



Omlægning af foreningens finansiering ('IS-sikring')

A/B Åvænget

5. februar 2016



Udarbejdet af:
Helle Holm
Senior erhvervsrådgiver
Tlf.nr. 44 55 37 08
email: hho@nykredit.dk



Carsten Søb
Senior finansrådgiver
Tlf.nr. 44 55 19 74
cash@nykredit.dk



Agenda

I/S sikringen: tilbageblik og hvordan fungerer den ?

Finansielt overblik

- Estimeret rente- og afviklingsprofil
- Engagement i Nykredit
- Ydelsernes sammensætning

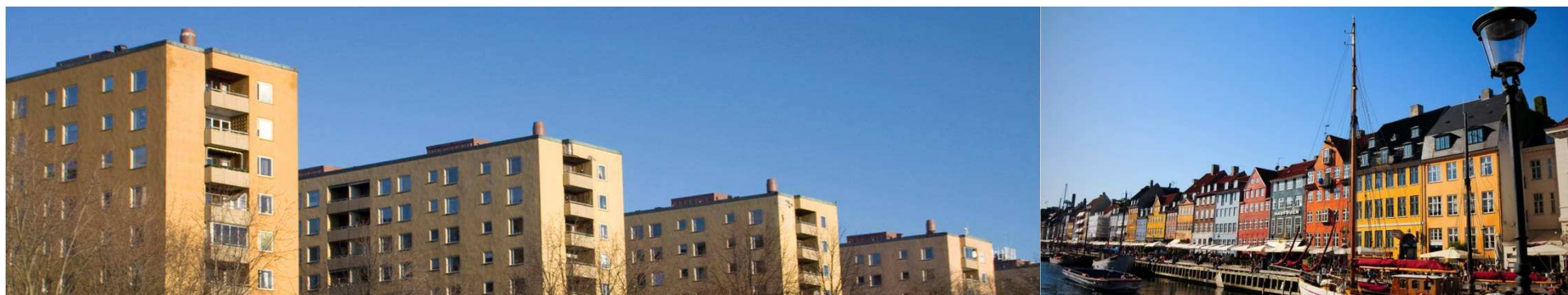
Indfri IS-sikringen

- Indfri banklån med realkreditlån
- Provenu til indfrielse af lån til gasfyr

Hvad opnår foreningen ?

Omkostninger

Opmærksomhedspunkter



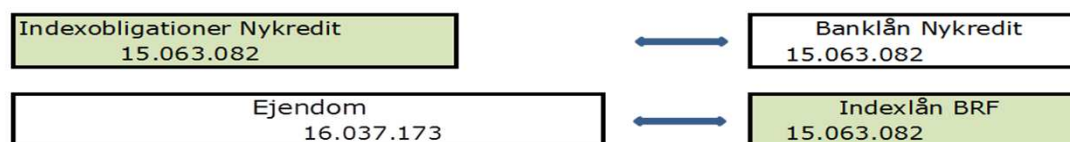
I/S sikringen – hvad er det og hvordan fungerer det ?

Foreningen har et index-lån i BRF-kredit – både hovedstol og restgæld opskrives i takt med inflationen: der skal bruges den samme købekraft i dag som på optagelsestidspunktet til at tilbagebetale lånet.

Hovedstolen reguleres med 75% af stigningen i den laveste stigning i enten nettoprinsindekset ('inflationen') eller lønindekset.
 Restgælden reguleres med 100% af stigningen i nettoprinsindekset ('inflationen')

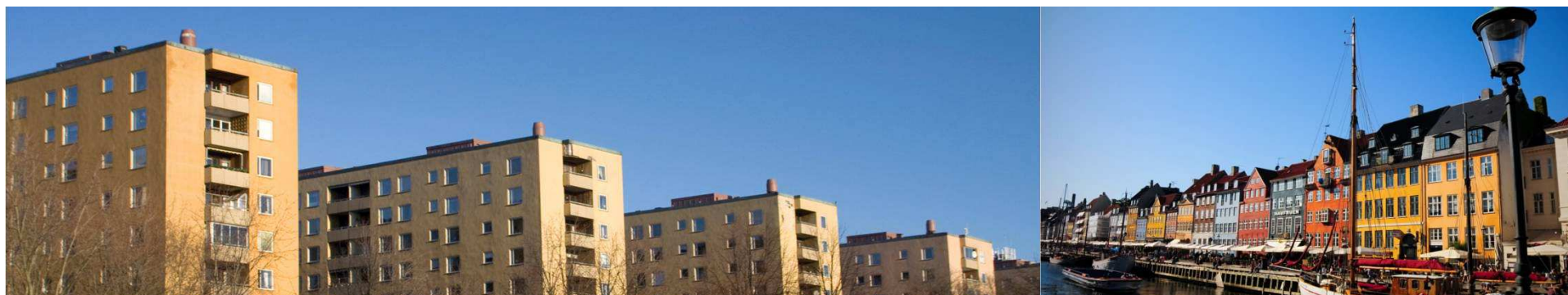
I 2007 blev den samme mængde index-obligationer købt og lagt i depot i Nykredit
 => renter og udtrækninger på disse obligationer 'betaler ydelsen' på lånet i BRFkredit
 => foreningen kender sin (netto)gæld og 'husleje'

