



Notat

Til Økonomiudvalget

Orientering om ny kalkulationsrente ved udskydelse og frikøb ifm. tilbagekøbsrettigheder

Resumé

Økonomiudvalget orienteres om, at kalkulationsrenten ved beregning af beløb for udskydelse og frikøb af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder udgør 0,8 % pr. 1. april 2025. Værdien af kommunens portefølje af tilbagekøbsrettigheder påvirkes ikke, idet den efter gældende regnskabsprincipper bliver opgjort pr. 31. december 2019.

Sagsfremstilling

Borgerrepræsentationen besluttede den 4. maj 2023, jf. indstillingen "Ændring af beregningsperiode" (2023 - 012202), at den periode, som ligger til grund for beregning af kommunens kalkulationsrente ved udskydelse og frikøb af tilbagekøbsrettigheder fra den 1. april 2023 skulle ændres fra fem til ti år.

I den forbindelse oplyste Økonomiforvaltningen i bilag 1 til indstillingen, at forvaltningen fremover ville orientere Økonomiudvalget om den kalkulationsrente, der er gældende pr. 1. april.

På baggrund af udviklingen på rentemarkederne m.m. udgør kalkulationsrenten 0,8 % for beregningsåret 2024 gældende fra 1. april 2025 til 31. marts 2026 (mod 0,7 % i beregningsåret 2024).

Den nye kalkulationsrente er oplyst på kommunens hjemmeside fra den 1. april 2025.

Den nye højere kalkulationsrente medfører, at et frikøb fra Københavns Kommunes tilbagekøbsret bliver billigere end året før, men at en udskydelse af tilbagekøbsretten bliver dyrere.

Bilag 1 og 2 illustrerer effekten af renteændringen ved at indsætte renten for det gamle år hhv. det nye år i et almindeligt tilbuds-brev vedrørende en konkret ejendom. Der er beregnet beløb for frikøb og for udskydelser med samme tidshorizont, men på baggrund af henholdsvis den nye kalkulationsrente for 2025 (0,8%) og sidste års kalkulationsrente (0,7%).

1-04-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 6024

Dokumentnummer i F2
7539006

Sagsnummer eDoc
2025-0087475

Sagsbehandler
Martin Hasforth-Harms

Baggrunden for, at værdierne for frikøb og udskydelse bevæger sig modsat hinanden ved renteændringer, er følgende:

Værdien af et frikøb bliver opgjort ved en tilbagediskontering (med kalkulationsrenten) af differencen mellem en ejendoms værdi og tilbagekøbssummen fra tilbagekøbsåret og til frikøbsåret. Jo højere renten er, jo mere diskonteres beløbet og jo billigere bliver et frikøb alt andet lige.

Værdien af en udskydelse bliver opgjort ved at fastlægge forskellen mellem den tilbagediskonterede værdi af tilbagekøbsretten for kommunen i henholdsvis det gældende tilbagekøbsår og i det udskudte tilbagekøbsår. Da kalkulationsrenten er årsagen til, at der er en forskel i ejendomsværdierne mellem de forskellige år, falder og stiger denne forskel med fald og stigninger i renten.

Økonomi

Ændring af kalkulationsrenten fra 0,7% til 0,8% pr. 1. april 2025 vil ikke påvirke regnskabsværdien af kommunens tilbagekøbsrettigheder, der efter gældende regnskabsprincipper bliver opgjort pr. 31. december 2019.

Videre proces

Økonomiforvaltningen orienterer årligt Økonomiudvalget om den kalkulationsrente, der er gældende pr. 1. april.

Bilag

Bilag 1: Regneeksempel (0,7%)

Bilag 2: Regneeksempel (0,8%)



Beregningsår 2025

Ejendommen matr.nr. 1168 Utterslev, København, ejerlejlighedsnr. 13, Mågevej 56, 3., 2400 København NV - Københavns Kommunes tilbagekøbsret

18. marts 2025

Sagsnummer
2025-0039006

Dokumentnummer
2025-0039006-15

Retningslinjerne for frikøb og udskydelse fremgår af vedlagte bilag.

*

Deklaration

Ifølge deklARATION tinglyst den 04-07-1936, kan Københavns Kommune tidligst i år 2030 tilbagekøbe ejendommen for 677 kr. uden tillæg for bygningernes værdi.

Ejendommens vurdering

Ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 04-03-2025 er ejendommen vurderet til ejendomsværdi 2.017.000 kr., heraf grundværdi 1.306.000 kr. Ejendomsværdien bruges til at beregne beløbet for udskydelse.

Beløb for udskydelse

	Beløb i kr.	Tinglysningsafgift	I alt kr.
Frikøb	1.947.210	0	1.947.210
Udskydelse til år 2095	709.847	1.850	711.697
Udskydelse til år 2060	367.677	1.850	369.527
Udskydelse til år 2057	334.274	1.850	336.124
Udskydelse til år 2050	253.561	1.850	255.411

Kontoret for Selskaber og
Rettigheder
Københavns Rådhus
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800312

Ved beregningen af beløbet for udskydelse indgår tre elementer:

1) den offentlige ejendomsvurdering, 2) beregningsåret og 3) kalkulationsrenten.

