



# VELKOMMEN TIL VEST ADMINISTRATIONENS BESTYRELSESAKADEMI 2022

Dagens tema	Realkreditlån i andelsboligforeninger
Dato	21 september 2022
Undervisere	Ejendomsadministrator, Peter Lykkeby Senior Relationship Manager, Ejer- og Andelsboligforeninger, Kasper Knattrup

Hvordan skal vi forholde os, når renten stiger?

Er der udsigt til, at den falder igen?

Hvordan ved vi, om vi skal fortsætte med vores nuværende lån?

Hvad kræver det, hvis vi skal lægge lånet om?

Hvordan kan vi bruge vores administrator bedst?

Og meget mere...



## Praktisk information

- Husk at være på mute
- Spørg rigtig gerne og gerne løbende (brug chatten eller "ræk hånden op")
- Vi slutter senest kl. 18.30

## Opfølgning

- Alle slides sendes til jer efterfølgende
- Vi optager det hele, og I kan finde det på hjemmesiden efterfølgende

## Dagsorden

Introduktion v. Jacob Clausager

Introduktion af undervisere v. Peter Lykkeby og Kasper Knattrup

Hvad er status på lånemarkedet? V. Kasper Knattrup

Hvordan kan Vest Administrationen hjælpe jer? V. Peter Lykkeby

Hvilke muligheder er der? V. Kasper Knattrup

Hvad sker der i praksis, hvis vi vil undersøge mulighederne? V. alle

Spørgsmål og afrunding

# DAGENS UNDERVISER



**PETER LYKKEBY, EJENDOMSADMINISTRATOR, VEST ADMINISTRATIONEN A/S**

- Uddannet Finansøkonom og Ejendomsadministrator
- Mere end 8 års erfaring som ejendomsadministrator
- Især stærk jura og økonomi
- Serviceminded, fleksibel og altid hurtig til at svare



**KASPER KNATTRUP, SENIOR RELATIONSHIP MANAGER, EJER- OG ANDELSBOLIGFORENINGER, NORDEA**

- Uddannet Finansøkonom og HD2 i finansiel rådgivning
- Mere end 10 års erfaring som ejendoms- og byggesagsadministrator
- Mere end fem års erfaring som rådgiver for andelsboligforeninger

