

Lánshæfiseinkunn		i.AA2
Horfur		Stöðugar
i.AAA	i.BBB1	i.B2
i.AA1	i.BBB2	i.B3
i.AA2	i.BBB3	i.CCC1
i.AA3	i.BB1	i.CCC2
i.A1	i.BB2	i.CCC3
i.A2	i.BB3	i.CC
i.A3	i.B1	i.C

Heildareinkunn: i.AA2
 Horfur: Stöðugar
 Breyting: Hækkun heildareinkunnar úr i.A1

Fjárhagur (ma. ISK)	2016	2015
Rekstrartekjur	28,1	24,6
EBITDA	4,5	3,6
EBIT	3,0	2,2
Rekstrarniðurstaða	1,2	0,2
Eignir	61,3	58,3
Eigið fé	17,2	16,0
Skudlir	44,0	42,3
Eiginfjárlutfall	28,1%	27,4%
Vxt.br. skuldir	33,1	33,6
Vxt.br. skuldir/EBITDA	7,3	9,4
Vxt.br. skuldir/Tekjur	1,2	1,4
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri	9,2	14,4
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri	8,9	15,9
Lausafjárlutfall	0,6	0,6
EBITDA/Vaxtagj. og verðbætur	2,2	2,9
EBIT/Vaxtagj. og verðbætur	1,6	1,5

Heimild: Kópavogur

Greinandi:
Oddný Ólafía Sævarsdóttir

Matsnefnd:
Ólafur Ásgeirsson
Þóroddur Jónsson

Niðurstaða

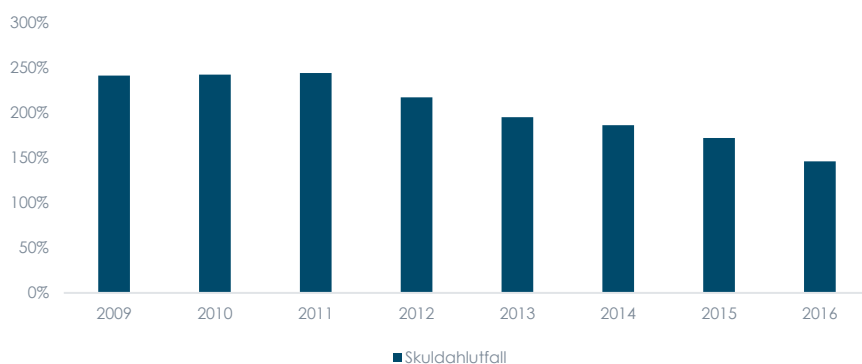
Mat Reitunar á lánshæfi Kópavogs er i.AA2 með stöðugum horfum. Einkunn hækkar um tvo flokka úr i.A1. Hækkunin er tilkomin vegna áframhaldandi lækkunar skuldahlutfalls og skuldaviðmið bæjarins er komið niður í 146%. Lækkun viðmiðsins undir 150% var forsenda þess að einkunn bæjarins myndi hækka. Rekstur sveitarfélagsins gengur vel og áætlanir ganga eftir. Efnahagur bæjarins heldur áfram að styrkjast og efnahagshorfur eru jákvæðar.

Rökstuðningur

Kópavogur er annað stærsta sveitarfélag landsins með ríflega 35 þúsund íbúa og staðsett við hlið höfuðborgarinnar. Árleg fjölgun íbúa er að jafnaði 2-4%. Sveitarfélög eru hluti hins opinbera kerfis og byggja þau afkomu sína að mestu á skatttekjum. Nokkuð bjart er framundan í fjármálum sveitarfélagsins að öðru óbreyttu þar sem efnahagshorfur eru almennt nokkuð góðar, góð eftirspurn hefur verið eftir lóðum fyrir nýbyggingar og innviðir sveitarfélagsins eru traustir. Mikilvægt er hins vegar að haldið verði vel utan um kostnað og fjárfestingar og að áfram verði gætt aðhalds í rekstri.

Fjárhagsstaðan styrkist áfram

Skuldakennitölur hafa farið hratt batnandi og fyrir árslok 2016 fór skuldaviðmið Kópavogsbæjar niður í 146% og þar með undir viðmið Eftirlitsnefndar með fjármálum sveitarfélaga. Þetta markmið náðist tveimur árum fyrr en áætlanir gerðu ráð fyrir og er Kópavogsbær nú laus undan EFS. Þennan árangur má þakka góðri rekstrarframlegð og sterku veltufé frá rekstri. Gætt hefur verið hófs í fjárfestingum og kostnaði eins og lagt var upp með og gera áætlanir ráð fyrir framhaldi þar á. Skuldarviðmið (skuldahlutfall að teknu tilliti til útreikninga samkvæmt 14. gr. 502/2012) var 162,5% í árslok 2015. Skuldahlutfall (heildar skuldir og skuldbindingar í hlutfalli við reglulegar tekjur) var heldur hærra eða um 172% í árslok 2015 og um 156% í árslok 2016. Kópavogsbær áætla að greiða niður skuldir um tæpa 4 ma.kr. umfram nýjar lántökur til ársins 2020 auk þess að fjárfesta fyrir um 6,5 ma.kr. á sama tímabili. Gangi áætlanir eftir má gera ráð fyrir að skuldaviðmið verði komið niður í um 120% í árslok 2020 og skuldahlutfall niður í um 140%. Mynd 1 sýnir þróun skuldahlutfalls Kópavogsbæjar undanfarin ár.



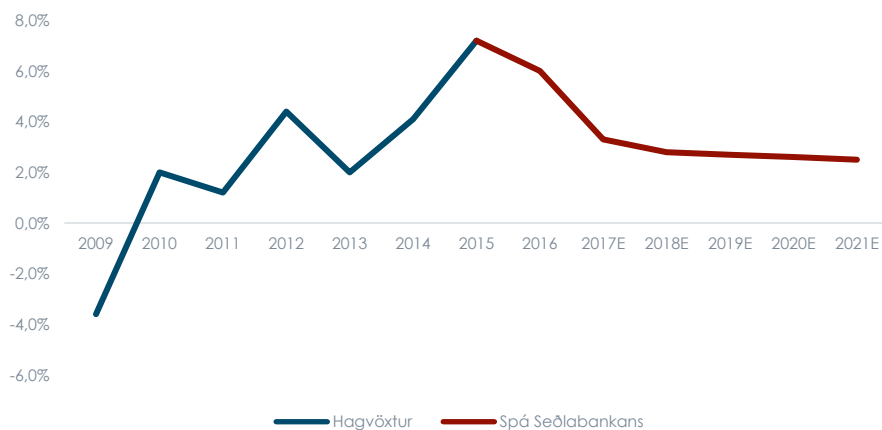
Mynd 1: Þróun skuldahlutfalls Kópavogsbæjar

Heimild: Kópavogur, Reitun

Vel hefur gengið í lóðaúthlutunum en sveitarfélagið þó áfram umtalsvert af lóðum og landsvæðum sem nýtist beint til lækkunar á skuldum að öðru óbreyttu.

Jákvæðar efnahagshorfur

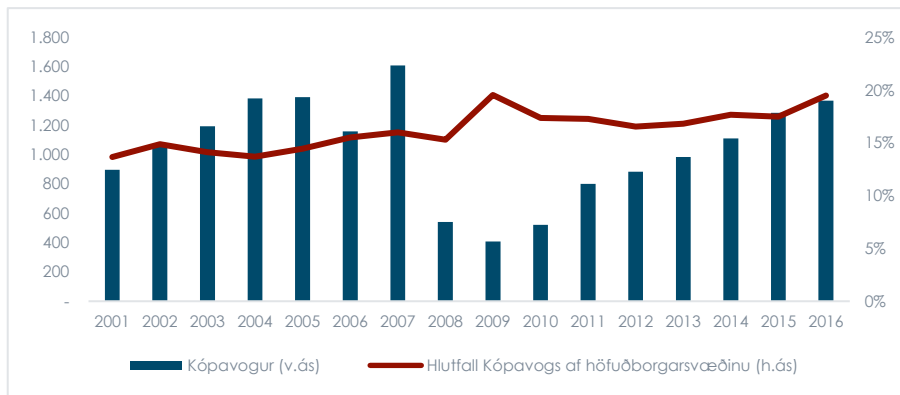
Þróun efnahagsmála skipta sveitarfélög almennt miklu máli m.a. vegna þess að skatttekjur hækka, nýbyggingum fjölga og atvinnuleysi minnkar þegar vel árar. Eins og sést á mynd 2 spáir Seðlabankinn áframhaldandi hagvexti á næstu árum þrátt fyrir að hann verði minn en verið hefur. Sú spá ætti að styrkja möguleika sveitarfélagsins á að ná markmiðum sínum á áætlunartímabilinu. Hækkandi fasteignaverð og fjölgun íbúa hefur leitt til aukinnar eftirspurnar eftir lóðum undir nýbyggingar og aukið skatttekjur. Sveitarfélagið á mikið land undir lóðir og hluti af því er tilbúið eða að verða tilbúið auk þess sem gott svigrúm er til að bæta við byggingasvæði eftir því sem þörf krefur.



