde sig til deres boligøkonomis sårbarhed.

Tendensen er i sin vorden, men det er fornuftigt, at boligejerne ser på, hvor følsomme de er over for en stigende rente,« siger John Madsen.

alexander.bitsch@jp.dk

»Vi har en historisk høj rentefølsomhed, og vi har nået et bekymrende niveau.

John Madsen, cheføkonom i Nykredit.

Nederst på formularen

# Opgave 2

# Finansieringen af boligen.

1. Redegør i korte træk for indholdet i vedlagte artikel.
2. Redegør for det danske realkreditsystem (belåning af fast ejendom).
3. Forklar hvad det vil sige at konvertere sit lån, og hvornår det kan være en god ide.
4. Vurder mulighederne for konvertering i den nære fremtid (op til 1 år).

Et ægtepar i 50`erne påtænker at sælge deres nuværende parcelhus og flytte til noget mindre. Der er en friværdi i deres nuværende hus, som kan anvendes til udbetaling på det nye hus. De ønsker dog maksimal belåning af det nye hus.

 5. Vurder forskellige finansieringsmuligheder ved køb af huset.

Jyllands-Posten | 19.03.2011

**Boligejere kan ikke gennemskue lån**

**Hver sjette boligejer er i tvivl om, hvorvidt lånet i huset er det rigtige. Endnu flere vælger at spørge venner eller familie til råds.**

Af RENÉ DEICHGRÆBER

Et boliglån kan vare 20 år, 50 år eller måske resten af livet. Alligevel har en del danskere og især unge svært ved at gennemskue deres lån.

En sjettedel af boligejerne tilkendegiver i en ny undersøgelse, at de er i tvivl om, hvorvidt de har det rigtige boliglån eller ej. Aldersmæssigt er usikkerheden størst blandt danskere mellem 25 og 34 år, mens det geografisk set er sjællændere, der føler sig mest uvidende.

Tilkendegivelserne viser samtidig, at hver fjerde boligejer henter sin viden om realkredit fra venner og familie, og det vækker bekymring hos Realkredit Danmark, der står bag undersøgelsen.

**Stor beslutning**

»Boligkøb og valg af lånetype er en af de største privatøkonomiske beslutninger, som mange af os kommer til at træffe. Derfor er det lidt farligt, hvis familie og venners holdninger får for stor betydning for valget. Især hvis der er en afgørende forskel i forhold til ens egen økonomiske formåen og reelle risikovillighed,« siger cheføkonom Christian Hilligsøe Heinig, Realkredit Danmark.

Han pointerer, at tallene dog ikke viser, om tvivlerne rent faktisk har et forkert lån.

»Men det viser, at der er en udbredt usikkerhed, som vi meget gerne vil være med til at mindske.«

Realkredit Danmark har netop lanceret et låneværktøj på sin hjemmeside, hvor boligejere kan få tegnet deres egen låneprofil. Det kan være med til at hjælpe dem af med usikkerheden, men Christian Hilligsøe Heinig understreger, at den egentlige rådgivning bør foregå i banken.

**Mange er ikke i tvivl**

Undersøgelsen vækker dog ikke bekymring hos Nordeas ekspert i boligøkonomi, Troels Theill Eriksen. Nærmest tværtimod.

»Det er interessant, at hele 83 pct. af de adspurgte boligejere ikke er i tvivl. Det vidner om, at de enten har fået god rådgivning i forbindelse med deres valg af lån, eller at de ikke interesserer sig for det. Rentesnak og boliglån fylder jo meget i medierne, så det er nok de færreste, der ikke er opmærksomme på, at der er mange muligheder for at optimere sit boliglån,« vurderer Troels Theill Eriksen, som samtidig finder det naturligt, at specielt unge henter deres viden om boliglån hos venner og familie.

»Der kan være mange kyndige personer blandt venner og familie, og at man rådfører sig med dem, betyder jo ikke, at man ikke også rådfører sig med banken. Det er altid godt at rådgive sig bredt om store finansielle beslutninger.«

**Citat**

*Boligkøb og valg af lånetype er en af de største privatøkonomiske beslutninger, som mange af os kommer til at træffe. Derfor er det lidt farligt, hvis familie og venners holdninger får for stor betydning for valget.*

**Christian Hilligsøe Heinig, , cheføkonom i Realkredit Danmark**

# Opgave 3

# Valg af finansieringskilder/obligationer

1. Redegør kort for artiklens indhold.
2. Redegør for finansiering med fremmedkapital i virksomheder.
3. Redegør for forskellen mellem egenkapital og fremmedkapital.

En virksomhed skal have finansieret et køb af en maskine til 20 mio. kr., og i den for­bindelse overvejer virksomheden følgende alternativer:

A. Et udlandslån i amerikanske dollars på 4 mio. dollars (det svarer til 20 mio. kr. med den aktuelle kurs). Lånet afvikles som et serielån, og den forventede effektive rente er 3,1 % p.a.

B. Et realkreditlån med en hovedstol på 20 mio. danske kr. Lånet afvikles som et ståe­n­­de lån, og lånet har en effektiv rente på 5,2 % p.a.

1. Vurder fordele og ulemper ved de angivne lån.

Berlingske Tidende | 11.12.2010

**Danske virksomheder henter lån hos EU**

**Vicepræsidenten for Den Europæiske Investeringsbank ( EIB) kalder danske Novozymes og Danisco for rollemodeller.**

Af Lars Erik Skovgaard

To danske virksomheder har netop fået store lån hos Den Europæiske Investeringsbank ( EIB), der låner penge ud til den offentlige og den private sektor til projekter af europæisk interesse.

Det er Danisco og Novozymes, som får lånene til en attraktiv rente for at kunne øge deres satsning inden for forskning og udvikling.

Lånet til Danisco er på 120 millioner euro, mens det er hemmeligt, hvor meget Novozymes har modtaget.

Men samlet set har dansk erhvervsliv nu fået lån for tæt ved 430 millioner euro i år fra EIB, hvilket svarer til 3,3 milliarder kroner.

**Fordel for EU**

Vicepræsident hos EIB, Plutarchos Sakellaris, som netop har besøgt Danmark, kalder både Novozymes og Danisco for »rollemodeller for hele EU«. »De afsætter nemlig en imponerende stor del af deres omsætning til forskning, udvikling og innovation. Det er helt op mod 14 procent hos Novozymes, som går til forskning, hvilket kan blive en stor fordel ikke bare for Danmark, men for hele EU.

Samtidig er der tale om virksomheder, som er med til at fremme miljøvenlig produktion og forbrug,« siger Plutarchos Sakellaris.

Øget satsning på forskning og udvikling har topprioritet hos EU, fordi det kan skabe vækst og være med til at fastholde højtlønnede job i Danmark og det øvrige Europa.

Men den stigende udflytning af job og arbejdspladser til Kina eller andre lande med lave lønninger er efter Plutarchos Sakellaris ikke noget, vi skal være frygte eller beklage.

