

## Finansielt overblik

### **A/B Tømrerbo**

Cvr.nr 31095778

Ordinær generalforsamling  
1. maj 2017

**Udarbejdet af:**

Svend Dupont Larsen  
Seniorerhvervsrådgiver

Tlf.nr.: 44 55 27 37  
email: [sdl@nykredit.dk](mailto:sdl@nykredit.dk)

Morten Blicher  
Senior finansrådgiver

Tlf.nr.: 44 55 19 93  
email: [mbni@nykredit.dk](mailto:mbni@nykredit.dk)

**Nykredit**

# Agenda

- Gennemgang af nuværende finansiering
- Udvikling i markedsværdi på rente swap'en

Bilag





## Engagementsoversigt: Realkreditlån

Adresse	Låntype	Kontantrente	Restløbetid	Valuta	Hovedstol i valuta	Restgæld DKK	Afdragsperiode(r)	Refi.dato	Kap.center	Bidrag	Kurs
Åboulevard 10/ Tømregade 11	CIBOR3M + 0,00%	0,00%	20,9	DKK	19.849.000	19.849.000	31-03-2038 - 31-03-2038	01-01-2038	NYK D	0,50%	98,58
Realkreditlån:						19.849.000					

**Bemærk:**

- Cibor-lånet er uden refinansieres – hvilket er positivt.
  - ingen risiko for rentetillæg (heller ikke mulighed for rentefradrag)
- Kuponrenten på cibor-lånet kan ikke blive negativ.



## 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
4102795N	Renteswap	30-12-2037	-15.025.685	48.944		BETALER	5,33%	FAST	DKK	19.849.000	19.849.000
						MODTAGER	-0,248%	CIBOR3M	DKK	19.849.000	19.849.000
			-15.025.685	48.944							

### Bemærk:

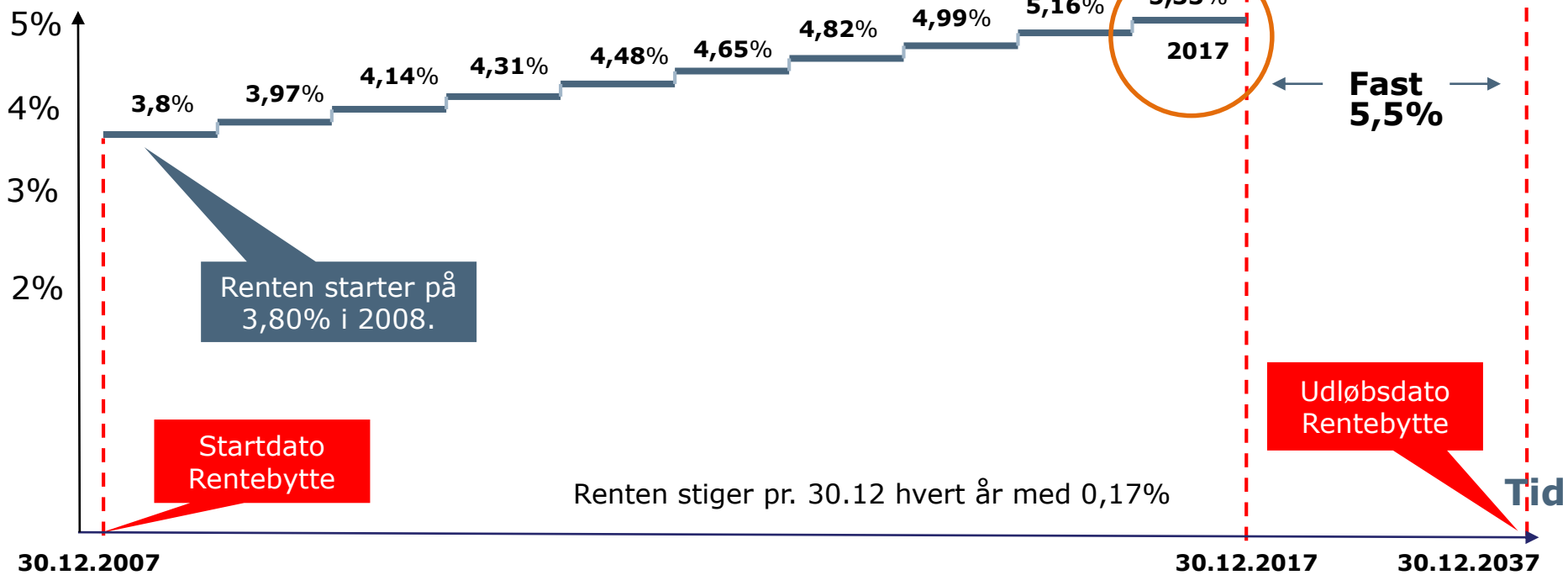
- **Markedsværdien (MV)** er ud fra en midtvejs pris pr. **28.04.2017**.
- **Renteswappen** er lavet som en rentetrappe se forløbet på næste side.

