

## Obligationer – forstå begreberne

Skal der købes obligationer, så er det godt at forstå begreberne og vi har nedenfor vist et par eksempler på obligationskoder og hvordan de skal forstås.

Som det fremgår, så er obligationskoder hurtigt komplekse og hvad der først virker simpelt, bliver pludseligt komplekst.

Det skal også fremhæves, at flekslån er inkonvertible og kan derfor ikke indfries til kurs 100 af låntager, mens fastforrentede obligationer er konvertible. Prissætningen afspejler også disse forhold, hvor renten på fastforrentede obligationer er højere, da de kan indfries til kurs 100 og långiver dermed må tage dette forhold med i sine investeringsovervejelser og krav til kapitalafkast.

5,0NDASDROOA3053

Kuponrente på 5% (5,0), obligationen er udstedt af Nordea (NDA), SDRO står for "særligt dækkende obligation", med mulighed for 30 års afdragsfrihed (OA30) og obligationen udløber i 2053 (53).

5,0NDASDROA53

Som obligationen ovenfor, blot kun afdragsfrihed i op til 10 år (A)

5,0NDASDRO53

Som obligationen ovenfor, men med afdrag i hele løbetiden.

1NDASDROAP26RF

F3 rentetilpasningsobligation med 1% kuponrente, udstedt af Nordea (NDA), en SDRO obligation, som udløber i april 2024 (AP24) og RF står for, at obligationen kan forlænges, hvis rentetilpasningsauktionen fejler. F3 fremgår fra udstedelsen i 2023 og udløb i 2026, 3 år.

### INDASDROAP24IT1Y

F3 rentetilpasningsobligation med 1% kuponrente, udstedt af Nordea (NDA), en SDRO obligation, som udløber i april 2024 (AP24) og IT1Y står for, at obligationen kan forlænges i et år, hvis rentetilpasningsauktionen stiger mere end 5 procent point.

### NDACIT6OAJU25

Et kort-rente lån, udstedt af Nordea (NDA), renten afspejler CITA-6 renten, som er renten bankerne betaler for at låne af hinanden i et halvt år (CET6). Obligationen har mulighed for afdragsfrihed (OA) og obligationen udløber juli 2025 (JU25).

Ved opslag på nasdaq kan ses flere detaljer, [se mere her ....](#) Og grundlaget for udstedelsen hos Nordea med detaljer kan ses [her](#).

---oo0oo---

## **Mere om SDRO, SDO og RO betegnelserne for obligationer**

SDO står for Særligt Dækkede Obligationer. SDO blev indført den 1/7-2007 for at leve op til nye fælles EU-standarder.

De traditionelle realkredit obligationer betegnes RO, men når man i dag snakker om realkreditobligationer, så menes der ofte SDO'er. Siden indførelsen af SDO'er har de "gamle" realkreditobligationer lidt en stille død, og stort set alle realkreditlån er i dag er SDO'er.

### Forskelle på RO og SDO

I grundtræk er der for låntager ikke den store forskel på de gamle RO og de nutidige SDO'er. Derfor har den almene dansker sandsynligvis ikke lagt mærke til skiftet i 2007. Der er dog alligevel en række forskelle på RO og SDO.

RO kan kun udstedes af realkreditinstitutter. SDO kan både udstedes af realkreditinstitutter og banker. Der findes dog en afart af SDO, som hedder SDRO (Særligt Dækkede Realkreditobligationer). Den største forskel på SDO og SDRO er at det kun er realkreditinstitutter der må udstede SDRO.

RO har en maksimal løbetid på 30 år. SDO'er har ingen grænse. I teorien kan en SDO derfor fint have en løbetid på f.eks. 60 år. Disse meget lange løbetider er dog ikke særligt attraktive, og derfor er 30 år og kortere fortsat normen for SDO'er. I teorien er der derfor stor forskel på de 2 låntyper her, men i realiteten er der ingen forskel.

RO kan maksimalt have 10 års afdragsfrihed. SDO'er har ingen grænse. Her gælder dog det samme som for løbetiden. I teorien er der ændringer, men i praksis giver man normalt ikke længere afdragsfrie perioder end tidligere.

RO kan maksimalt dække 80% af boligens værdi, når lånet oprettes. Dette gælder kun ved oprettelsen af lånet. Falder boligen i værdi, så RO lånet nu dækker 90% af boligens værdi, så har det ingen betydning. Dette er ændret med SDO. Ved SDO skal 80% grænsen altid overholdes. Det er dog ikke dig som låntager der skal overholde dette, men i stedet låneformidleren, dvs. realkreditinstituttet eller banken. Falder boligen i værdi, så skal låneformidleren stille yderligere sikkerhed, som dækker beløbet fra 80% af boligens værdi og op til SDO'ens værdi. Denne sikkerhed behøver ikke at være via rede penge, men kan også være andre godkendte aktiver som f.eks. statsobligationer. Da det er låneformidleren der står for denne del, så vil man heller ikke her opleve nogen forskel som låntager.

Udgiften til dette må låneformidleren ikke direkte sende videre til dig som låntager. Det betyder dog ikke at du slipper for udgiften. Både banker og realkreditinstitutter er særdeles gode til at tjene penge, og de skal nok få pengene ind på anden vis. Måske har du hørt om de fortsat stigende bidragssatser fra realkreditinstitutterne. Her finder du en af grundene til dette.

### Tinglysning efter den 1/7-2007

Tinglysningsafgiften er ikke afhængig af om du benytter RO eller SDO, så hvorfor nævner vi tinglysningsafgiften i denne artikel om SDO? Det gør vi fordi tinglysningsafgiften blev ændret i samme ombæring som loven om SDO'er blev vedtaget.

Tinglysningsafgiften er en afgift til staten på 1.400 kr. + 1,5% af pantebrevets værdi (dit obligationslån). Er boligen tidligere blevet tinglyst efter den 1/7-2007, så skal der kun betales tinglysningsafgift af den værdi som lånet stiger med. Er boligen ikke blevet tinglyst efter den 1/7-2007, så skal der betales tinglysningsafgift af hele lånet. Er en bolig tinglyst efter den 1/7-2007, så har det pludselig betydning for

tinglysningsafgiften hvilke lån den forrige ejer af boligen har haft. Denne betydning gælder både køber og sælger, da tinglysningsafgiften normalt deles 50/50.