

Engparken, Dragør Boligforening
Havneholmen 21

1561 København V

Den 21.01.2016
Kunderådgiver JEBH
Ejd.nr. 160531 -
Matr. nr. 334 is m.fl.
Ejerlav Dragør By, Dragør
Beliggenhed Engvej 64-130
Kunde Engparken, Dragør Boligforening
Deres ref.

Vejledende omlægningsberegning

Som aftalt fremsender vi vejledende beregning vedrørende omlægning af lån med pant i ovennævnte ejendom.

Beregningen omfatter omlægning af lån nr. 6 opr. dkk 2.722.000 til nyt 15-årigt kontant annuitetslån.

De vigtigste resultater af beregningen fremgår af nedenstående skema:

	Eksisterende lån	Nyt lån	Ændring
1. års ydelse i dkk	182.506	157.368	-25.138
Restgæld i dkk	1.902.323	1.980.000	77.677
Obligationsrestgæld i dkk	1.930.813	2.106.383	175.570
Restløbetid i år	14,50	15,00	0,50
Nutidsværdi i dkk	2.179.748	1.935.881	-243.867

De følgende sider indeholder:

- Oplysning om det nye lån
- Beregning af låneomlægning.
- Budget for låneomlægning
- Forudsætninger for beregningen.
- Ydelsesforløb for det eksisterende og det nye lån.

Med venlig hilsen
Nykredit A/S

Dato 21.01.2016

Ejd. 160531 JEBH

Oplysning om nyt lån

Lån	Kontantlån - fast rente
Løbetid i år	15,00
Obligationsrente i procent pr. år	1,0000
Lånebeløb i dkk	1.980.000,00
Tilbudskurs	94,0000
Kontantlånsrente i procent pr. år	1,8588
Obligationshovedstol i dkk	2.106.382,98
Første hele terminsydelse i dkk	39.374,28
Første hele termins rente og bidrag i dkk	10.686,06
Bidragssats i procent pr. termin	0,0750
Antal terminer pr. år	4
Effektiv rente i procent før skat	2,1800
Afdragsform	Annuitet
Konverterbarhed	Konverterbar

Lånebeløbet fremskaffes ved salg af obligationer i:

1,00% Nykredit, serie 01 E, årgang 2032, fondskode 0950467.

Bidrag beregnes af lånets restgæld. Beregningsprincippet og størrelsen af bidraget kan ændres.

Konsekvenser for ejendommens økonomi

Tekst	Eksisterende belåning	Ny belåning	Ændring
Lånets samlede ydelse i dkk	182.506	157.368	-25.138
NV af samlet betaling i dkk	2.179.748	1.935.881	-243.867
Effektiv rente p.a. i procent	4,36	2,18	-2,18
Restgæld i dkk	1.902.323	1.980.000	77.677
Obligationsrestgæld i dkk	1.930.813	2.106.383	175.570
Restløbetid i år	14,50	15,00	0,50

NV = nutidsværdi.

Dato 21.01.2016
Ejd. 160531 JEBH

Beregning af låneomlægning

Eksisterende lån

Kreditor	Restgæld i dkk	Rente procent	1. års ydelse i dkk	Rest- løbetid i år	Effektiv rente i % pr. år	Nutidsværdi i dkk
Nykredit	1.902.323	4,2288	182.506	14,50	4,4	2.179.748

Ny belåning efter omlægning

Kreditor	Restgæld i dkk	Rente procent	1. års ydelse i dkk	Rest- løbetid i år	Effektiv rente i % pr. år	Nutidsværdi i dkk
Nykredit	1.980.000	1,8588	157.368	15,00	2,2	1.935.881

Ydelsesændring

Årlig lettelse udgør dkk 25.138,31.

Gevinsten i nutidsværdien udgør dkk 243.866,56.

Nutidsværdien er den samlede værdi af lånenes fremtidige ydelser omregnet til dagens kroner.

Alle de udgifter, der er angivet i opgørelsen af indfrielsesbeløbet for det eksisterende lån, er indregnet i det nye låns hovedstol og dermed i nutidsværdien af det nye lån.

