15 procent
Minimal risiko og højt afkast på ejendomsinvestering

Halfdan Timm & Matias Holland Christensen

Med gæstekapitler fra Jesper Krogh Støttrup & Martin Riedel.

15 PROCENT MINIMAL RISIKO OG HØJT AFKAST PÅ EJENDOMSINVESTERING 1

ET REGNESTYKKE AT STARTE PÅ 5
LISTE OVER MINE INVESTERINGER 7
SUHRSVEJ 21, ST.TV., 4220 KORSØR 17
INVESTERING I AKTIER VS. EJENDOMME VS. OBLIGATIONER 18
ARBEJDE MED DIN INVESTERING: 19
LIKVIDITETSGRAD: 19
RISIKO: 19
AFKAST OVER TID: 20
LEJELOVEN – OG HVORFOR VI INVESTERER I VANDKANTSDANMARK 24
K/S EJENDOMSPROJEKTER 27
INVESTERING (SPEKULATION) I PROJEKTBYGGERIER 31
DET LØBENDE ARBEJDE MED AT HAVE EN UDLEJNINGSEJENDOM 34
EKSEMPEL PÅ EJENDOMSINVESTERING 36

KAPITEL 1: SÅDAN FINDER DU DEN RIGTIGE BOLIG 41

SKABELON FOR EN GOD LEJLIGHED 42
+2 VÆRELSER 42
UNDER 500.000 KR. I PRIS (10 % AF VÆRDIEN I ÅRLIG HUSLEJE) 43
NÆR UDDANNELSESINSTITUTIONER 43
+40 KVADRATMETER 44
LANG LIGGETID ER ET PLUS 44
FRA 1 TIL 2 VÆRELSER 50
ALMINDELIGE OPERATIONER OG DERES PRIS 53

OMRÅDE 2: SÅDAN FINDER DU DINE LEJERE 57

BOLIGPORTALEN M.FL. 61
OM REALKREDITINSTITUTTER OG TVANGSAUKTIONER 62
HJEMMESIDE OG ADWORDS-ANNONCER 65
AIRBNB M.FL. UDLEJNINGSTJENESTER 67
UDENLANDSKE STUDERENDE 68
KEYBUTLER OG LIGN. TIL AT KLARE INDFLYTNING OG UDFLYTNING 68
INGEN LEJEKONTRAKT, MEN KORTERE LEJEPERIODE 69
FREMVISNING OG VALG AF LEJER 74
MANGLENDE BETALING AF HUSLEJEN 75
FORMELLE KRAV TIL UDLEJER – PÅKRAV OG OPHÆVELSE 75
KONSEKVENSER AF OPHÆVELSE 77
UDSÆTTELSE MED FOGEDENS HJÆLP 78
INDDRIVELSE AF MANGLENDE BETALING 79
RISICI – PERSONLIGT KONKURS (INSOLVENS) 83
NÅR EJENDOMSINVESTERING GÅR GALT: +40.000 KR. TAB PÅ 1 LEJER 85

KAPITEL 3: JURAEN I DIN INVESTERING 92

KØBSAFTALEN OG SALGSOPSTILLINGEN 96
KØBSAFTALEN 96
SALGSOPSTILLINGEN 97
HANDLENS DOKUMENTER 98

EJENDOMSDATARAPPORT 99
TINGBOG 100
ADMINISTRATORBESVARELSE 101
DOKUMENT OM LEJEFORHOLD 101
NEMADVOKAT 102
SKØDE OG TINGLYSNING 103
TILSTANDSRAPPORT, ELINSTALLATIONSRAPPORT OG EJERSKIFTEFORSIKRING 104
TILSTANDSRAPPORT 104
ELINSTALLATIONSRAPPORT 105
EJERSKIFTEFORSIKRING 105
ADVOKATFORBEHOLD OG BANKFORBEHOLD 107
LEJEKONTRAKTEN 108
HERUNDER GENNEMGÅR JEG EN RÆKKE AF DE VÆSENTLIGSTE PUNKTER I LEJEKONTRAKTEN. 109
HUSLEJESTIGNING 109
INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE 117
UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE 118
FRAFLYTNING OG ISTANDSÆTTELSE 118
INDFLYTNINGSCHECK OG UDFLYTNINGSCHECK 120
EKSTRA TIPS TIL LEJEKONTRAKTEN 122
HUSLEJEKLAGENÆVNET 125
TVANGSAUKTIONER 129
SIKKERHEDSSTILLELSE FOR BUDDET 131
VORES RÅD TIL EN TVANGSAUKTION 133
ISTANDSÆTTELSE SOM 'DRIVER' FOR EN VÆRDISTIGNING 135

KAPITAL 4: FINANSIERING AF DIN EJENDOM 139

VARIABEL ELLER FAST RENTE? 142
DROP AFDRAGSFRIHED 142
LANG LØBETID ELLER EJ 142
PANTEBREVSLÅN 144
SÆLGERPANTEBREV 145
LÅN I EKSISTERENDE FRIVÆRDI 146
FORHOLD, DER PÅVIRKER BOLIGENS VÆRDI 146
INDFRI LÅNENE TIL EN LAVERE KURS 148
MULIGHED FOR AT UDNYTTE FRIVÆRDI 149
OPTAGE TILLÆGSLÅN 150
OMLÆGGE EKSISTERENDE LÅN 150
FÅ BOLIGEN VURDERET OG KONTROLLÉR VURDERINGEN 151
ET EKSTRA TRICK TIL AT SKABE FRIVÆRDI (KONVERTERING VIA AKTIV GÆLDSPLEJE) 152
TIPS TIL AT OPTAGE LÅN: 154
HÆFTELSE OG KAUTION 156
GÆLDSFAKTOR 157
SÅDAN FÅR DU LÅNET 158
SÆT FLERE BANKER OP MOD HINANDEN 159