»Det er godt at være global og have globale virksomheder, for det skaber mange job også i hjemlandet. Deltager virksomhederne ikke i globaliseringen, vil de derimod tabe på sigt. Så jo mere globalisering, der kommer i europæisk erhvervsliv, jo bedre,« lyder det fra vicepræsident fra EIB, der er fra Grækenland.

I princippet kan alle danske virksomheder låne penge hos EIB, hvis de har gode projekter inden for de områder, som banken prioriterer højt, hvilket er miljøområdet, små-og mellemstore virksomheder, energiforsyning, infrastruktur samt forskning og udvikling.

**Tårnhøj kreditværdighed**

EIB ejes af EU`s medlemslande og bruger ikke midler fra EU-budgettet. Banken er derimod selvfinansierende og låner penge på de internationale på finansmarkeder.

Eftersom EUs medlemslande er EIB`s aktionærer, har banken den højst mulige kreditværdighed

( AAA) på pengemarkederne. Som følge heraf kan EIB rejse store mængder kapital på konkurrencedygtige vilkår.

Hvilken rente, Novozymes og Danisco har lånt penge til, ønsker Plutarchos Sakellaris dog ikke at oplyse.

»Men EIB er almennyttig, så bankens lånevilkår er yderst favorable. Vi giver dog aldrig lån på mere end 50 procent af de samlede omkostninger til et enkelt projekt.

De projekter, vi investerer i, vælges også nøje ud nøje efter, om de kan bidrage til at nå EUs mål, er miljømæssigt forsvarlige og kan tiltrække andre finansieringskilder,« siger Plutarchos Sakellaris.

les@berlingske.dk

**Billedtekst:** Novozymes får ros af den Den Europæiske Investeringsbank for at afsætte meget store beløb til forskning og har nu fået mulighed for at låne et stort beløb. Det samme gælder Dansico. Arkivfoto: Christian Als

# Opgave 4

# Rentedannelse

1. Redegør kort for de to vedlagte artiklers(”Økonomer: Slut med rekordlave renter” og ”Europæiske inflationstal kan trigge[[1]](#footnote-1) Trichet”) indhold.
2. Redegør for Nationalbanken og dens opgaver.
3. Redegør for hvilke forhold, der påvirker størrelsen af den danske rente.
4. Diskuter renteudviklingens betydning for valg af realkreditlån.
5. Vurder hvorledes et højere renteniveau i Danmark vil påvirke boligmarkedet (køb og salg af boliger).

**Bilag 1, Jyllands-Posten 4. april 2011**

# Økonomer: Slut med rekordlave renter

Tiden med historisk lave renter er ved at være forbi. Torsdag ventes ECB at hæve renten.

Tiden med historisk lave renter er ved at være forbi.

Torsdag i denne uge ventes Den Europæiske Centralbank at hæve renten, og spørger man de førende danske økonomer, vil den danske rente følge efter.

I en rundspørge til Ritzaus økonomiske panel forudser hele 86 pct. af økonomerne, at Nationalbankens toneangivende rente vil være højere om et halvt år.

**Rammer boligejerne**

Det vil især boligejere med flekslån komme til at mærke. Og faktisk har bare forventningen om stigende renter allerede fået renterne til at stige, forklarer Niels Rønholt, der er seniorøkonom i Jyske Bank.

- Renten på et etårigt rentetilpasningslån var 1,6 pct. i december, hvor rigtig mange fik ny rente. Hvis man skal have sådan et lån i dag, ligger den på omkring 2 pct., siger Niels Rønholt til Ritzau Finans.

Nationalbankens toneangivende rente er i øjeblikket på 1,05 pct., og hæver ECB som ventet sin rente med 0,25 pct.point vil den danske rente efter al sandsynlighed blive hævet lige så meget.

- Vi venter, at ECB vil hæve renten to gange mere i løbet af i år, også med 0,25 pct.point. Så ved udgangen af året vil Nationalbankens rente være på 1,80 pct., lyder Niels Rønholts forudsigelse.

F1 -renten på 2,7 pct.

Enkelte lån, for eksempel billån, kan være bundet direkte op på Nationalbankens rente, men ellers vil de stigende renter først for alvor slå igennem, når tusindvis af boligejere skal have refinansieret deres flekslån til december. Her lyder Jyske Banks skøn på en F1-rente på 2,7 pct.

Det er først og fremmest fordi verdensøkonomien gradvist har fået det bedre, at centralbankerne kan begynde at hæve renterne oven på finanskrisen. Der er dog fortsat langt op til det niveau, der var gældende før finanskrisen.

Og Niels Rønholt understreger, at selvom renterne stiger, så er der på ingen måde tale om høje renter. Han anser en toneangivende rente på omkring 4 pct. for et "normalt"renteniveau.

37 økonomer har svaret på, hvor de tror Nationalbankens rente er om et halvt år. 32 mener, at den vil være højere end i dag, fire venter, at den er uændret, mens ingen forudser en lavere rente.

**Bilag 2, Borsen.dk, 15. april 2011**

# Europæiske inflationstal kan trigge Trichet

AfBenjamin Werner Christensen

**15-04-2011 12:26**Udviklingen i eurozonens forbrugerpriser overraskede negativt ved at byde på en stigning fra 2,4 pct til 2,7 pct. modsat de 2,6 pct. som først antaget. Det er bekymrende, fordi det risikerer at føre til endnu flere rentestigninger i løbet af 2011.

Priserne er primært drevet af stigende energipriser, men under overfladen ligger der også en stigning i den underliggende inflation.

"Grundlæggende er vi af den overbevisning, at det underliggende prispres i økonomien fortsat er beskedent, om end stigningen i kerneinflationen var kraftigere end forventet," skriver Jes Asmussen, cheføkonom i Handelsbanken, i en analyse og uddyber.

"Det skyldes blandt andet, at vi er bekymrede for de negative økonomiske effekter af de højere råvarepriser, hvor husholdningernes købekraft er under pres fra den høje inflation i kombination med afdæmpet lønvækst," vurderer han.

**Flere rentestigninger**

Overordnet set er Jes Asmussen ikke videre bekymret for, at inflationen for alvor vil eskalere[[2]](#footnote-2), men dagens tal er en påmindelse om, at Den Europæiske Centralbank (ECB) sandsynligvis vil hæve renten yderligere.

Forventningen fra cheføkonomen er, at en ny rentestigning formentlig vil finde sted allerede til juni.

Om ECB også vil hæve renten i andet halvår af 2011 kommer til at afhænge af, hvordan de økonomiske nøgletal og gældskrisen udvikler sig i løbet af de kommende måneder.

