

Kópavogur

Greining og uppfært mat á lánshæfi

Lánshæfiseinkunn

B

Horfur

Jákvæðar

A+	B+	C+	D+
A	B	C	D
A-	B-	C-	D-

Viðmið einkunnar: Ríki, flokkur A

Jákvæð þróun en aukin óvissa

Góðar líkur eru á að sveitarfélaginu takist að vinna á skuldastöðu sinni og ná tilsettum markmiðum. Efnahagsleg óvissa og þróun efnahagsmála í kjölfar skuldakreppu í Evrópu getur þó sett strik í reikninginn, a.m.k. til skamms tíma. Lágmarkun áhættu til að tryggja sem best stöðugleika í sjóðstreymi og sem minnst af óvæntum upptökum hefði jákvæð áhrif á lánshæfismatið ásamt áframhaldandi jákvæðum efnahagshorfum. Sveitarfélagið er skuldsett en á allnokkuð af byggingarlóðum á móti en úthlutun þeirra mun lækka skuldahlutfallið verulega. Mögulega þarf þó að bíða eitthvað lengur eftir því en áætlað hafði verið en vísbendingar eru nú um sæmilegar horfur á fasteignamarkaði.

Fjárhagur (ma. ISK)

2011

2011 E

Rekstrartekjur samtals	18,2	20,3
EBITDA	3,5	3,6
EBIT	2,1	2,2
Rekstrarniðurstaða	(0,8)	0,1
Eignir samtals	58,6	54,2
Eigið fé samtals	14,2	10,8
Skuldir og skuldbindingar samtals	44,5	43,4
Eiginfjárhlutfall	24,2%	19,9%
Vxt.br. skuldir	38,4	37,1
Vxt.br. skuldir/EBITDA	11,0	10,5
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur	244%	214%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri	14,6	17,8
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri	20,1	18,2
Lausafjárhlutfall	0,8	0,9

Rökstuðningur mats og niðurstaða

Rekstrarumhverfi batnandi

Batamerki eru sjáanleg í innlendum efnahagsmálum. Atvinnuleysi fer minnkandi og skatttekjur aukast því lítillega. Fasteignamarkaður er einnig að taka við sér og áhugi hefur verið að aukast á nýframkvæmdum. Neikvæðar afleiðingar þessa bata eru hinsvegar hækkaðir vextir, aukin verðbólga og veikara gengi krónu. Áhættuþáttur hér, sem þarf að hafa vakandi auga með, er sú þróun sem á sér stað vegna skuldavanda ríkja Evrópu.

Veltufé fyrir afborganir lána er sterkt

Samkvæmt markmiðum Kópavogsbæjar, þá skal veltufé frá rekstri verða 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. Aukinn áhugi á fasteignamarkaði sem leiðir af sér aukna úthlutun byggingaréttar mun að auki hjálpa verulega við að vinna á skuldastöðunni.

Stór gjalddagi en endurfjármögnun á góðri leið

Sveitarfélagið er með um 9,1 ma.kr. eða um 24,1% langtímalána í erlendum myntum og er það stefna þess að draga úr vægi þeirra. Á árinu 2013 er á gjalddaga um 8,4 ma.kr. eða um 26% af vaxtaberandi skuldum sveitarfélagsins. Þar á meðal er erlent lán upp á 35 m.EUR frá Fransk/Belgíska bankanum Dexia og lánssamningur í erlendra mynt við innlenda banka að upphæð 2,6 ma.kr. Að auki er gjalddaga lánssamningur í ISK við innlenda banka að upphæð 900 m.kr. auk reglulegra gjalddaga af öðrum langtímalánum sveitarfélagsins. Óvissa er um framtíð Dexia bankans vegna erfiðrar fjárhagsstöðu hans. Því er líklegt að sveitarfélagið leiti til annarra aðila með endurfjármögnun lánsins, þess vegna innlendra. Lánasamningarnir í innlendum bönkum hafa reglulega verið framlengdir og ekkert sem bendir til annars en að svo verði áfram.

Skuldir og skuldbindingar samstæðu Kópavogs voru um 243% af tekjum í lok árs 2011 en um 220% án lífeyrisskuldbindinga. Hér er ekki tekið tillit til peningalegra eigna sem bærinn kann að eiga á móti. Þetta hlutfall er

Styrkleikar

Sterkir innviðir

Gott sjóðstreymi

Mikið af tilbúnum lóðum

Landfræðileg staðsetning við höfuðborg

Veikleikar

Há skuldastaða

Endurfjármögnunarpörf 2013

Verðbólgu- og gengisáhætta

Ógnanir

Efnahagsleg óvissa

Erfiðir lánamarkaðir

Aukið atvinnuleysi

Frekari tafir á uppbyggingu og atvinnutækifærum

Tækifæri

Batnandi fasteignamarkaður

hátt, en samkvæmt nýsamþykktum sveitarstjórnarlögum þarf hlutfallið að vera komið niður í 150% af tekjum innan 10 ára. Áætlun sveitarfélagsins gerir ráð fyrir að það takist vel fyrir þann tíma.

Gengis- og vaxtaáhætta

Vegna hárrar skuldsetningar má segja að sveitarfélagið búi við allnokkra gengis-, verðbólgu- og vaxtaáhættu. Engar tekjur eru í erlendri mynt á móti skuldum í erlendri mynt og ekki er hægt að ganga að því sem vísu að tekjur séu verðtryggðar. Þeir óvissutímar sem eru nú til staðar krefjast íhaldssamra viðhorfa til áhættustýringar. Út frá lánshæfismati væri því jákvætt að draga úr umfangi erlendra lána.

Vextir hafa verið tiltölulega lágir undanfarna mánuði. Vaxtakjör gætu hækkað á þeim lánum sem tekin verða vegna endurfjármögnunarinnar vegna almennt erfiðari stöðu lánamarkaða. Vaxtahækkunar munu hafa neikvæð áhrif á sjóðstreymi sveitarfélagsins. Tvennt er rétt að taka fram hér. Í fyrsta lagi, að vaxtabreytingar hafa lítil sem engin áhrif á ISK langtímalán bæjarins, þar sem þau eru nær öll á föstum vöxtum. Í öðru lagi má nefna fyrirhugaðar breytingar á eiginfjárbindingu fjármálaþyrftækja á lánum til skuldsettra sveitarfélaga. Endanleg útfærsla þeirra breytinga liggur ekki fyrir, en líklegt að viðmiðunarmörkin verði nokkuð yfir skuldastöðu Kópavogsbæjar.

Ef hægt væri að tryggja stöðugleika og öryggi í veltufé frá rekstri þá væri það mjög jákvætt fyrir lánshæfismat.

