# Til kapitel 5: Realkredit

**Opgave 5.1**

A.

Der er ved investering i realkreditobligationer tale om en relativ begrænset risiko, fordi:

* Der opnås sikkerhed i fast ejendom
* Der ydes kun lån op til maksimalt 80 % af en ejendoms værdi
* Der er tale om et solidarisk hæftelsesansvar for låntagerne.

B.

Besvarelse i henhold til lærebogens figur 5.4 på side 73. Vær opmærksom på, at der kan være andre forretningsgange, f.eks. at det ofte er realkreditinstituttet, der varetager salget af obligationerne.

C.

*Annuitetslån*: Lige store terminsydelse, hvor rentedelen falder og afdragsdelen stiger gennem lånets løbetid.

*Serielån*: Lige store afdrag pr. termin, og dermed vil rentedelen samt den samlede terminsydelse bliver mindre og mindre gennem lånets løbetid.

*Stående lån*: Der betales et fast beløb i rente hver termin, og hele lånet indfries først i forbindelse med betalingen af den sidste terminsydelse.

*Mix-lån*: Kombination af et annuitetslån og et serielån.

**Opgave 5.2**

A.

Et fastforrentet lån er et lån, hvor renten fastlægges på det tidspunkt hvor lånet udstedes. Renten er da gældende i hele lånets løbetid – op til 30 år. Renten fastlægges af markedet ud fra de kurser og renter der er gældende på fondsbørsen.

B.

Maksimal belåning: 80 % af 2,5 mio. kr. = 2,0 mio. kr.

Obligationsmængde nødvendig herfor: 2,0 mio. / 0,98 = 2,04 mio. (Pålydende værdi)

C.

Såfremt kursen holder frem tid udbetalingstidspunktet udbetales netop 2,0 mio. kr.

D

Hovedstolen er uforandret på kr. 2.040.000

Der vil blive udbetalt = kr. 2.040.000 a kurs 96 = kr. 1.959.000

Kurstabet på kr. 41.000 er fragået i låneprovenuet.

Der er i ovenstående beregning set bort fra låneomkostninger.

Kursfaldet har altså reduceret låneprovenuet, men det vil ikke påvirke lånets terminsydelser.

**Opgave 5.3**

A.

Maksimal belåning: 80 % af 3,0 mio. kr. = 2,4 mio. kr.

Obligationsmængde nødvendig herfor: 2,4 mio. / 0,96 = 2,5 mio. (Hovedstol)

B.

Hovedstolen er uforandret på 2,5 mio. kr.

Der vil blive udbetalt 2,5 mio. \*0,98 = 2,45 mio. kr.

Kursstigningen har dermed givet Louise Rønn en ekstra udbetaling på kr. 50.000

C.

Terminsydelser er uforandret, idet obligationsmængden er den samme. Kun udbetalingskursen (salgsprisen) på obligationerne er blevet anderledes / bedre.

D

*Fordele:*

Kendt rente

Sikret mod overraskelser

*Ulemper:*

Ofte dyrere end et rentetilpasningslån.

**Opgave 5.4**

A.

Et rentetilpasningslån er et lån, hvor renten tilpasses efter den gældende markedsrente. Stort set alle rentetilpasningslån udbetales som et kontantlån, idet et rentetilpasningslån i rentemæssig henseende er et kortfristet lån, som ikke skal konverteres. Dermed spiller kontantlånets uegnethed til konvertering ingen rolle her.

B.

Rentetilpasningslånet vil sandsynligvis have den laveste rente, idet der er tale om et meget kortsigtet lån, hvor långiver (obligationskøber) løber en meget lille renterisiko, hvorfor vedkommende er villig til at acceptere en lavere rente end ved et fastforrentet obligationslån. Ydelsen på et rentetilpasningslån vil derfor på kort sigt være lavere end ydelsen på et fastforrentet obligationslån.

C.

*Fordele ved et fastforrentet lån*:

* Renten ligger fast i hele lånets løbetid
* Hvis renten stiger, er dette lån upåvirket.

