

Selvejende institutioners overtagelse af ejendomme

Overvejelser, tips og råd



Indhold

3 Indledning

4 Fordele og ulemper ved at eje henholdsvis leje bygninger

5 Fordele

7 Ulemper

9 Påvirkning af driftsøkonomien

9 Øget styringsbehov – nye omkostnings- og indtægtstyper

10 Hvad kan der betales for institutionens bygning?

12 Øvrige forhold, der påvirker driftsøkonomien

14 Påvirkning af likviditeten

15 Finansieringsmæssige forhold

15 Finansieringskilder

15 Lånetyper

16 Hvad bør indgå i vurderingen af lånetype?

16 Valg af lånetyper

20 Gode råd ved valg af belåningsomfang og lånetype mv.

22 Praktiske forhold og følger af at eje egen ejendom

23 Afsluttende bemærkninger

Denne publikation udgør ikke og kan ikke erstatte professionel rådgivning. PricewaterhouseCoopers påtager sig intet ansvar for tab, nogen måtte lide som følge af handlinger eller undladelser baseret på publikationens indhold, ligesom PricewaterhouseCoopers ikke påtager sig ansvar for indholdsmæssige fejl og mangler.

© 2009 PricewaterhouseCoopers. Kopiering af bogens materiale kan ske til eget brug til undervisning. Erhvervs-mæssig udnyttelse af materiale i bogen kræver skriftlig tilladelse af PricewaterhouseCoopers. Enhver anvendelse af materiale skal tydeligt angive kilde, samt at PricewaterhouseCoopers har rettighederne til materialet. "PricewaterhouseCoopers" betegner det netværk af virksomheder, der er omfattet af PricewaterhouseCoopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt og uafhængig juridisk enhed. (MACS 057709)

Indledning

Da amterne blev nedlagt, overtog Undervisningsministeriet ejerskabet af ca. 230 tidligere amtskommunale institutioners ejendomme. Den daglige ejendomsforvaltning varetages af Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST) under Videnskabsministeriet, som varetager opgaven på vegne af Undervisningsministeriet.

Af rapporten "Selvejende institutioner – styring, regulering og effektivitet" fremgår det, at almene gymnasier og hf-kurser, social- og sundhedsskoler samt voksenuddannelsescentre har mulighed for at overtage ejendommene. Ifølge Undervisningsministeriets oplæg af 16. april 2009 forventes overtagelsen at ske pr. 1. januar 2010, mens enkelte ejendomme vil blive overtaget med tilbagevirkende kraft allerede fra den 1. januar 2009. Overtagelsen må forventes at være frivillig, da Finansudvalgets aktstykke angiver, at institutionerne i efteråret 2009 vil få et tilbud om at overtage ejendommene.

Vi har i nedenstående notat behandlet områder, som kan være relevante for ledelsen at overveje og drøfte i forbindelse med en eventuel overtagelse af institutionens bygninger.

- Fordele og ulemper ved at eje henholdsvis leje bygninger
- Påvirkning af driftsøkonomien
- Påvirkning af likviditeten
- Finansieringsmæssige forhold
- Praktiske forhold og følgevirkninger af at eje egen ejendom

Overvejelserne for den enkelte institution skal selvfølgelig baseres på en konkret og individuel vurdering, og notatet skal derfor ikke ses som en facitliste over samtlige forhold, der bør overvejes. Vi står naturligvis gerne til rådighed for konkrete drøftelser.

Vores udgangspunkt er dog, at det sikkert vil være en fordel for de fleste institutioner at overtage deres bygninger. Overtagelsen giver en større selvbestemmelse over bygningerne og dermed også beslutning om, hvornår det kan betale sig at forbedre og/eller evt. udvide. Samtidig vil en overtagelse give mulighed for en vis opsparing. Konklusionen for den enkelte institution afhænger imidlertid helt af de vilkår, der stilles ved overtagelsen af bygningen, og derfor kan den endelige vurdering ikke finde sted, før Undervisningsministeriet udmelder de konkrete vilkår og den konkrete købspris. Hertil kommer, at de endelige regler ikke er tilgængelige i skrivende stund. Der kan derfor være forhold, der vil vise sig at afvige fra vores beskrivelser.

