

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:	Óbreytt

Fjárhagur (ma. ISK)	2017	2016
Rekstrartekjur	30,3	28,1
EBITDA	5,0	4,5
EBIT	3,5	3,0
Rekstrarniðurstaða	2,2	1,2
Eignir	62,5	61,3
Eigið fé	19,2	17,2
Skuldir	43,2	44,0
Eiginfjárhluftall	30,8%	28,1%
Vxt.br. skuldir	30,3	33,1
Vxt.br. skuldir/EBITDA	6,1	7,3
Vxt.br. skuldir/Tekjur	1,0	1,2
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri	8,0	9,2
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri	7,4	8,9
Veltufjárhluftall	0,6	0,6
EBITDA/Vaxtagj. og verðbætur	2,6	2,2
EBIT/Vaxtagj. og verðbætur	1,8	1,5

Heimild: Kópavogur

Greinandi:
Oddný Ólafía Sævarsdóttir
Þórður Jónsson

Matsnefnd:
Ólafur Ágeirsson

Niðurstaða

Mat Reitunar á lánshæfi Kópavogs er i.AA2 með stöðugum horfum. Einkunn er óbreytt frá fyrra ári.

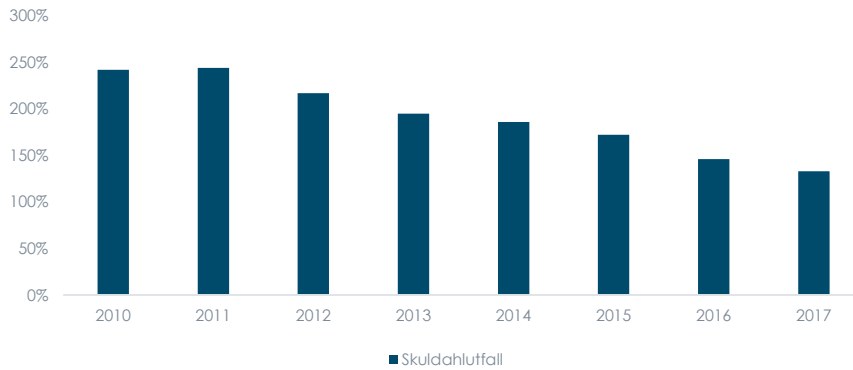
Rökstuðningur

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 Kópavogs 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 á árinu 2017 fór skuldaviðmið Kópavogsbæjar niður í 133% og er undir viðmiði Eftirlitsnefndar með fjármálum sveitarfélaga (EFS). Markmiðið að fara undir viðmiðið náðist tveimur árum fyrr en áætlanir höfðu gert ráð fyrir og er Kópavogsbær laus undan eftirliti EFS.

Gætt hefur verið hófs í fjárfestingum og kostnaði. Áætlanir gera ráð fyrir framhaldi þar á. Skuldaviðmið (skuldahlutfall að teknu tilliti til útreikninga samkvæmt 14. gr. 502/2012) var 133% í árslok 2017 en skuldahlutfall (heildar skuldir og skuldbindingar í hlutfalli við reglulegar tekjur) var á sama tíma heldur hærra eða um 143%. Hlutfallið hafði lækkað úr 156% í árslok 2016. Kópavogsbær áætlar að greiða niður skuldir um 4,5 ma.kr. umfram nýjar lántökur til ársins 2021 auk þess að fjárfesta fyrir um 9,5 ma.kr. á sama tímabili. Mynd 1 sýnir þróun skuldahlutfalls Kópavogsbæjar undanfarin ár. Vel hefur gengið í lóðaúthlutunum en sveitarfélagið á þó enn nokkuð af lóðum þó svo svigrúmið sé nokkuð farið að þrengjast. Enn eru þó svæði sem eiga eftir að koma til úthlutunar, eins og t.d. Vatnsendahlíð og s.k. Vatnsendahvarf, en málavafstur og skipulagsmál munu tefja þau svæði eitthvað. Þessi svæði, þegar þau koma til úthlutunar, önnur svæði sem þegar eru í byggingu og þétting byggðar munu nýtast beint til lækkunar á skuldum að öðru óbreyttu. Þá ræður Kópavogur yfir nokkru landrymi enn ofar, þ.e. frá Geithálsi og upp í Bláfjöll, en gera má ráð fyrir að nokkur tími muni líða áður en það svæði verður byggt.

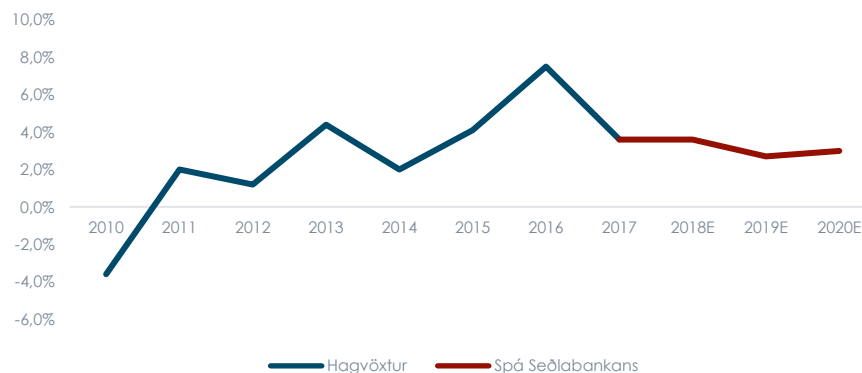


Mynd 1: Þróun skuldahlutfalls Kópavogsbæjar

Heimild: Kópavogur, Reitun

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 aukid skatttekjur. Sveitarfélagið á þó nokkurt land undir lóðir og hluti af því er tilbúið eða að verða tilbúið til úthlutunar. Svigrúm er til að bæta við byggingasvæðum fer þverrandi. Samt sem áður eru nokkur svæði ekki fullnýtt enn, möguleikar eru á þéttingu byggðar og í fyllingu tímans munu væntanlega landsvæði ofan núverandi byggðar koma til greina sem byggingasvæði.

