

# Kópavogur

Greining og uppfært mat á lánshæfi, október 2013

## Lánshæfiseinkunn **B+**

Horfur Stöðugar

A+	<b>B+</b>	C+	D+
<b>A</b>	B	C	D
A-	B-	C-	D-

Viðmið einkunnar: Ríki, flokkur A  
**Lánshæfiseinkunn óbreytt: B+**

## Áframhaldandi jákvæð þróun í rekstri

Vel hefur gengið að greiða niður skuldir og hafa áætlanir staðist. Gengisáhætta Kópavogsbæjar er nú hverfandi en aðeins um 1,5% (644 m.kr.) skulda eru í erlendum myntum. Stjórnendur hafa sýnt fram á áframhaldandi getu og vilja til að fylgja eftir markmiðum sem sett voru á árinu 2010. Horfur í efnahagsmálum eru sveitarfélaginu hagfeldar. Lóðaúthlutun gengur vel en það sem af er ári er bókfært úthlutanarverðmæti lóða um 800 - 900 m.kr.

Fjárhagur (ma.kr.)	1H2013	1H2012
Rekstrartekjur samtals	10.276	9.596
EBITDA	2.084	1.434
EBIT	2.773	2.120
EBITDA framlegð	20,3%	14,9%
Rekstrarniðurstaða	652,5	-386
Eignir samtals	58.069	57.851
Eigið fé samtals	15.462	13.752
Eiginfjárlutfall	26,3%	23,8%
Skuldir og skuldbindingar	42.541	44.033
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur*	207%	229%
Veltufé frá rekstri	1.562	1.242
Handbært fé frá rekstri	3.075	1.344
Veltufjárlutfall	0,42	0,42

\*M.v. forsendur um að helmingur tekna ársins séu fallnar til.

## Rökstuðningur mats og niðurstaða

### Niðurstaða lánshæfismats

**Lánshæfismat Kópavogsbæjar er B+ með stöðugum horfum og er því óbreytt frá því í júní þegar einkunnin var hækkuð úr B í B+.** Fjárhagsstaða Kópavogsbæjar hefur haldið áfram að batna á undanförunum misserum. Ekkert bendir til annars en að jákvæð þróun í rekstri sveitarfélagsins muni halda áfram. Áætlanir hafa gengið sem skyldi og eru skuldir viðráðanlegar og veltufé frá rekstri sterkt.

### Afkoma góð

Rekstrarniðurstaða Kópavogsbæjar á fyrri helmingi ársins var jákvæð um 652 m.kr. sem er 590 m.kr. umfram áætlanir. Mestu munar um gengishagnað sem nam 410 m.kr. á tímabilinu. Einnig voru 105 m.kr. tekjufærðar vegna úthlutaðra lóða á fyrri helmingi ársins. EBITDA framlegð var 20% á fyrri hluta ársins sem er yfir viðmiðum eftirlitsnefndar um fjármál sveitarfélaga.

### Skuldahlutfall á niðurlægingu og gengisáhætta hverfandi

Skuldahlutfall, þ.e. skuldir og skuldbindingar á móti tekjum, er nú 207% en var 217% í lok árs 2012. Hlutfallið hefur lækkað ennfrekar það sem af er síðari hluta ársins þar sem lokið var við að greiða síðustu greiðsluna af stóru erlendu láni (Dexialánið) í ágústmánuði. Eftir stendur eitt erlent lán að fjárhæð 644 m.kr. (4 m.EUR) sem er tæpt 1,5% af heildarskuldum og skuldbindingum félagsins í lok júní. Gengisáhætta sveitarfélagsins er því hverfandi.

Veltufé frá rekstri á fyrri helmingi ársins voru tæpir 1,6 ma.kr. sem er umtalsverð aukning m.v. sama tímabil síðasta árs. Skv. markmiðum bæjarins frá árinu 2010 skal veltufé frá rekstri vera á bilinu 1,0 til 1,5 ma.kr. á ári. Fjárhagsáætlun ársins 2013 gerir ráð fyrir að veltufé frá rekstri verði tæpir 2,9 ma.kr. fyrir árið í heild og handbært fé eftir fjárfestingar verði 1,2 ma.kr.

### Greinandi

Ólafur Garðar Halldórsson

### Matsnefnd

Oddný Ólafía Sævarsdóttir  
Ólafur Ásgeirsson

## Styrkleikar

Sterkir innviðir  
 Gott sjóðstreymi  
 Annað stærsta sveitarfélagið og er vaxandi  
 Landfræðileg staðsetning við höfuðborg

## Veikleikar

Há skuldastaða  
 Lausafjárstaða þröng

## Ógnanir

Minnkandi þróttur efnahagsbatans  
 Frekari tafir á uppbyggingu og atvinnutækifærum

## Tækifæri

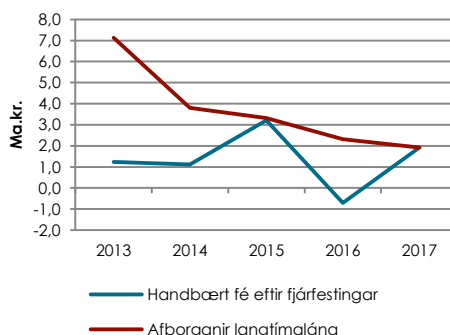
Batnandi fasteignamarkaður  
 Mikið af tilbúnum lóðum