Budget for låneomlægning

Indtægter

Optagelse af nyt lån

Låntype	Obligations- hovedstol i dkk	Obligations- rente % pr. år	Optagelses- kurs	Hovedstol i dkk	Rente % pr. år	Kursværdi i dkk
Kontantlån - fast rente	2.106.383	1,00	94,0000	1.980.000	1,8588	1.980.000,00

Udgifter

Indfrielse af eksisterende lån

Kreditor	Lån nr.	Hovedstol i dkk	Obligations- rente % pr. år	Obligations- restgæld i dkk	Indfrielses- kurs	Kursværdi i dkk
Nykredit	6	2.722.000	4,00	1.930.813	100,0000	1.930.812,95

Gebyr for tilbud	dkk	200,00
Gebyr for gennemførelse 1)	dkk	750,00

Omkostninger ved optagelse af nyt lån:

Anslået tinglysningsafgift (procentdel)	dkk	300,00
Tinglysningsafgift til staten vedr. nyt lån (fast del)	dkk	1.660,00
Sagsekspedition	dkk	7.500,00
Låneoptagelse	dkk	7.500,00
RD		1.000,00
BDK	dkk	8.000,00
Nettostiftelsesprovision 2)	dkk	19.800,00
Kurtage	dkk	<u>2.970,00</u>

Udgifter i alt dkk 1.980.492,95

Kontant regulering dkk -492,95

1) Indfrielsesgebyr for Nykredit-lån består henholdsvis af gebyr for hvert enkelt indfrielsestilbud, samt af gebyr for indfrielsesgennemførelse. Der henvises i øvrigt til prisbladet.

2) Stiftelsesprovision	dkk	19.800,00
- rabat på stiftelsesprovision	<u>dkk</u>	
= nettostiftelsesprovision	dkk	19.800,00

Forudsætninger og generelle oplysninger

Beregningen er foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og gældende forhold. Det er forudsat, at låneomlægningen sker pr. 01.04.2016.

Beregningen forudsætter indfrielse af ældre lån, og opmærksomheden skal henledes på, at der for de fleste lånetyper kan tilbydes forskellige indfrielsesmetoder.

Budgettet for låneomlægningen forudsætter, at lånet opsiges til en termin. Denne indfrielsesmetode medfører, at der er opsigelsesfrister, som skal overholdes. Opsigelsesfristen er normalt 2 eller 5 måneder afhængig af lånets vilkår.

I beregningen af nutidsværdierne er anvendt en kalkulationsrente på 2,50%.

Bidraget er indregnet i ydelserne og udgør for det nye lån 0,0750% pr. termin af restgælden. Beregningsprincippet og størrelsen af bidraget kan ændres.

Det er forudsat, at det nye lån udbetales den 01.04.2016. De faktiske ydelser kan derfor afvige fra de viste, da første rentedag først fastsættes på tidspunktet for lånets udbetaling. Ydelse på det eksisterende lån fra sidste termin og frem til indfrielse indgår ikke i beregningen af det nye lån og kan ikke medfinansieres.

De anvendte kurser er baseret på den officielle gennemsnitskurs på OMX Den Nordiske Børs København frarukket 0,1000 kurspoint. Kursen er foreløbig og fastsættes først endeligt på lånets udbetalingstidspunkt. Ændringer i kursen har indflydelse på de fremtidige ydelser for kontantlån og på hovedstolen for obligationslån.

De anvendte kurser fremgår af budgettet for omlægningen.

Nyt lån forudsættes optaget i Nykredit - de nærmere specifikationer for dette lån fremgår af lånetilbuddet.

Omlægning forudsætter eventuelle efterstående panthaveres samtykke, bortset fra lån til tabsgivende byformyelsesudgifter.

Beregningen forudsætter, at eventuelle restancer er betalt.

Efter konverteringsbekendtgørelse nr. 253 af 11. april 2000 må det tilbudte låns nettoprovenu ikke overstige indfrielsesbeløbet på det indfrieede lån, og det nye lån skal have samme løbetid som restløbetiden på det indfrieede lån. Nærværende lånetilbud opfylder begge disse betingelser. Kommunalbestyrelsens tilladelse til udstedelse af det nye pantebrev samt accept fra stat og kommune som efterstående panthavere og/eller (re-)garantier for efterstående lån kan derfor eventuelt indhentes efterfølgende, jf. par. 12 i konverteringsbekendtgørelsen.

Det fremgår ikke af Nykredits registreringer, om der ydes rentesikring eller ydelsessikring til det lån, der ønskes konverteret. Vi skal derfor gøre opmærksom på, at det ifølge bekendtgørelse om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri fremgår, at omlægning af lån med rentesikring eller ydelsessikring kun kan ske efter påbud fra velfærdsministeren. Såfremt der fejlagtigt sker omlægning af et lån med rentesikring eller ydelsessikring uden forudgående påbud, vil rentesikringen eller ydelsessikringen bortfalde.