Mynd 2: Hagvöxtur og -spá

Heimild: Seðlabanki Íslands

Vöxtur hefur verið í þinglýstum kaupsamningum um fasteignir í Kópavogi, jafnt og þétt frá árinu 2008. Veltan telur um 20% af heildarveltu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu. Á árinu 2016 var 1.369 kaupsamningum þinglýst um fasteignir í Kópavogi. Líkt og mynd 3 sýnir er fjöldi þinglýstra samninga að nálgast þann fjölda sem var á árinu 2007.



Mynd 3: Þinglýstir kaupsamningar
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Lausafjárstaða og þróun veltufjárhlutfalls

Stjórnendur Kópavogsbæjar hafa haldið veltufjárhlutfallinu vel undir einum og var það 0,6 í árslok 2016 sem er lítillega hærra en það var í árslok 2015. Samkvæmt áætlunum verður hlutfallinu haldið undir einum út áætlunartímabilið. Sveitarfélagið er hins vegar með ónýttar lánalínur og gott aðgengi að fjármögnun ef á þyrfti að halda. Að teknu tilliti til óáðregina lánalína, var veltufjárhlutfall um 0,8 síðustu áramót. Þá var nýbúið að nýta hluta heimilda vegna kaupa á Digranesvegi 1 en það skammtímalán verður endurgreitt þegar sala á fyrrum höfuðstöðvum bæjarins klárast. Tvímælalaust væri það styrkur ef veltufjárhlutfallið væri yfir 1,0 án opinna lánalína ef aðstæður breyttust skyndilega með versnandi aðgengi að fjármagni. Þá gæti lágt veltufjárhlutfall valdið því að erfitt yrði fyrir sveitarfélagið að standa við skuldbindingar á réttum tíma. Reitun liti það jákvæðum augum ef veltufjárhlutfallið hækkaði þó svo að enginn aðsteðjandi vandi sé sýnilegur í bráð. Einnig er tekið tekið tillit til þess að veltufé bæjaris er mjög öruggt og megnið af veltufjárumnum eru mjög kvikir. Sjóðstreymi er gott, veltufé frá rekstri sterkt og gott aðgengi er að fjármálamörkuðum.

Ágreiningur um Vatnsendamálið

Dómsmál dánarbús Sigurðar K. Hjaltsted gegn Kópavogsbæ var nýlega sent aftur í Héraðsdóm af Hæstarétti. Þetta mál hefur verið þyrnir í síðu sveitarfélagsins um árabíl og ekki útlit fyrir að þessu máli ljúki á næstu árum. Ágreiningur aðila snýst m.a. um það hvort Kópavogsbæ hafi verið heimilt að ráðstafa eignarnámsbótum til þáverandi þinglýstra eigenda Vatnsenda. Eignarnám átti sér stað á árunum 1992, 1998, 2000 og 2007. Aðalkrafa stefnenda er um 75 ma.kr. en varakrafa 47,5 ma.kr.

Kópavogsbær hefur frá upphafi talið að kröfur stefnenda eigi ekki við nein rök að styðjast.

Reitun tekur ekki afstöðu til þessa ágreiningsmáls og það hefur að svo stöddu ekki áhrif á einkunn lánsþæfismats.

Forsendur til hækkunar og lækkunar

Sveitarfélagið er annað stærsta sveitarfélag landsins og fer stækkandi. Ef horft er til sögunnar og þess sem er að gerast í kringum okkur er ljóst að almennt eru afar litlar líkur eru á að sveitarfélag eins og Kópavogur lendi í greiðsluferfiðleikum.

Þrátt fyrir jákvæðar horfur þarf sveitarfélagið ávallt að fylgjast vel með og vera viðbúið því að þróunin gæti orðið verri en nýjustu spár gera ráð fyrir. Jafnframt þarf sveitarfélagið að gæta að nýjum fjárfestingum og kostnaðaraukningu umfram áætlanir.

Forsendur til **hækkunar** einkunnar myndast ef fjárhagsstaða Kópavogs batnar enn frekar, frekari jákvæð þróun í lóðauðhlutun, skuldir halda áfram að lækka og veltufjárhlutfall hækkar.

Forsendur til **lækkunar** einkunnar myndast ef efnahagsskilyrði versnuðu mikið og draga myndi úr aðgengi að fjármagni. Eins myndast forsendur til lækkunar ef skuldsetning eykst aftur sem og aukin eyðsla og fjárfestingar umfram áætlun.

Efnisyfirlit

Niðurstaða	1
Rökstuðningur	1
Fjárhagsstaðan styrkist áfram	1
Jákvæðar efnahagshorfur	2
Lausafjárstaða og þróun veltufjárlutfalls	3
Ágreiningur um Vatnsendamálið	3
Forsendur til hækkunar og lækkunar	4
Rekstrarumhverfi og efnahagsmál	6
Rekstrareiningar A- og B- hluta	6
Raunlækkun tekna á íbúa ganga til baka	7
Byggingalóðir	7
Íbúafjölgun	8
Þróun atvinnuleysis	9
Efnahagshorfur	9
Rekstur og eignir	10
Rekstrarniðurstaða	10
Lausafjárstaða	10
Áætlun fyrir komandi ár	10
Þróun eignastöðu	11
Stofnframlög og eignarhlutir í félögum	12
Skuldir og eigið fé	13
Lækkandi skuldir en áfram yfir viðmiðunarmörkum	13
Lífeyrisskuldbindingar	15
Áætlun og markmið	15
Fjárfestingar	15
Samanburður við önnur sveitarfélög	16
Ágreiningsmál	16
Vatnsendamálið – málaferli staðið í áratug	16
Aðferðarfræði	16
Viðauki I - Lykiltölur úr rekstri	17
Fyrirvarar	18

Rekstrarumhverfi og efnahagsmál

Almenn efnahagsþróun og þróun í íbúafjölda skipta miklu máli við mat á láns hæfi sveitarfélags undir eðlilegum kringumstæðum. Afar sjaldgæft er að sveitarfélög lendi í alvarlegum greiðsluferfiðleikum. Í þeim fáu tilvikum sem það hefur gerst er að stórum hluta áhættusamri fjármálastjórn um að kenna.

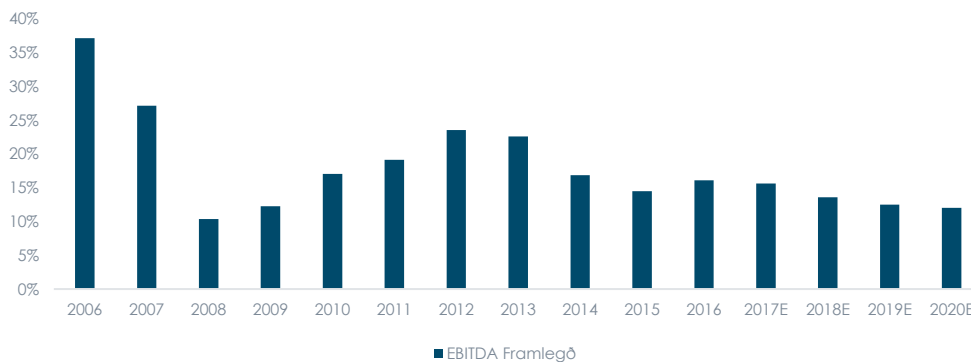
Stærsti hluti tekna Kópavogs eru skatttekjur og þar skipta tekjur íbúa og fasteignamat fasteigna mestu máli. Meðal kostnaðarliða eru það fyrst og fremst fræðslumálin sem taka til sín fé auk þess sem fjárhagsaðstoð eykst þegar atvinnulausir falla af bótarétti atvinnuleysisbóta eða ef ástand á vinnumarkaði versnar. Lóðaúthlutun hefur gengið vel og búið er að úthluta megninu af þeim lóðum sem var skilað í kjölfar efnahagshrunsins. Auk þess er unnið er að þéttingu byggðar víðsvegar um bæinn.

