

AB Birketofte

25. maj 2019

Ekstraordinær Generalforsamling

Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag den 05. juni 2019, kl. 19.00

i fælleslokalet under blok 1.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag - Omlægning af foreningens obligationslån.
3. Eventuelt.

Resume - Omlægning af foreningens lån

Bestyrelsen indkaldte til den ekstraordinære generalforsamling i referat fra bestyrelsesmøde dateret den 24. april og omdelt den 29. april.

Årsagen til indkaldelsen er, at bestyrelsen ønsker at omlægge foreningens lån.

Lidt forhistorie - Bestyrelsen har længe drøftet en låneomlægning med forskellige realkreditinstitutioner, og foreningens revisor og bestyrelsen er alle enige om, at det kan anbefales at foretage en omlægning nu. Årsagen er, det generelle rentefald, der er sket over de sidste 6-12 måneder, har gjort det attraktivt at se på en låneomlægning. Ved en omlægning vil foreningens afdrag blive øget og renteomkostningerne vil blive tilsvarende lavere. De øgede afdrag kan betyde, at andelsværdien øges og at den enkelte andelshaver får en gradvis større værdistigning på andelen, end med de lån vi har i dag.

Samtidigt er der en gevinst på ydelsen. I dag er ydelsen på lånene 781. tkr. Årligt, fremover vil ydelsen kunne blive ca. 670. tkr. årligt ved et nyt 30-årigt lån.

Overblik:

De nuværende lån består af:

Gamle lån:

1. Et F5 rentetilpasningslån der er indfriet om 2 år, og et F10 rentetilpasningslån med en restløbetid på 22 år. Der afdrages ikke på lånet. Renten på F10 lånet er 4,1970%. Den samlede gæld til indfrielse jf. regnskabet 2018 andrager ca. 14.6 mio. kr.
 - a. **Ydelsen på lånene er ca. kr. 781.088.**

Nyt lån:

2. Der optages et 30-årigt lån til en fast rente. Lånet optages til dækning af de to ovenstående lån. Lånet optages til bedst mulige kurs.
 - a. **Ydelse på lånet forventes at blive ca. kr. 669.447. (bilag 1)**

AB Birketofte

Generelle betragtninger:

Sammenligning af lån ved en låneomlægning

	<u>Nuværende lån kr.</u>	<u>Nyt lån kr.</u>	<u>Forskel kr.</u>
Gæld lån 1 og 2	13.427.214	14.554.000	1.126.786
Ydelse p.a.	781.088	669.447	-111.641
Afdrag på gæld p.a.	126.820	386.331	259.511
Rente	654.268	283.116	-371.152
Kurs	Lån 1. 107,89 / Lån 2. 102,75	99,79	

Boligafgiften

Det er ikke bestyrelsens forslag ved denne ekstraordinære generalforsamling at berøre boligafgiften. Det er generalforsamlingen, der træffer beslutning om fastsættelse af boligafgiften, ud fra det budget der sidst blev besluttet på den ordinære generalforsamling. Hvis der hjemtages ovenstående lån til en rente på ca. 1,7% vil den årlige ydelse falde med ca. -111 tkr.. Ydelsesændringen kan bruges til opsparing og drift eller til nedsættelse af boligafgiften på et senere tidspunkt.

Andelsværdien

Når der optages nye lån, kan det påvirke andelskronen. Den kursregulering der giver forskellen på nuværende lån og det nye lån, medregnes i andelskronen. Ved sidste generalforsamling var der medregnet ca. 1,4 mio. i kursregulering, ved ovenstående eksempel medregnes ca. 1,1 mio. kr. eller et fald på ca. 0,3 mio. kr.

Generalforsamlingen skal tage stilling til om der skal låne omlægges eller om vi skal bevare de nuværende lån. Fasen fra en beslutning og til der reelt kan skrives under på et nyt lån er 1-3 uger efter en generalforsamling. I den periode skal bestyrelsen have handlefrihed indenfor de rammer, der er skitseret i ovenstående. Bestyrelsens forslag lægger derfor op til, at vi låne omlægges og at bestyrelsen får mandat til at sikre foreningen den bedst mulige fremtidige finansiering.

Ad. 1: Valg af dirigent og referent

Ad. 2: Forslag - Omlægning af foreningens obligationslån.

Bestyrelsen bemyndiges til at konvertere foreningens nuværende realkreditlån til billigst muligt nyt obligationslån med fast rente og afdrag i 30 år.

Ad. 3: Eventuelt

Der kan ikke besluttes noget under eventuelt, men er der spørgsmål eller forslag bestyrelsen kan arbejde med, kan det fremføres her.