SKAT OG ERHVERVSUDLEJNING 162

KØB I SELSKAB VS. KØB SOM PRIVAT 164
FRADRAG FOR FORBEDRINGSUDGIFTER 166
VIRKSOMHEDSSKATTEORDNINGEN 168
KAPITALAFKASTORDNINGEN 169

ALMINDELIG BESKATNING 169
SELSKABSSKAT 170
BILLIG LEJLIGHED I NYKØBING FALSTER – 300.000 KR. I KØBSPRIS 171
MEDIUM LEJLIGHED I ROSKILDE – 800.000 KR. I KØBSPRIS 172
DYR LEJLIGHED I KØBENHAVN – 1.300.000 KR. I KØBSPRIS 173
BILLIG LEJLIGHED I NYKØBING FALSTER – 300.000 KR. I KØBSPRIS – FORDELT OVER 30 ÅR 174
BILLIG LEJLIGHED I NYKØBING FALSTER – 300.000 KR. I KØBSPRIS 175
LIKVIDITET I DIN INVESTERING 176
KAN JEG MINIMERE SKATTEN? 178

DIVERSE – OPTIMERING, AFKASTBEREGNING OG FLERE LEJLIGHEDER 179

AFKASTBEREGNING – DEN TRADITIONELLE METODE VS. MIN METODE 180
BRYD BANKERNES MONOPOL: SKAB PENGE OG FORRENT DEM 183
RENTERS RENTE – HVORDAN DU 'TAPPER IND' I "POWER OF COMPOUNDING" MED EJENDOMSINVESTERING 187
SALG AF DIN BOLIG *UDEN* EN EJENDOMSMÆGLER 190
ALTERNATIVER TIL DRIFTSINVESTERING 192
SLUTORD 195

Et regnestykke at starte på

Jeg vil gerne starte denne bog med et (forsimplet) regnestykke.

Lad os sige, at du har mulighed for at spare 150.000 kr. op om året, enten i privat regi eller i et selskab, du ejer. Det svarer til 12.500 kr. om måneden. Det er mange penge, men de kan findes med en pistol til hovedet.

For de penge køber du, med den metode jeg beskriver i bogen – og selv benytter mig af – én ejerlejlighed om året med finansiering. Efter ti år stopper du og har således ti lejligheder.

Hvor mange penge vil du have tjent på de ti lejligheder efter 25 år?

Samlet har du investeret 1.500.000 kr. Hvert år giver dine lejligheder et bedre og bedre regnskab som følge af færre renter og højere husleje, men for at opstille et nemt regnestykke lader vi, som om de giver samme afkast (og undlader derfor også at tage stilling til inflation). Indtjener dine lejligheder 20.000 kr. om året, vil den første have tjent 25x20.000 kr., den næste 24x20.000 kr. og så fremdeles indtil den 10. lejlighed, der kun når at tjene 15x20.000 kr.

Udover de 1.500.000 kr. du i løbet af 10 år har investeret, har dine lejligheder i drift efter de 25 år indtjent 4.4 millioner kr. Du har nu samlet værdi for 5.9 millioner kr.

Og med det regnestykke er det endda forudsat, at:

- Du går i stå efter ti år, hvor det ellers - takket være 'renters rente' overført til ejendomsinvestering - kan begynde at gå *rigtigt* stærkt
- At huslejen ikke stiger og udgifterne til renter og lån ikke falder
- Og at dine lejligheder over 25 år ingen værdistigning opnår, når de i realiteten er fordoblet i hvert fald én gang selv med nogle meget konservative briller

Det reelle tal ligger sandsynligvis flere millioner kr. over, men det er svært at spå, især om fremtiden, og vi holder os derfor til driften her.

25 år kan virke som en lang tidshorisont, men investering tager tid, uanset hvilken form du vælger. Med aktieinvestering og et gennemsnitligt markedsafkast på 5-6 % tager det også mange år, før din ene million har udviklet sig til 5. En krone sat til side i dag er med vores regnestykke 4-8 kr. værd om 25 år. Dét afkast er svært at finde andre steder.

Bogen her omtaler en metode, der virker lige nu i Danmark (senest opdateret: 2018). Jeg ved, at den virker, fordi jeg selv benytter mig af den. Du ser mine investeringer som et af de første kapitler i bogen.

Metoden virker, fordi boligmarkedet i Danmark er **delt op i to dele**. I byerne kører boligerne deres eget løb, og priserne er nu højere, end de var før recessionen satte ind i 2008 efter Lehmann Brothers-krak. Men uden for de store byer er priserne stadig i bund, og lejligheder sælges med store tab. Det er en gylden mulighed for dig som ejendomsinvestor og opportunist. Lejligheder, der før er handlet til 700.000 kr., handles nu for det halve (*se min investering #2 som et eksempel*). Med så lave købssummer og din mulighed for at sammensætte en fornuftig investering med din bank er der lagt i kakkelovnen til højere afkast, end du ser de fleste andre steder. Alt, hvad du skal gøre til gengæld, er at acceptere besværet med at finde en lejer og en gang imellem lave et indflytnings- og udflytningscheck (mere om det i kapitlet om jura).

Jeg håber, at du med din investering i tid i denne bog ender med selv at gå i gang som ejendomsinvestor. Følelsen af hver måned at have tjent de første penge fra dine aktiver er rar og giver ro i tilværelsen.

