



A/B Haabet

Jakob Torp Kjærgaard
September 2016



**Renteswap – forlængelse af eksisterende renteswap
(Rentesikring af CIBOR 6 realkreditlån)**

Overblik nuværende renteswaps

Lån	Valuta	Hovedstol	Variabel rente (Lån)	Fast rente (Swap)	Start	Udløb	MV (DKK)
Realkredit CIBOR6	DKK	154,490,000	CIBOR6 -0.25%	3.47%	09-12-2014	30-12-2024	-39,544,235
Realkredit CIBOR6	DKK	102,993,000	CIBOR6 -0.25%	3.18%	27-02-2015	30-06-2025	-24,713,213
Valutalån CIBOR3	DKK	55,000,000	CIBOR3	1.98%	02-05-2013	30-12-2025	-8,344,233
Gennemsnitsrente				3.112%			

- Ovenstående renteswaps forudsætter afdragsfrihed frem til udløb- idet alle er baseret på stående hovedstol
- Gennemsnitrente er 3,112% (ekskl. bidrag/marginal)
- I det efterfølgende vises indgåelse af ny renteswap (DKK 154,490 mio. kr.), hvor negativ værdi på nuværende renteswap er indarbejdet.

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

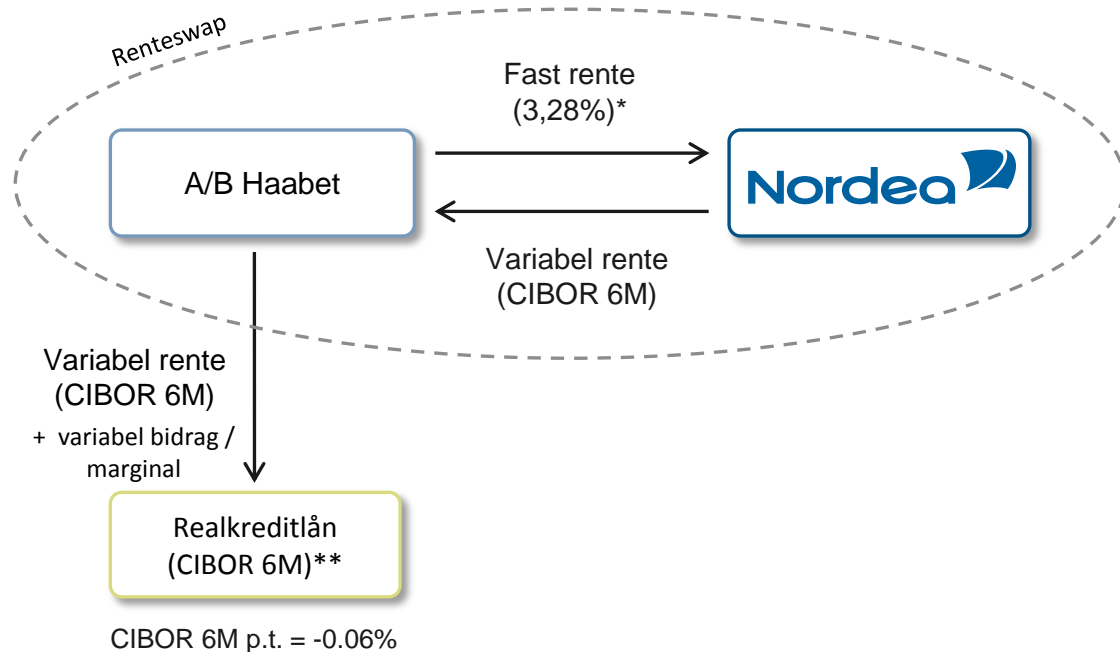
Forudsætninger for det underliggende lån

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.