Niðurstaða lánshæfismats

Það er ekkert sem bendir til annars en að sveitarfélagið nái að viðhalda stöðugu og sterku veltufé frá rekstri og þannig saxa smám saman á skuldir og ná settum markmiðum um skuldahlutföll á næstu árum. Ytra umhverfi gæti reynst óhagstæðara en spár gera ráð fyrir vegna mikillar óvissu og tafið niðurgreiðslu skulda. Sveitarfélagið er hinsvegar næst stærsta sveitarfélag landsins og stækkandi. Ef horft er til sögunnar og þess sem er að gerast í kringum okkur þá eru litlar líkur á að sveitarfélag eins og Kópavogur lendi í alvarlegum greiðsluferfiðleikum nema breytt yrði um kúrs og hafin mikil óráðsía í fjárfestingum og áhættutöku.

Þróun gengis og verðlags skiptir sveitarfélagið miklu máli á komandi misserum. Einnig þróun á fasteignamarkaði og þá sérstaklega hvað varðar nýbyggingar. Ákveðin endurfjármögnunaráhætta er til staðar vegna gjalddaga eingreiðslubréfs á árinu 2013 en allt útlit er fyrir að það takist að endurfjármagna þessa gjalddaga í tæka tíð. **Miðað við endurfjármögnunaráhættu, skuldastöðu og óvissu í þróun efnahagsmála helst lánshæfismat óbreytt eða til einkunnar B.** Góðar horfur eru á hratt batnandi skuldastöðu ef efnahagsþróun verður jákvæð og samhliða því myndi einkunn sveitarfélagsins hækka. Eyðsla umfram áætlanir, aukið atvinnuleysi, veruleg hækkun á vaxtakjörum og versnandi staða efnahagsmála myndi að sama skapi hafa áhrif til lækkunar.

Efnisyfirlit

Jákvæð þróun en aukin óvissa.....	1
Rökstuðningur mats og niðurstaða.....	1
Rekstrarumhverfi batnandi	1
Veltufé fyrir afborganir lána er sterkt	1
Stór gjalddagi en endurfjármögnun á góðri leið.....	1
Gengis- og vaxtaáhætta	2
Niðurstaða lánshæfismats	2
Efnisyfirlit	3
Rekstrarumhverfi og efnahagsmál	4
Rekstrareiningar A- og B- hluta	4
Hæri útsvarsprósenta en lægri rauntekjur	4
Áætlun fyrir komandi ár	5
.....	5
Íbúafjölgun	5
Fasteignamarkaður mikilvægur.....	6
Svigrúm til hækkunar fasteignaskatts	6
Þróun atvinnuleysis	6
Efnahagshorfur.....	7
Rekstur og eignir.....	8
Hagræðingaraðgerðir hafa lækkað rekstrarkostnað.....	8
Rekstrarniðurstaða	8
Þróun eignastöðu	9
Stofnframlög og eignarhlutir í félögum	9
Skuldir sveitarfélagsins.....	10
Þung skuldsetning en horfur ágætari	11
Stór gjalddagi en viðráðanlegur	11
Lífeyrisskuldbindingar	11
Skuldbindingar utan efnahags	12
Áætlun og markmið	12
Tafla 6: Áætlað sjóðstreymi.	13
Fjárfestingar	13
Athugasemdalist Eftirlitsnefndar	13
Samanburður við önnur sveitarfélög	14
Ágreiningsmál	15
Ágreiningur um Vatnsendamálið	15
Viðauki I - Lykiltölur úr rekstri	16
Fyrirvarar	17

Rekstrarumhverfi og efnahagsmál

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

Stærsti hluti tekna sveitarfélagsins 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 og fjárhagsaðstoð sem getur aukist með auknu viðvarandi atvinnuleysi. Vaxtastig fer að mestu eftir efnahagsaðstæðum og gengisþróun sömuleiðis. Í tilviki Kópavogs skiptir þróun fasteignamarkaðar og eftirspurn eftir lóðum einnig máli þar sem sveitarfélagið á mikið magn tilbúinna lóða á efnahagsreikningi sínum.

Rekstrareiningar A- og B- hluta

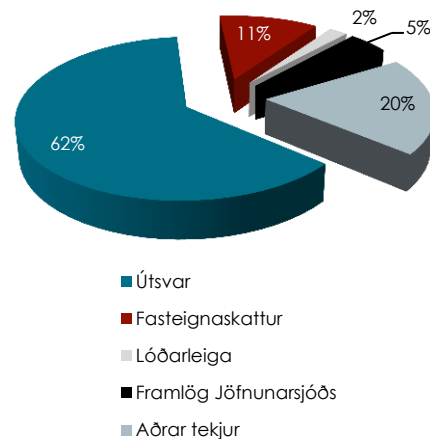
Ársreikningur sveitarfélagsins skiptist í tvo hluta, A og B. Rekstur innan A hluta er að mestu fjármagnaður með skatttekjum á meðan B-hluta rekstrareiningar eru ýmist fjármagnaðar með tekjum af notkun íbúa og/eða með framlögum frá A-hluta. A-hlutfinn stendur saman af aðalsjóði Kópavogsbæjar, Eignasjóði, 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).

Hærrí útsvarsprósenta en lægri rauntekjur

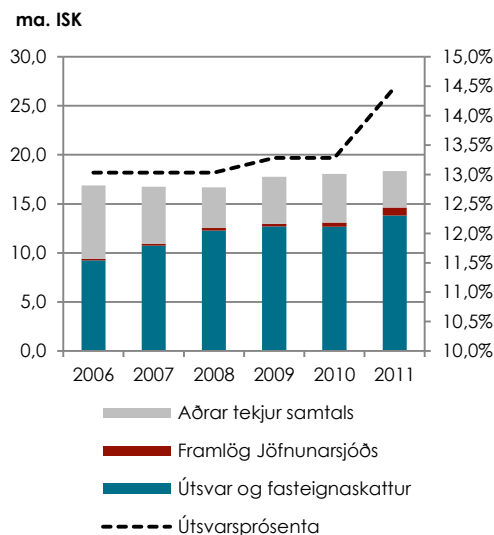
Tekjur Kópavogs skiptast í fjóra megin flokka líkt og hjá öðrum sveitarfélögum (Mynd 1). Stærsti hluti tekna kemur í gegnum útsvar og fasteignaskatta en samanlagt námu þær tekjur um 69% rekstrartekna árið 2010 en 74% árið 2011. Á tímabilinu 2006 – 2008 stóðu tekjur sveitarfélagsins nánast í stað en s.l. tvö ár hafa þær aukist smávegis (Mynd 2). Fjölmennustu sveitarfélög landsins hækkuðu útsvar sitt árið 2009 til þess að mæta mikilli efnahagslægd og samdrætti. Útsvarið hækkaði síðan 2011 samhliða yfirfærslu á málefnum fatlaðra til sveitarfélaganna. Þrátt fyrir aukningu í tekjum hefur verðbólga síðustu ára gert það að verkum að þær hafa dregist saman að raunvirði.