Efnahagsþróun hefur verið sveitarfélaginu nokkuð hagstæð undanfarin misseri sem hefur skilað sér í auknum skatttekjum, lóðasölu og fjölgun íbúa.

Rekstrareiningar A- og B- hluta

Ársreikningur sveitarfélagsins skiptist í tvo hluta, A og B. Rekstur innan A-hluta er að mestu fjármagnaður með skatttekjum á meðan B-hluta rekstrareiningar eru ýmist fjármagnaðar með tekjum af notkun íbúa og/eða með framlögum frá A-hluta. A-hlutinn saman stendur af aðalsjóði Kópavogsbæjar, Eignasjóði, sem sér um fasteignir bæjarins, Byggingasjóði MK og þjónustumiðstöð. Til B-hluta tilheyra hins vegar fráveita, vatnsveita, hafnarsjóður, húsnæðisnefnd (félagslegar íbúðir) og Tónlistarhús Kópavogs (Salurinn).

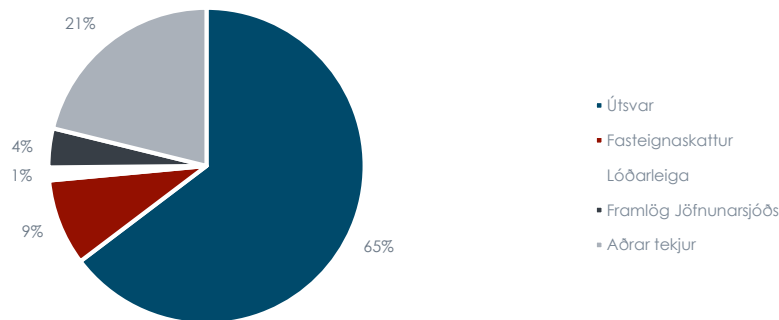
Fasteignaskattur er óbreyttur 0,255% og skattur á atvinnuhúsnæði er 1,62% af fasteignamati. Annað húsnæði ber 1,32% skatt. Fasteignagjöld af íbúðarhúsnæði (A-hluti) geta að hámarki numið 0,625% af heildarfasteignamati og því er svigrúm til hækkunar. Útsvarsprósenta Kópavogs fyrir árið 2017 er óbreytt frá fyrra ári 14,48%. Sé litið til framlegðarhlutfalls sveitarfélagsins sést að það er ekki mikið svigrúm í augnablikinu til að lækka skatthlutfall mikið. Mynd 4 sýnir þróun framlegðarhlutfalls Kópavogsbæjar og áætlun næstu þrjú árin.



Mynd 4: Þróun EBITDA framlegðar

Heimild: Kópavogur

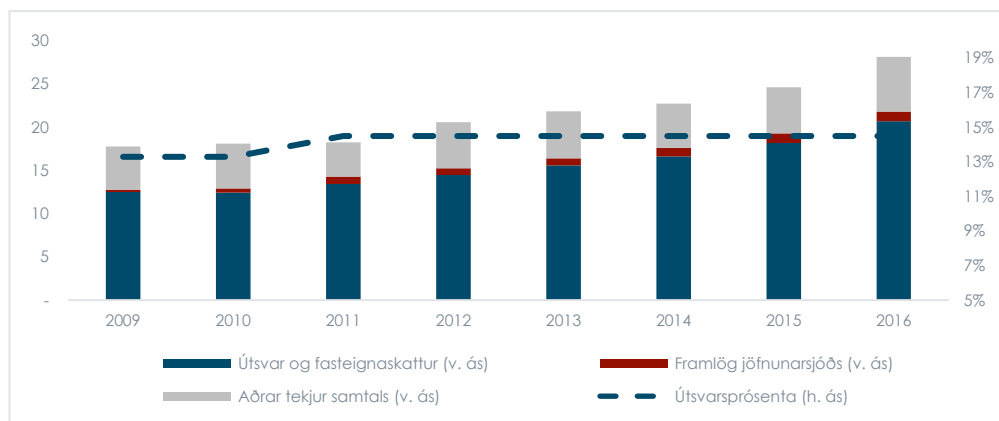
Tekjur Kópavogs skiptast í fjóra megin flokka líkt og hjá öðrum sveitarfélögum líkt og mynd 5 sýnir. Stærsti hluti tekna kemur í gegnum útsvar og fasteignaskatta en samanlagt nema þær tekjur um 70 - 80% rekstrartekna.



Mynd 5: Skipting tekna 2016

Heimild: Kópavogur

Undanfarin þrjú ár hafa skatttekjur aukist að raunvirði og gerir fjárhagsáætlun ráð fyrir áframhaldandi raunverðshækkun skatttekna á komandi árum. Í lok áætlunartímabils verða þessar tekjur orðnar um 82% af rekstrartekjum. Á mynd 6 má sjá þróun tekna og útsvarsprósentu.



Mynd 6: Þróun tekna og útsvarsprósentu

Heimild: Kópavogur

Raunlækkun tekna á íbúa ganga til baka

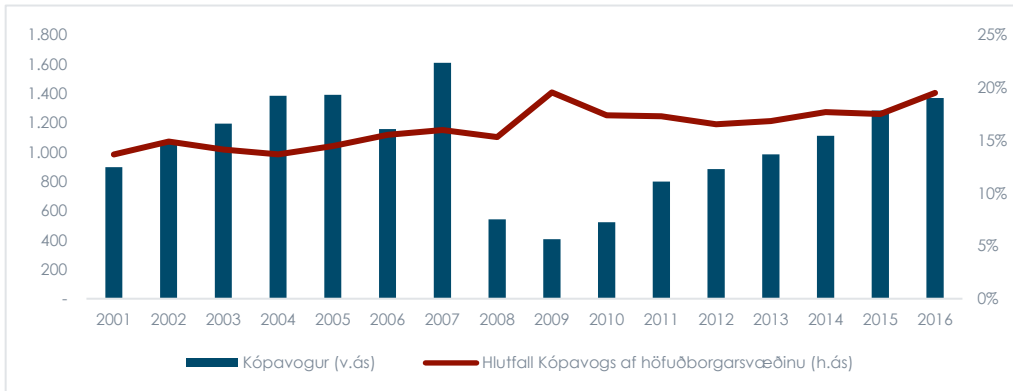
Eins og sést á mynd sex hafa útsvarstekjur aukist allnokkuð, m.a. vegna fjölgun íbúa og hærri launatekna samhliða kjarasamningum og almenns launaskriðs. Það er breyting frá fyrstu árum eftir hrun þegar útsvarstekjur stóðu nánast í stað þar til útsvarsprósenta var hækkuð úr 13,28% í 14,48%. Ein helsta ástæðan fyrir hækkun útsvars var vegna yfirfærslu málefna fatlaðra frá ríki til sveitarfélaga. Rekstrartekjur lækkuðu á íbúa, að raunvirði, í kjölfar hrunsins en hafa síðan þokast upp á við á ný. Gangi áætlanir sveitarfélagsins eftir þá verða rauntekjur á íbúa svipaðar og þær voru 2005 fyrir lok áætlunartímabilsins.

Byggingalóðir

Eftirspurn eftir lóðum í Kópavogi er mikil en búið er að úthluta megininu af þeim lóðum sem voru tilbúnar. Bærinn á töluvert af lóðum sem eru að verða tilbúnar til afhendingar auk þess að eiga umtalsvert landsvæði sem það á eftir að úthluta og reikna má með að það takist að öðru óbreyttu á næstu misserum. Í áætlunum sveitarfélagsins er ekki gert ráð fyrir lóðaúthlutunum og myndu úthlutanir því auka sjóðstreymi og skatttekjur með fjölgun íbúa auknum fasteignaskatttekjum vegna nýbyggina, umfram áætlun en kostanður eykst einnig á móti.

Gert er ráð fyrir að á næstu þrem árum rísi um það bil 1.300 íbúðir í Kópavogi, af öllum stærðum og gerðum. Helstu þéttingarsvæðin eru Glaðheimasvæðið (530 íbúðir), Auðbrekka (160 íbúðir), Kársnes (400 íbúðir), svæðið sunnan Smáralindar (500 íbúðir) og Lundur neðan Nýbýlavegar (390 íbúðir).