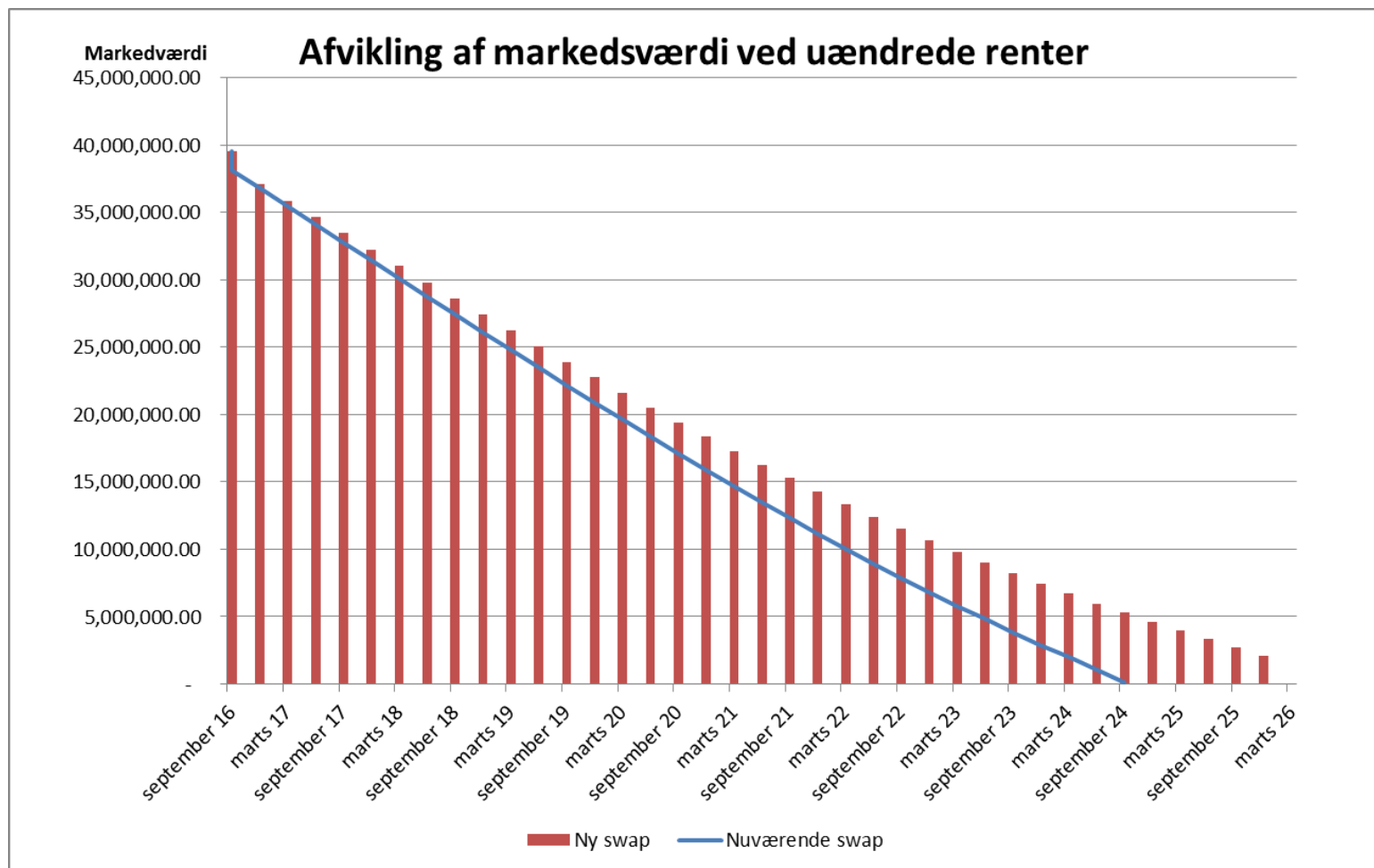
**Renteomkostningerne kan stige, hvis CIBOR 6M bliver negativ, såfremt CIBOR 6M er mindst nul på det underliggende lån. I renteswappen kan CIBOR 6M blive negativ.

Med en renteswap kan rentebetalingerne på et variabelt lån effektivt omlægges til fast rente*



*Bidrags-/ marginalsatser på det underliggende lån er fortsat variable

Afvikling/udskydelse 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.

