

Egå den 15. maj 2012

Til Nykredit,

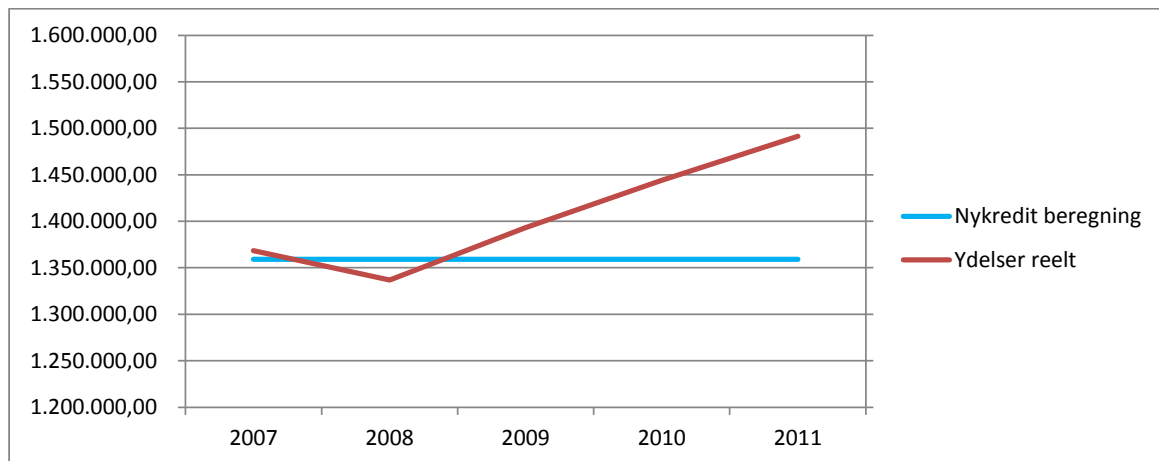
I begyndelsen af 2006 henvendte en gruppe repræsentanter for andelsboligforeningen Gartnerparken sig til Nykredit for at få rådgivning omkring finansieringsmuligheder til at opnå en fast ydelse på foreningens realkreditlån og dermed opnå en stabil husleje for foreningens andelshavere. Første møde i den forbindelse blev afholdt den 20. februar 2006 hos Nykredit. Foreningen havde på daværende tidspunkt følgende lån i Nykredit:

1 stk. F3-lån: 13,3 mio. med første forfald marts 2004. Løbetid 10 år. Afdragsfrit.

1 stk. F3-lån: 13,3 mio. med første forfald marts 2004. Løbetid 30 år. Med afdrag.

Resultatet af denne henvendelse, blev at foreningen i marts 2006 endte med at indgå aftaler med Nykredit, der på ingen måde sikrer en fast ydelse på foreningens realkreditlån. Derimod er ydelsen til foreningens realkreditlån efterfølgende kun kendt i 6 måneder af gangen de næste 30 år! Disse aftaler blev alene indgået på baggrund af rådgivning fra Nykredits kunderådgivning.

I figur 1 kan man se sammenligningen mellem det andelsboligforeningen i 2006 troede den fik som lovet, en stabil ydelse (blå linje), og hvad der reelt er betalt i ydelser siden starten i 2007, som udgør den (røde linje).



Figur 1

Det skal i det efterfølgende søges forklaret, hvordan der kunne opstå en så stor difference mellem det i udgangspunktet ønskede resultat og det faktisk opnåede resultat i marts 2006. Et resultat der først i dag, 6 år efter indgåelse af aftalerne, er blevet gennemskuet af andelsforeningens medlemmer! At det overhovedet er lykkedes at gennemskue lånekonstruktionen, kan alene tilskrives tilfældigheder og efterfølgende en minutiøs gennemgang af lignende sager afsluttet i Pengeinstitutankenævnet og Realkreditankenævnet i 2010/2011. Det bliver ligeledes belyst, at

Nykredit ikke selv har forstået alle dele af det produkt de anbefalede til andelsboligforeningen og med stor sandsynlighed dermed også anbefalede til andre andelsboligforeninger end Gartnerparken A/B.