Obligationskøbet blev finansieret med et banklån i Nykredit og renten sikret med en renteswap.



'Konstruktionen' er lavet for at foreningen kan opretholde den offentlige støtte, eliminere stigningen i lånerestgælden OG få en lavere boligafgift (afdragsfrihed på banklånet)

Tanken er, at senest når den offentlige støtte er MINDRE en marginalen på lånet i Nykredit så skal obligationerne i Nykredit bruges til at indfri lånet i BRFkredit og banklånet lægges om til et realkreditlån.



Index-lånet – støtten falder

Den offentlige støtte aftrappes over tid:

	30-jun	31-dec	I alt
2016	25.127	?	25.127
2015	32.752	28.723	61.474
2014	39.821	36.202	76.024
2013		42.717	42.717

Støtten for 2. halvår af 2016 forventes at være i størrelsesordenen 21.000

Lånemarginalen til banklånene i Nykredit vil i 2016 være i størrelsesordenen 95.000 – væsentligt mere, end hvad foreningen får i offentlig støtte => økonomisk er IS-sikringen ikke længere attraktiv og bør ændres.

For at reducere foreningens finansieringsomkostninger tænkes lånet til gasfyr medtaget i en omlægning.



Engagement idag

Lån og konti i Nykredit

Navn	Kontonr.	Beløb(DKK)	Max trækingsret
Ser-lån DKK CIB 6	8117134915	-11.312.213	-11.318.000
Ser-lån DKK CIB 6	8117134974	-3.060.803	-3.063.327
Gasfyr'	81172621880	-212.602	-212.602
Andelskredit	8117134931	915.479	-500.000

14.378.803

Rentesikring

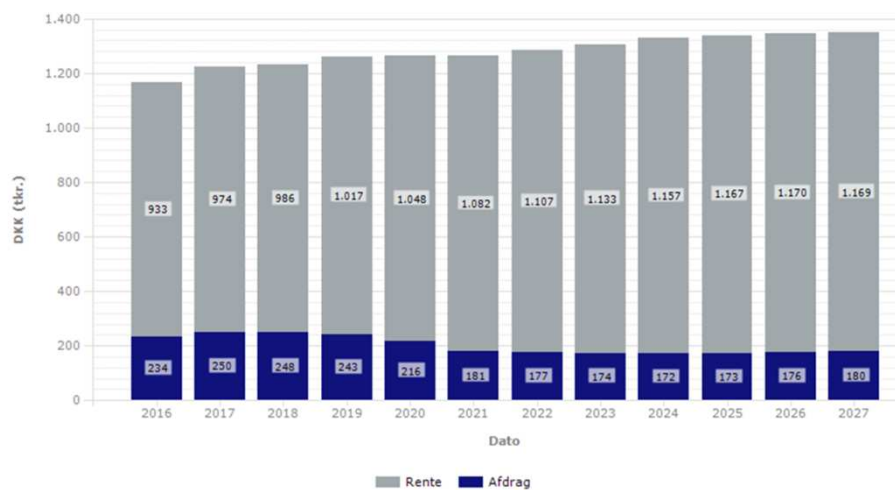
Modtager / Betaler (beløb og renter i valuta)							
Udløbsdato	MV i DKK	BPV i DKK	Modtag/Betal	Rente	Indeks	Valuta	Nuværende hovedstol
30-12-2037	-8.993.875	32.961	BETALER	4,98%	FAST	DKK	14.520.635
			MODTAGER	0,078%	CIBOR6M	DKK	14.520.635
	-8.993.875	32.961					