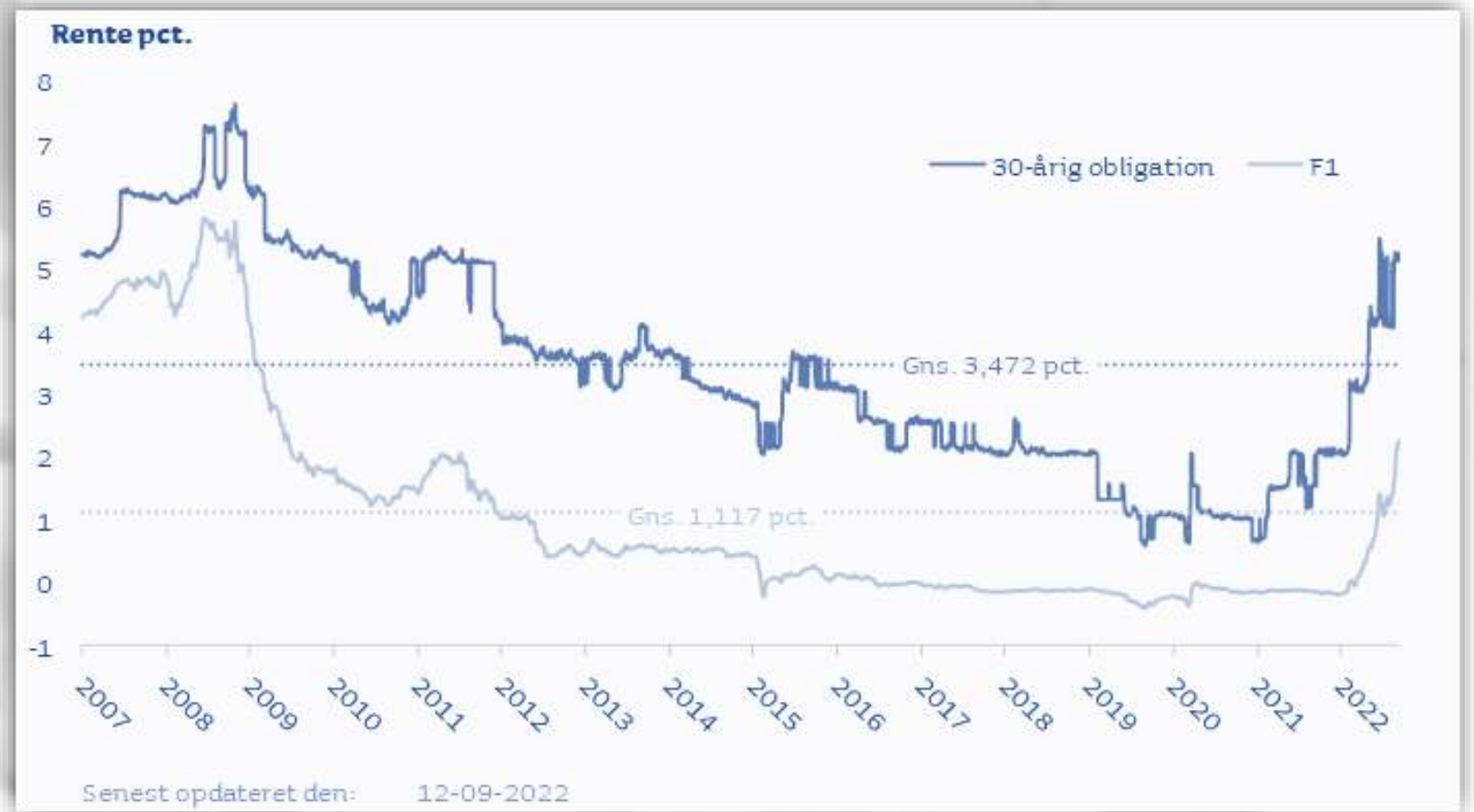


# HVAD ER STATUS PÅ LÅNEMARKEDET VED KASPER KNATTRUP

# HVAD ER STATUS PÅ LÅNEMARKEDET



- Finanskrisen I 2008
- 10 år med rentefald 2009 - 2019
- En historisk lav rente 2019 – 2021
- Ny krise – Krig, Energi, Inflation





HVORDAN KAN VEST ADMINISTRATIONEN HJÆLPE JER?  
VED PETER LYKKEBY

# HVORDAN KAN VEST ADMINISTRATIONEN HJÆLPE JER



- Omlægning af lån ned i rente (Ned-konvertering)
- Omlægning af lån op i rente (Op-konvertering)
- Gøre det nemt at være bestyrelse fra A-Z i hele processen med at omlægge foreningens lån
- Hvordan gør vi så det?
  - Muligheder
  - Modtage beregninger og sende dem til bestyrelsen
  - Bemyndigelse
  - Aftale kursmål, ændring af afdragsprofil mv.
  - Eksekverer omlægningen



## Rentetilpasningslån

- Variabel ydelse
- Tilpasning af budgetter/boligafgift
- Ingen konverteringsret (inkonvertible lån)

## Lån med fast rente

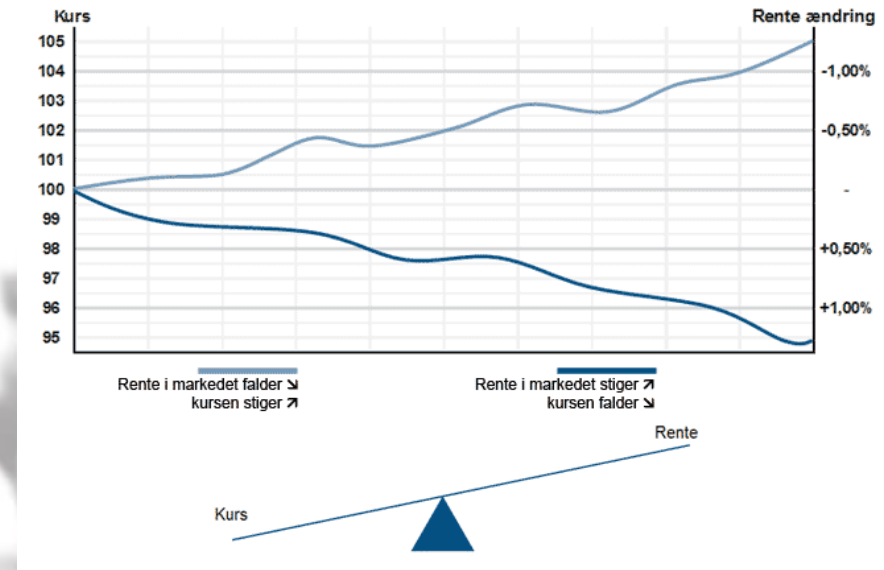
- Fast ydelse i hele lånets løbetid (med afdrag)
- Budgetsikkerhed
- "Friværdi beskyttelse" (kursgevinst ved rentestigninger)