Ved andelsboligforeningens kontakt og senere indgåelse af aftalerne i marts 2006 er der tale om, et kundeforhold der ikke adskiller sig væsentligt fra et privat kundeforhold. At der er tale om et sådan kundeforhold er bekræftet ved flere lignende sager afgjort i både Pengeinstitutankenævnet og Realkreditankenævnet omkring andre andelsboligforeninger og deres individuelt indgåede swap aftaler. Det fremgår af den på det tidspunkt gældende "god skik bekendtgørelses § 5, stk. 2", at "*en finansiel virksomhed skal yde rådgivning, hvis kunden anmoder om det. Endvidere skal den finansielle virksomhed yde rådgivning på eget initiativ, hvis omstændighederne tilsiger, at der er behov for det*". Da alle repræsentanter, der opsøgte Nykredit for rådgivning, var lægmænd, må bekendtgørelsens § 5, stk. 2 derfor være gældende. På den baggrund var Nykredits kunderådgiver fra start forpligtet af et særligt rådgivningsansvar over for andelsboligforeningens repræsentanter. Denne forpligtigelse undlod Nykredits kunderådgiver ifølge foreningens skøn at varetage, hvilket kan dokumenteres med udsagn fra alle tre af de tilstedeværende repræsentanter fra andelsboligforeningen, med kopier af det af Nykredits gennemgåede materiale, samt i kopier af kommunikationen mellem Nykredits kunderådgiver og andelsboligforeningens daværende formand.

Andelsboligforeningens totale realkredit ydelser består af 4 dele, hvilket fremgår af den nederste halvdel af bilag 1. Rådgivningen burde derfor som minimum have gjort det klart og tydeligt for andelsboligforeningens repræsentanter, hvilke af de 4 dele som var variable og dermed udgjorde en risiko for ændringer i realkredit ydelserne. I den nederste del af bilag 1 er det på en forholdsvis simpel måde gjort klart, hvilke dele der er faste ydelser, og hvilke dele der er variable ydelser for hver af de 4 foreslåede finansieringsmuligheder.

At der ved efterfølgende refinansieringer af Cibor6 obligationerne kunne blive tale om at andelsboligforeningen skulle betale et rentetillæg, der ikke ville være dækket af swap aftalerne blev på intet tidspunkt oplyst klart og utvetydig af Nykredits kunderådgiver. Et rentetillæg, der ikke er dækket af swap aftalerne, medfører en direkte forhøjelse af ydelserne til foreningens realkreditlån og dermed en påvirkning af huslejen, som foreningen i udgangspunktet ønskede skulle være fastlåst.

I praksis har det betydet at foreningen aktuelt er blevet pålagt at betale et rentetillæg på 0,23 % for Cibor6 lånene, hvilket svarer til ca. 52.000 kr. årligt eller i gennemsnit en månedlig huslejestigning på 220 kr. per andel.

At afdragene ikke var fastlåst som en del af swap aftalerne, og dermed ikke en fast ydelse, hvilket var ønsket, blev på intet tidspunkt oplyst klart og utvetydig af Nykredits kunderådgiver. Dette på trods af at Nykredit havde egne informationsdokumenter om Cibor6 obligationer der specifikt fortæller følgende "*Det eneste, som adskiller Cibor6-obligationer fra andre plain vanilla floaters,*

er amortiseringen. Den præcise amortisering vil være ukendt, da de fremtidige afdrag afhænger af 6-måneders Cibor ”.

Til dette kritikpunkt skal det i øvrigt nævnes, at andelsboligforeningen er i besiddelse af et præsentations materiale fra Nykredit (bilag 3) magen til det som blev anvendt i forbindelse med rådgivningen om cibor6 lån + swap aftale. På en slide beskrives under overskriften ”Beregning af afdrag” at ”Cibor6 lånet afvikles som et annuitetslån over 30 år. Afdraget beregnes ud fra den Cibor6 rente, der fastsættes halvårligt – afdraget er således ikke det samme fra termin til termin. Såfremt Cibor6 renten stiger i forhold til den aktuelle rente på xx %, vil afdraget på lånet falde en smule. Tilsvarende vil afdraget stige såfremt Cibor6 rente falder til under det nuværende niveau.” og på samme slide beskrives fordelene ved en fast renteaftale som følgende: ” Modsat Cibor6 lånet hvor afdraget løbende vil ændre sig ligger afdraget på fast renteaftale fast i hele perioden.” – Det er i direkte modstrid med de faktiske forhold da en fast renteswap aftale i kombination med Cibor6 lån ikke påvirker afdragsprofilen på Cibor6 lånet og kunne tyde på, at Nykredit ikke selv er klar over hvad det er for et produkt de sælger.

I praksis har alene ændringerne i afdragene haft den konsekvens, at der er opstået en forskel i de årligt betalte afdrag på op til 88.842 kr., hvilket svarer til en forskel i den gennemsnitlige månedlige husleje på 370 kr. i andelsboligforeningen.

At bidragene heller ikke var fastlåst som en del af swap aftalerne, og dermed ikke en fast ydelse, hvilket var ønsket, blev på intet tidspunkt oplyst klart og utvetydigt af Nykredits kunderådgiver. Dette er ligeledes en udgift der har direkte indflydelse på huslejen og har aktuelt medført en stigning på 26.300 kr. årligt.

