

# Beboerlån

*Oprettelse af lån*

2023-10-20



# Indholdsfortegnelse

Formål .....	3
Hvad betyder amortisering? .....	3
Oprettelse af transkode Afdrag (5.9.1.2) .....	4
Oprettelse af transkode Renter (5.9.1.2) .....	5
Opsætning af transkoder 'superbruger' (5.9.1.7) .....	6
Opret annuitetslån på beboer med afdrag – (5.3.7-0) .....	7
Opret lån på beboer med afdragsfrihed 5.3.7-0 .....	8
Hvordan beregner jeg ydelsen på et afdragsfrit lån? .....	8
Opret serielån på beboer med fast løbetid – (5.3.7-0) .....	9
Terminsydelse på beboer – ydelse og renter .....	10
Lister over låneafvikling (amortiseringen) 5.8.3.7-2 .....	12
Lister over restgæld/renter pr. 31/12 - 5.8.3.7-3 .....	12
Lister over restgæld/renter pr. 31/12 uden Restgældskolonnen 5.8.3.7-4 .....	12
Indfri lån og hvordan man ser restgælden pr. en dato (5.3.7-l) .....	13
Omberegn ny rente på lån (5.3.7-G) .....	14
Flettefelter til årsopgørelsen til beboer (7.1) .....	15
Hvordan ser jeg restgæld pr. en bestemt måned/termin: .....	16
Årsopgørelse renter 31/12 til beboer via brev (5.8.8) .....	17
Eksempel på selve brevet til beboer med årsopgørelsen: .....	18

## Formål

Foreningen optager et samlet lån i banken til eksempelvis forbedringer på ejendommen/lejemål. På hver andelshaver/ejere oprettes de enkeltes beboere andel af lånet, med *hovedstol, ydelse, rente*. Beboer ser kun den totale ydelse incl. renter på opkrævningen, men de bogføres separat i Vitec-finans.

Fordelen ved at fordele lånet ud på den måde, er at renterne således kan trækkes fra på den enkelt beboer selvangivelse. Den årlige opgørelse af renter til beboer kan ske ved brevforsendelse til hver beboer med oplysninger herom, typisk via mail som "forsendelser".

Der vil uvilkårligt være en difference mellem renteopgørelsen i banken og Vitec. Er forslag hertil kunne være, at forskellen mellem Vitec-renter og bank-renter (tab/gevinst) dækker foreningen. Det er muligt i Vitec løbende at ændre renten, men det bør altid være fremadvendt til kommende opkrævninger.

Man kan i Vitec fortsætte låneafviklingen (*amortisering*) selv om beboer fraflytter, i modsat fald skal lånet indfries. Skal ny ejere overtage lånet, skal man stadig indfri lånet på fraflytter, og restgælden oprettes som lån på tilflytter.

Oprettelse af lån i Vitec kan naturligvis bruges til afvikling af anden gæld (restance m.m.)

### Hvad betyder amortisering?

*Amortisering er et begreb der dækker processen i en låneafvikling over en fastlagt periode med en fast løbende betaling.*

*Der findes forskellige typer af amortisering, såsom annuitetslån og serielån. Ved annuitetslån er ydelsen konstant i hele lånets løbetid, men forholdet mellem renter og afdrag ændrer sig over tid. I starten vil det meste af ydelsen være betaling af renter, men andelen, der er rentebetaling, vil falde, og andelen, der er afdrag, vokse i løbet af lånets løbetid. Ved serielån er afdraget konstant i hele lånets løbetid, mens ydelsen er faldende over tid, fordi rentebeløbet vil aftage.*

## Oprettelse af transkode Afdrag (5.9.1.2)

VitecEjendom - Transkoder (Menu: 5912 / Mid: ADM)

Transkoder

Transkoder

Ejendom  
0 Alle ejendomme

Kategori  
0 Alle kategorier

Transkode og tekst på opkrævning  
711 Afdrag lån-1 inklusiv rente

Ledetekst på skærm  
Afdrag lån

Post konto (M=Mellemregning)  
650 D Datter

Modpost konto (M=Mellemregning)  
8888888 D Datter

Sum Felter


Sats nummer  
0

Overføres til finans  
 Renter ved rykker  
 Pligtig ydelse  
 Momspligtigt (\*)  
 Momsspecial (+)  
 Opkræves  
 Beboersaldo  
 Opsummer poster i finans  
 Trakod aktiv (F2)  
 §11 ydelse  
 Udlign post (tomgangsleje)

Transkoden for "Ydelse inc. renter" skal være markeret med JA i følgende felter:

Overføres til finans: JA

Opkræves= JA

Beboersaldo = JA

Opsummeres= Nej( valgfrit, men betyder at post kommer over i Finans med en linje pr. beboer/lån.