Liste over mine investeringer

Jeg kan tillade mig at skrive en bog om ejendomsinvestering, fordi at jeg selv er aktiv ejendomsinvestor. En effektiv måde at lære på er ved at se præcis, hvad andre gør. Det gør jeg selv, uanset om jeg investerer i fast ejendom eller opbygger en virksomhed.

Derfor har jeg herunder listet mine aktuelle ejendomsinvesteringer. Bogen vil blive opdateret i takt med, at listen bliver det.

Jeg har aktuelt følgende lejligheder i min portefølje:

1) Skolegade 30A, st.tv., 4800 Nykøbing Falster – erhvervet 1. marts 2015.
2) Enighedsvej 40, 2.th., 4800 Nykøbing Falster – erhvervet 1. august 2015.
3) Krøyers Gård 49, 1., 4900 Nakskov – erhvervet 1. december 2015.
4) Suhrsvej 23, 2.tv., 4220 Korsør – erhvervet 1. januar 2016.
5) Suhrsvej 23, st.mf. – 4220 Korsør – erhvervet 1. april 2016
6) Skoleparken 3, 3, 2. – 4760 Vordingborg – erhvervet 1. april 2016
7) Suhrsvej 21, st.tv. – 4220 Korsør – Erhvervet 1. December 2017

Hver lejlighed har herunder sit eget afsnit med alle relevante informationer. Afkastet på lejligheden er udregnet med to forskellige metoder – den gængse måde at udregne et afkast på, der gør afkastet sammenligneligt, fordi det er uafhængigt af skatte- og renteforhold, samt min egen metode, der tager udgangspunkt i, hvad du faktisk har brugt på investeringen, og hvad den giver. De to metode har fået deres eget kapitel senere i bogen.

Afkastet udregnet efter min egen metode er det, der er bedst egnet til at sammenligne med aktier, eftersom det tager udgangspunkt i din faktiske investering.

Min historie som ejendomsinvestor

Ejendomsinvestering for mig startede i 2015.

I denne periode var jeg iværksætter med selskabet JUF.dk. Virksomheden beskæftigede sig med at skabe leads til advokater og revisorer i form af en 3-tilbudstjeneste. Ved siden af dette lavede jeg konsulentarbejde inden for online marketing. Indtægten for konsulentarbejdet – der oversteg min lille løn fra JUF.dk, indtil selskabet blev solgt senere i 2015 til Ageras A/S – gik ind i mit holdingselskab Halfdan Timm ApS.

Jeg brugte kun få penge privat og havde derfor opsparet ca. 200.000 kroner i selskabet i midten af 2015.

Min umiddelbare tage var at investere det i aktier, men aktier købt i selskaber er i Danmark udsat for lagerbeskatning. Det betyder at du bliver beskattet af urealiserede gevinster. Det irriterede mig. Samtidigt havde en ven – Casper Schneidereit, Bluelobster.dk – skrevet løbende på Facebook om sine investeringer i lejligheder uden for de store byer. Metoden interesserede mig og jeg begyndte at læse op på emnet.

Det tog i praksis lidt tid at få finansieringen på plads. Mine to initiale bankinstitutter – Danske Bank (privat) og Vendsyssel Sparekasse (JUF.dk) ønskede ikke at udlåne penge til projektet. Ad omveje fik jeg kontakt til en ansat i Nykredits Storerhverv-afdeling, der så den gode forretningsmodel.

Det første til købet af min første lejlighed på Skolegade 30A, st.tv. i 4800 Nykøbing Falster. Jeg var i byen for første gang med tog dagen hvor jeg var nede at se på lejligheden. Jeg købte lejligheden med et afslag på 25.000 kr. For 325.000 kr. Lejligheden var finansieret med et lån på 200.000 kr.

Lejligheden blev oprindeligt udlejet sælger og herefter blev den øjeblikkeligt lejet ud igen. Den gode oplevelse førte til, at jeg gerne ville have flere.

I sommeren 2015 køber jeg derfor Enighedsvej 40, 2.th. også i Nykøbing Falster. Lejligheden udlejes øjeblikkeligt (desværre til den Steffen, der omtales senere i bogen som min dårligste oplevelse som udlejer hidtil).

Herefter går det stærkt:

Første december køber jeg en lejlighed i Krøyers Gård i Nakskov. Præcis en måned efter køber jeg den første lejlighed og min hidtil største på Suhrsvej i Korsør. Placeringerne i Nakskov og Korsør er i høj grad tilfældige og blot en konsekvens af, at der her var lejligheder, der ikke lå i Jylland (langt væk fra København; det viste Nakskov sig også at være!) samt at priserne for lejligheden og efterspørgslen på lejemarkedet gav en god forretning.

Tre måneder senere overtager jeg to lejligheder på en gang: Min eneste 1-værelseslejlighed i Vordingborg og endnu en lejlighed på Suhrsvej i Korsør.

Herefter går der cirka halvandet år før jeg køber lejlighed nummer 7 – igen på Suhrsvej i Korsør – 1. December 2017.

Mellemrummet mellem lejlighed nummer 6 og 7 hænger sammen med, at jeg i midten af 2016 medstifter bureauet Obsidian Digital, der arbejder med digital marketing. Det cashflow jeg fik fra mit online marketing freelancearbejde tilfalder nu selskabet, og jeg har derfor ikke likviditet til at købe i samme tempo længere. Det regner jeg med ændrer sig i fremtiden i takt med at selskabet vokser og begynder at betale udbytte.