Betalinger i en renteafdækning – Eksempel

	Eksempel		Rentestigning		Uændret rente		Rentefald	
	Udgift	Indtægt	Udgift	Indtægt	Udgift	Indtægt	Udgift	Indtægt
Lån	Variabel rente (CIBOR 6M) + bidrag/marginal		150,000 + bidrag/marginal		100,000 + bidrag/marginal		50,000 + bidrag/marginal	
Renteswap	Fast rente	Variabel rente (CIBOR 6M)	100,000	150,000	100,000	100,000	100,000	50,000
Netto	Fast rente + bidrag/marginal		100,000 + bidrag/marginal		100,000 + bidrag/marginal		100,000 + bidrag/marginal	

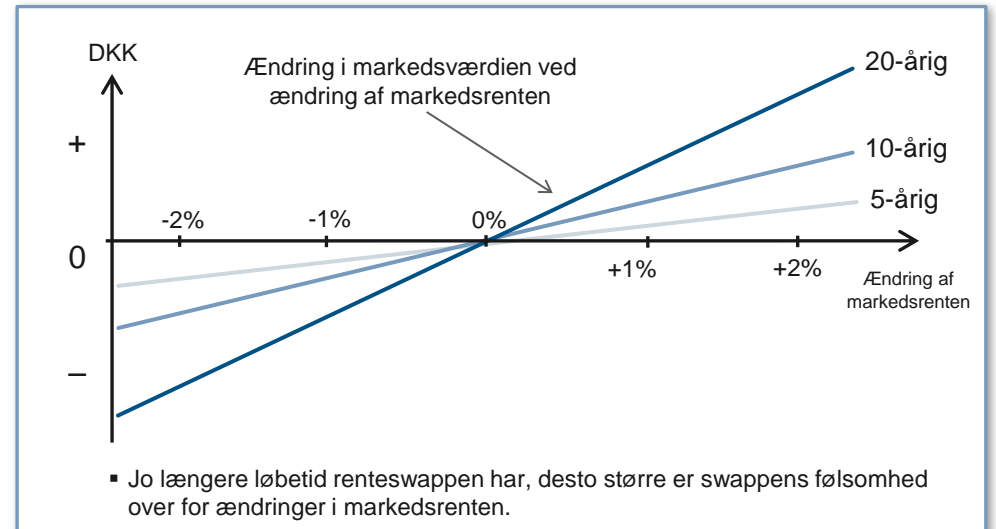
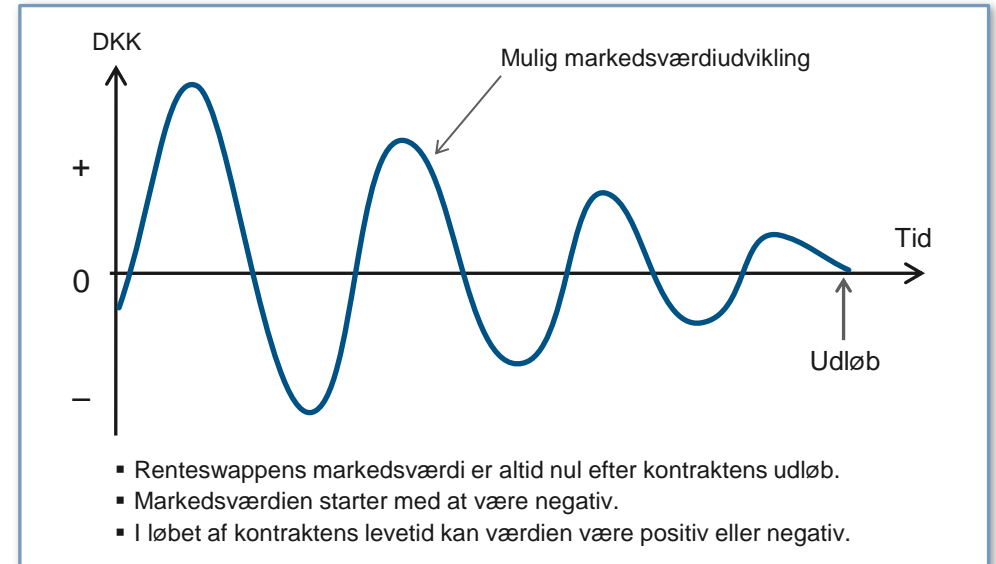


Nettorentebetalingen er konstant uanset markedrenten

*Dette forudsætter, at renteswappen matcher lånet perfekt.
For annuitetslån vil renteafdækningen ikke matche lånets afdragsprofil perfekt.
Bidragssatser på det underliggende lån vil fortsat være variable*

Markedsværdiudvikling for en renteswap – Generelt

- Markedsværdien for en renteswap er et udtryk for værdien af swappens fremtidige rentebetalinger 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 Nordeas 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 opgørelsestidspunktet.....

