

# EgnsINVEST Ejd. Tyskland forklarer deres finansierings- og rentestrategi: Interview med økonomichef Birk Klinkby

**EgnsINVEST Ejd. Tyskland delte i deres seneste udgave af aktionærmagasinet BERLIN et interview med økonomichef Birk Klinkby.**

EgnsINVEST Ejd. Tyskland har stort fokus på at optimere gælden og minimere renterisikoen ved at vælge den rigtige sammensætning af lån. Hvordan EgnsINVEST Ejd. Tyskland gør det, sættes der fokus på i et interview med selskabets økonomichef, Birk Klinkby, som du kan læse herunder.

**Prøv at beskrive de tanker og den strategi, der ligger bag måden at skaffe finansiering på til selskabet?**

Vores strategi er dels sammensat ud fra, hvad vi ønsker, og dels ud fra det muliges kunst. Det er muliges kunst skal forstås som, at Nykredit er den eneste udbyder af realkredit i Danmark, som vi vil kunne benytte til at finansiere ejendomme i Berlin. De andre danske realkreditselskaber har simpelthen ikke produktet på hylden at finansiere ejendomme i Tyskland, nærmere bestemt Berlin. Det er ikke et marked, de har bevæget sig ind på. Det kræver selvfølgelig også en særlig ekspertise at arbejde syd for grænsen. Den har Nykredit som de eneste oparbejdet. Vi har altså kun Nykredit, som kan tilbyde et realkreditlån i euro, hvilket er vigtigt for at undgå en valutarisiko.

**Er der ingen tyske muligheder?**

Jo, vi har også et tysk alternativ. Når vi ikke har valgt det, skyldes det vilkårene. Med tysk finansiering vil der skulle afdrages på lånene, og lånene vil være inkonvertible i hele løbetiden. Sådan er det ikke med Nykredit. Her har vi mulighed for afdragsfrihed og i forbindelse med refinansiering at ændre låneprofil eller indfri lånene uden kurstab. Det gør os mere fleksible i forhold til at tilpasse finansieringen til udviklingen i markedet og i selskabet. Samtidig har vi mulighed for at sikre renten i op til fem år med deres almindelige produkter.

**Du sagde tidligere, at vores lån ved Nykredit er i euro for derved at undgå en valutakursrisiko. Vil du uddybe det?**

Man skal holde sin omsætning og sine lån i samme valuta, det er noget alle økonomer får indprentet. Selvom Danmark har en fastkurspolitik overfor euroen, ligger der altid en latent risiko der, som det er nødvendigt at forholde sig til. Desuden

er der ingen grund til at løbe den risiko, for vi kan ikke opnå noget ved det. Vi vil for eksempel ikke få nogle bedre vilkår eller muligheder ved Nykredit eller et andet kreditforeningsselskab, hvis vi optog lån i danske kroner.

## **Økonomer benytter også udtrykket Loan to Value (LTV), altså lån sat i forhold til værdierne, kan du sige noget om det?**

LTV er vigtig da den afspejler forholdet mellem gælden og ejendomsværdien – og er dermed udtryk for selskabets finansielle robusthed. Det er jo en del af det vi løbende snakker med Nykredit om – i forhold til at få fastsat vores finansieringsvilkår. Den skal som udgangspunkt holdes under 60% for at opnå afdragsfrihed. I nogle tilfælde arbejder vi os lidt længere ned, for at få en bedre bidragssats. Bidragssatsen er et udtryk for den risikovurdering, Nykredit foretager af selskabet. Den afspejler, hvor godt selskabet er stillet sikkerhedsmæssigt, særligt i forhold til ejendommenes værdi og den samlede belåningsgrad. Jo stærkere sikkerhed og jo lavere risiko, desto lavere bidragssats. Det er værd at understrege, at vi har et rigtig godt samarbejde med Nykredit, Vi er yderst tilfredse med dem og har en rigtig god dialog med løbende sparring, hvor der bliver lyttet på begge sider.

## **Vil du uddybe hvilken strategi selskabet benytter for at minimere renterisikoen?**

Vi er tilfredse med at have en fast rente i op til fem år. Og vores rentestrategi er at benytte os af forskudte refinansieringstidspunkter. Sådan som vi kører det lige nu, bliver ca. en fjerdedel af vores låneportefølje rentetilpasset hvert år. Vi har cirka delt lånene op i kvarte portioner. På den måde er det egentlig ikke så vigtig, om det hedder en F-3, F-4 eller F-5. Det væsentlige er, at de er fordelt ud over årene. Om et år har vi cirka en fjerdedel af lånene, der skal refinansieres og det har vi også om to år, osv. På den måde, har vi stadigvæk en del sikkerhed og noget at budgettere efter. Ligeledes har vi fleksibilitet, og er i stand til at handle, hvis der sker noget ude i markedet eller med selskabet. Vi er ikke låst fast.

## **Er den strategi blevet brugt helt konsekvent i selskabet?**

I de seneste år har rentemarkedet været turbulent. Der har vi selvfølgelig haft ekstra stor fokus på renten, og hvordan vi forventede, at den udviklede sig – ikke at vi spekulerer i renten, men vi forholder os til den. Når du tror renten vil stige, så vil du jo gerne låse din rente fast i en længere periode, og modsat hvis du tror, renten vil falde, så ønsker du en kort rente, så du kan følge med den ned. Mens vi i den seneste periode har haft noget af vores låneportefølje i en kort 3-månedes-rente, så er vi nu tilbage og har renten låst fast imellem et til fire år. Vi tror på, at renten er på et normaliseret niveau. Det er i hvert fald vores forventning. Det betyder, at vi er vendt tilbage til vores strategi med forskudte refinansieringstidspunkter.

## Sammenfatning

For kort at samle det hele op har EgnsINVEST Ejd. Tyskland valgt en strategi, der balancerer fleksibilitet og sikkerhed ved at fordele refinansiering over flere år. Ved at samarbejde tæt med Nykredit og holde lån og omsætning i samme valuta, minimeres valutarisikoen, mens muligheden for afdragsfrihed og løbende refinansiering giver selskabet både budgetsikkerhed samt handlefrihed og mulighed for at tilpasse sig markedet.

## Kontakter

Mail: [markus@vaekstaktier.dk](mailto:markus@vaekstaktier.dk)

Telefon: 50 42 99 18

## Om os

Disclaimer: Vækstaktier har et betalt IR-samarbejde med det omtalte selskab. Indholdet er til informationsmål og videreformidling af selskabets egen kommunikation.

Hjemmeside: [vaekstaktier.dk](http://vaekstaktier.dk)