Per skrivende stund har jeg fordelt mine investeringer på 4 ben:

1) Mine 7 lejligheder, der løbende genererer en indtægt, der dog fortrinsvis bruges på afbetaling af lån
2) Affiliate marketing og hjemmesider, der genererer en passiv indtægt – fx billigeflybilletter.dk
3) Salget af to bøger, denne inklusive, begge selvudgivet og solgt udelukkende gennem digitale medier
4) Samt Obsidian Digital, hvor jeg lægger min arbejdsindsats

Mit ønske er fortsat at udbytte ejendomsporteføljen. Mit oprindelige mål er 20 lejligheder, da det vil generere et overskud på mere end 50.000 kr. Om måneden med min nuværende model.

7/20 – 13 to go!

Skolegade 30A, st.tv., 4800 Nykøbing Falster

Skolegade 30A, st.tv. er en 2-værelses lejlighed på Skolegade centralt i Nykøbing Falster. Den er mit første køb.

Udbudt til: 365.000 kr.

Erhvervet til: 327.500 kr.

Størrelse: 46 kvm, 2 værelser.

Finansieringsgrad: 200.000 kr. banklån til 5 %, samlet 61 %.

Dato: Overtaget 1. marts 2015.

Månedlig husleje: 3.900 kr. ekskl. forbrugsudgifter.

Ejerforeningsbidrag og skatter: 14.500 kr. om året.

Årligt afkast: (46.800 – 14.500 – 6.000 – 5.800) / 150.000 = 13.6 %.

Enighedsvej 40, 2.th., 4800 Nykøbing Falster

Denne 47 kvm store lejlighed blev før krisen handlet for næsten 700.000 kr. Sat til sal igennem fem år fra 2010.

Udbudt til: 375.000 kr. (pris sat ned ad flere omgange).

Erhvervet til: 335.000 kr.

Størrelse: 47 kvm, 2 værelser.

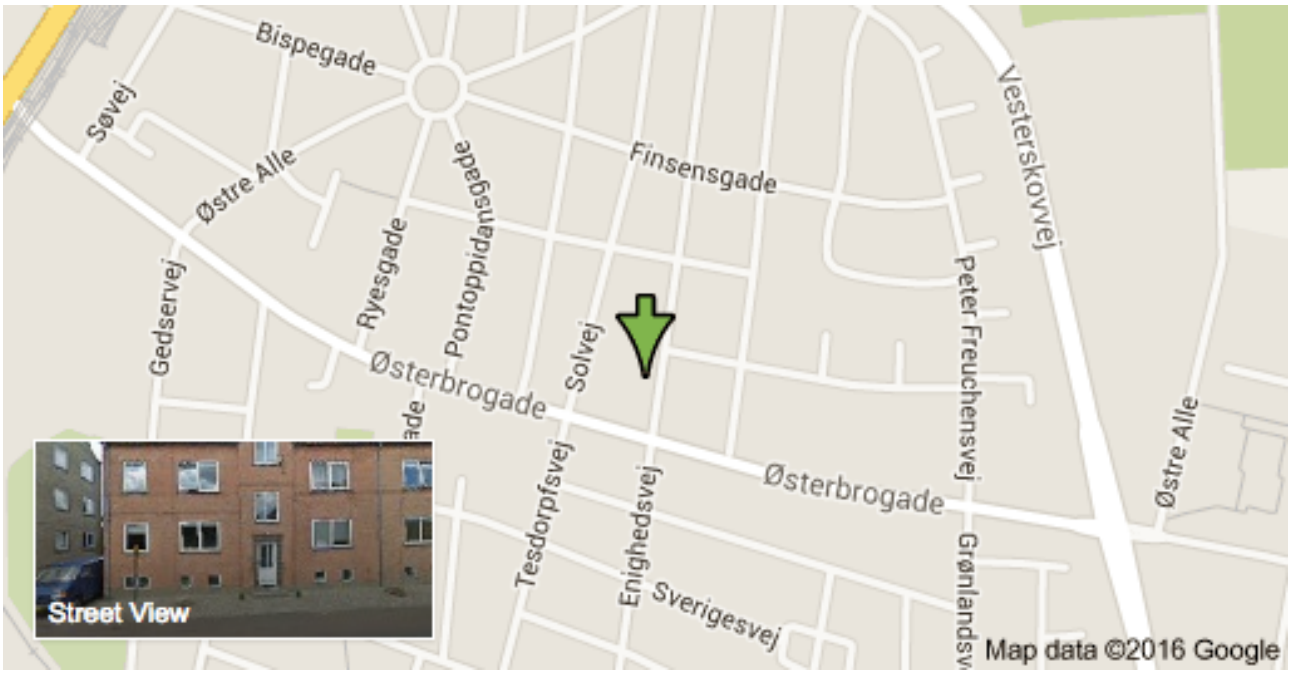
Finansieringsgrad: 200.000 kr. i banklån til 5 % - svarende til 60 %.

Dato: Overtaget 1. August 2015.

Månedlig husleje: 3.900 kr. ekskl. forbrug.

Ejerforeningsbidrag og skatter: 10.400 kr. om året.

Årligt afkast: (46.800 – 14.500 – 6.000 – 6.700) / 150.000 = 15.8 %.



Krøyers Gård 49, 1., 4900 Nakskov

Midt i Nakskov ligger Krøyers Gård fra 1992. I underetagen findes Nakskovs største supermarked i form af Kvickly.

Udbudt til: 350.000 kr.

Erhvervet til: 325.000 kr.

Størrelse: 62 kvm, 2 værelser.