Prisen for det købte produkt ”fast renteswap aftale” var ikke entydig og blev end ikke forsøgt forklaret af Nykredits kunderådgiver.

Præsentationsmaterialet fra Nykredit understøtter en ensidig salgstale ved alene at fokusere på fordelene ved produktet ”cibor6+fast renteswap” og undlader eller direkte at misinformere kunden! Som eksempel herpå kan nævnes:

Slide med overskriften ”Individuelle løsninger - risikoprofil” – står der ”Fastrente = sikkerhed for uændret boligafgift i 10 år/20 år / 30 år” – Det faktum at produktet Cibor6 + fast renteswap aftale kun afdækker renterisikoen delvis, da rentetillæg ikke er dækket af en swappaftale, samt slet ikke afdækker risiko for ændring i bidragsydelsen og heller ikke afdækker risikoen for ændringer i afdragsydelse gør samlet set at informationen på sliden er misvisende. Dette må enten skyldes bevist forsøg på manipulation eller at Nykredit ikke forstår produktets indflydelse på andelsboligudgiften.

Slide med overskrift "Oversigt over første års ydelse" – står der under ydelsen at denne består af renter og bidrag, samt afdrag. Det er ikke nævnt at der er risiko for at ydelsen kommer til at indeholde et evt. rentetillæg og efterlader derfor kunden i den tro at ydelsen kun kan bestå af de 3 nævnte parametre.

Slide med overskriften "Beregning af afdrag" at "*Cibor6 lånet afvikles som et annuitetslån over 30 år. Afdraget beregnes ud fra den Cibor6 rente, der fastsættes halvårligt – afdraget er således ikke det samme fra termin til termin. Såfremt Cibor6 renten stiger i forhold til den aktuelle rente på xx %, vil afdraget på lånet falde en smule. Tilsvarende vil afdraget stige såfremt Cibor6 rente falder til under det nuværende niveau.*" og på samme slide beskrives fordelene ved en fast renteaftale som følgende: "*Modsat Cibor6 lånet hvor afdraget løbende vil ændre sig ligger afdraget på fast renteaftale fast i hele perioden.*" – Det er i direkte modstrid med de faktiske forhold da en fast renteswap aftale i kombination med Cibor6 lån ikke påvirker afdragsprofilen på Cibor6 lånet og kunne tyde på at Nykredit ikke selv er klar over hvad det er for et produkt de sælger.

Slide med overskriften "Konverterbart realkreditlån kontra Cibor6+renteswap – 30 år" – står der om baggrunden for forskellen mellem rentesatsen på de to produkter at "*Besparelsen er et udtryk for salg af konverteringspræmien*" – Teksten efterlader kunden med det indtryk at han "får noget for pengene". En mere oplysende tekst ville være "forskellen skyldes en fraskrivning af konverteringsretten med produktet cibor6+fastrenteswap aftalen". På samme slide står der "*Men ved stigende renter fremkommer en positiv markedsværdi*" igen en formulering der er misvisende til fordel for cibor6+ fast renteswap produktet. Det er ikke nævnt at en stigende rente samtidigt for det fast forrentede lån vil betyde et fald i obligationsrestgælden, igen en væsentlig undladelse da det er begge produkter der rådgives om.

Produktets påvirkning af andelskronen blev af Nykredits kunderådgiver ikke i tilstrækkeligt omfang søgt belyst eksempelvis gennem en sammenligning med de andre sammenlignelige produkter, og det faktum, at man i 2006 reelt ikke vidste om markedsværdien skulle medtages i årsopgørelsen, blev ikke fra Nykredits side nævnt som en mulig risikofaktor. Denne undladelse skete mod bedre vidende.

Nykredits kunderådgiver fokuserede rådgivningen på den forventede stigning i de korte renter hen mod slutningen af 2006 hvor foreningens F3 lån skulle refinansieres og undlod mod hans viden, at informere om de af Nykredits kendte renteprognoser for de renter, der reelt påvirkede det produkt, han rådgav om og anbefalede, samt hvilken påvirkning man ud fra disse kendte prognoser kunne forvente, det ville have for andelsforeningens ydelser i fremtiden, som var et centralt punkt i den indledningsvis ønskede rådgivning. Dette er måske ikke i sig selv ansvarspådragende, men som del af den samlede rådgivning om produktet en meget uheldig undladelse.

