

# Kópavogur

Greining og uppfært mat á lánshæfi

Lánshæfiseinkunn		i.A2
Horfur	Stöðugar	
i.AAA	i.BBB1	i.B2
i.AA1	i.BBB2	i.B3
i.AA2	i.BBB3	i.CCC1
i.AA3	i.BB1	i.CCC2
i.A1	i.BB2	i.CCC3
<b>i.A2</b>	i.BB3	i.CC
i.A3	i.B1	i.C

Heildareinkunn: i.A2  
Horfur: Stöðugar  
Breyting: Hækkun heildareinkunnar úr i.BBB1

Fjárhagur (ma. ISK)	2013	2012
Tekjur	21,8	20,6
EBITDA	4,9	4,8
EBIT	3,5	3,5
Hreinn hagnaður	1,2	0,2
Eignir samtals	58,2	59,5
Eigið fé samtals	15,6	14,8
Skuldir samtals	42,6	44,6
Eiginfjárhlutfall	26,8%	25,0%
Vxt. br. sk.	35,7	38,0
Lausafjárhlutfall	0,4	0,3

	2013	2012
Vxt. br. sk. / EBITDA	7,3	7,9
Vxt. br. sk. / Tekjur	1,6	1,8
Vxt. br. sk. / Hb. fé frá rekstri	8,7	13,5
EBITDA / Vaxtagjöld	1,8	1,6
EBIT / Vaxtagjöld	1,3	1,2
(Hb. fé frá rekstri + gr. vextir) / gr. vextir	3,5	3,0

Samanburður við áætlun  
Heimild: Kópavogur

## Niðurstaða

**Mat Reitunar á lánshæfi Kópavogs er i.A2 með stöðugum horfum. Lánshæfismatið hefur því hækkað um tvo flokka, úr i.BBB1 í i.A2. Þessi hækkun er tilkomin vegna minni áhættu sveitafélagsins, sterkari efnahags þess og jákvæðra horfa í efnahagsmálum. Gangi áætlanir og væntingar sveitafélagsins effir ætti lánshæfi Kópavogsbæjar að geta styrkst samhliða.**

Gengisáhætta er nú hverfandi effir uppgreiðslu nánast allra gengisbundinna lána á síðasta ári. Áætlanir sveitafélagsins hafa gengið effir og rúmlega það. Allt bendir til að það takist að viðhalda stöðugu og sterku veltufé frá rekstri, og þannig draga úr skuldum, og ná settum markmiðum um skuldahlutfall á næstu árum. Þær jákvæðu horfur í efnahagsmálum sem gert er ráð fyrir á næstu misserum koma sér vel fyrir sveitafélagið og m.a. mögulega ýtt undir aukna eftirspurn effir byggingalóðum.

Lánshæfismat Reitunar byggir á innlendu mati en ekki alþjóðlegu mati og því er i. fyrir framan einkunnarbókstafina. Alþjóðlegt mat miðar einkunn út frá besta alþjóðlega lántakandanum og áhættu eins og hún horfir við alþjóðalegum fjárfestum, en innlent mat miðar við besta innlenda lántakann, þ.e. ríkissjóð og áhættu eins og hún horfir við innlendum fjárfestum. Viðmiðunareinkunn besta innlenda lántakans, ríkissjóðs, er i.AAA.

## Batnandi fjárhagsstaða

Skuldakennitölur hafa farið hratt batnandi og líkur eru á, að öðru óbreyttu, að viðmið Eftirlitsnefndar með fjármálum sveitafélaga náist ári fyrir en áætlanir gerðu ráð fyrir. Þennan góða árangur má þakka góðri rekstrarframlegð og góðu veltufé frá rekstri. Gætt hefur verið hófs í fjárfestingum og kostnaði eins og lagt var upp með og gera áætlanir

ráð fyrir framhaldi þar á. Heildar skuldir og skuldbindingar samstæðu Kópavogs var komin í 195% í árslok 2013 og hafði því lækkað úr 217% af tekjum í lok árs 2012. Við þennan útreikning er ekki tekið tillit til peningalegra eigna bæjarins á móti skuldbindingum né heldur langtímaskuldbindinga.

Þegar tekið hefur verið tillit til langtíma lífeyrisskuldbindinganna er skuldahlutfall samstæðu Kópavogsbæjar um 185%. Þetta hlutfall er hátt, en samkvæmt sveitastjórnarlögum þarf þetta skuldahlutfall að vera komið niður í 150% af tekjum eigi síðar en í byrjun árs 2022. Áætlun sveitafélagsins gerir ráð fyrir að það takist vel fyrir þann tíma eins og áður sagði, þ.e. væntanlega árið 2017.

## Handbært fé effir fjárfestingar vel umfram áætlun

Samkvæmt markmiðum Kópavogsbæjar frá árinu 2011, skal veltufé frá rekstri vera að lágmarki á milli 1,0 - 1,5 ma.kr. og niðurgreiðsla lána frá rekstri skal ekki vera minni en um 1,0 milljarður á ári. Hvoru tveggja hefur gengið effir og gott betur. Veltufé frá rekstri tvöfaldaðist árið 2011 og hefur haldist sterkt síðan. Á síðasta ári var veltufé í samræmi við áætlanir eða 2,8 ma.kr. í stað 2,9 ma.kr. og áætlanir gera ráð fyrir áframhaldandi sterku veltufé frá rekstri. Handbært fé effir fjárfestingar var 3,0 ma.kr. en hafði verið áætlað 1,2 ma.kr. Aukinn áhugi á fasteignamarkaði og nýbyggingum ætti að styrkja veltufé frá rekstri enn frekar með auknum tekjum.

## Jákvæðar efnahagshorfur

Þróun efnahagsmála skipta sveitafélög almennt miklu máli. Kópavogur hefur náð góðum árangri í að vinna sig út út þeim erfiðleikum sem efnahagshrunið olli. Því verkefni er ekki lokið en það ætti að takast á allra næstu misserum gangi áætlanir effir. Jákvæðar horfur í efnahagsmálum styrkir tekjumyndun með auknum skatttekjum og tekjum af lóðasölu. Skatttekjur hækka vegna hærra launatekna og íbúafjölgunar. Lóðasala skiptir sveitafélagið miklu þar sem andvirði þeirra fer að mestu til niðurgreiðslu lána, mögulega umfram áætlun.

## Forsendur til hækkunar og lækkunar

Sveitafélagið er annað stærsta sveitafélag landsins og fer stækkandi. Ef horft er til sögunnar og þess sem er að gerast í kringum okkur er ljóst að almennt eru afar litlar líkur eru á að sveitafélag eins og Kópavogur lendi í greiðsluferfiðleikum.

Þrátt fyrir jákvæðar horfur þarf sveitafélagið ávalt að fylgjast vel með og vera viðbúin því að þróunin gæti orðið verri en nýjustu spár gera ráð fyrir. Jafnframt þarf sveitafélagið að gæta að nýjum fjárfestingum og kostnaðaraukningu umfram áætlun.

Forsendur til **hækkunar** einkunnar myndast ef fjárhagsstaða Kópavogs batnar enn frekar, skuldir lækka og veltufjárhlutfall hækkar.

Forsendur til **lækkunar** einkunnar myndast ef efnahagsskilyrði versnuðu mikið sem og aukin eyðsla og fjárfestingar umfram áætlun. Sveitafélagið er ekki enn fullkomlega komið í var og því þarf það áfram að gæta aðhalds og varkárni.

