

## Mat á skuldaþoli

<b>Dagsetning:</b>	19.12.2006
<b>Höfundur:</b>	Ásmundur Helgi Steindórsson, ráðgjafi ParX
<b>Móttakandi:</b>	Pórður Kristleifsson f.h. Sveitarfélagsins Álftaness

## Mat á skuldaþoli Sveitarfélagsins Álftaness

Að beiðni Pórðar Kristleifssonar skrifstofustjóra Sveitarfélagsins Álftaness hefur verið framkvæmt mat á skuldaþoli sveitarfélagsins út frá samningum við

- Fasteign hf um sölu á íþróttaaðstöðu og leigu á endurbættri aðstöðu með nýbyggingum
- Orkuveitu Reykjavíkur um kaup, uppbyggingu og rekstur fráveitu Álftaness
- Fagraás vegna makaskipta á landspildum í sveitarfélaginu.

Útreikningar byggjast á drögum að fjárhagsáætlun sem er í vinnslu og hefur ekki hlotið formlegt samþykki. Við útreikninga og framsetningu eru sýnd gögn allt frá árinu 2005 til 2010. Ástæða þess er að þannig er beta að átta sig á þróun hinna ýmissu þátta og auðveldara að greina óeðlileg frávik í fjárhagnum.

Eins og kom fram hér fyrir ofan þá eru umræddir samningar sala Sveitarfélagsins Álftaness á íþróttaaðstöðu fyrir 587.650.000 kr. til Fasteignar hf. Fasteign mun framkvæma stækkun á íþróttaaðstöðu og byggja nýja sundlaug. Gert er ráð fyrir að sú framkvæmd muni kosta 725 milljónir króna. Ef sveitarfélagið ákveður að stækka sjálft íþróttahúsið þá er gert ráð fyrir því að það kosti 780 milljónir króna. Samningur um kaup Orkuveitu Reykjavíkur, uppbyggingu og rekstur fráveitu sveitarfélagsins. Áætlað söluverð er 57,5 milljónir króna. Og samningur vegna makaskipta á landspildum í sveitarfélaginu. Sveitarfélagið greiðir fyrir landspildurnar með 11.000 fermetrum af íbúðarfermetrum. Fermeterinn er metinn á 30 þúsund krónur á samningsdegi miðað við bygginavísitölu.

Sveitarfélög hafa tvær meginleiðir við framkvæmdir. Annars vegar að framkvæma sjálfir og hins vegar að semja við annan aðila um að annast framkvæmdir og leigja aðstöðu af viðkomandi eins og raunin er með fyrirhugaða íþróttaaðstöðu. Þessar leiðir hafa ólík áhrif á ársreikning sveitarfélagsins. Sú leið að sem hér er valinn hefur þau áhrif að skuldir sveitarfélagsins lækka við sölu íþróttamannvirkja og það sama á við um eignir. Nýframkvæmdir vegna stækkunar íþróttahúss og byggingar sundlaugar verða ekki eignfærðar hjá sveitarfélaginu og ekki verður um skuldsetningu að ræða. Kostnaður vegna framkvæmda kemur því fram sem leiga í rekstrarreikningi og framlegð sveitarfélagsins lækkar sem því nemur.

## Forsendur eru eftirfarandi:

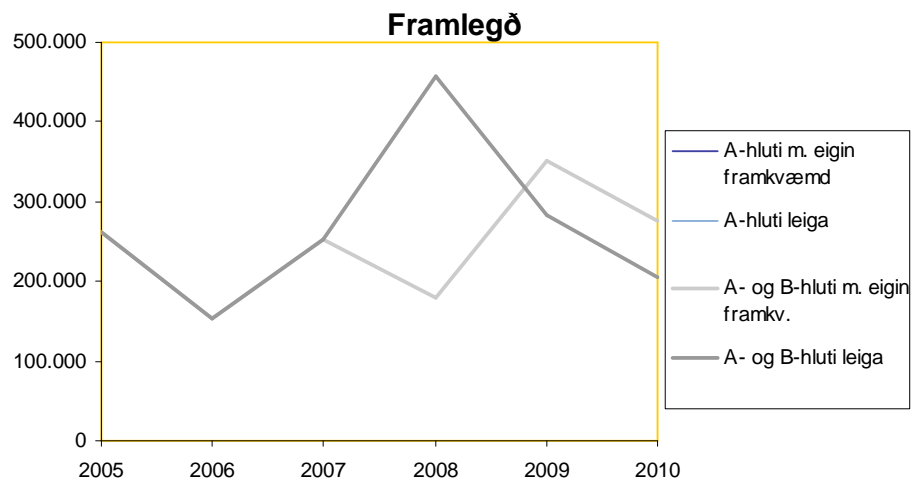
- Áætlanir eru á föstu verðlagi en samningur er bundinn við EUR (55%) og vísitölu neysluverðs (45%).
- Gert er ráð fyrir því að útgjöld og afborganir lána greiðist jafnt yfir árið.
- Miðað er við að öll lán beri 4,2% raunvexti og að endurgreiðslutími lána sé 20 ár.