*Opret denne transkoder på hver Ejendom – da afdrag jo typisk skal bogføres på forskellige finanskonti.*

## Oprettelse af transkode Renter (5.9.1.2)

VitecsEjendom - Transkoder (Menu: 5912 / Mid: FDN)

Transkoder

Transkoder |

Ejendom  
0 Alle ejendomme

Kategori  
0 Alle kategorier

Transkode og tekst på opkrævning  
712 Renter lån 1

Ledetekst på skærm  
Renter lån 1

Post konto (M=Mellemregning)  
888888 D Datter

Modpost konto (M=Mellemregning)  
777777 D Datter

GL post konto  
0

GL modpost konto  
0

Sum Felter


Sats nummer  
0

Overføres til finans  
 Renter ved rykker  
 Pligtig ydelse  
 Momspligtigt (\*)  
 Momsspecial (+)  
 Opkræves  
 Beboersaldo  
 Opsummer poster i finans  
 Trakod aktiv (F2)  
 \$11 ydelse  
 Udalign post (tomgangsleje)

Transkoden for "Renter" skal sættes med:

Overføres til finans = JA

Opkræves= NEJ

Beboersaldo= NEJ

Opsummeres= Nej( valgfrit, men betyder at post kommer over i Finans med en linje pr. beboer/lån.

Principperne i opkrævning og bogføring af lån er:

Renter og afdrag opkræves som en samlet ydelse over for beboeren, og denne ydelse dannes på beboerkontoudtoget.

Via månedskørslen overføres ydelsen automatisk til Finans:

Ydelsen incl.renter	605	Konto for " leje restance"
	8888888	Konto for selve "lånet" (nedskriver restgælden inkl. renter)

Samtidig bogføres renten i Finans separat således:

Renten:	8888888	Konto for selve lånet (opskriver restgælden)
	7777777	Konto for renteindtægterne

Opret denne transkoder på hver Ejendom – da renten typisk skal konteres på en rentekonto i finans tilknyttet dette lån.

## Opsætning af transkoder 'superbruger' (5.9.1.7)

Oprettelse af standard transkoder i forbindelse med beboerlån kan findes under 5.9.1.7. Her skal oprettes hvilke transkoder der bruges til "Ydelse" og "Renter".

Det er vigtigt, at disse markeringer er sat korrekt op, inden månedkørsel opdatere beboerens ydelsen.

Disse transkoder bør altid være oprettet som standard transkoder hvor ejendom og kategori indtaste 0, og kun i transkode nummer indtaste vi transkode.

120	Tomgangslejemål/udligning	992	Udligning tomgang
710	Ydelse incl. renter lån >#6	710	
711	Ydelse incl. renter lån # 1	711	Afdrag lån-1 inklusiv rente
712	Ydelse incl. renter lån # 2	712	Afdrag lån-2 inklusiv rente
713	Ydelse incl. renter lån # 3	713	Afdrag lån-3 inklusiv rente
714	Ydelse incl. renter lån # 4	714	
715	Ydelse incl. renter lån # 5	715	
720	Renter på lån # 6 og opefter	720	
721	Renter lån # 1	721	Renter lån1
722	Renter lån # 2	722	Renter lån2
723	Renter lån # 3	723	Renter lån3
724	Renter lån # 4	724	
725	Renter lån # 5	725	

Det betyder alle de ejendomme med beboerlån eller fælleslån kan være nemt at håndtere hvis de har samme transkodenummer

Transkoderne under ejendom 0 og kategori 0, er blot til inspiration, men man opretter typisk separat under hver ejendom.

Herpå skal man angive den posteringkonto i finanskontoplan, hvorpå lånydelsen skal posteres.

Konti til afdrag lån og renter i kontoplan skal naturligvis oprettes under firmaets kontoplan på 9.1.9.2.

## Opret annuitetslån på beboer med afdrag – (5.3.7-O)

Et nyt lån kan oprettes på beboerbilledet fane 7- O fra OPRETTELSE og der kommer nedenstående boks :

VitecEjendom - Beboere (Menu: 33 / Mid: AUM)

Beboere VitecEjendom, grundsystem

Ejendom Lejemål Beboer Ydelser[1] Andre ydelser[2] Ejer/Opkr/EAN[3] Rykker[4] Saldofelter[5] Handler[6] BEBOERLÅN[Z] Integration[8] Journal[9]

Beboer 1106 1243 4 Alternativ nøgle 1106124304 Lej 6 Beboer 6 Kategori Bolig (\$5.1) OMK.best. Adm. 1 Adm. 2 Adm. 3 Status 1 Boende