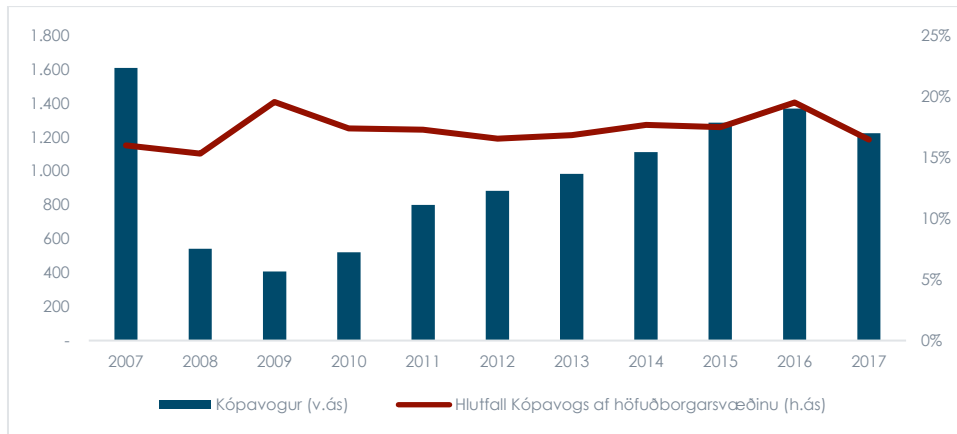


Vöxtur hefur verið í þinglýstum kaupsamningum um fasteignir í Kópavogi, jafnt og þétt frá árinu 2008. Veltan telur um 16,5% af heildarveltu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu. Á árinu 2017 var

Mynd 2: Hagvöxtur og -spá

Heimild: Seðlabanki Íslands

1.224 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 um 0,6 í árslok 2017 sem er lítilsháttar lækkun frá fyrra ári. Samkvæmt áætlunum verður hlutfallinu haldið undir einum út áætlunartímabilið. Sveitarfélagið er hins vegar með ónýttar lánalínur og gott aðgengi að fjármögnun ef á þarf að halda. Að teknu tilliti til óáðregina lánalína, var veltufjárhlutfall um 0,8 síðustu áramót. 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 veltufjármunum þess eru mjög kvikir. Sjóðstreymi er gott, veltufé frá rekstri sterkt og gott aðgengi er að fjármálamörkuðum.

Ágreiningur um Vatnsendamálið

Kópavogsbæ hefur verið birt stefna af hálfu Þorsteins Hjaltsted, ábúanda á Vatnsenda, þar sem gerð er krafa um að Kópavogsbær greiði honum frekari eignarnámsbætur vegna eignarnáms bæjarins á landi úr Vatnsenda árið 2007. Er aðalkrafa Þorsteins að fjárhæð kr. 5.631.000.000 en auk þess gerir Þorsteinn kröfu um viðurkenningu á tilteknum réttindum er leiða af eignarnámssátt sem aðilar gerðu 30. janúar 2007. Kópavogsbær krefst sýknu af dómkröfum Þorsteins.

Þorsteinn Hjaltsted hefur tvívegis áður stefnt Kópavogsbæ fyrir dóm vegna eignarnámsins árið 2007. Í bæði skiptin var málnum vísað frá dómi. 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.

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 aðhalds í nýjum fjárfestingum og kostnaðaraukningu umfram áætlunir.

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

Niðurstæða	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	8
Efnahagshorfur	9
Rekstur og eignir	10
Rekstrarniðurstæða	10
Lausafjárstaða	10
Áætlun fyrir komandi ár	10
Þróun eignastöðu	11
Stofnframlög og eignarhlutir í félögum	12
Skuldir og eigið fé	12
Lækkandi skuldir	13
Lífeyrisskuldbindingar	14
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 lánshæfi 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.

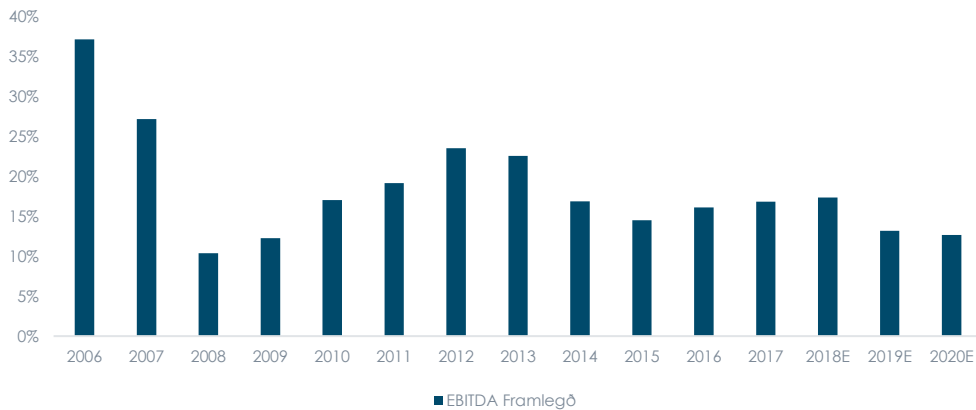
Stærsti hluti tekna Kópavogs eru skatttekjur og þar skipta tekjur íbúa og fasteignamat fasteigna mestu máli. Meðal kostnaðarliða eru það fyrst og fremst fræðslumálin sem taka til sín fé auk þess sem fjárhagsaðstoð eykst þegar atvinnulausir falla af bótarétti atvinnuleysisbóta eða ef ástand á vinnumarkaði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

Efnahagsþróun hefur verið sveitarfélaginu hagstæð undanfarin ár 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).

