

A/B Skydebanen

Tema aften 2. november 2016

Nykredit

Agenda

- Velkomst og intro
- Foreningens nuværende finansiering
- Rentemarkedet
 - Rente forventninger
 - Negative renter
- Foreningens økonomi fremadrettet
- Spørgsmål



Agenda

Velkomst og intro

Ved foreningens bestyrelse

- **Velkomst og intro**
- Foreningens nuværende finansiering
- Rentemarkedet
 - Rente forventninger
 - Negative renter
- Foreningens økonomi fremadrettet
- Spørgsmål og input fra salen

Agenda

- Velkomst og intro
- **Foreningens nuværende finansiering**
- Rentemarkedet
 - Rente forventninger
 - Negative renter
- Foreningens økonomi fremadrettet
- Spørgsmål

Foreningens nuværende finansiering

Ved Nykredit A/S

Seniorerhvervsrådgiver Svend Dupont Larsen
Senior finansrådgiver Morten Blicher



Engagementsoversigt: Realkreditlån

Adresse	Låntype	Kontantrente	Restløbetid	Valuta	Hovedstol i valuta	Restgæld DKK	Afdrag fra	Refi.dat	Kap.center	Bidrag	Kurs
Altanlån →	4% NYK 2041 A	4,566%	23,7	DKK	26.474.529	23.353.234	30-06-2010	01-10-2041	NYK E	0,50%	108,30
	CIBOR3M + 0,24%	0,051%	25,9	DKK	132.786.000	132.786.000	29-09-2042	01-10-2019	NYK H	0,30%	100,41
→	1.5% NYK 2032 A	1,946%	10,4	DKK	5.093.000	4.423.170	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
	1.5% NYK 2032 A	1,974%	10,4	DKK	14.466.000	12.566.315	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
Istedgade 55	1.5% NYK 2032 A	1,94%	11,4	DKK	11.865.000	10.438.536	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
→	1.5% NYK 2032 A	1,946%	10,4	DKK	27.352.000	23.754.675	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
→	1.5% NYK 2032 A	1,984%	9,4	DKK	43.224.000	36.971.244	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
→	1.5% NYK 2032 A	1,946%	10,4	DKK	21.131.000	18.351.858	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
	CIBOR6M + 0,18%	0,107%	18,7	DKK	26.249.000	23.940.470	29-06-2035	01-04-2019	NYK D	0,50%	100,50
Altanlån →	3.5% NYK 2044 A	3,562%	27,2	DKK	2.073.080	1.958.047	31-12-2013	01-10-2044	NYK E	0,55%	105,20
Realkreditlån:						288.543.549					

Herudover er der tinglyst støttede indeksslån på ejendommen med en samlet hovedstol på DKK 361.709.500.

Staten og kommunen betaler den fulde ydelse på disse lån.



IS-sikring



Historik IS-sikring m.v.

- Sikre foreningen større råderum i forbindelse med henlæggelser og vedligeholdelse
- At fastholde en stabil **lav** udvikling i størrelsen på boligafgiften
- Ønske om fortsat afdrag på 2 af 6 byfornyelseslån
- Samtidig med aftale om IS-sikring blev lånene konverteret, hvilket gav en samlet besparelser/driftslettelse på ca. kr. 4 mio. det først hele år.
- **Opfølgning i 2008:**
 - Finansuro
 - Inflation lægger bund for fald i de lange renter
 - Den korte rente er rekord høj i nov. 2008
 - Renteloft ændres til fast rente aftale

IS-sikring er i realiteten en låneomlægning, hvor indfrielse af det/de støttede lån udskydes, indtil den offentlige støtte på lånene er næsten fuldt ud aftrappet.