Nettó tekjur af úthlutun lóða voru jákvæðar um 300 m.kr. á árinu 2011 og er það viðsnúningur frá síðustu tveimur árum þar á undan. Útsvarstekjur voru 9,7% umfram áætlun á árinu 2011 og benda tölur fyrir fyrstu mánuði ársins 2012 að sú þróun haldi áfram.

Mynd 1: Skipting tekna í árslok 2011.



Mynd 2: Þróun tekna frá árinu 2006.



Tafla 1: Þróun rekstrar 2007 – 2011 og samþykkt fjárhagsáætlun 2012 - 2015.

Rekstrarreikningur (ma. ISK)	2007	2008	2009	2010	2011	2011E	2012E	2013E	2014E	2015E
Útsvar samtals	10,7	12,3	12,7	12,7	13,8	13,2	14,8	15,5	16,0	16,5
Framlög Jöfnunarsjóðs samtals	0,2	0,3	0,3	0,5	0,8	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4
Aðrar tekjur samtals	5,8	4,2	4,8	5,0	3,6	7,1	6,6	6,2	6,3	6,4
Rekstrargjöld samtals	12,2	14,9	15,6	15,0	14,7	16,8	17,4	18,1	18,8	19,4
EBITDA	4,5	1,7	2,2	3,1	3,5	3,6	4,0	3,9	4,0	4,0
Afskriftir	0,9	1,2	1,5	1,4	1,4	1,3	1,4	1,4	1,4	1,3
EBIT	3,7	0,6	0,7	1,7	2,1	2,2	2,7	2,6	2,6	2,7
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	(0,8)	(7,9)	(3,9)	(0,6)	(3,2)	(2,1)	(2,6)	(2,2)	(2,1)	(2,0)
Rekstrarniðurstaða	2,9	(9,6)	(4,1)	1,0	(0,8)	0,1	0,1	0,3	0,5	0,7

Kennitölur (% eða margfeldi (x)):

EBITDA%	27,1%	10,4%	12,2%	17,0%	19,1%	17,5%	18,8%	17,9%	17,4%	17,3%
EBIT%	21,9%	3,4%	4,0%	9,3%	11,6%	11,1%	12,4%	11,6%	11,5%	11,6%
EBITDA/Vaxtagj. og verðbætur (x)	3,5	0,5	0,7	0,7	1,2	1,7	1,6	1,8	1,9	2,0
EBIT/Vaxtagj. og verðbætur (x)	2,8	0,2	0,2	0,4	0,7	1,1	1,0	1,1	1,2	1,3
Skuldir/EBITDA (x)	3,1	17,7	17,0	12,4	11,0	10,5	9,4	9,0	8,6	8,1
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur	113%	224%	241%	242%	244%	214%	199%	186%	174%	164%
Skuldir/Tekjur	94%	201%	217%	220%	220%	191%	180%	167%	155%	144%
Skatttekjur pr. íbúa (þús.kr.)	383	418	428	427	470	423				
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús.kr.)	491	1.019	1.217	1.242	1.233	1.190				

Áætlun fyrir komandi ár

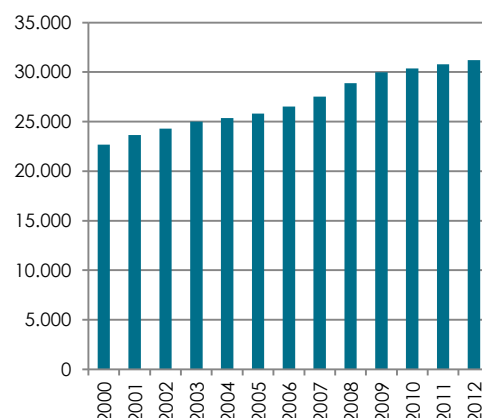
Fjárhagsáætlun Kópavogsbæjar er lögð fram samkvæmt 61. gr. sveitarstjórnarlaga. Með samþykkt fjárhagsáætlunar í bæjarstjórn Kópavogs felst ákvörðun um fjárheimildir til rekstrar málaflokka og framkvæmda, álagningu gjalda og tekjuöflun. Fjárhagsáætlun 2012 var samþykkt þann 13. desember 2011 og er hún í takti við fyrri áætlanir. Hún gerir þó ráð fyrir heldur jákvæðari rekstri árið 2012 og þar með betra hlutfalli skulda á móti tekjum.

Íbúafjölgun

Mikil íbúafjölgun hefur verið í Kópavogi á undanförunum árum sem hefur kallað á mikla uppbyggingu. Íbúafjölgunin leiddi einnig af sér að tekjur af útsvari og fasteignaskatti hækkuðu mikið fram til ársins 2008.

Kópavogur er næst stærsta sveitarfélag landsins með rúmlega 31 þúsund íbúa. Árleg fjölgun íbúa í Kópavogi frá árinu 1996 hefur að meðaltali verið 819 manns. Íbúum hefur því fjölgað um 35,6% frá árinu 2000. Til samanburðar hefur íbúum í Reykjavík fjölgað um 8,2% á sama tíma. Stærð sveitarfélagsins og vöxtur hefur jákvæð áhrif á lánshæfismat.

Mynd 3: Íbúafjöldi Kópavogsbæjar frá árinu 2000.



Fasteignamarkaður mikilvægur

Mikill samdráttur hefur verið í nýbyggingum á síðustu árum en allar líkur eru á að botninum í þeim samdrætti sé náð. Í Kópavogi, líkt og í öðrum sveitarfélögum, voru miklar fjárfestingar í uppbyggingu nýrra byggingarsvæða (lóða, gatnakerfis o.þ.h.) til að anna eftirspurn þar sem fasteignamarkaðurinn hafði verið mjög góður.

Þegar fasteignamarkaðurinn hrundi í byrjun árs 2008 byrjuðu lóðaskil í stórum stíl og varð sveitarfélagið vegna lagaskyldu, að taka við lóðum sem það hafði áður úthlutað. Þessi lóðarskil voru fjármögnuð með lántökum. Á árinu 2011 snérist þróunin síðan við og hefur haldið áfram á árinu 2012. Þessi viðsnúningur hefur tvímælalaust jákvæð áhrif á lánshæfismat Kópavogs að mati Reitunar þar sem andvirði lóðasölu er notað til að greiða niður skuldir eða bæta lausafjárstöðu.

Svigrúm til hækkunar fasteignaskatts

Fasteignaskattar fyrir 2011 og 2012 nema 0,32% af fasteignamati íbúðarhúsnæðis, 1,65% af mati atvinnuhúsnæðis og 1,32% fyrir annað húsnæði. Fasteignaskattur af hesthúsum nemur 0,625%. Fasteignamatið og þar með skattar af fasteignum hækka samhliða hækkandi fasteignaverði.