*Ulemper ved et fastforrentet lån*:

* Lånet vil ofte være dyrere end et rentetilpasningslån
* Hvis renten falder, kan man ikke følge med mod en billigere rente.

D.

*Fordele ved et variabelt forrentet lån*:

* Renten er ofte lavere end på et fastforrentet lån
* Hvis renten falder følger renten på lånet ”med ned” og lånet bliver dermed billigere.

*Ulemper ved et variabelt forrentet lån*:

* En rentestigning vil betyde, at de fremtidige ydelser på lånet vil stige.

**Opgave 5.5**

A.

Maksimalt lån = 80 % af kr. 3.000.000 = kr. 2.400.000

B.

Der kan maksimalt opnås en løbetid på 30 år. Det kan dog tilføjes, at hvis der optages et lån med afdragsfrihed, må der efter de 30 år være en restgæld, der dog maksimalt svarer til de manglende afdrag i den afdragsfrie periode.

C. til E.

Svarene er afhængige af den aktuelle obligationskurs.

**Opgave 5.6**

A.

Maksimalt lån = 80 % af kr. 4.500.000 = kr. 3.600.000

B.

Der kan maksimalt opnås en løbetid på 30 år. Det kan dog tilføjes, at hvis der optages et lån med afdragsfrihed, må der efter de 30 år være en restgæld, der dog maksimalt svarer til de manglende afdrag i den afdragsfrie periode.

C. til H.

Svarene er afhængige af de aktuelle obligationskurser.

I.

Svaret afhænger af de foretagne beregninger. Der bør fokuseres på:

* Den lidt højere effektive rente på et afdragsfrit lån
* Den noget lavere ydelse i starten på det afdragsfrie lån
* Den noget højere ydelse efter de 10 afdragsfrie år ved det afdragsfrie lån, medmindre der er valgt restgæld ved udløb.

J. til L.

Svarene er afhængige af de aktuelle obligationskurser.

M.

Svaret afhænger af de foretagne beregninger. Der bør fokuseres på:

* Den noget lavere effektive rente på rentetilpasningslånet
* Den noget lavere ydelse i starten på rentetilpasningslånet
* Risikoen for renteændringer på rentetilpasningslånet. Det er kun den første ydelse (de første ydelser), der ligger fast.

**Opgave 5.7**

* Ingen vejledende løsning.

**Opgave 5.8**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Udsagn | | Rigtigt | Forkert |
| 1. | Der kan kun ydes realkreditlån mod sikkerhed i fast ejendom. | X |  |
| 2. | Ved ejerboliger til helårsbrug kan der ydes realkreditlån på op til 90 % af ejendommens værdi. |  | X |
| 3. | Ved fritidshuse kan der ydes realkreditlån på op til 60 % af ejendommens værdi. | X |  |
| 4. | Som hovedregel kan et realkreditlån maksimalt løbe over 30 år. | X |  |
| 5. | Der er ingen risiko forbundet med at investere i realkreditobligationer. |  | X |
| 6. | Et realkreditlån kan amortiseres som et annuitetslån, men det kan ikke amortiseres som et serielån, da det bliver for dyrt. |  | X |
| 7. | En obligations nominelle rente udgør som regel en hel procentsats. | X |  |
| 8. | Ved et obligationslån vil låntager som regel opnå et kurstab, idet obligationerne normalt sælges til en kurs under 100. | X |  |
| 9. | Obligationer må ikke udstedes med en nominel rente, der indebærer, at kursen på den pågældende obligation ved udstedelsen overstiger kurs 100. | X |  |
| 10. | Jo flere år, et obligationslån løber over, jo lavere vil den årlige ydelse på lånet være. | X |  |
| 11. | Jo flere år, et obligationslån løber over, jo lavere vil lånets effektive rente være. |  | X |
| 12. | Ved et fastforrentet lån kender låntager den rente, vedkommende skal betale gennem hele lånets løbetid. | X |  |
| 13. | Ved et rentetilpasningslån kender låntager kun den rente, der skal betales i det kommende kvartal. |  | X |
| 14. | Den effektive rente på et variabelt forrentet lån vil som regel være lavere end den effektive rente på et fastforrentet lån. | X |  |
| 15. | En fordel ved et fastforrentet lån er, at renten ikke kan stige når lånet først er optaget | X |  |
| 16. | En fordel ved et fastforrentet lån er, at renten typisk er meget lav. |  | X |
| 17. | En fordel ved variabelt forrentede lån er, at man er meget sikker på størrelsen af ydelsen. |  | X |
| 18. | Det kan være smart at sætte et renteloft på et fastforrentet lån |  | X |
| 19. | Det kan være smart at sætte et renteloft på et variabelt forrentet lån. | X |  |