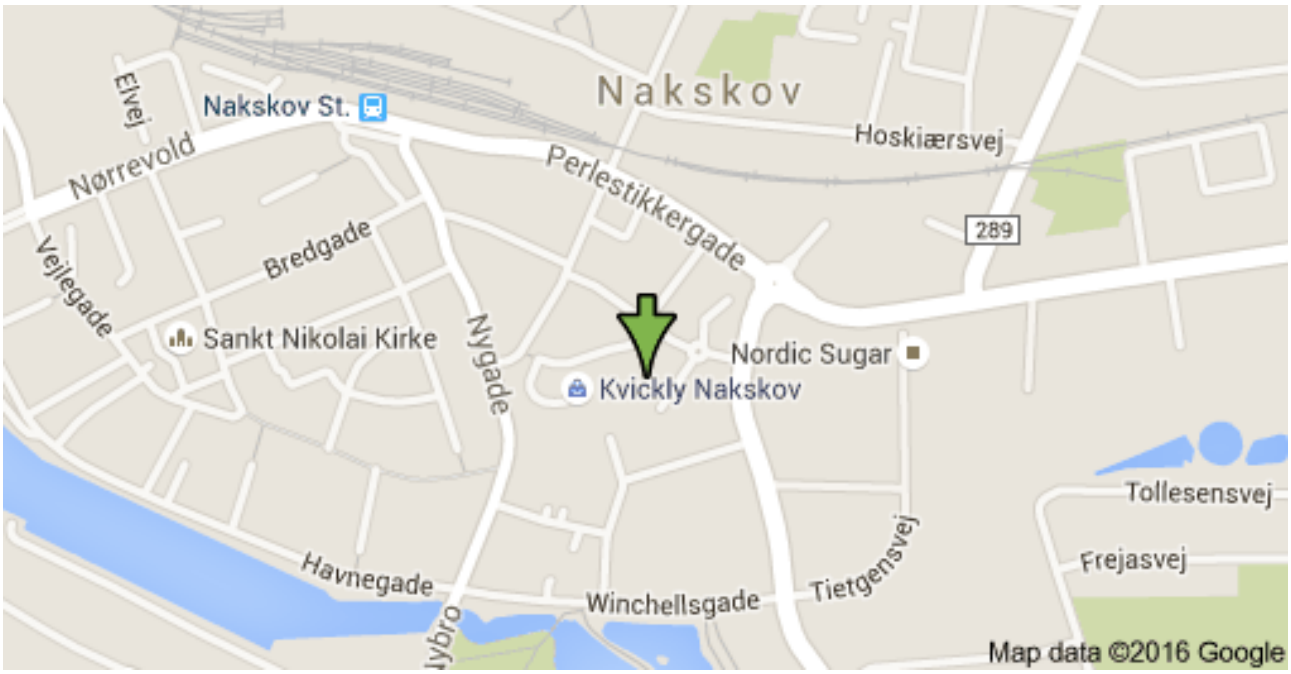
Finansieringsgrad: 220.000 kr. i banklån til 5 % om året, svarende til 67 %.

Dato: Overtaget 1. december 2015.

Månedlig husleje: 3.750 kr.

Ejerforeningsbidrag og skatter: 16.700 kr. om året.

Årligt afkast: (45.000-16.700-6.600-4.700) / 130.000 = 13 %.



Suhrsvej 23, 2.tv., 4220 Korsør

Suhrsvej i Korsør ligger 5 minutter fra Storebælt, 5 minutter fra motorvejen og 15 minutter fra den større by Slagelse.

Udbudt til: 365.000 kr.

Erhvervet til: 350.000 kr.

Størrelse: 71 kvm, 2½ værelser.

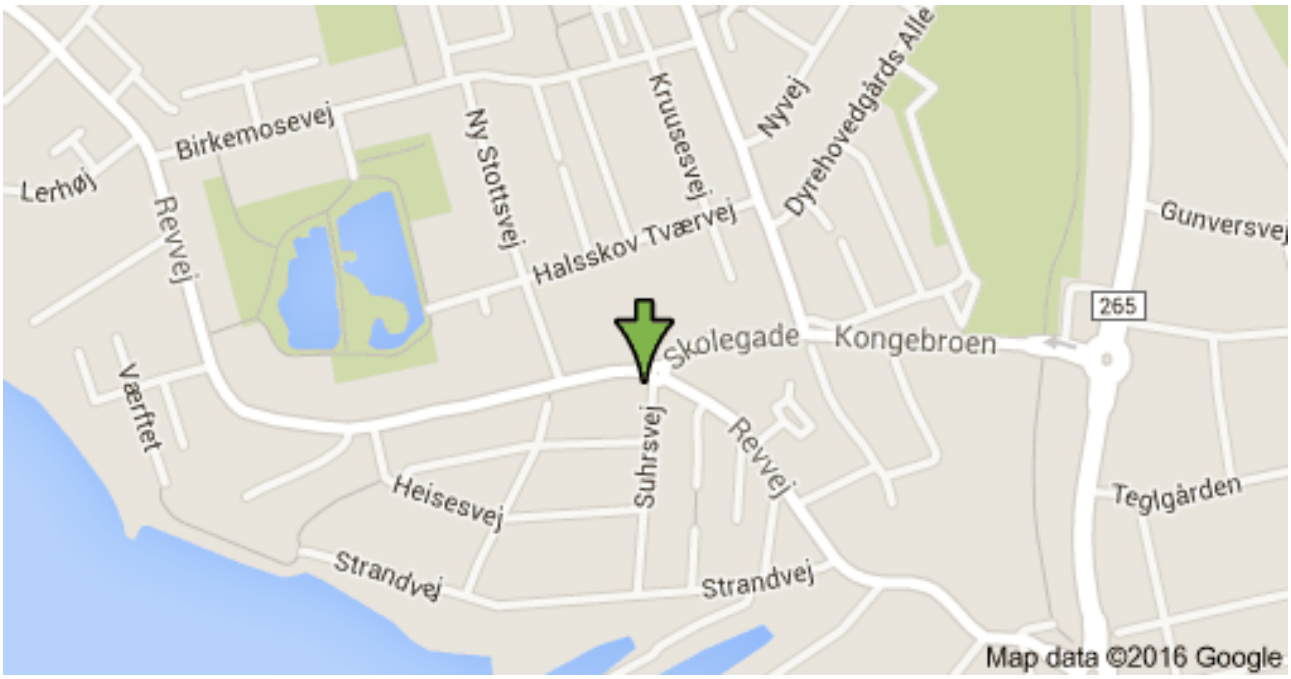
Finansieringsgrad: 240.000 kr. i form af banklån til 5 %, svarende til 68 %.