Vöxtur hefur verið í þinglýstum kaupsamningum um fasteignir í Kópavogi, jafnt of þétt frá árinu 2009. Veltan telur um 20% af heildarveltu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu. Á síðasta ári 1.369 kaupsamningum um fasteignir þinglýst í Kópavogi auk þess sem það stefnir í enn fleiri samninga á þessu ári. Líkt og mynd 7 sýnir er fjöldi þinglýstra samninga að nálgast þann fjölda sem þinglýst var á árinu 2007.

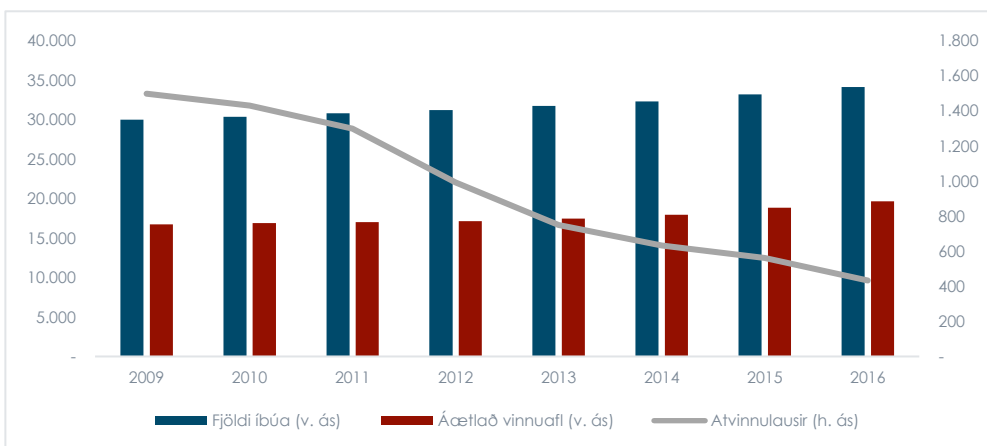


Mynd 7: Þinglýstir kaupsamningar í Kópavogi

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Íbúafjölgun

Íbúum hefur fjölgað hratt samhliða mikilli uppbyggingu. Árleg fjölgun íbúa í bæjarfélaginu frá árinu 2000 var að meðaltali í kringum 2% á ári en hefur undanfarnir ár verið nær 3% hækkun á ári. Íbúafjöldi bæjarins hefur því rúmlega tvöfaldast frá aldamótum. Til samanburðar fjölgaði íbúum í Reykjavík um rúm 12% á sama tímabili. Tækifæri eru til áframhaldandi vaxtar þar sem umtalsvert er til af landsvæði ætlað til búsetu auk þess sem sveitarfélagið horfir til þess að þétta byggð. Mynd 8 sýnir fjölda íbúa í Kópavogi auk áætlaðs vinnuafls og fjölda atvinnulausra í bænum.

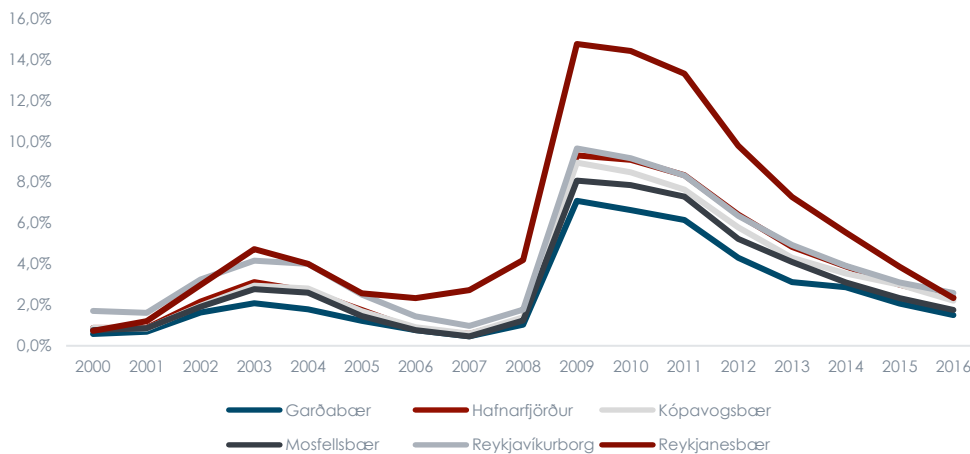


Mynd 8: Fjöldi íbúa, áætlað vinnuafli og atvinnuleysi í Kópavogi

Heimild: Vinnuálagstofnun og Hastofa Íslands

Þróun atvinnuleysis

Skráð atvinnuleysi mældist um 2,2% í árslok 2016 í Kópavogi og hafði þá hlutfallið lækkað úr 3% í árslok 2015. Þróun atvinnuleysis er áhættuþáttur fyrir rekstur sveitarfélaga sem þarf að fylgjast með. Eitt helsta áhyggjuefni sveitarfélaga sem snertir vinnumarkaðinn er án efa langtímaatvinnuleysi og þá einkum sá hópur fólks sem fullnýtt hefur bótarétt sinn en sveitarfélögum ber að sjá til þess að þessi hópur fái greidda lágmarksframfærslu. Í umhverfi þar sem atvinnuleysi er hátt og langvarandi getur orðið kostnaðarsamt fyrir sveitarfélögin að taka við þeim hópi sem fullnýtt hefur rétt sinn. Sem stendur er lítið atvinnuleysi og ekki ástæða til að gera ráð fyrir að það breytist í náinni framtíð enda er efnahagsþróun jákvæð. Þar sem atvinnuleysi er lítið hefur það ekki áhrif á lánshæfismat að óbreyttu. Á mynd 9 má sjá þróun atvinnuleysis á höfuðborgarsvæðinu og í Reykjanesbæ.



Mynd 9: Þróun atvinnuleysis

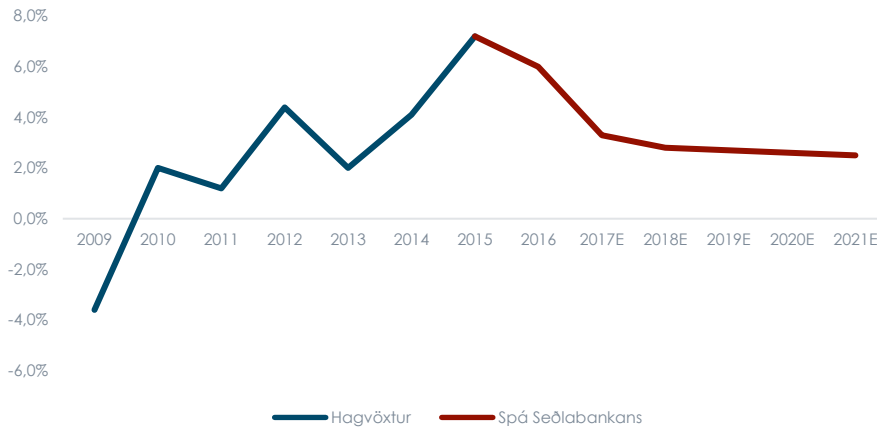
Heimild: Vinnumálastofnun

Efnahagshorfur

Eins og fram hefur komið að þá skiptir þróun efnahagsmála sveitarfélög miklu máli. Þegar vel árar þá hækka m.a. launatekjur og fasteignamat og þar með skatttekjur. Þá dregur úr atvinnuleysi og nýbyggingar aukast svo fátt eitt sé nefnt. Þessar breytingar skila sér í auknum tekjum eða minni kostnaði sveitarfélaga líkt og hjá Kópavogsbæ. Kjarasamningar hafa hækkað nokkuð sem kom nokkuð skýrt fram í rekstrarafkomu margra sveitarfélaga og var Kópavogsbær eitt þeirra. Líklegt er þó að þessi hækkun skili sér í hækkandi skatttekjum lítandi fram á veginn.

Seðlabankinn gerir ráð fyrir áframhaldandi hagvexti á næstu árum þó hann geti farið minnkandi á árinu 2018. Núverandi hagvaxtarskeið er því búið að vera langt og hefur leitt til þess að sveitarfélög líkt og Kópavogur hafa náð að endurheimta á margan hátt fyrri stöðu.