Engagementsoversigt: Finansielle instrumenter

Produkt	Type	Udløbsdato	MV i DKK	BPV i DKK	Supplerende oplysninger	Modtager / Betaler (beløb og renter i valuta)					
						Modtag/Betal	Rente	Indeks	Valuta	Nuværende hovedstol	Hovedstol DKK
2836693N	Renteswap	30-12-2026	-51.771.044	155.742		BETALER	4,49%	FAST	DKK	132.786.000	132.786.000
						MODTAGER	-0,19%	CIBOR3M	DKK	132.786.000	132.786.000
4373093N	Renteswap	30-06-2035	-16.379.850	56.075		BETALER	4,95%	FAST	DKK	24.809.580	24.809.580
						MODTAGER	-0,075%	CIBOR6M	DKK	24.809.580	24.809.580
			-68.150.894	211.816							

Bemærk:

- De 2 renteswaps er tilknyttet de 2 cibor-lån
- Markedsværdien (MV) er ud fra en midtvejs pris pr. 28.10.2016.

- MV = Markedsværdien
- BPV (Basis Point Value) angiver swappens varighed målt i kroner ved en renteændring på 0,01% (1 Basis point).
DVS. hvad MV ændrer sig med ved en renteændring på 0,01% p.t.



Engagementsoversigt: Bank

Navn	Kontonr.	Valuta	Beløb(Valuta)	Beløb(DKK)	Max trækingsret
GL Erhvkred dtd adm	81171445388	DKK	34.812.962	34.812.962	0
GL Erhvervskonto	81172391419	DKK	450.042	450.042	0
GL Erhvervskonto	81172709796	DKK	51.313	51.313	0
GL Erhvervskonto	8117234855	DKK	30.969	30.969	0



IS-Sikring

Navnet referer til at modellen oprindeligt blev anvendt på indeksslån (IS lån)

Formålet med modellen er, at skabe en fleksibel finansiering uden at miste den offentlige støtte på lånene.

I AB Skydebanen er modellen anvendt til at opnå delvis afdragsfrihed på Byfornyelseslånene.

Ved etableringen i 2006 var den årlige likviditetslettelse ca. DKK 3,7 mio.



Engagementsoversigt: Realkreditlån

Adresse	Låntype	Kontantrente	Restløbetid	Valuta	Hovedstol i valuta	Restgæld DKK	Afdrag fra	Refi.dato	Kap.center	Bidrag	Kurs
	4% NYK 2041 A	4,566%	23,7	DKK	26.474.529	23.353.234	30-06-2010	01-10-2041	NYK E	0,50%	108,30
	CIBOR3M + 0,24%	0,051%	25,9	DKK	132.786.000	132.786.000	29-09-2042	01-10-2019	NYK H	0,30%	100,41
	1.5% NYK 2032 A	1,946%	10,4	DKK	5.093.000	4.423.170	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
	1.5% NYK 2032 A	1,974%	10,4	DKK	14.466.000	12.566.315	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
Istedgade 55	1.5% NYK 2032 A	1,94%	11,4	DKK	11.865.000	10.438.536	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
	1.5% NYK 2032 A	1,946%	10,4	DKK	27.352.000	23.754.675	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
	1.5% NYK 2032 A	1,984%	9,4	DKK	43.224.000	36.971.244	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
	1.5% NYK 2032 A	1,946%	10,4	DKK	21.131.000	18.351.858	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
	CIBOR6M + 0,18%	0,107%	18,7	DKK	26.249.000	23.940.470	29-06-2035	01-04-2019	NYK D	0,50%	100,50
	3.5% NYK 2044 A	3,562%	27,2	DKK	2.073.080	1.958.047	31-12-2013	01-10-2044	NYK E	0,55%	105,20
Realkreditlån:					288.543.549						