Dato: Overtaget 1. januar 2016.

Månedlig husleje: 4.450 kr.

Ejerforeningsbidrag og skatter: 14.000 kr. om året.

Årligt afkast: (53.400-14.000-7.200-7.100) / 125.000 = 20 %.



Suhrsvej 23, st.mf., 4220 Korsør

I samme ejendom har jeg også købt st.mf. Ejeren af st.mf. så, jeg havde købt 2.tv. og skrev og spurgte, om jeg ville købe hendes til samme pris. Det ville jeg gerne. Salget blev gennemført uden ejendomsmægler.

Udbudt til: 350.000 kr.

Erhvervet til: 350.000 kr.

Størrelse: 72 kvm, 2½ værelser.

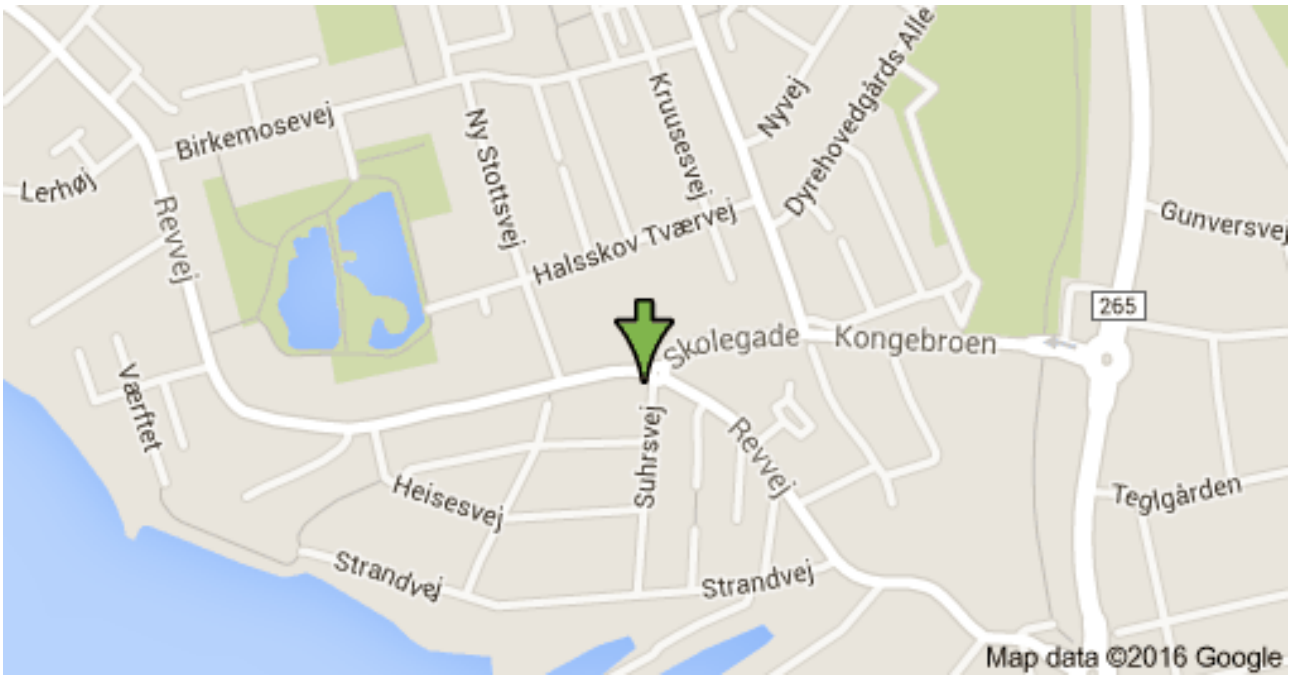
Finansieringsgrad: 240.000 kr. i form af banklån til 5 %, svarende til 68 %.

Dato: Overtaget 1. april 2016.

Månedlig husleje: 4.450 kr.

Ejerforeningsbidrag og skatter: 14.000 kr. om året.

Årligt afkast: (53.400-14.000-7.200-7.100) / 125.000 = 20 %.



Skoleparken 3, 3, 2. – 4760 Vordingborg

I udkanten af Vordingborg finder du Skoleparken. Lejlighedskomplekset spænder over 3 bygninger og har lejligheder fra 1 til 4 værelser. Vordingborg er godt forbundet med resten af Sjælland og har flere uddannelser.

Udbudt til: 225.000 kr.

Erhvervet til: 190.000 kr.