## Skýringar:

- *Framlegð* er mismunur skatttekna og reksturs málaflokka.
- *Nettóskuldir* er það kallað ef skuldir eru hærri en peningalegar eignir (útistandandi kröfur o.s.frv.)
- *Skuldaþol* sýnir hversu háum skuldum sveitarfélagið getur greitt af ef það notar alla áætlaða framlegð sína í 20 ár til þess að greiða skuldir sem bera 4,2% vexti, þ.e. framkvæmir ekkert. Miðað er við framlegð skv. áætlun sveitarfélagsins og gert er ráð fyrir að framlegð síðasta árs í áætlun endurspegli framlegð til framtíðar.
- *Skuldaþolshlutfall* er hlutfall skulda sveitarfélagsins í dag af skuldaþolinu. Takmarkið er að hafa hlutfallið sem lægst.
- *Nettóskuldaþolshlutfall* er hlutfall nettóskulda af skuldaþoli. Takmarkið er að hafa þetta hlutfall sem lægst og það á að vera nokkru lægra en skuldaþolshlutfallið.
- *Nettóskuldaþolshlutfall m.v. 50% framlegðar* í framkvæmdir segir okkur hversu mikið við skuldum í hlutfalli við það sem við getum skuldað, ef við notum helming framlegðarinnar í framkvæmdir, að teknu tilliti til þess að peningalegar eignir fái að fullu greiddar.
- *Endurgreiðslutími skulda* segir okkur hversu mörg ár það tekur sveitarfélagið að greiða þær skuldir sem það ber í dag, miðað við að allar skuldir beri 4,2% vexti. Endurgreiðslutíminn er reiknaður út frá framlegð hvers árs.
- *Endurgreiðslutími nettóskulda* segir það sama og endurgreiðslutími skulda, nema hvað hér höfum við gert ráð fyrir því að allar peningalegar eignir fái greiddar m.v. bókfærða stöðu og því er þessi tími styttri.

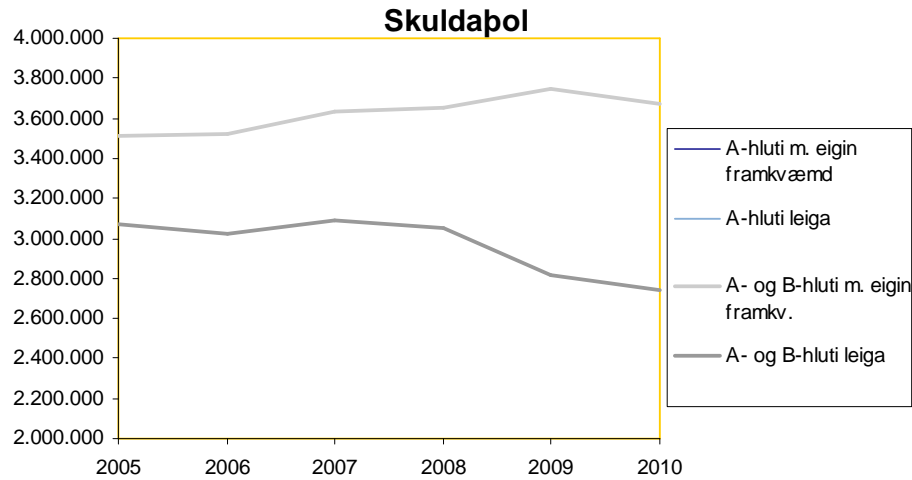
## Helstu niðurstöður

Á mynd 1 sést áætluð þróun framlegðar sveitarfélagsins frá 2005-2010. Framkvæmdin á sér stað árið 2008 og þar sjást áhrif hennar á framlegð. Framlegðin hækkar umtalsvert árið 2008 vegna sölu íþróttamannvirkja en strax á næsta ári er hún orðin lægri vegna leigugreiðslna sem eru áætlaðar rúmar 108 milljónir króna á ári. Rétt er að taka fram að tekjur af hlutabréfa eign eru ekki reiknaðar inn í framlegðar útreikninga þar sem þær heira undir fjármagnsliði.