På den ekstra ordinære generalforsamling afholdt 6 marts 2006 var Nykredits kunderådgiver tilstede og præsenterede de forskellige finansieringsmuligheder, vel vidende at denne gruppe af andelshavere senere skulle stemme om at vælge et af produkterne. Afstemning mellem foreningens andelshavere gav det resultat, at bestyrelsen fik mandat til at gennemføre en refinansiering, der skulle opnå 2 ting, for det første måtte den totale husleje ikke stige og for det andet skulle dette prøves opnået ved at optage Cibor6 lån + indgå en swap aftale for der igennem at sikre faste ydelser på realkreditomkostningerne.

Det måtte på det tidspunkt have stået klart for Nykredit, at Nykredits kunderådgiver havde opnået at forvirre begreberne i en sådan grad at en "fast renteswap aftale" af alle i andelsboligforeningen blev set som en sikring imod huslejestigning de næste mange år og ikke kun sikring i de næste 6 måneder, som det reelt var tilfældet.

Efterfølgende lavede Nykredit (se bilag 2) en ydelsesberegning på et finansieringsforslag for første års totale ydelse til Nykredit Realkredit + Bank, der udviste præcis samme omkostningsniveau på 1.359.176 kr. som det daværende niveau andelsforeningen havde med de daværende lån. Men sammenligner man det tal med de reelle tal på det senere tilsendte lånedokument, får man i stedet et beløb på 1.375.489 kr. eller ca. 16.000 kr. mere om året. Det forhold kan kun ses som forsøg på at få tallene til at se pænere ud end de reelt var. Med baggrund i præcis denne fejlagtige beregning tog bestyrelsen senere beslutningen om at indgå en aftale med Nykredit.

Kikker man på bilag 1 og ser på de forskellige lånetyper, der blev tilbudt, har Nykredits kunde rådgiver mod bedre vidende undladt at rådgive på en sådan måde, at det blev klart og utvetydigt for andelsboligforeningen repræsentanter, hvad der var faste bestanddele i ydelserne som foreningen efterfølgende skulle betale til Nykredit og hvilke bestanddele i ydelserne der var variable. Dette er et meget centralt punkt i klagen, givet det faktum, at udgangspunktet for rådgivningen var at sikre en så stabil ydelse på realkredit lånene som muligt. Dette kunne have været opnået med et fast forrentet 4 % lån. Som det fremgår af bilag 1, er det klart og uden sammenligning det mest sikre lån med kun 1 variabel parameter mod hele 3 variable parametre i den valgte løsning. Hvorvidt beregningen af omkostningen ved 4 % lånet er korrekt set i forhold til den valgte løsning, er det desværre ikke muligt at kontrollere for andelsboligforeningen, men med den tidligere nævnte fejlregning på de valgte lån er tilliden hertil desværre ikke stor.

En opgørelse andelsforeningen gerne vil efterspørge er en sammenligning mellem den fortjeneste Nykredit ville have haft hvis andelsboligforeningen havde valgt et fastforrentet 4 % lån og den aktuelle fortjeneste på det valgte produkt. Det fremgår af andelsboligforeningens 5 sidste årsrapporter tydeligt, at der er indbetalt et beløb på 1.330.842,00 kr. til Nykredit som alene skyldes renteforskellen mellem den faste rente på swap aftalerne og den reelle renteydelse på cibor6 obligationerne. Dertil skal ligges et indbetalt beløb til Nykredit for bidrag i perioden på ca. 650.000,00 kr. Dette giver i alt en samlet fortjeneste på ca. 2 mio. kr. på 5 år til Nykredit. I samme periode er det dog kun lykket at afdrage 710.067,00 kr. på andelsboligforeningens gæld. På et fast

forrentet 4 % lån ville bidraget efter foreningens skøn i samme periode have ligget på omtrent de samme ca. 650.000,00 kr., som i så fald ville have udgjort fortjenesten til Nykredit.

Nykredits kunderådgiver har efter foreningens skøn groft tilsidesat sin rådgivningspligt i en grad, så det må betegnes som værende ansvarspådragende, og beslutningen om indgåelse af aftalen var baseret på et ikke bare mangelfuldt men også direkte forkert beslutningsgrundlag frembragt af Nykredits kunderådgivning. Rådgivningen har efter foreningens skøn ikke været fokuseret på det, der var efterspurgt i udgangspunktet, nemlig en stabil ydelse og ser ud til i stedet at have været fokuseret på at få solgt det senere valgte produkt.