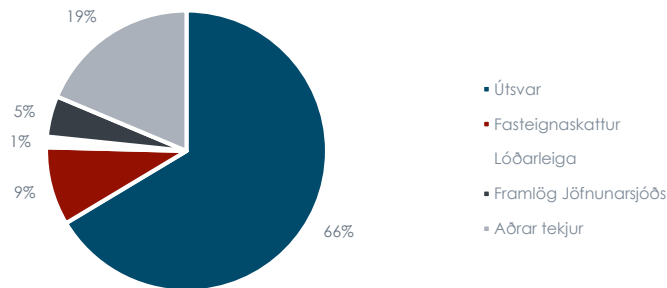
Fasteignaskattur hefur lækkað og er 0,23% af fasteignamati en skattur á atvinnuhúsnæði er 1,6% af fasteignamati. Annað húsnæði ber 1,32% skatt. Fasteignagjöld af íbúðarhúsnæði (A-hluti) geta að hámarki numið 0,625% af heildarfasteignamati og því er svigrúm til hækkunar. Útsvarsprósenta Kópavogs fyrir árið 2018 er óbreytt frá fyrra ári 14,48%, en má skv. lögum hæst vera 14,52%. Sé litið til framlegðarlutfalls sveitarfélagsins sést að það er ekki mikið svigrúm í augnablikinu til að lækka skatthlutfall mikið. Mynd 4 sýnir þróun framlegðarlutfalls Kópavogsbæjar og áætlun næstu þrjú árin.



Mynd 4: Þróun EBITDA framlegðar

Heimild: Kópavogur

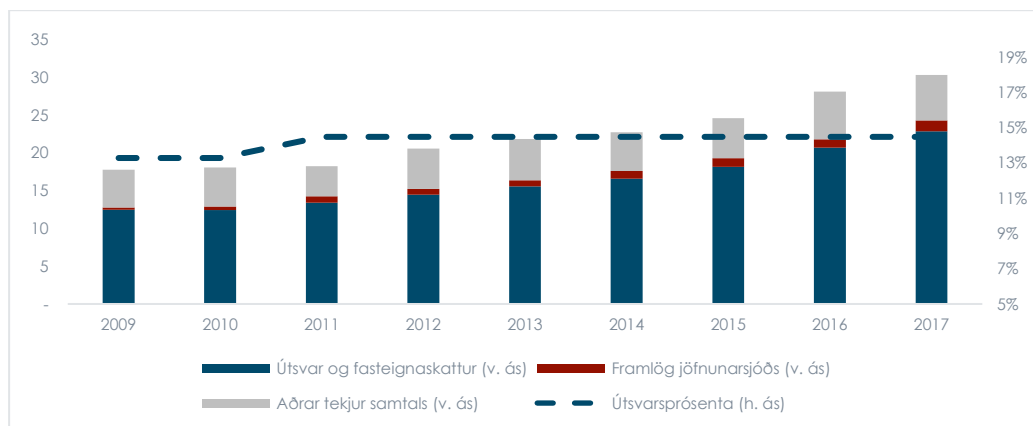
Tekjur Kópavogs skiptast í fjóra megin flokka líkt og hjá öðrum sveitarfélögum líkt og mynd 5 sýnir. Stærsti hluti tekna kemur í gegnum útsvar og fasteignaskatta en samanlagt nema þær tekjur um 70 - 80% rekstrartekna.



Mynd 5: Skipting tekna 2017

Heimild: Kópavogur

Undanfarin 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 undanfarin ár.



Mynd 6: Þróun tekna og útsvarsprósentu

Heimild: Kópavogur

Raunlækkun tekna á íbúa ganga til baka

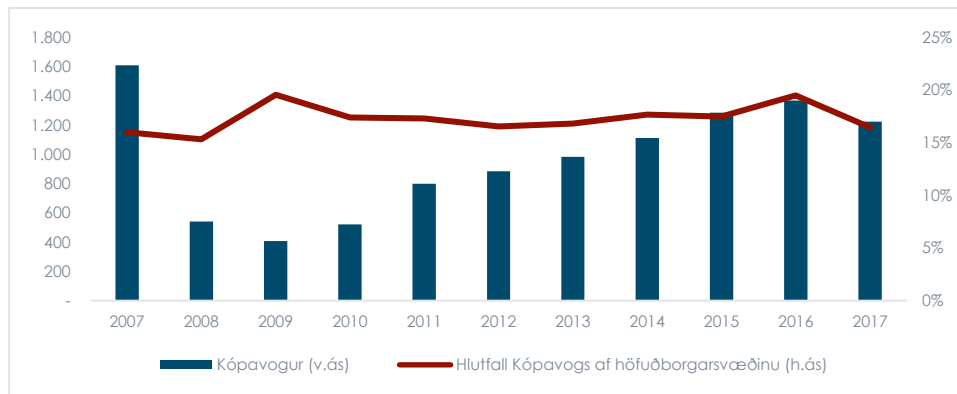
Eins og sést á mynd sex hafa útsvarstekjur aukist allnokkuð, m.a. vegna fjölgun íbúa og hærri launatekna samhliða kjarasamningum og almenns launaskriðs. Það er breyting frá fyrstu árum eftir hrun þegar útsvarstekjur stóðu nánast í stað þar til útsvarsprósenta var hækkuð úr 13,28% í 14,48%. Ein helsta 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 þökast 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 megninu af þeim lóðum sem voru tilbúnar. Bærinn á enn nokkuð af lóðum sem eru að verða tilbúnar til afhendingar auk þess að eiga umtalsvert landsvæði sem eftir er að skipuleggja og úthluta og reikna má með að það verði að öðru óbreyttu á næstu misserum. Í áætlunum sveitarfélagsins er ekki gert ráð fyrir lóðaúthlutunum. Auknar úthlutanir munu auka sjóðstreymi og skatttekjur með fjölgun íbúa. Fasteignaskatttekjur munu aukast vegna nýbyggina umfram áætlun en kostanður eykst einnig á móti.

Gert er ráð fyrir að á næstu 2-3 árum rísi um það bil 1.300 íbúðir í Kópavogi, af öllum stærðum og gerðum. Helstu þéttlingarsvæðin eru Glaðheimasvæðið (530 íbúðir), Auðbrekka (160 íbúðir), Kársnes (400 íbúðir), svæðið sunnan Smáralindar (500 íbúðir) og Lundur neðan Nýbýlavegar (390 íbúðir).