**Opgave 5.9**

A. til C.

Individuel besvarelse.

**Opgave 5.10**

A.

Kurstabet på et kontantlån indregnes i lånets effektive rente, og det er dermed fradragsberettiget i låntagers skattepligtige indkomst. Kurstabet på et obligationslån er derimod ikke fradragsberettiget for låntager. Det er denne skattemæssige forskel, der forklarer, hvorfor den månedlige ydelse efter skat er lavere på kontantlånet end på obligationslånet.

B.

Ja, der er ingen forskel i gældsafviklingen på de to låneformer.

C.

Et kontantlån er finansieret med de samme obligationer som et obligationslån, og kursen på de to låns obligationer vil derfor udvikle sig ens. På et kontantlån har man imidlertid fået fradrag for kurstabet – der jo som nævnt indgår som en fradragsberettiget renteudgift -, og derfor vil en senere opnået kursgevinst på et kontantlån være skattepligtig. En kursgevinst vil derimod være skattefri, hvis det drejer sig om et obligationslån, da man jo ikke har fået fradrag for et eventuelt kurstab, da lånet blev etableret. Et kontantlån er derfor mindre egnet til indfrielse og konvertering.

D

Hvis han påregner at flytte fra lejligheden inden for få år, bør han vælge et kontantlån, der jo er billigere end et obligationslån, og lånet skal i den mellemliggende tid jo næppe konverteres.

Hvis han påregner at blive boende i lejligheden i mange år, bør han vælge et obligationslån, idet han dermed får mulighed for at foretage konverteringer, både op og ned.

Hvis han ønsker at »spekulere« i fremtidige rentestigninger og rentefald, bør han helt klart vælge et obligationslån.

**Opgave 5.11**

(Denne opgave løses normalt på niveau B)

A.

Renten på et rentetilpasningslån er kun aftalt for en vis kortere periode, der kan variere fra et halvt år helt op til 10 år. Jo kortere tid, renten er aftalt for, jo lavere en rente kan långiver acceptere, idet dennes renterisiko dermed er mindre.

B.

Gælden på de to lån vil ikke blive afdraget lige hurtigt. Det skyldes, at ydelsen på et annuitetslån er konstant. Da renten på et rentetilpasningslån er lavere end renten på et fastforrentet lån, vil ydelsen på førstnævnte indeholde en større afdragsdel end ydelsen på sidstnævnte. Rentetilpasningslånet har dermed både den laveste ydelse og den hurtigste afdragsprofil, såfremt renten på lånet forbliver lavere end renten på det fastforrentede lån.

C.

Et obligationslån er særdeles velegnet til indfrielse og konvertering. Det er ikke tilfældet med et rentetilpasningslån, der typisk er et kontantlån, hvor en kursgevinst skal beskattes. Normalt vil kursgevinsten på rentetilpasningslånet dog være meget beskeden, især hvis der er tale om en kort rentetilpasningshorisont.

D.

Hvis hun påregner at flytte fra lejligheden inden for få år, vil rentetilpasningslånet helt klart være at foretrække, da den har den laveste rente.

Hvis hun påregner at blive boende i lejligheden i mange år, bør hun overveje at vælge et obligationslån, idet det dermed bliver muligt at foretage konverteringer op (og ned).