### Styrkleikar

Sterkir innviðir  
Gott sjóðstreymi  
Annað stærsta sveitafélagið og er vaxandi  
Landfræðileg staðsetning við höfuðborg

### Veikleikar

Há skuldastaða  
Lágt veltufjárhlutfall

### Ógnanir

Óhagstæð þróun efnahagsmála

Auknar fjárfestingar umfram áætlanir

Aukinn kostnaður umfram áætlanir

Versnandi lánamarkaður

### Tækifæri

Batnandi fasteignamarkaður

Mikið af tilbúnum lóðum og landsvæði í eigu sveitafélagsins

## Efnisyfirlit

<b>Niðurstaða</b> .....	<b>1</b>
Batnandi fjárhagsstaða.....	1
Handbært fé effir fjárfestingar vel umfram áætlun.....	2
Jákvæðar efnahagshorfur.....	2
Forsendur til hækkunar og lækkunar.....	2
<b>Efnisyfirlit</b> .....	<b>3</b>
<b>Rekstrarumhverfi og efnahagsmál</b> .....	<b>4</b>
Rekstrareiningar A- og B- hluta.....	4
Tekjur vaxa að raunvirði.....	4
Áætlun fyrir komandi ár.....	5
Íbúafjölgun.....	5
Horfur batnandi á fasteignamarkaði en staðan viðkvæm.....	6
Svigrúm til hækkunar fasteignaskatts en útsvar nánast í hámarki.....	6
Þróun atvinnuleysis.....	6
Efnahagshorfur.....	7
<b>Rekstur og eignir</b> .....	<b>8</b>
Hagræðingaraðgerðir hafa lækkað rekstrarkostnað.....	8
Rekstrarniðurstaða.....	8
<b>Þróun eignastöðu</b> .....	<b>8</b>
Stofnframlög og eignarhlutir í félögum.....	9
<b>Skuldir og eigið fé</b> .....	<b>10</b>
Lækkandi skuldir en áfram yfir viðmiðunarmörkum.....	10
Lífeyrisskuldbindingar.....	11
Skuldbindingar utan efnahags.....	11
Áætlun og markmið.....	12
Fjárfestingar.....	12
Athugasemdalist Eftirlitsnefndar.....	13
<b>Samanburður við önnur sveitafélög</b> .....	<b>13</b>
<b>Ágreiningsmál</b> .....	<b>13</b>
Ágreiningur um Vatnsendamálið.....	13
<b>Viðauki I - Lykillörlur úr rekstri</b> .....	<b>14</b>
<b>Fyrirvarar</b> .....	<b>15</b>

## Rekstrarumhverfi og efnahagsmál

Almenn efnahagsþróun og þróun í íbúafjölda skipta miklu máli við mat á lánshæfi sveitafélags undir eðlilegum kringumstæðum. Afar sjaldgæft er að sveitafélög lendi í alvarlegum greiðsluferfiðleikum. Í þeim fáu tilvikum sem það hefur gerst er að stórum hluta áhættusamri fjármálastjórn um að kenna.

Stærsti hluti tekna sveitafélagsins eru skatttekjur og þar skipta tekjur íbúa og fasteignamat eigna mestu máli. Meðal kostnaðarliða eru það fyrst og fremst fræðslumálin sem taka til sín fé auk þess sem fjárhagsaðstoð eykst þegar atvinnulausir falla af bótarétti atvinnuleysisbóta eða ef ástand á vinnumarkaði versnar. Þróun fasteignamarkaðar og eftirspurn eftir lóðum skiptir Kópavog afar miklu máli þar sem sveitafélagið á nokkurt magn tilbúinna lóða og lönd undir lóðir á efnahagsreikningi sínum.

Efnahagsþróun hefur verið sveitafélaginu nokkuð hagstæð undanfarin misseri sem hefur skilað sér í auknum skatttekjum, lóðasölu og fjölgun íbúa.

### Rekstrareiningar A- og B- hluta

Ársreikningur sveitafélagsins skiptist í tvo hluta, A og B. Rekstur innan A hluta er að mestu fjármagnaður með skatttekjum á meðan B-hluta rekstrareiningar eru ýmist fjármagnaðar með tekjum af notkun íbúa og/eða með framlögum frá A-hluta. A-hlutinn stendur saman af aðalsjóði Kópavogsbæjar, Eignasjóði, sem sér um fasteignir bæjarins, Byggingasjóði MK og þjónustumiðstöð. Til B-hluta tilheyra hins vegar fráveita, vatnsveita, hafnarsjóður, húsnæðisnefnd (félagslegar íbúðir) og Tónlistarhús Kópavogs (Salurinn).

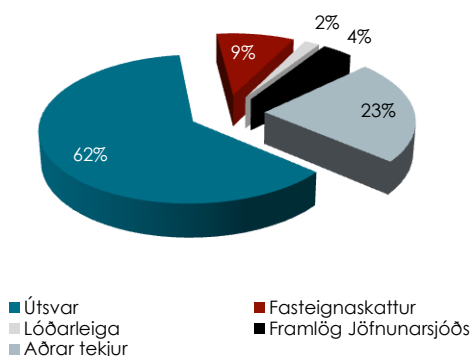
### Tekjur vaxa að raunvirði

Tekjur Kópavogs skiptast í fjóra megin flokka líkt og hjá öðrum sveitafélögum (Mynd 1). Stærsti hluti tekna kemur í gegnum útsvar og fasteignaskatta en samanlagt námu þær tekjur um 71% rekstrartekna árið 2013 en 70% árið 2012. Undanfarin 2 ár hafa skatttekjur aukist að raunvirði og gerir fjárhagsáætlun ráð fyrir áframhaldandi raunverðshækkun skatttekna á komandi árum.

Á tímabilinu 2006 – 2008 stóðu tekjur sveitafélagsins nánast í stað, jukust örflítið næstu tvö árin og á síðasta ári var aukning tekna töluverð (Mynd 2). Fjölmennustu sveitafélög landsins hækkuðu útsvar sitt árið 2009 til þess að mæta miklum samdrætti rauntekna og til að takast á við ýmis fjárhagsleg áföll. Útsvarið hækkaði síðan 2011 samhliða yfirfærslu á málefnum fatlaðra til sveitafélaganna. Þrátt fyrir auknar tekjur að nafnvirði hefur verðbólga síðustu ára gert það að verkum að þær hafa dregist saman að raunvirði.

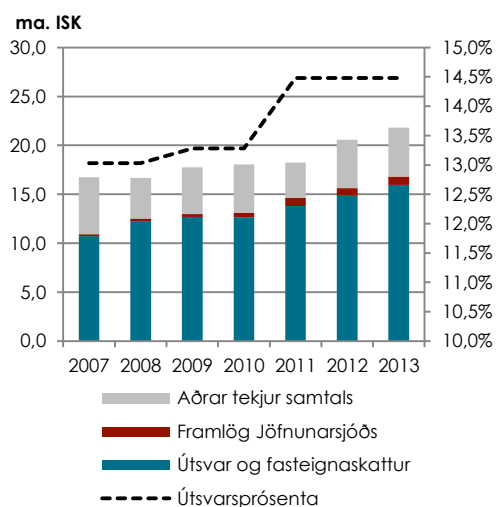
Heildartekjur Kópavogsbæjar árið 2013 voru áfram ríflega 15% lægri að raunvirði en árið 2007. Fjárhagsáætlun gerir ráð fyrir að rauntekjur 2017 verði orðnar svipaðar, þó heldur lægri, og árið 2007. Undanfarin tvö ár hafa rauntekjur vaxið en höfðu árin þar á undan frá 2008 dregist saman að raunvirði.

Mynd 1: Tekjuskipting 2013.



Mynd 1  
Heimild: Kópavogur

Mynd 2: Þróun tekna frá árinu 2007.



Mynd 2  
Heimild: Kópavogur

Tafla 1: Þróun rekstrar 2009 – 2013 og samþykkt fjárhagsáætlun 2014 - 2017.

Rekstrarreikningur (ma. ISK)	2009	2010	2011	2012	2013	2014E	2015E	2016E	2017E
Skatttekjur samtals	12,7	12,7	13,8	14,9	16,0	17,1	18,5	19,6	20,7
Framlög Jöfnunarsjóðs samtals	0,3	0,5	0,8	0,8	0,8		0,4	0,4	0,4
Aðrar tekjur samtals	4,8	5,0	3,6	5,0	5,0	5,0	4,4	4,5	4,5
Rekstrargjöld samtals	15,6	15,0	14,7	15,7	16,9	17,6	18,6	19,6	20,4
<b>EBITDA</b>	<b>2,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,5</b>	<b>4,8</b>	<b>4,9</b>	<b>4,5</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>5,2</b>
Afskriftir	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
<b>EBIT</b>	<b>0,7</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	(3,9)	(0,6)	(3,2)	(3,3)	(2,3)	(2,4)	(2,3)	(2,3)	(2,2)
<b>Rekstrarniðurstaða</b>	<b>(4,1)</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>0,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</b>
<b>Kennitölur (% eða hlutfall (x))</b>									
EBITDA%	12,2%	17,0%	19,1%	23,5%	22,5%	20,2%	20,0%	20,0%	20,4%
EBIT%	4,0%	9,3%	11,6%	16,9%	16,2%	13,8%	13,8%	14,1%	14,8%
EBITDA/Vaxtagj. og verðbætur (x)	0,7	0,7	1,2	1,6	1,8	1,6	1,7	1,8	1,9
EBIT/Vaxtagj. og verðbætur (x)	0,2	0,4	0,7	1,2	1,3	1,1	1,2	1,2	1,4
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	17,0	12,4	11,0	7,9	7,3	7,8	7,4	6,7	5,9
Heildar skuldir og skuldbindingar/Tekjur	241%	242%	244%	217%	195%	189%	176%	163%	150%
Heildar skuldir/Tekjur	217%	220%	220%	194%	173%	166%	154%	142%	128%
Skatttekjur pr. íbúa (þús. kr.)	427	426	469	492	520				
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús. kr.)	1.215	1.238	1.230	1.197	1.104				