Foreningen henstiller derfor til, at de indgåede swap aftaler mellem Nykredit Bank og Gartnerparken A/B ophæves med øjeblikkelig virkning uden yderligere omkostninger for Gartnerparken A/B. Gartnerparken A/B vil herefter selv overtage forpligtelserne mod Nykredit Realkredit i låneaftalerne for de 2 eksisterende Cibor6 lån. Herefter vil foreningen hurtigst muligt, sammen med Nykredit, søge at finde et mere stabilt produkt så foreningens samlede realkredit ydelser, som det var ønsket i 2006, kan blive stabile over en aftalt periode, modsat det, der har været tilfældet med den nuværende produktsammensætning.

Med venlig hilsen

Søren B. Andersen

På vegne af bestyrelsen i Gartnerparken A/B, Gl. Egå

Bilag 1 - Ydelsesberegning fra Nykredit på forskellige låntyper

Nedenfor Indsat oversigt over Realkredit + Bank ydelsens bestanddele på låntyperne med risikofordeling.

A/B Gartnerparken

66,66% afdragsfrihed 10 års indledende.

Låntype	Cibor6 + loft	Cibor6 + Swap	4% 30 år	Nuværende
Obligationsrestgæld	17.393.492,00	17.393.492,00	18.558.997,00	13.190.028,00
Kurs	99,91	99,91	93,72	100,00
1. års ydelse	702.007,00	753.301,00	843.398,00	411.900,00
Rentesats	4,02%	4,32%	4,53%	3,12%
Restløbetid	30 år	30 år	30 år	7 år

Max 5,14% Fast Fast Variabel

33,33% afvikling

Låntype	Cibor6 + loft	Cibor6 + Swap	4% 30 år	Nuværende
Obligationsrestgæld	8.696.746,00	8.696.746,00	9.167.013,00	12.902.820,00
Kurs	99,91	99,91	94,87	100,00
1. års ydelse	495.833,00	512.451,00	559.971,00	594.573,00
Rentesats	3,92%	4,20%	4,50%	3,14%
Restløbetid	30 år	30 år	30 år	27 år

Max 5,04% Fast Fast Variabel

Årlig ydelse i alt	1.197.840	1.265.752,00	1.403.369,00	1.006.473,00
Bidrag af 26.090.238	130.451,00	130.451,00	130.451,00	130.451,00
Årlig ydelse incl. bidrag	1.328.291,00	1.396.203,00	1.533.820,00	1.136.924,00

Total ydelse til Realkredit + Bank :

Bidrag til realkredit				
Rente udgift	Max 5,04 %	4,32% og 4,20%	4,53% og 4,50%	3,12% og 3,14%
Tillægsrente udgift			0,00%	0,00%
Afdrag realkredit lån				

Risikofordeling

Ikke variabel ydelse

Variabel ydelse

Bilag 2 - Ydelsesberegning fra Nykredit på foreslået fordeling af lånetype.

Nedenfor Indsat uddrag af oversigt over Realkredit ydelsen på lille Cibor6 lån. Samt sammenligning mellem tallene.

A/B Gartnerparken				
75% afdragsfrihed 10 års indledende.		1. års ydelse reelt		
Lånetype	Cibor6 + Swap			
Obligationsrestgæld	19.725.000,00			
Kurs	99,91	861.964,00	Afdrag 1	29.895,60
1. års ydelse	861.964,00		Afdrag 2	28.690,80
Rentesats	4,36%		Afdrag 3	28.980,24
Restløbetid	30 år		Afdrag 4	29.272,60
Fast				
25% afvikling				
Lånetype	Cibor6 + Swap			
Obligationsrestgæld	6.575.000,00			
Kurs	99,91			
1. års ydelse	392.012,00	408.325,19		
Rentesats	4,32%			
Restløbetid	30 år			
	Fast			
Årlig ydelse i alt	1.253.976,00	1.270.289,19		
Bidrag af 26.300.000	105.200,00	105.200,00		
Årlig ydelse incl. bidrag	1.359.176,00	1.375.489,19		

Afdragsforløb

Termin	Rente og bidrag i kr.	Afdrag i kr.	Ydelse før skat i kr.	Ydelse efter skat i kr.	Obligationsrestgæld i kr.
11.03.2007	74.722,30	29.895,60	104.617,90	104.617,90	6.545.104,40
11.06.2007	72.573,75	28.690,80	101.264,55	101.264,55	6.516.413,60
11.09.2007	72.255,62	28.980,24	101.235,86	101.235,86	6.487.433,36
11.12.2007	71.934,28	29.272,60	101.206,88	101.206,88	6.458.160,76

Bilag 3 – Præsentations materiale fra Nykredit omkring Cibor6+fast rente swap produktet, dog med andre satser og låne størrelser end tilfældet var for Gartnerparken A/B.