Størrelse: 28 kvm, 1 værelse

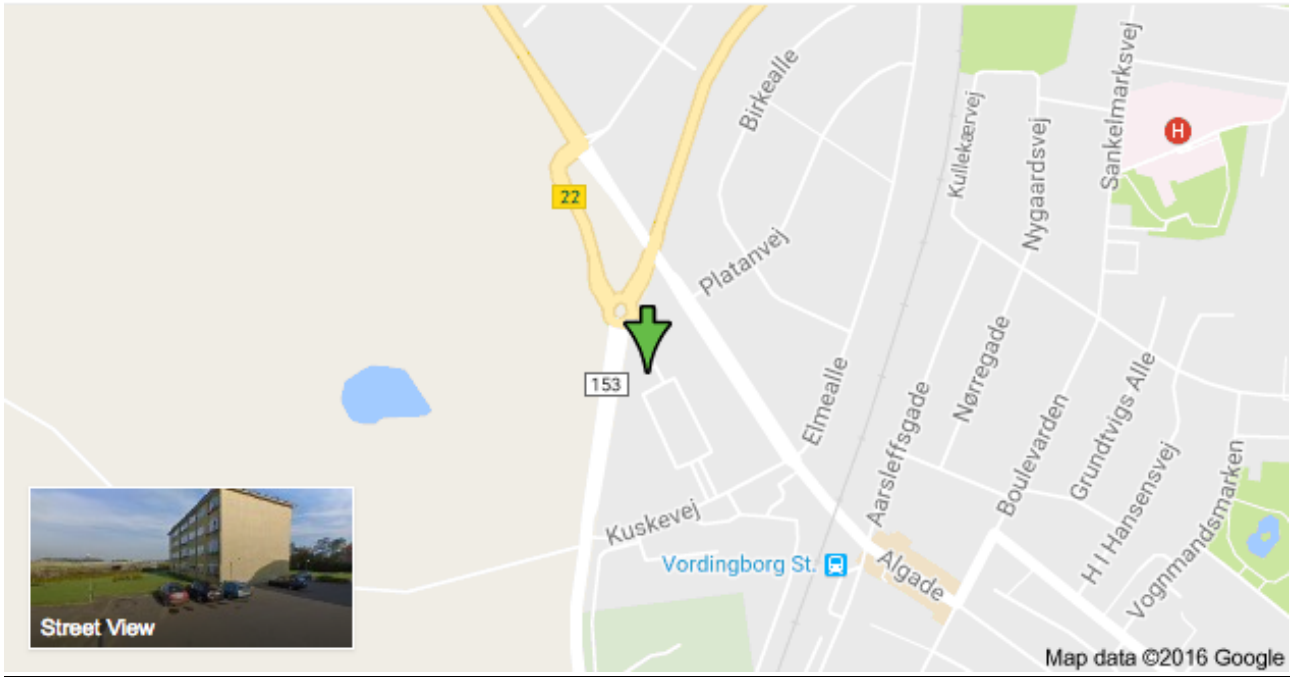
Finansieringsgrad: 130.000 kr. i form af banklån til 5 %, svarende til 68 %.

Dato: Overtaget 1. april 2016.

Månedlig husleje: 3.300 kr.

Ejerforeningsbidrag og skatter: 11.000 kr. om året.

Årligt afkast: (39.600-11.000-4000-5200) / 75.000 = 25 %.



Suhrsvej 21, st.tv., 4220 Korsør

Min tredje lejlighed i samme ejerforening på Suhrsvej i Korsør. Denne er købt ud af et dødsbo. Salget er således også sket uden ejendomsmægler.

Udbudt til: Ikke udbudt; solgt ud af dødsbo.

Erhvervet til: 430.000 kr. – Samt 20 tkr. Til istandsættelse, samlet 450.000 kr.

Størrelse: 84 kvm, 3 værelser.

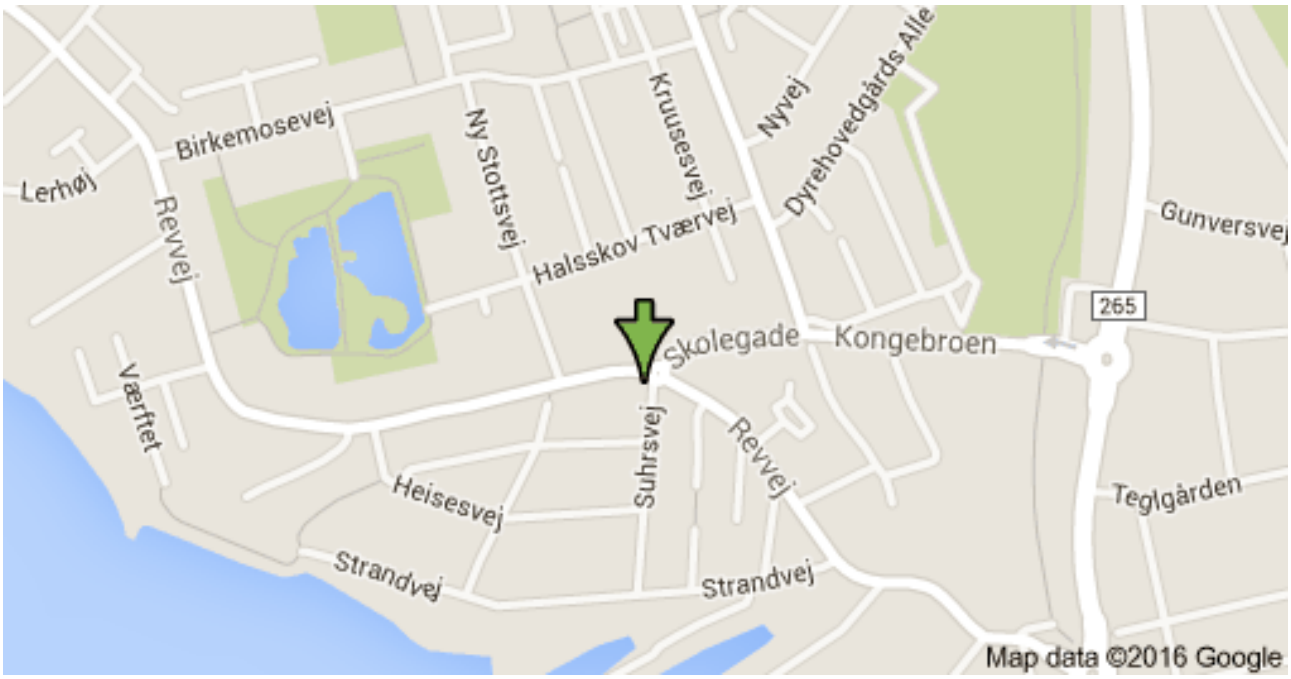
Finansieringsgrad: 300.000 kr. i form af banklån til 5 %, svarende til 69.7 %.

