



Finansielt overblik

A/B Skydebanen

Generalforsamling 29. april 2013

Udarbejdet af:

Svend Dupont Larsen
Storkundechef

Tlf.nr.: 44 55 27 37
email: sdl@nykredit.dk

Morten Blicher
Senior finansrådgiver

Tlf.nr.: 44 55 19 93
email: mbni@nykredit.dk



Agenda

Finansielt overblik

- Engagementsoversigt

Baggrund for IS-sikring (dobbel finansiering)

Omlægning af BYFO-lån i IS-sikring (fra 4% til 3% obligationer)

Omlægning af banklån i IS-sikring til realkredit

Bilag

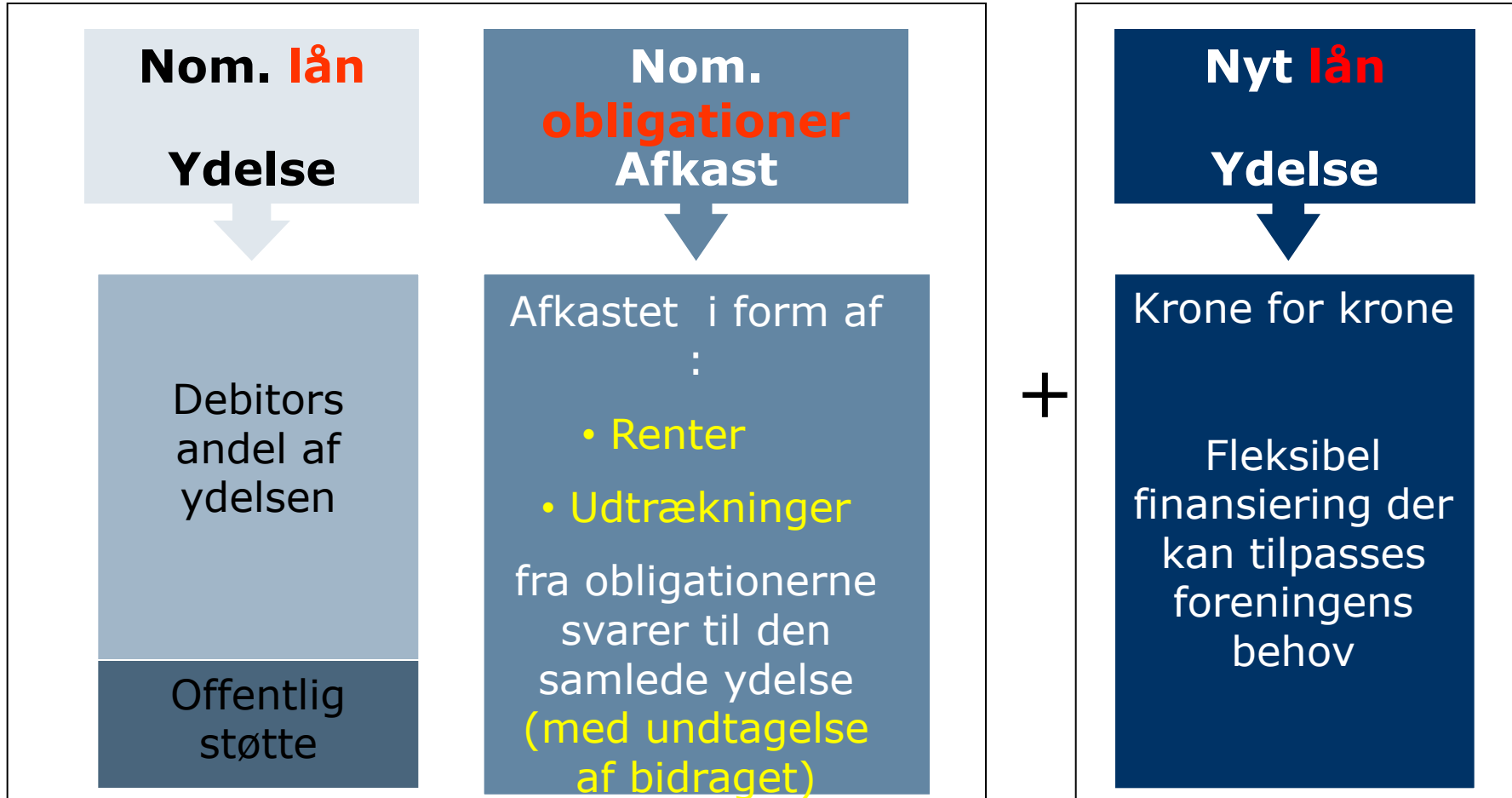
Finansielt overblik – realkredit

Engagementsoversigt: Realkreditlån

Adresse	Lånenr.	Låntype	Kontantrente	Restløbetid	Valuta	Hovedstol i valuta	Restgæld DKK	Afdrag fra	Refi.dat0	Kap.center	Bidrag
		Indekslån, støt	N/A	N/A	DKK	361.700.500	318.810.779	start		N/A	3,80/0,22%
	20576634	4% NYK 2041 A	4,566%	27,2	DKK	28.585.801	27.156.737	30-06-2010	01-10-2041	NYK E	0,50%
	20576641	CIBOR3M + 0,08%	0,36%	29,4	DKK	132.786.000	132.786.000	29-09-2042	01-10-2013	NYK H	0,30%
	20576626	CIBOR6M + 0,07%	0,576%	22,2	DKK	26.249.000	23.940.470	29-06-2035	01-07-2013	NYK D	0,50%
Istedgade 55	20576640	3% NYK 2029 A	3,285%	14,2	DKK	24.349.000	23.074.371	29-06-2012	01-10-2029	NYK E	0,30%
	20576636	3% NYK 2029 A	3,312%	14,2	DKK	16.635.000	15.765.980	29-06-2012	01-10-2029	NYK E	0,30%
	20576635	3% NYK 2034 A	3,597%	15,2	DKK	13.161.000	12.542.383	29-06-2012	01-10-2034	NYK E	0,30%
	20576637	3% NYK 2029 A	3,285%	14,2	DKK	31.520.000	29.869.981	29-06-2012	01-10-2029	NYK E	0,30%
	20576639	3% NYK 2029 A	3,304%	13,2	DKK	50.616.000	47.730.260	29-06-2012	01-10-2029	NYK E	0,30%
	20576638	3% NYK 2029 A	3,285%	14,2	DKK	5.861.000	5.554.187	29-06-2012	01-10-2029	NYK E	0,30%
Realkreditlån:							637.231.148				

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.

Teoretisk budget for IS-Sikring på 4%-lån

▪ Budget for IS-Sikring, 01.04.2012 – 31.03.2013:	
▪ Bruttoydelse 4%-lån byfornyelseslån:	DKK 10.735.188