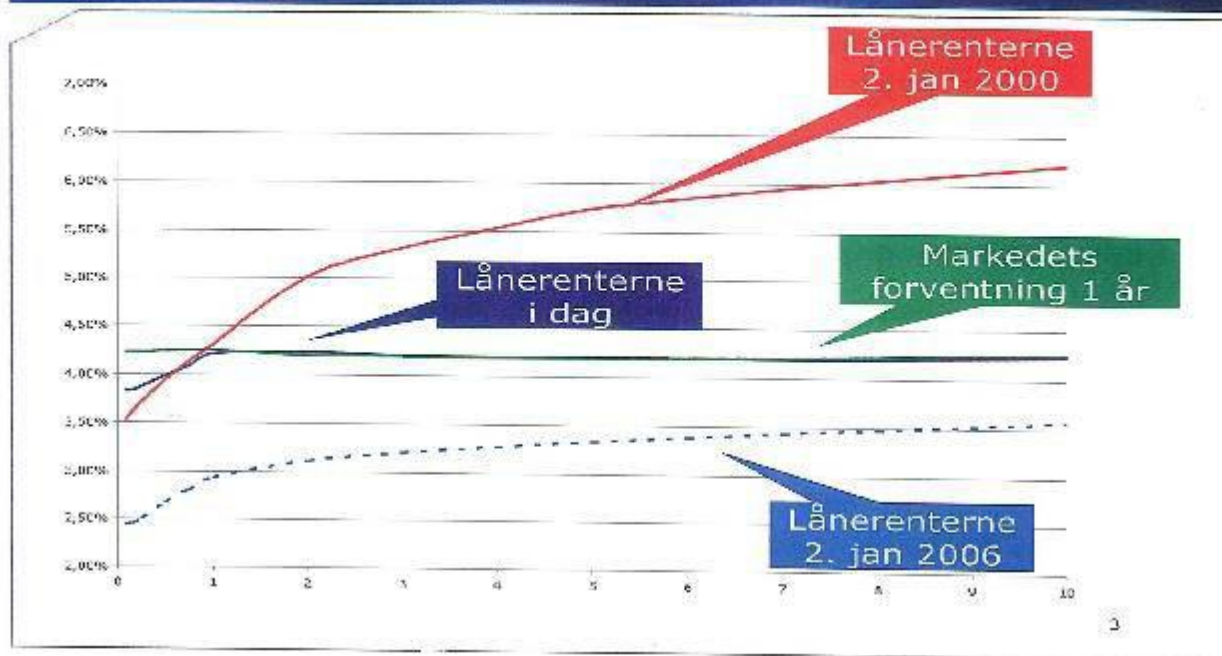
Dagsorden **Nykredit bank**

- Renteudviklingen
 - herunder Nykredits renteprognose
- Eksisterende belåning
- Finansiering via finansielle instrumenter
 - Renteswap
 - To vej til fast rente
 - Specielt konstruerede løsninger
 - rentekanal
 - rentetrappe
- Nøgletal

2

Renteudviklingen

Nykredit
bank



- Efter renteforhøjelsen i december på 0,25%-point, venter vi en forhøjelse af de korte renter på 0,25%-point i marts 2007 og yderligere en i juni 2007
- Stigende risiko for at der kommer yderligere én renteforhøjelse fra ECB i 2. halvår 2007
- På længere sigt (>12 mdr.) ventes en normal rentestruktur, dvs. større forskel på korte og lange renter (faldende korte renter og stigende lange renter)

Danmark - swap - og pengemarkedsrenter				
	Aktuel	3 mdr	6 mdr	12 mdr
Nationalbankens udlånsrente (repo)	3,75%	4,00%	4,25%	4,25%
3 mdr's rente	3,94%	4,05%	4,10%	4,30%
6 mdr's rente	4,08%	4,20%	4,25%	4,35%
1 års rente	4,25%	4,30%	4,40%	4,40%
5 års rente	4,37%	4,32%	4,27%	4,17%
10 års rente	4,42%	4,26%	4,21%	4,11%
20-årig realkredit rente (4% 2026)	4,73%	4,70%	4,65%	4,50%
30-årig realkredit rente (5% 2036)	5,28%	5,20%	5,20%	5,15%

Eksisterende belåning

Nykredit
bank

5

- **Variabel rente** - CIBOR_e billigst mulig boligafgift her og nu. Risiko for stigende boligafgift - men også mulighed for fald !
- **Renteloft** - kombination hvor man betaler billig boligafgift (CIBOR_e) + årlig forsikringspræmie. Loft over hvor meget boligafgiften kan stige (fortsat mulighed for fald i boligafgiften)
- **Fastrente** = Sikkerhed for uændret boligafgift i 10 år / 20 år / 30 år.

Fast rente

Risikoprofil ?

