

# **Referat fra ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gunilshøj tirsdag d. 25. oktober 2022 kl. 18.45**

## **Deltagere:**

15 andele repræsenteret fysisk. 7 andele er ikke til stede.

Der er givet 7 fuldmagter. I alt 22 stemmeberettigede (samtlige andele).

## **Bestyrelsen:**

Hanne Lerche Sørensen (199), formand

Lars Moeslund Svendsen (191), kasserer

Jakob Helmer Nielsen (203), sekretær

## **Fuldmagter:**

Der er givet 7 fuldmagter, hvilket giver 22 stemmer i alt.

Lene Andersen (219) til Jakob (203)

Elsbeth Pedersen (221) til Katarina (217)

Ritha Vestergaard (209) til Lars (191)

Anders og Rosa (189) til Hanne Sørensen (199)

Annalise (187) til Hanne Steffensen (201)

Inger Skibsted (181) til Berit (183)

Stine (185) til Pernille (197)

**Referent:** Jakob Helmer Nielsen (203)

## **1. Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslår Michael Christiansen, Danske Bank som blev valgt.

Dirigenten bekendtgjorde at den ekstraordinære generalforsamling var varslet rettidigt og dermed lovlig.

Lars fremlagde historikken bag eksisterende renteswap og lån indtil kl. 19.05 hvor pkt. 2 blev påbegyndt.

Til referatet er vedlagt et annex med bilagsmaterialet til den ekstraordinære Generalforsamling og det er de bilag der henvises til i referatet.

## 2. Præsentation af låneomlægning med deltagelse af Nykredit

Kim Pedersen, Nykredit, præsenterede mulighederne for låneomlægning.

Kim gjorde opmærksom på, at tallene i det fremlagte materiale er et øjebliksbillede, da renten og markedsværdien af renteswappen flytter sig dag for dag. På nuværende tidspunkt burde den samlede ydelse dog være den samme som fremvist i materialet.

Kim bemærkede ligeledes at timingen for indfrielse af renteswap lige nu er god og bedre end den har været i mange år pga. den høje rente og dermed en relativ lav markedsværdi på renteswappen.

Når der gives et konkret tilbud fra Nykredit, fastlåses renten og omlægningen kan ske på mellem to til fire uger.

Nykredit mener ikke at belåningsprocent på 0 bør være et mål i sig selv. En lav belåningsprocent vil øge andelsværdien, men vil sandsynligvis ske på bekostning af højere husleje.

## 3. Bemyndigelse til justering af saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen (bilag 1)

### Bestyrelsens forslag:

*For at sikre at likviditeten ultimo regnskabsåret svarer til summen af saldoen ultimo på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen og saldoen ultimo på overført overført overskud, overføres 567.000 kr. fra henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen til posten overført "resultat mv. af" under egenkapital før andre reserver således at disse der 31.12.2021 udgjorde 10.566.416 kr. ved vedtagelse af overførslen opreguleres til 11.133.416 kr.*

Det blev enstemmigt vedtaget uden bemærkninger, at bestyrelsen bemyndiges til justering af saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen jf. bilag 1.

## 4. Rammebemyndigelse vedr. låneomlægning (bilag 2)

Lars uddybede og fremlagde forslaget som beskrevet i bilag 2.

### Bestyrelsens forslag:

#### *Bestyrelsens bemyndiges til at:*

- *Indfri eksisterende renteswap bag foreningens realkreditlån, men kun hvis markedsværdien er maksimalt -2,0 mio. kr. eller numerisk lavere.*
- *Anvende op til ca. 1,0 mio. kr. af det akkumulerede driftsoverskud (overført overført resultat). Bestyrelsen bemyndiges til at sælge det nødvendig antal værdipapirer ud over at anvende indestående på bankkonti til fremskaffelse af et provenu på ca. 1 mio. kr.*
- *Indfri nuværende realkreditforeningslån i Nykredit (CIBOR 3M lån) med hovedstol på 8,7 mio. kr.*
- *Optage nye realkreditforenings lån med maksimal restgæld ved optagelsen på 10,1 mio. kr. Bestyrelsen bemyndiges til at fordele på to lån med ca. 2/3 af lånet med afdrag som et F5 eller alternativt F3 lån, og den resterende 1/3 som 30- årigt fast forrentet lån uden afdrag med en markedsrente på 5 +/- 1%. Bestyrelsen vælger F5 eller F3 lån ud fra hvad den på låneomlægningstidspunktet vurderes af være mest hensigtsmæssigt.*
- *Den årlige ydelse (renter + bidrag + afdrag) på de to lån må ikke tilsammen overstige 575.000 kr. det første år – og heri må ikke være modregnet evt. erhvervskroner.*
- *Vælge mellem Nykredit eller Realkredit Danmark og betale de omkostninger der følger med indfrielsen af renteswap, eksisterende realkreditlån og optagelse af ny lån.*

- *At indfri renteswappen og nuværende lån og optage nye lån på et tidspunkt bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt ift. markedsvilkårene, men gerne hurtigst muligt og i 2022. Bemyndigelsen gælder dog kun indtil 30. april 2023 eller til en anden ekstra ordinær Generalforsamling inden da ophæver den.*

Bemyndigelsen blev enstemmigt vedtaget uden bemærkninger.