Fordele og ulemper ved at eje henholdsvis leje bygninger

Det lader til, at der med det foreliggende aktstykke i et vist omfang kan tages højde for nogle af de utilsigtede fordele og ulemper, der kan være for en institution ved at overtage bygningen. F.eks. kan nævnes fradrag i købsprisen for vedligeholdelseefterslæb og ikke udførte påbud fra Arbejdstilsynet, tillæg til købsprisen for nye ejendomme, udbetaling af tillægstilskud til institutioner, der aktuelt har ledig kapacitet, men hvor den prognosticerede årselevbestand i 2020 er væsentligt større end en ren demografisk fremskrivning, omkostningsdækning af verserende rets- og voldgiftssager vedrørende byggerier mv. Om der i de konkrete tilfælde ydes tilstrækkelig godtgørelse, må bero på en konkret vurdering. Vi henviser i den forbindelse også til omtalen under afsnittet "Påvirkning af driftsøkonomien".

I det efterfølgende har vi oplyst en række af de fordele og ulemper, der typisk kan være for institutionerne ved at overtage deres bygninger. Da institutionernes individuelle forhold varierer, kan der dog være forskel på betydningen af fordele og ulemper for de enkelte institutioner.



Fordele

Dispositionsfrihed og dermed øgede frihedsgrader

En af fordelene er, at institutionen bliver ”herre i eget hus”. Det giver frihed til selv at tilpasse bygningsmassen i forhold til det lokale behov og mulighed for en beslutningsproces i det tempo, som passer institutionen.

Opsparing i bygning – buffer i nedgangstider skaber uafhængighed

Ved ejerskab kan institutionen opbygge en friværdi i bygningen, som senere kan belånes og dermed anvendes til at skaffe likviditet. Hermed kan bygningen også indgå i den finansielle styring.

Skolen kan udnytte lokalkendskab ved ændringer af bygninger

Da institutionen som ejer vil have en deltageret viden om behov og muligheder, kan der udarbejdes en ”skræddersyet” løsning, når bygningen skal tilpasses. Det sikrer en fleksibel gennemførelse af ændringer.

Ingen kødannelse ved bevillingsbehov

Den enkelte institution er ikke begrænset af, at UBST skal behandle andres ansøgninger først. Det giver en mere fleksibel behandlingsprocedure, hvor beslutningsprocessen kan ske i det tempo, som passer institutionen.

Incitament til kapacitetstilpasning

Hvis institutionen er god til at skabe overensstemmelse mellem kapaciteten i bygningerne og undervisningsaktiviteterne, vil det skabe et bedre resultat, som kommer institutionen til gode.

Stigende aktivitet i fremtiden

Af Finansudvalgets aktstykker fremgår det, at købsprisen typisk fastsættes 50-70% lavere end markedsværdien og på baggrund af det fastlagte bygningstaxameter. Hvis skolen får en uventet stigende aktivitet, som ikke er indkalkuleret i købsprisen for ejendommen, vil der alt andet lige tilgå institutionen ekstra midler. Det betyder, at institutioner, som har ledige arealer, vil kunne opnå en gevinst ved køb af bygninger.

Driftsøkonomiske fordele – fast eller variabel rente

Det vil være en økonomisk fordel at købe ejendommen, hvis stigningen i bygningstilskuddet overstiger de nye omkostninger i form af renter og bidrag til kreditforeningen, omkostninger til administration, vedligeholdelse, afskrivninger mv. på bygningerne.



På kort sigt vil valget mellem variabel eller fast rente have en meget stor betydning for, om der ved at købe bygningerne kan opnås en forbedring af driftsøkonomien.

En variabel rente vil sikkert på kort sigt give en betydelig driftsøkonomisk gevinst. Dog løber institutionen på denne måde en betydelig risiko, fordi der på længere sigt er risiko for en stigning i renten, som kan give en negativ drift efter renter.

Betydningen for driftsøkonomien og likviditeten af valget mellem fast og variabel rente er nærmere beskrevet senere i dette notat.

[Løbende vedligeholdelse eller større renoveringsprojekt](#)

Den løbende vedligeholdelse betales af institutionen, mens større renoveringsprojekter betales af UBST. Det er ikke sikkert, at der bliver foretaget en samlet vurdering af, hvad der bedst kan betale sig. Hvis ikke UBST vil betale for renoveringsprojektet, kan det blive nødvendigt at gennemføre mindre vedligeholdelsesprojekter i stedet.