# Opgave 5

# Finansielle investeringer, aktier.

1. Redegør i korte træk for indholdet i vedhæftede artikel(Glansen er gået af Pandora).
2. Forklar hvilke forhold der øver indflydelse på fastsættelse af en akties børskurs.
3. Redegør for de i bilag 2 vedlagte nøgletal.
4. Vurdér andre investeringsmuligheder i stedet for aktier.

**Bilag 1, Jyllands-Posten 16. marts 2011**

# Glansen er gået af Pandora

## Efter næsten at have fordoblet væksten i 2010 duer det ikke at nøjes med 25 pct. Vækst året efter, lyder aktiemarkedets klare besked til smykkevirksomheden Pandora .

Af JACOB BREJNEBØL KNUDSEN

Skulle nogen være i tvivl om, at aktieinvestorer har blikket stift rettet mod fremtiden og ikke hænger sig i gamle dage som f. eks. 2010, kan man forvisse sig om det ved at se nærmere på smykkevirksomheden Pandora .

Selskabet præsenterede i går sit første årsregnskab som børsnoteret, og det fik en grim medfart på aktiemarkedet med et kursfald på 23 pct., selv om regnskabet bestod af imponerende vækstrater hele vejen rundt.

Både omsætning og resultat var tæt på en fordobling, men til gengæld slog selskabet bremserne i i det for investorernes vigtigste afsnit af regnskabet: Det om forventningerne til 2011.

Det er her, at en opbremsning aldrig er populær.

Ramt af forventninger Og det var den heller ikke, når Pandora nu melder, at forventningerne til 2011 går på, at omsætningen vil stige med »ikke mindre end 25 pct.«, og at man vil nå en EBITDA-margin[[3]](#footnote-3) på mindst 40 pct.

Ifølge SME Direkt havde analytikerne forventet, at Pandora ville regne med en vækst på 34 pct., og det er hovedforklaringen på aktienedturen i kombination med, at vendinger som minimum og mindst giver en vis usikkerhed om, hvad resultaterne ender med.

Men Pandoras adm. Direktør Mikkel Vendelin Olsen forsvarede i går de mere forsigtige udmeldinger med, at virksomheden nu har en størrelse, hvor det ikke bare er muligt at fortsætte i samme væksttempo som hidtil.

Pandoras største indtjeningskilde er de velkendte charms-armbånd, som står for over halvdelen af virksomhedens omsætning. Set over hele året voksede salget af disse med 82,3 pct., men i 4. kvartal var væksten kun 19 pct. Er det en tendens, er det en dårlig nyhed for selskabet.

Pandora havde ca. 43 pct. Af sin omsætning i Europa, det samme i Nord-og Sydamerika og den sidste del i Asien.

**Bilag 2, nøgletal for Pandora A/S**

|  |  |
| --- | --- |
| Overskudsgrad | 36,2% |
| Egenkapitalens forrentning | 61,9% |
| Gearing | 2,08 |
| P/E | 15,3 |
| Resultat pr. aktie | 15,0 |

# Opgave 6

# Aktier/Finansielle investeringer

1. Redegør i korte træk for indholdet af regnskabsmeddelelsen fra 31. dec. 2010 (se vedlagte bilag 1).
2. Redegør for de krav, der stilles til et børsnoteret aktieselskab.
3. Diskuter fordele og ulemper ved at være børsnoteret.
4. Redegør for de i bilag 2 vedlagte nøgletal.
5. Med udgangspunkt i regnskabsmeddelelsen samt nøgletallene bedes du vurdere, om du ud fra denne vil anbefale en investering i aktien.

Bilag 1

**Regnskabsmeddelelse pr. 31. december 2010 (uddrag)**

*Carlsberg A/S*

2011-02-21 21:39

Carlsberg -gruppen leverede stærke resultater i 2010 på trods af den russiske afgiftsforhøjelse, som påvirkede ølmarkedet i Rusland på en måde, der var meget speciel for 2010.

• Overskudsgraden steg til 17,1% (15,8% i 2009), og resultat af primær drift steg til 10,25 mia. kr. (9,39 mia. kr. i 2009). Det rapporterede nettoresultat steg 49% til 5,4 mia. kr.

• De generelle markedstendenser for øl blev forbedret i 2010 i forhold til 2009. Det er væsentligt at bemærke, at det russiske marked var stærkere, end Gruppen forventede ved årets begyndelse.

• Gruppen øgede sin markedsandel i store dele af forretningen i 2010. Den samlede markedsandel steg i Nord- og Vesteuropa. I Østeuropa var markedsandelen i Rusland flad, 39,7%, (kilde: Nielsen) på trods af at Gruppen var prisførende hele året. I 4. kvartal steg Carlsbergs russiske markedsandel til 39,7%. Ukraine fortsatte med at klare sig godt. I Asien blev der fortsat vundet markedsandele i hele regionen.

• Carlsberg-varemærket steg 3% som følge af fodboldaktiviteter og øgede investeringer i et år med fodbold-VM.

• Resultat af primær drift steg 9% til 10.249 mio. kr. (9.390 mio. kr. i 2009). Den organiske vækst i resultat af primær drift var 1%.

• Årets resultat steg 49% til 5.351 mio. kr. (3.602 mio. kr. i 2009).

• Stærk vækstfremgang i Asien, hvor Gruppen klarede sig bedre end markedet. Gruppen leverede signifikant vækst i volumen, omsætning og resultat i regionen.

**• Carlsberg-gruppen har følgende forventninger til 2011:**

• Øget markedsandel på markeder, der samlet udgør 2/3 af vores forretning

• Høj encifret procentvis vækst i resultat af primær drift

• Vækst i justeret nettoresultat på over 20%

Koncernchef Jørgen Buhl Rasmussen har følgende kommentarer til resultatet: “2010 var et meget specielt år for Gruppen på grund af den markante afgiftsforhøjelse på vores største marked, og vi er meget tilfredse med de stærke resultater for 2010. I store dele af forretningen øgede vi vores markedsandel, og det viser, at vi kan effektuere vores planer. Vi tror på en svag bedring i markedsforholdene i 2011, især i Østeuropa, hvor vi forventer, at det russiske marked vil komme tilbage til vækst. I vores arbejde for at finde den rette balance mellem rentabel vækst og løbende effektivitetsforbedringer vil vi lancere innovationer og markedsredskaber til at understøtte væksten i 2011. Vi vil gennemføre igangværende og nye tiltag for yderligere at effektivisere vores forretningsmodel uden at gå på kompromis med kvalitet og service over for vores kunder og forbrugere.”