Markedsværdifølsomhed for en renteswap – Eksempel

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

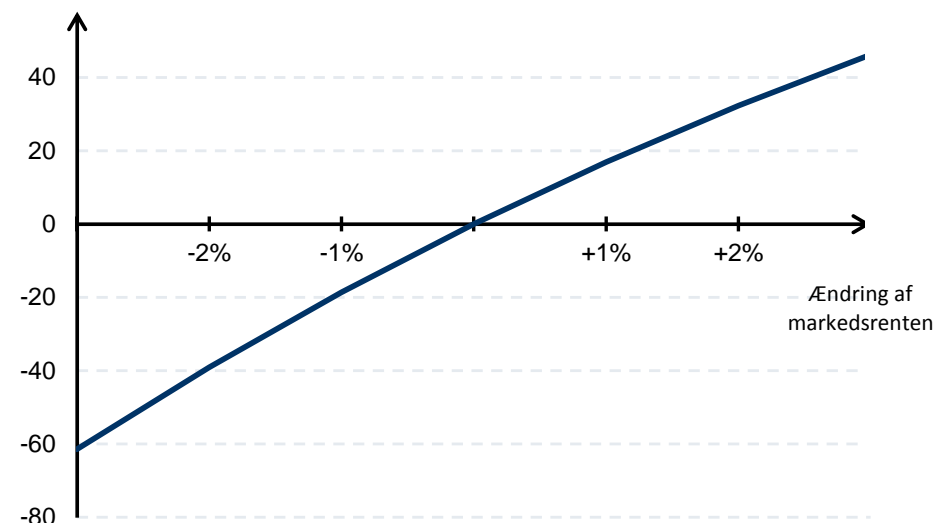
- Ved indgåelse af en renteswap beregner banken et risikotillæg i forhold til priser i interbank markedet, hvilket skal dække bankens risici og forventede omkostninger over løbetiden. Tillægget er inkluderet i den tilbudte rentesats.
- Ved denne renteswap og løbetid medfører det, at den initale markedsværdi vil være negativ med ca. 27.11% af hovedstolen. Værdien kan ikke ses som udtryk for bankens indtjening.
- I figuren til højre illustreres ændringen i markedsværdien for ovenstående renteswap ved forskellige rentescenarier*
- Alle scenarierne er beregnet ved en umiddelbar (dag 0) ændring af den aktuelle markedsværdikurve**
- **Eksempel:** Falder markedsværdien med 1%-point, vil markedsværdien af renteswappen alt andet lige falde med ca. DKK 18.7 mio. (markeret med **rød**)

* Indikative beregninger pr. 23/08/2016. Hvis renteswappen kombineres med andre finansielle eller kommercielle positioner, vil profilen for den samlede portefølje være markant anderledes end for denne renteswap alene. Beregningerne er eks. bidrag/marginal.

** Alle punkter på rentekurven forskydes med samme interval (parallelforskydning). Rentekurvens form og hældning har også indvirkning på udviklingen i markedsværdien.

Ændring i renteswappens markedsværdi

Ændring i markedsværdi (mio. DKK)



Beløb i DKK	Stigende markedsværdi			
Ændring af markedsværdi	+0.25%	+0.50%	+1.00%	+2.00%
Ændring i markedsværdien	4,327,837	8,655,351	16,901,089	32,240,623

Beløb i DKK	Faldende markedsværdi			
Ændring af markedsværdi	-0.25%	-0.50%	-1.00%	-2.00%
Ændring i markedsværdien	-4,533,636	-9,084,617	-18,617,192	-39,038,503