## **5. Forslag om ændring af princip for fastlæggelse af andelsværdien (bilag 3)**

### Bestyrelsens forslag:

*Fra den 1. i måned efter låneomlægningen overgår foreningen jf. §19 styk 1 til senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme som grundlag for fastlæggelse af andelsværdien.*

Det blev vedtaget enstemmigt uden bemærkninger, at foreningen fra d. 1. i måneden efter låneomlægningen overgår til fastsættelse af andelsværdi efter senest ansatte ejendomsværdi.

## **6. Regulering af boligafgift i forbindelse med låneomlægning (bilag 4)**

### Bestyrelsens forslag:

*Huslejeposten under boligafgiften nedsættes fra 1.1.2023, hvis der omlægges lån i år ellers i næst-efterfølgende måned ved låneomlægning i 2023, med 25 kr. per m<sup>2</sup> hvilket udmøntes på de 4 andelsboligtyper således jfv. vedtægternes § 9 stk. 2a:*

*72 m<sup>2</sup>:            25\* 72 = 1800 kr. på et år svarende til 150 kr. per måned*

*87 m<sup>2</sup>:            25\* 87 = 2175 kr. på et år svarende til 181 kr. per måned*

*106 m<sup>2</sup>:           25\*106 = 2650 kr. på et år svarende til 221 kr. per måned*

*109 m<sup>2</sup>:           25\*109 = 2725 kr. på et år svarende til 227 kr. per måned*

*Den resterende andel af de 635.000 kr., der hidtil er betalt af huslejeposten til renter, bidrag, afdrag/-opspare til fremtidige afdrag realkreditlån(som overskud på overført resultat) anvendes til fortsat at budgettere med et driftsoverskud.*

Vedtaget enstemmigt uden bemærkninger.

## **7. Eventuelt**

Praktisk info om gasfyr: Gastech har påbegyndt eftersyn af gasfyr og ønsker at forsætte d. 16. november. De forventer at kunne nå 4 – 5 andele. Lars har noteret hvilke andele, der er hjemme på dagen. Resten tages 22 – 24. november.

Udluftsventiler er skiftet og det trækker fra de nye, når de er lukket. Bestyrelsen taler med montøren.

Der blev efterspurgt en særlig kasse til farligt affald, som en del af den nye affaldssorteringsordning. Der er tale om en rød boks til batterier mv. Bestyrelsen følger op.

Formanden rundende af og benyttede lejligheden til at takke Lars på vegne af hele foreningen for hans enormt store arbejde i foreningen generelt og i forbindelse med låneomlægningen i særdeleshed.

Den ekstraordinære generalforsamling sluttede kl. 20.45.

Silkeborg den 28. 10. 2022



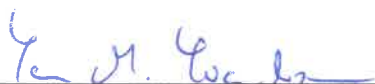
Hanne Lerche Sørensen

Formand



Jakob Helmer Nielsen

Sekretær



Lars M. Svendsen

Kasserer



Michael Christiansen

Dirigent

## ANNEX 1

A/B Gunilshøj

Oktober 2022

Bestyrelsen

### Bilag til den ekstra ordinære Generalforsamling 25.10.2022

*Bestyrelsen har indkaldt til en ekstraordinær Generalforsamling for at få en bemyndigelse til at indfri vores nuværende realkreditlån der er sikret med en renteswap, og dermed også bemyndigelse til at indfri renteswappen og optage nye lån. Dette har også indflydelse på andelsværdien og boligafgift m.v. hvorfor der er flere bemyndigelser og beslutninger den ekstraordinære Generalforsamling skal tage stilling til.*

**Der er tre væsentlige grunde til at bestyrelsen ønsker at omlægge lån og indfri renteswap:**

- I forbindelse med salg af andele er der en række især mindre banker som har problematiseret at vi har en renteswap herunder at markedsværdien på den har været meget høj, og det har medvirket til at nogle potentielle købere har trukket sig
- Vi har sparet op til at kunne lave engangsafdrag på vores realkreditforeningslån, men med den negative markedsværdi, der har været er det reelt ikke muligt, fordi det meste af opsparingen vil gå til at indfri noget af markedsværdien og omkostninger til det
- Vi sidder med inkonvertibelt lån, og kan derfor ikke omlægge det, hvis vi gerne vil lave afdrage/omlægge lån. Vi har således ikke kunnet lægge om til lavere renter sidste og forrige år, hvor det kunne have været en fordel for os, fordi vi så kunne have siddet billigere. Men nu er markedsværdien nede på et niveau hvor bestyrelsen finder, vi kan indfri renteswappen og komme ud af det inkonvertible realkreditforeningslån på en rimelig måde.

Dette dokument indeholder alle bestyrelsens bilag til den ekstraordinære Generalforsamling 25.10.2022.