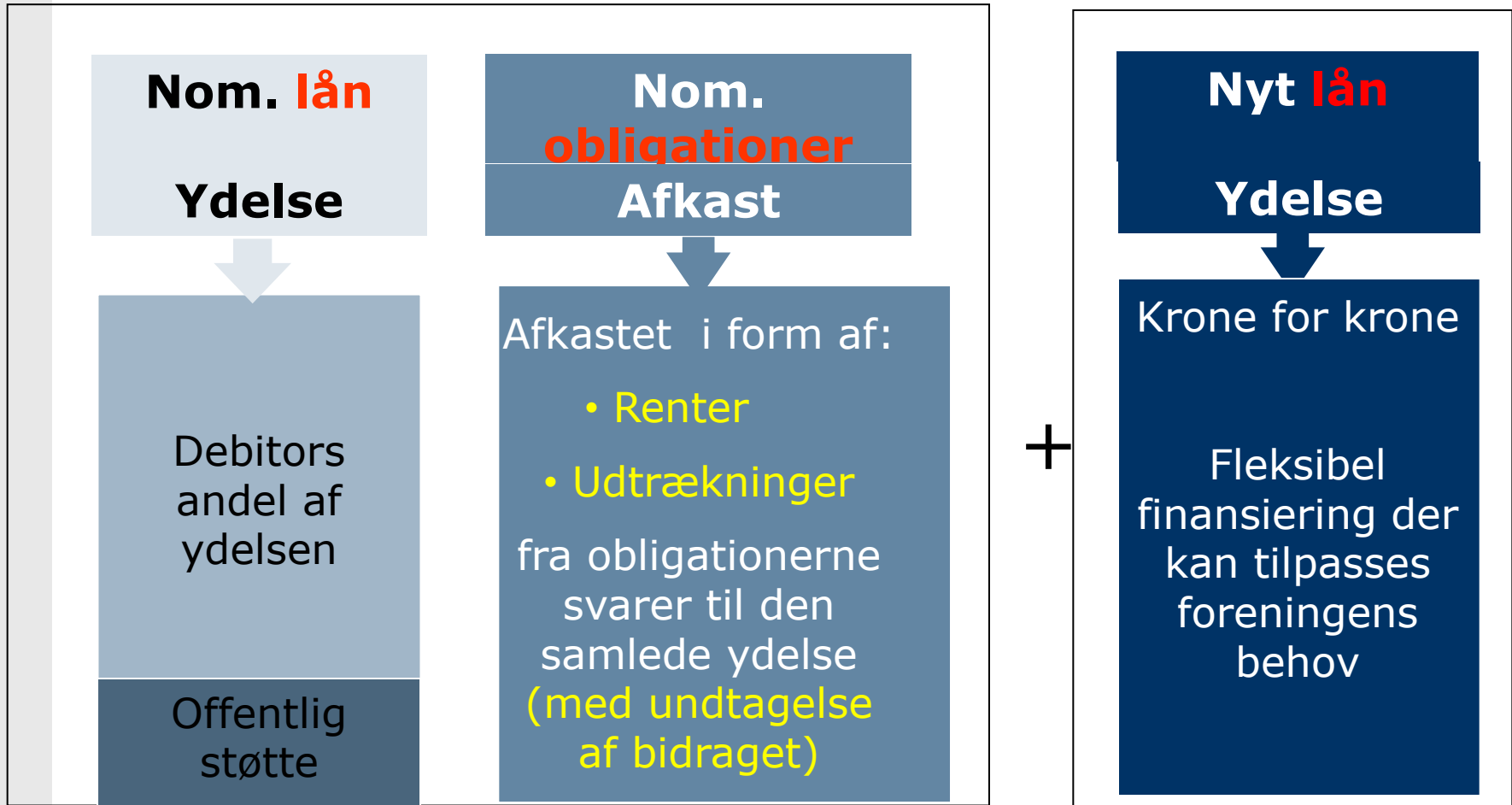
Lån til køb af obligationer bag byfornyelseslån

Byfornyelseslån der er etableret IS-Sikring på

IS-Sikring - grundprincip

Indkapsling af nominal lån

Lån DKK 132.786.000 til
opkøb af nom. obligationer



NB: Ved at købe og beholde obligationerne fås et afkast, som er højere end debitors andel af ydelsen på lånet.



Lån til køb af obligationer

Låntype	Kontantrente	Restløbetid	Valuta	Hovedstol i valuta	Restgæld DKK	Afdrag fra	Refi.dato	Kap.center	Bidrag	Kurs
CIBOR3M + 0,24%	0,051%	25,9	DKK	132.786.000	132.786.000	29-09-2042	01-10-2019	NYK H	0,30%	100,41
					132.786.000					

Obligationsbeholdning p.t.