Øvrige risikoforhold for en renteswap

Kreditforhold 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

Overblik efter omlægning

Lån	Valuta	Hovedstol	Variabel rente (Lån)	Fast rente (Swap)	Start	Udløb	MV (DKK)
Realkredit CIBOR6	DKK	154,490,000	CIBOR6-0.25%	3.28%	19-09-2016	30-12-2026	-39,544,235
Realkredit CIBOR6	DKK	102,993,000	CIBOR6-0.25%	3.18%	27-02-2015	30-06-2025	-24,713,213
Valutalån CIBOR3	DKK	41,000,000	CIBOR3	1.98%	30-12-2015	30-12-2025	-6,221,210
Realkredit CIBOR6	DKK	14,000,000	CIBOR6+0.05%	2.28%	19-09-2016	30-12-2026	-2,123,023
Gennemsnitsrente				3.067%			

- Der er i ovenstående tabel taget højde for at banklån på 55 mio. kr. splittes i to:
 - 41 mio. kr. Banklån – swap på 1,98% fortsætter
 - 14 mio. kr. omlægges til realkreditlån (CIBOR6) , swap tilpasses og forlænges til 30/12/2026
- Rente på omlagt swap (154 mio.kr.) er 3,28%
- Bemærk at der på nyt CIBOR6 lån betales et tillæg på 0,05% . På "gamle" CIBOR6 lån er der pt et fradrag på 0,25% frem til 2018.

Afrundning

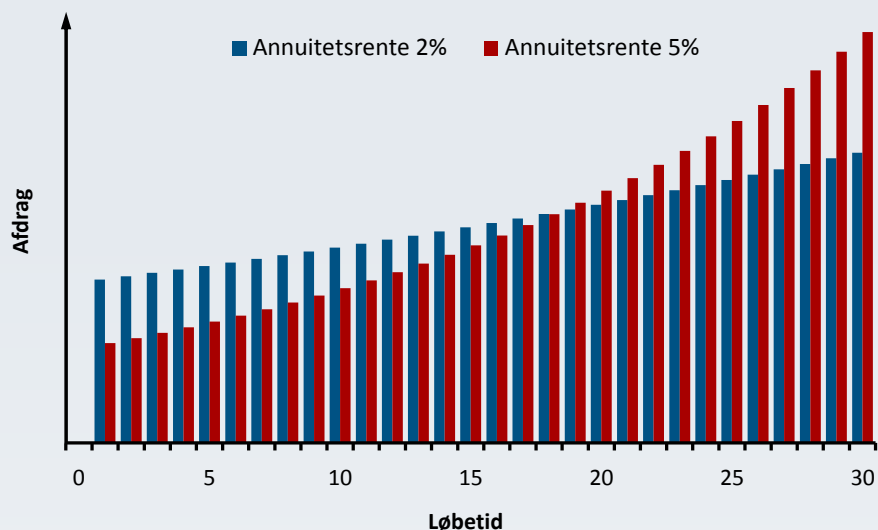
- A/B Haabet vil ved en omlægning af renteswap reducere renten fra 3,47% til ca 3,28% på swap med hovedstol på 154,490,000 kr. Dette svarer til en initial besparelse på ca. 295tkr. p.a.
- A/B Haabet skal være opmærksom på at den negative værdi på pt. ca. 39,5 mio. kr., således afvikles over en længere periode ved uændrede renter ifht. hvis swappen ikke omlægges.
- 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 indberegnet 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.

Appendiks

Afdækning af CIBOR 6 realkreditlån

Annuitetsprofil

- Hvis afdragsstrukturen på det underliggende lån har en annuitetsprofil, vil der opstå et mismatch mellem afdragsstrukturen på renteswappen og afdragsstrukturen på lånet.
- Årsagen er, at afdragsstrukturen *løbende genberegnes* på det underliggende lån, mens swappens afdragsstruktur, som aftales på indgåelsestidspunktet, er *konstant i løbetiden*.
- Stiger (falder) renten vil afdragene på lånet blive mindre (større) samtidig med at afdragene på renteswappen ikke ændres. Dvs. at med en renteswap låses renten fast, hvorimod **ydelsen ikke er fastlåst**.
- *Eksempel:* Afdragsprofilen på et annuitetslån afhænger af renten:



Kursrisiko

- Den underliggende obligation refinansieres for en periode mellem 1 og 10 år via en auktion. Sælges obligationen til en overkurs eller underkurs vil dette medføre et fradrag/tillæg til renten på lånet frem til næste refinansiering.
- Dette fradrag/tillæg er variabelt og afdækkes ikke med en renteswap. Den samlede ydelse vil således ikke være fast.