Foruden bestyrelsens bilag vil Nykredit under punkt 2 på dagsordenen give et oplæg på den ekstraordinære Generalforsamling omkring renteswap, indfrielse heraf og et lånetilbud på omlægning af eksisterende lån.

Rækkefølgen af punkterne er lagt for at sikre at der ikke besluttet noget som forudsætter en senere beslutning.

I dette dokument findes:

- Bilag 1 Bemyndigelse til justering af saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen – til punkt 3
- Bilag 2 Rammebemyndigelse til bestyrelsen vedrørende låneomlægning (indfrielse af nuværende realkreditforeningslån og bagvedliggende renteswap og optagelse af nye lån samt salg af nogle værdipapirer) – til punkt 4
- Bilag 3 Forslag om overgå fra anskaffelsessum til seneste ejendomsvurdering reguleret med nettoprisindekset – til punkt 5
- Bilag 4 Forslag til at regulere boligafgiften (huslejeporten) i forbindelse med låneomlægningen – til punkt 6

## Bilag 1 Bemyndigelse til justering af saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen

I forbindelse med forberedelse af arbejdet omkring at kunne omlægge lån og indfri den bagvedliggende renteswap, har bestyrelsen stillet nogle spørgsmål til revisor, for at sikre os rådgivning ud over den som kreditforeningen giver og få en vurdering af de økonomiske og regnskabsmæssige aspekter.

I den forbindelse er vi blevet opmærksom på at de midler, vi har på opsparet via årlige driftsoverskud (overført, overført resultat) - som per. 31.12.2021 var 1.187.083 kr. plus saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen per 31.12.2021 på 2.652.141 eller i alt 3.839.229 kr. - ikke fuldt ud modsvares af, hvad der er af likvide midler (som er indestående på vore bankkonti plus kursværdi af vores værdipapirer og plus kortvarige tilgodehavender og minus kortvarig gæld).

Det giver en problemstilling hvis vi gerne vil anvende hovedparten af de 1.187.083 kr. vi har på overført overført resultat til at betale dele af markedsværdien, da det fremgår af vedtægternes § 31 styk 4 at "Foreningens samlede likviditet må aldrig være mindre end saldoen på hensættelses- og vedligeholdelseskontoen". Det vil den kunne blive hvis vi anvender ca. 1,0 mio. af vores overførte overført resultat.

Kassereren har gennemgået samtlige regnskaber siden foreningens start (1990). Det viser sig at der i regnskabsårene 2007 og 2008 (hvor et nedsparingslån blev afviklet, der blev optaget et realkreditlån og renteswappen blev etableret, og der blev købt indeksobligationer bag de oprindelige indeksobligationslån foreningens havde optaget ved opførelse) er opstået en ret stor forskel mellem foreningens samlede likviditet og værdien af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen plus saldo på overført overført resultat som per 31.12.2011 andrager ca. 567.000 kr. Det skal understreges at paragraffen 31 styk 4 har været overholdt til punkt og prikke, men den vil hindre os i at bruge hele saldoen på overført overført resultat (altså af de opsparede årlig overskud), så der skulle lånes mere end nødvendigt. Vi har spurgt revisor hvordan det er muligt at denne forskel er opstået, og svaret er at man fra revisionens side ikke har vidst at vi havde et ønske om at saldo på henlæggelse plus vedligeholdelseskontoen plus saldo på overført overført overskud skulle modsvares af tilsvarende likvide midler.

Løsningen er regnskabsteknisk at nedskrive saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen, så der kommer balance og dermed kan der anvendes 1,0 mio. af vores akkumulerede overførte overførte overskud til betaling af markedsværdien på renteswappen. Det vil også fremadrettet sikre, at de likvide midler ikke dækker saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen. I 2022 ligger inflationen pt. på 10 % og vil ved årets udgang på næppe være lavere end 8 %. Det betyder vi jf. vedtægterne vil skulle forrente henlæggelses- og vedligeholdelseskonto med minimum 8% af primo saldoen, som var 2.651.141 kr. dvs. med over 200.000 kr. og forbruget på kontoen i år forventes at blive under middel. Dermed anser bestyrelsen det ikke som et problem at reducere kontoen med 567.000 kr. da der fortsat vil være pænt over 2,0 mio. kr. på kontoen ultimo 2022.

De 567.000 kr. som henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen nedskrives med, vil til gengæld betyde en opregulering af saldoen på kontoen "overført resultat m.v" under egenkapitalen således at egenkapitalopgørelsen per 31.12.2021 ændres således

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Egenkapital før andre reserver jf. regnskab 2021: | 10.566.416 kr. |
|---------------------------------------------------|----------------|

|                                                         |             |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| Nedskrivning af henlæggelse- og vedligeholdelseskontoen | 567.000 kr. |
|---------------------------------------------------------|-------------|

|                                                             |                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Revideret egenkapital før andre reserver ultimo 2021</b> | <b>11.133.416 kr.</b> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|

Denne opregulering vil påvirke andelsværdien i positiv retning, som det fremgår under punkt 4 på dagsordenen.

