

AB Halvtolvs finansiering og indekslån

AB Halvtolv blev stiftet i 2000/2001 og blev finansieret ved kontantindskud fra de oprindelige andelshavere og ved fire indekslån, der blev udbetalt med et låneprovenu på ca. 194 mill.kr. Den stiftende generalforsamling valgte indekslånene, da de på kort sigt gav en lavere boligafgift.

Indekslånene er komplicerede lån, hvor der foruden betaling af renter og afdrag sker en opskrivning af restgælden med to forskellige indekstillæg, der i store træk svarer til inflationen. Dertil kommer offentlige tilskud, der er faldende og stopper helt i 2028.

Lånene er såkaldte serielån, hvilket sammen med indeksreguleringen teknisk set betyder, at den samlede ydelse ved en inflation på op til ca. 4% p.a. stiger frem mod ca. 2028, hvorefter den falder. Inflationen påvirker de samlede halvårslige ydelse foreningen betaler med 75% af den laveste stigning i enten forbrugerprisindekset eller timelønsindekset.

Hvis man skal sammenligne indekslånene med almindelige realkreditlån, så er der tale om inkonverterbare lån, der ikke kan indfries ved opsigelse til en termin til kurs 100, som almindelige realkreditlån kan. Indekslånene kan kun indfries ved at opkøbe obligationerne, hvilket reelt er umuligt, da obligationsserien er stærkt illikvid. Yderligere så opskrives ydelse og restgæld med to forskellige sæt indeksfaktorer, der afhænger af inflationen. Indekslånene er dermed realkreditlån der er inkonverterbare og afhængere af inflationen.

Restgælden har pr. 1.3.2023 en kursværdi på ca. 236 mill.kr. ved kurs 144. Ved kurs 100 er restgælden ca. 164 mill.kr. Grunden til, at gælden ikke er lavere trods betaling af afdrag de seneste godt 20 år, skyldes indekseringen (inflationstillæg) af gælden. Værdien af hele andelsboligforeningens ejendom er i regnskabet 2022/23 opgjort til 673 mill.kr. Gældsprocent er dermed 236 mill.kr. divideret med 673 mill.kr. gange 100, hvilket svarer til 35,1% opgjort pr. 1.3.2023. Det er en lav gældsprocent.

Foreningen er cirka halvvejs igennem lånenes tilbagebetalingsperiode, hvilket betyder, at afdragene er relative høje, og at inflationens påvirkning på ydelse, løbetid og restgæld er aftagende.

Foreningen afdrog i det seneste regnskabsår, 2022/2023 netto ca. 546.000 kr. på de fire indekslån. Afdraget var lavt pga. Inflationen i 2022. I år med en inflation på ca. 2% afdrages der ca. 5-6 mill.kr. Afdragene fragår i gælden til kurs 100. Det betyder, at det økonomisk set bedre kan betale sig at beholde lånene og afdrage dem løbende til kurs 100 fremfor at indfri dem til overkursen på 144.

Ved en inflation på 2% p.a. de næste 20 år vil lånene være indfriet via de løbende afdrag omkring 2042. Ved 3, 4 og 5% i inflation udløber lånene i hhv. 2043 og 2044. Ydelserne på lånene udgør ca. 2/3 af den boligafgift, som andelshaverne aktuelt betaler.

Udover indekslånene har foreningen en kassekredit med et maksimum på 5 mill.kr. i Nykredit Bank. Renten ved træk er aktuelt 5,5%.

Opdateret marts 2024 af Søren Verup