Hvis der forventes en rentestigning inden for kort tid, bør hun vælge obligationslånet, idet renten her ligger fast gennem hele lånets løbetid. Samtidig giver rentestigningen mulighed for at gennemføre den første konvertering.

Hvis der forventes et rentefald inden for kort tid, bør hun vælge et rentetilpasningslån, idet renten vil blive lavere på dette lån, når det skal rentetilpasses.

**Opgave 5.12**

(Denne opgave løses normalt på niveau B)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Udsagn | | Rigtigt | Forkert |
| 1. | Den effektive rente på et realkreditlån vil altid være lig med eller højere end realkreditlånets nominelle rente. | X |  |
| 2. | Et realkreditlån ydes i dag i langt de fleste tilfælde som et serielån, idet denne amortisationsform giver den lavest mulige terminsydelse i begyndelsen af lånets løbetid. |  | X |
| 3. | Hvis kursen på obligationer, der ligger til grund for et obligationslån, stiger i tidsrummet fra udarbejdelsen af lånetilbuddet til salget af obligationerne finder sted, vil låntager reducere sit kurstab og dermed få et større låneprovenu. | X |  |
| 4. | Hvis kursen på obligationer, der ligger til grund for et kontantlån, stiger i tidsrummet fra udarbejdelsen af lånetilbuddet til salget af obligationerne finder sted, vil låntager opnå en lavere terminsydelse end den, der er indeholdt i lånetilbuddet. | X |  |
| 5. | Hvis man forventer en rentestigning, bør man optage et fastforrentet lån i stedet for et rentetilpasningslån. | X |  |
| 6. | Et indekslån er det samme som et rentetilpasningslån. |  | X |
| 7. | Ved et afdragsfrit lån kan man som privat person som hovedregel maksimalt opnå afdragsfrihed i 10 år. | X |  |
| 8. | Afdragsfrie lån kan ydes både som fastforrentede obligationslån og som rentetilpasningslån | X |  |
| 9. | Ved et realkreditlån med renteloft er der i princippet tale om et rentetilpasningslån, hvor man har sikret sig, at renten højst kan stige til et forhånd aftalt renteniveau. | X |  |
| 10. | Ved optagelse af et realkreditlån er det muligt for låntager at foretage en kurssikring, således at vedkommende ved salg af obligationerne opnår den kurs, der er indeholdt i realkreditinstituttets lånetilbud. | X |  |
| 11. | I Danmark kan man kun optage realkreditlån i danske kroner. |  | X |
| 12. | Variabelt forrentede lån ydes normalt som kontantlån. | X |  |
| 13. | Fastforrentede lån ydes normalt som kontantlån |  | X |
| 14. | Kontantlån er ikke egnede til konvertering | X |  |
| 15. | Variabelt forrentede lån er ikke egnede til konvertering | X |  |
| 16. | Fastforrentede kontantlån ses sjældent, selv om de har en lavere ydelse end fastforrentede obligationslån. | X |  |
| 17. | ”Konvertering op” giver en reduktion af restgæld, men ingen reduktion af ydelse. | X |  |
| 18. | Konvertering ned giver en reduktion af restgæld og af ydelse. |  | X |
| 19. | En ”konvertering op” er god hvis man påregner at fraflytte huset indenfor en kort årrække. | X |  |

**Opgave 5.13**

(Denne opgave løses normalt på niveau B)

A.

Maksimalt lån = 80 % af kr. 3.800.000 = kr. 3.040.000

B. til E.

Individuel besvarelse, hvor der bør fokuseres på:

*Familien Hansen*:

* Overvej afdragsfrihed
* Overvej rentetilpasning for at få en lav rente i den relativt korte låneperiode
* Overvej obligationslån, hvis der forventes en rentestigning, der vil give mulighed for en kursgevinst, når lånet skal indfries ved fraflytning.