▪ - offentlig støtte	<u>DKK 3.110.352</u>
▪ Debitorydelse på byfornyelseslån	DKK 7.624.836
▪ Ydelse på banklån:	
▪ DKK 132.786.000 * (4,54%+0,60%)	DKK 6.825.200
▪ Teoretisk afkast fra 4% obligationer:	- DKK 10.337.504
▪ Samlet ydelse efter IS-Sikring:	DKK 4.112.532

Omlægning af IS-sikring ved konvertering af byfornyelseslån fra 4% til 3% obligationer pr. 02.04.2012 med 14-15 års løbetid

Budget for IS-Sikring, efter konvertering til 3% obligationer for perioden 01.04.2012-31.03.2013

			<i>Budget januar 2012</i>	
Samlet ydelse på nye 3%-lån:	DKK	10.068.414		
- offentlig støtte	DKK	<u>2.520.924</u>		
Låntagers andel af ydelsen *)	DKK	7.547.490	<i>DKK</i>	<i>7.557.256</i>
Ydelse på banklån:				
DKK 132.786.000 * (4,54%+0,60%)	DKK	6.825.200		
Teoretisk afkast fra nye 3% obligationer:	DKK	<u>-9.759.112</u>	<i>DKK</i>	<i><u>9.722.356</u></i>
Låntagers samlede ydelse efter IS-Sikring	DKK	4.613.578	<i>DKK</i>	<i>4.660.100</i>

*) Låntagers andel af ydelsen er **1. år reelt DKK 589.428 lavere**, hvilket skyldes at andelsboligforeningen får den fulde konverteringsbesparelse 1. år, men efterfølgende alene 11,60%. Vi har i det ovenstående regnet med den lave besparelse.



Økonomisk konsekvens af Omlægning af BYFO-lån i IS-sikring

- Foreningens ydelse i IS-Sikringen steg i forhold til det oprindelige med ca. DKK 500.000 på årsbasis.
- Foreningen opnåede 1. års en ekstra konverteringsgevinst på DKK 589.000.
- Foreningen opnåede en realiseret kursgevinst på DKK 2.800.000

Omlægning af banklån i IS-sikring til realkredit



Omlægning af banklån i IS-sikringen

Foreningen har i 2012 omlagt foreningens banklån i IS-sikringen til realkreditlån.

Baggrunden for denne omlægning har været :

- muligheden for at opnå en lavere marginal/bidrag –
 - fra 0,6% p.a. på banklån til 0,3% p.a. på realkreditlån
- muligheden for at sikre bidraget i en længere periode – Nykredit har garanteret bidraget frem til 31.12.2017.