- **MV = Markedsværdien**
- **BPV (Basis Point Value)** angiver swappens varighed målt i kroner ved en renteændring på **0,01% (1 Basis point)**.  
DVS. hvad MV ændrer sig med ved en renteændring på **0,01% p.t.**



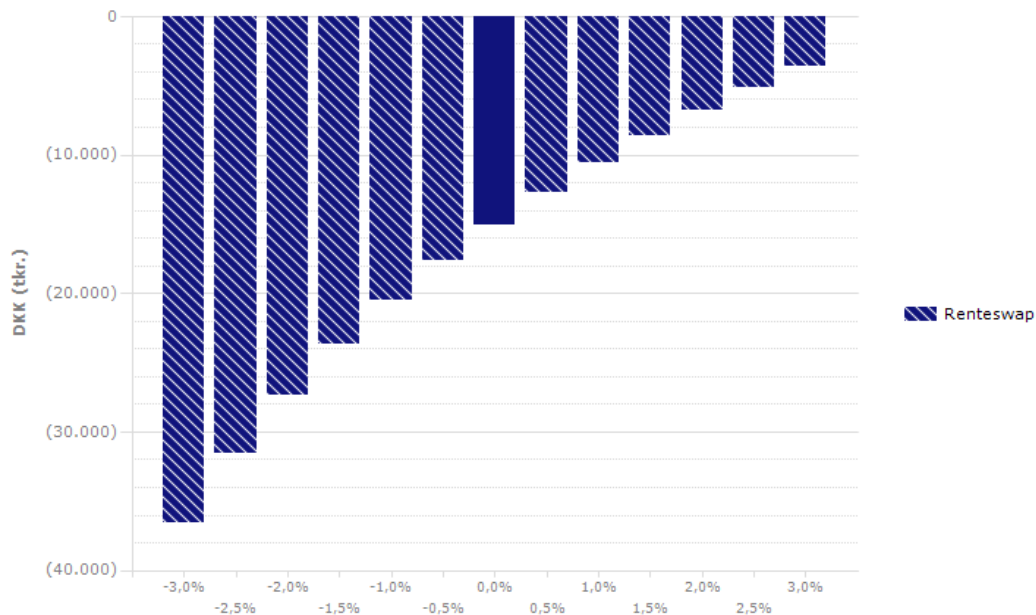
## Rentetrappe i 10+20 år - 30.12.07 - 30.12.36