Depottype	Papirnavn	ISIN-kode	Valuta	Antal/nominel	Kurs	Kursværdi (DKK)	Papirtype
Sikkerhed Collateral	1,5% Nykredit Realkredit 2032	DK0009798217	DKK	87.067.984	100,85	87.808.059	Obligation
						87.808.059	

Byfornyelseslån i IS-sikring

Låntype	Kontantrente	Restløbetid	Valuta	Hovedstol i valuta	Restgæld DKK	Afdrag fra	Refi.dato	Kap.center	Bidrag	Kurs
1.5% NYK 2032 A	1,946%	10,4	DKK	5.093.000	4.423.170	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
1.5% NYK 2032 A	1,946%	10,4	DKK	27.352.000	23.754.675	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
1.5% NYK 2032 A	1,984%	9,4	DKK	43.224.000	36.971.244	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
1.5% NYK 2032 A	1,946%	10,4	DKK	21.131.000	18.351.858	31-03-2015	01-10-2032	NYK E	0,30%	100,85
					83.500.947					



Status på IS-sikring

Nuværende IS-sikring (1,5% obligationer)

	2016	2017	2018	2019	2020
Bruttoydelse	9.690.689	9.690.689	9.690.689	9.690.689	9.690.689
Offentlig støtte	1.971.991	1.865.596	1.744.134	1.620.874	1.495.753
Debitorydelse	7.718.698	7.825.093	7.946.555	8.069.815	8.194.936
Ydelse Cibor + swap	6.466.678	6.466.678	6.466.678	6.466.678	6.466.678
Teoretisk afkast	9.400.289	9.400.289	9.400.289	9.400.289	9.400.289
Samlet ydelse efter IS-sikring	4.785.087	4.891.483	5.012.944	5.136.204	5.261.326
Likviditetslettelse pr. år (udfra teoretisk afkast)	2.933.611	2.933.611	2.933.611	2.933.611	2.933.611



Foreningens renteafdækning

En stor del af foreningens finansiering er afdækket med renteswap.

Formålet med at benytte renteswap var primært :

- Lavere rente end en tilsvarende konverterbar rente (ca. 1,25% - 1,75%).
- Mulighed for en mere fleksibel finansiering med afdrag udover 10 år.
- Mulighed for at flytte renteafdækningen fra bank til realkreditlån.



Engagementsoversigt: Finansielle instrumenter

Produkt	Type	Udløbsdato	MV i DKK	BPV i DKK	Supplerende oplysninger	Modtager / Betaler (beløb og renter i valuta)					
						Modtag/Betal	Rente	Indeks	Valuta	Nuværende hovedstol	Hovedstol DKK
2836693N	Renteswap	30-12-2026	-51.771.044	155.742		BETALER	4,49%	FAST	DKK	132.786.000	132.786.000
						MODTAGER	-0,19%	CIBOR3M	DKK	132.786.000	132.786.000
4373093N	Renteswap	30-06-2035	-16.379.850	56.075		BETALER	4,95%	FAST	DKK	24.809.580	24.809.580
						MODTAGER	-0,075%	CIBOR6M	DKK	24.809.580	24.809.580
			-68.150.894	211.816							

