

## Afrunding

- A/B Haabet vil ved en omlægning af renteswap reducere renten fra 3,47% til ca 3,28% på swap med hovedstol på 154,490,000 kr. Dette svarer til en initial besparelse på ca. 295tkr. p.a.
- A/B Haabet skal være opmærksom på at den negative værdi på pt. ca. 39,5 mio. kr., således afvikles over en længere periode ved uændrede renter ifht. hvis swappen ikke afvikles.
- Pt skal renten stige med 3,03% for at nuværende renteswap har 0 i markedsværdi. Efter omlægning er break-even rentestigning ca. 2,72%.
- Der er indregnet en marginal på ca. 0,12 % i omlægningen, som er reserveret til kapitalbelastning og funding af negativ markedsværdi over en længere periode.
- Der er i omlægningen af swap på 154,490,000 kr. taget højde for at afdragsfriheden på realkreditlånet udløber i juli 2025.
- Nærværende plancher er genstand for alm kreditbevillingsprocedure i Nordea, og skal derfor ikke ses som et tilbud om at foretage omlægning.

# Renteswap – Omlægning af variabelt lån til fast rente

## Forudsætninger for renteswap

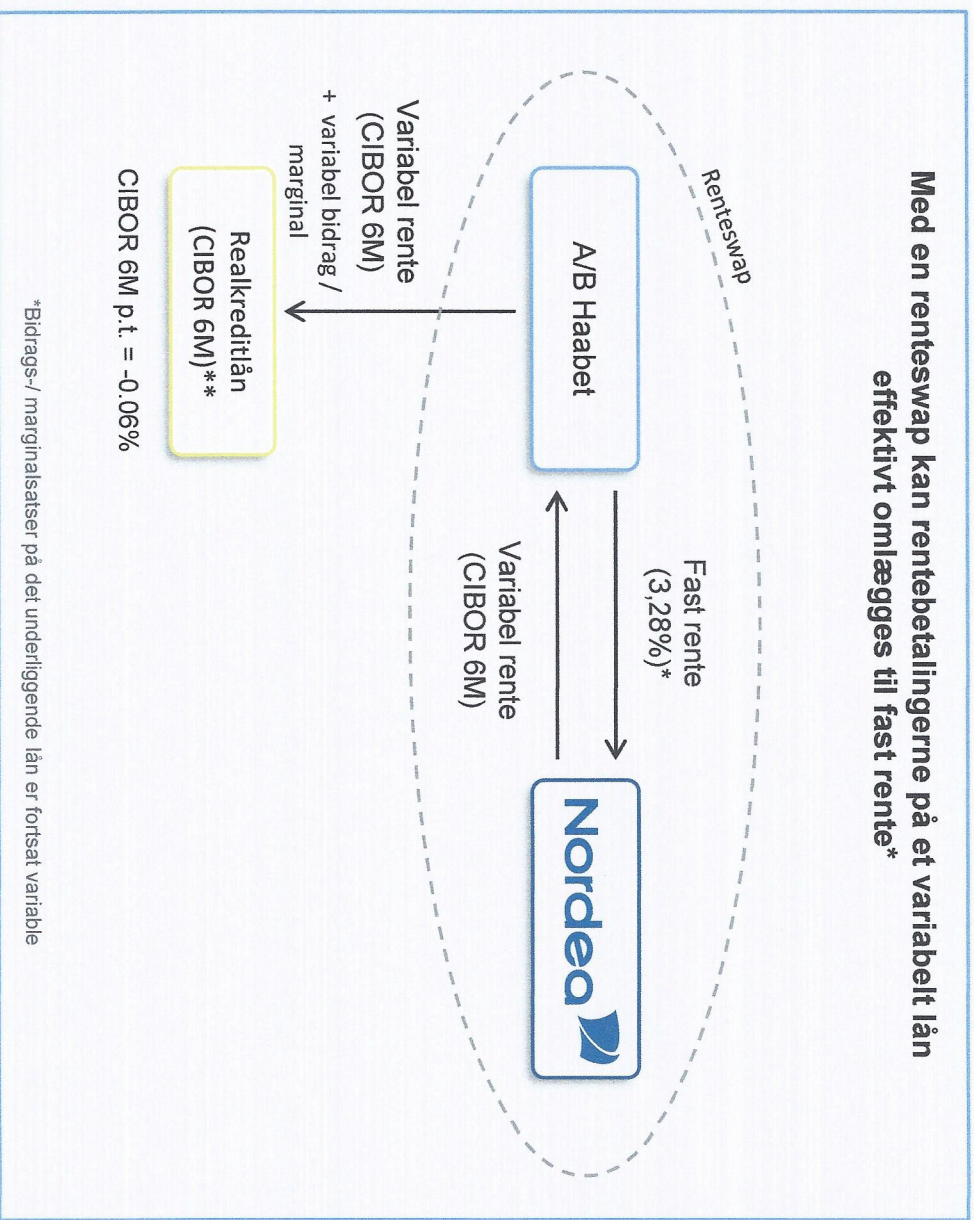
Hovedstol	DKK 154,490,000
Afdragsstruktur	Irregulær
Startdato	30. september 2016
Udløbsdato	30. december 2026
A/B Haabet betaler	Fast rente 3.28% Kvartårlige betalinger, 30/360
A/B Haabet modtager	Variabel rente (CIBOR 6M) Kvartårlige betalinger, Act/360

