



Bilag 1. Forudsætninger ved beregning af omlægning af grundskyldsgæld på ca. 2,5 mia. kr.

Beregninger af eksisterende gæld og nyt lån

Nedenfor i tabel 1 er ydelsesprofilerne på den eksisterende gæld og på det nye lån (50 % fast rente, 50 % variabel rente) opstillet for perioden år 2011-2044.

Den forventede ydelsesprofil på den nuværende grundskyldsgæld til By & Havn fremgår af kolonne a. Der antages en rente på 4,267 % frem til og med 2017, og herefter 4 % p.a. i resten af løbetiden. I kolonne b er ydelsen på det nye lån beregnet, og i kolonne c er der forskellen på de to ydelsesprofiler

Ydelsen for det nye lån er – i hvert fald de første år – højere end for den nuværende gæld. Og løbetiden er betydeligt kortere. I modsætning til den nuværende gæld, der er stigende, vil en omlægning betyde, at gælden begynder at blive nedbragt med det samme.

Samlet forventes det, at der bliver betalt ydelser frem til og med år 2044 på den eksisterende gæld på 5.591 mio. kr. Og 3.757 mio. kr. på det nye lån. Altså en forskel på 1.834 mio. kr.

Der er en forventet gevinst – beregnet som nutidsværdi af forskellen på betalingsstrømmen mellem den nuværende gæld og det nye lån – på

08-08-2010

Sagsnr.
2010-86057

Dokumentnr.
2010-528823

Sagsbehandler
Hans M.S. Christensen

Center for Økonomi

Rådhuset, 2. sal, 40
1599 København V

Telefon
3366 4179

E-mail
HMSC@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800206

www.kk.dk

332 mio. kr. ved at omlægge gælden.

Rente på nyt lån

Fsva. den del af det nye lån, der har en fast / lang rente har Kommunekredit indikeret en rente på ca. 3,1 % p.a. for et 25-årigt annuitetslån, hvor renten fastlåses for en 10-årig periode ad gangen. Hvis renten fastlåses for blot en 5-årig periode er renten ca. 2,4 % p.a.. Skal renten fastlåses for 25 år, altså hele lånets løbetid, indikerer Kommunekredit en rente på ca. 3,7 % p.a.

I beregningerne antages det, at den faste rente fastsættes for en 10-årig periode. I dette eksempel forudsættes renten fastsat for en 10-årig periode på ca. 3,1 % p.a. Det forudsættes, at renten efter de første 10 år efterfølgende er på 4 % p.a.

Afdraget på den variable del af lånet lægges fast med udgangspunkt i et 25-årigt annuitetslån som var det med en fast rente på 4 %. D.v.s. de løbende afdrag lægges fast for en 25-årig periode, men renten vil være variabel.

I praksis forventes et variabelt lån at have 4 årlige terminer - der betales ydelser 4 gange om året, og renten fastsættes på ny ved hver termin. Det første år estimeres renten til at være på ca. 1,2 % p.a., og den antages gradvist at stige til 4 % p.a. i 2025 og derefter holde sig på 4 % p.a. løbetiden ud.

Tabel 1. Ydelsesprofil m.m.

År	Nuværende gæld		
	a) Ydelse	b) Ydelse	c) Forskel i likviditetstræk
2011	57	118	-61
2012	61	122	-61
2013	66	126	-61
2014	70	136	-66
2015	75	140	-64
2016	81	143	-62
2017	87	145	-59
2018	93	147	-54
2019	100	148	-49
2020	107	149	-43
2021	114	156	-41
2022	123	157	-34
2023	132	158	-26
2024	141	159	-18
2025	151	159	-8
2026	162	159	3
2027	174	159	14
2028	186	159	27
2029	200	159	40
2030	202	159	43
2031	206	159	47

2032	210	159	51
2033	214	159	55
2034	219	159	59
2035	223	159	64
2036	227		227
2037	232		232
2038	237		237
2039	241		241
2040	246		246
2041	251		251
2042	256		256
2043	261		261
2044	186		186
I alt	5.591	3.757	1.834
Nutidsværdi		332	

Ved beregningen af gevinsten på 332 mio. kr. anvendes nutidsværdien som forskellen på betalingsstrømmene tilbagediskonteret med en rente på 3,75 % p.a. Det er den rente det vurderes, at kommunen ville skulle betale for et fast forrentet lån med en tilsvarende løbetid.