Bilag 2, Udvalgte nøgletal, Carlsberg A/S

|  |  |
| --- | --- |
| Afkastningsgrad | 8,8% |
| Overskudsgrad | 17,1% |
| Egenkapitalens forrentning | 8,29% |
| Gearing | 2,07 |
| P/E | 17 |
| Resultat pr. aktie | 35,1 |

# Opgave 7

# Rentedannelse/pengeinstitutter

1. Redegør kort for artiklens indhold.
2. Redegør for pengeinstitutternes vigtigste opgaver.
3. Redegør for låneformerne: annuitetslån, serielån og stående lån.
4. Diskuter hvilke forhold der har betydning, når den Danske Nationalbank fastsætter renten.
5. Vurder, hvorledes en rentestigning vil påvirke:

a) pengeinstitutternes kunder

 b) dansk økonomi

c) kursudviklingen på obligationer

**– Artiklen skal inddrages**

Jyllandsposten, 8. april 2011

# Rentestigninger presser boligejere

## Nationalbanken satte med sin rentestigning i går effektivt en stopper for de rekordlave renter, som har hjulpet mange danskere gennem de seneste års økonomiske tumult. N Kommende rentestigninger sætter danske boligejere i en historisk sårbar situation.

Af BO NIELSEN

Med udsigt til en stime af rentestigninger fra Nationalbanken står de danske boligejere i en historisk sårbar situation.

Stramningerne vil nemlig ramme danskerne hårdere end nogensinde før, fordi de aldrig tidligere har haft så mange rentetilpasningslån som i dag, og fordi husholdningernes gældsætning er tæt på det højeste niveau i mindst 10 år, påpeger eksperter.

»Vi kommer til at mærke det her på en måde, som vi ikke har prøvet før,« siger Las Olsen, privatøkonom hos Danske Bank.

»Det rammer på et tidspunkt, hvor en stor gruppe boligejere kun lige kan klare dagen og vejen,« fortsætter han.

**Dansk rente på 1,30 pct.**

Nationalbanken hævede i går den toneangivende udlånsrente et kvart procentpoint til 1,30 pct. som svar på Den Europæiske Centralbanks rentestigning tidligere på dagen. Det er startskuddet til en serie af stramninger, som vil bringe renten på et 1-årigt rentetilpasningslån til omtrent 3,5 pct. i slutningen af næste år fra 1,5 pct. i dag, vurderer Jyske Bank.

Stigningerne kommer til at gøre meget ondt på dem, der har indrettet deres økonomi til de sidste års lave renter, mener eksperter. Lægger man de ekstra renteudgifter oven i de stærkt stigende forbrugerpriser, beskedne lønstigninger og nye skatter, vil den typiske danske familie lide et fald i sit rådighedsbeløb de næste to år, viser beregninger fra Danske Bank.

Sammenholdt med et faldende offentligt forbrug kan det spinkle økonomiske opsving komme under pres, mener nogle økonomer. Boligmarkedet står til to år med mindre fald, mener Danske Bank.

Men ingen ved, hvordan danskerne vil reagere i en verden med stigende renter.

Det er også umuligt at sige, hvor hurtigt og hvor højt renterne vil stige.

Usikkerheden kan i værste fald få virksomheder til at holde igen med investeringerne og få politikerne til at udskyde stramninger, der kan lempe udfordringerne for de offentlige finanser fremover.

Dertil er andelen af rentetilpasningslån og variabelt forrentede lån steget fra 48 pct. af det samlede udlån til 65 pct. i slutningen af 2010, og husholdningernes gældsætning steg fra omtrent 230 pct. af den disponible indkomst til næsten 300 pct. ved udgangen af sidste år.

Kombinationen af den høje gældsætning og de mange fleksibelt forrentede lån gør effekten af rentestigningerne meget større end tidligere, mener Niels Rønholt, seniorøkonom hos Jyske Bank.

Danskerne har været vant til faldende renter siden november 2008.

»I den situation, vi er i nu, kommer rentestigninger lidt for hurtigt. Forbrugeren har været hårdere ramt i Danmark end andre steder,« siger Niels Rønholt.

**F1' er på 3 pct.**

F1-renten ventes at stige til omtrent 3 pct. ved den næste realkreditauktion til december, vurderer Nordea.

En rentestigning fra den nuværende 1,5 pct. til 2,75 pct. vil betyde, at ydelsen efter skat pr. lånte million vil stige med 288 kr. pr. måned for et lån med afdrag og 693 kr. for et afdragsfrit lån, viser beregninger fra Nordea.

»Det lille skridt opad, som har fundet sted i dag, ændrer sådan set ikke ved, at renterne fortsat er meget lave. Det er samtidig klart, at rentestigninger ikke ligefrem er noget, der styrker privatforbruget, men den underliggende fremdrift i dansk økonomi vil dog mere end opveje rentestigningen« siger økonom Mira Lie Nielsen, fra interesseorganisationen Dansk Erhverv.

boni@jp.dk

# Opgave 8

# Finansiering af landbruget

1. Redegør kort for indholdet i vedlagte artikel: ”Landmænd pantsætter[[4]](#footnote-4) sommerens høst”.
2. Redegøre for hvilke former for investeringer en landmand normalt skal have finansieret.
3. Forklar hvilke muligheder du ser for finansiering af de emner, du fandt frem i spørgsmål 2.
4. Vurder de enkelte former for finansiering.

Jyllands-Posten | 25.03.2011

**Landmænd pantsætter sommerens høst**

**Et stigende antal kriseramte landmænd pantsætter den kommende høst. De skal skaffe penge til indkøb af såsæd, gødning og foder.**

Af LARS ATTRUP

En del danske landmænd har allerede nu været nødt til at pantsætte den kommende høst for at få råd til at indkøbe såsæd, gødning og foder.

Flere af landbrugets driftsøkonomer vurderer, at brugen af de såkaldte høstpantebreve er stigende, hvilket også har været tilfældet under tidligere landbrugskriser.

Især svineproducenter »Det er især svineproducenter, som må indgå høstpantebreve for at frigive likviditet til indkøb af såsæd, gødning og sprøjtemidler. Vi fører ikke statistik over omfanget, men det er formentlig 10 - 15 pct. af svineproducenterne, som i år vil benytte høstpantebreve,« vurderer chefkonsulent Palle Høj fra landbrugscentret Heden & Fjorden.

Mange svineproducenter er i løbet af vinteren kommet under stort økonomisk pres, fordi de stigende kornpriser har medført højere foderomkostninger.

Prisen på svinekød er nu begyndt at stige, men den kan endnu langt fra dække de høje foderomkostninger.

Har ramt loftet »Nogle svineproducenter har ramt loftet på kassekreditten, og banken afviser i visse tilfælde at hæve kreditten yderligere.

I den situation kan et høstpantebrev være en løsning.

Ved at pantsætte høsten skubber landmanden naturligvis nogle problemer foran sig. Omvendt er renten på høstpantebrevene ofte lavere end renten på en kassekredit, så pantebrevene kan også betragtes som et udmærket redskab,« siger Palle Høj.

I Vestjyllands Andel oplyser forretningsfører Carsten Lauridsen, at grovvareselskabet i år kræver 8 pct. i rente på høstpantebreve. Da krisen i landbruget for alvor begyndte i 2009, lavede Vestjyllands Andel aftaler om fem høstpantebreve. I 2010 steg antallet til 12.