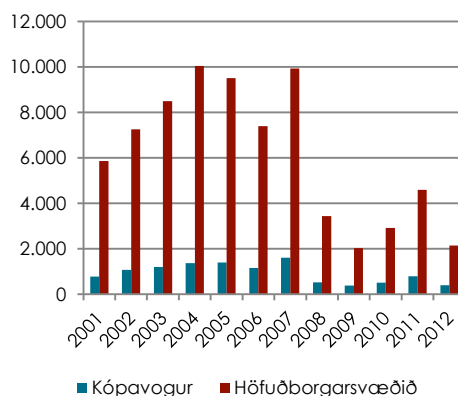
Fasteignagjöld af íbúðarhúsnæði (A hluti) geta að hámarki numið 0,625% af heildarfasteignamati og því er enn svigrúm til hækkunar. Hámarksálagning er nú þegar á öðru húsnæði í bænum (B og C hluti). Auk þess hefur sveitarfélagið möguleika á að hækka lóðarleigu.

Þróun atvinnuleysis

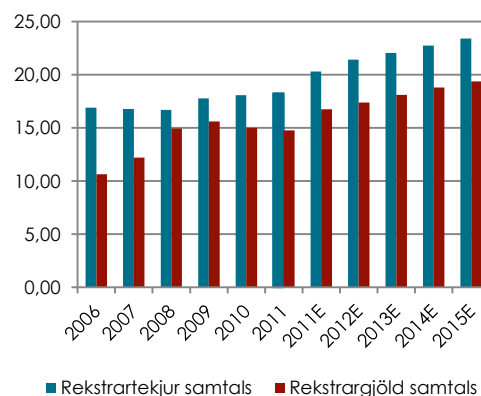
Atvinnuleysi mældist 7,1% á höfuðborgarsvæðinu í apríl 2012 samkvæmt gögnum Vinnuálastofnunar. Engin opinber gögn eru aðgengileg sem sýna fjölda atvinnulausra sem hlutfall af fjölda vinnubærra einstaklinga skipt niður á sveitarfélög. Því höfum við skoðað þróun fjölda atvinnulausra í mismunandi sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu og má sjá samanburðinn milli sveitarfélaganna á myndum 6 og 7.

Ennfremur var skoðuð þróun fjölda atvinnulausra sem búsettir eru í Kópavogi sem hlutfall af heildarfjölda skráðra atvinnulausra á höfuðborgarsvæðinu. Af heildarfjölda atvinnulausra á höfuðborgarsvæðinu voru 14,8% búsettir í Kópavogsbæ í apríl 2012. Í janúar 2008 var atvinnuleysi 0,7% á höfuðborgarsvæðinu og nam hlutfall þeirra sem bjuggu í Kópavog á þeim tíma um 11,4%. Hlutfall atvinnulausra sem búsettir eru í Kópavogi, í samanburði við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hefur því hækkað töluvert frá ársbyrjun 2008.

Mynd 4: Þróun þinglýstra kaupsamninga í Kópavogi og á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2001 – 2012 (gögn að byrjun júní 2012).



Mynd 5: Þróun rekstrargjalda og tekja 2007 – 2015E.



Enn ríkir mikil óvissa í íslensku efnahagslífi og mjög erfitt að spá fyrir um þróunina á vinnumarkaði. Þróun í hópnum „vinnandi“ er einn stærsti áhættuþáttur Kópavogsbæjar eins og annarra sveitarfélaga. Við teljum ólíklegt að ástandið versni en atvinnuleysi hefur almennt farið lækkandi í Kópavogi frá miðju ári 2009. Almennt séð myndi aukið atvinnuleysi og frekari lækkun launa og kaupmáttar stuðla að því að fleiri flytji sig til og þá mögulega úr landi. Slík þróun ætti alls ekki aðeins við um íbúa Kópavogsbæjar heldur íbúa alls landsins.

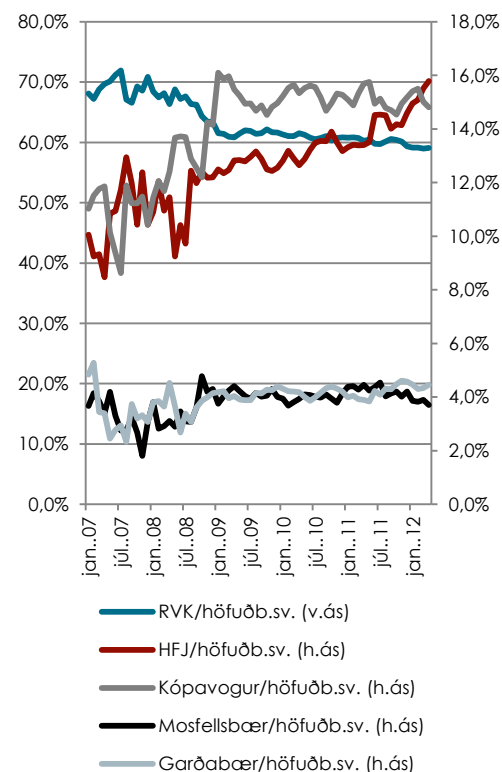
Efnahagshorfur

Hagvöxtur hefur tekið við sér og horfur eru ágætar. Þær eru samt háðar mikilli óvissu vegna efnahagsástands og skuldavanda í Evrópu og víðar. Fasteignamarkaðurinn á Íslandi hefur tekið við sér og merki sjást um aukinn áhuga á nýbyggingum. Verðbólga hefur hinsvegar verið heldur hærri en gert var ráð fyrir og stýrivextir verið hækkaðir þvert á það sem er að gerast annarsstaðar. Atvinnuleysi hefur farið minnkandi og horfur á að eftirspurn eftir vinnuafli fari vaxandi vegna fjárfestingarverkefna sem framundan eru.

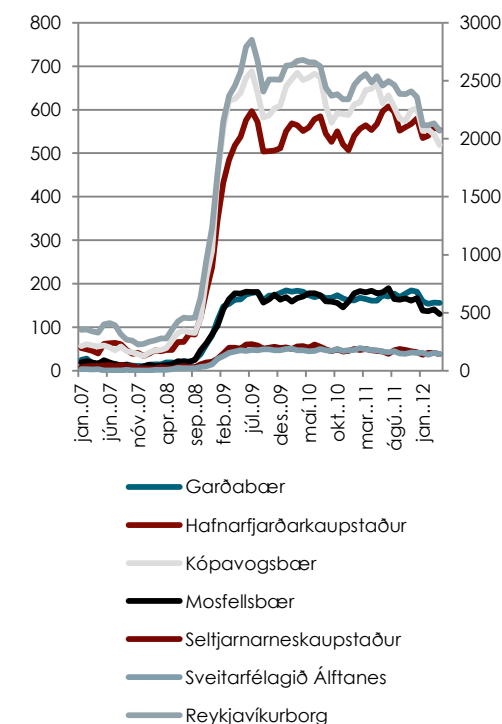
Ytri aðstæður ættu því að vera hagstæðar á næstu misserum nema þróunin í Evrópu fari að hafa neikvæð áhrif hér á landi.