Ágætt eftirspurn var eftir lóðum í Kópavogi og var álíka miklu úthlutað 2013 og árið á undan. Sveitafélagið á enn umtalsvert landsvæði sem það á eftir að úthluta og reikna má með að það takist að öðru óbreyttu á næstu misserum. Í áætlunum sveitafélagsins er ekki gert ráð fyrir lóðaúthlutunum og myndu úthlutanir því auka tekjur og sjóðstreymi umfram áætlun. Reitun er meðvitað um að ef það tekst þá hefði það umtalsverð áhrif á langtímaskuldir sveitafélagsins til lækkunar, væntanlega um þriðjungs lækkun. Samhliða ættu skatttekjur að aukast með fjölgun íbúa og auknum fasteignaskattstekjum vegna nýbygginga. Skatttekjur á árinu 2013 voru heldur hærrí en í fjárhagsáætlun.

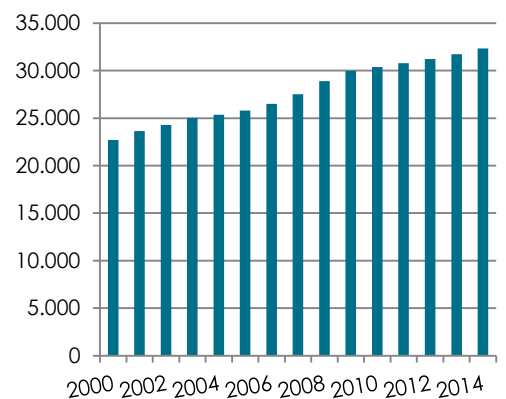
### Áætlun fyrir komandi ár

Fjárhagsáætlun Kópavogsbæjar er lögð fram samkvæmt 61. gr. sveitastjórnarlaga. Með samþykkt fjárhagsáætlunar í bæjarstjórn Kópavogs felst ákvörðun um fjárheimildir til rekstrar málaflokka og framkvæmda, álagningu gjalda og tekjuöflun. Fjárhagsáætlun 2014 gerir ráð fyrir heldur minni rekstrarafgangi á árinu en eldri áætlun gerði ráð fyrir. Mestu munar um aukin fjármagnsgjöld og meiri áætlaða gjaldfærslu vegna breytingar lífeyrisskuldbindingar.

### Íbúafjöldun

Mikil íbúafjöldun hefur verið í Kópavogi á undanförunum árum sem hefur kallað á mikla uppbyggingu. Kópavogur er næst stærsta sveitafélag landsins með yfir 32 þúsund íbúa. Árleg fjölgun íbúa í bæjarfélaginu frá árinu 2000 hefur að meðaltali verið ríflega 2% á

Mynd 3: Íbúafjöldi Kópavogsbæjar 1. jan. ár hvert


 Mynd 3  
 Heimild: Kópavogur

ári. Íbúum hefur þar með fjölgað um rúman þriðjung frá aldamótum. Til samanburðar fjölgaði íbúum í Reykjavík um rúm 8% á sama tíma. Tækifæri eru til áframhaldandi vaxtar þar sem umtalsvert er til af landsvæði ætlað til búsetu. Stærð sveitafélagsins og vöxtur hefur jákvæð áhrif á lánshæfismatið.

### Horfur batnandi á fasteignamarkaði en staðan viðkvæm

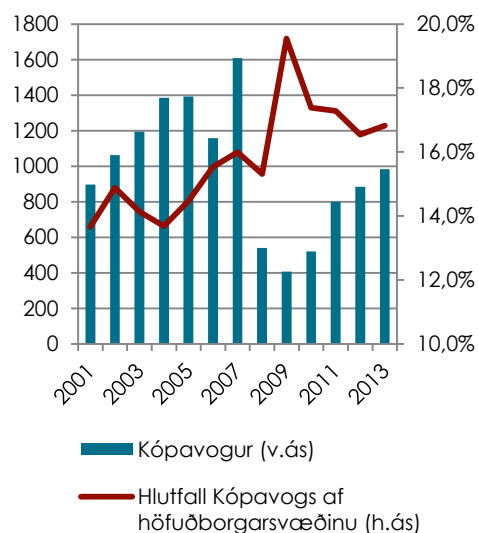
Mikill samdráttur varð í nýbyggingum í kjölfar hrunsins. Heildarfjöldi fullgerðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu fór úr vel yfir 2000 íbúðum á ári niður í aðeins brot af þeirri tölu en hefur tekið ágætlega við sér undanfarin misseri.

Í Kópavogsbæ líkt og í öðrum sveitafélögum, höfðu miklar fjárfestingar farið í uppbyggingu nýrra byggingarsvæða (lóða, gatnakerfis o.þ.h.) þar sem fasteignamarkaðurinn hafði verið mjög góður fram til ársins 2008.

Þegar fasteignamarkaðurinn hrundi í byrjun árs 2008 byrjuðu lóðaskil í stórum stíl en samkvæmt lögum um gatnagerðargjald varð sveitafélagið að taka við lóðum sem það hafði áður úthlutað. Þessi lóðarskil voru fjármögnuð með lántökum.

Nýfjárfestingar hafa tekið við sér í Kópavogi líkt og annarsstaðar. Er hér bæði um að ræða byggingu á lóðum sem nýlega hefur verið úthlutað og áframhald á framkvæmdum sem stöðvuðust í kjölfar hrunsins. Byggingakostnaður er ennþá hár og enn er hlutfallslega dýrara að byggja en að kaupa tilbúna eign, sérstaklega þó varðandi stærri og millistórar eignir. Fjöldi kaupsamninga á fasteignamarkaði hefur þó tekið að aukast en árið 2013 var 984 samningum þinglýst í Kópavogi m.v. 407 árið 2009 þegar þeir voru færstir.

Mynd 4: Þinglýstir kaupsamningar.



Mynd 4  
Heimild: Kópavogur

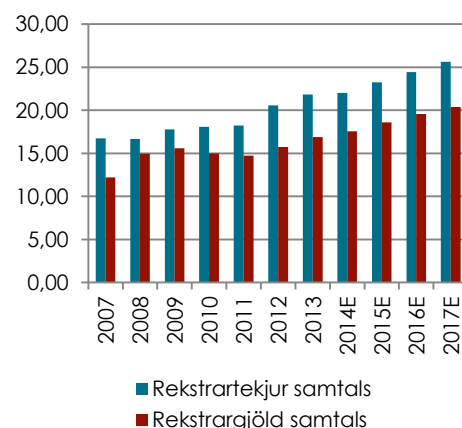
### Svigrúm til hækkunar fasteignaskatts en útsvar nánast í hámarki

Fasteignaskattur hefur lækkað og er nú 0,27% og skattur á atvinnuhúsnæði er 1,64% af fasteignamati. Annað húsnæði ber 1,32% skatt. Fasteignagjöld af íbúðarhúsnæði (A hluti) geta að hámarki numið 0,625% af heildarfasteignamati og því er svigrúm til hækkunar. Brúttó útsvarsprósenta Kópavogs 2014 var 14,48% en getur að hámarki orðið 14,52%. Lítið svigrúm er því til hækkunar á útsvarinu.

#### Þróun atvinnuleysis

Skráð atvinnuleysi mældist 4,6% á höfuðborgarsvæðinu í mars 2014. Af þeim fjölda voru 15% búsettir í Kópavogsbæ. Í janúar 2008 var atvinnuleysi 0,7% á höfuðborgarsvæðinu. Af þeim var hlutfall þeirra sem bjuggu í Kópavogi um 10,8%. Hlutfall atvinnulausra sem búsettir eru í Kópavogi, í samanburði við önnur sveitafélög á höfuðborgarsvæðinu hefur því hækkað töluvert frá ársbyrjun 2008. Metið atvinnuleysi í Kópavogi á síðasta ári var að jafnaði í kringum 4% sem töluvert minna en á höfuðborgarsvæðinu í heild.