## Fjárhagsáætlun 2014-2017

Nýverið var birt tillaga að fjárhagsáætlun bæjarins fyrir næstu 4 árin. Samkvæmt henni mun rekstrarniðurstaða bæjarins vera jákvæð á tímabilinu. Á næsta ári er gert ráð fyrir að rekstrarafgangur verði 642 m.kr. og aukist svo eftir það og verði rúmar 1.572 m.kr. árið 2017. Gert ráð fyrir að fasteignaskattur á íbúðarhúsnæðis lækki úr 0,29% í 0,27% á næsta ári og vatnsskattur lækki úr 0,12% af fasteignamati í 0,10%.

Áframhaldandi áhersla verður á niðurgreiðslu skulda og mun skuldahlutfallið samkvæmt áætluninni vera komið niður í 189% í lok árs 2014. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu að fjárhagsáætlun þarf bærinn að endurfjármagna hluta skulda sinna þar sem handbært fé frá rekstri eftir fjárfestingar dugar ekki, eitt og sér, til að standa undir afborgunum líkt og mynd 1 sýnir. Bærinn hefur þegar tryggt sér hluta endurfjármögnunarinnar með lánsloforðum. Áætlanir bæjarins um endurfjármögnun og niðurgreiðslu skulda hafa gengið eftir. Reitun telur ekki ástæðu til að ætla annað en að bærinn geti endurfjármagnað skuldir sínar líkt og áætlanir gera ráð fyrir.

Mynd 1: Endurfjármögnunarbörð



## Lausafjárstaða enn viðkvæm

Veltufjárhlutfall bæjarins er enn undir einum. Í lok júní var hlutfallið 0,42 en um áramótin var það 0,34. Lokaafborgun Dexia lánsins var greidd í lok ágúst en á næstu mánuðum eru fleiri stórar afborganir á gjaldþaga. Ef áætlanir ganga eftir ætti handbært fé eftir fjárfestingar ásamt lánsloforðum að standa undir þessum afborgunum

## Batnandi efnahagshorfur

Tekjustofnar sveitarfélaga eru nátengdir umsvifum í hagkerfinu. Aukinn þróttur í efnahagslífinu hefur því almennt jákvæð áhrif á fjárhag sveitarfélaga. Horfur efnahagsmála hafa batnað frá því í júlí þegar síðasta uppfærsla á lánshæfismati Kópavogsbæjar kom út. Hagvöxtur á fyrri hluta ársins var 2,2% sem er umtalsvert meiri vöxtur en hagspár höfðu áður gert ráð fyrir. IFS Greining spáir 2,1% hagvexti á þessu ári, 3,0% á því næsta og 3,1% árið 2015.

## Íbúðafjárfesting lítil

Þrátt fyrir aukinn þrótt efnahagsbatans er ekki útlit fyrir að bygging íbúðarhúsnæðis á landsvísu taki við sér að ráði á næstunni. Á fyrri helmingi

Þessa árs jókst íbúðarfjárfesting um 1% að raunvirði og skv. Þjóðhagsspá IFS Greiningar er ekki útlit fyrir mikla aukningu hennar fyrr en fasteignaverð verður orðið hærra en byggingakostnaður.

Þróunin virðist að einhverju leiti vera öðruvísi í Kópavogsbæ en fasteignaverð í bænum hefur hækkað meira en í öðrum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Úthlutanir lóða hafa einnig gengið vel en það sem af er ári er bókfært úthlutanarverðmæti lóða um 800 - 900 m.kr.

Aukin íbúðarfjárfesting er mikilvæg fyrir Kópavogsbæ þar sem bærinn á enn mikinn fjölda lóða til úthlutunar. Gangi lóðasala eftir vænkast staða bæjarins og hefði það jákvæð áhrif á lánshæfi.

#### **Forsendur til hækkunar og lækkunar**

Forsendur til **hækkunar** einkunnar myndast ef skuldir sveitarfélagsins lækka enn frekar og áætlanir halda áfram að ganga eftir. Ef batnandi efnahagshorfur raungerast hefði það jákvæð áhrif á fjárhag sveitarfélagsins.

Forsendur til **lækkunar** einkunnar myndast ef draga tæki að nýju úr þrótti efnahagsbatans og neikvæð áhrif hlytust af á fjárhagsstöðu bæjarins. Útgjöld og fjárfestingar umfram áætlun hefðu einnig neikvæð áhrif á lánshæfi bæjarins.

## Fyrirvarar

Skýrslan er unnin að beiðni Kópavogsbæjar vegna greiningar á lánshæfi sveitarfélagsins.

Við gerð þessarar greiningar og mats á lánshæfi er gengið út frá því að þau gögn og upplýsingar sem Reitun hefur fengið aðgang að til skoðunar séu sannleikanum samkvæmt og ekki liggi 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 félagið.

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 félagið 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 félagsins 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 félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að lánshæfismat einstakra útgefanda sem félagið 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 útgáfufni 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.