YDELSESFORLØB PÅ EKSISTERENDE LÅN

TOTAL							
Termin	Rente	Bidrag	Afdrag	Ydelse	Restgæld	Obl.restgæld	Refinans.
06.2016	20.111	1.427	24.116	45.654	1.878.207	1.905.894	0
09.2016	19.856	1.409	24.371	45.636	1.853.836	1.880.726	0
12.2016	19.599	1.390	24.628	45.617	1.829.208	1.855.306	0
03.2017	19.338	1.372	24.889	45.599	1.804.320	1.829.632	0
06.2017	19.075	1.353	25.152	45.580	1.779.168	1.803.701	0
09.2017	18.809	1.334	25.418	45.561	1.753.750	1.777.511	0
12.2017	18.541	1.315	25.686	45.542	1.728.064	1.751.059	0
03.2018	18.269	1.296	25.958	45.523	1.702.106	1.724.343	0
06.2018	17.995	1.277	26.232	45.504	1.675.873	1.697.359	0
09.2018	17.717	1.257	26.510	45.484	1.649.364	1.670.106	0
12.2018	17.437	1.237	26.790	45.464	1.622.574	1.642.580	0
03.2019	17.154	1.217	27.073	45.444	1.595.500	1.614.779	0
06.2019	16.868	1.197	27.359	45.424	1.568.141	1.586.699	0
09.2019	16.578	1.176	27.649	45.403	1.540.492	1.558.339	0
12.2019	16.286	1.155	27.941	45.382	1.512.551	1.529.696	0
03.2020	15.991	1.134	28.236	45.361	1.484.315	1.500.765	0
06.2020	15.692	1.113	28.535	45.340	1.455.780	1.471.546	0
09.2020	15.391	1.092	28.837	45.319	1.426.943	1.442.034	0
12.2020	15.086	1.070	29.141	45.297	1.397.802	1.412.228	0
03.2021	14.778	1.048	29.450	45.275	1.368.353	1.382.123	0
06.2021	14.466	1.026	29.761	45.253	1.338.592	1.351.717	0
09.2021	14.152	1.004	30.075	45.231	1.308.516	1.321.007	0
12.2021	13.834	981	30.393	45.208	1.278.123	1.289.990	0
03.2022	13.512	959	30.715	45.186	1.247.408	1.258.663	0
06.2022	13.188	936	31.039	45.163	1.216.369	1.227.023	0
09.2022	12.859	912	31.368	45.139	1.185.001	1.195.066	0
12.2022	12.528	889	31.699	45.116	1.153.302	1.162.789	0
03.2023	12.193	865	32.034	45.092	1.121.267	1.130.190	0
06.2023	11.854	841	32.373	45.068	1.088.894	1.097.265	0
09.2023	11.512	817	32.715	45.044	1.056.179	1.064.011	0
12.2023	11.166	792	33.061	45.019	1.023.118	1.030.424	0
03.2024	10.816	767	33.411	44.994	989.707	996.501	0
06.2024	10.463	742	33.764	44.969	955.943	962.239	0
09.2024	10.106	717	34.121	44.944	921.823	927.634	0
12.2024	9.746	691	34.482	44.918	887.341	892.683	0
03.2025	9.381	666	34.846	44.893	852.495	857.383	0
06.2025	9.013	639	35.214	44.866	817.280	821.730	0
09.2025	8.640	613	35.587	44.840	781.694	785.720	0
12.2025	8.264	586	35.963	44.813	745.731	749.350	0
03.2026	7.884	559	36.343	44.786	709.388	712.617	0
06.2026	7.500	532	36.727	44.759	672.660	675.516	0
09.2026	7.111	505	37.116	44.732	635.544	638.044	0
12.2026	6.719	477	37.508	44.704	598.036	600.197	0
03.2027	6.322	449	37.905	44.676	560.132	561.972	0
06.2027	5.922	420	38.305	44.647	521.826	523.365	0
09.2027	5.517	391	38.710	44.618	483.116	484.372	0
12.2027	5.108	362	39.120	44.589	443.996	444.988	0
03.2028	4.694	333	39.533	44.560	404.463	405.211	0
06.2028	4.276	303	39.951	44.530	364.512	365.036	0
09.2028	3.854	273	40.373	44.500	324.139	324.459	0

YDELSESFORLØB PÅ EKSISTERENDE LÅN

TOTAL							
Termin	Rente	Bidrag	Afdrag	Ydelse	Restgæld	Obl.restgæld	Refinans.
12.2028	3.427	243	40.800	44.470	283.339	283.477	0
03.2029	2.995	213	41.232	44.440	242.107	242.085	0
06.2029	2.560	182	41.668	44.409	200.439	200.278	0
09.2029	2.119	150	42.108	44.377	158.331	158.054	0
12.2029	1.674	119	42.553	44.346	115.778	115.408	0
03.2030	1.224	87	43.003	44.314	72.775	72.335	0
06.2030	769	55	43.458	44.282	29.318	28.831	0
09.2030	0	22	29.318	29.141	0	0	0

