

AB Skydebanen

Overblik over foreningens finansiering og låneportefølje

Januar 2020

AB Skydebanen har en sund økonomi baseret på en atypisk finansiering, som vil blive forklaret her. Som følge af foreningens størrelse og den meget omfattende byfornyelsesstøtte ligner finansieringen ikke andre andelsboligforeningers. De elementer, der giver mange spørgsmål, er IS-sikringen, SWAP-aftalerne og værdien af ejendommen. Alle tre elementer vil der blive redegjort for i denne skrivelse.

Skrivelsen giver også et overblik over foreningens låneportefølje, hvoraf det fremgår, hvad der er lånt til, og hvordan sammenhængen er i finansieringen.

IS-Sikringen

IS-sikringen er en løsning, hvor foreningen fastholder støtten fra Københavns Kommune til lån optaget i forbindelse med byfornyelsen, men hvor sammensætningen giver foreningen mulighed for at etablere afdragsfrihed på foreningens andel af gælden. Den blev vedtaget dels for at sikre en stabil boligafgift samt for at fastholde en andel af gæld i foreningen til sikring af andelskronen.

IS-sikringen er etableret ved, at foreningens andel af fire støttede lån afvikles med udtræk og afkast fra foreningens depot, hvor beholdningen svarer til restgælden på de fire støttede lån. Forudsætningen er, at renten på gælden er identisk med renten på obligationerne, der ligger i depotet – løbetiden på lån og restløbetiden på obligationerne skal ligeledes være identiske.

SWAP-aftalerne

SWAP-aftalerne blev lavet på et tidspunkt, hvor markedsrenten var højere end nu. Grunden til at swap-aftalerne ikke bliver nedlagt og gælden finansieret med et nyt lån med nuværende markedsrente er, at SWAP aftalerne har en meget høj negativ værdi. Under de nuværende forhold vil udgiften til at indfri lånene værre større end rentebesparelsen. Derfor har foreningen en strategi om at vurdere aftalerne årligt og holde aftalerne til et tidspunkt, hvor værdien anses som fornuftig at indfri, eller til de udløber. Den største del udløber ultimo 2026.

Værdi af ejendommen & belåningsgrad

Værdien af ejendommen indgår i regnskabet med to værdier, en markedsværdi der udgør 842.000.000 kr. hvilket indgår i balancen, samt en offentlig værdi der udgør 1.238.000.000 kr., hvilket fremgår dels i balancen inden hensættelser og ligeledes i beregningen af andelskronen. Andelskronen er altså baseret på den offentlige vurdering.

Markedsværdien er hidtil fastsat af foreningens revisor, men vil fra regnskabsåret 2019 på revisors anbefaling foretages af en valuar. Dette skyldes, at der med ny lov om mere robuste andelsboligforeninger fra 2018 tillige blev indført nye regler for valuarvurderinger af andelsboligforeningers ejendomme og herunder udarbejdet en ny vurderingsnorm.

Foreningen kan, uagtet dagsværdien i en valuarvurdering, fortsat anvende den offentlige ejendomsvurdering ved beregning af andelskronen.

Belåningsgraden i Skydebanen kan opgøres på to måder, da en del af gælden er videreudlånt til andelshaverne samt brugt til opkøb af obligationer. Tages der udgangspunkt i værdien på 842.000.000 kr. der indregnes i balancen, udgør den samlede belåning uden hensyntagen til formålet med lånene, vil lånegraden udgøre ca. 31%. Tages der forbehold for obligationerne der benyttes til afvikling af gæld, samt foreningens tilgodehavender hos andelshaverne udgør belåningsgraden ca. 22%.

AB Skydebanens låneportefølje

Lån 1:

Det største lån på 132.786.000 kr. er afdragsfrit og etableret i forbindelse med en finansiel strategi, idet AB Skydebanen sigter mod en gældsfaktor på ca. 30%. Hermed vurderes der at være løbende likviditet til opsparing samt råderum til yderligere at lånoptage til renoveringsopgaver på ejendommen. Dette lån er sikret via en renteswap, der udløber pr. 30. december 2026 og har en negativ værdi på 45.034.445 kr. For ikke at øge gælden er det strategien, at beholde swapaftalen indtil markedsværdien falder eller aftalen udløber.