## Forudsætninger for det underliggende lån

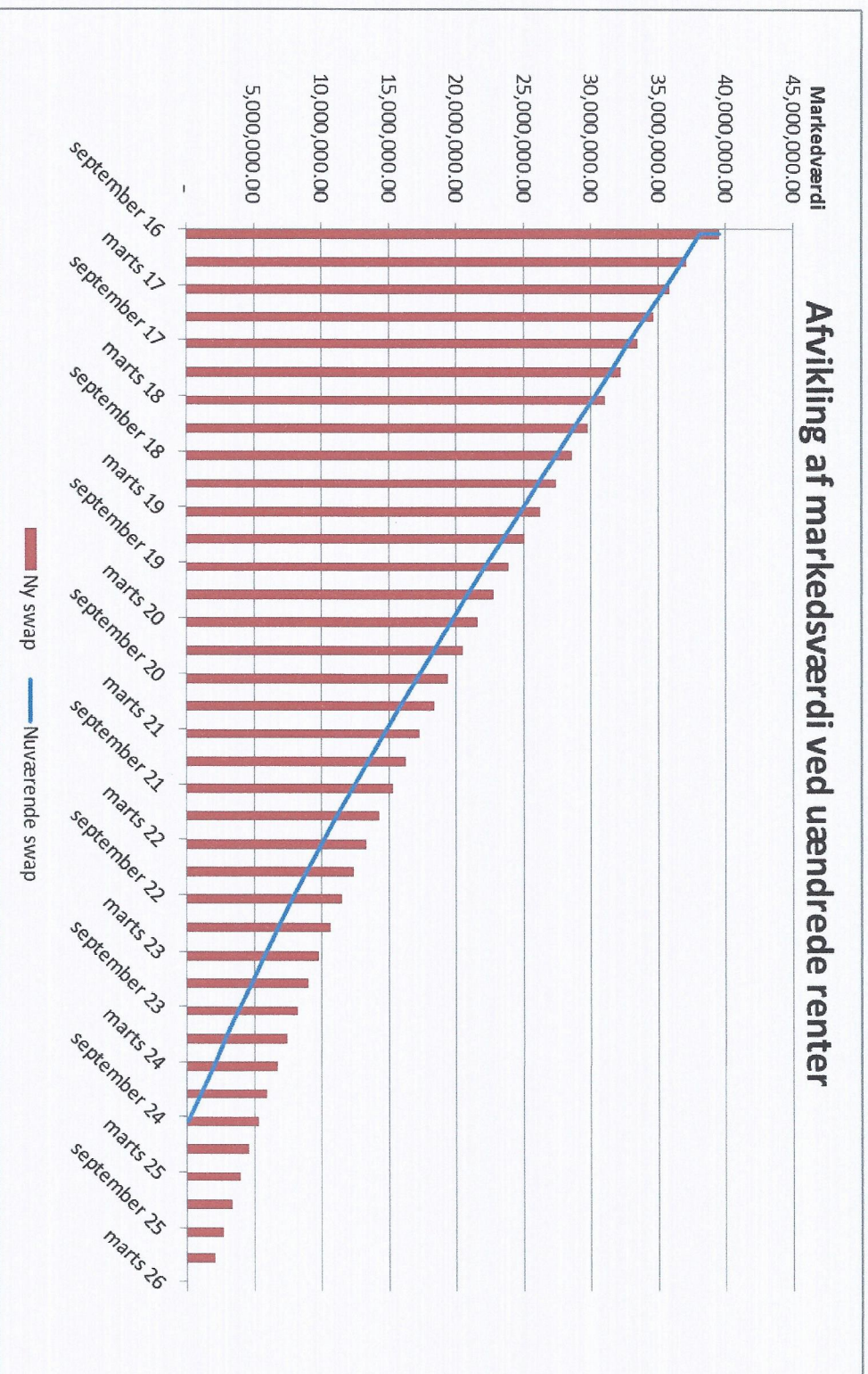
Lån	Realkreditlån (CIBOR 6M)
Hovedstol	DKK 154,490,000
Afdragsstruktur	Irregulær
Udløbsdato	30. september 2046
Rente	Variabel rente (CIBOR 6M)** Kvartårlige betalinger, Act/360

\* Swapsatsen er indikativ pr. 23/8-2016, og kan ændre sig frem til eventuel indgåelse. Swapsatsen er beregnet på baggrund af ovenstående forudsætninger. Ændres forudsætningerne, vil swapsatsen ændre sig.