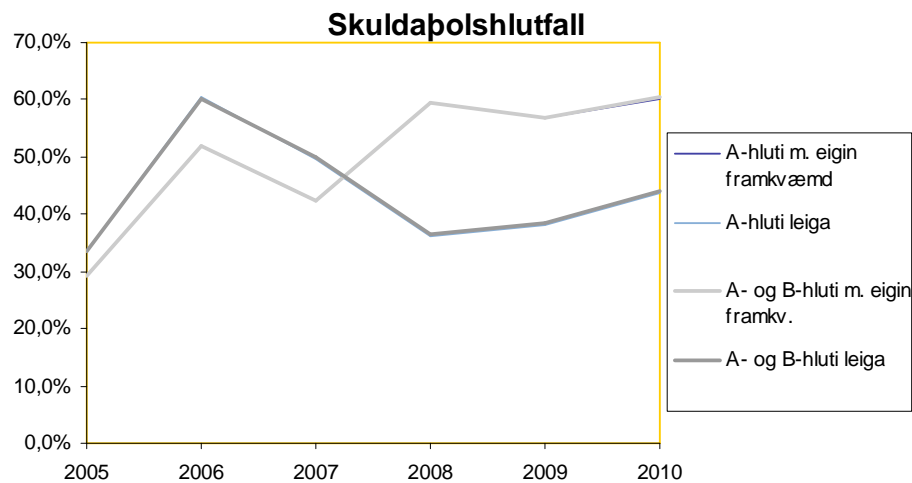
Mynd 1

Á mynd 2 er yfirlit yfir skuldaþol sveitarfélagsins. Eins og sjá má er skuldaþolið lægra allt frá upphafi en það er vegna þess að það tekur mið af framtíðarframlegð sveitarfélagsins. Framkvæmdin kemur ekki fram sem skuldir í efnahagsreikningi en hún dregur úr skuldaþoli vegna áhrifa leigugreiðslna til lækkunar á framlegð. Árið 2006 er skuldaþol A- og B-hluta sveitarfélagsins tæpir 3,51 milljarðar króna miðað við að sveitarfélagið framkvæmi sjálft og 3,67 milljarðar króna árið 2010. Ef leigu leiðin verður fyrir valinu þá lækkar skuldaþolið árið 2006 niður í 3,01 milljarðar eða um tæpar 700 milljónir sem er svipuð upphæð og áætlað er að framkvæmdin kosti. Árið 2010 er skuldaþol sveitarfélagsins áætlað 2,74 milljarðar ef framkvæmt er.