### Rente

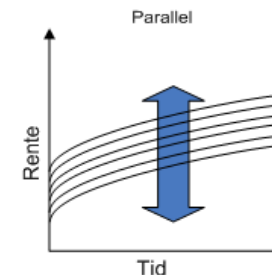




## Finansielle instrumenters værdi ved renteændringer



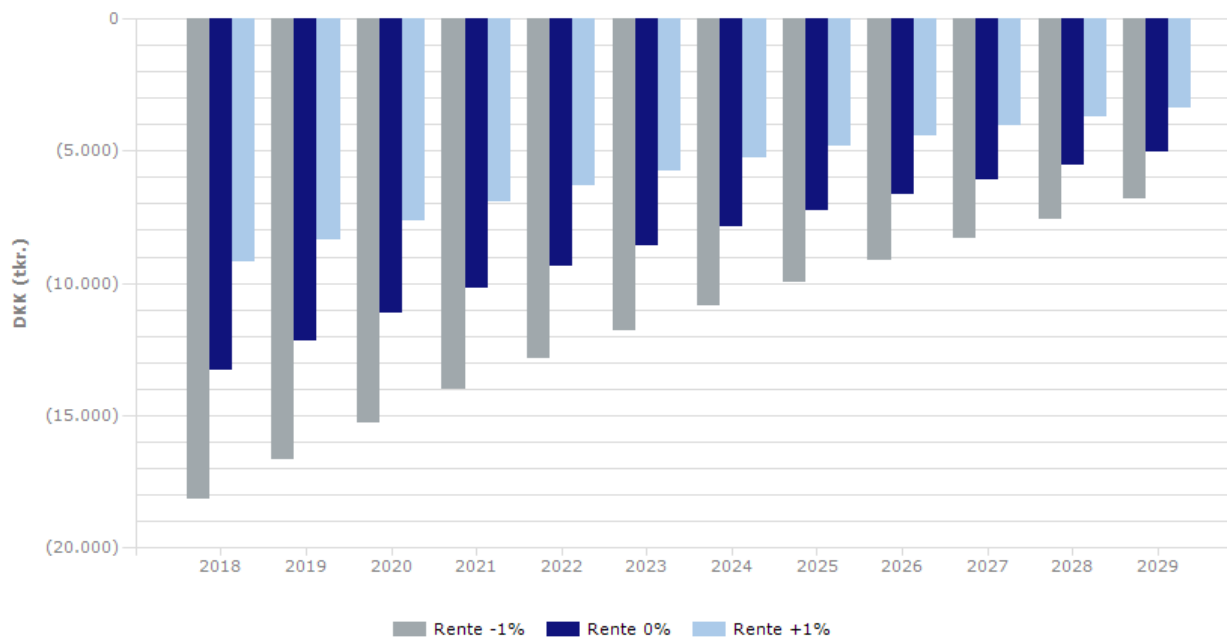
**Bemærk :**  
**Ændringen i markedsværdien er aftagende ved stigende renter. Det vil sige - at ændringen i markedsværdien er større når renten falder end når renten stiger.**



**NB. Ovennævnte er ud fra en parallelforskydning af rentekurven**



## Finansielle instrumenters værdi ved renteændringer over tid



**Note:** Rente 0% angiver værdier over tid baseret på forwardrentekurven. Rente -1% og rente +1% betyder at forwardrentekurven er parallel forskudt.

**NB. Ovennævnte er ud fra en parallelforskydning af rentekurven**



# Generelle oplysninger

**Nykredit**



# Påvirkning af andelskronen

Bemærk følgende:

- Hvis andelskronen fastsættes ved metode A (anskaffelsessum) værdireguleres finansielle produkter ikke
- Hvis andelskronen fastsættes ved metode B eller C (offentlig vurdering eller valuarvurdering) SKAL finansielle produkter værdireguleres (ligesom realkreditgælden)\*

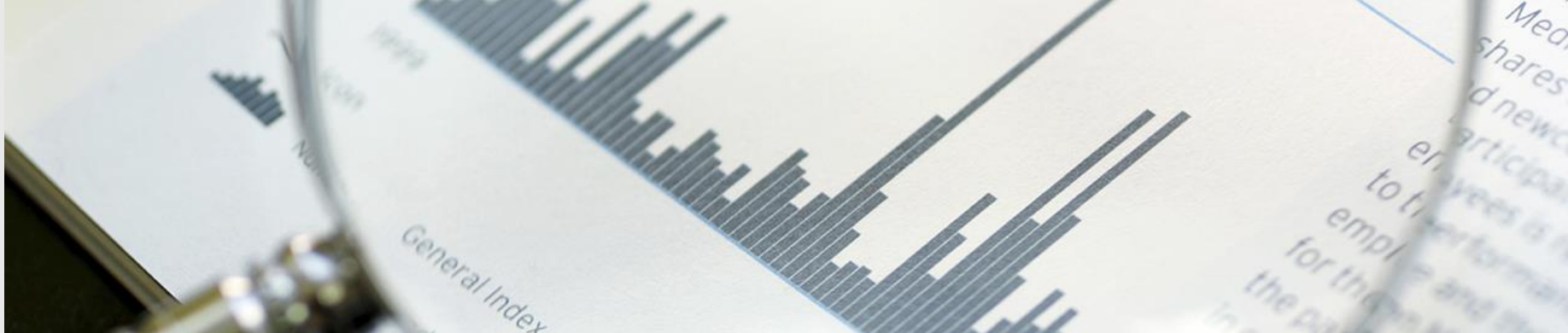
\* Det anbefales, at foreningen søger rådgivning om påvirkning af andelskronen hos foreningens revisor.



## Risikomærkning af lån - erhverv

### Realkreditlån

	Med afdrag	Uden afdrag	Ved tilkøb af finansielt instrument
Fastforrentet lån			
RenteMax - Renteloft i hele lånets løbetid			
RenteMax - Renteloft i kortere tid end lånets løbetid			
Tilpasningslån F1-F9			
Tilpasningslån F10			
CIBOR			
EURIBOR			



## Risikomærkning

Risikomærkningen består i, at alle produkttyper er inddelt i kategorierne grøn, gul eller rød alt efter hvor risikofyldte og gennemskuelige de er.