\*\*Renteomkostningerne kan stige, hvis CIBOR 6M bliver negativ, såfremt CIBOR 6M er mindst nul på det underliggende lån. I renteswappen kan CIBOR 6M blive negativ.



# Afvikling/udskyldelse af negativ markedsværdi ved "forlængelse"

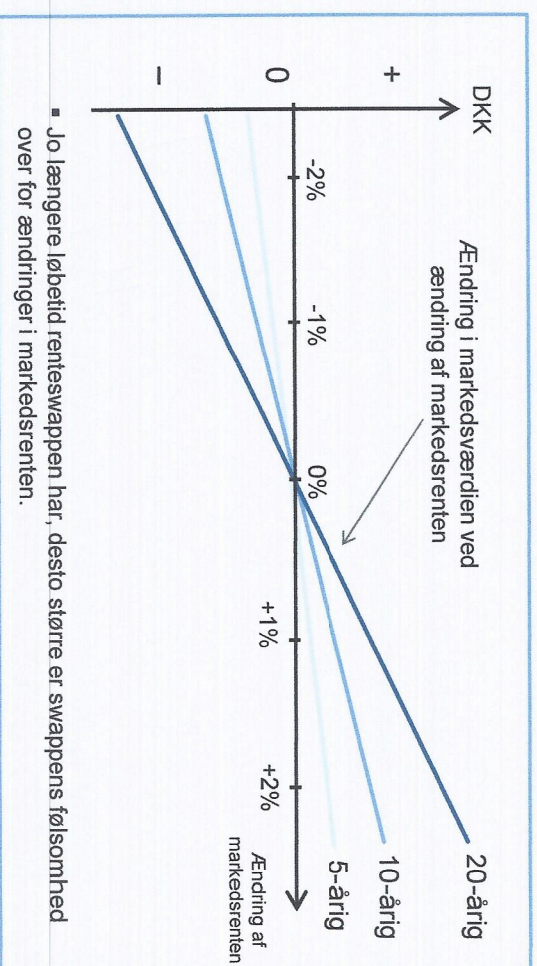
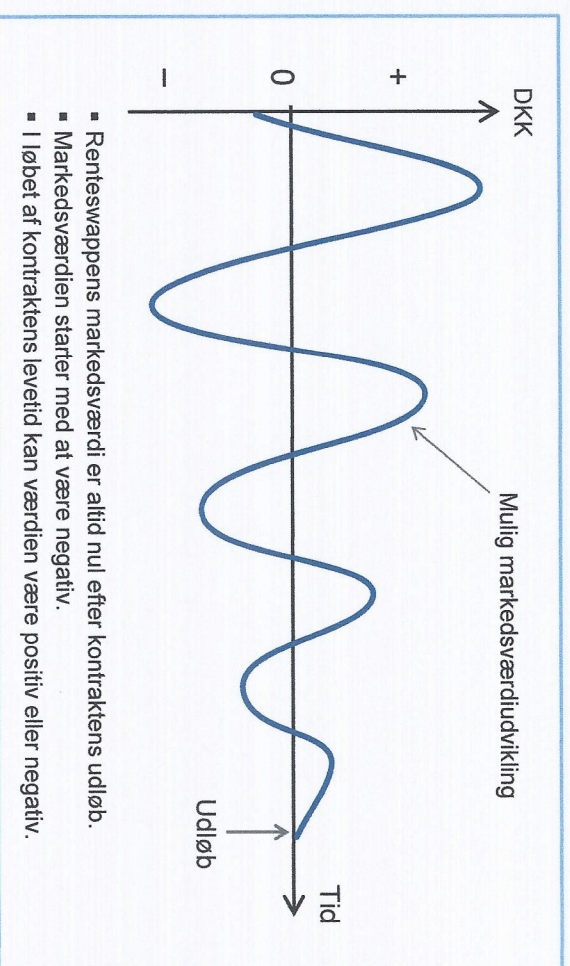


- Grafen viser at ved en forlængelse af renteswappen, og indarbejdelse af den negative værdi, vil markedsværdien blive afviklet over længere tid ved uændrede renter
- Det svarer til at A/B Haabet udskyder "tilbagebetaling" af negativ værdi.
- Det ses at negativ værdi stiger ved omlægning - dette svarer til marginal på swapomlægning til forrentning af kapital.