Mynd 5: Þróun rekstrargjalda og tekja 2007 – 2016E.



Mynd 5  
Heimild: Kópavogur

Þróun atvinnuleysis er áhættuþáttur fyrir rekstur bæjarins. Reitun telur þó afar ólíklegt að ástandið á vinnumarkaði versni en töluvert hefur dregið úr atvinnuleysi bæði í Kópavogi og annarsstaðar á undanförmum árum.

Eitt helsta áhyggjuefni er snertir vinnumarkaðinn er án efa langfímaatvinnuleysi og þá einkum sá hópur fólks sem fullnýtt hefur bótarétt sinn. Sveitafélaginu ber að sjá til þess að þessi hópur fái greidda lágmarksframfærslu. Atvinnuleysisbótarétturinn er nú 36 mánuðir.

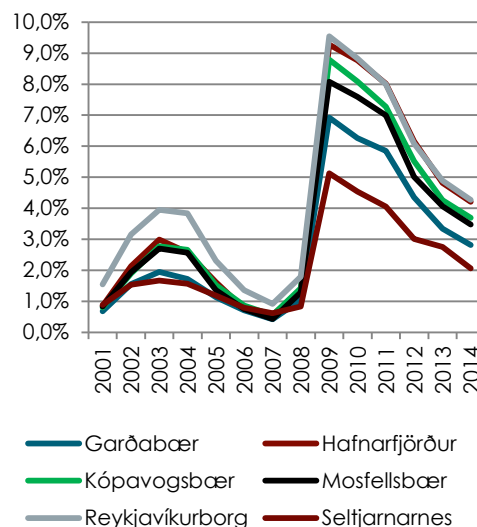
### Efnahagshorfur

Árið 2013 var þriðja árið í röð með jákvæðum hagvexti effir samdrátt árin 2009-2010. Hagvöxtur árið 2013 mældist 3,3%. Samfara hagvexti hafa almenn laun hækkað. Frá ársbyrjun 2010 og fram í apríl 2014 hafa almenn laun hækkað um 10,5% umfram verðbólgu. Þar af nam hækkunin á fyrstu fjórum mánuðum ársins 2014 um 4,4%. Atvinnuleysi hefur einnig verið að dragast saman. Hærrí laun þýða hærra útsvar og auknar tekjur Kópavogs. Auk hærra útsvars þá hefur fasteignaverð hækkað sem einnig leiðir til aukinna tekna bæjarsjóðs í gegnum hærrí fasteignagjöld.

Á næstu árum munu fjárfestingar og einkaneysla aukast meira en almennur hagvöxtur. Þegar innlend eftirspurn eykst hratt þá er hætt á að verðbólgan aukist einnig. Verðbólgan var lítil seinni hluta ársins 2013 og fyrri hluta ársins 2014. Styrking krónunnar átti sinn þátt í að verðbólgan varð lítil. Styrking krónunnar hefur einnig leitt til þess að afgangur af vöru- og þjónustuskiptum hefur dregist mikið saman. Vegna hárra afborgana af erlendum lánnum íslendinga á næstu árum, þarf ríflegan afgang af vöru- og þjónustuskiptum. Krónan gæti því gefið effir á næstu árum. Uppgjör þrotabúa og afnám hafta geta haft umtalsverð áhrif á gengi krónunnar. Veiking krónunnar og aukin verðbólga er því sviðsmynd sem gæti raungerst. Við slíkar aðstæður gætu raunlaun lækkað tímabundið og þar með tekjur Kópavogs. Veruleg rýrnun kaupmáttar er þó ólíkleg sviðsmynd. Vegna betri skuldastöðu verður bæjarfélagið þó sífellt betur í stakk búið að mæta óvæntum áföllum. Skammtímasamdráttur ætli ekki að valda bænum vandræðum.

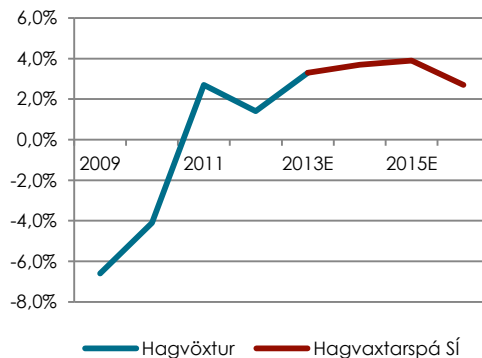
Horfur eru á að tekjur bæjarins haldi áfram að aukast. Allir greiningaraðilar spá áframhaldandi hagvexti og flestir spá einnig hækkandi íbúðaverði á höfuðborgarsvæðinu. Flestir greiningaraðilar spá hagvexti yfir 3% næstu 2-3 árin. Gangi það effir mun skuldastaða bæjarins halda áfram að batna.

Mynd 6: Þróun atvinnuleysis effir sveitafélögum á höfuðborgarsvæðinu, ársgógn frá árinu 2001



Mynd 6  
Heimild: Kópavogur

Mynd 7: Hagvöxtur og hagvaxtarspá Seðlabanka Íslands.



Mynd 7  
Heimild: Seðlabanki Íslands

## Rekstur og eignir

### Hagræðingaraðgerðir hafa lækkað rekstrarkostnað

Efnahagshrunið setti sitt mark á rekstur og fjárhagsstöðu sveitafélagsins. Allt frá hruni hafa bæjaryfirvöld í samvinnu við starfsfólk reynt að bregðast við breyttum aðstæðum til að bæta rekstrarafkomu sveitafélagsins. Tafla 2 sýnir þróun kostnaðar við einstaka málaflokka í krónum á íbúa.

Tafla 2: Kostnaður við málaflokka á íbúa í þús.kr.

Málaflokkar	Breyting		Breyting		Breyting		Breyting		2009
	2013	milli ár	2012	milli ár	2011	milli ár	2010	milli ár	
Félagsþjónusta	89.154	<b>12,0%</b>	79.594	<b>3,0%</b>	77.276	<b>49,0%</b>	51.856	<b>11,1%</b>	46.676
Heilbrigðismál	52	<b>3,2%</b>	50	<b>3,6%</b>	49	<b>-1,4%</b>	49	<b>6,0%</b>	46
Fræðslumál	334.636	<b>7,0%</b>	312.732	<b>4,6%</b>	298.994	<b>1,6%</b>	294.340	<b>1,3%</b>	290.557
Menningarmál	15.967	<b>1,3%</b>	15.769	<b>-11,2%</b>	17.757	<b>-4,3%</b>	18.556	<b>-7,3%</b>	20.024
Æskulýðs- og íþróttamál	112.671	<b>6,5%</b>	105.772	<b>18,5%</b>	89.281	<b>2,9%</b>	86.797	<b>2,6%</b>	84.561
Brunamá og almannavarnir	6.023	<b>9,7%</b>	5.491	<b>1,4%</b>	5.417	<b>-1,2%</b>	5.482	<b>-3,9%</b>	5.705
Hreinlætismál	8.761	<b>1,5%</b>	8.628	<b>3,9%</b>	8.302	<b>9,9%</b>	7.557	<b>-3,2%</b>	7.804
Skipulags- og byggingarmál	8.910	<b>14,7%</b>	7.766	<b>0,0%</b>	7.765	<b>-5,0%</b>	8.175	<b>-9,7%</b>	9.051
Umferðar- og samgöngumál	21.790	<b>2,5%</b>	21.255	<b>2,9%</b>	20.648	<b>5,4%</b>	19.593	<b>-10,7%</b>	21.934
Umhverfismál	8.632	<b>6,3%</b>	8.122	<b>14,2%</b>	7.114	<b>-7,2%</b>	7.663	<b>-9,9%</b>	8.501
Atvinnumál	5.978	<b>25,2%</b>	4.775	<b>-8,2%</b>	5.199	<b>-32,7%</b>	7.722	<b>23,9%</b>	6.235
Sameiginlegur kostnaður	42.125	<b>7,8%</b>	39.091	<b>4,5%</b>	37.424	<b>12,4%</b>	33.290	<b>-6,8%</b>	35.724
Lífeyrisskuldbindingar	5.982	<b>-43,3%</b>	10.544	<b>-18,5%</b>	12.942	<b>-207,9%</b>	-11.993	<b>-187,6%</b>	13.690
Framlög til B-hluta fyrirtækja	0		0	<b>-100,0%</b>	385	<b>-72,5%</b>	1.397	<b>-1,4%</b>	1.416
<b>Samtals</b>	<b>660.682</b>	<b>6,6%</b>	<b>619.590</b>	<b>5,3%</b>	<b>588.553</b>	<b>10,9%</b>	<b>530.483</b>	<b>-3,9%</b>	<b>551.926</b>
Íbúafjöldi	31.726	<b>0,0%</b>	31.726	<b>1,7%</b>	31.205	<b>1,4%</b>	30.779	<b>1,4%</b>	30.357