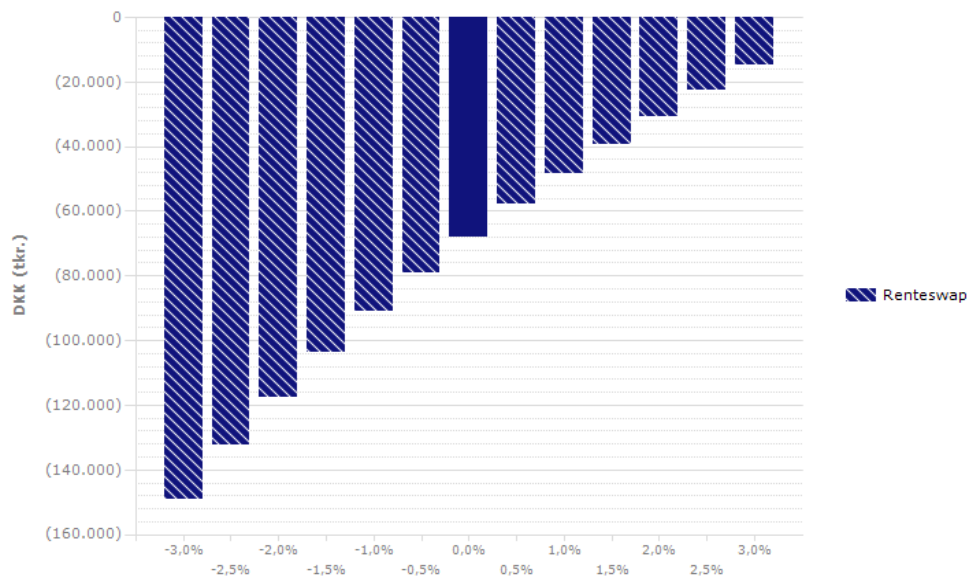
Bemærk:

- De 2 renteswaps er tilknyttet de 2 cibor-lån
- Markedsværdien (MV) er ud fra en midtvejs pris pr. 28.10.2016.

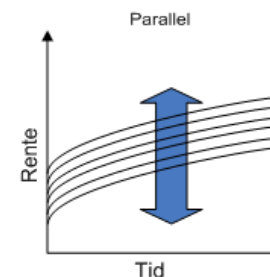
- MV = Markedsværdien
- BPV (Basis Point Value) angiver swappens varighed målt i kroner ved en renteændring på 0,01% (1 Basis point).
DVS. hvad MV ændrer sig med ved en renteændring på 0,01% p.t.



Finansielle instrumenters værdi ved renteændringer



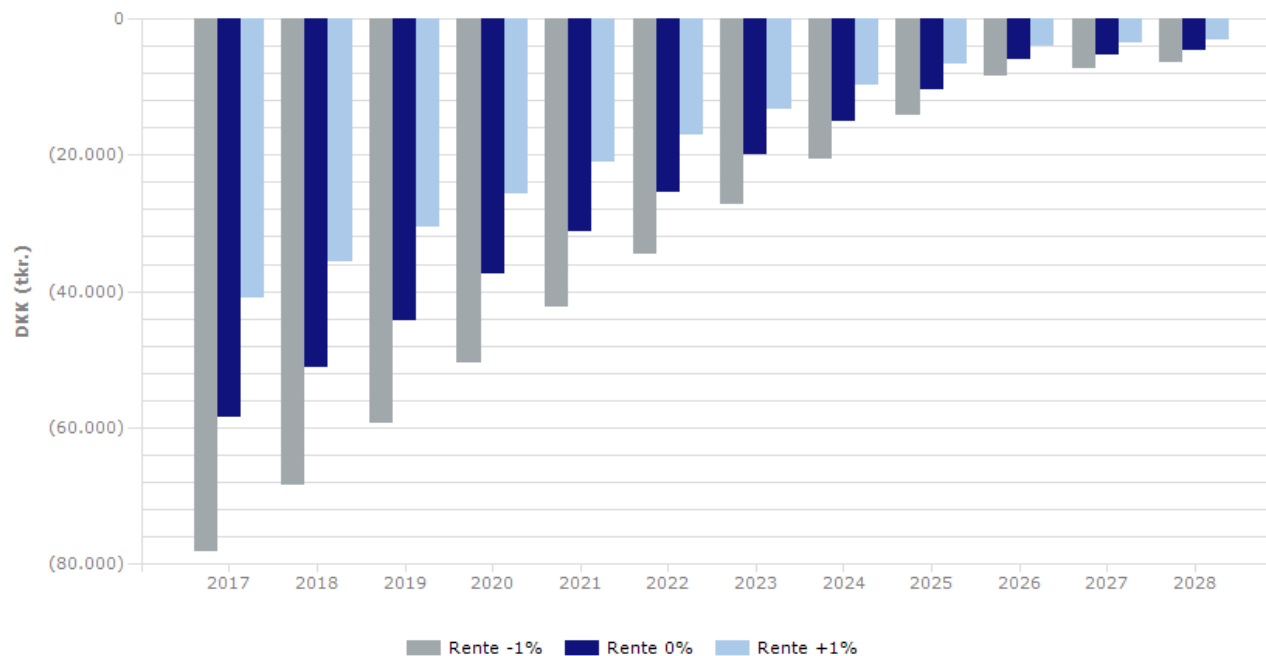
Bemærk :
Ændringen i markedsværdien er aftagende ved stigende renter. Det vil sige - at ændringen i markedsværdien er større når renten falder end når renten stiger.