# Markedsværdiudvikling for en renteswap – Generelt

- Markedsværdien for en renteswap er et udtryk for værdien af swappens fremtidige rentebetalinge på det variable ben fratrukket værdien af betalingerne på det fastforrentede ben. \*
- Markedsværdien kan bevæge sig i både positiv og negativ retning i kontraktens løbetid.
- Størrelsen af udsvingene afhænger af kontraktens løbetid og afdragsprofil. Jo længere løbetiden er, og jo langsommere hovedstolen afdrages, desto højere udsving må der forventes i markedsværdien.
- Falder markedrenten ens over hele rentekurven, vil markedsværdien af renteswappen falde. Det modsatte gælder, hvis markedrenten stiger.
- Da en renteswap er en gensidig bindende aftale, kan kontrakten ikke annulleres. Renteswappen kan dog lukkes før udløb mod at betale eller modtage den aktuelle markedsværdi. Afregningsbeløbet aftales mellem parterne på nedlukningstidspunktet.
- Hvis Norddeas omkostninger bliver større end forventet har banken ikke mulighed for at forhøje tillægget. Det reduceres derfor heller ikke hvis det omvendte bliver tilfældet.
- Ved rentefald vil andelskronen, alt andet lige, blive negativt påvirket. Det omvendte er tilfældet ved en rentestigning.

\* Eksemplet på denne side gælder for en renteswap, hvor der betales fast og modtages variabel rente. Værdien af rentebetalingerne opgøres ved at omregne de fremtidige betalinger til nutidsværdi. Beregningen foretages på baggrund af de aktuelle markedrenter på opgørelsesstidspunktet. ....



# Øvrige risikoforhold for en renteswap

## Kreditorforhold med banken

- En eventuel negativ markedsværdi vil øge de samlede forpligtelser over for Nordea, hvilket kan have indflydelse på den samlede kreditvurdering.
- En renteswap med stor negativ markedsværdi kan således have betydning for de fremtidige muligheder for at indgå nye engagementer med Nordea, herunder:
  - Bevilling af ny kreditramme
  - Indgåelse af nye finansielle forretninger

## Modpartsrisiko

- Ved indgåelse af en renteswap påtager parterne sig en gensidig modpartsrisiko, som indebærer risikoen for, at modparten ikke kan opfylde sine forpligtelser i swappen.
- Ved indgåelse af en renteswap vil modparten altid være Nordea Bank Finland.

# Fordele og ulemper – Renteswap på CIBOR 6 realkreditlån



## Fordele

- Lavere fast rente set i forhold til et tilsvarende fastforrentet konverterbart realkreditlån.
- Mulighed for at opnå den ønskede varighed og budgetsikkerhed.
- Fleksibel løsning, der kan skræddersyes til det individuelle behov.
- Hurtig eksekvering – gældsporteføljen kan styres dynamisk i forhold til ændrede risikoforhold eller markedsmæssige forventninger.
- Positiv udvikling i markedsværdien ved rentestigning kan medføre mulighed for gevinst ved nedlukning af kontrakten før tid.

## ! Skatte- og regnskabsmæssige konsekvenser

- En eventuel bidragsforhøjelse kan ligeledes forøge boligafgiften.
- Indgåelsen af en renteswap kan også have skattemæssige og regnskabsmæssige konsekvenser. Nordea opfordrer til, at disse forhold drøftes med en revisor.
- Nordea påtager sig ikke ansvar for de specifikke skatte- og regnskabsmæssige konsekvenser ved indgåelse af en renteswap.



## Ulemper

- Negativ udvikling i markedsværdien ved rentefald kan medføre realiseret tab ved nedlukning af kontrakten før tid
- Renteswappen afdækker ikke kursrisikoen på CIBOR 6 obligationen.
- Handelsramme nødvendig.
- Forretningen vægter på den samlede kreditramme hos banken.
- Renteomkostningerne kan stige hvis CIBOR 6 bliver negativ, såfremt CIBOR 6 er mindst nul på det underliggende lån. I renteswappen kan CIBOR 6 blive negativ.
- I en renteswap låses renten fast, men hvis afdragsstrukturen på lånet er en annuitetsprofil, fastlåses ydelsen ikke. Dvs. boligafgiften låses ikke fast.\*
- Eventuel negativ markedsværdi af en renteswap vil gøre foreningens totale forpligtelser over for Nordea større og vil indgå, når Nordea vurderer foreningens samlede kreditværdighed
- Nordea opfordrer til, at en påvirkning af andelskronen (afhænger af valgt regnskabspraksis) drøftes med administrator/revisor