*Familien Pedersen*:

* Overvej næppe afdragsfrihed, idet restgælden helst skal nedbringes inden pensionering
* Overvej obligationslån, der vil give mulighed for konverteringer op og ned
* Overvej rentetilpasning, hvis der forventes en uforandret eller en faldende rente.

**Opgave 5.14**

(Denne opgave løses normalt på niveau B)

A.

Maksimal belåning: 60 % af 100 mio. kr. = 60 mio. kr.

Nuværende realkreditbelåning: 5 mio. kr.

Mulig ekstra belåning i realkreditinstitut: 55 mio. kr.

B.

Svaret er afhængig af den aktuelle obligationskurs.

C.

*Fordele ved et obligationslån*:

* Renten er fast, og det er ydelsen dermed også
* Begrænset kurstab, hvis kursen er tæt på 100 ved lånets optagelse
* Mulighed for konvertering op (og ned).

*Ulemper ved et obligationslån*:

* Relativ høj rente
* Relativ langsomt faldende restgæld.
* Udnytter ikke et rentefald helt optimalt.

D.

Svaret er afhængig af den aktuelle obligationskurs.

E.

*Fordele ved et F1 rentetilpasningslån*:

* Lav rente
* Relativt hurtigt faldende restgæld
* Udnytter et rentefald optimalt.

*Ulemper ved et F1 rentetilpasningslån*:

* En rentestigning vil hurtigt medføre en højere rente og dermed højere ydelse
* En rentestigning giver ikke mulighed for at skære noget af restgælden væk.

**Opgave 5.15**

(Denne opgave løses normalt på niveau B)

Svaret gives med baggrund i figur 5.11 og 5.12 i tekstbogen.

Lån 1

Pålydende rente: 4 %

Lånebeløb: 900.000 kr.

Kurs 90

Obligationsmængde:

1.000.000

Ydelse: 20.000 kr./termin

Markedsrenten

5 %

Tid

7 %

Lån 1

Obligationsmængde:

1.000.000

Kurs 70

Tilbagebetalingsbeløb:

700.000 kr.

Lån 2

Lånebeløb: 700.000 kr.

Kurs 90

Obligationsmængde:

777.000

Ydelse: 21.000 kr./termin

Konvertering 1

Markedsrenten

7 %

Tid

5 %

Lån 2

Lånebeløb: 700.000 kr.

Kurs 95

Obligationsmængde:

777.000

Ydelse: 21.000 kr./termin

Lån 3

Lånebeløb: 777.000 kr.

Kurs 95

Obligationsmængde:

813.000

Ydelse: 17.000 kr./termin

Lån 2

Obligationsmængde:

777.000

Pariindfrielse

Tilbagebetalingsbeløb:

777.000 kr.