NB. Ovennævnte er ud fra en parallelforskydning af rentekurven



Finansielle instrumenters værdi ved renteændringer over tid



Ved udløb går markedsværdien i nul.

Note: Rente 0% angiver værdier over tid baseret på forwardrentekurven. Rente -1% og rente +1% betyder at forwardrentekurven er parallel forskudt.

Påvirkning af andelskronen

Bemærk følgende:

- Hvis andelskronen fastsættes ved metode A (anskaffelsessum) værdireguleres finansielle produkter ikke
- Hvis andelskronen fastsættes ved metode B eller C (offentlig vurdering eller valuarvurdering) SKAL finansielle produkter værdireguleres (ligesom realkreditgælden)*


* Det anbefales, at foreningen søger rådgivning om påvirkning af andelskronen hos foreningens revisor.



Risikomærkning af lån - erhverv

Realkreditlån

	Med afdrag	Uden afdrag	Ved tilkøb af finansielt instrument
Fastforrentet lån			
RenteMax - Renteloft i hele lånets løbetid			
RenteMax - Renteloft i kortere tid end lånets løbetid			
Tilpasningslån F1-F9			
Tilpasningslån F10			
CIBOR			
EURIBOR			



Negative renter giver ubalance mellem lån og swap

Når der indgås en swapaftale er der som udgangspunkt overensstemmelse mellem lånets rente og den rente, der modtages på swapaftalen.

Såfremt referencerenten (xibor/cita) inklusiv tillæg/fradrag på lånet ender i negativt territorium ved rentefixing, opstår der ubalance mellem lån og swap. Årsagen er, at der på lånet ikke forekommer negative rentebetalinger.

Hvad det betyder, afhænger af lånet:

- a) Eksisterende lån med rentegulv
- b) Nye lån uden rentegulv, hvor den negative rente afregnes i form af et øget afdrag

b) Særligt ved swapaftaler og lån med mulighed for negativ rente

For nye F-kort, Ciborlån og Euriborlån vil den negative rente blive omformet til et ex-afdrag.

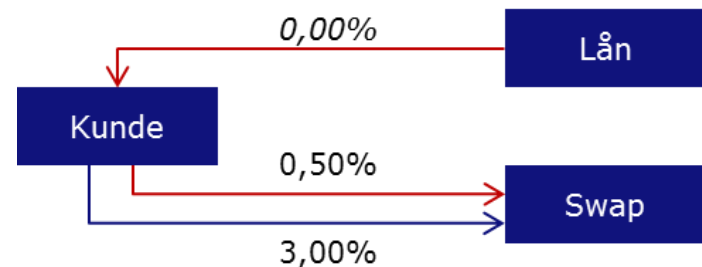
Såfremt referencerenten (Cibor/cita) inklusiv tillæg/fradrag er negativ, afregnes den negative rente i form af et øget afdrag på lånet – også selvom lånet er afdragsfrit.

Betydningen er:

- Negativ likviditetseffekt, da der er underskud sfa. ubalance mellem lånets og swappens rentebetalinger
- Formueeffekt, hvor restgælden på lånet nedbringes svarende til den negative rente, mens restgælden på swappen forbliver uændret

Eksempel på rentebetalinger ved finansiering med swapaftale, hvor den negative rente afregnes som et øget afdrag på lånet

- Et lån, hvor referencerenten (Cibor/Cita) inklusiv tillæg/fradrag er negativ med 0,50%. Den negative rente på 0,50% anvendes til øget afdrag, mens der betales 0,00% i rente på lånet
- *Betaler* 0,50% negativ rente på swappen
- Netto betales en fast rente på $3,00\% + 0,50\% = 3,50\%$