**Bestyrelsens forslag**

*For at sikre at likviditeten ultimo regnskabsåret svarer til summen af saldoen ultimo på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen og saldoen ultimo på overført overført overskud, overføres 567.000 kr. fra henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen til posten overført "resultat mv. af" under egenkapital før andre reserver således at disse der 31.12.2021 udgjorde 10.566.416 kr. ved vedtagelse af overførslen opreguleres til 11.133.416 kr.*

## Bilag 2 Rammebemyndigelse til bestyrelsen vedrørende låneomlægning (indfrielse af nuværende realkreditforeningslån og bagvedliggende renteswap og optagelse af nye lån samt salg af nogle værdipapirer)

Som angivet på side 1 er der flere grunde til at bestyrelsen foreslår at indfri vores renteswap og omlægge vores nuværende lån:

- I forbindelse med salg af andele er der en række især mindre banker som har problematiseret at vi har en renteswap herunder at markedsværdien på den har været meget høj, og det har medvirket til at nogle potentielle købere har trukket sig
- Vi har sparet op til at kunne lave engangsafdrag på vores realkreditforeningslån, men med den negative markedsværdi, der har været er det reelt ikke muligt, fordi det meste af opsparingen vil gå til at indfri noget af markedsværdien og omkostninger til det
- Vi sidder med inkonvertibelt lån, og kan derfor ikke omlægge det, hvis vi gerne vil lave afdrage/omlægge lån. Vi har således ikke kunnet lægge om til lavere renter sidste og forrige år, hvor det kunne have været en fordel for os, fordi vi så kunne have siddet billigere. Men nu er markedsværdien nede på et niveau hvor bestyrelsen finder, vi kan indfri renteswappen og komme ud af det inkonvertible realkreditforeningslån på en rimelig måde.

Vores nuværende låneforhold kan opsummeres i nedenstående tabel:

|                                    | Realkreditlån fra 01.10.2014                                                                       |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Restgæld realkreditlån             | 8,7 mio. kr.                                                                                       |
| Restgæld renteswap                 | 8,7 mio. kr.                                                                                       |
| Realkreditlån (2044) – restløbetid | Ca. 22 år                                                                                          |
| Renteswap (2037) - restløbetid     | Ca. 15 år                                                                                          |
| Næste refinansiering               | 01.04.2023                                                                                         |
| Refinansieringsinterval            | 3 år                                                                                               |
| Refinansieringsomkostning          | Ingen                                                                                              |
| Afdragsfrihed                      | Ja – i 29,25 af 30 år                                                                              |
| Fast rente                         | 4,64 %                                                                                             |
| Rentetillæg                        | 0,07 % frem til 01.04.2023 før da var tillægget 0,24%. Refinansieres 1. kvartal 2023               |
| Bidrag                             | 0,7 % - dog har vi siden 2019 fået refunderet svarende 0,15 %1 = 3.050 kr. årligsomErhvevrskroner) |
| Markedsværdi (31.12.2021)          | Ca. – 5,398 mio. kr.                                                                               |

|                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Markedsværdi 16/10-2022</b>      | Ca. -1,333 mio. kr.           |
| <b>Rente + rentetillæg + bidrag</b> | 5,41 %                        |
| <b>Årlig ydelse p.t. (ca.)</b>      | Ca. 471.000 kr.               |
| <b>Kort rente baseret på</b>        | CIBOR3 (ændres hvert kvartal) |

Bestyrelse har over en længere periode været i gang med at undersøge muligheden for at indfri renteswappen og omlægge lånet. Vi har i flere omgang indhentet tilbud fra Nykredit fordi markedsværdi, som per 31.12.2021 var på -5,3987.799. kr. (som er det beløb foreningen ultimo 2021 skulle have betalt for at komme ud af renteswappen) med de stigende renter i foråret kom ned under -3,0 mio. kr. og siden har svinget under -1,5 mio. og op til de 3,0 mio. kr.

Bestyrelsen har derfor indhentet tilbud fra Nykredit og Realkredit Danmark efter at have afklaret en strategi for hvordan vores lån skal se ud. Desuden har bestyrelsen lavet en afklaring med revisor om, hvad der regnskabsmæssigt er muligt og hensigtsmæssigt og skal tages højde for. Endvidere betyder det, at man skal betale markedsværdi for at komme ud af renteswappen, og der er udgifter ved at omlægge og optage lån, der er kurstab ved at optage fastforrentede lån, at vores formue bliver påvirket og dermed også påvirke andelsværdien. For at undgå et væsentlig fald i andelsværdien på kort sigt, har bestyrelsen afklaret at det vil være hensigtsmæssigt at skifte princip for fastlægges af andelsværdien fra den oprindelige anskaffelsessum til seneste ejendomsvurdering, som vi kan jf. vores vedtægter §19 styk 1a – se punkt 5 på dagsordenen.

På grund af uroen på finansmarkederne varierer markedsværdien meget fra dag til dag, det samme gør renten på realkreditlån og kurserne på obligationerne bag lånet, og renten har overordnet været stigende hele året – men det betyder samtidigt at markedsværdien tilsvarende har været faldende på vores renteswap, så vi skal betale – og dermed låne – mindre for at komme af med den.

