



Notat

Til Christina Olumeko (Å)

Politikersvar vedr. By & Havns gæld

I e-mail den 18. oktober 2022 har du stillet Økonomiforvaltningen følgende:

Spørgsmål

1. Jeg vil gerne anmode om en oversigt over By & Havns gældsportefølje, fordelt på låntype, långiver samt renteniveau.
2. Jeg vil gerne anmode om en oversigt over udviklingen i By & Havns gæld i perioden fra 2017 til og med dags dato.
3. Hvordan forventer Økonomiforvaltningen, at kombinationen af stigende renter og faldende ejendomspriser vil påvirke By & Havns økonomi?

Økonomiforvaltningens svar

For så vidt angår spørgsmålene 1 og 2 fremgår de ønskede oplysninger af By & Havns årsrapport 2021, som er offentlig tilgængelig på selskabets hjemmeside og som har været forelagt Borgerrepræsentationen til orientering den 2. juni 2022.

Ad 1.

I henhold til den særlige stiftelseslov for By & Havn (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets lånoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der evt. omlægges ved brug af bl.a. renteswaps, så der opnås den ønskede risikoprofil for rentetype og løbetid. Angivelsen "Kreditinstitutter" betyder således i realiteten Nationalbanken.

Økonomiforvaltningen er ikke i besiddelse af en oversigt over de enkelte lån og de enkelte låns respektive renter. Det kan dog oplyses, at den gennemsnitlige forrentning af selskabets rentebærende gæld i 1. halvår 2022 har været 5,04 % mod et budget på 2,1 %.

Af nedenstående figurer fra Årsrapport 2021 fremgår:

01-11-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 16333

Dokumentnummer i F2
2138124

Sagsnummer eDoc
2022-0337256

Sagsbehandler
Allan Nicolas Jørgensen

- Figur 1: Den samlede rentebærende gældsforpligtelse opgjort til dagsværdi fordelt på kreditortyper.
- Figur 2: Målsætningen for rentefordeling samt aktuelle rentefordeling pr. 31.12.2021.

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2021

Note 21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	14.522.050
Derivater	942.984
Leasingforpligtelser	43.578
Gæld til Københavns Kommune	753.866
Gældsforpligtelser i alt	16.262.478

Figur 1 - Gældsforpligtelse (dagsværdi)

Pct. af nettogæld:	Ramme	31. dec. 2021
Variabelt forrentet gæld (under 1 år)	0-40 pct.	21,7 pct.
Fast forrentet gæld (over 1 år)	30-60 pct.	40,1 pct.
Indekseret gæld (realrentebaseret)	20-40 pct.	38,2 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

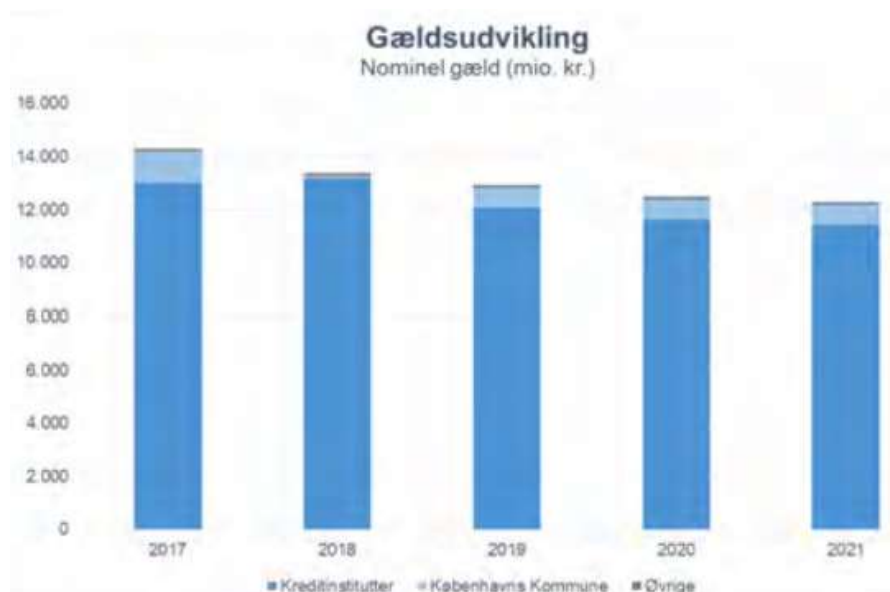
Pct.:	31. dec. 2021
DKK	90,8
EUR	9,2
Total	100,0

Figur 2 - Rentefordeling

Ad 2.