»I år har vi foreløbig lavet aftaler om 20 høstpantebreve.

Det er en udmærket finansiering for en landmand, der ellers skal betale 10 - 15 pct. i rente på en kassekredit.

Typisk pantsætter landmanden hele sin høst og bruger pengene til at købe såsæd, gødning, sprøjtemidler, foder osv. Pantebrevene forfalder til indfrielse 1. oktober,« fortæller Carsten Lauridsen.

Også han vurderer, at det især er svineproducenter, der må pantsætte høsten for at frigøre likviditet.

Tre år med underskud »De har haft tre år med underskud.

En del af dem rammer efterhånden loftet på kassekreditten og løber simpelthen tør for likviditet til driften,« siger Carsten Lauridsen.

I den sjællandske landboforening Gefion oplyser driftsøkonom Finn Skotte, at man i år ser de første eksempler på, at landmænd må pantsætte den kommende høst for at finansiere indkøb af såsæd og gødning.

Presset på landmændenes likviditet er altid størst i foråret og begyndelsen af sommeren frem til høst.

»For de svineproducenter, der ikke har afdækket deres foderindkøb, er likviditetspresset i år mindst lige så stort som i 2010. En ringe høst i 2010 har medført, at nogle svineproducenter må indkøbe mere foder til priser, som har været stærkt stigende. Det samlede resultat er, at nogle svineproducenter oplever problemer med at skaffe likviditet,« vurderer direktør Hans Peter Bay, Videncentret for Landbrug.

lars.attrup@jp.dk

# Opgave 9

# Økonomiske nøgletal

Med udgangspunkt i de vedlagte økonomiske nøgletal for Nordisk Kabel og Tråd (NKT) skal du

1. Redegøre for begrebet ” en virksomheds balancestruktur ”.
2. Analysere og vurdere nøgletal vedrørende virksomhedens balancestruktur.
3. Vurdere de børsrelaterede nøgletal.
4. Diskutere om en investering i NKT har været og / eller vil være en god forretning.

NB: Nøgletallene står i alfabetisk orden, og ikke i opgavemæssig orden.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **NKT mio. kr.**  |  | **2010** | **2009** | **2008** | **2007** | **2006** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Årets resultat | 266 | 240 | 401 | 805 | 582 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Anlægsaktiver | 5.963 | 5.172 | 4.322 | 3.436 | 2.185 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Omsætningsaktiver | 6.593 | 4.952 | 5.613 | 5.663 | 5.165 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Aktiver i alt | 12.556 | 10.124 | 9.935 | 9.099 | 7.350 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Egenkapital | 4.112 | 3.740 | 3.465 | 3.282 | 2.806 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Gæld i alt |  | 8.444 | 6.384 | 6.470 | 5.817 | 4.544 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Kortfristet gæld | 4.408 | 3.886 | 4.662 | 3.999 | 2.750 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **2010** | **2009** | **2008** | **2007** | **2006** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Anlægsgrad | 47 % | 51 % | 44 % | 38 % | 30 % |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Børskurs |  | 297 | 291 | 106 | 459 | 503 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| EPS |  | 11,3 | 10,2 | 17,0 | 34,2 | 24,9 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Gearing |  | 2,05 | 1,71 | 1,87 | 1,77 | 1,62 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Gældsætningsgrad | 67 % | 63 % | 65 % | 64 % | 62 % |
|  |  |  |  |  |  |  |
| IV pr. aktie | 173 | 157 | 145 | 137 | 119 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| K/I |  | 1,7 | 1,9 | 0,7 | 3,4 | 4,2 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Kapitalbindingsgrad | 73 % | 83 % | 82 % | 67 % | 48 % |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Likviditetsgrad | 150 % | 127 % | 120 % | 142 % | 188 % |
|  |  |  |  |  |  |  |
| P/E |  | 26,3 | 28,5 | 6,2 | 13,4 | 20,2 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Soliditetsgrad | 33 % | 37 % | 35 % | 36 % | 38 % |

Opgave 10

# Opgave 10

# Finansielle institutioner / finansiering med

# egenkapital og fremmedkapital.

 Nedenfor vises et udpluk af finansieringsmuligheder, som Nordea på sin hjemmeside tilbyder sine erhvervskunder.

1. På baggrund af disse informationer bedes du redegøre for begreberne ”anlægskapitalbehov” og ”driftskapitalbehov” samt ”faste lån” og ”fleksible lån”.
2. Forklar, hvilke debitorvurderinger et pengeinstitut typisk vil foretage forud for et udlån til en virksomhed.
3. Analysér, hvilke andre mulige finansieringskilder der findes for virksomheder.
4. Vurdér væsentlige faktorer, som spiller ind på virksomheders valg af finansieringskilder.

# Driftskonto/Kassekredit

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Fakta om Driftskonto**

Den mest almindelige konto til brug for den daglige omsætning er en driftskonto. Til brug for udligning af likviditetsbehov kan der tilknyttes et kreditmaksimum.

Kontoen kan anvendes til alle ind - og udbetalinger.

Har virksomheden indtægter og udgifter i fremmed valuta, kan vi tilbyde en konto i den pågældende valuta.

**Vi tilbyder følgende services til driftskontoen:**

* Check
* Business MasterCard
* Betalingsservice
* Døgnboks
* Dataløn
* Telefonbank
* Netbank Erhverv

**Fordele med Driftskonto**

* Konto til nemt at styre virksomhedens daglige likviditet.
* Minimerer renteudgifterne ved at anvende kontoen til den daglige omsætning.

|  |  |
| --- | --- |
| **Anlægslån** |  |

**Fakta om Anlægslån**

Til finansiering af investering i nye maskiner og anlæg mv. anvendes anlægslån.

Vi kan tilbyde virksomheden enten fast eller variabel rente og tilbagebetalingen kan vi tilrettelægge så den passer ind i virksomhedens likviditetsflow.

Vi tilbyder både lån i danske kroner og i fremmed valuta.

Lånets løbetid vil svare til aktivets levetid dog maksimalt 10 år.

**Fordele med Anlægslån**

* Tilpasses virksomhedens forventede likviditetsflow.
* Renten kan være fast- eller variabel.
* Har virksomheden regelmæssige indbetalinger i fremmed valuta, kan et anlægslån i samme valuta minimere kursrisici, og derved indgå som et led i virksomhedens valutastyring.

# Opgave 11

# Inflation og investeringsrådgivning

1. Redegør for begrebet inflation og forklar de forskellige former for inflation med udgangspunkt i artiklen, ”Dyrt brændstof giver drøje hug til SAS” .
2. Forklar hvilke faktorer afgør en akties børskurs.
3. Forklar hvilke forhold du vil undersøge, inden du selv skulle investere i en bestemt aktie.
4. Diskuter forholdet mellem risiko og afkast, ved forskellige investeringstyper.