Mynd 2

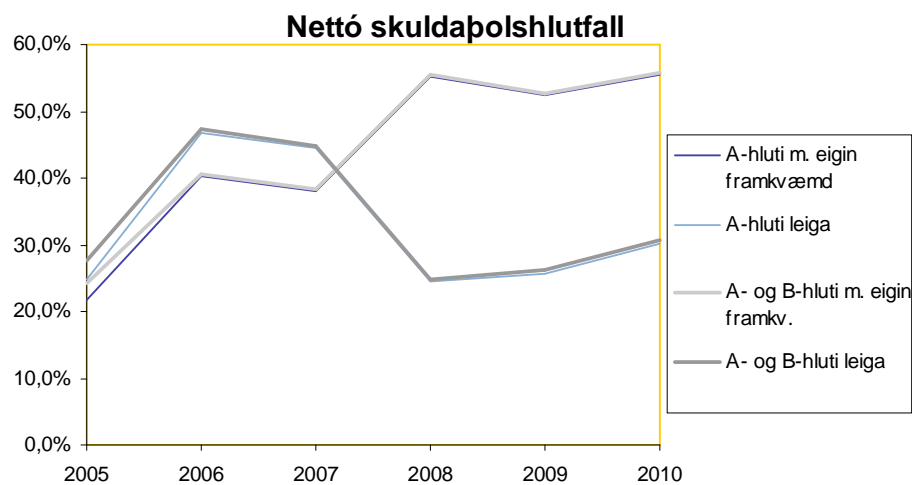
Skuldir A- og B-hluta sveitarfélagsins eru áætlaðar 1,3 milljarðar króna árið 2006 og 1,9 milljónir króna árið 2010 ef sveitarfélagið ákveður á fara í framkvæmdir sjálft en 928 milljónir króna ef ákveðið er að leigja. Eðlilegt er að skuldir séu hærrí ef sveitarfélagið framkvæmir sjálft þar sem íþróttahús verður ekki selt og kemur því fram í efnahagsreikningi sem eign og sveitarfélagið er skuldsett vegna þess. Á mynd 3 má sjá skuldir sveitarfélagsins sem hlutfall af skuldapóli. Skuldapólið segir okkur hversu hátt lán við getum greitt m.v. að við notum alla framlegðina í 20 ár til að greiða lán með 4,2% vöxtum. Skuldapólshlutfallið segir okkur þá hversu háar skuldirnar eru af skuldapólinu.



Mynd 3

Árið 2006 er skuldaþolshlutfall A- og B-hluta sveitarsjóðs miðað við að sveitarfélagið framkvæmi sjálft 51,9% en 60,3% miðað við að fara leigu leiðina. Árið 2010 er áætlað að hlutfallið verði 60,5% með eigin framkvæmd en 44,1% ef ákveðið er að leigja. Hærra skuldaþolshlutfall vegna leigu skýrist af lægri framlegð vegna leigugreiðslna af íþróttamannvirkjum.

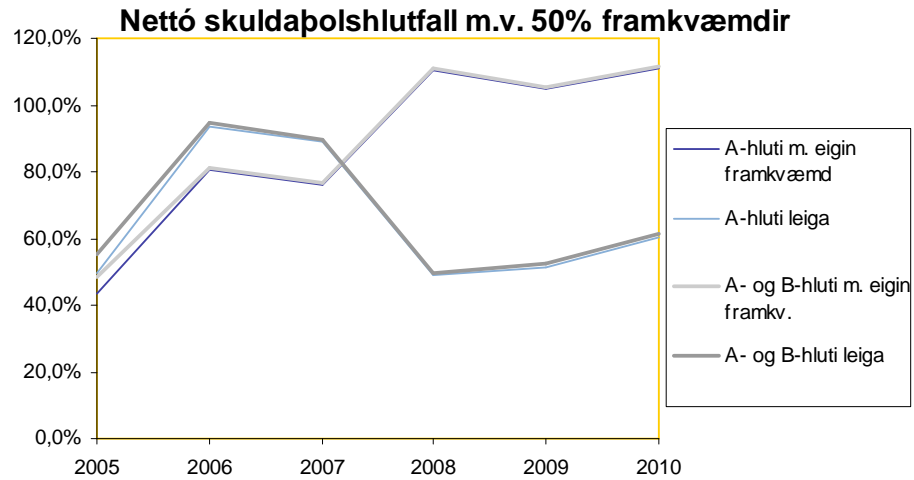
Nettóskuldir eru heildarskuldir að frádregnum peningalegum eignum og eru því lægri upphæð en heildarskuldir. Hlutfall nettóskulda af skuldaþoli sveitarfélagsins má sjá á mynd 4.