## Egenkapital/Andelskrone

- Kursgevinst (urealiseret)
- Opmærksomhed på urealiseret kursgevinst ift. andelskrone

## Opkonvertering (lige/skrå)

- Realiser kursgevinst
- Sikring af egenkapital og styrkelse af andelskrone
- Ny restgæld skal finansieres med ny rente





# Fordele og ulemper ved omlægninger



- **Omlægning af lån ned i rente (Nedkonvertering)**
  - Fordele:
    - Besparelse i rente på sigt
- **Omlægning af lån op i rente (Opkonvertering)**
  - Fordele:
    - Lavere gæld (Gælds-reduktion) (Større kursspænd -> Større reduktion)
    - Mulighed for lavere bidrag (Fra 0,XX% til 0,YY %)
  - **Ulemper**
    - Højere rente
    - Lavere afdrag
- **Vurdering – Hvordan?**
  - Se på break-even



# Eksempel på oversigt over beregning



## Forudsætning/Tilgang - Omlægning

Omlægning fra eksisterende realkreditlån til 3,0%-lån MA og 3,5% UA

Ydelses-neutral omlægning - Samme ydelse før og efter omlægning

Det skal bemærkes at foreningens belåningsgrad ligger i den lave ende (<25%)

Restgæld (Før omlægning)	12.879.041
Restgæld (Efter omlægning)	10.756.505



Restgælds-reduktion	2.122.536
Restgælds-reduktion (%)	16,5%

Forskel: Nuværende vs nye lån	p.a.	kv.	mnd
Rente og bidrag f. skat	211.808	52.952	17.651
Afdrag	- 211.808	- 52.952	- 17.651
Ydelse (Samme)	-	-	-

## Nøgletal

Break-even - Rente (år)	10,0
Break-even - Afdrag (år)	10,0

Fordeling	Uden afdrag	Med afdrag
Miks (Før omlægning)	43%	57%
Miks (Efter omlægning)	90%	10%

Renter og bidrag	Før	Efter
Fast-Rente (Obl.)	1,00%	3,0% og 3,5%
Bidragssats	0,45%	0,40%

# Konsekvenser ved renteændringer



- Ingen omlægning: Hverken ydelse eller hovedstol reduceres og/eller stiger ekstraordinært.

----- *Efter omlægning* -----



Falder renterne væsentligt igen (kurserne stiger) vil foreningen kunne foretage en ned-konvertering.  $R \downarrow$  og  $G \nearrow$



Stiger renterne væsentligt (kurserne falder) vil foreningen kunne foretage endnu en op-konvertering.  $R \uparrow$  og  $G \downarrow$



Renterne ligger uændret de næste mange år/omlægning laves ikke.  
Balance-punktet ligger efter x antal år (Rente-Break-even)



HVILKE MULIGHEDER ER DER?  
VED KASPER KNATTRUP

# HVILKE MULIGHEDER ER DER



Nuværende lån	Hovedstol	Løbetid	Kurs	Kontant-restgæld	Obligations-restgæld	Rente	1. års ydelse	1. års afdrag	Indfrielses-sum
Nordea Kontantlån 1 % med afdrag	11.190.000	27,00	73,80	10.316.370	10.520.850	1,15%	487.433	324.274	7.763.966
<b>Samlet</b>	<b>11.190.000</b>			<b>10.316.370</b>	<b>10.520.850</b>		<b>487.433</b>	<b>324.274</b>	<b>7.763.966</b>