**Dyrt brændstof giver drøje hug til SAS**

**Ingen undskyldning for dårligt resultat**

Høje brændstofpriser, uroligheder i Nordafrika, jordskælv i Japan, askesky og snevejr. Undskyldningerne er mange, når flyselskaberne præsenterer middelmådige regnskaber og efterhånden kan brændstofpriserne ikke være en del af dem. Det mener Ole Kirchert Christensen, direktør i konsulentfirmaet Travelbroker, der har specialiseret sig i aktiviteter relateret til rejse- og luftfartsindustrien. ”Man ser ikke i samme grad produktionsvirksomheder fortælle, hvordan deres råstofpriser udvikler sig, og undskylde deres resultat dermed,” siger han.

Når luftfartindustrien i særlig grad skilter med sine produktionsomkostninger, skyldes det ifølge Ole Kirchert Christensen, at der har været flere enkeltstående begivenheder som Irak-krigene, 11. september 2001 og sars-epidemien, der har påvirket branchen. ”Det er isolerede begivenheder, der har optrådt med nogle års mellemrum, hvor man måske godt kan forsvare, at det kan være årsagen til, at det ikke går så godt i branchen,” siger han og tilføjer, at man ikke i samme grad som tidligere kan fokusere på sådanne begivenheder. ”Nu sker der så mange ting der kan påvirke luftfarten, at det er blevet en del af rammevilkårerne og derfor ikke noget, man kan fokusere på i samme omfang som tidligere,” siger Ole Kirchert Christensen.

Af Johannes Hartkopf-Mikkelsen, Børsen

# Opgave12

# Rentedannelse

Med udgangspunkt i den vedlagte artikel skal du

1. Redegøre for den fastkursaftale Danmark har indgået med Den Europæiske Centralbank (ECB)
2. Redegør overordnet for, hvordan Den Europæiske Centralbank (ECB) fastlægger sin rentepolitik
3. Diskutere renteudviklingens betydning for valg af realkreditlån
4. Vurdere hvorledes et højere renteniveau i Danmark vil påvirke boligmarkedet

****

***Foto: http://www.nationalbanken.dk/***

# *Artikel: http://epn.dk/okonomi2/dk/rente/article2394809.ece*

# Nationalbanken hæver også renten

Af KRISTIAN HALSKOV

Offentliggjort 07.04.11 kl. 16:02 - opdateret kl. 16:12

**Rentestigning i euro-landene smitter af på Danmark.**

Den Europæiske Centralbank hævede tidligere torsdag den ledende udlånsrente fra 1,0 til 1,25 procent.

Nu følger Nationalbanken efter med en tilsvarende rentestigning på 0,25 procentpoint. Dermed hæves Nationalbankens udlånsrente fra 1,05 procent til 1,30 procent.

Rentestigningen var ventet. Den danske rentestigning i hælene på den europæiske er en konsekvens af, at den danske kronekurs er tæt bundet til euro-kursen. For at fastholde kronens kurs i forhold til euro er det nødvendigt, at krone-renten stiger lige så meget som euro-renten.

### Alle renter stiger

Også Nationalbankens øvrige rentesatser stiger med 0,25 procentpoint. Det drejer sig om renten på indskudsbeviser (en indlånsrente), der herefter er på 0,95 procent; Foliorenten, der hæves til 0,85 procent; og diskontoen, der hæves til 1,0 procent.

Nationalbanken skriver i en pressemeddelelse, at den danske renteforhøjelse skyldes, at ECB har hævet sin rente med 0,25 procentpoint.

### Flere rentestigninger på vej

De fleste økonomer forudser yderligere rentestigninger det kommende år. Flertallet forventer en rentestigning på 0,25 procentpoint ca. hver tredje måned, indtil euro-renten når op på 2,0 procent i begyndelsen af 2012 eller 2,25 procent i foråret 2012.

Nationalbankens udlånsrente ventes tilsvarende at være steget til mindst 2,05 eller 2,30 procent til den tid. Det vil medføre, at boligejernes flekslån vil stige tilsvarende.

# Opgave 13

# Finansiering med egenkapital og fremmedkapital / balancestruktur

Vedhæftet artikel 1: Kæmper klipper toppen af gælden

Vedhæftet artikel 2: om DLH

1. Redegør i korte træk for indholdet i vedlagte artikler.
2. Beskriv forskellige former for fremmedkapital, herunder forskellige låneformer.
3. Sammenlign egenkapital og fremmedkapital med hensyn til ejendoms- og fordringsret og vurdér forskellige forhold, som kan påvirke finansieringsvalget
4. Redegør for og vurdér nogle nøgletal, som kan beskrive en virksomheders balancestruktur.

**NB se artikel 1: ebitda = Indtjeningsbidrag**

**Kæmper klipper toppen af gælden**

[www.epn.dk](http://www.epn.dk) - Af MORTEN JOHNSEN Offentliggjort 06.01.11 kl. 23:30

**Siden 2008 har landets største selskaber reduceret deres gæld med 39 mia. kr.**

Landets største virksomheder er godt i gang med at frigøre sig fra bankerne. Siden udgangen af 2008 har landets største børsnoterede selskaber således nedbragt deres rentebærende gæld til banker og kreditinstitutter med i alt 39 mia. kr.

Det svarer til, at de store firmaer i C20-indekset over en bred kam har skåret næsten en fjerdedel af deres gæld væk på under to år, så de fra at skylde 171 mia. kr. ved udgangen af 2008 nu blot har udeståender for 131 mia. kr. med banker og kreditinstitutter.

Forrest er gået selskaber som Danisco og Novozymes, der nu begge stort set er gældfrie, mens også selskaber som Vestas og Christian Hansen har haft travlt med at tilbagebetale gæld og har halveret deres gæld til bankerne.

»Vi har set en udvikling, hvor de store ikke længere vil være afhængige af banken og derfor har reduceret deres gæld betydeligt. Det betyder, at de store selskaber nu selv stiller betingelserne, hvor det tidligere var banken, der gjorde det. Vi har bl.a. set et selskab som Carlsberg gå forrest og nedbringe gæld ved at have et ekstremt stærkt cash flow,« siger Bent Jørgensen, partner i revisionsfirmaet PriceWaterhouseCoopers med ansvar for gældsrådgivning og krisestyring.

**De små må i banken**

Ud over den daglige drift og fokus på omkostninger og besparelser har bl.a. obligationsudstedelser og aktieemissioner, hjulpet de store virksomheder herhjemme med at vriste sig fri af bankernes greb.

Det gælder selskaber som A.P. Møller - Mærsk, DSV og Vestas, som alle har gjort brug af alternative lånemarkeder som virksomhedsobligationer eller kapitalforhøjelser.