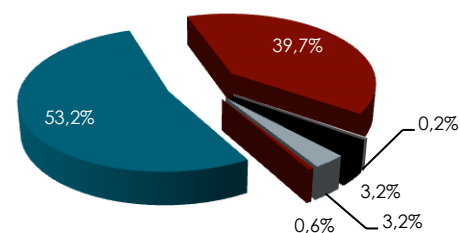
## Rekstrarniðurstaða

Rekstrarafgangur samstæðu Kópavogsbæjar A og B hluta á árinu 2013 var um 1,2 ma.kr. sem er 1,1 ma.kr. jákvæðari niðurstaða en fjárhagsáætlun fyrir árið gerði ráð fyrir. EBITDA var jákvæð um 4,9 ma.kr. sem er heldur betri niðurstaða en áætlanir gerðu ráð fyrir. Þetta þýðir að framlegðarhlutfall samstæðunnar var um 22,5%, en í reglum frá Effirlitsnefnd með fjármálum sveitafélaga er gert ráð fyrir að framlegðarhlutfallið sé að lágmarki 20% fyrir sveitafélög sem er með 200% skuldahlutfall (skuldir og skuldbindingar sem hlutfall af tekjum). Sveitafélagið uppfyllir þetta viðmið og hefur tekist að viðhalda sterku framlegðarhlutfalli undanfarin 2-3 ár og aðeins hærra en hjá sveitafélagunum að meðaltali. Fyrstu misseri eftir hrun var Kópavogur að jafnaði undir landsmeðaltalinu. Þetta hefur því snúist við og sýnir það styrkleika hjá sveitafélaginu. Áætlun gerir ráð fyrir áframhaldandi sterku framlegðarhlutfalli og hefur það jákvæð áhrif á lánshæfismatið.

## Þróun eignastöðu

Eignir bæjarins hafa aukist verulega síðastliðinn áratug. Árið 2005 voru bókfærðar eignir tæpir 22 ma.kr. en voru komnar í tæpa 48 ma.kr. í lok árs 2008 og standa nú í um 59,5 ma.kr. Frá og með 2009

Mynd 8: Skipting eigna 2013.



- Fasteignir
- Götur, lönd, veitukerfi og hafnarmannvirkni
- Vélar, áhöld og tæki
- Áhættufjármunir og langtímakröfur samtals
- Skammtímakröfur
- Handbært fé

Mynd 8  
 Heimild: Kópavogur



er stærsti þáttur eignaukningarinnar vegna endurmats lóða og lenda (8,6 milljarðar) en vegna breytinga á uppgjorsreglum var byrjað að færa „lóðir og lendur“ sem eignir, en það eru þær lóðir sem gefa sveitafélögum lóðaleiguna sem innheimt er samhliða fasteignasköttum. Áður voru þessar eignir ekki taldar með í reikningskilum. Samkvæmt ársreikningi 2012 er lausafjárstaða bæjarins þröng en lausafjárhlutfallið var aðeins 0,4 um síðustu áramót. Sveitafélagið er hinsvegar með ónýttar lánalínur og gott aðgengi sem stendur að fjármögnun ef á þyrfti að halda. Tvímælalaust væri það styrkur ef veltufjárhlutfallið væri yfir 1,0 en lágt veltufjárhlutfall er að óbreyttu ekki að hafa neikvæð áhrif á greiðsluhæfi sveitafélagsins að mati Reitunar. Hinsvegar ef aðstæður breyttust skyndilega með versnandi aðgengi að fjármagni gæti lágt veltufjárhlutfall valdið því að erfitt yrði fyrir sveitafélagið að standa við skuldbindingar á réttum tíma. Reitun liti það jákvæðum augum ef veltufjárhlutfallið hækkaði þó svo það telji engan aðsteðjandi vanda í bráð af lágu veltufjárhlutfalli. Sjóðstreymi er gott og er veltufé frá rekstri sterkt.

Tafla 3: Eignastaða 2009 – 2013 og áætluð eignastaða 2014 – 2017.

Eignir (ma. ISK)	2009	2010	2011	2012	2013	2014E	2015E	2016E	2017E
<b>Fastafjármunir</b>									
Varanlegir rekstrarfjármunir	48,7	53,8	54,0	54,2	54,1	55,4	55,4	55,5	55,6
Áhættufjármunir og langtímakröfur	1,8	1,8	1,7	1,8	1,8	1,2	1,3	1,3	1,3
<b>Fastafjármunir samtals</b>	<b>50,6</b>	<b>55,6</b>	<b>55,7</b>	<b>56,0</b>	<b>56,0</b>	<b>56,7</b>	<b>56,7</b>	<b>56,8</b>	<b>56,9</b>
<b>Veltufjármunir</b>									
Skammtímakröfur	2,6	2,1	2,9	3,1	1,8	1,7	2,1	2,2	2,2
Handbært fé	0,1	0,1	0,1	0,4	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1
<b>Veltufjármunir samtals</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>
<b>Eignir samtals</b>	<b>53,3</b>	<b>57,8</b>	<b>58,6</b>	<b>59,5</b>	<b>58,2</b>	<b>58,6</b>	<b>58,9</b>	<b>59,0</b>	<b>59,1</b>
Veltufjárhlutfall	0,5	0,5	0,8	0,3	0,4	0,4	0,3	0,6	0,8

## Stofnframlög og eignarhlutir í félögum

Tafla 4 sýnir eignarhluti bæjarins í félögum í árslok 2013.

Tafla 4: Stofnframlög og eignarhlutir í félögum í árslok 2013.

Stofnframlög og eignarhlutir í félögum	Eignarhlutur
Tónlistarhús Kópavogs, stofnframlög	77,90%
Húsnæðisnefnd Kópavogs, stofnframlög	100,00%
Brunabótafélag Íslands	8,70%
Fjarskiptafélagið Rjúpnahæð ehf.	100,00%
Lánasjóður sveitafélaga ohf.	5,52%
Strætó bs., stofnframlög	14,57%
Sorpa bs.	12,10%
Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs., stofnframlög	14,23%
Vatni ehf.	100,00%
Þríhnúkar ehf.	13,90%
Músik og saga ehf	100,00%

## Skuldir og eigið fé

Eigið fé náði hámarki árið 2007 eða 17,3 ma.kr. þegar veltan á fasteignamarkaði var í hámarki og atvinnuleysi í lágmarki. Eigið fé lækkaði um 41% á árinu 2008 að stærstum hluta vegna verðbóluskots og gengistaps og síðast en ekki síst vegna lóðaskila. Eiginfjárstaða bæjarins eru engu að síður nokkuð sterk í dag. Bærinn er með 27% eiginfjárlutfall og gera áætlanir ráð fyrir að það muni styrkjast enn frekar á næstu árum.

Tafla 5: Þróun eigin fjár og skulda.