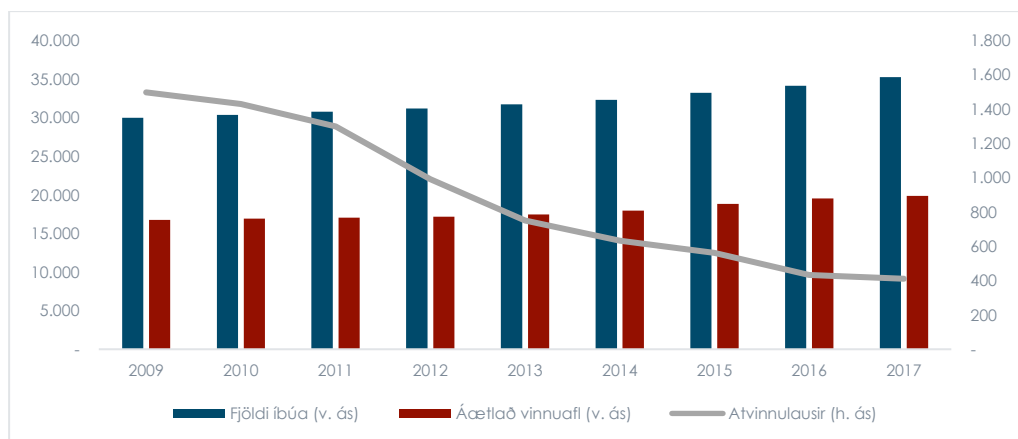
Vöxtur hefur verið í þinglýstum kaupsamningum um fasteignir í Kópavogi, jafnt of þétt frá árinu 2009. Veltan telur um 20% af heildarveltu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu. Á síðasta ári var 1.224 kaupsamningum um fasteignir þinglýst í Kópavogi sem er 145 samningum færri en árinu áður. Mynd 7 sýnir fjölda þinglýstra kaupsamninga í Kópavogi undanfarin ár og hlutfall Kópavogs af höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 7: Þinglýstir kaupsamningar í Kópavogi
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Íbúafjölgun

Íbúum hefur fjölgað hratt samhlíða mikilli uppbyggingu. Árleg fjölgun íbúa í bæjarfélaginu frá árinu 2000 var að meðaltali í kringum 2% á ári en hefur undanfarin ár verið nær 3% fjölgun 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 enn er til landrými ætlað til búsetu auk þess sem sveitarfélagið horfir til þess að þetta byggð. Mynd 8 sýnir fjölda íbúa í Kópavogi auk áætlaðs vinnuafis og fjölda atvinnulausra í bænum.

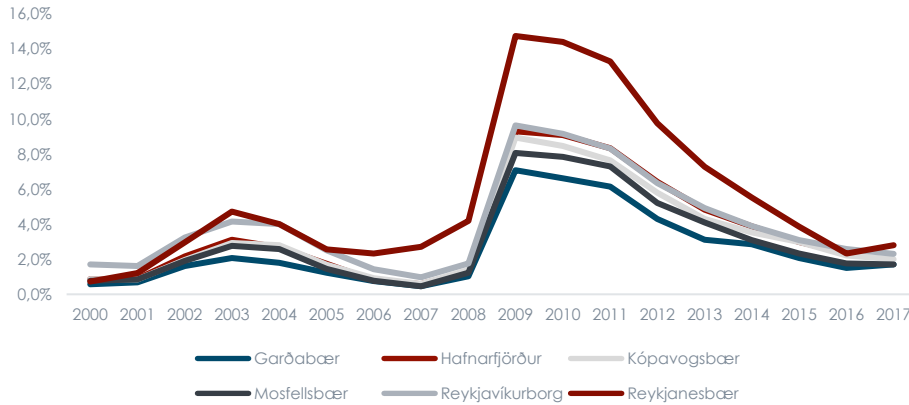


Mynd 8: Fjöldi íbúa, áætlað vinnuafli og atvinnuleysi í Kópavogi
Heimild: Vinnumálastofnun og Hagstofa Íslands

Þróun atvinnuleysis

Skráð atvinnuleysi mældist um 2% í árslok 2017 í Kópavogi og hafði þá hlutfallið lækkað lítillega á milli ára. Þróun atvinnuleysis er áhættuþáttur fyrir rekstur sveitarfélaga sem þarf að fylgjast með. Eitt helsta áhyggjuefni sveitarfélaga sem snertir vinnumarkaðinn er án efa langtímaatvinnuleysi. Einkum sá hópur fólks sem fullnýtt hefur bótarétt sinn en sveitarfélögum ber að sjá til þess að þessi hópur fái greidda lágmarksframfærslu að

þeim tíma liðnum. 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. Atvinnuleysi á svæðinu er lágt en hefur þó hækkað um 0,5 prósentustig á milli ára í Reykjanesbæ.



Mynd 9: Þróun atvinnuleysis
Heimild: Vinnuástandstofnun

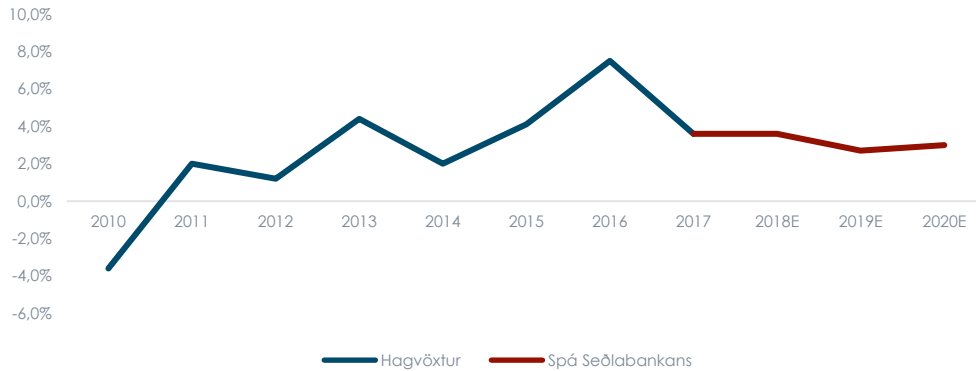
Efnahagshorfur

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 laun nokkuð undanfarin misseri og hefur það komið nokkuð skýrt fram í rekstrarafkomu margra sveitarfélaga. Líklegt er þó að þessi hækkun skili sér í hækkanði skatttekjum sé lítið til framtíðar.

