

Kære Andelshavere

Som aftalt på XGF får I en ekstra beregning på låneomlægningen. Låneomlægningen handler i runde tal om 10 procent af foreningens samlede gæld. Beregningen viser, hvordan det havde set ud, hvis vi i stedet havde valgt et 2 procent fastforrentet obligationslån med afdragsfrihed. Altså et alternativ til det vedtagne lån med 10 års rentesikkerhed. Beregningen er vejledende, og ikke på decimaler. Tallene er fra Nordea Markets. Der er kun set på lånet på 41 millioner. Det er fordi de øvrige lån ikke er en del af låneomlægningen. Der er ikke medtaget en beregning på et 20 års lån med afdrag, da det ville belaste driften så meget, at kassekrediten ikke kan nedbringes.

Tabel 1: Startgæld		
	Den vedtagne model	Alternativ. 30 års 2 % realkredit fast rente. Afdragsfrihed i 10 år.
Lånet på 41 millioner kroner opdeles i	31.565.000 Realkredit	32.209.184 Realkredit
	9.435.000 Banklån	9.435.000 Banklån
Nyt banklån	Ikke noget nyt lån	4,811.000 Nyt banklån til SWAP-indfrielse <sup>1</sup> .
I alt gæld fra start	41.000.000	46.455.184

Den grå linje nederst i tabel 1 ovenfor viser, at det alternative lån ville være 5.5 millioner kr. dyrere fra dag et. Derfor skal der optages et nyt banklån. Hovedstolen er lidt højere fra starten grundet kurstab. Det alternative lån giver et "startgebyr" på omkring 44.000 kr. pr. andelshaver. Hvis man brugte den alternative model på hele foreningens gæld ville det svare til et "startgebyr" på 440.000 kroner pr. andelshaver.

Tabel 2: Ydelse om året (de næste 9-10 år)		
	Den vedtagne model	Alternativ. 30 års 2 % realkredit fast rente. Afdragsfrihed i 10 år.
Realkredit	814.892	789.125
Banklån 9,4	385.892	377.400
Nyt banklån. Rente/bidrag 4 pct. (optimistisk rente).	Ikke noget nyt banklån	481,100 afdrag 192.440 rente og bidrag
I alt om året	1.200.269	1.840.065

Den grå linje nederst i tabel 2 viser, at det alternative lån er ca. 640.000 kr. dyrere hvert år. Lånene løber ikke helt ens, men hvis man sammenligner over 10 år, er forskellen over 6 millioner kr. i ydelse.

Tabel 3: Restgæld efter 10 år		
	Den vedtagne model	Alternativ. 30 års 2 % realkredit fast rente. Afdragsfrihed i 10 år.
Restgæld	41.000.000	41.644.184

Den grå linje nederst i tabel 3 viser restgælden efter 10 år. Altså hvis vi ikke har ændret ved lånene i mellemtiden.

Med den vedtagne model er restgælden på 41 millioner kr., som skal refinansieres. Med den alternative model er restgælden 41.6 millioner kr. Dertil kommer de ekstra udgifter på over 6 millioner i ydelse de første 10 år. Efter de 10 år har foreningen med den alternative model et fastforrentet lån med 20 års løbetid til 2 pct. i rente.

**Konklusion:** Samlet set er den alternative model omkring 6.6 millioner kr. dyrere de første 10 år end den vedtagne model. Det svarer i runde tal til 50 altaner eller renovering af bagtrapperne plus fugtsikring imod Amagerbrogade. Renten skal stige meget markant, for at den alternative model bliver attraktiv også set over 20-30 år. Låneomlægningen handler om 10 procent af foreningens samlede gæld. Hvis man brugte princippet i den alternative model på hele foreningens gæld ville det svare til en ekstraregning på omkring en halv million kroner pr. andelshaver de første 10 år. Det er dyrt at indfri SWAP mens renten er lav. Det er også derfor, at ABF som udgangspunkt anbefaler, at man beholder lån til SWAP udløber (se link på foreningens hjemmeside).

<sup>1</sup> Hele SWAP'en på lånet på 41 millioner kroner indfries.