Mynd 4

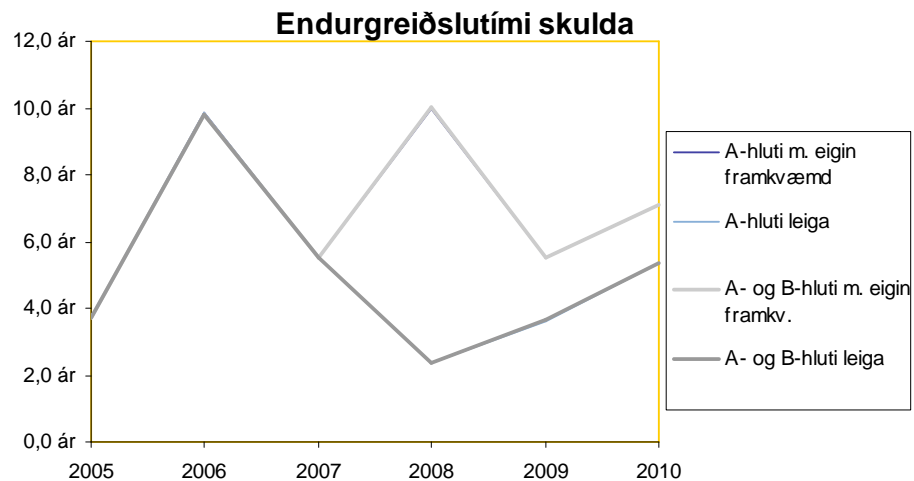
Árið 2006 er nettóskuldahlutfall A- og B-hluta sveitarsjóðs 47,2% ef leiguleið er skoðuð en 40,6% ef sveitarfélagið framkvæmir sjálft. Í lok árs 2010 er áætlað að hlutfallið verði 30,6% miðað við leigu og 55,8% ef sveitarfélagið ákveður að framkvæmda. Þetta þýðir að nettóskuldir sveitarfélagsins verði í lok tímabils 30,6% af skuldaþoli þess miðað við að ekkert verði framkvæmt næstu 20 árin.

Ef gert er ráð fyrir því að sveitarfélagið þurfi að ráðast í framkvæmdir á hverju ári þá hefur það áhrif á getu til að standa við skuldbindingar sínar. Ef gert er ráð fyrir að sveitarfélagið noti að jafnaði um 50% af framlegð hvers árs til að framkvæma fyrir þá er hætt á að skuldir verði hærrí en nemur skuldaþoli. Á mynd 5 má sjá yfirlit yfir nettóskuldaþolshlutfall miðað við að ofangreindar forsendur. Þar sést að nettóskuldahlutfall árið 2006 miðað við eigin framkvæmd er 81,2% en 94,4% með leigu. Árið 2010 er hlutfallið áætlað 111,6% miðað við eign framkvæmd en 61,2% miðað við leigu. Samkvæmt þessu þá verða nettóskuldir sveitarfélagsins árið 2010 um 61,2% af skuldaþoli þess miðað við að 50% framlegðar verði varið til framkvæmda og að gengið verði til samninga við Fasteign hf.



Mynd 5

Endurgreiðslutími skulda segir til um hve langan tíma það tekur að greiða upp lán sveitarfélagsins miðað við framlegð hvers árs og miðað við skuldir í lok árs skv. áætlun. Í þessu tilviki er gert er ráð fyrir að allri framlegð sé varið til greiðslu skulda. Á mynd 6 er yfirlit yfir það hve langan tíma það tekur fyrir Álftanes að greiða niður sín lán hverju sinni. Árið 2006 tæki það um 10 ár að greiða niður allar skuldir en árið 2010 er áætlað að það myndi taka 5-7 ár að greiða niður skuldir.



Mynd 6



Viðskiptaráðgjöf IBM

## Samantekt

Útreikningum á skuldaþoli Sveitarfélagsins Álftaness sýna fram á að sveitarfélagið hefur fjárhagslega burði til að standa undir leigugreiðslum vegna framkvæmdarinnar á íþróttaaðstöðu, útreikningarnir taka líka tillit til þess að sveitarfélagið gangi til samninga við Orkuveitur Reykjavíkur um kaup, uppbyggingu og rekstur á fráveitur ásamt því að tekið er tillit til þess að sveitarfélagið gangi til samninga við Fagraás vegan makaskipta á landspiludm. Þessir útreikningar byggja á fjárhagsáætlun sveitarfélagsins til ársins 2010. Samkvæmt niðurstöðum útreikninga verður skuldsetning sveitarfélagsins ekki umfram skuldaþol þess. Ef tekið er tillit til hugsanlegra nýframkvæmda sem myndu nema að jafnaði 50% af framlegð sveitarfélagsins myndi nettóskuldastaða haldast lægri en sem nemur áætluðu skuldaþoli.

## Fylgiskjal 1

Útreikningar skv. 6. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga.