Formålet med risikomærkningen er, at I som investor, kan danne jer et overblik over, hvor risikofyldt et konkret produkt er, sammenholdt med, hvor vanskeligt det er at gennemskue.

I kan læse mere om risikomærkning på [nykredit.dk/risikomaerkning](http://nykredit.dk/risikomaerkning)

Kategori	Beskrivelse
	Investeringsproduktet mærkes "grøn" efter reglerne om risikomærkning, hvis risikoen for at tabe hele det investerede beløb må betragtes som meget lille, og produkttypen ikke er vanskelig at gennemskue.
	Investeringsproduktet mærkes "gul" efter reglerne om risikomærkning, hvis der er risiko for, at det investerede beløb kan tabes helt eller delvist, og produkttypen ikke er vanskelig at gennemskue.
	Investeringsproduktet mærkes "rød" efter reglerne om risikomærkning, hvis der er risiko for at tabe mere end det investerede beløb, eller hvis produkttypen er vanskelig at gennemskue.

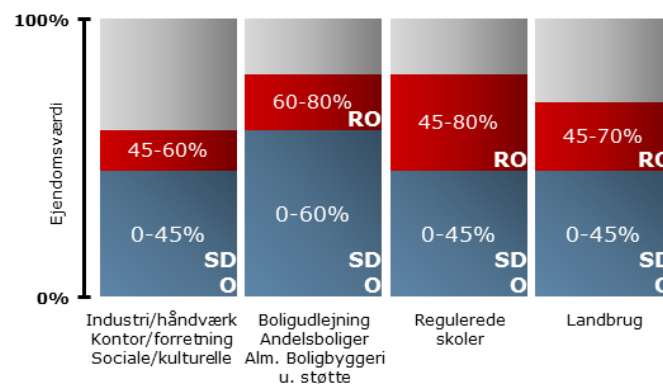


## To-lagsbelåning

For at sikre og fastholde realkreditlån med de gældende lånegrænser til en markedsbestemt og gennemsigtig pris benytter Nykredit to-lagsbelåning på erhvervsområdet. To-lagsbelåningen medvirker til at sikre den finansielle stabilitet og giver kunderne adgang til de billigst mulige realkreditlån i et marked præget af finansielle risici.

### To typer obligationer

- To-lagsbelåning virker ved, at den inderste del af lånet, grundlånet, finansieres med Særligt Dækkede Obligationer (SDO'er), mens den yderste del af lånet, toplånet, finansieres med traditionelle realkreditobligationer (RO'er)
- Det er muligt at tilknytte afdragsfrihed på grundlånet, mens toplånet altid vil være med afdrag



Figuren viser fordelingen af de to lån afhængig af ejendomsstørrelse.



## Finansielle instrumenter

EU-krav om indberetning af handel med finansielle instrumenter

Alle handler med finansielle instrumenter skal fra den 12.februar 2014 indberettes til et centralt EU-register kaldet Trade Repository.

Nykredit tilbyder som udgangspunkt at foretage indberetningen. Hvis du selv ønsker at indberette for din virksomhed, er det også en mulighed.

For at kunne indberette oplysningerne skal du have oprettet en international identifikationskode (kaldet LEI) til din virksomhed. Du kan få koden hos en af flere udbydere, som du kan se på [finansilsynet.dk](http://finansilsynet.dk), hvor du ligeledes kan læse meget mere om EU-kravet.

Den enkelte udbyder beregner et oprettelsesgebyr og en årlig omkostning for administration og løbende drift af LEI-nummeret. Prisen varierer afhængig af udbyder. Du kan læse mere på den enkelte udbyders hjemmeside.

Handel med finansielle instrumenter (derivater)

- Finansielle instrumenter som renteswap, renteoptioner og valutaswap kaldes derivater og handles på OTC-markedet
- OTC-markedet er et internt marked, hvor de professionelle finansielle institutter dækker egne og kunders rente- og valutaeksponering
- For at sikre at det enkelte institut til enhver tid er i stand til at betale de forpligtigelser, det har påtaget sig, afregnes (nulstilles) ændringer i markedsværdier på de indgåede forretninger dagligt mellem institutterne
- Den daglige udligning er således med til at skabe sikkerhed til gavn for både kunden og Nykredit

## Refinansiering

Der skal ske refinansiering af obligationslånet, hvis obligationen har kortere løbetid end obligationslånets tilsagn. Dette er tilfældet med F1-F10 og CIBOR/EURIBOR lån

Ved hver refinansiering er der risiko for en merrente, hvis obligationen ikke kan sælges (refinansieres) til kurs 100

CIBOR/EURIBOR har individuelle refinansieringsintervaller, der tilpasses fra gang til gang således at obligationen kan sælges så tæt på kurs 100 som muligt.