[Renoveringsprojekter med indbygget energibesparelse](#)

Et renoveringsprojekt vil ofte medføre en energibesparelse. Det er lettere at se rentabiliteten i investeringen, når det er institutionen, som både opnår energibesparelsen og afholder investeringen.

Ulemper

Tab af stordriftsfordele i forhold til ejendomsforvaltning – større krav om kompetencer til bygningsforhold og finansiering

UBST har som nævnt overtaget mange ejendomme og har derfor mulighed for at skabe stordriftsfordele og opnå et omfattende erfaringsgrundlag med bygningsændringer mv. De enkelte institutioner vil i sagens natur ikke kunne opbygge samme erfaringsgrundlag. Da der er tale om særdeles vigtige beslutninger for institutionen, anbefaler vi, at der anvendes rådgivere i forbindelse med større bygningsændringer og beslutninger.

Sandsynligvis højere låneomkostninger

Da belåningen givetvis vil ske på det private lånemarked, må det forventes, at finansieringsomkostningerne bliver højere end ved optagelse af statslån, fordi risikopræmien på det individuelle institutionslån vil være højere end på et statslån. Ved en hensigtsmæssig finansiering (jf. nedenfor) vil noget af ulempen kunne fjernes.

Fokus reduceres på undervisningsaktiviteter mod bygningsområdet

Mange skoler har hidtil ikke skullet afsætte væsentlige ressourcer til bygningsområdet og har dermed kunnet bruge deres kræfter til at sikre undervisningsaktiviteterne. Fremover skal der findes både ekstra drifts- og ledelsesressourcer, og det er naturligvis vigtigt, at der tages højde for dette i planlægningen og budgetteringen. Opgaverne, som har været forankret hos UBST, omfatter ejendomsforvaltning i bred forstand, bl.a.:

- Vurdering af bygningsmæssige kapacitetsbehov
- Vurdering af moderniseringsbehov
- Varetagelse af bygherrerollen i byggesager
- Varetagelse af energiforhold
- Risikostyring og forsikringsforhold
- Indgåelse og administration af lejeaftaler.

Påvirkning af ressourcebehov og binding af kapital

På den økonomiske side vil overtagelsen kræve, at der kan findes kapitalressourcer. Da realkreditinstitutioner måske ikke vil belåne hele bygningens værdi, må det forventes, at nogle institutioner vil binde en vis egenkapital i bygningen. Afhængig af institutionens økonomiske forhold før overtagelsen af bygningen, prisen for selve bygningen og den faktiske værdi af bygningen for institutionen skal det sikres, at der er økonomisk sammenhæng for skolen, så ikke den økonomiske byrde bliver for stor.

En økonomisk overprioritering af bygningen vil nemlig betyde, at midlerne går fra undervisningsaktiviteterne og dermed institutionens kerneområde. Der vil være behov for en konsolidering for at sikre penge til større renoveringsprojekter, fordi det ikke er sikkert, at institutionen kan opnå belåning af sådanne projekter. Hvor stort behovet er for en sådan opsparring, er sandsynligvis forskelligt fra skole til skole.

Manglende fleksibilitet ved reduktion af elever

Bygningens værdi for institutionen afhænger i høj grad af de taxameterindtægter, der kan opnås, og det er derfor centralt for institutionen, at bygningen ikke er dyrere end hvad, der kan finansieres af løbende indtægter eller midler, som institutionen i øvrigt er villig til at bruge af fællesmidler. Da omkostningerne til bygningsdrift, finansiering og vedligeholdelse imidlertid i overvejende grad må forventes at være faste omkostninger, som skolen ikke umiddelbart kan tilpasse ved udsving i elevantal, vil en reduktion af elever påvirke institutionens driftsresultat. Det er derfor vigtigt, at der ved de økonomiske vurderinger og planer for vedligeholdelse, forbedringer og udvidelser tages højde for uforudsete elevnedgange.