Ikke realiseret kursgevinst på ca. 2,5 million  
 Reduktion svarende til ca. 25%

## 1. Realiser kursgevinst og hjemtag nyt lån med fast rente og fuld afdrag

Alternativ 1	Hovedstol	Løbetid	Kurs	Kontant-restgæld	Obligations-restgæld	Rente	1. års ydelse	1. års afdrag
Nordea Kontantlån 5 % med afdrag	7.789.000	30,00	98,02	7.789.000	7.946.256	5,18%	547.676	111.763
<b>Samlet</b>	<b>7.789.000</b>			<b>7.789.000</b>	<b>7.946.256</b>		<b>547.676</b>	<b>111.763</b>

Realisering af kursgevinst, som har direkte indflydelse på egenkapital og eventuel andelskrone.  
 Break-even ca. 8 år (der skal helst være mulighed for at nedkonvertere til lavere rente igen inden for denne periode)

## 2. Realiser kursgevinst og hjemtag nyt lån med fast rente (med/uden afdrag)

Alternativ 2	Hovedstol	Løbetid	Kurs	Kontant-restgæld	Obligations-restgæld	Rente	1. års ydelse	1. års afdrag
Nordea Kontantlån 5 % med afdrag	3.894.000	30,00	98,02	3.894.000	3.972.618	5,18%	273.066	56.941
Nordea Obligationslån 5% uden afdrag	4.012.000	30,00	97,05	4.012.000	4.012.000	5,00%	218.654	
<b>Samlet</b>	<b>7.906.000</b>			<b>7.906.000</b>	<b>7.984.618</b>		<b>491.720</b>	<b>56.941</b>

## 3. Realiser kursgevinst og hjemtag "pauselån" F5

Alternativ 3	Hovedstol	Løbetid	Kurs	Kontant-restgæld	Obligations-restgæld	Rente	1. års ydelse	1. års afdrag
Nordea Kontantlån F5 med afdrag	7.789.000	30,00	91,68	7.789.000	8.495.772	2,98%	428.387	163.389
<b>Samlet</b>	<b>7.789.000</b>			<b>7.789.000</b>	<b>8.495.772</b>		<b>428.387</b>	<b>163.389</b>

# Prognose/forventninger



- **Den korte rente forventes** at stige med ca. 1,5-2,0% frem mod udgange af 2023
- **Den lange rente forventes** at stige med ca. 0,5-0,75% frem mod udgangen af 2023

Nordeas Renteforventninger pr. 8. september 2022

	08.09.2022	08.12.2022	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2024
Obligationslån 4 pct.	4,41%	4,58%	4,70%	4,60%	4,38%
Kurs <sup>2</sup>	96,0	94,2	92,9	93,9	96,3
Rentetilpasningslån F1 <sup>1</sup>	1,62%	2,97%	3,31%	3,14%	2,44%
Rentetilpasningslån F3 <sup>1</sup>	2,41%	3,07%	3,26%	2,89%	2,26%
Rentetilpasningslån F5 <sup>1</sup>	2,70%	3,32%	3,48%	3,17%	2,67%
Kort Rente Lån - CITA6 <sup>3</sup>	1,40%	2,40%	2,85%	2,85%	2,15%
Nordea Bolig Puls - CIBOR3 <sup>4</sup>	1,15%	2,15%	2,60%	2,60%	1,90%
Erhverv - CIBOR6 <sup>4</sup>	1,72%	2,72%	3,17%	3,17%	2,47%



HVAD GØR I SÅ NU?  
VED PETER LYKKEBY OG KASPER KNATTRUP

# HVAD GØR I SÅ NU



- Drøft muligheden med Jeres administrator/rådgiver
- Overvej om en opkonvertering er noget for Jer?
- Hvad tror I der vil ske med renten på sigt?
- Få belyst hvilken effekt en opkonvertering vil have for Jeres forening – Egenkapital/Andelskrone
- Hvad er Jeres risikoappetit?





SPØRGSMÅL?





# VEST ADMINISTRATIONENS BESTYRELSESAKADEMI 2022

TAK FOR IDAG

Vi ses næste gang

- Den 11 oktober om ladestandere i foreninger (tilmeld dig [HER](#))
- Se alle moduler [HER](#)

## KONTAKTINFO

- KASPER KNATTRUP, [kasper.knatstrup@nordea.com](mailto:kasper.knatstrup@nordea.com)
- PETER LYKKEBY, [plo@vestadm.com](mailto:plo@vestadm.com)
- JACOB CLAUSAGER, [jcyj@vestadm.com](mailto:jcj@vestadm.com)