Bestyrelsen finder at tiden nu er passende til at få lavet en indfrielse af renteswappen og omlægge vores lån, fordi markedsværdien på renteswappen er nede i et niveau, hvor vi kan betale det uden at skulle ud og låne væsentligt flere penge. Samtidigt er renten på nye lån endnu ikke så høje, at vores ydelse på lån efter en låneomlægning bliver højere end det vi betaler i dag (se dagsordenens punkt 6, hvor der redegøres for at der i 2023 budgettet er afsat 635.000 til renter, bidrag og afdrag på lån). Hvis vi venter ret meget længere, kan rente både væsentlig højere eller det modsatte, så de muligheder der er nu, forsvinder igen.

Bestyrelsen lægger vægt på at låneomlægningen skal sikre at vi får god sikkerhed for hvad der fremover skal betales i månedligydelse på lån. Samtidig ønsker bestyrelse at få afdraget på en del af lånet (ligesom vi årligt hidtil har opsparet ca. 150.000 årligt via overført overført overskud til fremtidige afdrag/og delvis betaling af markedsværdi). Derfor ønsker bestyrelse at opdele lån i 2:

- et med afdrag som skal udgøre ca. 2/3 af det samlede lån og det skal være F5 eller F3 lån, dvs. hvor rente lægge fast i 5 (eller 3 år) ad gangen, hvorefter der fastlægges ny rente for de næste 5 eller 3 år. Dette lån kan der kun ændres på hver 5. eller hver 3. år. Ved at have afdrag på det så vil ydelsen ikke behøve at stige selv om rente skulle sige lidt frem til lånet skal have fastlagt ny rente om 5 eller 3 år. F%/F# er også 30-årige lån men med refinansiering hvert 5. eller 3. år.
- et fastforrentet 30-årigt lån UDEN afdrag for ca. 1/3 af samlede som er konverterbart, dvs. vi kan lægge det om, hvis renten falder og det kan gøres uden store omkostninger.

Bestyrelsen finder at denne kombination giver os fleksibilitet ift. at kunne omlægge noget af lånet hvis rente falder, og afdrag betyder at andelsværdien gradvist vil stige de kommende år. Når der afdrages på F5

eller F3 lån vil restgælden være lavere ved næste refinansiering og afbøde effekten af en eventuel rentestigning.

Nykredit og Realkredit Danmark har haft vurderingsfolk ude for at vurdere værdien af andelsboligforeningen for at sikre at de lån vi tager, udgør så relativ lille del af værdien at vi kan få kunstige lånevilkår, og det er begge kreditforeningen villige til at give os. De vurderer at ejendomsværdien er noget højere end de 20 mio. kr. som fremgår at seneste offentlige ejendomsvurdering.

Som omtalt ændrer markedsværdien renter og kurser så meget fra dag til dag at bestyrelsen ikke kan sige 100 % præcist, hvad de bliver den dag en låneomlægning finder sted hvis det besluttet af den ekstraordinære Generalforsamling. Derfor beder bestyrelsen om en rammebemyndigelse med nogle lofter for hvad markedsværdien maksimalt må være, hvor meget vi maksimalt må låne og hvad ydelsen maksimalt må blive. Bestyrelsen søger at lave omlægningen på et tidspunkt hvor både markedsværdien, det lån der skal optages og den ydelse der skal betales, bliver mindre en den bemyndigelse der gives til bestyrelsen.

Ud fra de tilbud bestyrelsen har fået ser det fra Nykredit (se nedenfor) umiddelbart mest favorabelt ud. De er villige til at reduceres det bidrag vi betaler fra 0,7 til 0,6% og herudover får vi indtil videre i 2023 en rabat på 0,15 % som erhvervskroner – som forventes at fortsætte. Samtidig er de skønnede omkostninger Nykredit tilbyder lavere end Realkredit Danmark selv om begge faktisk tilbyder ret pæne rabatter på det (rabat på ca. 75-85.000 kr.)

Nykredit har lavet et tilbud pr. 11. oktober 2022, hvor markedsværdi var ansat til ca. -1,3 mio. kr. Bestyrelsen vil anvende 1 mio. kr. af de knap 1,2 mio. kr. der er opsparet på overført overført resultat til betaling af markedsværdien. Vi kan ikke anvende hele det opsparede overskud, da vi i år forventer at få et ret stort driftsunderskud. Vi skal nemlig forvente at bruge over 200.000 kr. til at opfylde vedtægternes krav om at primo saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen (som var over 2,6 mio. kr.) skal forrentes med årets inflation (som ventes at blive mindst 8 % - p.t. er den 10 % - og dermed langt højere end de 4 %, vi har afsat i budgettet.