**Nye aktier og obligationer**

»Hvor de små er nødt til at gå i banken, trykker de store blot nye aktier eller udsteder obligationer. De er sket over en længere periode, og derfor står C20-selskaberne tilbage i en stærkt trimmet og konkurrencedygtig version sammenlignet med før krisen. Derfor kan aktionærerne med rette kræve handling nu, hvilket de også gør,« siger chefstrateg i Danske Equity Morten Kongshaug, der peger på, at aktietilbagekøb og opkøb af kolleger eller konkurrenter typisk er det, der står øverst på investorernes ønskeseddel.

Ingredienskoncernen Danisco er et af de selskaber, der er gået forrest med hensyn til at trimme selskabets bankgæld. Fra en rentebærende gæld på langt over 9 mia. kr. ved udgangen af 2008 er gælden i dag skrumpet til lidt over 3 mia. kr.

**Lav gearing som mål**

»Strategien med en lav gearing er en følge af finanskrisen. Vi besluttede at nedbringe gælden og sikre os et større råderum. Vores ambition er at ligge med en gearing på 1,5-2,5 gange ebitda, og i dag ligger vi i bunden af den gearing. Ved seneste regnskab havde vi en gearing på 1,2 gange ebitda. I lyset af den forholdsvis lave gearing vil Daniscos bestyrelse gennemgå selskabets kapitalstruktur i forbindelse med årsregnskabet for 2010/2011,« siger Søren Bjerre-Nielsen, koncerndirektør og CFO i Danisco. Han tilføjer, at selskabet primært finansierer sig med bankfaciliteter og korte virksomhedsobligationer.

**DLH-topchef: Gælden skal bringes ned**

[www.epn.dk](http://www.epn.dk) - Offentliggjort 07.02.11 kl. 16:23

**Trægrossisten DLH har indgået en tre-årig aftale med sin bankforbindelse.**

Aftalen er dog betinget af en emission på 250 mio. kr. Gælden skal nedbringes, som en del af aftalen, forklarer administrerende direktør, Kent Arentoft.

- Det er ingen hemmelighed, at DLH's gæld skal nedbringes. Nu har vi taget de første hurtige skridt, hvor vi er blevet mere effektive og har solgt fra. Det er nødvendigt, at vi nu definerer et fremtidigt spor, hvor DLH skal hen. Her skal en kapitaltilførsel være med til at styrke den udvikling, siger Kent Arentoft.

Han er tilfreds med, at det er lykkedes for selskabet at få en ny bankaftale i hus, der strækker sig lidt længere end den nuværende.

- Vi har fået en treårig, betinget aftale, hvilket er en lang periode i det bankmarked og med den historik, som vi har haft i DLH, siger Kent Arentoft, der tilføjer, at selskabet i øjeblikket kører på en toårig aftale.

Direktøren forklarer overordnet, at de 250 mio. kr. bliver hentet for at sikre en bedre balance mellem indtjening og gæld.

- Vi har lagt nogle vækststrategier frem, som kræver nogle investeringer både i varelager, kunder og produktudvikling. For at få det rigtige match mellem indtjening og gæld har vi fundet det rigtigt at gå ud og forsøge på at hente 250 mio. kr., som en kapitalindsprøjtning til DLH, siger Kent Arentoft, der refererer til selskabets strategiplan fra december med navnet "Go to Market".

Strategien skal frem mod 2014 positionere DLH som en fokuseret global grossist på markedet for træ, plader og træbaserede produkter.

Kilde: Årsrapport 2010



# Opgave 14

# Rentedannelse/Realkreditinstitutioner

Med udgangspunkt i den vedlagte artikel skal du -

1. Redegøre for artiklens indhold og kom derefter ind på den Danske Nationalbank og dens opgaver.
2. Forklare hvad der menes med fastkurspolitik
3. Vurdere hvorledes et højere renteniveau i Danmark vil påvirke boligmarkedet.
4. Diskutere renteudviklingens betydning for valg af realkreditlån.

|  |  |
| --- | --- |
| http://infomedia.skoda.emu.dk/infomediacommon/images/logo_POL.gif |  |

Politiken | 08.04.2011 | 1. sektion | Side 17 | 497 ord | artikel-id: e29dc08b

**Nationalbanken har hævet renten som reaktion på ECB-renteforhøjelse**

**Som ventet har Nationalbanken hævet den toneangivende rente med 0,25 procentpoint til 1,30 procent.**

Af MILLA MØLGAARD

Den danske toneangivende rente er nu på 1,30 procent.

Nationalbanken fulgte som ventet i kølvandet på den Europæiske Centralbank ( ECB), der i går eftermiddag hævede eurorenten med 0,25 procentpoint til 1,25 procent. Det er normal praksis.

Nationalbanken har nu hævet den danske rente med en tilsvarende sats, og den bevæger sig dermed væk fra den historisk lave rentesats på 1,05 procent.

»Når man har fastkurspolitik, som vi har, kan man ikke tillade sig at have en meget anderledes rente end renten i EU«, siger Las Olsen, privatøkonom i Danske Bank.

»Grunden til, at Centralbanken har hævet renten i dag, er, at inflationen er høj, og at Europa som helhed er kommet ud af finanskrisen og er på vej mod en normalisering, hvor man ikke behøver at have så ekstremt lave renter. De blev jo indført som en slags kriseforanstaltning«, siger han.

Inflationen er i dag på 2,6 procent i euroområdet, og ECB's målsætning er, at den skal ned under 2 procent - noget, de højere renter skal sørge for ved at tage noget af farten af økonomien.

**Risikable boliglån bliver dyrere**

Herhjemme kommer rentestigningen blandt andet til at få betydning for landets mange flekslånere, der fremover kommer til at punge mere ud for deres boliglån, hvis renten bliver ved med at stige.

Ifølge Realkreditrådet er flere end 42 procent af alle boliglån afdragsfrie flekslån, og det er netop lån af denne risikable type, der vil blive påvirket af den højere rente.

»Flekslånsrenten er allerede steget på forhånd, fordi der er taget højde for denne rentestigning, så boligejerne kommer ikke til at mærke dagens stigning med det samme. Men hvis centralbankens kurs fortsætter, betyder det, at flekslånerne år for år skal til at betale en højere rente«, siger Las Olsen.

En familie med et afdragsfrit rentetilpasningslån på 2 millioner kroner betaler i øjeblikket knap 3.000 kroner om måneden i renter. Med den nye rentestigning på 0,25 procent kan de forvente en månedlig ekstraudgift på 276 kroner efter skat, hvis flekslånsrenten stiger tilsvarende.

Det viser beregninger, som BRFkredits har foretaget for politiken. dk.

Har man lånt 3 millioner, er stigningen på 414 kroner, mens boligejere med lån for 1 million må slippe 138 kroner ekstra hver måned.

**En skærmende paraply**

Har man flekslån med afdrag, er beregningen lidt mere kompliceret, fordi det her bliver afgørende for stigningen i ydelsen, hvor meget man afdrager, og hvor længe lånet løber.