Hagvöxtur á Íslandi var meiri á síðasta ári en spár gerðu ráð fyrir. Verg landsframleiðsla jókst um 7,2% að raunvirði frá fyrra ári samanborið við 4,1% hagvöxt árið 2015 og 1,9% árið 2014. Hagvöxtur hefur því ekki mælst meiri frá árinu 2007 þegar hann var 9,4%. Einkaneysla jókst um 6,9% að raunvirði á síðasta ári og fjármunamyndun um 22,7%. Fjármunamyndun atvinnuvega hefur verið sterk en íbúðafjárfesting hefur setið á hakanum. Búast má við frekari vexti í íbúðafjárfestingum á næstu misserum þar sem skortur er á íbúðum. Seðlabanki Íslands spár áframhaldandi hagvexti á þessu og næstu árum þó hann geri ráð fyrir minnkandi hagvexti en samkvæmt Peningamálum 2017/3 spár bankinn 5,2% hagvexti í ár, 3,3% 2018 og 2,5% 2019. Mynd 10 sýnir hagvöxt síðustu ára og hagvaxtarspá Seðlabanka Íslands. Greiðslukortavelta einstaklinga hefur haldið áfram að vaxa og erlendum ferðamönnum fjölgað sem koma hingað til lands.



Mynd 10: Hagvaxtaþróun og -spá
Heimild: Seðlabanki Íslands

Rekstur og eignir

Rekstrarniðurstaða

Rekstrarafgangur samstæðu Kópavogsbæjar A og B hluta á árinu 2016 var um 1.190 m.kr. Áætlun hafði gert ráð fyrir 257 m.kr. rekstrarafgangi og því er niðurstaða ársins talsvert yfir áætlun. Það skýrist af miklum hluta af lágri verðbólgu en verðbætur voru 641 m.kr. lægri en áætlun gerði ráð fyrir. Rekstrarafgangur ársins 2015 var 160 m.kr.

Framlegðarhlutfall samstæðunnar var 16,5% á árinu 2016 samanborið við 14,5% árið áður, en í reglum frá Eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga er gert ráð fyrir að framlegðarhlutfallið sé að lágmarki 15% fyrir sveitarfélög sem er með 150% skuldahlutfall (skuldir og skuldbindingar sem hlutfall af tekjum). Sveitarfélagið var yfir þessu viðmiði árið 2016 sem var í samræmi við fjárhagsáætlun. Áætlun gerir ráð fyrir áframhaldandi nokkuð sterku framlegðarhlutfalli og hefur það jákvæð áhrif á lánsþæfismatið.

Lausafjárstaða

Samkvæmt ársreikningi 2016 er lausafjárstaða bæjarins nokkuð þröng en veltufjárhlutfallið var aðeins 0,64 um síðustu áramót. Hlutfallið hefur þó styrkst milli ára en árið 2015 var hlutfallið 0,55 og 0,36 árið 2014. Samkvæmt áætlunum verður hlutfallinu haldið undir einum út áætlunartímabilið. Sveitarfélagið er hins vegar með ónýttar lánalínur og gott aðgengi að fjármögnun ef á þyrfti að halda. Að teknu tilliti til óáðregina lánalína, var veltufjárhlutfall um 0,8 síðustu áramót. Þá var nýbúið að nýta hluta heimilda vegna kaupa á Digranesvegi 1 en það skammtímalán verður endurgreitt þegar sala á fyrrum höfuðstöðvum bæjarins klárast. Tvímælalaust væri það styrkur ef veltufjárhlutfallið væri yfir 1,0 án opinna lánalína ef aðstæður breyttust skyndilega með versnandi aðgengi að fjármagni. Þá gæti lágt veltufjárhlutfall valdið því að erfitt yrði fyrir sveitarfélagið að standa við skuldbindingar á réttum tíma. Reitun liti það jákvæðum augum ef veltufjárhlutfallið hækkaði þó svo að enginn aðstæðjandi vandi sé sýnilegur í bráð. Sjóðstreymi er gott, veltufé frá rekstri sterkt og gott aðgengi er að fjármálamörkuðum.

Áætlun fyrir komandi ár

Fjárhagsáætlun Kópavogsbæjar er lögð fram samkvæmt 61. gr. sveitastjórnarlaga. Með samþykkt fjárhagsáætlunar í bæjarstjórn Kópavogs felst ákvörðun um fjárheimildir til rekstrar málaflokka og framkvæmda, álagningu gjalda og tekjuöflun. Fjárhagsáætlun Kópavogsbæjar gerir ráð fyrir að heildartekjur bæjarins verði svipaðar á árinu 2017 og þær voru á árinu 2016. Framlengt úrræði um nýtingu séreignarsparnaðar til niðurgreiðslu á fasteignalánum lækkar tekjur Kópavogsbæjar og eykur útgjöld þar sem starfsmenn bæjarins nýta úrræðið. Tillit hefur verið tekið til þessa við gerð matsins.

Launakostnaður hefur farið hækkandi undanfarin misseri en gert er ráð fyrir því að á árinu 2017 fari um 55% tekna bæjarins í að greiða laun og launatengd gjöld. Ef launahækkningar hjá starfsmönnum bæjarins fylgja almennum hækkunum, þá fjármagna hækkningar á almenna markaðinum hækkningar hjá starfsmönnum bæjarins. Í árslok 2016 var fjöldi starfsmanna 2.865 og mönnum 2.108 stöðugildi. Starfsmönnum hefur fjölgað um 21% frá árinu 2009 en á sama tíma hefur íbúum bæjarins fjölgað um 14%.

Í töflu 1 má sjá þróun kostnaðar við málaflokka á íbúa. Þrátt fyrir aðhaldsaðgerðir hefur kostnaður hækkað umfram verðbólgu en það má að miklum hluta rekja til kjarasamninga auk fjölgun íbúa.

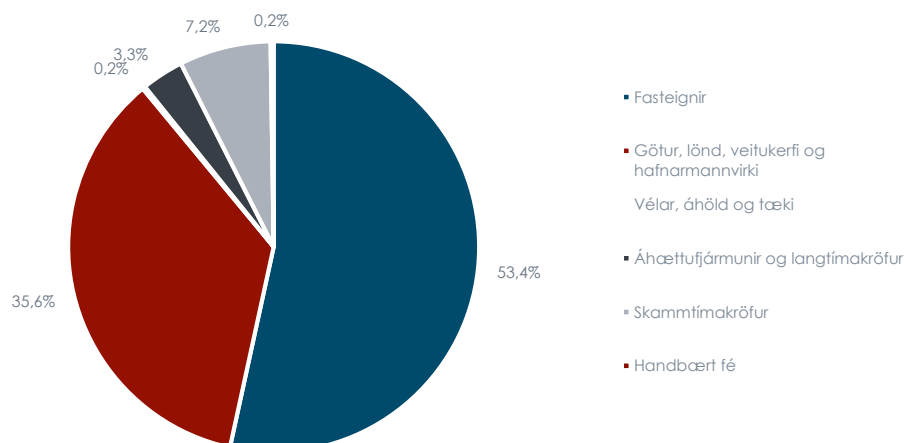
Málaflokkar	Breyting		Breyting		Breyting		Breyting	
	2016	milli ár	2015	milli ár	2014	milli ár	2013	milli ár
Félagsþjónusta	103.916	5,5%	98.520	4,7%	94.119	7,5%	87.548	10,0%
Heilbrigðismál	50	1,7%	49	-2,4%	50	-1,2%	51	1,3%
Fræðslumál	406.317	6,3%	382.129	10,4%	346.061	5,3%	328.608	5,1%
Menningarmál	18.060	2,8%	17.564	5,5%	16.654	6,2%	15.679	-0,6%
Æskulýðs- og íþróttamál	123.646	1,1%	122.262	3,8%	117.741	6,4%	110.641	4,6%
Brunamál og almannavarnir	6.745	-0,1%	6.750	2,1%	6.609	11,7%	5.915	7,7%
Hreinlætismál	10.324	6,7%	9.679	13,3%	8.541	-0,7%	8.603	-0,3%
Skipulags- og byggingarmál	12.219	10,4%	11.064	9,3%	10.121	15,7%	8.750	12,7%
Umferðar- og samgöngumál	23.629	-6,5%	25.259	7,9%	23.420	9,4%	21.398	0,7%
Umhverfismál	9.036	-6,5%	9.667	6,9%	9.046	6,7%	8.476	4,4%
Atvinnumál	1.424	-19,5%	1.768	-15,8%	2.100	-64,2%	5.871	22,9%
Sameiginlegur kostnaður	49.262	15,0%	42.854	-3,8%	44.549	7,7%	41.367	5,8%
Lífeyrisskuldbindingar	34.436	150,9%	13.727	-22,5%	17.720	201,6%	5.875	-44,3%
Samtals	799.063	7,8%	741.291	6,4%	696.730	7,4%	648.781	4,7%
Íbúafjöldi	35.234	3,2%	34.140	2,8%	33.205	2,8%	32.308	1,8%

Tafla 1: Þróun kostnaðar málaflokka á íbúa (þús.kr.)