Forskel udlignes ved periodevis afdragsfrihed på lån

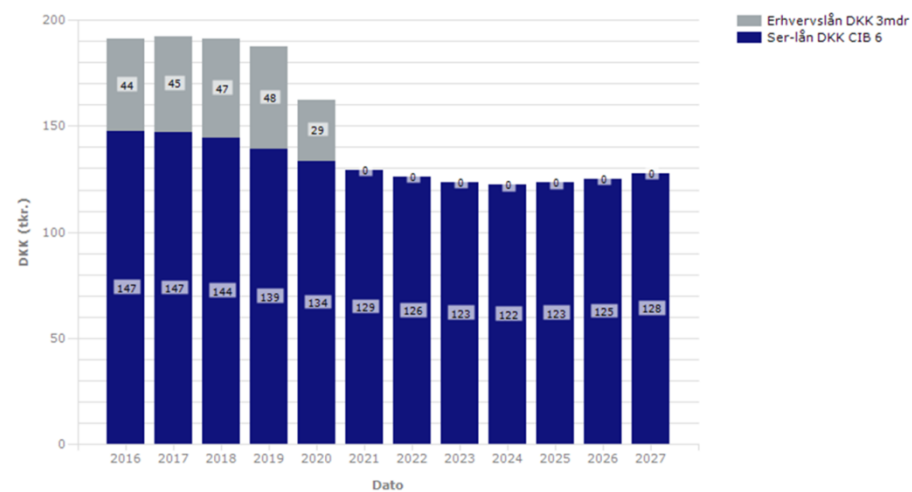


Ydelser på foreningens banklån idag

Rente og afdrag



Afdrag pr. lån

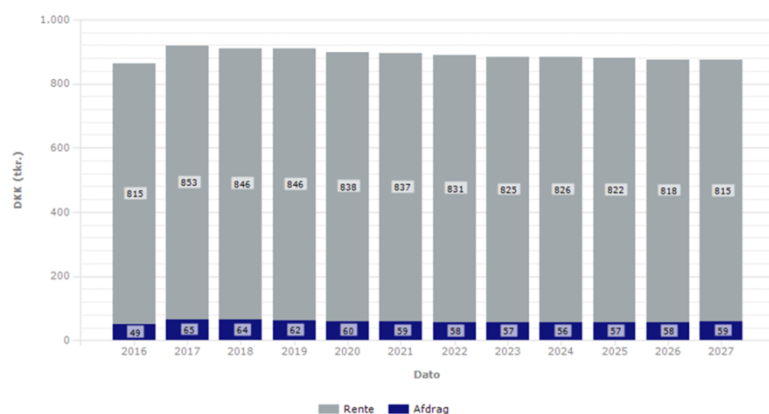




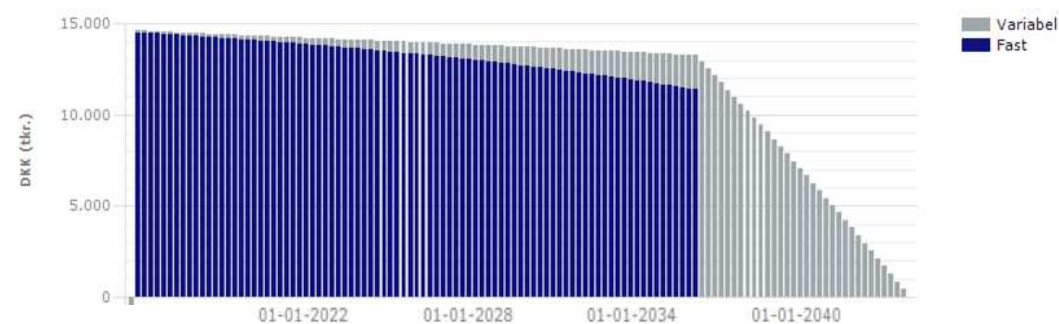
Indfri index-lån, beholde swap OG indfri lån til gasfyr

Adresse	Låntype	Kontant-rente	Restløbetid	Valuta	Hovedstol i valuta	Restgæld DKK	Afdrag fra	Refi.dato	Kap.center	Kurs
Åvænget 1	CIBOR3M + 0,15%	0,053%	30,0	DKK	12.540.000	12.540.000	30-03-2038	01-07-2018	NYK H	99,75
	CIBOR3M + 0,47%	0,368%	30,0	DKK	2.075.000	2.075.000	30-06-2016	01-10-2018	NYK G	100,13
Realkreditlån:						14.615.000				

Ydelse



Udvikling i restgæld





Hvad opnår foreningen ?