Konvertering 2

**Opgave 5.16**

(Denne opgave løses normalt på niveau B)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Udsagn | | Rigtigt | Forkert |
| 1. | Et realkreditlån kan normalt indfries efter to forskellige metoder, nemlig den såkaldte obligationsindfrielse og den såkaldte pariindfrielse. | X |  |
| 2. | Ved indfrielse af et realkreditlån kan man opkøbe det antal obligationer, der svarer til lånets såkaldte obligationsrestgæld. Der kan ved denne metode, der benævnes obligationsindfrielse, opnås en kursgevinst eller et kurstab. Det bliver aktuelt, hvis obligationskursen på opkøbstidspunktet er henholdsvis mindre end eller større end 100 | X |  |
| 3. | Et realkreditlån kan indfries ved, at det opsiges. Låntager overfører herefter et beløb til realkreditinstituttet, der svarer til obligationsrestgælden. Der vil ved denne metode, der benævnes pariindfrielse, hverken opstå kursgevinster eller kurstab i forbindelse med lånets indfrielse. | X |  |
| 4. | Konvertering af et realkreditlån ved en rentestigning (konvertering op) medfører, at man kan nedbringe restgælden på realkreditlånet | X |  |
| 5. | Konvertering af et realkreditlån ved en rentestigning (konvertering op) medfører, at man kan opnå en lavere terminsydelse på sit realkreditlån. |  | X |
| 6. | Konvertering af et realkreditlån ved et rentefald (konvertering ned) medfører, at man kan nedbringe restgælden på realkreditlånet. |  | X |
| 7. | Konvertering af et realkreditlån ved et rentefald (konvertering ned) medfører, at man kan opnå en lavere terminsydelse på sit realkreditlån | X |  |
| 8. | Rentetilpasningslån bliver ofte konverteret. Det gælder både, når renteniveauet stiger, og når renteniveauet falder. |  | X |
| 9. | Fastforrentede lån bliver ofte konverteret, når renteniveauet falder, hvorimod de aldrig bliver konverteret, når renteniveauet stiger. |  | X |
| 10. | Kursen på obligationer med en lang løbetid vil ændre sig relativt meget, når renteniveauet ændrer sig. | X |  |
| 11. | Kursen på obligationer med en kort løbetid vil ikke ændre sig i nævneværdigt omfang, når renteniveauet ændrer sig. | X |  |
| 12. | Hvis renteniveauet stiger med 1 procentpoint, vil man opleve de største kursfald på obligationer, der ligger til grund for et fastforrentet realkreditlån med afdragsfrihed. | X |  |
| 13. | Et stigende renteniveau i samfundet vil normalt føre til stigende ejendomspriser. |  | X |
| 14. | Det er i de fleste tilfælde omkostningsfrit at konvertere et realkreditlån. |  | X |

**Opgave 5.17**

|  |  |
| --- | --- |
| Spørgsmål | Svar |
| Hvilke fordele og ulemper er der forbundet med at tage et variabelt forrentet lån? | Fordele rentetilpasningslån: Ofte lavere terminsydelse, rentefald slår igennem på ydelse  Ulemper rentetilpasningslån: Rentestigninger slår igennem på ydelsen, ikke mulighed for at tjene på konverteringer. |
| Hvilke fordele og ulemper er der forbundet med at tage et fast forrentet lån? | Fordele fastforrentet: Kendt ydelse, sikret mod rentestigninger, muliggør konvertering  Ulemper fastforrentet: Oftest dyrere terminsydelse, stabilt renteniveau umuliggør konverteringer. |
| Hvorfor udstedes variabelt forrentede lån som kontantlån mens stort set alle fastforrentede udstedes som obligationslån? | Fastforrentede lån skal tages med mulighed for at tjene på konverteringer. Evt. gevinst er i den sammenhæng skattepligtige på kontantlån, hvorfor obligationslånet bør vælges.  På rentetilpasningslån er konverteringer fravalgt fra starten, hvorfor kontantlånets lille skattefordel bør medtages. |
| Hvilke fordele og ulemper / farer er der forbundet med optagelsen af variabelt forrentede lån med afdragsfrihed? | Afdragsfrihed giver en meget lav ydelse. Denne kan bruges til opsparing /nedbringelse af dyrere gæld eller til at få økonomien til at hænge sammen i de hårdeste perioder (Nyetableret familie, arbejdsløshed…)  Afdragsfriheden gør desværre, at restgælden forbliver den samme og at renteomkostningerne dermed forbliver høje. Et husprisfald vil kunne medføre teknisk illikviditet. |
| Hvordan kan man med fordel udnytte de forskellige lånemuligheder i perioder med udsigt til rentestigninger på realkreditlån? | Ved forventede rentestigninger: Fastforrentet lån med mulighed for konvertering op.  Rentetilpasningslån såfremt renten herpå er så meget lavere, at gevinsten ved en konvertering ikke er tilstrækkelig til at ophæve de sparede renteomkostninger. |
| Hvordan kan man med fordel udnytte de forskellige lånemuligheder i perioder med udsigt til rentefald på realkreditlån? | Ved forventede rentefald: Fastforrentet lån med mulighed for konvertering ned eller rentetilpasningslån hvor rentefaldet udnyttes automatisk. |