Heimild: Kópavogsbær

Þróun eignastöðu

Eignir bæjarins hafa aukist verulega síðastliðinn áratug. Frá og með 2009 er stærsti þáttur eignaaukningarinnar vegna endurmats lóða og lenda (8,6 milljarðar) en vegna breytinga á uppgjorsreglum var þyrjað að færa „lóðir og lendar“ sem eignir, en það eru þær lóðir sem gefa sveitarfélögum lóðaleiguna sem innheimt er samhliða fasteignasköttum. Árið 2005 voru bókfærðar eignir tæpir 22 ma.kr. en voru komnar í tæpa 48 ma.kr. í lok árs 2008 og standa nú í um 61,3 ma.kr. Áður voru þessar eignir ekki taldar með í reikningsskilum. Mynd 11 sýnir skiptingu eigna bæjarins.



Mynd 11: Skipting eigna í árslok 2016

Heimild: Kópavogur

Tafla 2 sýnir hvernig eignir Kópavogs hafa þróast frá árinu 2013-2016 og spá um þróun til ársins 2020. Að auki er sýnt veltufjárhlutfall en áætlun bæjarins gerir ráð fyrir að hlutfallið haldist í kringum 0,5 næstu árin.

Eignir (ma.kr)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fastafjármunir								
Varanlegir rekstrarfjármunir	54,1	54,4	53,9	54,7	55,6	55,8	57,3	58,8
Áhættufjármunir og langtímakröfur	1,8	1,9	1,7	2,0	1,7	1,5	1,5	1,5
Fastafjármunir samtals	56	56,3	55,6	56,7	57,3	57,3	58,8	60,3
Veltufjármunir								
Skammttímakröfur	1,8	1,9	2,4	4,4	1,9	2,0	2,0	2,0
Handbært fé	0,3	0,1	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Veltufjármunir samtals	2,2	2	2,7	4,6	2,0	2,1	2,1	2,1
Eignir samtals	58,2	58,4	58,3	61,3	59,3	59,4	60,9	62,4
Veltufjárhlutfall samtals	0,4	0,4	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3

Tafla 2: Eignir 2013-2016 og spá 2017-2019

Heimild: Kópavogur

Stofnframlög og eignarhlutir í félögum

Tafla 3 sýnir eignarhluti bæjarins í félögum í árslok 2016.

Eignarhlutir í félögum	Eignarhlutur
Tónlistarhús Kópavogs, stofnframlög	77,9%
Húsnæðisnefnd Kópavogs, stofnframlög	100,0%
Brunabótafélag Íslands	8,7%
Fjarskiptafélagið Rjúpnahæð ehf.	100,0%
Lánasjóður sveitarfélaga ohf.	5,5%
Strætó bs., stofnframlög	14,6%

Sorpa bs.	11,3%
Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs., stofnframlög	14,4%
Vatni ehf.	100,0%
Músik og saga ef	100,0%

Tafla 3: Eignarhlutir í öðrum félögum í árslok 2016

Heimild: Kópavogur

Skuldir og eigið fé

Eiginfjárstaða bæjarins er nokkuð sterk í dag. Eigið fé náði hámarki árið 2007 eða 17,3 ma.kr. Þegar veltan á fasteignamarkaði var í hámarki og atvinnuleysi í lágmarki. Í dag er bærinn er með 28% eiginfjárlutfall og gera áætlanir ráð fyrir að eiginfjárlutfall verði í kringum 30% eftir 3 ár. Eiginfjárstaðan er í raun sterkari en þessar tölur gefa til kynna þar sem dulið eigið fé bæjarins er mikið. Þar má helst nefna að bærinn á um 430 félagslegar íbúðir sem ekki hafa verið endurmetnar frá árinu 2013 og því nokkrir milljarðar sem liggja bara í þeim íbúðum. Í áætlunum er gert ráð fyrir að eigið fé aukist um 240 m.kr. á tímabilinu. Áætlanir gera ráð fyrir að vaxtaberandi skuldir bæjarfélagsins standi nokkuð í stað. Búið er við að lífeyrisskuldbinding bæjarfélagsins muni aukast nokkuð á áætlunartímabilinu eða 800 m.kr.

Lækkandi skuldir en áfram yfir viðmiðunarmörkum

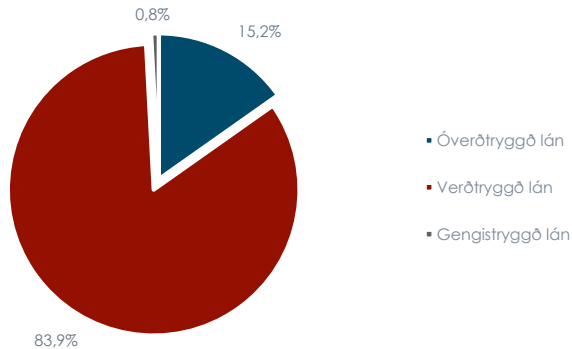
Undanfarin ár hefur verið lögð áhersla á að ná niður skuldahlutfalli skv. sveitastjórnarlögum nr. 138/2011. Í árslok 2016 var hlutfallið komið niður í 146% og þar með undir lögboðið 150% hlutfall. Í útreikningi skuldahlutfalls skv. sveitastjórnarlögum er dregið frá skuldum m.a. núverandi lífeyrisskuldbindinga sem áætlað er að komi til greiðslu eftir 15 ár og síðar. Tafla 4 sýnir þróun eiginfjár og skulda frá árinu 2013 og áætlunar til ársins 2019.

Eigið fé og skuldir (m.kr)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eigið fé samtals	15,6	16,2	15,9	17,2	16,1	17,3	18,0	18,8
Skuldbindingar								
Lífeyrisskuldbinding	4,9	5,5	5,9	7,1	7,3	7,2	7,8	8,3
Skuldbindingar samtals	4,9	5,5	5,9	7,1	7,3	7,2	7,8	8,3
Langtímaskuldir								
Skuldir við lánastofnanir	32,1	31,0	31,4	29,7	31,5	29,4	28,5	27,7
Skuldir við eigin fyrirtæki	0	0	0	0	0	0,1	0,1	0,1
Langtímaskuldir samtals	32,1	31,0	31,4	29,7	31,5	29,5	28,6	27,8
Skammtímaskuldir								
Skuldir við lánastofnanir	0	0,4	0	1,2	0	1,00	2,00	2,90
Aðrar skammtímaskuldir	2	2,2	2	3,8	2,2	2,2	2,3	2,3
Næsta árs afborganir lt.skulda	3,6	3,1	1,9	2,2	2,1	2,1	2,2	2,2
Skammtímaskuldir samtals	5,6	5,7	3,9	7,2	4,3	5,3	6,5	7,4
Skuldir og skuldbindingar samtals	42,6	42,2	41,2	44,0	43,1	42,0	42,9	43,5

Tafla 4: Þróun eiginfjár og skulda

Heimild: Kópavogur

Eigið fé hefur farið vaxandi frá 2011 en skuldir að mestu staðið í stað að nafnvirði. Eins og mynd 12 sýnir er skuldsetning sveitarfélagsins er að mestu í verðtryggðum ISK á föstum vöxtum. Hlutfall óverðtryggðra lána hefur aukist en gengistryggðar skuldir sveitarfélagsins eru nánast uppgreiddar. Samhliða er gengisáhætta sveitarfélagsins nánast horfin.