Afbalancere
t
gældsporte-
følje

Variabel rente

Renteloft

Fast rente: To veje til samme mål

Nykredit
bank



7

**Konverterbart realkreditlån kontra
Cibor6 + renteswap – 30 år**

Nykredit
bank

- 5% Nykredit 2038 (kurs 97,82) Rente 5,29%
- 4% Nykredit 2038 (kurs 90,57) Rente 4,74%
- Cibor6 + Renteswap Rente 4,57%
- Besparelse(mellem 0,17% - 0,72%)

Man sparer således 0,17%-0,72% ved at vælge swapløsningen frem for realkreditlånet. Besparelsen er et udtryk for salg af konverteringspræmien

Hertil kommer at man ikke får et kurstab på realkreditlånet Cibor₆ p.t. ca. kurs 99,60

Men ved stigende renter fremkommer der en positiv markedsværdi.

Fakta om Nykredit CIBOR₆

Nykredit
bank

Profil	Obligationslån
Rente	6 mdr. CIBOR x (365/360) ¹⁾
Rentefastsættelse	1. januar & 1. juli
Nuværende rente	4,0353
Terminer	Mar, Jun, sep, dec.
Løbetid	Op til 35 år
Valuta	Danske kroner
Afviklingsprofil	Annuitet, evt. med afdragsfrihed

Fordele:

Danmarks billigste realkreditfinansiering.

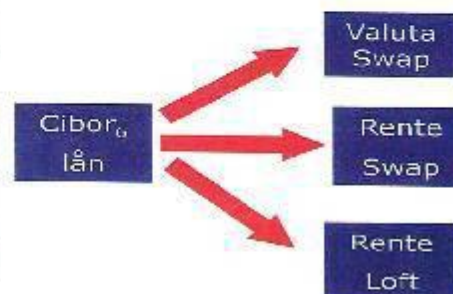
Stor kursstabilitet, Obligationen har variabel kupon.

Vælg CIBOR₆ lån som basislån. Også ved fast rente.

Ingen "basisrisiko" sammen med Swaps, Renteloft

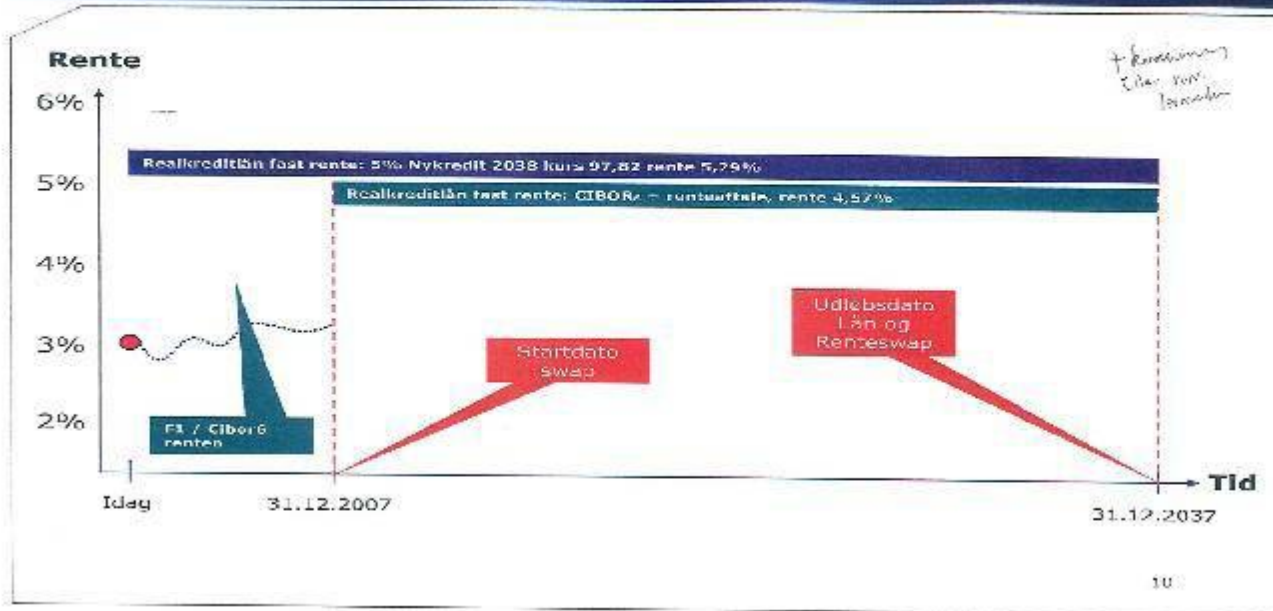
¹⁾ CIBOR:

Copenhagen Inter Bank Offer Rate
Justeret for dagskonventionen på pengemarkedet i forhold til obligationsmarkedet.