Horfur eru því á að ytri aðstæður vinni með sveitarfélaginu í að ná betra jafnvægi í skuldsetningu sinni og þar með bættu lánshæfi.

Mynd 6: Hlutfall atvinnulausra sem býr í Kópavogi miðað við heildarfjölda atvinnulausra sem býr á höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 7: Þróun fjölda atvinnulausra eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu frá byrjun árs 2007.



Rekstur og eignir

Hagræðingaraðgerðir hafa lækkað rekstrarkostnað

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

Þar sést að sveitarfélagið hefur náð að gæta aðhalds í kostnaði við málaflokka mælt á hvern íbúa. Seinustu ár hefur verðbólga verið há og erfiðir tímar hafa verið í efnahagslífinu og hefur því kostnaður við félagsþjónustu aukist mikið.

Samkvæmt stjórnendum og áætlunum stefnir sveitarfélagið að áframhaldandi aðhaldi í rekstri.

Tafla 2: Kostnaður við málaflokka í þús. krónum.

Málaflokkar	2011	breyting milli ára	2010	breyting milli ára	2009	breyting milli ára	2008	breyting milli ára
Félagsþjónusta	2.411.399	51,1%	1.596.064	12,6%	1.416.958	20,6%	1.174.883	18,2%
Heilbrigðismál	1.516	0,0%	1.516	7,4%	1.411	12,7%	1.252	2,3%
Fræðslumál	9.330.109	3,0%	9.059.497	2,7%	8.820.452	11,7%	7.897.393	17,7%
Menningarmál	554.104	-3,0%	571.125	-6,0%	607.865	5,6%	575.749	18,7%
Æskulýðs- og íþróttamál	2.786.010	4,3%	2.671.517	4,1%	2.567.030	22,3%	2.098.217	13,0%
Brunamá og almannavarnir	169.041	0,2%	168.716	-2,6%	173.182	1,9%	170.019	9,2%
Hreinlætismál	259.077	11,4%	232.607	-1,8%	236.909	-1,2%	239.758	14,5%
Skipulags- og byggingarmál	242.315	-3,7%	251.610	-8,4%	274.768	-19,3%	340.654	25,1%
Umferðar- og samgöngumál	644.322	6,8%	603.049	-9,4%	665.850	-2,2%	680.833	39,0%
Umhverfismál	221.986	-5,9%	235.867	-8,6%	258.058	-25,4%	345.727	25,0%
Atvinnumál	162.241	-31,7%	237.684	25,6%	189.266	722,6%	23.009	32,4%
Sameiginlegur kostnaður	1.167.811	14,0%	1.024.628	-5,5%	1.084.484	3,0%	1.052.632	25,0%
Lífeyrisskuldbindingar	403.869	n/a	-369.131	-188,8%	415.578	-48,4%	805.165	133,9%
Framlög til B-hluta fyrirtækja	12.000	-72,1%	42.996	0,0%	42.996	0,0%	42.996	0,0%
Samtals	18.365.800	12,5%	16.327.745	-2,5%	16.754.807	8,5%	15.448.287	21,7%

Rekstrarniðurstaða

Rekstrartap samstæðu Kópavogsbæjar A og B hluta á árinu 2011 var um 751 m.kr. en áætlun fyrir árið gerði ráð fyrir jákvæðri niðurstöðu um 111 m.kr. EBITDA fyrir lífeyrisskuldbindingar var jákvæð um 3.489 m.kr. sem er í takti við áætlanir. Þetta þýðir að framlegðarhlutfall samstæðu var um 19,1%, en í reglum frá eftirlitsnefnd um fjármál sveitarfélaga er gert ráð fyrir að framlegðarhlutfallið sé á bilinu 15-20%. Rekstrartap myndast að mestu vegna ytri þátta og vega þar þýngst reiknuð lífeyrisskuldbinding, verðbótapáttur og gengistap.

Þróun eignastöðu

Eignir bæjarins hafa blásið út síðustu ár. Árið 2005 voru bókfærðar eignir tæpir 22 ma.kr. en voru komnar í tæpa 48 ma.kr. 2008 og standa nú í tæpum 58,6 ma.kr. Frá og með 2008 er stærsti þáttur eignaaaukningarinnar vegna lóðaskila, en líka vegna framkvæmda sem hefur þurft að ljúka. Einnig er rétt að benda á, að vegna breytinga á uppgjörsglum var byrjað að færa „lóðir og lendur“ sem eignir, en það eru þær lóðir sem gefa sveitarfélögum þá lóðaleigu sem innheimt er samhliða fasteignasköttum. Áður voru þessar eignir ekki taldar með í reikningsskilum. Þessi fjárhæð hefur legið á bilinu 4-5 milljarðar hjá Kópavogsbæ.

Tafla 3: Eignastaða 2007 - 2011.

Eignir (ma. ISK)	2007	2008	2009	2010	2011
Fastafjármunir					
Varanlegir rekstrarfjármunir	28,4	43,1	48,7	53,8	54,0
Áhættufjármunir og langtímakröfur	3,2	2,1	1,8	1,8	1,7
Fastafjármunir samtals	31,6	45,2	50,6	55,6	55,7
Veltufjármunir					
Skammtímakröfur	4,5	2,3	2,6	2,1	2,9
Handbært fé	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Veltufjármunir samtals	4,6	2,4	2,7	2,2	2,9
Eignir samtals	36,2	47,6	53,3	57,8	58,6
Lausafjárlutfall	0,9	0,4	0,5	0,5	0,8

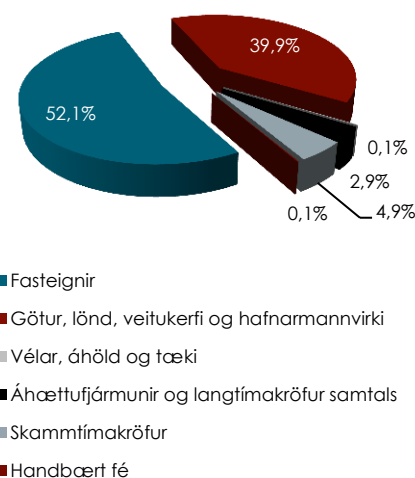
Stofnframlög og eignarhlutir í félögum

Tafla 4 sýnir eignarhluti Kópavogsbæjar í félögum í lok árs 2011.