Seðlabankinn gerir ráð fyrir áframhaldandi hagvexti á næstu árum. Hagvöxturinn verður þó minni en verið hefur en hámarkainu var náð árið 2016 þegar hagvöxtur nam 7,5%. 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. Verg landsframleiðsla jókst um 3,6% að raunvirði frá fyrra ári. Horfur eru á að hagvöxtur verði svipaður árið 2018 og

Einkaneysla hefur aukist hratt undanfarin ár. Mikil hækkun raunlauna, aukin atvinna, bætt eignastaða heimila og lækkun skulda hafa ýtt undir vöxtinn. Útlit er fyrir að vöxtur einkaneyslu hafi náð hámarki í fyrra er hún jókst um 7,8% frá fyrra ári. Þótt horfur séu á hægari vexti einkaneyslu í ár verður hann áfram kröftugur eða 5,8%. Dregið hefur úr vexti fjárfestingar eftir mikinn vöxt frá árinu 2014. Töluvert munar um minni fjárfestingu atvinnuveganna en hún jókst um 4,3% í fyrra en tæplega fjórðung á ári árin þrjú þar á undan. Gert er ráð fyrir samdrætti 2018. Heildarjárnmyndun jókst því um 9,3% í fyrra og hefur hlutfall hennar af landsframleiðslu hækkað úr 15,6% árið 2013 í 22,1% í fyrra.

Seðlabanki Íslands spáir áframhaldandi hagvexti á þessu og næstu árum þó hann geri ráð fyrir minnkandi hagvexti en samkvæmt Peningamálum 2018/3 spáir bankinn 3,6% hagvexti í ár, 2,7% 2019 og 3,0% 2020. Mynd 10 sýnir hagvöxt síðustu ára og hagvaxtarspá Seðlabanka Íslands.



Mynd 10: Hagvaxtaþróun og -spá
Heimild: Seðlabanki Íslands

Rekstur og eignir

Rekstrarniðurstaða

Rekstrarafgangur samstæðu Kópavogsbæjar A og B hluta á árinu 2017 var um 2.180 m.kr. Áætlun hafði gert ráð fyrir 290 m.kr. rekstrarafgangi og því er niðurstaða ársins talsvert yfir áætlun. Tekjur bæjarins voru hærrí en áætlanir gerðu ráð fyrir. Að auki skýrist munurinn að hluta til af lágrí verðbólgu en verðbætur voru um 600 m.kr. lægrí en áætlun gerði ráð fyrir.

Framlegðarhlutfall samstæðunnar var um 16% á árinu 2017 sem er svipað hlutfall og 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 2017. Áætlun gerir ráð fyrir áframhaldandi nokkuð sterku framlegðarhlutfalli og hefur það jákvæð áhrif á láns hæfismatið.

Lausafjárstaða

Samkvæmt ársreikningi 2017 er lausafjárstaða bæjarins nokkuð þröng en veltufjárhlutfallið var aðeins 0,6 um síðustu áramót. Hlutfallið er örlítið lægra en árið á undan en hefur þó styrkst töluvert frá árinu 2014 þegar það var 0,36. 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 yfir 0,8 um síðustu áramót. Tvímælalaust væri það styrkur ef veltufjárhlutfallið væri yfir 1,0 án opinna lánalína, sérstaklega 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. 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 önnur tekjuöflun. Fjárhagsáætlun Kópavogsbæjar gerir ráð fyrir að heildartekjur bæjarins verði svipaðar á árinu 2018 og þær voru á árinu 2017. Framlengt úrræði um nýtingu séreignarsparnaðar til niðurgreiðslu á fasteignalánnum lækkar tekjur Kópavogsbæjar og eykur útgjöld þar sem starfsmenn bæjarins nýta úrræðið. Tillit hefur verið tekið til þessa við gerð matsins.

Launakostnaður hefur farið hækkanandi undanfarin misseri en gert er ráð fyrir því að á árinu 2018 fari um 53% tekna bæjarins í að greiða laun og launatengd gjöld. Ef launahækkanir hjá starfsmönnum bæjarins fylgja almennum hækkanum, þá fjármagna hækkanir á almenna markaðinum hækkanir hjá starfsmönnum bæjarins. Í árslok 2017 var fjöldi starfsmanna 2.559 og mönnum þeir 1.925 stöðugildi að undanskildum vinnuskóla og nefndarstórfum.

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.