Refinansierings-intervallerne kan således være alt fra 1-30 år afhængig af markedssituationen

Omkostninger i forbindelse med refinansieringen bliver betalt som en del af renten

## Hvorfor refinansiering?

En kreditforening er 'mellem-mand' mellem mange låntagere og långivere (= investorer) og den vigtigste opgave er at skaffe låntagere de billigste lån.

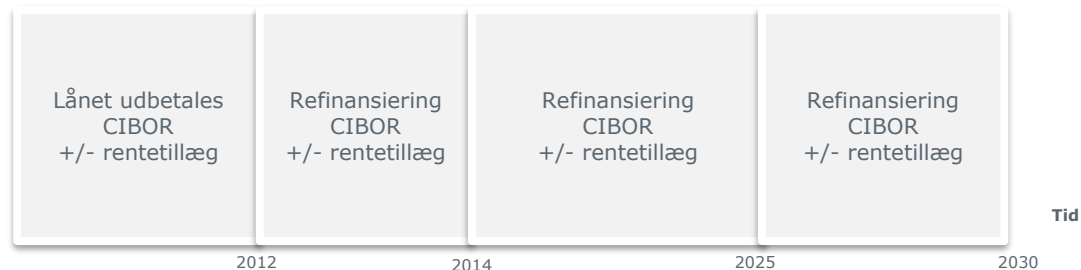
Der er flere forskellige investor-typer, der efterspørger forskellige investeringsmuligheder/obligationer:

- Pensionskasser: efterspørger fast afkast i mange år
- Banker: efterspørger obligationer der kan belånes i Nationalbanken

Et realkreditlån løber i op til 30 år og kreditforeningen kan IKKE opsige lånet 'i utide' (medmindre der foreligger misligholdelse).

Det kan dog være nødvendigt at 'dele obligationerne op i bidder' med kortere løbetid end lånet => der skal ske refinansiering

## Obligations-restgæld





## Skat – swapaftaler

- Gevinst og tab opgøres årligt og beskattes efter lagermetoden
- Swapaftalens omkostninger indregnes i markedsværdien
- Swapaftaler beskattes ikke sammen med underliggende lån. Det giver risiko for at man skal betale skat, selvom man samlet set ikke har gevinst, fx hvis der er gevinst på swapaftalen samtidig med tab/renter på lånet
- Selskaber har i særlige tilfælde kun begrænset fradragsret for tab på swapaftaler. Det gælder fx hvis de har store nettofinansieringsudgifter, hvor deres fradragsret for tab på swapaftalen kan ændre sig, hvis den bliver opsagt eller ændret til en ny aftale før udløb
- Andelsboligforeninger der også har udlejning, kan blive ramt af de samme regler som selskaber, og bør være særligt opmærksomme hvis den skattepligtige del af andelsboligforeningens samlede resultat varierer fra år til år
- Personligt erhvervsdrivende er skattepligtige af alle gevinster på swapaftaler, mens tab som hovedregel kun må modregnes i tilsvarende gevinster. Man kan derfor risikere at miste fradragsret for tab, hvis en swapaftale opsiges før udløb
- Der er dog fuldt fradrag for tab, hvis SKAT vurderer kontrakten har "erhvervsmæssig tilknytning". Der anerkendes ikke forholdsmæssigt fradrag.
- Nykredit kan ikke holdes ansvarlig, hvis SKAT på aftaletidspunktet eller senere, mener en swapaftale ikke har "erhvervsmæssig tilknytning"
- Du bør derfor få rådgivning herom hos din revisor – både i forbindelse med indgåelse af aftalen, men også løbende

### Lagermetode – årlig opgørelse

Ændring i markedsværdi	x kr.
- betalinger	x kr.
+ udbetalinger	<u>x kr.</u>
Gevinst/tab	<u>x kr.</u>

# Disclaimer

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Bank A/S til personlig orientering for de kunder, som Nykredit Bank A/S har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit Bank A/S påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de pågældende værdipapirer, og Nykredit Bank A/S påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast, og afkast kan blive negativ. Oplysninger i materialet om kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidig kursudvikling, og kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser.

Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal kunder være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte kundes individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet.

Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit Bank A/S.