Anvendes 1,0 mio. af egne midler (dels bankindestående og salg af værdipapirer, hvor der vil komme et kurstab) til betaling af markedsværdien, skal de resterende 0,3 mio. kr. op til markedsværdien på 1,3 mio. kr. lånes. Herudover skal det nuværende lån på 8,7 mio. kr. indfries med nyt lån og så skal omkostninger til at indfri renteswap, indfri nuværende lån og få nyt lån også lånes, og der skal tages højde for at obligationskurserne er under 100 % på den del af lånet vi får som 30-årigt fast forrentet lån, så skal der lånes lidt ekstra. Dermed ser regnestykket således ud ift. hvor meget der skal lånes:

|                                                                     |                             |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Låne til renteswap (ud over den del vi betaler af opsparede midler) | 300.000 kr.                 |
| Indfrielse af realkreditlån på 8,7 mio. kr. (kurs 100,45 + gebyrer) | 8.754.000 kr.               |
| Låneomkostninger (sags- og stiftelsesprovision)                     | 30.000 kr.                  |
| <u>Kurtag 0,15% og stempel ca.</u>                                  | <u>16.000 kr.</u>           |
| Lånebehov                                                           | 9.100.000 kr.               |
| <br>                                                                |                             |
| F5 lån rente 4,02 %, kurs 100, - hovedstol                          | 6.000.000 kr. <u>5% 30-</u> |
| <u>årigt fastforrentet uden afdrag, kurs 93,30 – hovedstol</u>      | <u>3.325.000 kr.</u>        |
| <b>Lån hovedstol i alt</b>                                          | <b>9.325.000 kr.</b>        |

Bidrag på begge lån 0,6 % og grunden til at hovedstolen bliver 9,325 mio. kr. og ikke 9,1 mio. kr. skyldes at kursen på det 30-årige fastforrentede lån er 93,3, så for at få provenu på 3,1 mio. kr. skal der købes for 3,325 mio. kr. obligationer.

Ydelsen på lånet bliver ca. 555.000 kr. årlig de 5 første år, heraf afdrag først år på 111.000 kr. stigende efter 5 år til 128.000 kr. således at der ved F5 lånet er afdraget knap 600.000 kr. Bemærk at nuværende rente inkl. rentetillæg på vores afdragsfrie lån er 4,67 % + rentetillæg (der har varieret mellem 0,07 og 0,24 %) + bidrag på 0,7 %.

Men det er værd at bemærke at markedsværdien for tiden ofte svinger med 0,1 mio. kr. fra dag til dag, renten varierer og det sammen gør kurserne, hvorfor bestyrelsen ønsker at få en rammebemyndigelse, der er højere end det tilbud der er vist, fordi det var forholdene på en given dag, hvor markedsværdien var lav.

Bestyrelsen ønsker at foretage låneomlægninger og indfrielse af renteswappet hurtigst muligt efter den ekstraordinære Generalforsamling, når der forligger underskrevet referat (i november 2022), hvis vilkårene fortsat er til det og helst i år, men vil gerne have en bemyndigelse, der rækker frem til næste ordinære Generalforsamling.

### **Bestyrelsens forslag**

*Bestyrelsens bemyndiges til at:*

- *Indfri eksisterende renteswap bag foreningens realkreditlån, men kun hvis markedsværdien er maksimalt -2,0 mio. kr. eller numerisk lavere.*
- *Anvende op til ca. 1,0 mio. kr. af det akkumulerede driftsoverskud (overført overført resultat). Bestyrelsen bemyndiges til at sælge det nødvendige antal værdipapirer ud over at anvende indestående på bankkonti til fremskaffelse af et provenu på ca. 1 mio. kr.*
- *Indfri nuværende realkreditforeningslån i Nykredit (CIBOR 3M lån) med hovedstol på 8,7 mio. kr.*
- *Optage nye realkreditforenings lån med maksimal restgæld ved optagelsen på 10,1 mio. kr. Bestyrelsen bemyndiges til at fordele på to lån med ca. 2/3 af lånet med afdrag som et F5 eller alternativt F3 lån, og den resterende 1/3 som 30- årigt fast forrentet lån uden afdrag med en markedsrente på 5 +/- 1%. Bestyrelsen vælger F5 eller F3 lån ud fra hvad den på låneomlægningstidspunktet vurderes af være mest hensigtsmæssigt.*
- *Den årlige ydelse (renter + bidrag + afdrag) på de to lån må ikke tilsammen overstige 575.000 kr. det første år – og heri må ikke være modregnet evt. erhvervskroner.*
- *Vælge mellem Nykredit eller Realkredit Danmark og betale de omkostninger der følger med indfrielsen af renteswap, eksisterende realkreditlån og optagelse af ny lån.*
- *At indfri renteswappen og nuværende lån og optage nye lån på et tidspunkt bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt ift. markedsvilkårene, men gerne hurtigst muligt og i 2022. Bemyndigelsen gælder dog kun indtil 30. april 2023 eller til en anden ekstra ordinær Generalforsamling inden da ophæver den.*

### Bilag 3 Forslag om overgå fra anskaffelsessum til seneste ejendomsvurdering reguleret med nettoprisindekset

For at indfri renteswappen skal foreningen betale den i bilag 2 omtalte markedsværdi ligesom der vil være nogle omkostninger til realkreditforeningen for at indfri renteswappen, indfri det eksisterende lån, oprette nye lån samt et kurstab ved oprettelse af lån da kursen er under 100 for de obligationer der skal købes til lånene.

