



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Økonomiforvaltningen

Center for Økonomi og HR, afsnit 1

**NOTAT**

## **Til Økonomiudvalget (Aflæggerbordet)**

11-10-2010

### **Opfølgning på omlægning af grundskyldsgæld m.m.**

Sagsnr.  
2010-86057

Dokumentnr.  
2010-693775

Sagsbehandler  
Hans M.S. Christensen

#### **Større forventet gevinst ved gældsomlægningen**

Borgerrepræsentationen besluttede på møde d. 2. september 2010 at følge ØKF's indstilling om indfrielse af kommunens grundskyldsgæld til By & Havn vedr. Ørestaden på ca. 2,5 mia. kr.

Indfrielsen finansieres ved optagelse af et annuitetslån med længst mulig løbetid indenfor de gældende regler, dvs. 25 år., og at lånet fordeles med ca. 50 pct. variabel rente og ca. 50 pct. fast for en 10-årig periode ad gangen.

Den forventede gevinst for kommunen blev i indstillingen vurderet at blive på ca. 330 mio. kr. opgjort som nutidsværdi af forskellen på betalingsstrømmene mellem gælden til By & Havn og det nye lån, og med en forudsætning om en kalkulationsrente på 3,75 %, og at renten på den faste del af lånet var antaget at være på ca. 3,1 % p.a.

Indfrielsen af gælden til By & Havn og optagelsen af nye lån hos Kommunekredit blev eksekveret d. 20. september i år.

Siden indstillingen fra ØKF blev udarbejdet var der fortsat rentefald

**Center for Økonomi**

Rådhuset, 2. sal, 39  
1599 København V

Telefon  
3366 4179

E-mail  
HMSC@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800206

www.kk.dk

frem til gældsoplægningen: Det betød, at renten på det faste lån blev fastlagt til 2,587 % p.a. – altså væsentligt lavere end oprindelig antaget.

Det betyder, at den forventede gevinst ved låneoplægningen bliver højere end først antaget: Med en konservativ forudsætning om uændret kalkulationsrente på 3,75 % svarer den lavere lånerente til en forventet gevinst for kommunen på ca. 450 mio. kr.

### **Vurdering af evt. køb af de bagvedliggende Kommunekreditobligationer.**

Det blev ifm. behandling af gældsoplægningen i Økonomiudvalget kort berørt, hvorvidt det kunne være en fordel for kommunen at købe nogle af de bagvedliggende Kommunekreditobligationer.

Tidligere har kommunen købt ”egne” særskilte obligationsserier udstedt via Kommunekredit.

Det har været konstruktioner, der har haft til formål at sikre, at kommunens låneramme blev udnyttet selvom der ikke var behov for det. Havde kommunen ikke optaget obligationslån i de pågældende år, ville muligheden for at optage lån indenfor lånerammen være mistet iflg. de gældende regler. Formålet har så været, at skulle kommunen senere få et finansieringsbehov ville dette kunne dækkes ved salg af obligationerne. Og ved at eje ”egne” obligationer har kommunen ikke haft kurs-/renterisiko, da renteindtægterne har modsvaret renteudgifterne.

En tilsvarende konstruktion ifm. lånoptagelsen i tilknytning til indfrielsen af gælden til By & Havn ville indebære erhvervelse af obligationer vedr. det faste lån i form af obligationer med en 10-årig løbetid. Sådanne obligationer vil, sammenlignet med korte obligationer, have en høj varighed på anslået 7-8 – altså være temmelig følsom overfor renteændringer: En rentestigning på 1 %-point, vil give et kurstab på 7 - 8 %. Skulle kommunen have behov for at sælge f.eks. for 100 mio.kr. af sådanne obligationer, svarer det til et kurstab på 7-8 mio. kr., hvis renten var steget 1 %. Det vurderes, at den større risiko ved sådanne Kommunekreditobligationer gør dem uegnede for kommunen til placering af midler for en kort periode – f.eks. som alternativ til bankindestående. Ved placering af midler for en længere periode, vurderes placering i investeringsforeningen at kunne give det bedste forhold mellem afkast og risiko.