Eigið fé og skuldir (ma. ISK)	2009	2010	2011	2012	2013	2014E	2015E	2016E	2017E
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>10,5</b>	<b>14,1</b>	<b>14,2</b>	<b>14,8</b>	<b>15,6</b>	<b>17,1</b>	<b>18,0</b>	<b>19,1</b>	<b>20,7</b>
<b>Skuldbindingar</b>									
Lífeyrisskuldbinding	4,3	4,0	4,4	4,7	4,9	5,0	5,1	5,3	5,5
<b>Skuldbindingar samtals</b>	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>4,4</b>	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,0</b>	<b>5,1</b>	<b>5,3</b>	<b>5,5</b>
<b>Langfímaskuldir</b>									
Skuldir við lánastofnanir	32,5	35,6	36,3	29,7	32,1	31,9	29,5	31,1	30,0
<b>Langfímaskuldir samtals</b>	<b>32,5</b>	<b>35,6</b>	<b>36,3</b>	<b>29,7</b>	<b>32,1</b>	<b>31,9</b>	<b>29,5</b>	<b>31,1</b>	<b>30,0</b>
<b>Skammtfímaskuldir</b>									
Skuldir við lánastofnanir	1,7	0,3	0,6	0,0	0,0	0,5	2,1	0,2	0,1
Aðrar skammtfímaskuldir	1,6	1,7	1,7	1,9	2,0	1,7	1,7	1,9	1,9
Næsta árs afborganir langfímaskulda	2,7	2,3	1,5	8,3	3,6	2,6	2,6	1,4	0,9
<b>Skammtfímaskuldir samtals</b>	<b>6,0</b>	<b>4,2</b>	<b>3,8</b>	<b>10,2</b>	<b>5,6</b>	<b>4,7</b>	<b>6,3</b>	<b>3,6</b>	<b>2,9</b>
<b>Skuldir og skuldbindingar samtals</b>	<b>42,8</b>	<b>43,7</b>	<b>44,5</b>	<b>44,6</b>	<b>42,6</b>	<b>41,5</b>	<b>41,0</b>	<b>39,9</b>	<b>38,4</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>53,3</b>	<b>57,8</b>	<b>58,6</b>	<b>59,5</b>	<b>58,2</b>	<b>58,6</b>	<b>58,9</b>	<b>59,0</b>	<b>59,1</b>
<b>Kennitölur (% eða hlutfall (x)):</b>									
Eiginfjárlutfall	19,7%	24,3%	24,2%	25,0%	26,8%	29,1%	30,5%	32,4%	35,0%
Vxt.br. skuldir (x)	36,9	38,1	38,4	38,0	35,7	34,9	34,2	32,7	31,0
Vxt.br. skuldir og lífeyrissk. (x)	41,2	42,1	42,8	42,7	40,6	39,9	39,3	38,0	36,5
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	17,0	12,4	11,0	7,9	7,3	7,8	7,4	6,7	5,9
Heildar skuldir og skuldbindingar/Tekjur	241%	242%	244%	217%	195%	189%	176%	163%	150%
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús. kr.)	1.215	1.238	1.230	1.197	1.104				
Skatttekjur pr. íbúa (þús. kr.)	427	426	469	492	520				

### Lækkandi skuldir en áfram yfir viðmiðunarmörkum

Kennitalan skuldir á móti tekjum batnaði umtalsvert á síðasta ári. Heildar skuldir og skuldbindingar eru nú komnar undir 200% og nema nú 195% mv. af tekjum sveitafélagsins m.v. 244% árið 2011 þegar það náði hæsta hlutfallinu. Samkvæmt fjárhagsáætlun bæjarins er gert ráð fyrir að hlutfallið verði komið niður í 150% árið 2017, sem er hámarksviðmiðskuldahlutfalls skv. sveitastjórnarlögum nr. 138/2011. Í þeim útreikningi er dregið frá skuldum m.a. núvirði lífeyrisskuldbindinga sem áætlað er að komi til greiðslu eftir 15 ár og síðar. Að teknu tilliti til þessarar langtíma lífeyrissjóðskuldbindinga þá er skuldahlutfall Kópavogsbæjar 185% samanborið við 150% hámarkshlutfall. Á síðasta ári (2012) var þetta hlutfall 206%. Sveitarfélagið stefnir á að þetta hlutfall verði komið undir 150% viðmiðið árið 2017 eða einu ári á undan áætlun. Standist fjárhagsáætlun mun það ganga eftir.

Tafla 5 sýnir þróun eigin fjár og skulda frá 2009. Eigið fé hefur farið vaxandi frá 2009 en skuldir að mestu staðið í stað að nafnvirði. Skuldsetning sveitafélagsins er að mestu í verðtryggðum ISK á föstum vöxtum og í vaxandi mæli í óverðtryggðum krónum eins og mynd 9 hér til hliðar sýnir. Gengistryggðar skuldir sveitafélagsins eru nánast uppgreiddar. Samhliða er gengisáhætta sveitafélagsins nánast horfin. Á árinu 2008 hækkuðu gengistryggðar langfímaskuldir um 9,8 ma.kr. og verðtryggð langfímalán um 7,2 ma.kr. Hækkunin í báðum tilvikum var að mestu vegna afleiðingar hrunsins.

Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir námu 35,8 ma.kr. í árslok 2013 og hafði því lækkað um 2,2 ma.kr. á árinu. Vaxtaberandi skuldir námu 7,3x EBITDA ársins en hafði verið 7,9x árið áður. Hæst fór þetta hlutfall í 17,7x árið 2008. Árið 2017 er áætlað að hlutfallið verði komið niður í 5,9x og stýttist þá í að hlutfalli 2007 sé náð aftur en það var 3,1x.

Afborgunarferill langfímalána er sýndur á mynd 11. Kópavogur greiddi upp öll erlend gjaldeyrislán sem voru á gjalddag og stóð að öllu leyti við þá þungu greiðslubyrðu sem var á því ári. Framundan eru mun lægri árlegar afborganir og ef fjárhagsáætlun gengur upp að þá nægir handbær fé frá rekstri eftir fjárfestingar að mestu fyrir afborgunum. Sveitafélagið ætti að öðru óbreyttu ekki að eiga erfitt að mati Reitunnar að fjármagna það sem upp á vantar með núverandi lánalínum og endurfjármögnun á markaði eða hjá innlendum bönkum.

Reitun telur þá þróun sem hér hefur verið list afar jákvæða fyrir lánshæfi Kópavogs.

### Lífeyrisskuldbindingar

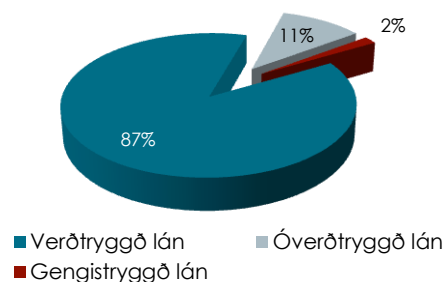
Í lok 2013 nam reiknuð lífeyrisskuldbinding 4.890 m.kr. og hafði hún þá hækkað um 190 m.kr. frá fyrra ári.

### Skuldbindingar utan efnahags

Í árslok 2013 hvíldu á bæjarsjóði ábyrgðarskuldbindingar gagnvart nokkrum félagasamtökum o.fl., upphaflega að fjárhæð 295 m.kr. Framreiknaðar námu effirstöðvar þessara skuldbindinga í árslok 293 m.kr. Þá hvíla á bæjarsjóði ábyrgðir vegna seldra verðbréfa vegna lóðaúthlutana. Um er að ræða einfalda ábyrgð bæjarsjóðs sem fellur úr gildi við foheldi fasteignar. Í árslok 2013 námu effirstöðvar þessara bréfa um 495 m.kr. Samkvæmt reglugerð um Lífeyrissjóð starfsmanna Kópavogsbæjar greiðir bæjarsjóður árlega aukaframlag til sjóðsins miðað við lífeyrsgreiðslur til sjóðsfélaga.

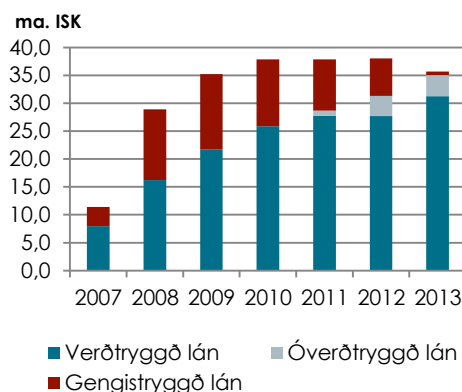
Kópavogur er einnig í hlutfallslegri ábyrgð vegna eignaraðildar að ýmsum byggðasamlögum, svo sem Sorpu bs., Strætó bs. og Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins.

Mynd 9: Skipting langfímalána í árslok 2012



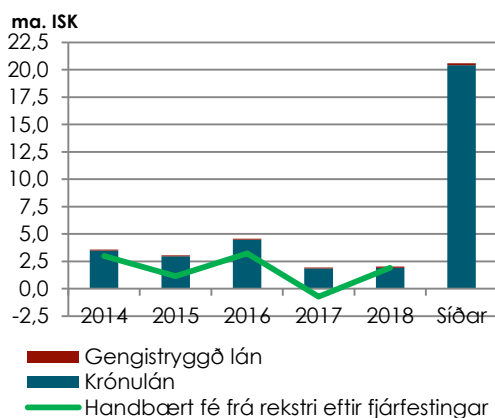
Mynd 9  
Heimild: Kópavogur

Mynd 10: Þróun langfímalána 2007 – 2012.