Umiddelbart opnår foreningen en række 'bløde' fordele ved at omlægge finansieringen:

Fordele

- * Mere overskueligt regnskab
- * Afdragsfriheden på 22 år opretholdes
- * Lidt lavere boligafgift
- * Minimal forskel mellem realkreditlån og renteswap

Ulemper:

- * Engangsomkostninger
- * rentetillæg på obligationer ændres ca. hvert 3. år
- * 'mister' resterende støtte
- * mindre kurstab på ca. 0,25 kurspoint (kr. 32.000)
- * andelskronen påvirkes med kurstab + omkostninger



Omkostninger

Der er en række omkostninger ved at omlægge finansieringen – især omkostninger til Staten i form af stempel og tinglysningsgebyr:

Stempel	Nyt lån – restgæld index: 1,5% af (14.610.000 – 9.188.000) ca. 81.350	
Tinglysning	2 * 1.660	3.330
Kurtage	0,1% af 14.610.000	14.640
Nykredit		20.000
Bidrag	0,85% p.a.	

Låneomkostningerne kan tillægges lånet – andelskronen påvirkes negativt hermed.



Opmærksomhedspunkter

- Der er en række reguleringer fra både index-lån og -obligationer der påvirker andelskronen. Foreningen bør derfor drøfte konsekvenserne for andelskronen med revisor.
- Renteswappen bør ligeledes tilrettes således at foreningen modtager samme rentetype som lånet (ændres fra Cbor6 til Cbor3)
- Uden 'konstruktionen' bliver foreningens regnskab lettere at læse – måske også lettere at sælge ?
- Bemærk, at der fortsat kan opstå en mindre forskel mellem renteswappens 'restgæld' og lånenes restgæld



Disclaimer

Materialet er til personlig orientering for de investorer, som Nykredit Bank A/S (herefter "Nykredit") har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. Anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de pågældende værdipapirer, og Nykredit påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast, fremtidige afkast eller kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast. Afkast og/eller kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser. Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal investorer være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte investors individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet. Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit.



Bilag



Index-obligationerne i depot

Depot i Nykredit

Papirnavn	Antal/nominal	Kurs	Kursværdi (DKK)
2,5% BRFKREDIT A/S 223 IS 2044	4.475.293	120,45	5.390.491
			5.390.491

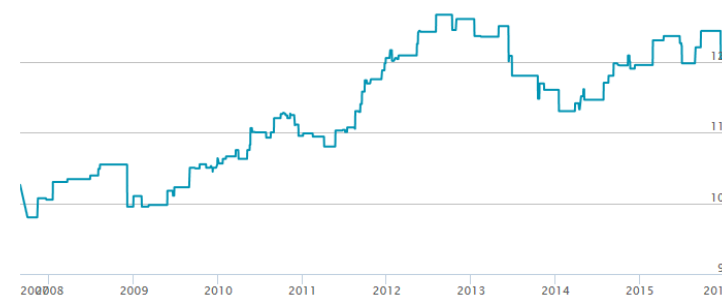
Indexfaktor pr. 31/12 2015: 269,402

Obligationerne blev købt 27/8 2007:

	27/8 2007
Kurs	103,60
Indexfaktor	231,19

Dagens obligationsbeholdning er derfor anskaffet til kr. 10.718.901
 Skulle de købes i dag ville det koste kr. 14.522.089