»Men som en tommelfingerregel bliver huslejestigningen cirka det halve i forhold til stigningen hos boligejere med afdragsfrie lån«, siger Mikkel Høegh.

Forskellen skyldes, at afdragene justerer sig automatisk, når renten ændrer sig.

Hvis renten stiger, kommer man derfor til at afdrage en lille smule mindre, når man derimod betaler en lidt højere rente.

»På den måde virker afdragene som en skærmende paraply, der lige kan tage det værste af en renteforhøjelse«, siger Mikkel Høegh.

milla.molgaard@pol.dk

Men hvis centralbankens kurs fortsætter, betyder det, at flekslånerne år for år skal til at betale en højere rente Las Olsen, Danske Bank.

# Opgave 14

# Realkredit og obligationer

1. Redegør i korte træk for indholdet af vedlagte artikel *Flekslån er ekstremt populære -*
2. Beskriv forretningsgangen ved realkreditobligationer i Danmark og forklar, hvorfor risikoen for obligationskøbere i Danmark siges at være meget begrænset.
3. Redegør for andre låneformer i realkreditinstitutterne.
4. Forklar vedlagte *kursliste*. – kom bl.a. ind på forskellen på ”Pålydende rente” og ”Effektiv rente”
5. Realkreditlån er én finansieringskilde. Redegør for hvilke andre finansieringsmuligheder et børsnoteret aktieselskab har.
6. Vurder realkreditobligationer som investeringsobjekt for private

**Flexlån er ekstremt populære – og risikable**

*25-05-2009 11:53* afStine Godsk



**Stadig flere finansierer deres ejerbolig med et variabelt forrentet lån. Kilde: Realkredit Danmark**



**Forskellen mellem den korte og lange rente Kilde: Realkredti Danmark**

Danskernes appetit på flexlån er eksploderet. De danske boligejere tænker nemlig mere på, hvad de skal have op af lommen i næste måned, end på den risiko, der er forbundet med de billige lån.

I de seneste seks måneder har 90 pct. af låntagerne valgt at finansiere boligen med et flexlån mod tidligere 60 pct. Jo mere den korte rente er faldet, desto flere er gået over til flexlån. Det viser en ny analyse fra Realkredit Danmark (RD).

"Ud fra et økonomisk argument kan denne tendens virke selvmodsigende, da det jo netop er, når renten er lav, at man bør binde den i mange år ud i fremtiden og således vælge et 30-årigt fastforrentet lån," påpeger Elisabeth Toftmann Asmussen, cheføkonom hos RD.

**Kortsigtede købmænd**

RD gætter på, at risikovilligheden er udtryk for, at mange danskere selv synes de har en temmelig god næse for købmandskab og kan se, hvilken vej de økonomiske vinde blæser.

Den selvsikkerhed kan give bagslag.

"Det tyder på, at danskerne i høj grad vælger boliglån efter størrelsen på den månedlige ydelse her-og-nu og samtidig ignorerer deres behov for sikkerhed," lyder det fra Elisabeth Toftmann Asmussen som fortsætter:

"De danske boligejere tænker mere på, hvor mange kroner de skal have op af lommen i dag end på regningen i morgen."

**Markedet fungerer**

Den tilgang er måske lidt kæk, vurderer RD. For billige flexlån er ikke nogen form for hjælpepakke til de trængte boligejere.

"Boligejerne glemmer, at de finansielle markeder normalt fungerer glimrende, og at man derfor typisk 'får hvad man betaler for'. Hvis noget ser billigt ud, så er der en årsag til det," lyder det fra RD's cheføkonom.

I tilfældet flexlån er renten det springende punkt. Da den er så lav, som den er netop nu, er der en endog meget stor risiko for, at den stiger igen.

"Låntagerne får således en lav ydelse i dag mod at påtage sig en risiko i fremtiden. Stiger inflationen f.eks. mærkbart, eller kommer der et nyt udbrud i den finansielle krise, så kan rentestigningerne tænkes at blive betydelige," understreger Elisabeth Toftmann Asmussen.


Kursliste



# Opgave 15

# Flekslån

Med udgangspunkt i nedenstående artikel, bedes du besvare følgende spørgsmål:

1. Redegør for hvad man forstår ved et flekslån, samt tillige for andre låneformer.
2. Redegør for hvilke forhold der har indflydelse på renten (i dette tilfælde en rentestigning).
3. Forklar kort hvad man forstår ved ”den effektive rente”.
4. Vurder hvilken type lån du vil anbefale en kommende husejer.

**Flekslånere tager rentehop med ophøjet ro**

Af JACOB BREJNEBØL KNUDSEN

Offentliggjort 05.05.11 kl. 11:47

**Kom bare an, rentestigninger. Vi kan godt klare dem, er beskeden fra de danske boligejere.**

Udsigten til rentestigninger får ikke flekslånerne til at ryste i bukserne. Det viser en undersøgelse som YouGov Zapera har foretaget for Realkredit Danmark blandt 1027 danskerne med flekslån, efter at renten i april blev hævet for første gang siden 2008.

Og ifølge Realkredit Danmark, der er fortaler for de variable lån, ser rentestigninger på 2 procentpoint ikke ud til at ryste den typiske boligejer med flekslån. Næsten 40 pct. mener ikke, at det vil påvirke deres daglige økonomi, og især mænd og nordjyder hører til optimisterne.

I første omgang er de berørte parate til lavere opsparing eller et mindre hverdagsforbrug frem for at droppe rejserne.

"Helhedsindtrykket af undersøgelsen er, at langt størstedelen af danskerne synes at have plads til at kunne kapere realistiske rentestigninger over de kommende år. De danske boligejere har i øvrigt før kunnet klare F1-renter på over 5 pct., og med et aktuelt niveau på godt 2 pct., bør udsigten til moderate rentestigninger altså ikke overdramatiseres i relation til husholdningernes økonomi," skriver Realkredit Danmark.

Omkring 35 pct. vil spare mindre op, hvis renterne stiger yderligere, mens 27 pct. vil mindske det daglige forbrug. 12 pct. vil skære ned på rejser, 6 pct. vælge afdragsfrit lån, 2 pct. sælge boligen og 1 pct. bilen, hvis renteniveauet bliver for presserende.

Men 39 pct. siger, at det ikke vil påvirke deres økonomi. Det skal bemærkes, at de adspurgte har haft mulighed for flere svar, så den samlede sum overstiger 100 pct.

1. Trigge kan her betyde det samme som påvirke [↑](#footnote-ref-1)
2. Eskalere betyder her stige kraftigt [↑](#footnote-ref-2)
3. Ebitda-margin betyder det samme som overskudsgrad [↑](#footnote-ref-3)
4. Pantsætter betyder her, at landmanden tager lån med sikkerhed i den kommende høst. Lånet skal indfries med de penge, som man får for høsten. [↑](#footnote-ref-4)