Ejendom navn Sct. Jørgen Telefon 1 Telefon 2 Notat Notat titel

Navn 1. Navn Sujatha Parvej Lån Nr. Vedrørende 2 Altanlån Opret beboerlån

Lån Nr./Vedre Hovedstol 55.000,00 Ydelse 670,00 måned Ydelse 25.000,00 590,00

Vindueslån Gebyr pr. måned Termin 12 I alt 999

Beboerlån Rentetabel 90 Start 01.05.2021 1. Termin 01.06.2021

Dato	Art	Sats	Dage	Beregnet	Beløb	Restgæld
01.03.2021	14	2,000	30	38,00	-590,00	22.249,18
01.04.2021	14	2,000	30	37,08	-590,00	21.696,26
01.05.2021	14	2,000	30	36,16	-590,00	21.142,42
01.06.2021	14	2,000	30	35,24	-590,00	20.587,66
01.07.2021	14	2,000	30	34,31	-590,00	20.031,97
01.08.2021	14	2,000	30	33,39	-590,00	19.475,36
01.09.2021	14	2,000	30	32,46	-590,00	18.917,82
01.10.2021	14	2,000	30	31,53	-590,00	18.359,35
01.11.2021	14	2,000	30	30,60	-590,00	17.799,95
01.12.2021	14	2,000	30	29,67	-590,00	17.239,62
01.01.2022	14	2,000	30	28,73	-590,00	16.678,35
01.02.2022	14	2,000	30	27,80	-590,00	16.116,15
01.03.2022	14	2,000	30	26,86	-590,00	15.553,01
01.04.2022	14	2,000	30	25,92	-590,00	14.988,93

I alt pr. 01.10.2020 Beregnet rente 948,29 Omkostninger 0,00 Lånebeløb 25.948,29

Opret nyt lån Ret låneoplysninger Vis låneoplysninger omberegnet Slet lån Indtast lån Næste med lån truk [F2]

Du skal blot indtaste 'Rentetabel' 90 som er standard i Vitec. Den tabel beregner renter 360 dage årligt med 30 dage pr. måned. Rentetabeller ajourføres under 9.9.2.8

Startdato og 1. termin er ofte én måned forskudt, hvis du indtaster samme dato beregnes der først renter måneden efter – da Vitec beregner renter bagud. Hvis datoerne er ens – bliver den 1. måned altså uden renter og med fuldt afdrag.

## Opret lån på beboer med afdragsfrihed 5.3.7-O

### Hvordan beregner jeg ydelsen på et afdragsfrit lån?

For at oprette et afdragsfrit lån i Vitec, skal du kende 2 ting. Hovedstolen/restgælden og rentesatsen! Herfra kan du nu beregne den månedlige rente på lånet som så bliver ydelse du skal indtaste i Vitec. Formlen er:

$$(\text{Hovedstol} \times \text{Rentesats}) / 100 = \text{Årlig rentebeløb}$$

$$(\text{Årlig rentebeløb} / 360) \times 30 = \text{Rentebeløb pr. måned} = \text{Ydelse på lånet du skal indtaste}$$

Eksempel hovedstol= 42.500 kr. og renten 3,3%:

$$(42.500 \times 3,3) / 100 = 1.402,50 \text{ (Årlig rente)}$$

$$(1.402,50 / 360) \times 30 = 116,88 \text{ (Ydelse på lånet pr. måned)}$$

Husk at indtaste rentetabel 90 – den beregner renter 360 dage årligt over 30 dage pr. måned.

Bemærk der kan forekomme op-/nedrunding som du skal korrigere ydelsen med – i de tilfælde slet blot lånet og opret på ny og indtast den rente som systemet har beregnet i ydelsesfeltet.

Lån, Vedrørende		Lån		Vedrørende		Rentebeløb		Type		Start		1. Termin		Lån	
1		1		Lån med afdragsfrihed		116,88		90		3.300		12		999	
Lån med afdragsfrihed		Hovedstol		Ydelse				Type		Start		1. Termin			
Beboerlån		42.500,00		116,88						01.12.2023		01.01.2024			
Dato		Tekst		Gebyr pr. måned		Termin		I alt							
01.12.2023		Hovedstol				12		999							
01.01.2024		Ydelse													
01.02.2024		Ydelse													
01.03.2024		Ydelse													
01.04.2024		Ydelse													
01.05.2024		Ydelse													
01.06.2024		Ydelse													
01.07.2024		Ydelse													
01.08.2024		Ydelse													
01.09.2024		Ydelse													
01.10.2024		Ydelse													
01.11.2024		Ydelse													
01.12.2024		Ydelse													
01.01.2025		Ydelse													
I alt pr.		Beregnet rente		Omkostninger		Lånebeløb									
00.00.0000		58.556,88		0,00		101.056,88									



## Opret serielån på beboer med fast løbetid – (5.3.7-O)

Herunder eksempel på serielån med FAST løbetid (20 år-240 måneder)

VitecEjendom - Beboere (Menu: 53 / Mid: ADM)

Beboere VitecEjendom\_grundsystem

Ejendom | Lejemål | Beboer | Ydelsér[1] | Andre ydelsér[2] | Ejér/Opkr/EAN[3] | Rykker[4] | Saldofelter[5] | Handler[6] | BEBOERLÁN[Z] | Integration[8] | Journal[9]

Beboer: 101 1005 1 Alternativ nøgle: 0101100501 Lej: 20 20 Andel bolig

Adm. 1: KFS BeAdm. 2: FDN Adm. 3: LT Status: 1 Boende

Ejendom navn: A/B Telefon 1: 23367195 Telefon 2: Notat: 14.06.2021 Notat titel: Nyt notat vedrørende konvertering af b