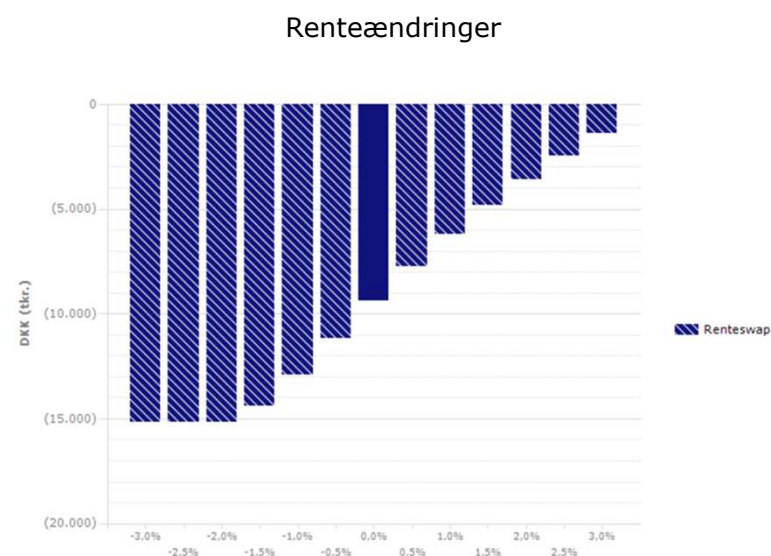
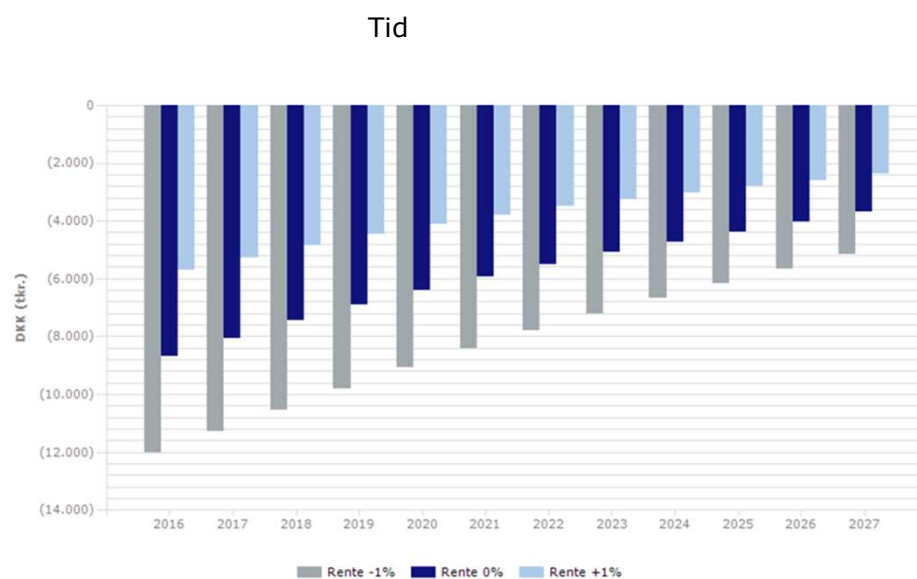
Foreningen har 'tjent'/sparet/difference på kr. 3.803.188



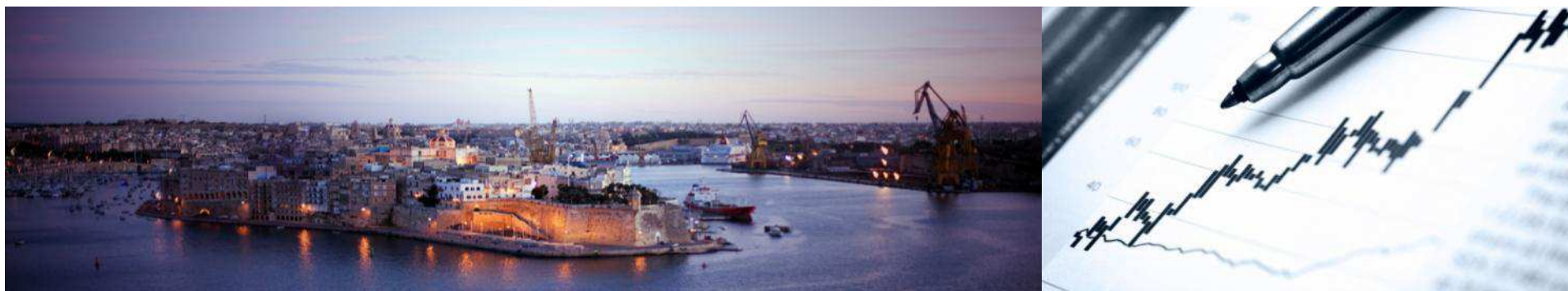
NasdaqOMX – fondskode 0934313



Renteswappens følsomhed over tid



Renteswappens værdi vil senest ved udløb blive 0 (nul)