Tafla 4: Stofnframlög og eignarhlutir í félögum í árslok 2011.

Stofnframlög og eignarhlutir í félögum	Eignarhlutur
Tónlistarhús Kópavogs, stofnframlög	77,9%
Húsnæðisnefnd Kópavogs, stofnframlög	100,0%
Brunabótafélag Íslands ehf.	8,70%
Fjarskiptafélagið Rjúpnahæð ohf.	100,0%
Lánasjóður sveitarfélaga ohf.	5,5%
Strætó bs., stofnframlag	14,6%
Sorpa bs.	11,8%
Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs, stofnframlag	13,2%
Vatni ehf.	100,0%
Músík og saga ehf	100,0%

Mynd 8: Skipting eigna 2011.



Skuldir sveitarfélagsins

Eigið fé náði hámarki árið 2007 eða 17,3 ma.kr þegar veltan á fasteignamarkaðnum var í hámarki og atvinnuleysi í lágmarki. Eigið fé féll á árinu 2008 um 41% að stærsta hluta vegna verðbólguþots og gengistaps og taps vegna lóðaskila.

Tafla 5: Þróun eigin fjár og skulda 2007 – 2010.

Eigið fé og skuldir (ma. ISK)	2007	2008	2009	2010	2011	2011E	2012E	2013E	2014E	2015E
Eigið fé samtals	17,3	10,2	10,5	14,1	14,2	10,8	14,2	14,5	15,0	15,7
Skuldbindingar										
Lífeyrisskuldbinding	3,1	3,9	4,3	4,0	4,4	4,6	4,1	4,2	4,4	4,5
Skuldbindingar samtals	3,1	3,9	4,3	4,0	4,4	4,6	4,1	4,2	4,4	4,5
Langtímaskuldir										
Skuldir við lánastofnanir	10,5	27,5	32,5	35,6	36,3	35,9	30,0	32,2	31,2	30,2
Langtímaskuldir samtals	10,5	27,5	32,5	35,6	36,3	35,9	30,0	32,2	31,2	30,2
Skammtímaskuldir										
Skuldir við lánastofnanir	2,6	1,6	1,7	0,3	0,6	0,0	0,0	0,1	0,9	0,7
Aðrar skammtímaskuldir	1,8	3,0	1,6	1,7	1,7	1,7	0,7	1,2	1,3	1,3
Næsta árs afborganir langtímaskulda	1,0	1,4	2,7	2,3	1,5	1,3	7,8	3,3	1,8	1,7
Skammtímaskuldir samtals	5,3	6,0	6,0	4,2	3,8	2,9	8,5	4,6	4,0	3,6
Skuldir og skuldbindingar samtals	18,9	37,4	42,8	43,7	44,5	43,4	42,6	41,0	39,5	38,3
Eigið fé og skuldir samtals	36,2	47,6	53,3	57,8	58,6	54,2	56,8	55,6	54,6	54,1
Kennitölur (% eða margfeldi (x)):										
Eiginfjárhlutfall	47,7%	21,3%	19,7%	24,3%	24,2%	19,9%	25,0%	26,1%	27,6%	29,1%
Vxt.br. skuldir (x)	14,0	30,5	36,9	38,1	38,4	37,1	37,9	35,6	33,9	32,6
Vxt.br. skuldir og lífeyrissk. (x)	17,1	34,5	41,2	42,1	42,8	41,7	41,9	39,9	38,3	37,1
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	3,1	17,7	17,0	12,4	11,0	10,5	9,4	9,0	8,6	8,1
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur	113%	224%	241%	242%	244%	214%	199%	186%	174%	164%
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús.kr.)	491	1.019	1.217	1.242	1.233	1.190				
Skatttekjur pr. íbúa (þús.kr.)	383	418	428	427	470	423				

Þung skuldsetning en horfur ágætar

Tafla 5 sýnir þróun eigin fjár og skulda frá 2007. Eigið fé hefur farið hækkandi frá 2008 en skuldir staðið að mestu í stað að nafnvirði. Gengisveiking krónunnar og verðtrygging hefur viðhaldið skuldum þrátt fyrir verulegar niðurgreiðslur. Skuldsetning sveitarfélagsins er að mestu í verðtryggðum ISK á föstum vöxtum og að hluta í erlendri mynt með hagstæðum vaxtakjörum. Á árinu 2008 hækkuðu gengistryggðar langtímaskuldir um 9,8 ma.kr. og verðtryggð langtímalán um 7,2 m.kr. Hækkunin í báðum tilvikum er vegna nýrrar lántöku og vegna gengisfalls krónu og verðbólgu. Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir námu 38,4 ma.kr. í árslok 2011 sem jafngildir um 11 faldri EBITDA ársins. Miðað við reglu um hámark 150% hlutfall skulda á móti tekjum þá gefur það margfaldara upp á tæp 8x EBITDA. Æskilegur margfaldari er hinsvegar væntanlega enn lægri. Hröð uppbygging gæti þó tímabundið rökstutt heldur hærri margfaldara. Það er því ærið verkefni framundan, en allar líkur á að það takist að vinna á þessum skuldabagga með úthlutun byggingaréttta og áframhaldandi aðhaldi í rekstri. Það mun hinsvegar taka einhvern tíma. Um 24% af langtímalánum voru gengistryggð í árslok 2011.

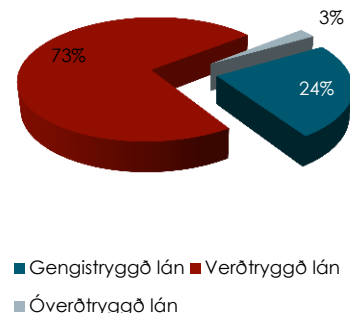
Stór gjalddagi en viðráðanlegur

Á árinu 2013 eru eingreiðslulán á gjalddaga, m.a. 35 m.EUR lán frá Dexia banka sem sveitarfélagið hefur hafið undirbúning á að endurfjármagna. Miðað við óvissuna um efnahagsþróunina erlendis og veikrar fjárhagsstöðu Dexia bankans, gæti orðið erfiðleikum bundið að endurfjármagna lánið hjá bankanum og mögulega á erlendum lánamörkuðum. Sveitarfélagið vinnur effir ákveðinni áætlun um endurfjármögnun þeirra lána sem er á gjalddaga 2013, sem það hefur farið yfir með Reitun og er það mat Reitunar að sú áætlun ætti vel að geta gengið upp. Líklegt er að amk. hluti af erlendu lánunum verði endurfjármagnaður í krónum og mun þá vaxtabyrði þeirra aukast en á móti, þá minnkar gengisáhætta sveitarfélagsins. Það er jákvætt og dregur úr óvissu. Verðbólguáhættan kemur hinsvegar í staðinn en er viðráðanlegri þar sem hún bætist við höfuðstólinn og greiðist til baka á lögnum tíma.