Navn 1, Adresse 1: Navn 1, Adresse 1: eMail 1, eMail 2: Oprettet d: af: Rettet d: af: ADM

Lån, Vedrørende: 1 Hovedstol, Gebyr pr. måned: 89.000,00 Ydelse: Rentetabel: 90 Sats: 5,800 Termin: 12 I alt: 240

Type: Start: 01.12.2023 1. Termin: 01.01.2024

**VitecEjendom - Opret beboerlån**

Dato	Lån	Vedrørende	Sats	Dage	Rente	Beløb	Restgæld
01.12.2023	Altenlån		0,000	0	0,00	89.000,00	89.000,00
01.01.2024		Hovedstol: 89.000,00	5,800	30	430,17	-627,41	88.802,76
01.02.2024		Gebyr pr. måned:	5,800	30	429,21	-627,41	88.604,56
01.03.2024		Termin: 12 I alt: 240	5,800	30	428,26	-627,41	88.405,41
01.04.2024		Rentetabel: 90 Start: 01.12.2023 1. Termin: 01.01.2024	5,800	30	427,29	-627,41	88.205,29
01.05.2024		Sats: 5,8	5,800	30	426,33	-627,41	88.004,21
01.06.2024		Rentesats i %:	5,800	30	425,35	-627,41	87.802,15
01.07.2024			5,800	30	424,38	-627,41	87.599,12
01.08.2024			5,800	30	423,40	-627,41	87.395,11
01.09.2024			5,800	30	422,41	-627,41	87.190,11
01.10.2024			5,800	30	421,42	-627,41	86.984,12
01.11.2024			5,800	30	420,42	-627,41	86.777,13
01.12.2024		Ydelse: 14	5,800	30	419,42	-627,41	86.569,14
01.01.2025		Ydelse: 14	5,800	30	418,42	-627,41	86.360,15

I alt pr. 00.00.0000 Beregnet rente: 61.572,70 Omkostninger: 0,00 Lånebeløb: 150.572,70

Vis lån, Opret lån, Ret lån, ombereGn, Slet lån, Indtri lån, næste med lån[+], forrige med lån[-], eXit

## Terminsydelse på beboer – ydelse og renter

Når du har oversigten af terminsydelse på en beboer på skærmen, vises som standard alle ydelser – også dem som er ”specialydelse”.

Specialydelse er: Renter, Modregn for meget/lidt indbetalt – disse markeres med (!) i teksten.

Denne markering er kun til intern brug, og beboer ser den ikke.

Herunder med markering af vis ’Månedskørsel’:

Viste ydelser pr. opkrævning d.: 01.11.2020									
Ydelser									
Tekst	Beløb	Moms	Fra dato	Til dato	Tk	Nr	Post konto	Modpost konto	
Fællesudgifter	1.453,65	N	01.11.2020	30.11.2020	10	3	4101	1041	
A/C Varme	460,00	N	01.11.2020	30.11.2020	20	4	4101	8501	
A/c vand	565,00	N	01.11.2020	30.11.2020	30	4	4101	8601	
Renoveringskonto	180,00	N	01.11.2020	30.11.2020	50	2	4101	1042	
Lån Stigstreng	266,54	N			781	2	4101	4411	
(!) Renter Stigstrengslån	31,73	N			791	2	4411	4411	
Dørprojekt	147,00	N			782	2	4101	4421	
(!) Renter Dørprojekt	44,24	N			792	2	4421	4421	
<b>TOTAL</b>	<b>3.148,16</b>								

Herunder med valg af funktion ”Netsopkrævning” (det som beboer ser på opkrævning):

Ydelser (kun Nets/opkrævninger)									
Tekst	Beløb	Moms	Fra dato	Til dato	Tk	Nr	Post konto	Modpost konto	
Fællesudgifter	1.453,65	N	01.11.2020	30.11.2020	10	3	4101	1041	
A/C Varme	460,00	N	01.11.2020	30.11.2020	20	4	4101	8501	
A/c vand	565,00	N	01.11.2020	30.11.2020	30	4	4101	8601	
Renoveringskonto	180,00	N	01.11.2020	30.11.2020	50	2	4101	1042	
Lån Stigstreng	266,54	N			781	2	4101	4411	
Dørprojekt	147,00	N			782	2	4101	4421	
<b>TOTAL</b>	<b>3.072,19</b>								

## Lister over lån gældsliste en line pr. lån 5.8.3.7-1

VitecsEjendom - Lån (gældsliste/låneafvikling/årsopgør (Menu: 5837 / Mid: FDN)

Lån (gældsliste/låneafvikling/årsopgør

GÆLDSLISTE [1] | Låneafvkl. [2] | Renteopg. [3] | Opgør.u.restg[4]

For perioden: 01.01.2024 - 31.12.2024 12.0  
 Lån nr.(1-99): 1 - 1  
 Beregn rente (primo/ultimo)