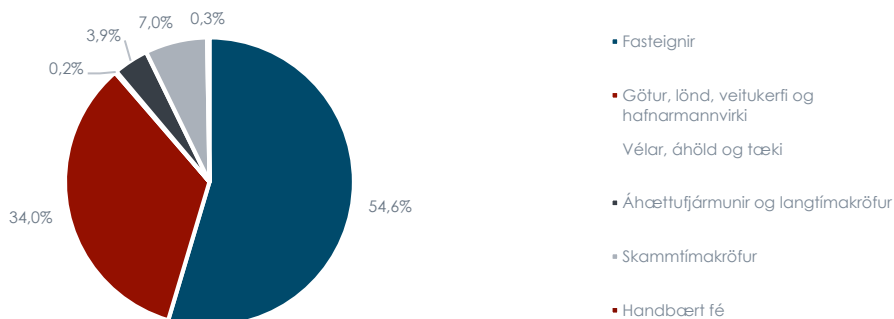
Málaflokkar	Breyting		Breyting		Breyting		Breyting	
	2017	milli ár	2016	milli ár	2015	milli ár	2014	milli ár
Félagsþjónusta	101.280	-2,5%	103.916	5,5%	98.520	4,7%	94.119	7,5%
Heilbrigðismál	52	4,0%	50	1,7%	49	-2,4%	50	-1,2%
Fræðslumál	433.489	6,7%	406.317	6,3%	382.129	10,4%	346.061	5,3%
Menningarmál	18.623	3,1%	18.060	2,8%	17.564	5,5%	16.654	6,2%
Æskulýðs- og íþróttamál	133.820	8,2%	123.646	1,1%	122.262	3,8%	117.741	6,4%
Brunamál og almannavarnir	7.475	10,8%	6.745	-0,1%	6.750	2,1%	6.609	11,7%
Hreinlætismál	12.926	25,2%	10.324	6,7%	9.679	13,3%	8.541	-0,7%
Skipulags- og byggingarmál	13.418	9,8%	12.219	10,4%	11.064	9,3%	10.121	15,7%
Umferðar- og samgöngumál	25.980	10,0%	23.629	-6,5%	25.259	7,9%	23.420	9,4%
Umhverfismál	9.461	4,7%	9.036	-6,5%	9.667	6,9%	9.046	6,7%
Atvinnumál	1.683	18,2%	1.424	-19,5%	1.768	-15,8%	2.100	-64,2%
Sameiginlegur kostnaður	80.058	62,5%	49.262	15,0%	42.854	-3,8%	44.549	7,7%
Lífeyrisskuldbindingar	19.493	-43,4%	34.436	150,9%	13.727	-22,5%	17.720	201,6%
Samtals	857.756	7,3%	799.063	7,8%	741.291	6,4%	696.730	7,4%
Íbúafjöldi	35.234	0,0%	35.234	3,2%	34.140	2,8%	33.205	2,8%

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

Heimild: Kópavogsbær

Þróun eignastöðu

Eignir bæjarins hafa aukist verulega síðast liðinn áratug. Frá og með 2009 er stærsti þáttur eignaaaukningarinnar vegna endurmats lóða og lenda en vegna breytinga á uppgjorsreglum var byrjað að færa „lóðir og lendum“ 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 62,5 ma.kr. Áður voru „lóðir og lendum“ ekki taldar með í reikningsskilum. Mynd 11 sýnir skiptingu eigna bæjarins.



Mynd 11: Skipting eigna í árslok 2017

Heimild: Kópavogur

Tafla 2 sýnir hvernig eignir Kópavogs hafa þróast frá árinu 2013-2017 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	55,5	59,6	61,2	61,9
Áhættufjármunir og langtímakröfur	1,8	1,9	1,7	2,0	2,5	2,1	2,1	2,2
Fastafjármunir samtals	56	56,3	55,6	56,7	58	61,7	63,3	64,1
Veltufjármunir								
Skammtímakröfur	1,8	1,9	2,4	4,4	4,3	1,8	1,9	1,8
Handbært fé	0,3	0,1	0,3	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
Veltufjármunir samtals	2,2	2	2,7	4,6	4,5	1,9	2,0	1,9
Eignir samtals	58,2	58,4	58,3	61,3	62,5	63,6	65,3	66,0
Veltufjárhlutfall samtals	0,4	0,4	0,6	0,6	0,6	0,3	0,3	0,4

Tafla 2: Eignir 2013-2017 og spá 2018-2020

Heimild: Kópavogur

Stofnframlög og eignarhlutir í félögum

Tafla 3 sýnir eignarhluti bæjarins í félögum í árslok 2017.

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%
Músík og saga ef	100,0%

Tafla 3: Eignarhlutir í öðrum félögum í árslok 2017

Heimild: Kópavogur

Skuldir og eigið fé

Eiginfjárstaða bæjarins er nokkuð sterk í dag. Bærinn er með 31% eiginfjárhlutfall og gera áætlanir ráð fyrir að eiginfjárhlutfall verði í kringum 34% 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. Þá má ætla að

verulegir duldir fjármunir liggja í veitukerfum bæjarins en allar eignir Vatns- og fráveitu standa í rétt um 4 milljörðum króna í bókum bæjarins.

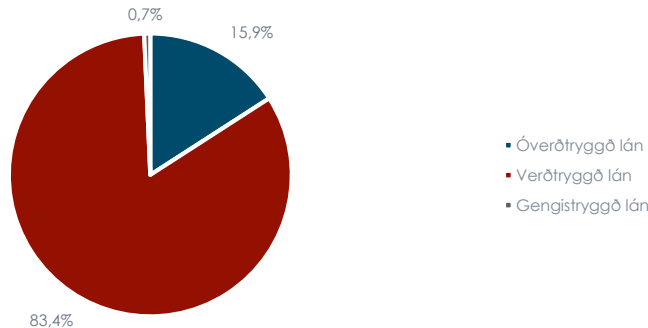
Lækkandi skuldir

Undanfarin ár hefur verið lögð áhersla á að ná niður skuldahlutfalli skv. sveitastjórnarlögum nr. 138/2011. Í árslok 2017 var hlutfallið komið niður í 133%. Árið 2016 fór hlutfallið niður í 146% og þar með undir lögboðið 150% hlutfall. Í útreikningi skuldahlutfalls skv. sveitastjórnarlögum er dregið frá skuldum m.a. núvirði 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 2020.