**Fast rente med fremtidig start
annuitetslån 30 år**

Nykredit
bank



Aktuelle swap-renter

Nykredit
bank

Periode	Pris p.a.
10 år	4,47%
20 år	4,56%
30 år	4,57%

Høj fleksibilitet

Finansieringsløsninger som traditionelle realkreditlån ikke giver mulighed for :

- Fast/variabel rente i selvvalgt periode
- Valgfri afviklingsprofil
- Mulighed for fremtidig start
- Valgfrit beløb (f.eks. delvis afdækning)
- Begrænset kurstab ved optagelse (basis : CIBOR₆-lån)
- Mulighed for tilknytning af derivater (loft, kanal, fast-rente)
- Mulighed for tilkøb af konverteringsret = realkreditlån

Nøgletal for omlægning

Nykredit
bank

Øversigt over 1. års ydelse

Finansieringsform	Nuværende	Omlægning af nuværende til	Omlægning af nuværende til	Omlægning af nuværende til
		CIBOR6 - Variabel rente	CIBOR6 + Fast rente 20 år	CIBOR6 + Fast rente 30 år
Restgæld/hovedstol	6.750.515	6.777.000	6.777.000	6.777.000
Restløbetid	27,89	30 år	30 år	30 år
Kontant rente	4,12	4,04	4,60	4,62
Ydelse	305.024	421.000	459.000	460.000
- heraf rente & Bidrag	305.024	304.000	342.000	343.000
- heraf afdrag	-	117.000	117.000	117.000
Remærkinger		Nyt CIBOR6 Udbetalingskurs 99,60	Nyt CIBOR6 + fast rente 20 år. Udbetalingskurs 99,60	Nyt CIBOR6 + fast rente 30 år. Udbetalingskurs 99,60

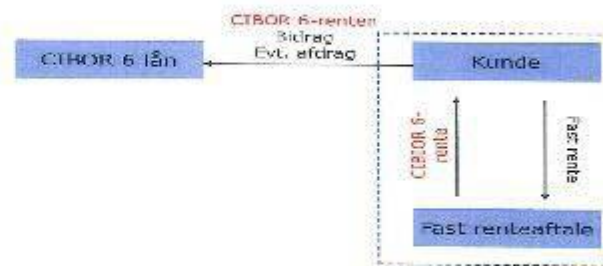
13

- Ved hver termin udveksles rentebetalinger på den aftalte restgæld på fast renteaftalen (swap)
- Vi fremsender nota der fortæller:
 - hvor meget der skal betales i rente for den seneste periode
 - hvad rentesatsen er for den næste periode (fast)
- Hver måned opgøres swappen til en markedsværdi
 - Markedsværdien er et udtryk for swappens værdi i den resterende løbetid - hvis swappen lukkes ned

Hvad sker der i praksis ved et rentebytte / fast renteaftale

Nykredit
bank

- Der optages et CIBOR 6-lån, med rentetilpasning hver 6. måned
- Der indgås en fast renteaftale hvor kunden
 - betaler fast rente i x år
 - modtager CIBOR6-rente
- Herved opnår kunden en sikring mod stigende renter
- Den variabel CIBOR6-rente er nu bytte ud med en fast rente i x år



Dette er rentebyttet

CIBOR₆-lån

Realkreditlån afvikles som et annuitetslån over 30 år. Afdraget beregnes ud fra den CIBOR₆-rente, der fastsættes halvårligt – afdraget er således ikke det samme fra termin til termin.

Såfremt CIBOR₆-renten stiger i forhold til den aktuelle rente på 3,98%, vil afdraget på lånet falde en smule. Tilsvarende vil afdraget stige såfremt CIBOR₆-rente falder under det nuværende niveau.

Fast renteaftalen

Modsat CIBOR₆-lånet hvor afdraget løbende vil ændre sig ligger afdraget på fast renteaftale fast i hele perioden. I beregningerne er forudsat at fast renteaftale afvikles som annuitetslån over 30 år med en fast rente på 4,5%.

- Som udgangspunkt skal finansielle instrumenter ikke værdireguleres i andelskronen (vurderet uafhængigt af to revisionselskaber)
- Nykredit anbefaler følgende:
 - hvis andelskronen fastsættes ved metode A (kontantværdi) værdireguleres finansielle instrumenter ikke
 - hvis andelskronen fastsættes ved metode B eller C (offentlig vurdering eller valuarvurdering) skal/bør finansielle instrumenter værdireguleres (**ligesom realkreditgælden**)