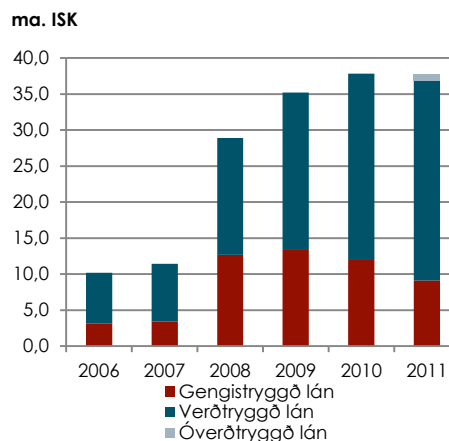
Lífeyrisskuldbindingar

Í lok 2011 nam reiknuð lífeyrisskuldbinding 4.366 m.kr. og hafði hún þá hækkað um 403 m.kr. frá árinu 2010.

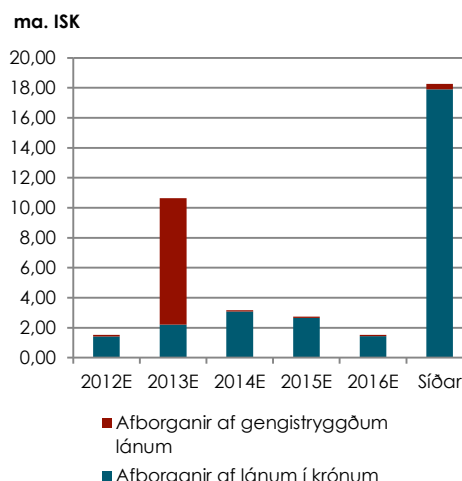
Mynd 9: Skipting langtímalána í árslok 2011



Mynd 10: Þróun langtímalána 2006 – 2011.



Mynd 11: Afborgunarferli langtímalána í árslok 2011 (ma.krónur).



Skuldbindingar utan efnahags

Í árslok 2011 hvíldu á bæjarsjóði ábyrgðarskuldbindingar gagnvart nokkrum félagasamtökum o.fl., upphaflega að fjárhæð 195 millj.kr. Framreiknaðar námu eftirstöðvar þessar skuldbindinga í árslok 272 m.kr. Þá hvíla á bæjarsjóði ábyrgðir vegna seldra verðbréfa vegna lóðaúthlutana. Um er að ræða einfalda ábyrgð bæjarsjóðs sem fellur úr gildi við fókheldi fasteignar. Í árslok 2011 námu eftirstöðvar þessara bréfa um 312 m.kr. Samkvæmt reglugerð um Lífeyrissjóð starfsmanna Kópavogsbæjar greiðir bæjarsjóður árlega aukaframlag til lífeyrissjóðsins miðað við lífeyrisgreiðslur til sjóðfélaga. Eftirstöðvar rekstarleigusamninga vegna tölvubúnaðar námu samtals 50,3 m.kr. í árslok 2011.

Áætlun og markmið

Þau markmið sem bæjarstjórn setti við gerð fjárhagsáætlunar 2011 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 veltufjárhluutfall hækki og verði árið 2012 > 1
- Að skuldir sem hlutfall af tekjum lækki og verði < 200% árið 2014.

Tafla 6: Áætlað sjóðstreymi.

Sjóðstreymi (ma. ISK)	2007	2008	2009	2010	2011	2011E	2012E	2013E	2014E	2015E
Niðurstaða ársins	2,9	(9,6)	(4,1)	1,0	(0,8)	0,1	0,1	0,3	0,5	0,7
Veltufé frá (til) rekstri	2,1	1,5	1,2	1,2	2,6	2,1	2,5	2,6	2,7	2,9
Handbært fé (til) frá rekstri	1,6	5,1	(0,5)	1,8	1,9	2,0	2,2	(1,0)	2,0	2,5
Fjárfestingarhreyfingar samtals	(4,9)	(14,7)	(3,3)	(3,9)	(0,3)	(0,8)	(1,4)	(0,5)	(0,3)	(0,8)
Handbært fé effir fjárfestingar	(3,3)	(9,6)	(3,8)	(2,1)	1,6	1,2	0,9	(1,5)	1,7	1,7
Tekin ný langtímalán	1,9	12,3	6,7	6,8	4,9	4,2	0,2	4,5	0,2	0,2
Afborganir langtímalána	(1,0)	(1,7)	(2,9)	(3,2)	(6,8)	(3,7)	(1,4)	(3,0)	(1,9)	(2,0)
Skuldir við lánastofnanir	2,3	(1,0)	0,1	(1,4)	0,3	(1,7)	0,2	0,0	0,0	0,0
Fjármögnunargreyfingar samtals	3,3	9,6	3,8	2,1	(1,6)	(1,1)	(1,0)	1,5	(1,7)	(1,7)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(0,0)	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)	0,1	(0,1)	0,0	(0,0)	(0,0)

Kennitölur:

Veltufé frá rekstri/Heildareignir	5,7%	3,2%	2,3%	2,1%	4,5%	3,9%	4,3%	4,6%	5,0%	5,3%
Veltufé frá rekstri/Tekjur	12,3%	9,3%	7,0%	6,7%	14,4%	10,3%	11,5%	11,6%	12,0%	12,2%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	9,7%	30,6%	-2,9%	9,9%	10,5%	10,1%	10,5%	-4,5%	8,8%	10,8%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri	6,8	19,7	29,8	31,7	14,6	17,8	15,4	13,9	12,5	11,4
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri	8,6	6,0	(71,5)	21,4	20,1	18,2	16,9	(36,0)	17,0	12,9

Fjárfestingar

Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum á árinu 2011 voru ekki nema 720 m.kr. og er þar eingöngu um að ræða nauðsynlegar viðhaldsfjárfestingar. Á árunum 2012-2014 er gert ráð fyrir fjárfestingum rétt yfir milljarði hvert ár sem er undir áætlunum um afskriftir. Gert er ráð fyrir að starfsemin verði í frekar föstum skorðum og að gætt verði áfram ýtrasta 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 ættu tekjur vegna lóðaúthlutana að greiða fyrir þær framkvæmdir.

Athugasemdalist Effirlitsnefndar

Í júní 2010 sendi Effirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga 12 sveitarfélögum aðvörun vegna skuldsetningar og/eða slæmrar rekstrarafkomu og óskaði eftir upplýsingum um hvernig viðkomandi sveitarstjórnir hygðust bregðast við fjárhagsvandannum. Jafnframt óskaði nefndin eftir endurskoðaðri fjárhagsáætlun til næstu þriggja ára frá þessum sveitarfélögum. Um er að ræða sveitarfélög þar sem skuldir og skuldbindingar sem hlutfall af heildartekjum eru umfram 200%. Kópavogsbær er meðal þeirra 12 sveitarfélaga sem er með fyrrnefnt hlutfall, þ.e. yfir 200%.