Som omtalt under punkt 4 (bilag 2) varierer markedsværdien, obligationskurser og rente fra dag til dag. Bestyrelsen kan ikke komme med et fastlåst og præcist bud på disse, men beder i stedet om en rammebemyndigelse for hvad der er den maksimalt markedsværdi, som vi kan betale, hvad vi maksimalt vil låne og hvad den årlige ydelse maksimalt må være, så andelshaverne ved hvad det maksimalt vil koste og betyde for andelsværdien. Bestyrelsen forventer at vi ender med at slippe med mindre lån end angivet. Rammebemyndigelse skal sikre bestyrelsen kan lave omlægning på et mest hensigtsmæssige tidspunkt ift. markedsværdi, renter, kurser m.v.

I bilag 2 er bestyrelsens forslag at vi maksimalt vil betale 2,0 mio. kr. i markedsværdi, vil anvende op til ca. 1,0 mio. kr. af vores akkumulerede overført overført overskud og maksimalt øge vores lån fra de nuværende 8,7 mio. kr. til max. 10,1 mio. kr. inklusiv omkostninger.

Dette betyder at worst case scenariet vil give en reduktion af vores formue på 2,4 mio. kr. (1,0 fra vores opsparing og 1,4 mio. kr. øget lån)

Hvis vi anvender det nuværende princip om anvendelse af den oprindelige anskaffelsessværdi til fastlæggelse af andelsværdien vil der komme følgende regulering af andelsværdien:

|                                                                                                                                               |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital før andre reserver jf. regnskab 2021:                                                                                             | 10.556.416 kr.       |
| Regulering af egenkapital ved overførsel fra henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen jf. <u>bestyrelsens forslag under punkt 3 (bilag 1)</u> | 567.000 kr.          |
| Revideret egenkapital før andre reserver jf. punkt 3                                                                                          | 11.133.416 kr.       |
| <u>Brug af opsparing og øget låntagning</u>                                                                                                   | -2.400.000 kr.       |
| <b>Ny reguleret egenkapital</b>                                                                                                               | <b>8.733.416 kr.</b> |
| <b>Regulering af andelsværdien ift. nuværende</b>                                                                                             | <b>- 17,3 %</b>      |

Hvis foreningen i stedet vælger at overgå til princippet om at andelsværdien er fastlagt efter seneste offentlige ejendomsvurdering (§19 stk. 1 i vedtægterne) vil opgørelse være:

|                                                                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Egenkapital før andre reserver jf. regnskab 2021:                                                                                   | 10.556.416 kr. |
| Regulering af egenkapital ved overførsel fra henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen jf. <u>bestyrelsens forslag under punkt 3</u> | 567.000 kr.    |
| Revideret egenkapital før andre reserver jf. punkt 3                                                                                | 11.133.416 kr. |
| <b>Merværdi:</b>                                                                                                                    |                |
| Ejendomsværdi 1/10/2020                                                                                                             | 20.000.000 kr. |
| Bogført værdi jf. årsregnskab                                                                                                       | 18.645.949 kr. |
|                                                                                                                                     | 1.354.051 kr.  |

**Mindre værdi:**

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Brug af opsparing og øget låntagning | -2.400.000 kr. | -2.400.000 kr. |
|--------------------------------------|----------------|----------------|

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| <u>Ny reguleret egenkapital</u> | <u>10.087.467 kr.</u> |
|---------------------------------|-----------------------|

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| <b>Regulering af andelsværdien ift. nuværende</b> | <b>-4,44 %</b> |
|---------------------------------------------------|----------------|

Det betyder at i værste fald vil andelsværdien falde med 4,44 % ift. den fastlagt på Generalforsamlingen den 21. maj 2022, men vil stige så stige igen fra 2023, da der afdrages på de nye lån.

Folketinget har vedtaget at andelsboligforeningen ikke længere vil få offentlig ejendomsvurderingen. I stedet er der p.t. et lovforslag i høring om at andelsboligforeninger fra 1.1.2023 kan vælge årligt at regulere den seneste offentlig ejendomsvurdering (som er fra oktober 2012) med ændringen i nettoprisindekset fra oktober 2012 til det forudgående års oktober (dvs. andelsværdien per 1.1.2023 kan reguleres med ændring i nettoprisindekset fra oktober 2012 til oktober 2022). Vedtages lovforslaget vil ejendomsværdien på 20,0 mio. kr. kunne reguleres op med mindst 18-19 % dvs. til min. 23,6 mio. kr. hvorved regnestykket ovenfor bliver:

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Egenkapital før andre reserver jf. regnskab 2021: | 10.556.416 kr. |
|---------------------------------------------------|----------------|

|                                                                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Regulering af egenkapital ved overførsel fra henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen jf. <u>bestyrelsens forslag under punkt 3</u> | <u>567.000 kr.</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

|                                                      |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Revideret egenkapital før andre reserver jf. punkt 3 | <b>11.133.416 kr.</b> |
|------------------------------------------------------|-----------------------|