AB Birketofte

FULDMAGT

Kan du ikke deltage, er du velkommen til at aflevere en fuldmagt til bestyrelsen.

FULDMAGT

Hvis du/I ikke har mulighed for at deltage, kan du/I udfylde og aflevere nedenstående fuldmagt til bestyrelsen.

Da jeg er forhindret i at deltage i den ekstraordinære generalforsamling den 05. juni 2019, giver jeg herved bestyrelsen mandat til at stemme i henhold til nedenstående:

Stemmer ja til låneomlægning

Stemmer nej til låneomlægning

Giver bestyrelsen mandat til at stemme på mine vegne (bestyrelsen stemmer ja)

Jeg bor Tinghøjvej no. _____

Underskrift

A/B Birketofte
Tinghøjvej 68B
2860 Søborg

Dato 20. maj 2019
Vores ref. Niels Eric Klausen
Ejendomsnr. 466264
Matr.nr. 10 ai
Ejerlav Buddinge
Beliggenhed Tinghøjvej 64A
2860 Søborg
CVR-nr. 33546688

Vejledende beregning på omlægning af lån

Du får her en beregning af lån i ejendommen Tinghøjvej 64A, 2860 Søborg. Beregningen er foretaget på baggrund af realkreditpakken Kontantlån, som består af Fastforrentet kontantlån, 30 år. Lånet er specificeret efterfølgende.

Sammenligning	Lån, der indfries	Lån, der optages	Forskel
Restgæld	13.427.214	14.554.000	1.126.786
Ydelse pr. år før skat	781.088	669.447	-111.641
Ydelse pr. år efter skat	637.149	607.162	-29.987
Heraf afdrag pr. år	126.820	386.331	259.511

Gennemsnitlige årlige omkostninger i procent på lån, der optages, udgør før skat 2,00% og efter skat 1,56%.

Beløb til udbetaling

75

Din virksomhed kan få ErhvervsKroner

Nykredit er som noget helt særligt primært ejet af en forening af kunder, Forenet Kredit, og derfor er det muligt at give kunderne det, vi kalder ErhvervsKroner. ErhvervsKroner er en rabat, du kan få, når du som erhvervskunde har et realkreditlån i Nykredit. Du får 0,15% årligt af din restgæld i rabat frem til december 2019 op til en samlet restgæld på 20 mio. kr. pr. kundeforhold. Rabatten bliver automatisk trukket fra din bidragsbetaling hvert kvartal. Har du fx et lån på 3 mio. kr., får du 4.500 kr. i rabat pr. år. Hvor mange ErhvervsKroner, du kan få efter december 2019, afhænger af en række forhold. Du kan læse mere på nykredit.dk/erhvervs-kroner

Bemærk, at den fordel, du får med ErhvervsKroner, ikke indgår i denne beregning - men du vil kunne se, at beløbet er fratrukket på din terminsopkrævning.

Ønsker du et tilbud på lån, eller har du spørgsmål til beregningen, er du velkommen til at ringe til Niels Eric Klausen på 44553551.

Venlig hilsen
Nykredit

Niels Eric Klausen
Seniorerhvervsrådgiver
44553551

Nykredit Realkredit A/S
CVR-nr. 12 71 92 80

Nykredit
Kalvebod Brygge 47
1560 København V
Tlf. 44554600
Fax 44554555

Specifikation af lån, der optages

Nøgletal	Fastforrentet kontantlån
Lånebeløb (hovedstol)	14.554.000
Ydelse pr. år 1. år før skat	669.447
Ydelse pr. år 1. år efter skat	607.162
Heraf afdrag pr. år 1. år	386.331
Rentesats i procent pr. år	1,52
Bidragssats i procent pr. år	0,45
Årlig effektiv rente i procent ekskl. omkostninger før skat	1,98
Rente	Fast
Lånets løbetid i år	30
Antal afdragsfrie år	-
Kurs	99,79
Nutidsværdi efter skat*	12.805.526
Fondscode	0951315
Långiver	Nykredit

Specifikation af lån, der indfries

Nøgletal	Tilpasningslån	Tilpasningslån
Restgæld	13.173.000	254.214
Rentesats i procent pr. år	4,20	0,62
Bidragssats i procent pr. år	0,75	0,75
Lånets restløbetid i år	22	2
Kurs	107,89	102,75
Indfrielsesmetode	Kontant ¹⁾	Kontant ¹⁾
Nutidsværdi efter skat*	10.501.574	233.762
Långiver	Nykredit	Nykredit

¹⁾ I beregningen er forudsat, at lånet indfries kontant.