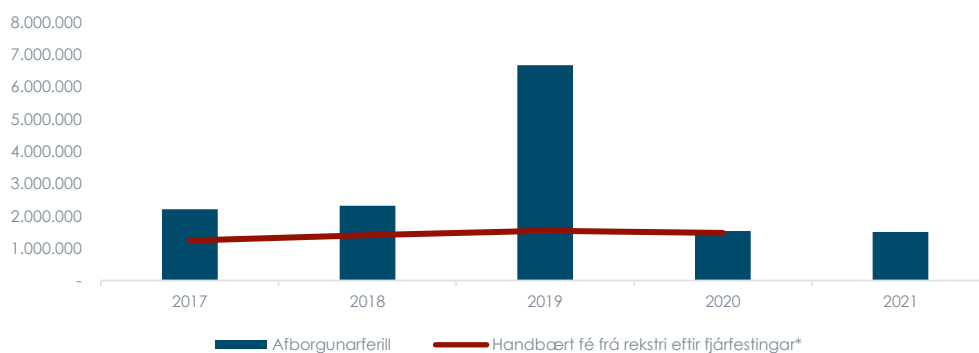


Mynd 12: Samsetning langtímalána í árslok 2016

Heimild: Kópavogur

Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir námu rúmlega 29,7 ma.kr. í árslok 2016 og höfðu lækkað um 1,8 ma.kr. frá sama tímabili árið áður. Vaxtaberandi skuldir námu 7,0x EBITDA ársins en var 9,4x árið áður. Bæði hafa vaxtaberandi skuldir lækkað og EBITDA ársins 2016 var um fjórðungi hærra en á árinu 2015. Áætlanir bæjarfélagsins gera ráð fyrir hlutfallið verði nokkuð stöðugt til ársins 2019 þegar ráðgert er að það verði 7,8x. Hæst fór hlutfallið í 17,7x árið 2008 en árið 2007 var það 3,1x.

Afborgunarferill langtímalána er sýndur á mynd 13. Ekki er gert ráð fyrir að bæjarfélagið taki ný lán eftir árið 2015. Handbært fé frá rekstri, eftir fjárfestingar, dugar að mestu fyrir afborgunum en ekki er gert ráð fyrir nýjum lántökum á tímabilinu. Þó mun sveitarfélagið draga á lánalínur til skemmri tíma. Sem dæmi má nefna að Kópavogur dró á lánalínu til að fjármagna kaup á nýjum höfuðstöðvum að Digranesvegi 1 en greiðir það lán til baka þegar sala á fyrrum höfuðstöðvum í Fannborg er gengin í gegn. Sveitarfélagið ætti að öðru óbreyttu ekki að eiga erfitt að mati Reitunnar að fjármagna það sem upp á vantar með núverandi lánalínunum og endurfjármögnun á markaði eða hjá innlendum bönkum. Heimild er til að framlengja lán með stórum gjalddaga árið 2019. Reitun telur þá þróun sem hér hefur verið lýst afar jákvæða fyrir láns hæfi Kópavogs.



Mynd 13: Afborgunarferill vaxtaberandi lána

Heimild: Kópavogur

*Skv fjárhagsáætlun Kópavogs árin 2017-2019 f.2017 og 2018-2020

Lífeyrisskuldbindingar

Í árslok 2016 nam reiknuð lífeyrisskuldbinding 7.161 m.kr. og hafði hún þá hækkað um 1.213 m.kr. frá fyrra ári. Áætlað er að lífeyrisskuldbinding verði um 8.3 ma.kr árið 2020. Vegna laga nr. 127/2016 sem taka gildi 1. júní 2017 hækkar lífeyrissjóðsskuldbinding Kópavogsbæjar. Áætlað er að greidd verði annars vegar 120 m.kr. á árinu 2017 vegna þessa og að hins vegar verði gefið út skuldabréf að fjárhæð 2.200 m.kr. til 20 ára. Sem stendur er þessi breyting á skuldbindingu skráð utan efnahags í ársreikningi.

Áætlun og markmið

Forsendur fyrir fjárhagsáætlun sveitarfélagsins fyrir árið 2017 eru meðal annars þær að íbúum bæjarins muni fjölga um tæplega tvö prósent, sem er í takt við síðustu ár. Horft er til kjarasamninga, bæði nýgerða og þeirra sem væntanlega verða gerðir á næstu árum. Hækkun launa mun hafa áhrif á kostnaðar- og tekjuliði sveitarfélagsins. Í áætluninni er gert ráð fyrir að útgjöld á vöru- og þjónustukaupum verði sambærileg og árið áður. Áætlað er að heildartekjur verði 1% lægri á árinu 2017 en á árinu 2016 þrátt fyrir að gert sé ráð fyrir að skatttekjur hækki um 10%. Lækkunin er tilkomin vegna gjaldskrárlækkunar vegna fráveitu og vatnsveitu. Við mat á fjármagnsliðum er reiknað með að verðbólga verði um 3,9% sem er talsvert meira en spá IFS gerir ráð fyrir. En spá IFS gerir ráð fyrir að meðal verðbólga á árinu 2017 verði undir tveimur prósentum. Fari svo að verðbólga verði undir áætlunum Kópavogsbæjar ætti það að leiða til þess fjármagnskostnaður verði lægri en áætlað hafði verið á meðan tekjur þess verði í takt við áætlanir og rekstrarniðurstaða ársins því hagstæðari en áætlanir gera ráð fyrir.

Fjárfestingar

Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum á árinu 2016 voru um 2.185 m.kr. sem er heldur meira en árið á undan. Á árunum 2017 og 2018 er áætlað að fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum verði um 2,5 ma.kr. á ári. Árin 2019 og 2020 er áætlað að fjárfesta fyrir um 3 ma.kr. Tafla 5 sýnir þróun sjóðstreymis bæjarins.

Áætlanir sveitarfélagsins gera ráð fyrir að starfsemin verði áfram í föstum skorðum og áframhaldandi aðhalds verði gætt í rekstri. Fjárfestingar hafa staðið að mestu í stað síðustu árin. Til lengri tíma lítið er þó ólíklegt að hægt verði að halda fjárfestingum mikið niðri og reikna má með að nýfjárfestingar komi til samhliða nýjum hverfum. Þegar það gerist verður það vegna lóðauðlutana og tekjur vegna þeirra koma á móti þeim framkvæmdum.

Sjóðstreymi (ma.ISK)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Niðurstaða ársins	1,2	0,7	0,2	1,2	0,4	0,5	0,7	0,8
Veltufé frá (til) rekstri	2,8	2,7	2,3	3,6	3,3	3,3	3,3	3,5
Handbært fé (til) frá rekstri	4,1	3,2	2,1	3,7	3,7	4,1	4,6	4,5
Fjárfestingarhreyfingar samtals	-1,1	-1,6	-0,8	-1,7	-2,4	-2,7	-3,1	-3,0
Handbært fé eftir fjárfestingar	3	1,7	1,3	2,0	1,2	1,4	1,5	1,5
Tekin ný langtímalán	5,3	4,5	3,8	0	0	0	0	0
Afborganir langtímalána	-8,4	-6,4	-4,9	-2,1	-1,4	-1,7	-1,5	-1,5
Fjármögnunarhreyfingar samtals	-3,1	-1,9	-1,1	-2,1	-1,4	0	0	0
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	-0,1	-0,2	0,1	-0,1	-0,2	-1,7	-1,5	-1,5
					0,1	0,1	0,1	
Veltufé frá rekstri/Heildareignir	4,9%	4,5%	4,0%	5,9%	5,6%			
Veltufé frá rekstri/Tekjur	13,0%	11,7%	9,5%	12,8%	12,0%	5,6%	5,4%	5,6%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	18,7%	14,3%	8,6%	13,2%	13,5%	10,8%	10,2%	10,3%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	12,6	12,7	14,7	8,8	10,2	13,4%	14,2%	13,2%
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	8,7	10,4	16,2	8,6	9,1	9,9	9,9	9,4

Tafla 5: Þróun sjóðstreymis

Heimild: Kópavogur

Samanburður við önnur sveitarfélög

Tafla 6 sýnir samanburð kennitalna Kópavogs við nokkur af stærstu sveitarfélögum landsins fyrir árið 2016.

Staða í árslok 2016	Kópavogur	Hafnarfjörður	Akureyri	Reykjavík	Reykjanesbær
Íbúafjöldi	35.234	28.678	18.490	123.133	15.233
Skuldaviðmið skv. reglugerð 502/2012	146%	148%	87%	107%	231%
Langtímaskuldir / veltufé frá rekstri	10,32	6,66	7,77	7,16	7,53
Eiginfjárhluftfall	28%	19%	44%	46%	13%
Veltufjárhluftfall	0,64	0,8	1,58	1,13	1,04
Skatttekjur / rekstrartekjur	79%	82%	45%	49%	44%
Laun og launatengd gjöld / rekstrargjöld	50%	55%	60%	41%	28%
Rekstrarniðurstaða m.kr.	1.189	538	-80	26.371	92
Handbært fé frá rekstri m.kr.	3.699	2.150	2.212	30.650	3.544

Tafla 6: Samanburður á kennitölum sveitarfélaga
Heimild: Ársreikningar viðeigandi sveitarfélaga

Ágreiningsmál

VantSENDamálið – málaferli staðið í áratug

Dómsmál dánarbús Sigurðar K. Hjaltsted gegn Kópavogsbæ var nýlega sent aftur í Héraðsdóm af Hæstarétti. Þetta mál hefur verið þyrnir í síðu sveitarfélagsins um árabíl. Ágreiningur aðilla snýst m.a. um það hvort Kópavogsbæ hafi verið heimilt að ráðstafa eignarnámsbótum til þáverandi þinglýstra eigenda Vatnsenda. Eignarnám átti sér stað á árunum 1992, 1998, 2000 og 2007. Aðalkrafa stefnenda er um 75.ma.kr en varakrafa 47,5.ma.kr.