Lånet er benyttet til opkøb af obligationer i forbindelse med etableringen af IS-sikringen. Se nedenstående om lån 2, 3, 4 & 5, denne løsning er den omtalte IS-sikring, hvor udtræk af obligationer og udbetaling af renter dækker de omkostninger, der er forbundet med gælden.

Lån 2, 3, 4 & 5:

Ovenstående lån er samlet i en IS-sikring, der blev etableret for at opnå afdragsfrihed på støttede lån, således at foreningen fastholdt støtten, samtidig med at boligafgiften kunne holdes stabil.

Der er en samlet restgæld på disse fire lån på 60.564.166 kr. hvilket svarer til beholdningen af obligationerne foreningen har. Renten på gælden er identisk med renten på obligationerne i depotet, hvorfor denne løsning sikrer balance i gælden, samtidig med at foreningen opnår maksimal byfornyelsesstøtte.

Såfremt der udtrækkes mere end nødvendigt fra depotet, vil dette beløb blive indsat på en særskilt konto, for enten at blive geninvesteret i obligationer eller alternativt sparet op til ekstraordinært afdrag på eller indfrielse af et af de lån, der indgår i IS-sikringen.

Lån 6:

Foreningen har et lån med en hovedstol på 26.249.000 kr., der er afdragsfrit og ligeledes er afdækket med en renteswap, der udløber den 30. juni 2035, hvor der i dag er en negativ markedsværdi på 17.723.443 kr. Denne swap løber videre indtil værdien reduceres, og det eventuelt kan betale sig at ændre den, alternativt beholdes denne swap til udløb.



SWE

Lån 7 & 8:

Disse to lån har samme struktur, da det er lån med en kort løbetid (ca. 8 år). Lånene har offentlig støtte, og der afdrages på gælden. Restgælden udgør 17.383.640 kr.

Lån 9, 10 & 11:

Disse tre lån er altanlån, der finansierer altanrunde 1 & 2, hvor der ligger gældsbreve mellem foreningen og andelshaverne. Gælden er sikret med ejerpantebreve i de enkelte andelshaveres andele med oprykkende panteret. Disse lån har en modpostering i regnskabet, hvor lånets restgæld udgør samme beløb som foreningens tilgodehavende hos andelshaverne.

Denne skrivelse er udarbejdet af SWE.

Engagementsoversigt: Realkreditlån

Lån nr.	Låntype	Kontantrente	Restløbetid	Valuta	Hovedstol i valuta	Restgæld DKK	Afdragsfrihed slut	Udløb	Restgæld ved aftaleudløb
1	cibor3M	-0,37%	22,9	DKK	132.786.000	132.786.000	30-09-2042	30-09-2042	132.786.000
2	0,5% NYK 2030	0,84%	7,3	DKK	3.606.000	3.279.299		31-03-2027	
3	0,5% NYK 2030	0,84%	7,3	DKK	14.934.000	13.580.990		31-03-2027	
4	0,5% NYK 2030	0,84%	7,3	DKK	19.328.000	17.576.897		31-03-2027	
5	0,5% NYK 2030	0,88%	6,3	DKK	29.154.000	26.126.890		31-03-2026	
6	Cibor6M	-0,23%	15,6	DKK	26.249.000	26.249.000	29-06-2035	30-06-2035	26.249.000
7	0,5% NYK 2030	0,91%	7,6	DKK	11.143.000	9.355.308		30-06-2027	
8	0,5% NYK 2030	0,87%	8,6	DKK	9.402.000	8.048.332		30-06-2028	
9	2% NYK 2047	2,25%	23,9	DKK	1.164.000	1.088.082		30-09-2043	
10	3,5% NYK 2044	3,56%	24,1	DKK	547.358	481.196		31-12-2043	
11	0,5% NYK 2040	0,72%	19,8	DKK	20.050.000	20.050.000		30-09-2039	
Samlet realkreditlån						258.621.994			