Økonomisk konsekvens af Omlægning af banklån i IS-sikring

- Foreningens ydelse i IS-Sikringen er faldet med DKK 358.000 på årsbasis i forhold til finansiering via banklån.
- Foreningen har opnået sikkerhed for bidraget frem til 31.12.2017.
- Foreningen har måtte afholde en ekstra udgift på DKK 1.685.200 i forbindelse med tinglysningsafgift af nyt realkredit pantebrev.
 - Afgiften vil kunne genanvendes når foreningen i fremtiden efter nedlukning af IS-Sikringen, ønsker at hjemtage et nyt realkreditlån.

Bilag



Finansielt overblik

Engagementsoversigt: Bank

Gruppe	Type	Kontonr.	Valuta	Beløb(Valuta)	Beløb(DKK)
Erhvkredit dtd adm	Erhvkredit dtd adm	81171445388	DKK	20.406.744	20.406.744
Erhvervskonto	Erhvervskonto	81172391419	DKK	432.701	432.701
Byggelån Erhv NYKBOR	Byggelån Erhv NYKBOR	81173039328	DKK	76.990	76.990
Erhvervskonto	Erhvervskonto	8117234855	DKK	30.984	30.984
Erhvervskonto	Erhvervskonto	81172709796	DKK	9.612	9.612

Engagementsoversigt: Depoter

Depottype	Papirnavn	Isinkode	Valuta	Antal/nominel Kurs	Kursværdi (DKK)	Papirtype
Sikkerhed	3,00% NYKREDIT (TOTALKREDIT) 01E A 2029	DK0009786204	DKK	104.597.613	103,85	Obligation
					104.597.613	



Finansielt overblik

Engagementsoversigt: Finansielle instrumenter

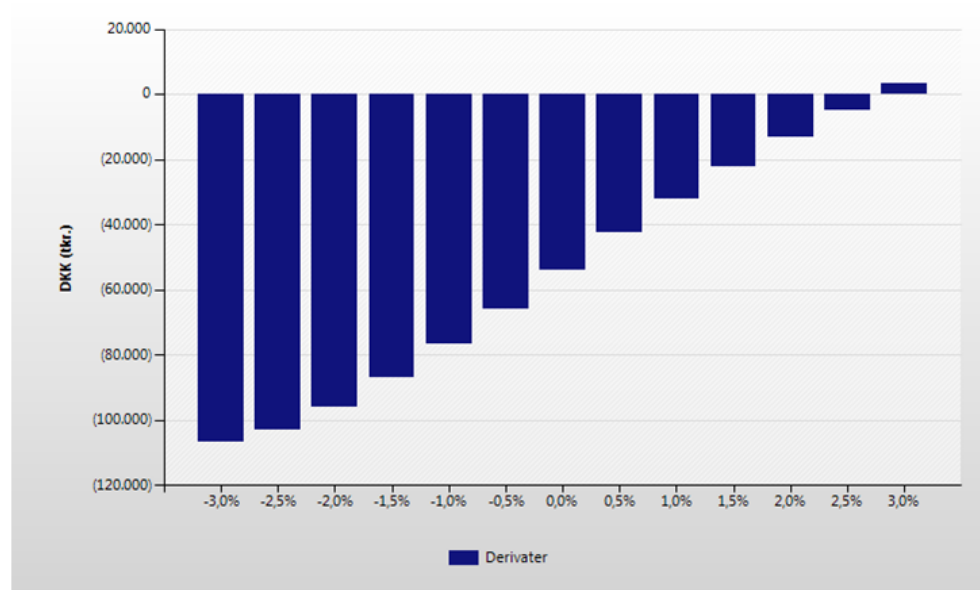
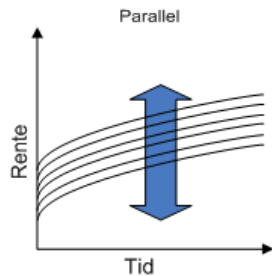
Produkt	Type	Udløbsdato	MV i DKK	BPV i DKK	Supplerende oplysninger	Modtager / Betaler (beløb og renter i valuta)					
						Modtag/Betal	Rente	Indeks	Valuta	Nuværende hovedstol	Hovedstol DKK
2836693N	Renteswap	30-12-2026	-41.448.659	180.500		BETALER	4,49%	FAST	DKK	132.786.000	132.786.000
						MODTAGER	0,275%	CIBOR3M	DKK	132.786.000	132.786.000
4373093N	Renteswap	30-06-2035	-12.389.651	53.938		BETALER	4,95%	FAST	DKK	24.809.580	24.809.580
						MODTAGER	0,498%	CIBOR6M	DKK	24.809.580	24.809.580



Scenarie analyse på Fast renteaftale

- Hovedstol DKK 132.786.000
- Fastrente 4,54%
- Udløbsdato 30.12.2026
- Modtagerrente – cibor6

- Hovedstol DKK 24.809.580
- Fastrente 4,95%
- Udløbsdato 30.06.2035
- Modtagerrente – cibor6



NB. Ovennævnte er ud fra en parallelforskydning af rentekurven



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