Admin 1-2-3: [ ] [ ] [ ] E  
 Result(0,1,2): 0  
 Ejendom: 15  
 Lejemål: 0000-9999  
 Beboer: 00-99  
 Lejemålskategori: 000-999  
 Beboerkategori: 000-999  
 Areal/Afsnit: 0 9999999 [ ] 888  
 Anvendelse: 000-999  
 Reguleringsnr: 0 999 00.00.0000 0 Pristelsmdr 1-12: 0  Kun lejemål med pristelsregulering  
 Omkost(0,1,2,3,4): 0  
 Vedlig(0,1,2): 0  
 Beboerstatus: 0 99  
 Specialstatus: 000-999 [ ] 1  
 Transkoder: 000-999  
 Opkrævmom: 0 9  
 Terminantal: 0  
 Ind-/frøflyt: 00.00.0000 99.99.9999 0.0  
 Flyttekode: 0  Kun aktive ejendomme

Eksempel på gældsliste – her er flueben i "Beregn renter (primo/ultimo) udeladt":

Menu 5837-1 20.10.2023 11:57 Side 1  
Opgørelse pr.: 01.01.2024-31.12.2024 FDN

Hovedstol	Renter	Afdrag	Ydelse	Restgæld	Areal	Andele	Grundlag
32.581,84	993,02	4.310,02	-5.303,04	12.352,71	72,00	0,00	72,00
37.030,64	972,21	4.330,63	-5.303,04	12.032,93	72,00	0,00	72,00
52.859,89	651,80	4.144,48	-4.796,28	8.540,29	65,00	0,00	65,00
39.296,53	484,43	3.081,25	-3.565,68	6.348,60	48,00	0,00	48,00
16.545,71	609,29	2.739,19	-3.348,48	7.527,45	45,00	0,00	45,00
39.296,53	484,43	3.081,25	-3.565,68	6.348,60	48,00	0,00	48,00
39.296,53	484,43	3.081,25	-3.565,68	6.348,60	48,00	0,00	48,00
30.777,00	484,43	3.081,25	-3.565,68	6.191,89	48,00	0,00	48,00
12.172,36	465,29	2.883,10	-3.348,48	6.137,52	45,00	0,00	45,00
299.857,03	5.629,33	30.732,71	-36.362,04	71.822,59	491,00	0,00	1.126,00

Forklaring til feltet "Beregn renter (primo/ultimo)" i eksemplet 01.01.2024-31.12.2024:

Blank – betyder at den viser restgæld pr. 31/12 UDEN renter i december måned, men med januars renter 1/1-2024.

Ja – betyder januars renter 01.01.2024 er IKKE medtaget men renterne i december 31/12-2024 er medtaget.

Samme liste MED flueben sat i feltet:

Menu 5837-1 20.10.2023 12:01 Side 1  
Opgørelse pr.: 01.01.2024-31.12.2024 FDN

Hovedstol	Renter	Afdrag	Ydelse	Restgæld	Areal	Andele	Grundlag
32.581,84	968,77	4.334,27	-5.303,04	12.422,19	72,00	0,00	72,00
37.030,64	947,85	4.355,19	-5.303,04	12.100,62	72,00	0,00	72,00
52.859,89	630,97	4.165,31	-4.796,28	8.583,22	65,00	0,00	65,00
39.296,53	468,94	3.096,74	-3.565,68	6.378,50	48,00	0,00	48,00
16.545,71	593,88	2.754,60	-3.348,48	7.569,79	45,00	0,00	45,00
39.296,53	468,94	3.096,74	-3.565,68	6.378,50	48,00	0,00	48,00
39.296,53	468,94	3.096,74	-3.565,68	6.378,50	48,00	0,00	48,00
30.777,00	468,94	3.096,74	-3.565,68	6.223,79	48,00	0,00	48,00
12.172,36	450,80	2.897,68	-3.348,48	6.168,37	45,00	0,00	45,00
299.857,03	5.468,03	30.894,01	-36.362,04	72.203,48	491,00	0,00	1.617,00

## Lister over låneafvikling (amortiseringen) 5.8.3.7-2

Udsnit eksempel:

Lån NR/Vedr.:	1	Hoved-og bitrappe
Hovedstol:	32.581,84	
Ydelse:	441,92	
Rentesats:	6,750%	12 terminer årligt

Dato	Renter	Afdrag	Ydelse	Restgæld
01.01.2024	93,73	-348,19	-441,92	16.314,54
01.02.2024	91,77	-350,15	-441,92	15.964,39
01.03.2024	89,80	-352,12	-441,92	15.612,27
01.04.2024	87,82	-354,10	-441,92	15.258,17
01.05.2024	85,83	-356,09	-441,92	14.902,08
01.06.2024	83,82	-358,10	-441,92	14.543,98
01.07.2024	81,81	-360,11	-441,92	14.183,87
01.08.2024	79,78	-362,14	-441,92	13.821,73
01.09.2024	77,75	-364,17	-441,92	13.457,56
01.10.2024	75,70	-366,22	-441,92	13.091,34
01.11.2024	73,64	-368,28	-441,92	12.723,06
01.12.2024	71,57	-370,35	-441,92	12.352,71
<b>TOTAL 12</b>	<b>993,02</b>	<b>-4.310,02</b>	<b>-5.303,04</b>	<b>12.352,71</b>

## Lister over restgæld/renter pr. 31/12 - 5.8.3.7-3

Udsnit eksempel, bemærk flueben i "Beregn renter (primo/ultimo)". Således vil renteopgørelse 31/12 se ud.