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	19,2	20,2	21,3
Skuldbindingar								
Lífeyrisskuldbinding	4,9	5,5	5,9	7,1	7,3	7,8	11,7	12,8
Skuldbindingar samtals	4,9	5,5	5,9	7,1	7,3	7,8	11,7	12,8
Langtímaskuldir								
Skuldir við lánastofnanir	32,1	31,0	31,4	29,7	31,5	27,8	25,5	24,9
Skuldir við eigin fyrirtæki	0	0	0	0	0	0	0,1	0,1
Langtímaskuldir samtals	32,1	31,0	31,4	29,7	31,5	27,8	25,6	25,0
Skammtímaskuldir								
Skuldir við lánastofnanir	0	0,4	0	1,2	0	0,1	1,0	1,3
Aðrar skammtímaskuldir	2	2,2	2	3,8	2,2	5,1	3,3	3,1
Næsta árs afborganir lt.skulda	3,6	3,1	1,9	2,2	2,1	2,3	1,8	1,8
Skammtímaskuldir samtals	5,6	5,7	3,9	7,2	4,3	7,6	6,1	6,3
Skuldir og skuldbindingar samtals	42,6	42,2	41,2	44,0	43,1	43,2	43,4	44,0

Tafla 4: Þróun eiginfjár og skulda
Heimild: Kópavogur

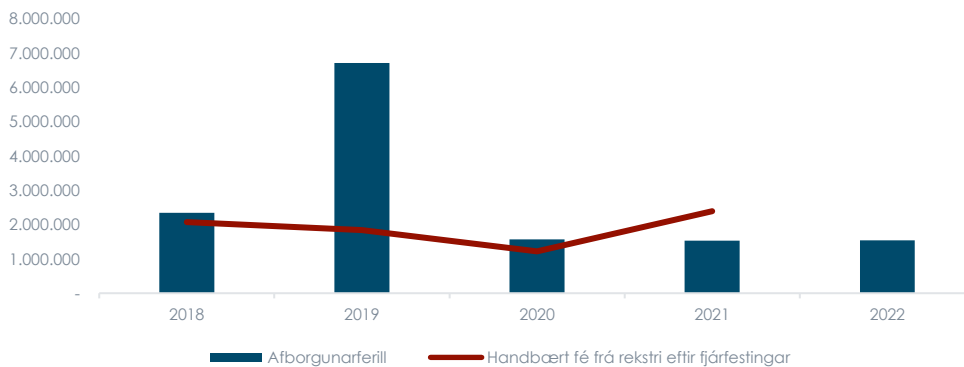
Eigið fé hefur farið vaxandi frá 2011 en skuldir að mestu staðið í stað að nafnvirði. Eins og mynd 12 sýnir er skuldsetning sveitarfélagsins að mestu í verðtryggðum ISK á föstum vöxtum. Hlutfall óverðtryggðra lána hefur aukist en gengistryggðar skuldir sveitarfélagsins eru nánast uppgreiddar. Samhliða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



Mynd 12: Samsetning langtímalána í árslok 2017
Heimild: Kópavogur

Vaxtaberandi langtímaskuldir við lánastofnanir námu rúmlega 27,8 ma.kr. í árslok 2017 og höfðu lækkað um 1,9 ma.kr. frá sama tíma árið áður. Vaxtaberandi skuldir námu 7,8x EBITDA ársins. Áætlanir bæjarfélagsins gera ráð fyrir hlutfallið fari lækkandi til ársins 2021 þegar ráðgert er að það verði komið undir 6x. 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 á þeim tíma sem áætlun nær til. 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 greiddi það lán til baka þegar sala á fyrrum höfuðstöðvum í Fannborg gekk 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. Stórir gjalddagar eru á árinu 2019 en þegar liggur fyrir hvernig verður gengið frá þeim. Reitun telur þá þróun sem hér hefur verið lýst afar jákvæða fyrir láns hæfi Kópavogs.



Mynd 13: Afborgunarferill vaxtaberandi lána
Heimild: Kópavogur

Lífeyrisskuldbindingar

Í árslok 2017 nam reiknuð lífeyrisskuldbinding 7.848 m.kr. og hafði hún þá hækkað um 687 m.kr. frá fyrra ári. Áætlað er að lífeyrisskuldbinding verði um 13,8 ma.kr árið 2021. Nú er komin inn í ársreikning aukin lífeyrissjóðsskuldbinding vegna laga nr. 127/2016 sem tóku gildi 1. júní 2017. Bærinn er búinn að ganga frá uppgjöri vegna þessa. Annars vegar voru um 640 m.kr. gjaldfærðar á árinu 2017 og 2 ma.kr. lán var tekið hjá

Lánasjóði sveitarfélaga og greidd upp skuldbinding við Brú, lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga og sú fjárhæð eignfærð sem fyrirfram greiddur kostnaður.

Áætlun og markmið

Forsendur fyrir fjárhagsáætlun sveitarfélagsins fyrir árið 2018 eru meðal annars þær að íbúum bæjarins muni fjölga um tæplega tvö prósent, sem er í takt við fjölgun síðustu ára. Horft er til kjarasamninga, bæði nýgerðra 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 fyrri ár. Áætlað er að heildartekjur verði um 1,4% lægri á árinu 2018 en á árinu 2017 og að skatttekjur hækki um tæp 11%. Við mat á fjármagnsliðum er reiknað með að verðbólga verði um 3,25% sem er örlítið hærra en spá IFS gerir ráð fyrir. En spá IFS gerir ráð fyrir að meðal verðbólga á árinu 2018 verði undir þremur 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 rekstramiðurstaða ársins því hagstæðari en áætlanir gera ráð fyrir.

Fjárfestingar

Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum á árinu 2017 voru um 2.450 m.kr. sem er aðeins hærra en árið á undan. Á næstu fjórum árum er gert ráð fyrir að fjárfestingar nemi um 1,5-4,0 mö.kr. á ári. 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 lóðaúthlutana og tekjur vegna þeirra koma á móti þeim framkvæmdum.