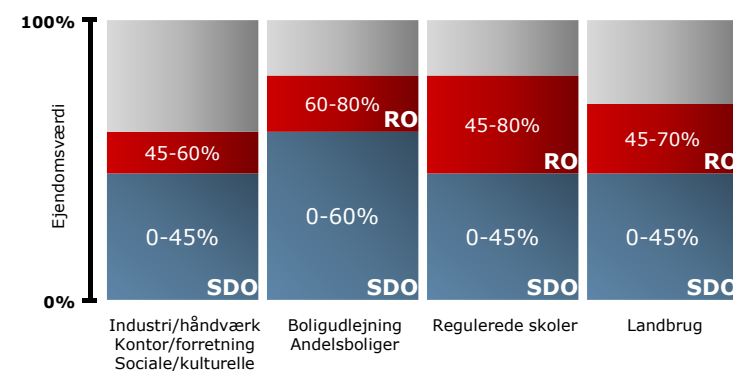


To-lagsbelåning

For at sikre og fastholde realkreditlån med de gældende lånegrænser til en markedsbestemt og gennemsigtig pris benytter Nykredit to-lagsbelåning på erhvervsområdet. To-lagsbelåningen medvirker til at sikre den finansielle stabilitet og giver kunderne adgang til de billigst mulige realkreditlån i et marked præget af finansielle risici.

To typer obligationer

- To-lagsbelåning virker ved, at den inderste del af lånet finansieres med de særligt dækkede obligationer (SDO'er), mens det yderste toplån finansieres med traditionelle realkreditobligationer.



Figuren viser fordelingen af de to lån afhængig af ejendomsstype.



Hvorfor refinansiering?

En kreditforening er 'mellem-mand' mellem mange låntagere og långivere (= investorer) og den vigtigste opgave er at skaffe låntagere de billigste lån.

Der er flere forskellige investor-typer, der efterspørger forskellige investeringsmuligheder/obligationer:

- Pensionskasser: efterspørger fast afkast i mange år
- Banker: efterspørger obligationer der kan belånes i Nationalbanken
- Private afhænger af skatteforhold – efterspørger især lavt forrentede obligationer

Et realkreditlån løber i op til 30 år og kreditforeningen kan IKKE opsiges lånet 'i utide' (medmindre der foreligger misligholdelse). Det kan dog være nødvendigt at 'dele obligationerne op i bidder' med kortere løbetid end lånet => der skal ske refinansiering

Refinansiering

- Der skal ske refinansiering af obligationslånet, hvis obligationen har kortere løbetid end obligationslånets tilsagn. Dette er tilfældet med F1-F10 og CIBOR/EURIBOR lån
- Ved hver refinansiering er der risiko for en mer-rente, hvis obligationen ikke kan sælges (refinansieres) til kurs 100
- CIBOR/EURIBOR har individuelle refinansieringsintervaller, der tilpasses fra gang til gang således at obligationen kan sælges så tæt på kurs 100 som muligt.
- Refinansierings-intervallerne kan således være alt fra 1-30 år afhængig af markedssituationen

Obligations-restgæld

Lånet udbetales CIBOR-rente følges	Refinansiering CIBOR +/- rentetillæg	Refinansiering CIBOR +/- rentetillæg	Refinansiering CIBOR +/- rentetillæg	Tid
2012	2014	2025	2030	



Risikomærkning

Risikomærkningen består i, at alle produkttyper er inddelt i kategorierne grøn, gul eller rød alt efter hvor risikofyldte og gennemskuelige de er.

Formålet med risikomærkningen er, at I som investor, kan danne dig et overblik over, hvor risikofyldt et konkret produkt er, sammenholdt med, hvor vanskeligt det er at gennemskue.

I kan læse mere om risikomærkning på nykredit.dk/risikomaerkning

Kategori	Beskrivelse
	Investeringsproduktet mærkes "grøn" efter reglerne om risikomærkning, hvis risikoen for at tabe hele det investerede beløb må betragtes som meget lille, og produkttypen ikke er vanskelig at gennemskue.
	Investeringsproduktet mærkes "gul" efter reglerne om risikomærkning, hvis der er risiko for, at det investerede beløb kan tabes helt eller delvist, og produkttypen ikke er vanskelig at gennemskue.
	Investeringsproduktet mærkes "rød" efter reglerne om risikomærkning, hvis der er risiko for at tabe mere end det investerede beløb, eller hvis produkttypen er vanskelig at gennemskue.



MiFID (Investorbeskyttelse)

Pr. den 1. november 2007 trådte et EU-direktiv i kraft, kaldet MIFID (Market in Financial Instruments Directive).

Formålet med det nye direktiv er at øge beskyttelsen af kunder der handler værdipapirer og finansielle instrumenter.

Læs mere om MIFID på: www.nykredit.dk/investorbeskyttelse

På: www.nykredit.dk/erhverv/info/gaeldspleje/faktaark-for-gaeldspleje.xml findes yderligere information om de forskellige type af finansielle produkter som Nykredit tilbyder