AMORTFORLØB PÅ NYT LÅN

TOTAL							
Termin	Rente	Bidrag	Afdrag	Ydelse	Restgæld	Obl.restgæld	Refinans.
06.2016	9.201	1.485	28.688	39.374	1.951.312	2.076.008	0
09.2016	9.068	1.463	28.822	39.353	1.922.490	2.043.309	0
12.2016	8.934	1.442	28.955	39.331	1.893.535	2.010.528	0
03.2017	8.799	1.420	29.090	39.309	1.864.445	1.977.665	0
06.2017	8.664	1.398	29.225	39.288	1.835.220	1.944.720	0
09.2017	8.528	1.376	29.361	39.266	1.805.859	1.911.693	0
12.2017	8.392	1.354	29.497	39.244	1.776.361	1.878.583	0
03.2018	8.255	1.332	29.635	39.222	1.746.727	1.845.390	0
06.2018	8.117	1.310	29.772	39.199	1.716.954	1.812.114	0
09.2018	7.979	1.288	29.911	39.177	1.687.044	1.778.755	0
12.2018	7.840	1.265	30.050	39.155	1.656.994	1.745.313	0
03.2019	7.700	1.243	30.189	39.132	1.626.805	1.711.787	0
06.2019	7.560	1.220	30.330	39.109	1.596.475	1.678.177	0
09.2019	7.419	1.197	30.470	39.087	1.566.005	1.644.483	0
12.2019	7.277	1.175	30.612	39.064	1.535.393	1.610.705	0
03.2020	7.135	1.152	30.754	39.041	1.504.639	1.576.842	0
06.2020	6.992	1.128	30.897	39.018	1.473.741	1.542.895	0
09.2020	6.848	1.105	31.041	38.995	1.442.701	1.508.863	0
12.2020	6.704	1.082	31.185	38.971	1.411.515	1.474.746	0
03.2021	6.559	1.059	31.330	38.948	1.380.186	1.440.544	0
06.2021	6.414	1.035	31.476	38.924	1.348.710	1.406.256	0
09.2021	6.267	1.012	31.622	38.901	1.317.088	1.371.882	0
12.2021	6.121	988	31.769	38.877	1.285.319	1.337.422	0
03.2022	5.973	964	31.916	38.853	1.253.403	1.302.877	0
06.2022	5.825	940	32.065	38.829	1.221.338	1.268.245	0
09.2022	5.676	916	32.214	38.805	1.189.125	1.233.526	0
12.2022	5.526	892	32.363	38.781	1.156.761	1.198.721	0
03.2023	5.375	868	32.514	38.757	1.124.247	1.163.828	0
06.2023	5.224	843	32.665	38.732	1.091.582	1.128.848	0
09.2023	5.073	819	32.817	38.708	1.058.766	1.093.781	0
12.2023	4.920	794	32.969	38.683	1.025.796	1.058.626	0
03.2024	4.767	769	33.122	38.659	992.674	1.023.384	0
06.2024	4.613	745	33.276	38.634	959.398	988.053	0
09.2024	4.458	720	33.431	38.609	925.967	952.634	0
12.2024	4.303	694	33.586	38.584	892.381	917.126	0
03.2025	4.147	669	33.742	38.559	858.638	881.530	0
06.2025	3.990	644	33.899	38.533	824.739	845.844	0
09.2025	3.833	619	34.057	38.508	790.682	810.069	0
12.2025	3.674	593	34.215	38.482	756.467	774.205	0
03.2026	3.515	567	34.374	38.457	722.093	738.252	0
06.2026	3.356	542	34.534	38.431	687.560	702.208	0
09.2026	3.195	516	34.694	38.405	652.865	666.074	0
12.2026	3.034	490	34.855	38.379	618.010	629.850	0
03.2027	2.872	464	35.017	38.353	582.993	593.535	0
06.2027	2.709	437	35.180	38.327	547.812	557.130	0
09.2027	2.546	411	35.344	38.300	512.469	520.633	0
12.2027	2.381	384	35.508	38.274	476.961	484.046	0
03.2028	2.216	358	35.673	38.247	441.288	447.367	0

AMORTFORLØB PÅ NYT LÅN

TOTAL							
Termin	Rente	Bidrag	Afdrag	Ydelse	Restgæld	Obl. restgæld	Refinans.
06.2028	2.051	331	35.839	38.220	405.450	410.596	0
09.2028	1.884	304	36.005	38.193	369.444	373.733	0
12.2028	1.717	277	36.172	38.166	333.272	336.778	0
03.2029	1.549	250	36.341	38.139	296.931	299.731	0
06.2029	1.380	223	36.509	38.112	260.422	262.591	0
09.2029	1.210	195	36.679	38.085	223.743	225.358	0
12.2029	1.040	168	36.850	38.057	186.893	188.032	0
03.2030	868	140	37.021	38.029	149.872	150.613	0
06.2030	696	112	37.193	38.002	112.680	113.100	0
09.2030	524	85	37.366	37.974	75.314	75.494	0
12.2030	350	56	37.539	37.946	37.775	37.793	0
03.2031	113	28	37.775	37.916	0	0	0