**Merværdi:**

Ejendomsværdi 1/10/2020 med regulering: 23.600.000 kr.

|                               |                |               |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Bogført værdi jf. årsregnskab | 18.645.949 kr. | 4.954.051 kr. |
|-------------------------------|----------------|---------------|

**Mindre værdi:**

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Brug af opsparing og øget låntagning | -2.400.000 kr. | -2.400.000 kr. |
|--------------------------------------|----------------|----------------|

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| <u>Ny reguleret egenkapital</u> | <u>13.678.467 kr.</u> |
|---------------------------------|-----------------------|

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| <b>Regulering af andelsværdien ift. nuværende</b> | <b>+29,6 %</b> |
|---------------------------------------------------|----------------|

Det skal angives at bestyrelsen forventer at lånet kan omlægges med en lavere markedsværdi end 2,0 mio. kr. og at hvis markedsværdien ligger som det seneste lånetilbud fra Nykredit (se punkt 4, bilag 2) vil brug af opsparing og øget låntagning nærmere blive ca. 1,7-1,9 mio. kr. hvilket betyder at ved overgang til at fastlægge andelsværdi ud fra seneste ejendomsvurdering betyde at andelsværdien ikke vil falde selv uden regulering med ændring i nettoprisindekset siden oktober 2012.

**Bestyrelsen forslag**

*Fra den 1. i måned efter låneomlægningen overgår foreningen jf. §19 styk 1 til senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme som grundlag for fastlæggelse af andelsværdien.*

Når Folketinget har vedtaget at revidere andelsboligloven så man kan regulere seneste ansatte ejendomsværdi med ændringer i nettoprisindeks siden oktober 2012 vil bestyrelsen afklare om man straks

kan anvende denne nye regel eller det kræver en vedtægtsændring. Dette forudsat bestyrelsen forslag ovenfor vedtages.

## **Bilag 4 Forslag til at regulere boligafgiften (huslejeposten) i forbindelse med låneomlægningen**

I budgettet for 2023 er der budgetteret med 485.000 kr. til betaling af renter og bidrag til vores realkreditlån og den bagvedliggende renteswap. Vores nuværende lån skal refinansieres per. 1. april 2023, og det kan påvirke det rentetillæg foreningen betaler som de seneste tre år har været på 0,07 % oveni de 4,64 % i rente og 0,7% bidrag i bidrag altså 5,41 % vi betaler. Før seneste refinansiering i 2019 gav vi 0,24 % i rentetillæg.

Ud over de 485.000 kr. har vi budgetteret med et løbende overskud på 150.000 kr. i overskud for at spare op til at kunne afvikle renteswappen (betale markedsværdien) og evt. til at kunne afdrage på eksisterende lån. Så der betales 635.000 kr. årligt til rente, bidrag og potentielt afdrag på lån. Efter en låneomlægning er der ikke længere behov for at budgetterede med et årligt overskud på 150.000 kr. på driften, der skal alene være mindre et overskud, der dels kan anvendes til uforudsete udgifter og til at skaffe en mindre buffer, hvis rente om 5 (evt. 3) år er højere når F5 (evt. F3) lånet skal refinansieres.

Ved en bemyndigelse jf. dagsordenen punkt 3 fra den ekstraordinære Generalforsamling til låneomlægning til to nye lån med en maksimal ydelse på ca. 575.000 kr. mener bestyrelsen at størstedelen af provenuet kan gå til at sætte huslejeposten ned med 25 kr. pr m<sup>2</sup> fra 1. januar 2023 forsat låneomlægning kan gennemføres i år ellers den næst efterfølgende måned efter låneomlægningen (dvs. foretages den i januar 2023 fra 1. marts 2023).

Nedsættelsen på 25 kr. per m<sup>2</sup> svarer til årlig reduktion i husleje på 51.975 kr. for foreningen, resten (minimum 6.800 kr. årligt) anvendes til driftsoverskud (overskud på overført resultat).

### **Bestyrelsen forslag:**

*Huslejeposten under boligafgiften nedsættes fra 1.1.2023, hvis der omlægges lån i år ellers i næst-efterfølgende måned ved låneomlægning i 2023, med 25 kr. per m<sup>2</sup> hvilket udmøntes på de 4 andelsboligtyper således jfv. vedtægternes § 9 stk. 2a:*

72 m<sup>2</sup>:            25\* 72 = 1800 kr. på et år svarende til 150 kr. per måned

87 m<sup>2</sup>:            25\* 87 = 2175 kr. på et år svarende til 181 kr. per måned

106 m<sup>2</sup>:           25\*106 = 2650 kr. på et år svarende til 221 kr. per måned

109 m<sup>2</sup>:           25\*109 = 2725 kr. på et år svarende til 227 kr. per måned

*Den resterende andel af de 635.000 kr., der hidtil er betalt af huslejeposten til renter, bidrag, afdrag/opspare til fremtidige afdrag realkreditlån(som overskud på overført resultat) anvendes til fortsat at budgettere med et driftsoverskud.*