*¹⁾ Ved en diskonteringsrente på 2,50%.

Specifikation af kursværdi, indfrielsesbeløb og omkostninger

Kursværdi ved låneoptagelse

Fastforrentet kontantlån	14.554.000
I alt	14.554.000

Indfrielsesbeløb

Tilpasningslån til kurs 107,89	14.265.369
- Indfrielsesgebyr	950
- Kurtage	14.265
- Obligationsafdrag	-11.235
Tilpasningslån til kurs 102,75	257.875
- Indfrielsesgebyr	950
- Kurtage	387
- Obligationsafdrag	-16.728
I alt	14.511.834

Ved indfrielse af lån skal der betales delydelse fra seneste termin frem til tidspunktet for indfrielsen. Beløbet er ikke regnet med i indfrielsesbeløbet.

Oprettelsesomkostninger

Kurtage	21.831
Stiftelsesprovision	145.540
- Rabat	-145.540
Lånoptagelse	7.500
Sagsekspedition	7.500
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	1.660
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	3.600
I alt	42.091

Beløb til udbetaling

75

Forudsætninger for beregningerne

Tallene er vejledende, og lånetilbud forudsætter, at ejendommen er vurderet, og at lånet kan bevilges. Kurssikring kan således ikke ske på baggrund af denne vejledende beregning.

Nærmere oplysninger vil fremgå af tilbud.

I beregningerne af det skattemæssige fradrag for renteudgifter er der anvendt en skattesats på 22,00%.

Den anvendte kurs er foreløbig og 0,20 kurspoint under den officielle gennemsnitskurs på det danske obligationsmarked den 16. maj 2019.

Alle beløb er angivet i kr., medmindre andet er oplyst, og afrundede tal er som hovedregel angivet med 2 decimaler.

Vores rådgivning er ikke uafhængig. Det betyder, at rådgivningen kun omfatter produkter, som vi udbyder.

Sammenligning af ydelse og restgæld før og efter omlægning af lån

I beregningen af ydelsesforløbet er der forudsat uændret renteniveau.

År	Ydelse før skat		Ydelse efter skat		Restgæld	
	Lån, der indfries	Lån, der optages	Lån, der indfries	Lån, der optages	Lån, der indfries	Lån, der optages
2019	480.789	412.176	392.163	373.646	13.332.252	14.316.961
2020	780.502	668.402	636.798	607.121	13.204.949	13.927.108
2021	200.236	666.638	163.213	607.052	13.173.000	13.531.314
2022	168.179	664.846	131.179	606.982	13.173.000	13.129.487
2023	168.144	663.028	131.152	606.911	13.173.000	12.721.534
2024	168.006	661.182	131.044	606.839	13.173.000	12.307.364
2025	167.831	659.307	130.908	606.766	13.173.000	11.886.881
2026	167.552	657.404	130.691	606.692	13.173.000	11.459.989
2027	167.171	655.472	130.393	606.616	13.173.000	11.026.589
2028	166.715	653.511	130.037	606.540	13.173.000	10.586.584
2029	166.205	651.520	129.640	606.462	13.173.000	10.139.872
2030	165.670	649.498	129.222	606.383	13.173.000	9.686.351
2031	168.177	647.445	131.178	606.303	13.173.000	9.225.917
2032	168.179	645.362	131.179	606.221	13.173.000	8.758.466
2033	168.144	643.246	131.152	606.139	13.173.000	8.283.889
2034	168.006	641.098	131.044	606.055	13.173.000	7.802.078
2035	167.831	638.918	130.908	605.970	13.173.000	7.312.924
2036	167.552	636.704	130.691	605.883	13.173.000	6.816.314
2037	167.171	634.457	130.393	605.796	13.173.000	6.312.134
2038	166.715	632.175	130.037	605.707	13.173.000	5.800.269
2039	166.205	629.858	129.640	605.616	13.173.000	5.280.603
2040	13.338.670	627.507	13.302.222	605.524	0	4.753.015
2041	0	625.119	0	605.431	0	4.217.386
2042	0	622.695	0	605.337	0	3.673.592
2043	0	620.234	0	605.240	0	3.121.510
2044	0	617.735	0	605.143	0	2.561.013
2045	0	615.199	0	605.044	0	1.991.972
2046	0	612.623	0	604.943	0	1.414.258
2047	0	610.009	0	604.841	0	827.738
2048	0	607.355	0	604.738	0	232.278
2049	0	231.676	0	231.405	0	0