Af nedenstående tabel 3 fremgår udviklingen i selskabets gæld i nominelle termer. Begrebet "nominel gæld" betyder dagsværdi/markedsværdi af gælden reguleret for kursværdireguleringer og likvide beholdninger.

Tabellen viser, at den nominelle gæld i perioden 2017-2021 er reduceret fra 14,2 til 12,2 mia. kr.



Figur 3 - Gældsudvikling 2017-2021 (nominel gæld)

Ad 3

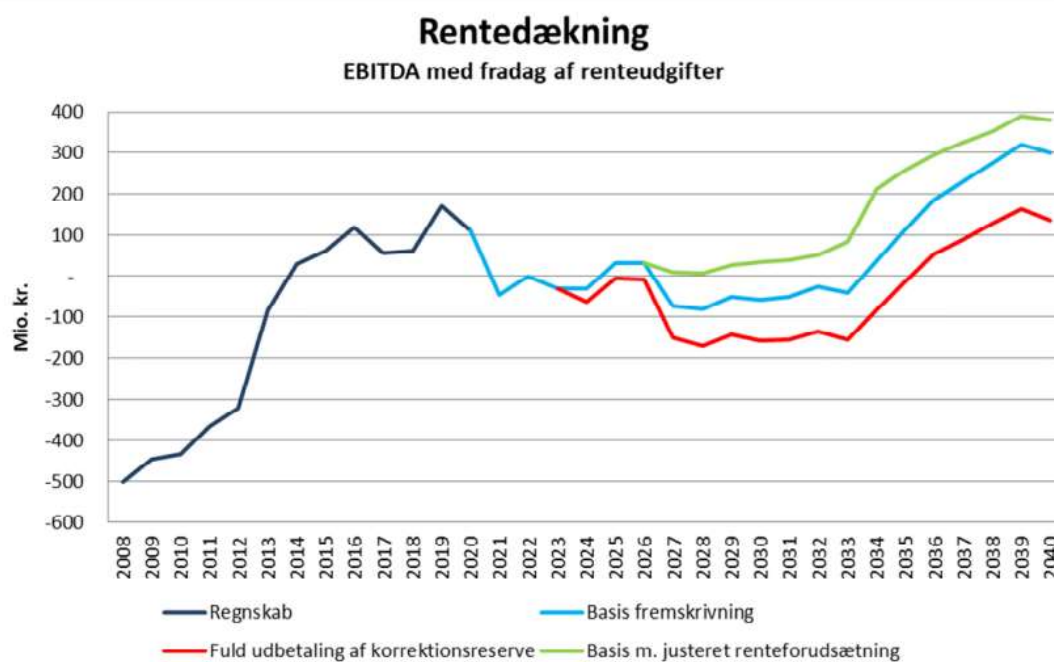
Der er ikke på nuværende tidspunkt konstateret prisfald af betydning på byggeretter i By & Havns udviklingsområder. Måtte priserne på byggeretter falde til lavere niveauer end forudsat i selskabets langtidsbudgetter, er strategien at indstille salg og afvente bedre tider. Denne strategi har selskabet tidligere fulgt med succes.

Strategien er optimal, når pengestrømmen fra selskabets primære drift kan dække de løbende renteudgifter. Selskabet har i perioden 2014-2020 lykkedes hermed. I 2021 blev den positive tendens afbrudt og dette fortsætter tilsyneladende ind i de kommende år.

Blandt andet investeringer i renovering og modernisering af udlejningsporteføljen skal bidrage til at styrke driftsindtægterne og på sigt igen muliggøre rentedækning.

Nedenstående figur 4 stammer fra By & Havns senest offentliggjorte notat om langtidsbudgettet (december 2021).

Det fremgår, at stabil rentedækning er afhængig af bl.a. udviklingen i renten i forhold til budgetteret (blå kurve - rente 5%) eller Finansministeriets renteforventning (grøn kurve 4%) samt om yderligere udbetaling af korrektionsreserve til Sydhavnsmetroen viser sig nødvendigt (rød kurve).



Figur 4 – scenarier for rentedækning

På baggrund af ovenstående er det forventningen, at stabil rentedækning vil være udfordrende i de kommende år 10-15 år. Dette vil forventeligt medføre en stigning i selskabets gæld.

Bilag
Ingen.