Lån vedrørende:	Hoved-og bitrappe
Hovedstol:	32.581,84
Ydelse:	441,92
Rentesats:	6,750% 12 terminer årligt

Dato	Tekst	SatsDage	Renter	Ydelse	Restgæld
01.01.2024	Ydelse	6,750 30	0,00	-441,92	16.314,54
01.02.2024	Ydelse	6,750 30	91,77	-441,92	15.964,39
01.03.2024	Ydelse	6,750 30	89,80	-441,92	15.612,27
01.04.2024	Ydelse	6,750 30	87,82	-441,92	15.258,17
01.05.2024	Ydelse	6,750 30	85,83	-441,92	14.902,08
01.06.2024	Ydelse	6,750 30	83,82	-441,92	14.543,98
01.07.2024	Ydelse	6,750 30	81,81	-441,92	14.183,87
01.08.2024	Ydelse	6,750 30	79,78	-441,92	13.821,73
01.09.2024	Ydelse	6,750 30	77,75	-441,92	13.457,56
01.10.2024	Ydelse	6,750 30	75,70	-441,92	13.091,34
01.11.2024	Ydelse	6,750 30	73,64	-441,92	12.723,06
01.12.2024	Ydelse	6,750 30	71,57	-441,92	12.352,71
31.12.2024	Ydelse	6,750 30	69,48	0,00	12.422,19
<b>I ALT</b>			<b>968,77</b>	<b>-5.303,04</b>	<b>12.422,19</b>

## Lister over restgæld/renter pr. 31/12 uden Restgældskolonnen 5.8.3.7-4

Ens med ovenstående liste, men Restgældskolonner er udeladt.

## Indfri lån og hvordan man ser restgælden pr. en dato (5.3.7-I)

Indfrielse af lån kan være helt eller delvis. Hvis beboer fraflytter og ikke længere skal afdrage på lånet, **skal** dette 'indfries'. Ellers kan man bare lade det løbe videre til opkrævning, selv om beboer er fraflyttet. Hvis tilflytter overtager lånet skal lånet indfries på fraflytter og restgæld oprettes som nyt lån på tilflytter.

Du bruger også denne funktionen "Indfri lån" til at få oplyst restgæld incl. renter pr. en bestemt dato. Det er vigtigt at vide at beløbet i kolonnen "Restgæld" i **linjeoversigten** er restgæld pr. den 01. i måneden. I vores eksempel herunder er restgæld pr. 01.12.2023 kr. 59.073,60.

I **boksen** er der indtastet restgæld pr. 31.12.2023, så er renten for december med i beløbet.

The screenshot shows the VitecEjendom software interface. The main window displays loan details for a property at Kronborggade 7-9. A dialog box titled "VitecEjendom - Indfri beboerlån" is open, showing the following information:

Lån	Vedørende
1	Altanlån

Dialog box details:

- Hovedstol: 65.300,00
- Start: 01.12.2022
- 1. Termin: 01.01.2023
- Til indfrielse pr.: 31.12.2023
- Ydelse: 59.339,43
- Evt. Gebyr: 0,00
- Total betaling: 59.339,43

The main window also shows a table of payments and a summary table:

Dato	Tekst	Beløb	Restgæld
01.12.2022	Hovedstol	65.300,00	65.300,00
01.01.2023	Ydelse	-800,00	64.793,85
01.02.2023	Ydelse	-800,00	64.285,42
01.03.2023	Ydelse	-800,00	63.774,70
01.04.2023	Ydelse	-800,00	63.261,69
01.05.2023	Ydelse	-800,00	62.746,37
01.06.2023	Ydelse	-800,00	62.228,73
01.07.2023	Ydelse	-800,00	61.708,76
01.08.2023	Ydelse	-800,00	61.186,45
01.09.2023	Ydelse	-800,00	60.661,79
01.10.2023	Ydelse	-800,00	60.134,77
01.11.2023	Ydelse	-800,00	59.605,38
01.12.2023	Ydelse	-800,00	59.073,60
01.01.2024	Ydelse	-800,00	58.539,43

Summary table:

I alt pr.	Beregnet rente	Omkostninger	Lånebeløb
00.00.0000	16.265,94	0,00	81.565,94

Forklaring til de enkelte beregninger/tilskrivningsregler.