Sjóðstreymi (ma.ISK)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Niðurstaða ársins	1,2	0,7	0,2	1,2	0,4	0,8	0,9	1,1	1,2
Veltufé frá (til) rekstri	2,8	2,7	2,3	3,6	3,3	4,0	4,2	4,3	4,5
Handbært fé (til) frá rekstri	4,1	3,2	2,1	3,7	3,7	3,6	5,8	4,4	3,8
Fjárfestingarhreyfingar samtals	-1,1	-1,6	-0,8	-1,7	-2,4	-1,5	-4,0	-3,2	-2,4
Handbært fé eftir fjárfestingar	3	1,7	1,3	2,0	1,2	2,1	1,8	-3,2	-3,2
Tekin ný langfímalán	5,3	4,5	3,8	0	0	0	0	0	
Afborganir langfímalána	-8,4	-6,4	-4,9	-2,1	-1,4	-2,1	-1,8	-1,2	-1,4
Fjármögnunarhreyfingar samtals	-3,1	-1,9	-1,1	-2,1	-1,4	-2,1	-1,8	-1,2	-1,4
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	-0,1	-0,2	0,1	-0,1	-0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Veltufé frá rekstri/Heildareignir	4,9%	4,5%	4,0%	5,9%	5,6%	6,4%	6,5%	6,6%	6,9%
Veltufé frá rekstri/Tekjur	13,0%	11,7%	9,5%	12,8%	12,0%	12,9%	12,8%	12,6%	12,6%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	18,7%	14,3%	8,6%	13,2%	13,5%	11,7%	17,8%	12,8%	10,6%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	12,6	12,7	14,7	8,8	10,2	7,3	6,6	6,2	5,7
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	8,7	10,4	16,2	8,6	9,1	8,1	4,7	6,1	6,8

Tafla 5: Þróun sjóðstreymis

Heimild: Kópavogur

Samanburður við önnur sveitarfélög

Tafla 6 sýnir samanburð kennitalna Kópavogs við nokkur af stærstu sveitarfélögum landsins fyrir árið 2017.

Staða í árslok 2017	Kópavogur	Hafnarfjörður	Akureyri	Reykjavík	Reykjanesbær
Íbúafjöldi	35.902	29.360	18.789	126.109	17.795
Skuldaviðmið skv. reglugerð 502/2012	133%	135%	95%	108%	163%
Langfrímaskuldir / veltufé frá rekstri	9,5	9,7	5,7	7,5	6,8
Eiginfjárlutfall	31%	21%	44%	49%	24%
Veltufjárlutfall	0,6	0,9	0,9	1,1	0,9
Skatttekjur / rekstrartekjur	77%	74%	45%	49%	49%
Laun og launatengd gjöld / rekstrargjöld	63%	54%	63%	56%	45%
Rekstrarniðurstaða m.kr.	2.181	1.326	557	28.027	1.322
Handbært fé frá rekstri m.kr.	4.097	4.385	3.405	22.422	5.728

Tafla 6: Samanburður á kennitölum sveitarfélaga

Heimild: Ársreikningar viðeigandi sveitarfélaga

Ágreiningsmál

VantSENDAMálið – málaferli staðið í áratug

Kópavogsbær hefur verið birt stefna af hálfu Þorsteins Hjaltested, ábúanda Vatnsenda, þar sem gerð er krafa um að Kópavogsbær greiði honum frekari eignarnámsbætur vegna eignarnáms bæjarins á landi úr Vatnsenda árið 2007. Er aðalkrafa Þorsteins að fjárhæð kr. 5.631.000.000 en auk þess gerir Þorsteinn kröfu um viðurkenningu á tilteknum réttindum er leiða af eignarnámssátt sem aðilar gerðu 30. janúar 2007. Kópavogsbær krefst sýknu af dómkröfum Þorsteins.

Þorsteinn Hjaltested hefur tveigis áður stefnt Kópavogsbæ fyrir dóm vegna eignarnámsins árið 2007. Í bæði skiptin var máluðum vísað frá dómi. 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 alþjóðalegum 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	30,3	30,1	32,4	34
EBITDA	4,9	3,8	3,6	4,5	5,0	4,1	4,2	4,2
EBIT	3,5	2,4	2,2	3,0	3,5	2,6	2,7	2,7
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	-2,3	-1,8	-2,0	-1,8	-1,8	-2	-1,9	-1,9
Rekstrarniðurstaða	1,2	0,7	0,2	1,2	2,2	0,5	0,8	0,8
Efnahagur (ma. ISK)								
Fastafjármunir samtals	56	56,3	55,6	56,7	58,0	58,2	58,2	58,2
Veltufjármunir samtals	2,2	2	2,7	4,6	4,5	2,1	2,1	2,1
Eignir samtals	58,2	58,4	58,3	61,3	62,5	60,3	60,3	60,3
Eigið fé samtals	15,6	16,2	16,0	17,2	19,2	16,7	17,5	17,5
Skuldbindingar samtals	4,9	5,5	5,9	7,2	7,8	7,7	8,1	8,1
Langtímaskuldir samtals	32,1	31	31,4	29,7	27,8	31,6	30,4	30,4
Skammtímaskuldir samtals	5,6	5,7	5,0	7,1	7,6	4,3	4,2	4,2
Eigið fé og skuldir samtals	58,2	58,4	58,3	61,3	62,5	60,3	60,2	60,2
Vxt.br. skuldir (x)	35,7	33,6	34,3	33,1	30,3	33,7	32,4	32,4
Sjóðstreymi (ma. ISK)								
Veltufé frá (til) rekstri	2,8	2,7	2,3	3,6	3,8	3,2	3,4	3,4
Handbært fé (til) frá rekstri	4,1	3,2	2,1	3,7	4,1	3,1	3,3	3,3
Fjárfesting í varanl. rek.fjármunum	-1,8	-1,8	-1,2	2,2	-2,4	-2,5	-1,5	-1,5
Kennitölur								
EBITDA%	22%	17%	14%	16%	17%	14%	13%	12%
EBIT%	16%	11%	9%	11%	12%	9%	8%	8%
Veltufjárhlutfall	0,4	0,4	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5
Veltufé frá rekstri/Heildareignir	4,9%	4,5%	4,0%	5,9%	6,1%	5,4%	5,7%	5,7%
Veltufé frá rekstri/Tekjur	13,0%	11,7%	9,5%	12,8%	12,5%	11,2%	11,2%	11,2%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	18,7%	14,3%	8,6%	13,2%	13,5%	10,8%	10,9%	10,9%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	12,6	12,7	14,7	9,2	8,0	10,4	9,4	9,4
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	8,7	10,4	16,2	8,9	9,1	10,7	9,7	9,7
Skuldahlutfall	195%	186%	172%	157%	143%	150%	140%	140%

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.