

Renteswap AB-Nymarksvej

Der har været meget negativ opmærksomhed omkring andelsforeninger og renteswaps. I bestyrelsen oplever vi jævnligt beboere, som stiller spørgsmål til vores renteswap-aftale. Der har sågar været uklarheder omkring aftalen internt i bestyrelsen. For at mane uklarheder og tvivl i jorden har vi i bestyrelsen besluttet at udarbejde dette lille "skriv".

Der er flere formål med at lave en uddybende forklaring af, hvad en renteswap-aftale dækker over:

1. Levere let forståeligt materiale til beboerne og bestyrelsen
2. Levere klar og gennemskuelig information om renteswappen til potentielle købere

Nedenfor er opstillet fire overordnede spørgsmål omkring swappen. Besvarelsen af disse skulle gerne skabe mere klarhed omkring vores aftale.

Hvad er en renteswap?

Når et lån er optaget med variabel rente, vil renteudgifterne naturligvis stige, hvis markedsrenten stiger. Ved at indgå en renteswap fjerner man risikoen for stigende renteudgifter.

En renteswap er en såkaldt finansiel kontrakt, hvor rentebetalinger ændres fra variabel rente til fast rente eller omvendt.

F.eks. har A optaget et lån med variabel rente, mens B har et lån med en fast rente. A ønsker større sikkerhed i sit budget og vil derfor gerne have en fast rente. B er stor i slaget og tager gerne risikoen. Derfor indgår A og B en aftale, hvor A betaler B's faste renteudgift, mens B omvendt betaler A's fleksible rente – altså et bytte af renter.

Hvis A er en andelsforening og B er en bank fungerer det sådan, at foreningen betaler en fast rente til banken. Banken tager sig derimod af foreningens variable rente. Tanken for andelsforeningen har været at opnå en fast rente over en årrække – og dermed have større sikkerhed i budgettet.

I praksis er det en anelse mere kompliceret, da der typisk er tre parter involveret og derfor også tre rentebetalinger. De tre parter kan være en andelsforening, en bank og et realkreditinstitut. Andelsforeningen har optaget et variabelt forrentet lån hos realkreditinstituttet og ønsker at gøre rentebetalingerne faste. Banken tilbyder derfor en renteswap, som betyder, at foreningen betaler en fast rente til banken. Til gengæld modtager foreningen den variable rente, som sendes videre til realkreditinstituttet (jf. nedenstående figur).



Renteswappen kan svinge i værdi. I en periode hvor den variable rente er højere end den faste rente, er aftalen en fordel for andelsboligforeningen. Det betyder, at værdien på renteswaplånet stiger. Omvendt vil værdien falde i en periode, hvor den fleksible rente er lavere end den faste rente.

Værdien af renteswapaftalen skal med i regnskabet og påvirker derigennem den egenkapital, som foreningen råder over. Er værdien af renteswappen tilstrækkeligt negativ, kan det betyde, at egenkapitalen bliver mindre og man må sætte priserne på andelene ned.

Hvad så med foreningens renteswap?

Foreningens renteswapaftale følger ovenstående beskrivelse. Banken som har udbudt renteswappen er vores egen bank, Djurslandsbank. Realkreditinstituttet som har oprettet et lån til os i forbindelse med tagprojektet er Realkredit Danmark. Lånet med Realkredit Danmark har en variabel forrentning, som vi ønskede at gøre fast, hvorfor vi indgik en renteswap aftale med Djurslands Bank.

I skrivende stund er den variable rente faldet en del i fht. da vi indgik aftalen. Det betyder, at renteswappen har en negativ værdi for foreningen. Pr. 31. december 2020 var værdien ca. – 5.900.000 kr.

Værdien af renteswappen angiver, hvad vi skal betale for at komme ud af kontrakten. Værdien svarer nogenlunde til summen af de renter, vi skal betale på renteswappen indtil udløbet i 2027 med det nuværende renteniveau.

Alt andet lige vil den negative værdi på renteswappen derfor bliver mindre i takt med, at vi nærmer os udløb. Et yderligere fald i renteniveauet kan dog bevirke en forøgelse af den negative værdi.

Hvilken betydning har renteswappen for foreningens økonomi?

AB Nymarksvej har ikke indgået renteswappen med spekulation for øje. Derfor må det formodes, at vi beholder swappen til udløb, hvor værdien af swappen per definition er 0 kr. Det betyder, at renteswappen ved udløb ikke vil påvirke hverken regnskab eller andelsværdier.

Under vejs bevæger kursen på swappen sig op og ned. Uanset bevægelsens retning er der tale om et urealiseret kurstab/gevinst, hvorfor man kan argumentere for, at swappen ikke burde påvirke priserne på andelene undervejs. Lovgivningen er dog ikke enig med den betragtning... endnu.

En negativ værdi på 5.900.000 kr. har selvfølgelig betydning for foreningens økonomi, da beløbet skal "trækkes fra" i egenkapitalen. Dermed bliver den samlede forening mindre værd.

Hvad betyder det for priserne på andelen?

I forbindelse med indgåelsen af renteswappen i 2007 fastsatte foreningen priserne således, at de lå et stykke under den offentlige vurdering. Faktisk kunne værdiansættelsen af boligerne holde til en swap på -11 mio. kr., hvilket dog vil fjerne foreningens buffer i forhold til den offentlige vurdering.

For nogle år siden var bufferen faretruende tæt på 0, hvorfor vi måtte overgå til at fastsætte andelsværdierne til handelsværdien baseret på en valuarvurdering for at undgå fald i priserne. Vores nuværende buffer er således på 7,7 mio. kr.

Konklusion:

Der er masser af luft i regnskabet i fht. vores renteswap.

Da den negative værdi af renteswappen det seneste år er blevet mindre negativ, forventer vi med den nuværende buffer, at der ikke fremover er fare for fald i andelspriserne, selv hvis renteniveauet skulle falde yderligere.

Holder vi os til strategien om, at renteswappen skal skaffe stabilitet og dermed holdes til udløb, så burde ingen få sved på panden over konstruktionen.