Vitec beregner renter bagud, d.v.s. at opkrævning for 01.12.2023 indeholder renter for 01.11.2023-30.11.2023. Når systemet på **linjeoversigten** skriver restgælden 01.01.2023 er kr. 59.073,60 er det hvad restgæld er pr. 01.12.2023 excl. renter for 01.12.2023-31.12.2023. Så hvis du skal se hvad beboer skylder pr. en bestemt dato, skal du bruge funktionen "Indfri lån" – du trykke blot Esc eller tryk på Fortryd, hvis det ikke er en reel indfrielse. Eksemplet herover viser restgæld pr. 31.12.2023 incl. renter for december.

## Omberegning ny rente på lån (5.3.7-G)

Du kan ændre renten på et lån på én beboer eller på et lån på hele ejendommen.

VitecsEjendom - Beboere (Menu: 53 / Mid: FDN)

Beboere WeDo\$Ejendom, grundsystem

Ejendom | Lejemål | Beboer | Ydelser[1] | Andre ydelser[2] | Ejer/Opkr/EAN[3] | Rykker[4] | Saldofelter[5] | Handler[6] | BEBOERLÅN[2] | Integration[8] | Journal[9]

Beboer 382 2 2 Alternativ nøgle 03820002000 Lej 2 2 Erhvervsleje Adm. 1 RSN BeAdm. 2 MBB Adm. 3 TWH Status 2 Fraflyttet

Ejendom navn TEST EJENDOM NR. 00000006 Telefon 1 Telefon 2 Notat Notat titel

Navn 1, Navn 2 Mogens Muldvad eMail 1, eMail 2 Oprettet d. 15.02.2019 af ADM Rettet d. 06.10.2022 af ADM

Lån, Vedrørende 1 Altanlån Beboerlån

Lejemålsnr 2 - 2 Omberegning fra 01.10.2022

Beboernr 2 - 2 Ny rentesats 2,5000

Lån nummer 1 - 1  Beregn ny ydelse 800,00

Ant. omberegnet 0

Fortryd Omberegning

Dato	Tekst							
01.01.2021	Hovedstol							
01.02.2021	Ydelse							
01.03.2021	Ydelse							
01.04.2021	Ydelse							
01.05.2021	Ydelse							
01.06.2021	Ydelse							
01.07.2021	Ydelse							
01.08.2021	Ydelse							
01.09.2021	Ydelse	14	2.500	30	38,99	-800,00		17.956,06
01.10.2021	Ydelse	14	2.500	30	37,41	-800,00		17.193,47
01.11.2021	Ydelse	14	2.500	30	35,82	-800,00		16.429,29
01.12.2021	Ydelse	14	2.500	30	34,23	-800,00		15.663,52
01.01.2022	Ydelse	14	2.500	30	32,63	-800,00		14.896,15
01.02.2022	Ydelse	14	2.500	30	31,03	-800,00		14.127,18

I alt pr. 01.09.2023 Beregnet rente 808,61 Omkostninger 58.496,00 Lånebeløb 000.000,02

Vis lån, Opret lån, Ret lån, omberegning, Slet lån, Indfri lån, næste med lån[+], forrige med lån[-], eXit G

Renten bør som udgangspunkt kun ændres frem i tiden, da renten tidligere ER bogført.

Som udgangspunkt er ydelsen uændret på alle lån du medtager, så hvis én beboer betaler 800,00 og en anden 700 – bibeholdes disse efter renteændringen. Men hvis du sætter flueben i feltet 'Beregn ny ydelse' – så omberegner systemet ny ydelse på alle lån som er medtaget gældende fra den nye renteændringsdato.

**NB!** Afdragsfrie lån skal behandles enkeltvis, men mindre ydelse og restgæld er den samme på alle beboere i ejendommen. Ved ny rentesats på afdragsfrie lån, skal du finde den nye ydelse, som vi har beskrevet under "Opret lån med afdragsfrihed".

## Flettefelter til årsopgørelsen til beboer (7.1)

Vitec har et standardbrev med følgende flettefelter:

VitecEjendom - Dokument kartotek (Menu: 71 / Mid: FDN)

Dokument kartotek

Dokument:  Type:

Betegnelse:

Journal-art:  Journal-tid:

Satser

	0,00000
	0,00000

Modtager:

Konstanter

	0,00
	0,00
	0,00
	0,00

Felt	Navn	Info	Idx
4	Beb_beboernr_u_nul	33.118.13	
5	Beb_opkræv_navn_1	33.063.13	
6	Beb_opkræv_navn_2	33.064.13	
7	Beb_opkræv_adresse_1	33.065.13	
8	Beb_opkræv_adresse_2	33.066.13	
9	Beb_opkræv_postadr	33.067.13	
10	Ejd_navn	31.003.11	
11	Ejd_adv_id	31.068.11	
12	Ejd_adv_navn	31.071.11	
13	Ejd_adv_fri_tekst	31.077.11	1
14	Ejd_adv_fri_tekst	31.077.11	2
15	Std_login_id	40.021.00	
16	Std_login_navn	40.024.00	
17	Std_login_fri_tekst	40.030.00	1
18	Std_login_fri_tekst	40.030.00	2
19	Beb_navn1	33.007.13	
20	Beb_navn2	33.008.13	
21	Beb_adresse_1	33.009.13	
22	Beb_adresse_2	33.010.13	
23	Beb_postadresse	33.011.13	
40	Beb_ren_hovedstol	36.026.13	1
41	Beb_ren_renter	36.027.13	1
42	Beb_ren_afdrag	36.028.13	1
43	Beb_ren_ydelse	36.029.13	1
44	Beb_ren_restgæld	36.030.13	1

Bemærk "index" 1-3 henviser til henholdsvis lån 1,2 eller 3 (her er der valgt lån 1)

Bemærk at der skal oprettes et flettebrev pr. lån (1-3).