Øvrigt

- Renteswappen og det underliggende lån er teknisk set to forskellige instrumenter, som er uafhængige. Der kan forekomme øvrige mismatch, som ikke er nævnt i denne præsentation.
- For at matche renteswappen med det underliggende lån så tæt som muligt, er det vigtigt at følgende faktorer matcher:
 - Rentekonvention
 - Betalingsdage
 - Betalingsfrekvens
 - Valuta

EMIR og LEI

EMIR (European Market Infrastructure Regulation): Medfører en forpligtelse for alle modparter, som handler med derivater, til at sikre, at oplysninger om alle derivataftaler, herunder alle OTC-derivater og børshandlede derivater, som de har indgået, ændret eller ophævet, indberettes til Trade Repository. For at indberette dette, skal alle modparter være i besiddelse af en **LEI**-kode. Juridiske forhold afskærer Nordea fra at bestille denne kode på kundens vegne.

Anskaffelse af LEI-kode

Koden kan rekvireres via en af de 2 nedenstående hjemmesider:

1. www.geiportal.org
Vejledning: www.nordea.dk/Markets/regulativer/geiportal
LEI-koden koster 150 EUR (ca. 1.100 kr.) ex. Moms at rekvirere, herefter vil der være et løbende gebyr på 100 EUR (750 kr.) ex. Moms.
2. www.lseg.com/LEI
Vejledning: www.nordea.dk/Markets/regulativer/lseg
LEI-koden koster 100 GBP (ca. 925 kr.) ex. Moms at rekvirere, herefter vil der være et løbende gebyr på 55 GBP (510 kr.) ex. Moms.

Omkostningerne til etablering og det løbende årlige gebyr, er et gebyr som betales for administrering af din LEI-kode. Der kan valgfrit vælges mellem de 2 hjemmesider, som begge er godkendte til bestilling/administration af LEI-kode.

Indberetning til Trade Repository

Når LEI-koden er bestilt, skal koden oplyses til Nordeas ved at gå ind på følgende link: www.nordeamarkets.com/lei

Nordea tilbyder at indberette kundens derivataftaler til Trade Repository. Denne indberetningstjeneste vil omfatte alle transaktioner, som kunden har indgået eller vil indgå med Nordea. Levering af indberetningsydelser vil være gratis for Nordeas kunder. Nordea vil automatisk begynde at foretage indberetninger til transaktionsregistret på vegne af kundens virksomhed, medmindre kunden giver Nordea meddelelse om andet pr. e-mail til TradeRepositoryTeam@nordea.com.

Nordea vil ikke indberette oplysninger om transaktioner, som er indgået mellem kunden og tredjemand, f.eks. koncerninterne transaktioner eller aftaler med andre institutioner.

Nordea forbeholder sig ret til senere at opkræve et gebyr for indberetningstjenesten. Nordea vil underrette sine kunder god tid i forvejen, hvis det besluttes at indføre et sådant gebyr.



Jakob Torp Kjærgaard
Nordea Markets
Tlf.: 33 33 19 82
jakob.kjaergaard@nordea.com

Nordea Markets er en fælles betegnelse for afdelingerne Markets i Nordea Bank Norge ASA, Nordea Bank AB (publ), Nordea Bank Finland Plc og Nordea Bank Danmark A/S.

Oplysningerne i dette materiale er udelukkende til de modtagere, som materialet er rettet mod.

Vurderinger samt øvrige oplysninger i materialet er gældende pr. udgivelsesdatoen og kan ændres

uden varsel. Synspunkterne er udelukkende baseret på den information, som er gjort tilgængelig for Nordea Markets og med det formål, at præsentere de tjenester og produkter, som tilbydes af Nordea Markets. Oplysningerne i dette materiale kan ikke erstatte modtagerens egen vurdering.

Nordea Markets er ikke rådgiver for så vidt angår juridiske, skattemæssige, regnskabsmæssige eller

lovgivningsmæssige forhold. Det tilrådes altid at indhente relevant professionel rådgivning, inden der træffes investerings- eller kreditbeslutninger.

Dette dokument må ikke gengives, distribueres eller offentliggøres uden forudgående skriftligt tilsagn fra Nordea Markets.