Mynd 10  
Heimild: Kópavogur

Mynd 11: Afborgunarferli langfímalána í árslok 2013 (ma.kr.).



Mynd 11  
Heimild: Kópavogur

## Áætlun og markmið

Þau markmið sem bæjarstjórn setti við gerð fjárhagsáætlunar 2011 og gilda enn eru eftirfarandi:

- Að lækka skuldir bæjarsjóðs um 1.000 m.kr. á ári á næstu árum með framlagi rekstrar. Hér er horft framhjá hækkunum sem kunna að stafa af verðbótahækkunum eða breytingum á gengi erlendra gjaldmiðla.
- Að veltufé frá rekstri verði að lágmarki 1.500 m.kr. á ári næstu árin.
- Að hlutfall reksturs málaflokka í A-hluta af heildarskatttekjum verði árið 2011 < 95%; árið 2012 < 92% og árið 2013 < 90%.
- Að veltufjárhlutfall hækki og verði árið 2012 > 1
- Að skuldir sem hlutfall af tekjum lækki og verði < 200% árið 2014.

Þessi markmið hafa flestöll náðst. Ekki hefur þó tekist að lækka útgjöld til reksturs málaflokka í samræmi við markmið. Sem hlutfall af tekjum átti hlutfallið að verð komið niður í 90% 2013 en reyndist vera 95%. Einnig náðist ekki að koma veltufjárhlutfallinu yfir 1 og er því áfram undir áætlunarviðmiði.

Tafla 6: Áætlað sjóðstreymi.

Sjóðstreymi (ma. ISK)	2009	2010	2011	2012	2013	2014E	2015E	2016E	2017E
<b>Niðurstaða ársins</b>	<b>(4,1)</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>0,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</b>
Veltufé frá (til) rekstri	1,2	1,2	2,6	2,8	2,8	3,1	3,4	3,6	4,1
Handbært fé (til) frá rekstri	(0,5)	1,8	1,9	2,8	4,1	3,0	4,7	0,8	3,4
Fjárfestingarhreyfingar samtals	(3,3)	(3,9)	(0,3)	(0,4)	(1,1)	(1,9)	(1,5)	(1,5)	(1,5)
<b>Handbært fé eftir fjárfestingar</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>1,6</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0</b>	<b>1,1</b>	<b>3,2</b>	<b>(0,7)</b>	<b>1,9</b>
Tekin ný langtímalán	6,7	6,8	4,9	3,7	5,3	2,6	0,0	3,0	0,0
Afborganir langtímalána	(2,9)	(3,2)	(6,8)	(5,3)	(8,4)	(3,8)	(3,3)	(2,3)	(1,9)
Skuldir við lánastofnanir	0,1	(1,4)	0,3	(0,6)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fjármögnunarhreyfingar samtals	3,8	2,1	(1,6)	(2,1)	(3,1)	(1,2)	(3,3)	0,7	(1,9)
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>
Veltufé frá rekstri/Heildareignir	2,3%	2,1%	4,5%	4,7%	4,9%	5,3%	5,8%	6,1%	6,9%
Veltufé frá rekstri/Tekjur	7,0%	6,7%	14,4%	13,5%	13,0%	14,1%	14,8%	14,8%	16,0%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	-2,9%	9,9%	10,5%	13,6%	18,7%	13,6%	20,4%	3,2%	13,4%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	29,8	31,7	14,6	13,7	12,6	11,2	9,9	9,0	7,6
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	(71,5)	21,4	20,1	13,5	8,7	11,7	7,2	42,0	9,0

## Fjárfestingar

Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum á árinu 2013 voru um 1.854 m.kr. sem er heldur meira en árið á undan höfðu fjárfestingar verið lægri en áætlun gerði ráð fyrir. Á árunum 2014-2016 er gert ráð fyrir að fjárfestingar verði um 1,5 ma.kr. á ári. Þetta er lítil meira en sem nemur áætluðum afskriftum komandi ára.

Gert er ráð fyrir að starfsemin verði í frekar föstum skorðum og að áfram verði gætt aðhalds í rekstri. Til lengri tíma er mjög ólíklegt að hægt sé að halda fjárfestingum þetta mikið niðri og reikna má með að nýfjárfestingar komi til samhliða nýjum

hverfum. Þegar það gerist verður það vegna lóðaúthlutana og tekjur vegna þeirra koma á móti þeim framkvæmdum.

### Athugasemdalist Effirlitsnefndar

Fyrir nokkrum misserum sendi EFS allmörgum sveitafélögum aðvörðun vegna skuldsetningar og/eða slæmrar rekstrarafkomu og óskaði effir upplýsingum um hvernig viðkomandi sveitastjórnir hygðust bregðast við fjárhagsvandadanum. Jafnframt óskaði nefndin effir endurskoðaðri fjárhagsáætlun til allt að tíu ára frá þessum sveitafélögum. Um er að ræða sveitafélög þar sem skuldir og skuldbindingar sem hlutfall af heildartekjum eru umfram 150%. Kópavogur er meðal þessara sveitafélaga. Bærinn hefur tekið tillit til ábendinga og tilmæla EFS bæði í rekstri og áætlanagerð sinni. Fyrir liggur áætlun þar sem gert er ráð fyrir að bærinn muni ná að uppfylla kröfu um 150% skuldahlutfall á árinu 2018. Miðað við stöðuna í dag er útlit fyrir að 150% skuldahlutfall muni hugsanlega nást ári fyrir, eða árið 2017.

### Samanburður við önnur sveitafélög

Tafla 7 sýnir samanburð kennitalna Kópavogs við nokkur af stærstu sveitafélögum landsins fyrir árið 2013.

Tafla 7: Samanburður kennitalna milli sveitafélaga 2013.

2013 (ma.kr., þús.kr., % eða hlutfall (x))	Hafnarfjörður	Kópavogur	Reykjavík	Akureyri	Reykjanesbær
Eiginfjárlutfall (x)	17%	27%	40%	40%	16%
Veltufjárlutfall (án ónýtttra lánalína) (x)	0,49	0,39	0,78	1,14	1,10
Vxt.br. skuldir ma.kr.	27,5	35,7	243,4	18,6	18,2
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	9,1	7,3	6,5	5,6	5,0
Vxt.br. skuldir/Tekjur (x)	1,47	1,64	1,88	0,99	1,22
Veltufé frá rekstri/Tekjur	13,0%	13,0%	22,7%	13,4%	9,7%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	10,8%	18,7%	23,0%	13,8%	9,4%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	11,3	12,6	8,3	7,4	12,7
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	13,7	8,7	8,2	7,2	13,0
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur	216%	195%	221%	125%	271%
Skatttekjur pr. íbúa (þús kr.)	541	520	540	564	509
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús kr.)	1.006	1.104	2.007	1.030	1.256
Fjöldi íbúa	27.357	32.308	121.230	18.103	14.527

### Ágreiningsmál

#### Ágreiningur um Vatnsendamálið

Kópavogsbæ hefur verið birt stefna af hálfu hluta erfingja Sigurðar K. Hjaltsted fyrrum ábúenda á Vatnsenda. Er aðalkrafa stefnenda sú að Kópavogur greiði dánarbúi Sigurðar K. Hjaltsted kr. 74.811.389.954 vegna eignarnáms á landi Vatnsenda. Varakrafa er kr. 47.558.500.000. Málið verður þingfest 5. nóvember 2014 og mun Kópavogur taka til varna í málinu og krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda.

Reitun tekur ekki afstöðu til þessa ágreiningsmáls og það hefur að svo stöddu ekki áhrif á einkunn lánshæfismats.