	A-Hluti m. eigin framkvæmd					
	Rauntölur	Áætlun	Áætlun	Áætlun	Áætlun	Áætlun
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir í hlutfalli við tekjur	27,21%	15,18%	22,05%	15,25%	24,87%	19,55%
2. Rekstrarniðurstaða í hlutfalli við tekjur	21,83%	-0,33%	13,46%	7,65%	16,82%	10,97%
3. Veltufé frá rekstri í hlutfalli við tekjur	15,94%	0,60%	4,23%	13,06%	11,68%	6,34%
4. Fjárfestingahreyfingar í hlutfalli við veltufé frá rekstri	63,46%	8643,84%	-2,40%	509,02%	62,44%	171,41%
5. Langtímaskuldir í hlutfalli við varanlega rekstrarfjármuni	60,92%	68,18%	60,66%	67,13%	60,95%	59,46%
6. Skuldir í hlutfalli við eignir	64,99%	76,79%	68,52%	73,16%	67,29%	65,08%
7. Eiginfjárlutfall	35,01%	23,21%	31,48%	26,84%	32,71%	34,92%

	A-Hluti Leiga					
	Rauntölur	Áætlun	Áætlun	Áætlun	Áætlun	Áætlun
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir í hlutfalli við tekjur	27,21%	15,18%	22,05%	30,03%	19,98%	14,59%
2. Rekstrarniðurstaða í hlutfalli við tekjur	21,83%	-0,33%	13,46%	25,99%	16,29%	10,30%
3. Veltufé frá rekstri í hlutfalli við tekjur	15,94%	0,60%	4,23%	6,93%	9,72%	4,23%
4. Fjárfestingahreyfingar í hlutfalli við veltufé frá rekstri	63,46%	8643,84%	-2,40%	-319,99%	74,98%	256,62%
5. Langtímaskuldir í hlutfalli við varanlega rekstrarfjármuni	60,92%	68,18%	42,97%	42,94%	39,47%	40,27%
6. Skuldir í hlutfalli við eignir	64,99%	76,79%	68,52%	50,10%	44,69%	44,81%
7. Eiginfjárlutfall	35,01%	23,21%	31,48%	49,90%	55,31%	55,19%

	A- og B-Hluti m. eigin framkvæmd					
	Rauntölur	Áætlun	Áætlun	Áætlun	Áætlun	Áætlun
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir í hlutfalli við tekjur	27,21%	14,95%	22,05%	15,25%	24,87%	19,55%
2. Rekstrarniðurstaða í hlutfalli við tekjur	21,83%	-0,95%	13,46%	7,65%	16,82%	10,97%
3. Veltufé frá rekstri í hlutfalli við tekjur	16,42%	2,04%	4,23%	13,06%	11,68%	6,34%
4. Fjárfestingahreyfingar í hlutfalli við veltufé frá rekstri	74,90%	2468,03%	-2,40%	509,02%	62,44%	171,41%
5. Langtímaskuldir í hlutfalli við varanlega rekstrarfjármuni	57,22%	68,18%	60,66%	67,13%	60,95%	59,46%
6. Skuldir í hlutfalli við eignir	65,15%	77,13%	68,95%	73,49%	67,59%	65,36%
7. Eiginfjárlutfall	34,85%	22,87%	31,05%	26,51%	32,41%	34,64%

	A- og B-Hluti Leiga					
	Rauntölur	Áætlun	Áætlun	Áætlun	Áætlun	Áætlun
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir í hlutfalli við tekjur	27,21%	14,95%	22,05%	30,03%	19,98%	14,59%
2. Rekstrarniðurstaða í hlutfalli við tekjur	21,83%	-0,95%	13,46%	25,99%	16,29%	10,30%
3. Veltufé frá rekstri í hlutfalli við tekjur	16,42%	2,04%	4,23%	6,93%	9,72%	4,23%
4. Fjárfestingahreyfingar í hlutfalli við veltufé frá rekstri	74,90%	2468,03%	-2,40%	-319,99%	74,98%	256,62%
5. Langtímaskuldir í hlutfalli við varanlega rekstrarfjármuni	57,22%	68,18%	42,97%	42,94%	39,47%	40,27%
6. Skuldir í hlutfalli við eignir	65,15%	77,13%	68,95%	50,51%	45,06%	45,14%
7. Eiginfjárlutfall	34,85%	22,87%	31,05%	49,49%	54,94%	54,86%