Agenda

Rentemarkedet

Ved Nykredit A/S

Senior finansrådgiver Morten Blicher

- Velkomst og intro
- Foreningens nuværende finansiering
- **Rentemarkedet**
 - **Rente forventninger**
 - **Negative renter**
- Foreningens økonomi fremadrettet
- Spørgsmål

Nykredit forventninger

Globalt: Den globale vækst er moderat og usikkerheden fortsat betydelig. Svingende råvarepriser, finansiel uro og politisk usikkerhed dæmper et i forvejen beskedent opsving. Vores globale vækstprognose på knap 3% for 2016 er under pres. 2017 ser bedre ud, men der er stor usikkerhed om de endelige effekter af Brexit, særligt uden for UK.

USA: Amerikansk økonomi har været trykket af en række negative faktorer i 1. halvår. En stærk dollar, svag indtjening, korrektion i oliesektoren og tilpasning af store lagre har samlet trukket ned, men meget tyder på, at udviklingen er ved at vende. Fundamentet under væksten er et solidt arbejdsmarked og optimistiske forbrugere.

Euroområdet: Til trods for Brexit-valgets moderate indvirkning på markedsstemningen ventes toppen af europæisk vækst at blive barberet af i de kommende kvartaler, dog uden at opsvinget for alvor trues. Balladen om Deutsche Bank og det europæiske banksystem stresser de finansielle markeder.

Emerging markets: Kinas vækst midlertidigt stabiliseret efter lempelser hen over det sidste år, men det er sket på bekostning af reformkursen. Men stramninger på boligmarkedet og i kreditpolitikken kan bremse væksten hen over efteråret og skabe negativt fokus. Mange EM-lande er stadig under pres.

Renteudsigter: Den politiske usikkerhed i Europa er forøget efter Brexit, men en fortsat lempelsespolitik holder renten i kernelandene nede.

Rente og valutaoverblik

	26-10-2016	jan-17	apr-17	jul-17	okt-17
DKK - Swap og Pengemarkedsrenter					
Udlånsrente	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Cibor3	-0,20	-0,25	-0,25	-0,15	-0,15
Cibor6	-0,04	-0,10	-0,10	0,00	0,00
10Y SWAP - DKK	0,67	0,60	0,65	0,75	0,80
EUR - Swap og Pengemarkedsrenter					
Udlånsrente (ECB)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euribor3	-0,31	-0,30	-0,30	-0,25	-0,25
Euribor6	-0,21	-0,20	-0,20	-0,15	-0,15
10Y SWAP - EUR	0,40	0,50	0,55	0,60	0,70
Valuta - DKK kurser					
CHF/DKK	6,88	6,82	6,86	6,83	6,77
EUR/DKK	7,44	7,44	7,44	7,45	7,45
GBP/DKK	8,36	8,50	8,36	8,28	8,19
NOK/DKK	0,83	0,82	0,82	0,83	0,85
SEK/DKK	0,77	0,79	0,81	0,82	0,83
USD/DKK	6,83	6,89	6,95	6,90	6,77

Agenda

Foreningens økonomi fremadrettet

Ved foreningens bestyrelse
Jens Halsnæs

- **Velkomst og intro**
- Foreningens nuværende finansiering
- Rentemarkedet
 - Rente forventninger
 - Negative renter
- **Foreningens økonomi fremadrettet**
- Spørgsmål

Agenda

- **Velkomst og intro**
- Foreningens nuværende finansiering
- Rentemarkedet
 - Rente forventninger
 - Negative renter
- Foreningens økonomi fremadrettet
- **Spørgsmål**

Spørgsmål

Ordstyrer: Michael Tarding og
bestyrelsen

Disclaimer

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Bank A/S til personlig orientering for de kunder, som Nykredit Bank A/S har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit Bank A/S 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 Bank A/S påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast, og afkast kan blive negativ. Oplysninger i materialet om kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidig kursudvikling, og 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 kunder være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte kundes 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 Bank A/S.