Kópavogsbær hefur frá upphafi talið að kröfur stefnenda eigi ekki við nein rök að styðjast. Ekki liggur annað fyrir en að framangreint dómsmál hluta lögerfingja á hendur Kópavogsbæ muni nú verða fram haldið.

Reitun tekur ekki afstöðu til þessa ágreiningsmáls og það hefur að svo stöddu ekki áhrif á einkunn lánsþæfismats.

Aðferðarfræði

Lánsþæfismat Reitunar byggir á innlendu mati en ekki alþjóðlegu mati og því er i. fyrir framan einkunnarbókstafina. Í alþjóðlegu mati miðar einkunn út frá besta alþjóðlega lántakandanum og áhættu eins og hún horfir við alþjóðlegum fjárfestum, en innlent mat miðar við besta innlenda lántakann, þ.e. ríkissjóð og áhættu eins og hún horfir við innlendum fjárfestum umfram ríkissjóð. Viðmiðunareinkunn besta innlenda lántakans, ríkissjóðs, er i.AAA. Þrátt fyrir þetta er miðað við alþjóðlega aðferðarfræði og viðmið í greiningunni sjálfri og ákvörðun einkunnar.

Viðauki I - Lykiltölur úr rekstri

Lykiltölur úr rekstri (ma.kr)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rekstrartekjur samtals	21,8	22,7	24,6	28,1	27,5	30,6	32,4	34,0
EBITDA	4,9	3,8	3,6	4,5	4,3	4,1	4,0	4,1
EBIT	3,5	2,4	2,2	3,0	2,9	2,7	2,5	2,5
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	-2,3	-1,8	-2,0	-1,8	-2,5	-2,2	-1,8	-1,7
Rekstrarniðurstaða	1,2	0,7	0,2	1,2	0,4	0,5	0,7	0,8
Efnahagur (ma. ISK)								
Fastafjármunir samtals	56	56,3	55,6	56,7	57,3	57,3	58,8	60,3
Veltufjármunir samtals	2,2	2	2,7	4,6	2	2,1	2,1	2,1
Eignir samtals	58,2	58,4	58,3	61,3	59,3	59,4	60,9	62,3
Eigið fé samtals	15,6	16,2	16,0	17,2	16,1	17,3	18,0	18,8
Skuldbindingar samtals	4,9	5,5	5,9	7,2	7,3	7,2	7,8	8,3
Langtímaskuldir samtals	32,1	31	31,4	29,7	31,5	29,5	28,6	27,7
Skammtímaskuldir samtals	5,6	5,7	5,0	7,1	4,3	5,3	6,5	7,5
Eigið fé og skuldir samtals	58,2	58,4	58,3	61,3	59,2	59,4	60,9	62,3
Vxt.br. skuldir (x)	35,7	33,6	34,3	33,1	33,6	32,6	32,8	32,8
Sjóðstreymi (ma. ISK)								
Veltufé frá (til) rekstri	2,8	2,7	2,3	3,6	3,3	3,3	3,3	3,5
Handbært fé (til) frá rekstri	4,1	3,2	2,1	3,7	3,7	4,1	4,6	4,5
Fjárfesting í varanl. rek.fjármunum	-1,8	-1,8	-1,2	2,2	-2,5	-2,7	-3,1	-3
Kennitölur								
EBITDA%	22%	17%	14%	16%	16%	14%	12%	12%
EBIT%	16%	11%	9%	11%	11%	9%	8%	7%
Veltufjárhlutfall	0,4	0,4	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3
Veltufé frá rekstri/Heildareignir	4,9%	4,5%	4,0%	5,9%	5,6%	5,6%	5,4%	5,6%
Veltufé frá rekstri/Tekjur	13,0%	11,7%	9,5%	12,8%	12,1%	10,8%	10,2%	10,3%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	18,7%	14,3%	8,6%	13,2%	13,4%	13,4%	14,2%	13,2%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	12,6	12,7	14,7	9,2	10,1	9,9	9,9	9,4
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	8,7	10,4	16,2	8,9	9,1	7,9	7,1	7,3
Skuldahlutfall	195%	186%	172%	157%	157%	138%	132%	128%

Fyrirvarar

Skýrslan er unnin að beiðni Kópavogsbæjar um greiningu á láns hæfi sveitarfélagsins.

Við gerð þessarar greiningar og mats á láns hæfi er gengið út frá því að þau gögn og upplýsingar sem Reitun hefur fengið aðgang að til skoðunar séu sannleikanum samkvæmt og ekki liggja fyrir frekari gögn. Hafi Reitun fengið afhent ljósrit af skjölum gengur Reitun út frá því að þau séu í samræmi við frumrit viðkomandi skjala og ekki hafi verið gerðir neindir viðaukar eða breytingar á þeim eftir á. Þá er gengið út frá því að allar undirritanir á skjöl og samninga sem Reitun hefur fengið aðgang að séu réttar og skuldbindandi fyrir sveitarfélagið.

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum og mögulega trúnaðarupplýsingum sem Reitun hefur undir höndum þegar matið er ritað. Helstu heimildir eru ársskýrslur og ýmis gögn frá þeim aðila sem verið er að meta, s.s. lánasamningar, starfsreglur og fjárhagslegar sundurliðanir auk annarra upplýsinga sem og annarra aðgengilegra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi sem sveitarfélagið telur áreiðanlegar. Reitun ábyrgist þó ekki áreiðanleika eða nákvæmni upplýsinganna og ber enga ábyrgð á áreiðanleika upplýsingaveitna sem stuðst er við. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskyni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt og þær skulu ekki nýttar á þeirri forsendu að um sé að ræða ráðleggingar vegna fjárfestinga í fjármálagerningum. Fjárfestar eru eindregið hvattir til að afla sér sjálfstæðra ráðlegginga eigin ráðgjafa áður en fjárfest er í fjármálagerningum, s.s. vegna lagalegrar eða skattalegrar stöðu sinnar. Reitun og starfsfólk Reitunar taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram.

Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Reitun, eða starfsmenn Reitunar ekki tekið ábyrgð á villum. Mat á upplýsingum endurspeglar skoðanir Reitunar á þeim degi sem þær eru settar fram, en þær geta breyst án fyrirvara. Hvorki Reitun né stjórnendur eða starfsmenn sveitarfélagsins bera ábyrgð á beinu eða óbeinu tjóni sem hlýst af upplýsingum sem finna má í þessu mati eða dreifingu slíkra upplýsinga.

Sérstök athygli er vakin á því að áætlanir og spár geta breyst fyrirvaralaust á jákvæðan eða neikvæðan hátt og eru háðar utanaðkomandi óvissu og breytum sem gjarnan eru ekki á valdi Reitunar. Reitun og starfsmenn sveitarfélagsins taka ekki ábyrgð á því ef að láns hæfismat einstakra útgefanda sem sveitarfélagið hefur metið og gefið einkunn á breytist. Reitun ábyrgist ekki að gera breytingar á þeim upplýsingum sem birtar eru í skýrslunni ef forsendur þeirra breytast eða ef í ljós kemur að þær eru rangar eða ónákvæmar.

Reitun, starfsmenn Reitunar, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Reitun kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfu efni Reitunar lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar, eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri þjónustu. Útgefandi verðbréfa sem metin eru greiðir Reitun fyrir þá þjónustu. Verðmöt og greiningar eru engu að síður unnin sjálfstætt af Reitun.

Reitun á allan höfundarrétt að upplýsingum í skýrslunni. Óheimilt er með öllu að dreifa þeim upplýsingum sem finna má í matinu eða nýta þær með öðrum hætti án heimildar Reitunar.