Ad 1) den offentlige ejendomsvurdering

Beløbet for udskydelse beregnes ud fra den senest offentliggjorte offentlige ejendomsvurdering.

Hvis den offentlige ejendomsvurdering ændres eller reguleres, inden betalingen er modtaget hos os, skal beregningen også ændres, og dette tilbud vil derfor ikke længere være gældende.

Hvis du herefter fortsat ønsker at udskyde tilbagekøbsretten, skal du derfor anmode os om et nyt tilbud, der så vil blive beregnet på grundlag af den nye offentlige ejendomsvurdering.

Ad 2) beregningsåret

Da kommunens tilbagekøb ifølge deklARATIONEN kan ske i april måned i tilbagekøbsåret, beregnes beløbet for udskydelse ud fra et beregningsår, der løber fra 1. april til 31. marts.

Ad 3) kalkulationsrenten

Kalkulationsrenten i indeværende beregningsår er 0,7 %.

Beregning af udskydelsesbeløb

$$\text{Udskydelse - beløb} = \frac{(\text{off. ejendomsvurdering} - \text{tilbagekøbssum})}{(1 + r)^{n1}} - \frac{(\text{off. ejendomsvurdering} - \text{tilbagekøbssum})}{(1 + r)^{n2}}$$

r betegner kalkulationsrenten, $n1$ betegner antal år til det eksisterende tilbagekøbsår, og $n2$ betegner antal år til det nye tilbagekøbsår.

Hvis den offentlige ejendomsvurdering ikke ændres, gælder beløbet til og med den førstkommande 31. marts.



Beregningsår 2025

Ejendommen matr.nr. 1168 Utterslev, København, ejerlejlighedsnr. 13, Mågevej 56, 3., 2400 København NV - Københavns Kommunes tilbagekøbsret

18. marts 2025

Sagsnummer
2025-0039006

Dokumentnummer
2025-0039006-15

Retningslinjerne for frikøb og udskydelse fremgår af vedlagte bilag.

*

Deklaration

Ifølge deklARATION tinglyst den 04-07-1936, kan Københavns Kommune tidligst i år 2030 tilbagekøbe ejendommen for 677 kr. uden tillæg for bygningernes værdi.

Ejendommens vurdering

Ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 04-03-2025 er ejendommen vurderet til ejendomsværdi 2.017.000 kr., heraf grundværdi 1.306.000 kr. Ejendomsværdien bruges til at beregne beløbet for udskydelse.

Beløb for udskydelse

	Beløb i kr.	Tinglysningsafgift	I alt kr.
Frikøb	1.937.570	0	1.937.570
Udskydelse til år 2095	783.259	1.850	785.109
Udskydelse til år 2060	411.967	1.850	413.817
Udskydelse til år 2057	375.059	1.850	376.909
Udskydelse til år 2050	285.430	1.850	287.280

Kontoret for Selskaber og
Rettigheder
Københavns Rådhus
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800312

Ved beregningen af beløbet for udskydelse indgår tre elementer:

1) den offentlige ejendomsvurdering, 2) beregningsåret og 3) kalkulationsrenten.

Ad 1) den offentlige ejendomsvurdering

Beløbet for udskydelse beregnes ud fra den senest offentliggjorte offentlige ejendomsvurdering.

Hvis den offentlige ejendomsvurdering ændres eller reguleres, inden betalingen er modtaget hos os, skal beregningen også ændres, og dette tilbud vil derfor ikke længere være gældende.

Hvis du herefter fortsat ønsker at udskyde tilbagekøbsretten, skal du derfor anmode os om et nyt tilbud, der så vil blive beregnet på grundlag af den nye offentlige ejendomsvurdering.

Ad 2) beregningsåret

Da kommunens tilbagekøb ifølge deklARATIONEN kan ske i april måned i tilbagekøbsåret, beregnes beløbet for udskydelse ud fra et beregningsår, der løber fra 1. april til 31. marts.

Ad 3) kalkulationsrenten

Kalkulationsrenten i indeværende beregningsår er 0,8 %.

Beregning af udskydelsesbeløb

$$\text{Udskydelse - sbeløb} = \frac{(\text{off. ejendomsvurdering} - \text{tilbagekøbssum})}{(1 + r)^{n1}} - \frac{(\text{off. ejendomsvurdering} - \text{tilbagekøbssum})}{(1 + r)^{n2}}$$

r betegner kalkulationsrenten, $n1$ betegner antal år til det eksisterende tilbagekøbsår, og $n2$ betegner antal år til det nye tilbagekøbsår.

Hvis den offentlige ejendomsvurdering ikke ændres, gælder beløbet til og med den førstkommande 31. marts.