Til Andelshaverne
i andelsboligforeningen
AB Skydebanen

København, den 12. november 2026
Ejd.nr. 460

INDKALDELSE
til ekstraordinær generalforsamling

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed indkalde medlemmerne i A/B Skydebanen til
ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag den 24. november 2026, kl. 18.30
I beboerlokalet (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade, 1709 København V)

Bestyrelsen beder venligst om, at du kommer i god tid til generalforsamlingen, og senest et kvarter før start hvis du medbringer fuldmagt fra en anden andelshaver, således at den medbragte fuldmagt kan blive registreret og omsat til stemmeseddel ved indgangen.

I samarbejde med dirigenten bestræber bestyrelsen sig på, at generalforsamlingen varer maksimalt 1 time, således at den afsluttes senest kl. 19.30.

I henhold til foreningens vedtægter har generalforsamlingen følgende dagsorden:

Dagsorden
1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Forslag
   2.1. Refinansiering af lån med renteswap på 132.786.000 kroner
   2.2. Refinansiering af lån med renteswap på 26.249.000 kroner

---

Forslag nr. 2.1 Refinansiering af lån med renteswap på 132.786.000 kroner

AB Skydebanen har to lån som er dækket af en såkaldt renteswap

1) 132.786.000 kroner (renteswap 4,49 %) hvor renteswap-aftalen udløber den 30. december 2026
2) 26.249.000 kroner (renteswap 4,95 %) hvor renteswap-aftalen udløber den 30. juni 2035

Renteswappen har givet høj sikkerhed for at kende foreningens finansieringsudgifter, men har hidtil gjort det uforholdsmæssigt dyrt at refinansiere lånene – særligt når renten har været lav.

Med udløb af renteswap-aftalen for lånet på 132.786.000 kroner bør der ske en refinansiering inden udgangen af 2026 for at sikre en mere fleksibel finansiering med høj sikkerhed for de fremtidige udgifter.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · DK-1264 København K
Telefon +45 33 13 78 00 · Fax +45 33 32 76 06 · www.swe.dk

Bestyrelsen foreslår, at lånet refinansieres hos Nykredit med to nye konverterbare lån med 30-års afdragsfrihed på tilsammen 132.786.000 kroner

⅓ med fast rente i 5 år
⅔ med fast rente i 30 år

Fordelingen mellem kortere og længere rentefasthed giver en rimelig balance mellem at kunne få en lavere rente med et lån med fast rente i 5 år (3,69 % + omkostninger) og samlet sikkerhed for med stor sikkerhed for at kende de fremtidige udgifter med et lån med fast rente i 30 år (4,78 % + omkostninger).

Nuværende årlig ydelse:	6,4 mio. kroner
Fremtidig årlig ydelse:	5,7 mio. kroner

Foretages der ikke en refinansiering vil foreningen fortsætte med et Cibor-lån, hvor renten ændres i forhold til markedsrenten hver 3. måned med deraf følgende usikkerhed for de fremtidige udgifter.

Bestyrelsens har indhentet lånetilbud fra Nykredit, Nordea, Realkredit Danmark og Jyske Kredit. Tilbuddet fra Nykredit viste sig at være det samlet set billigste.

Forslag nr. 2.2 Refinansiering af lån med renteswap på 26.249.000 kroner

Renteswap-aftalen for lånet på 26.249.000 kroner udløber i 2035, men kan pr. 9. november 2026 indfries for cirka 2,9 mio. kroner. Da der over længere tid har været en stigende markedsrente, er udgiften til at indfri renteswap-aftalen væsentligt lavere end for fx et halvt år siden.

Bestyrelsen foreslår, at lånet refinansieres sammen med lånet på 132.786.000 kroner, så der optages et nyt samlet lån, der inkluderer lånet på 26.249.000 kroner og udgiften til at indfri renteswap-aftalen, i alt cirka 162 mio. kroner.

Beslutningen forudsætter godkendelse af forslag 2.1.

Nuværende årlig ydelse:	7,7 mio. kroner
Fremtidig årlig ydelse:	6,8 mio. kroner

Hvis foreningen refinansierer lånet, giver det en større fleksibilitet i forhold til at kunne konvertere lånet senere. Falder renten, vil det igen blive dyrere at indfri renteswap-aftalen. Refinansiering af lånet betyder samtidigt, at sammensætningen af den samlede låneportefølje bliver mere simpel.

Hvis foreningen fastholder renteswap-aftalen indtil udløb i 2035, vil udgiften på de 2,9 mio. kroner til indfrielse ikke være aktuel. Der er således tale om at afholde en udgift nu for at få en øget fleksibilitet, som måske kan give en besparelse på et senere tidspunkt.

Hvis du er forhindret i at møde på generalforsamlingen, har du mulighed for at benytte den vedlagte fuldmagt.

Det bemærkes, at fuldmagter skal afgives iht. foreningens vedtægter § 24, stk. 5;

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt

På bestyrelsens vegne
Med venlig hilsen

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Tina Hald

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · DK-1264 København K
Telefon +45 33 13 78 00 · Fax +45 33 32 76 06 · www.swe.dk