**Viðauki I - Lykiltölur úr rekstri**

Lykiltölur úr rekstri									Fjárhagsáætlun				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014E	2015E	2016E	2017E	
<b>Rekstur (ma. ISK)</b>													
Rekstrartekjur samtals	16,9	16,8	16,7	17,8	18,1	18,2	20,6	21,8	22,0	23,3	24,4	25,6	
EBITDA	6,3	4,5	1,7	2,2	3,1	3,5	4,8	4,9	4,5	4,6	4,9	5,2	
EBIT	5,5	3,7	0,6	0,7	1,7	2,1	3,5	3,5	3,0	3,2	3,4	3,8	
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	(1,3)	(0,8)	(7,9)	(3,9)	(0,6)	(3,2)	(3,3)	(2,3)	(2,4)	(2,3)	(2,3)	(2,2)	
Rekstramiðurstaða	4,3	2,9	(9,6)	(4,1)	1,0	(0,8)	0,2	1,2	0,7	0,9	1,1	1,6	
<b>Efnahagur (ma. ISK)</b>													
Fastafjármunir samtals	24,7	31,6	45,2	50,6	55,6	55,7	56,0	56,0	56,7	56,7	56,8	56,9	
Veltufjármunir samtals	3,7	4,6	2,4	2,7	2,2	2,9	3,4	2,2	2,0	2,2	2,3	2,3	
Eignir samtals	28,4	36,2	47,6	53,3	57,8	58,6	59,5	58,2	58,6	58,9	59,0	59,1	
Eigið fé samtals	13,8	17,3	10,2	10,5	14,1	14,2	14,8	15,6	17,1	18,0	19,1	20,7	
Skuldbindingar samtals	2,8	3,1	3,9	4,3	4,0	4,4	4,7	4,9	5,0	5,1	5,3	5,5	
Langfímaskuldir samtals	9,3	10,5	27,5	32,5	35,6	36,3	29,7	32,1	31,9	29,5	31,1	30,0	
Skammfímaskuldir samtals	2,5	5,3	6,0	6,0	4,2	3,8	10,2	5,6	4,7	6,3	3,6	2,9	
Eigið fé og skuldir samtals	28,4	36,2	47,6	53,3	57,8	58,6	59,5	58,2	58,6	58,9	59,0	59,1	
Vxt.br. skuldir (x)	10,5	14,0	30,5	36,9	38,1	38,4	38,0	35,7	34,9	34,2	32,7	31,0	
<b>Sjóðstreymi (ma. ISK)</b>													
Veltufé frá (til) rekstri	2,0	2,1	1,5	1,2	1,2	2,6	2,8	2,8	3,1	3,4	3,6	4,1	
Handbært fé (til) frá rekstri	0,5	1,6	5,1	(0,5)	1,8	1,9	2,8	4,1	3,0	4,7	0,8	3,4	
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	(6,8)	(10,2)	(5,9)	(2,7)	(3,2)	(0,7)	(1,1)	(1,8)	(2,0)	(1,5)	(1,5)	(1,5)	
<b>Kennitölur</b>													
EBITDA%	37,1%	27,1%	10,4%	12,2%	17,0%	19,1%	23,5%	22,5%	20,2%	20,0%	20,0%	20,4%	
EBIT%	32,6%	21,9%	3,4%	4,0%	9,3%	11,6%	16,9%	16,2%	13,8%	13,8%	14,1%	14,8%	
EBITDA/Vaxtagj. og verðbætur (x)	3,6	3,5	0,5	0,7	0,7	1,2	1,6	1,8	1,6	1,7	1,8	1,9	
EBIT/Vaxtagj. og verðbætur (x)	3,2	2,8	0,2	0,2	0,4	0,7	1,2	1,3	1,1	1,2	1,2	1,4	
Skatttekjur pr. íbúa (þús. kr.) (þús. ISK)	342,1	378,4	417,9	427,3	425,9	469,4	492,5	520,0					
Vxt.br. skuldir/Tekjur (x)	0,6	0,8	1,8	2,1	2,1	2,1	1,8	1,6	1,6	1,5	1,3	1,2	
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	1,7	3,1	17,7	17,0	12,4	11,0	7,9	7,3	7,8	7,4	6,7	5,9	
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús. kr.)	381,1	485,6	1.018,8	1.215,4	1.238,3	1.230,3	1.197,1	1.104,2					
Veltufjárhlutfall	1,4	0,9	0,4	0,5	0,5	0,8	0,3	0,4	0,4	0,3	0,6	0,8	
Veltufé frá rekstri/Heildareignir	7,1%	5,7%	3,2%	2,3%	2,1%	4,5%	4,7%	4,9%	5,3%	5,8%	6,1%	6,9%	
Veltufé frá rekstri/Tekjur	11,9%	12,3%	9,3%	7,0%	6,7%	14,4%	13,5%	13,0%	14,1%	14,8%	14,8%	16,0%	
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	2,9%	9,7%	30,6%	-2,9%	9,9%	10,5%	13,6%	18,7%	13,6%	20,4%	3,2%	13,4%	
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	5,2	6,8	19,7	29,8	31,7	14,6	13,7	12,6	11,2	9,9	9,0	7,6	
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	21,6	8,6	6,0	(71,5)	21,4	20,1	13,5	8,7	11,7	7,2	42,0	9,0	
Skuldahlutfall (Heildar skuldir og skuldbindingar/Tekjur)	86%	113%	224%	241%	242%	244%	217%	195%	189%	176%	163%	150%	
Skuldahlutfall nettó (að frádrögnum penl. eignum)	54%	71%	202%	219%	224%	223%	196%	181%	179%	166%	153%	140%	

## Fyrirvarar

Skýrslan er unnin að beiðni Kópavogsbæjar vegna greiningar á lánshæfi sveitafélagsins.

Við gerð þessarar greiningar og mats á lánshæfi er gengið út frá því að þau gögn og upplýsingar sem Reitun hefur fengið aðgang að til skoðunar séu sannleikanum samkvæmt og ekki liggi fyrir frekari gögn. Hafi Reitun fengið afhent ljósrit af skjölum gengur Reitun út frá því að þau séu í samræmi við frumrit viðkomandi skjala og ekki hafi verið gerðir neinir viðaukar eða breytingar á þeim eftir á. Þá er gengið út frá því að allar undirritanir á skjöl og samninga sem Reitun hefur fengið aðgang að séu réttar og skuldbindandi fyrir félagið.

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum og mögulega trúnaðarupplýsingum sem Reitun hefur undir höndum þegar matið er ritað. Helstu heimildir eru ársskýrslur og ýmis gögn frá þeim aðila sem verið er að meta, s.s.lánasamningar, starfsreglur og fjárhagslegar sundurliðanir auk annarra upplýsinga sem og annarra aðgengilegra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi sem félagið telur áreiðanlegar. Reitun ábyrgist þó ekki áreiðanleika eða nákvæmni upplýsinganna og ber enga ábyrgð á áreiðanleika upplýsingaveitna sem stuðst er við. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskygni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt og þær skulu ekki nýttar á þeirri forsendu að um sé að ræða ráðleggingar vegna fjárfestinga í fjármálagerningum. Fjárfestar eru eindregið hvattir til að afla sér sjálfstæðra ráðlegginga eigin ráðgjafa áður en fjárfest er í fjármálagerningum, s.s. vegna lagalegrar eða skattalegrar stöðu sinnar. Reitun og starfsfólk Reitunar taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram.

Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Reitun, eða starfsmenn Reitunar ekki tekið ábyrgð á villum. Mat á upplýsingum endurspeglar skoðanir Reitunar á þeim degi sem þær eru settar fram, en þær geta breyst án fyrirvara. Hvorki Reitun né stjórnendur eða starfsmenn félagsins bera ábyrgð á beinu eða óbeinu tjóni sem hlýst af upplýsingum sem finna má í þessu mati eða dreifingu slíkra upplýsinga.

Sérstök athygli er vakin á því að áætlanir og spár geta breyst fyrirvaralaust á jákvæðan eða neikvæðan hátt og eru háðar utanaðkomandi óvissu og breytum sem gjarnan eru ekki á valdi Reitunar. Reitun og starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að lánshæfismat einstakra útgefanda sem félagið hefur metið og gefið einkunn á breytist. Reitun ábyrgist ekki að gera breytingar á þeim upplýsingum sem birtar eru í skýrslunni ef forsendur þeirra breytast eða ef í ljós kemur að þær eru rangar eða ónákvæmar.

Reitun, starfsmenn Reitunar, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Reitun kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfuefni Reitunar lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar, eða hagsmunir sem lúta að annarrí veittri þjónustu. Útgefandi verðbréfa sem metin eru greiðir Reitun fyrir þá þjónustu. Verðmöt og greiningar eru engu að síður unnin sjálfstætt af Reitun.

Reitun á allan höfundarrétt að upplýsingum í skýrslunni. Óheimilt er með öllu að dreifa þeim upplýsingum sem finna má í matinu eða nýta þær með öðrum hætti án heimildar Reitunar.