## Hvordan ser jeg restgæld pr. en bestemt måned/termin:

Amortisering restgæld pr. 01.12.2023:

Lån, Vedrørende	Hovedstol, Gebyr pr. måned	Ydelse	90	5,400	12	999	
1	65.300,00	800,00	Type	Start	1. Termin		
Altanlån				01.12.2022	01.01.2023		
<b>Beboerlån</b>							
Dato	Tekst	Art	Sats	Dage	Rente	Beløb	Restgæld
01.12.2022	Hovedstol	3	0,000	0	0,00	65.300,00	65.300,00
01.01.2023	Ydelse	14	5,400	30	293,85	-800,00	64.793,85
01.02.2023	Ydelse	14	5,400	30	291,57	-800,00	64.285,42
01.03.2023	Ydelse	14	5,400	30	289,28	-800,00	63.774,70
01.04.2023	Ydelse	14	5,400	30	286,99	-800,00	63.261,69
01.05.2023	Ydelse	14	5,400	30	284,68	-800,00	62.746,37
01.06.2023	Ydelse	14	5,400	30	282,36	-800,00	62.228,73
01.07.2023	Ydelse	14	5,400	30	280,03	-800,00	61.708,76
01.08.2023	Ydelse	14	5,400	30	277,69	-800,00	61.186,45
01.09.2023	Ydelse	14	5,400	30	275,34	-800,00	60.661,79
01.10.2023	Ydelse	14	5,400	30	272,98	-800,00	60.134,77
01.11.2023	Ydelse	14	5,400	30	270,61	-800,00	59.605,38
01.12.2023	Ydelse	14	5,400	30	268,22	-800,00	59.073,60
01.01.2024	Ydelse	14	5,400	30	265,83	-800,00	58.539,43
I alt pr.	Beregnet rente	Omkostninger	Lånebeløb				
00.00.0000	16.265,94	0,00	81.565,94				

Bemærk - her restgælden 01.12.2023 kr. 59.073,60 og det er den som oplyses i brevet, samt renter for perioden 01.01.2023-30.11.2023. For at se restgæld ultimo måneden, brug funktionen "Indfri lån". Du kan bruge funktionen "Indfri lån" for at se Rest gæld pr. angiven dato. Hvis der ikke er tale om en reel indfrielse tryk på ESCAPE eller fortryd knappen.



## Årsopgørelse renter 31/12 til beboer via brev (5.8.8)

Bestilling af renteopgørelser, bemærk Periode skal være 01.01.2023 (altså året du vil lave opgørelsen for):

VitecEjendom - Brevfletning via Word (Menu: 588 / Mid: FDN)

Brevfletning via Word

BREVBESTILLING[1]

Forsendelse

Dokumentnavn: renteopg-1

Beskrivelse: Renteopgør\_31-12

Admin 1-2-3: [ ] [ ] [ ] E

Ejendom: 101

Lejemål: 0000-9999

Beboer: 00-99

Lejemålskategori: 000-999

Beboerkategori: 000-999

Beboer rolle: 00-99

Areal/Afsnit: 0 9999999 [ ] ååå

Anvendelse: 000-999

Pristalsår: 2023

Reguleringsnr: 0 999 00.00.0000 [ ] 0 Pristalsmdr 1-12: [ ] 0  Kun lejemål med pristalsregulering

Beboerstatus: 0 99

Specialstatus: 000-999 [ ] 1

Omkost(0,1,2,3,4): 0

Vedlig(0,1,2): 0

Betalingsform: 0 9

Opkrævsform: 0 9

Periode: 01.01.2023 Opkræv.linjer 0/1/2/3: [ ] 0

Transkoder: 000-999

Ind-/traflyt: 00.00.0000 99.99.9999 0,0

Flyttekode: 0

Email 0/1/2: 0  Kun aktive ejendomme

Det anbefales at bestille én ejendom ad gangen, specielt hvis man laver "Forsendelser".

## Eksempel på selve brevet til beboer med årsopgørelsen:

Udsnit:

Frans Dalgaard Lillegade 78 2300 København S	Dato:	23. oktober 2023
	Bolignummer:	101-1004-2
	Administrator:	Violeta Guran

Renteopgørelse pr. 31/12 som du skal oplyse på din selvangivelse      kr.      3.373,60

Hovedstol	65.300,00
Ydelse	-9.600,00
Afdrag	6.226,40
Rente	3.373,60
Restgæld 31/12	59.073,60