

Analyse af A/B Skydebanens belåning samt risikoafdækning heraf.

Foreningen har følgende belåning og beholdninger pr. 31. december 2009:

NR:	<u>Prioritetsgæld</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
1	Nyk 2,5, indeks	85.290.584	103.431.249	109.119.967	3.167.564
2	Nyk 2,5, indeks	41.303.162	47.125.237	49.717.125	1.498.443
3	Nyk 2,5, indeks	47.173.929	53.175.969	56.100.647	1.716.701
4	Nyk 2,5, indeks	35.853.461	38.729.407	40.859.525	1.265.677
5	Nyk 2,5, indeks	68.450.632	74.700.312	78.808.829	2.481.159
6	Nyk 2,5, indeks	43.426.485	46.487.281	49.044.082	1.552.495
7	Nyk 5,7504%, kontant 2032	13.413.435	14.220.185	14.220.185	394.007
8	Nyk 5,7724%, kontant 2032	17.112.978	18.125.629	18.125.629	548.076
9	Nyk var.obl.lån 2010	23.940.470	23.940.470	23.454.478	560.695
10	Nyk 4,6048%, kontant 2028	33.267.303	34.815.287	34.125.945	1.263.644
11	Nyk 4,6048%, kontant 2028	6.174.941	6.462.272	6.334.319	234.552
12	Nyk 4,6316%, kontant 2028	53.949.261	56.436.115	55.318.680	2.228.534
13	Nyk 4,6048%, kontant 2028	25.696.303	26.891.998	26.359.536	976.063
14	Nyk 6,7292%, kontant 2041	27.735.432	29.881.161	29.881.161	306.797
		<u>522.788.376</u>	<u>574.422.572</u>	<u>591.470.108</u>	<u>18.194.407</u>
	Nykredit Bank, andelsboligkredit	132.827.957	gæld		
	Obligationsbeholdning, nominelt	126.039.983	beholdning		

Lånene fra nr. 1 - 6

Disse lån er tinglyst på andelsboligforeningens ejendom og vedrører de vedligeholdelsesarbejder, der blev udført på ejendommen i forbindelse med den offentlige byfornyelse.

Indekslånenes ydelse betales 100% af stat og kommune i fællesskab og andelsboligforeningen har og vil aldrig få udgifter i forbindelse med disse lån.

Lånene nr. 7 - 8 + 10 - 13

Disse lån er tinglyst på andelsboligforeningens ejendom og vedrører de forbedringsarbejder, der blev udført på ejendommen i forbindelse med den offentlige byfornyelse.

På de kontante byfornyelseslån ydes der rentestøtte fra stat og kommune. Rentestøtten udgjorde i 2009 i alt kr. 4.150.461 af den samlede rente- og bidragsudgift på kr. 7.934.885 på disse lån.

Rentestøtten falder årligt med 0,75% af det årlige prisindeks.

Disse lån var oprindeligt 30 årige lån og der er mellem 15 - 17 år tilbage i løbetid på lånene.

Lån nr. 9

Dette lån er et variabelt obligationslån med halvårlig rentetilpasning. Renten incl. bidrag udgjorde pr. 31.12.2009 - 2,28%. Restløbetid 25 år.

Til sikring af renten på dette lån er tegnet en renteswap-aftale med fast rente på 4,95% i hele restløbetiden.

Lån nr. 14

Dette lån er et almindeligt 6% kontantlån med effektiv rente på 6,7292% og en restløbetid på 28 år.

Lånet er til altaner og det videreudlånes til andelshaverne og derfor er neutralt for foreningen, bortset fra evt. altaner til lejerne.

IS-sikring via Nykredit Bank

Som følge af foreningens lån nr. 10 - 13 er byfornyelseslån med rentestøtte, kan disse lån ikke omlægges til afdragsfrie lån uden at rentestøtten derved mistes.

I 2006 i samarbejde med Nykredit og godkendelse på generalforsamlingen blev der optaget en afdragsfri andelsboligkredit i Nykredit Bank på kr. 132.827.957.

For beløbet blev købt obligationer i samme serie som lån nr. 10 - 13, således at foreningen får samme renteindtægt som betales på prioritetslånene. Foreningen opnåede en obligationsbeholdning på nominelt kr. 139.655.500.

Ved IS-sikringen vil der dog løbende påføres foreningen en udgift ved at kreditforeningslånet indeholder administrationsbidrag og det matcher ikke renteindtægterne fra obligationerne.

Afdragsfriheden opnås ved, at der udtrækkes obligationer løbende som indsættes på foreningens driftskonto. Obligationsbeholdningens nominelle værdi pr. 31. december 2009 udgør kr. 126.039.983 mens restgælden på de kontante byfornyelseslån nr. 10 - 13 udgør kr. 119.087.808. Foreningen har derved afdraget kr. 6.952.175 mere end der er udtrykket obligationer.

Når rentestøtten på ovennævnte byfornyelseslån efterhånden er så lille at det kan svare sig at indfri de kontante byfornyelseslån nr. 10 - 13 til en lavere rente, vil lånene blive indfriet med den restende obligationsbeholdning og et nyt samlet kreditforeningslån på restgælden af andelsboligkrediten i Nykredit Bank på ca. kr. 133 mio samt evt. restgæld på byfornyelseslånene blive optaget.

Her kan generalforsamlingen så vælge at fortsætte med afdragsfriheden eller påbegynde en afdragsprofil. Derudover bør det nævnes, at rentesatsen ikke kendes på det senere tidspunkt, hvor lånet indfries og omlægges til et nyt lån.

Renteswap-aftaler

Andelsboligforeningen har indgået to swap-aftaler. Den ene til sikring af det variable obligationslån nr. 9 og det andet til sikring af den variable rente på andelsboligkrediten i Nykredit Bank.

Swap-aftalen med restgæld på kr. 24.809.580 pr. 31.12.2009, hvor det er foreningens variabel Nykreditlån, der ligger bag aftalen blev indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035.

Obligationslånets variable rente er byttet til en fast rente på 4,95%, således at foreningens rente ligger fast i hele lånets løbetid.

Den anden swap-aftale, der er indgået, er med hovedstol på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens andelsboligkredit i Nykredit Bank, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026.

Andelsboligkreditens variable rente er byttet til en fast rente på 4,54% frem til 2026, hvor de kontante byfornyelseslån udløber

Konklusion

Andelsboligforeningen har ved indgåelse af ovennævnte aftaler og finansieringer opnået en rentesikkerhed på alle lån, og foreningen ved hvert år, hvilken rente der skal betales.

Der er opnået afdragsfrihed på lån nr. 10 - 13 ved IS-sikringen og andelsboligforeningen skal ved omlægning af disse lån, igen tage stilling til om det nye samlede kreditforeningslån skal fortsætte afdragsfrit.