Samanburður við önnur sveitarfélög

Tafla 7 sýnir samanburð kennitalna Kópavogs við nokkur af stærstu sveitarfélögum landsins fyrir árið 2011.

Tafla 7: Samanburður kennitalna milli sveitarfélaga 2011.

2011 (ma. ISK)	Hafnarfjörður	Kópavogur	Reykjavík	Akureyri	Reykjanesbær
Eiginfjárhlutfall	16,95%	24,18%	31,53%	38,96%	16,41%
Lausafjárhlutfall (án ónýtttra lána lína)	0,56	0,78	0,91	1,24	0,73
Vxt.br. skuldir	28,35	38,39	279,25	18,92	19,11
Vxt.br. skuldir/EBITDA	15,99	11,00	24,37	8,19	5,52
Vxt.br. skuldir/Tekjur	182%	211%	256%	117%	138%
Veltufé frá rekstri/Tekjur	12,14%	14,40%	24,12%	11,65%	13,18%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	13,46%	10,47%	23,97%	11,72%	9,48%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri	14,96	14,62	10,63	10,02	10,43
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri	13,50	20,11	10,70	9,97	14,50
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur	250%	244%	292%	139%	297%
Skatttekjur pr. íbúa (þús kr.)	424	470	485	397	375
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús kr.)	1.073	1.233	2.351	1.059	1.350

Ágreiningsmál

Ágreiningur um Vatnsendamálið

Héraðsdómur Reykjaness hefur vísað frá dómi stórum hluta krafna Þorsteins Hjaltsted á hendur Kópavogsbæ varðandi meintar vanefndir á eignarnámssátt sem gerð var á milli Þorsteins og bæjarfélagsins í lok janúar 2007. Þorsteinn áfrýjar til Hæstaréttar.

Óvissa skapaðist um hvort Kópavogsbær kunni að hafa verið skaðabótaskyldur gagnvart lóðareiganda sem gerði kröfu á bæjarfélagið fyrir tæpa 7 ma.kr. Um er að ræða skaðabætur vegna eignarnáms sveitarfélagsins á um 864 ha landi úr landi jarðarinnar Vatnsenda sem er í eigu stefnandans. Ágreiningurinn snýr fyrst og fremst að tveimur þáttum. Annars vegar efndir á skuldbindingu um skipulagningu o.fl. á afmörkuðum hluta lands sem er í eigu einstaklingsins og hins vegar um efndir á skuldbindingu varðandi úthlutun 11% byggingarréttar úr fyrsta skipulagsáfanga í hinu eignarnumda landi.

Kópavogsbær telur að ástæða þess að fyrrnefnda skuldbindingin hefur enn ekki verið efnd sé fyrst og fremst sú að vatnsvernd hafi ekki fengist aflétt af umræddu landssvæði og því ekki unnt að hefjast handa við skipulag og framkvæmdir. Skýringin ár því að ekki hafi verið staðið við seinni skuldbindinguna sé fyrst og fremst sú að framkvæmdir hafi ekki enn hafist á svæðinu vegna afleiðinga efnahagshrunsins.

Viðauki I - Lykiltölur úr rekstri

Lykiltölur úr rekstri	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011E
Rekstur (ma. ISK)							
Rekstrartekjur samtals	16,9	16,8	16,7	17,8	18,1	18,2	20,3
EBITDA	6,3	4,5	1,7	2,2	3,1	3,5	3,6
EBIT	5,5	3,7	0,6	0,7	1,7	2,1	2,2
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	(1,3)	(0,8)	(7,9)	(3,9)	(0,6)	(3,2)	(2,1)
Rekstrarniðurstaða	4,3	2,9	(9,6)	(4,1)	1,0	(0,8)	0,1
Efnahagur (ma. ISK)							
Fastafjármunir samtals	24,7	31,6	45,2	50,6	55,6	55,7	51,6
Veltufjármunir samtals	3,7	4,6	2,4	2,7	2,2	2,9	2,6
Eignir samtals	28,4	36,2	47,6	53,3	57,8	58,6	54,2
Eigið fé samtals	13,8	17,3	10,2	10,5	14,1	14,2	10,8
Skuldbindingar samtals	2,8	3,1	3,9	4,3	4,0	4,4	4,6
Langtímaskuldir samtals	9,3	10,5	27,5	32,5	35,6	36,3	35,9
Skammtímaskuldir samtals	2,5	5,3	6,0	6,0	4,2	3,8	2,9
Eigið fé og skuldir samtals	28,4	36,2	47,6	53,3	57,8	58,6	54,2
Vxt.br. skuldir	10,5	14,0	30,5	36,9	38,1	38,4	37,1
Sjóðstreymi (ma. ISK)							
Veltufé frá (til) rekstri	2,0	2,1	1,5	1,2	1,2	2,6	2,1
Handbært fé (til) frá rekstri	0,5	1,6	5,1	(0,5)	1,8	1,9	2,0
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjárm.	(6,8)	(10,2)	(5,9)	(2,7)	(3,2)	(0,7)	(0,8)
Kennitölur							
EBITDA%	37,1%	27,1%	10,4%	12,2%	17,0%	19,1%	17,5%
EBIT%	32,6%	21,9%	3,4%	4,0%	9,3%	11,6%	11,1%
EBITDA/Vaxtagjöld	5,1	5,0	0,7	0,7	0,7	1,2	1,7
EBIT/Vaxtagjöld	4,5	4,0	0,2	0,5	0,5	0,7	1,4
Skatttekjur pr. íbúa (þús. ISK)	355,2	397,1	433,6	432,7	431,8	475,9	424,4
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur	86%	113%	224%	241%	242%	244%	214%
Vxt.br. skuldir/EBITDA	1,7	3,1	17,7	17,0	12,4	11,0	10,5
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús. ISK)	395,7	509,6	1.057,3	1.230,9	1.255,5	1.247,3	1.195,9
Lausafjárhluftfall	1,4	0,9	0,4	0,5	0,5	0,8	0,9
Veltufé frá rekstri/Heildareignir	7,1%	5,7%	3,2%	2,3%	2,1%	4,5%	3,9%
Veltufé frá rekstri/Tekjur	11,9%	12,3%	9,3%	7,0%	6,7%	14,4%	10,3%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	2,9%	9,7%	30,6%	-2,9%	9,9%	10,5%	10,1%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri	5,2	6,8	19,7	29,8	31,7	14,6	17,8
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri	21,6	8,6	6,0	(71,5)	21,4	20,1	18,2

Fyrirvarar

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

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 upplýsingarskyni 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 annarri 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.