Dato: Overtaget 1. december 2017.

Månedlig husleje: 5.800 kr.

Ejerforeningsbidrag og skatter: 16.000 kr. om året.

Årligt afkast: (53.400-16.000-9.000-6.300) / 150.000 = 14.8 %.



Investering i aktier vs. ejendomme vs. obligationer

Hvis du spørger en almindelig dansker om ”*investering*”, tænker vedkommende sikkert på aktier. Ud over aktier er også investering i obligationer en ofte anvendt mulighed. Mange kombinerer de to for at sprede deres risiko. De forholdsvis få danskere, der investerer i ejendomme, gør det typisk i form af en investeringsforening og tidligere i form af et kommanditselskab med ubegrænset, personlig og solidarisk hæftelse for kommandanterne.

Denne bog handler om investering i ejendomme for private og mindre selskaber, der ønsker et bedre afkast af deres formue fra et par hundrede tusinde kr. og opefter.

Der er fordele og ulemper ved investering i fast ejendom sat op mod de andre muligheder, du har for at placere dine penge.

De kan grundlæggende deles op i fire overskrifter – hvor meget **arbejde du har med din investering**, hvor **likvid din**

investering er, hvor **stor risiko du** har og **hvor stort et afkast** du får af dine penge.

Vi kan sætte overskrifterne således op:

Arbejde med din investering:

- **Obligationer**: Intet.
- **Aktier**: Afhænger af din strategi. Mange eksperter anbefaler ”køb og hold”, hvor der intet arbejde er. Vil du være aktiv, tager research tid.
- **Ejendomsinvestering**: Moderat løbende arbejde, hvis du ikke outsourcer ejendomsadministrationen. Dette er behandlet i et senere punkt. Regn med en time eller to om måneden i snit.

Likviditetsgrad:

- **Aktier**: Meget likvid (nogle gange ”for likvid”, hvis du gearer din investering og tvinges til at trække dig ud på det forkerte tidspunkt).
- **Obligationer**: Løber typisk over 1-10 år. Illikvid indtil obligationen udløber.
- **Ejendomsinvestering**: Illikvid. At sælge din ejendom tager tid, og det koster i øvrigt penge til tinglysning, bank og ejendomsmægler. Din investering er bedre, jo længere du venter. Du kan belåne dine ejendomme ved likviditetsbehov.

Risiko:

- **Aktier**: Stor risiko. Markedet går op og ned hele tiden. Kinesiske aktier tabte 40 % af værdien over en uge i 2015. Danske aktier tabte 15 % de første uger af 2016 efter et ellers stærkt 2015.
- **Obligationer**: Lille risiko. Du mister kun dine penge, hvis landet, hvis obligationer du har købt, går konkurs. Skete sidst

for Argentina i 2001, og Grækenland var tæt på i sommeren 2015. Zimbabwe kan i øvrigt ikke anbefales til obligationer af samme årsag.

- **Ejendomsinvestering**: Lille risiko!

Risikopunktet er meget vigtigt. Hvis dine aktier taber 50 % i værdi, skal de stige 100 % bare for at vinde det tabte ind igen. Du taber ikke penge på din ejendomsinvestering, og det akkumulerede overskud bliver til mange penge over tid. I Tony Robbins' bog "Money – Master the Game" er en af de vigtigste indledende pointer, at dine investeringer bør strikkes sammen, således at du aldrig taber penge, fordi det er så dyrt.

Afkast over tid:

Dette punkt er i sagens natur svært at sige noget om. En dygtig aktieinvestor vil tjene mange penge her, mens en amatørinvestor risikerer at tabe en stor formue.

Vi kan dog til at starte med fastslå renten og derved afkastet af investeringer i obligationer. Afhængigt af landet og løbetiden får du en rente på 1-3 % for danske statsobligationer, der er blandt de mest sikre i hele verden og derfor også dem med det ringeste afkast. Et afkast på 1 % med en 1-årig eller 3-årig obligation taber du takket være inflationen faktisk netto penge på!

Aktier er mere risikofyldte end obligationer. Den risiko skal naturligvis honoreres med en højere præmie. I bogen "**Din Økonomi**[1]" kommer de to CBS-professorer Michael Møller og Niels Christian Nielsen frem til, at du for at tage risikopræmien med aktier – og risikere at sælge på det forkerte tidspunkt, hvis fx din bank trækker stikket med en gearet investering – får et merafkast i forhold til obligationer på 2-3 %.

[1] https://www.saxo.com/dk/din-oekonomi_michael-moeller_haeftet_9788776644529