

5. Indfrielse af gæld på ca. 855 mio. kr. (2009-31286)

Renteniveauet er i forlængelse af finanskrisen og den økonomiske afmatning faldet markant. Det gør det attraktivt at indfri gælden til By & Havn på ca. 855 mio. kr. vedrørende fremtidig grundskyld vedrørende arealerne i Nordhavnen.

INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at Økonomiudvalget godkender indfrielse af gælden til By & Havn på ca. 855 mio. kr. vedrørende fremtidig grundskyld vedrørende arealerne i Nordhavnen. Indfrielsen sker i første omgang kontant. Økonomiforvaltningen vil senere vurdere, om gælden skal konverteres og helt eller delvist finansieres af et nyt lån inden d. 31. marts 2010 med henblik på at styrke kommunens fremtidige likviditet.

Problemstilling

By & Havn (tidligere Arealudviklingselskabet I/S) har ifm. stiftelsen af selskabet i efteråret 2007 erhvervet en fordring på Københavns Kommune på 800 mio. kr. vedrørende grundskyldsmerindtægter fra arealerne i Nordhavnen. Lånet løber til 2057. Renten blev fastsat i 2007 for den første 10-årige periode frem til 2017 og er på 4,267 % p.a. Renten tillægges hovedstolen og afdrages med merindtægter fra grundskylden. Da afdragene indtil nu har været meget små er gælden efterhånden vokset til ca. 855 mio. kr. Såfremt afdragene frem til 2017 fortsat er meget små kan gælden vokse til op mod 1.200 mio. kr. i 2017.

Siden gælden til By & Havn blev stiftet i 2007 er renteniveauet faldet meget markant som følge af pengepolitiske lempelser ifm. finanskrisen og som følge af, at inflationsforventningerne er stærkt dæmpet p.g.a. den økonomiske afmatning. Det betyder, at Københavns Kommune med fordel kan indfri gælden og enten betale den kontant eller refinansiere gælden helt eller delvist med et nyt lån

Løsning

Gælden til By & Havn er rentemæssigt relativt dyr sammenlignet, hvad kommunen kan anbringe likviditet til f.eks. på bankindestående eller korte sikre obligationer.

Forrentningen på almindeligt bankindestående er kommet ned på et meget lavt niveau. I maj måned 2009 var forrentningen af kommunens indestående i Nordea på gennemsnitligt ca. 1,6 %. Ved køb af korte, sikre obligationer for en del af bankindeståendet, vil der p.t. kunne opnås en rente på maksimalt 2,8 - 2,9 % p.a.

Der er derfor en betydelig besparelse for kommunen ved at indfri gælden. Selvom der senere eventuelt vil ske en vis stigning i renten er indfrielsen fortsat attraktiv, idet renten skal stige ganske betydeligt for at nå op på samme niveau som renten på den eksisterende gæld. Ud fra det finansielle markeds vurdering af udviklingen i renten i de kommende år, herunder en forventning om en vis stigning, kan nutidsværdien af de årlige rentebesparelser ved indfrielse frem til 2017 opgøres til ca. 100 mio. kr.

De fremtidige merindtægter fra grundskyldsindtægterne vedrørende Nordhavnen vil efter indfrielse af gælden tilfalde kommunekassen.

Da kommunen for tiden har en høj kassebeholdning kan indfrielsen af gælden til By & Havn med fordel ske kontant, i hvert fald i første omgang.

Kassebeholdningen ventes dog at falde i de kommende år som følge af bl.a. modregning i bloktilskud og finansiering af Nordhavnsvejen. Den reelle kasse er senest opgjort til 180 mio. kr.

Derfor vil Økonomiforvaltningen nøjere vurdere og senere indstille til Økonomiudvalget, om indfrielsen af gælden senere skal finansieres helt eller delvist med et nyt lån med henblik på at styrke kommunens fremtidige likviditet.

En evt. refinansiering med et lån skal ifølge lånebekendtgørelsens regler for kommunal låntagning ske i samme kalenderår som indfrielsen af gælden eller senest 31. marts i det efterfølgende år - ellers mistes retten til at optage lånet.

Videre proces

By & Havn adviseres om den snarlige indfrielse af gælden.

Gælden indfries kontant.

Økonomiforvaltningen vil nøjere vurdere og senere indstille til Økonomiudvalget, om indfrielsen af gælden senere skal finansieres helt eller delvist med et nyt lån inden d. 31. marts 2010.

Claus Juhl

Bjarne Winge

bilag