Risici for u hensigtsmæssige investeringer eller finansieringsformer – udvidelse af ansvar

Ved institutionens overtagelse af bygningen overtages også ansvaret for kapacitetsrammerne. Det giver risiko for, at investeringen og senere forbedringer og udvidelser på bygningen ikke svarer til det aktuelle driftsbehov, hvilket kan gøre, at institutionen bliver dårligere stillet økonomisk end ved blot at få stillet bygningerne til rådighed. Hertil kommer, at også risikoen for finansieringsomkostninger bliver institutionens ansvar.

Manglende bygningskapacitet og stigende aktivitet i fremtiden

Som tidligere nævnt kan der opnås en fordel ved stigende aktivitet, når der er ledige lokaler. I modsat tilfælde vil en institution, som har et behov for yderligere kvadratmeter for at have plads til den nuværende aktivitet, kunne komme til at betale for meget for ejendommen, fordi skolen efterfølgende kommer til at betale for den nødvendige udvidelse. Hvis aktiviteten senere er faldende, kan det være en økonomisk belastning at købe bygningerne baseret på den nuværende højere aktivitet. Hvorvidt det bliver muligt at udskyde et køb, til aktiviteten er faldet og dermed købe til en lavere pris, er dog uvist.

Påvirkning af driftsøkonomien

Øget styringsbehov – nye omkostnings- og indtægtstyper

I forbindelse med institutionernes drift har kun de indvendige vedligeholdelsesudgifter hidtil skullet afholdes af institutionen. Fremover bliver bygningernes udgiftsstruktur mere kompleks, og det øger styringsbehovet. Institutionerne skal således vurdere, hvad der kan anvendes af ressourcer på udvidelserne på bygningsområdet, og det bør naturligvis ske på baggrund af de tilsvarende nye indtægter.

Indtil nu har institutionerne kun modtaget tilskud til indvendig vedligeholdelse, mens man i fremtiden skal have egentlige bygningstaxametre. Disse tilskud gives til institutionens kapitaludgifter, herunder husleje, renter og afdrag på prioritetsgæld, udgifter til bygningsvedligeholdelse og til om- og tilbygninger mv. Der er ifølge Undervisningsministeriet forskel på, hvad taxametrene forudsættes at give dækning for på de enkelte institutionsområder, men fællesudgiftstaxametre og grundtilskud gives bl.a. til dækning af udgiftsarter, som ikke hensigtsmæssigt kan henføres til enkelte uddannelser (herunder bl.a. administration, ledelse, bygningsdrift og basisomkostninger).

En overtagelse af bygningerne vil således medføre nye poster i form af afskrivninger, udvendig vedligeholdelse, forbedringer, uforudsete omkostninger mv. Fordi der pludselig kan opstå uventede poster ved overtagelsen, skal der indlægges en buffer i driften og likviditeten. Afhængig af, om institutionen er i besiddelse af en ny eller gammel ejendom, kan det naturligvis påvirke omfanget af nødvendige midler, ligesom der må tages højde for forestående krav fra Arbejdstilsyn, brandmyndigheder o.lign.





Hvad kan der betales for institutionens bygning?

Af Finansudvalgets aktstykke fremgår det, at købsprisen typisk fastsættes 50-70% lavere end markedsværdien og på baggrund af det fastlagte bygningstaxameter. Taxameterniveauet vil derfor være bestemmende for den maksimale købspris, som institutionen kan bære økonomisk.

Af materialerne fremgår ligeledes, at bygningstaxameteret vil give institutionen mulighed for at afholde udgifterne ved et realkreditlån svarende til købsprisen, ejendomsskatter mv. og opretholde en hensigtsmæssig bygningsstand, ligesom også et eventuelt vedligeholdelsesefterslæb vil skulle afspejles i prisen.

Undervisningsministeriet har oplyst, at f.eks. stx vil få fastsat et bygningstaxameter på DKK 8.600 pr. årselev i 2009. Da de på nuværende tidspunkt har et taxameter til indvendig vedligeholdelse på DKK 1.200, vil der ved dette niveau være et yderligere tilskud på DKK 7.400 til rådighed til udvendig vedligeholdelse, bygningsadministration, betaling af ejendomsskat/dækningsafgift og husleje. Resten af det ekstra tilskud kan anvendes til renter og afdrag på eventuelle lån. For 2010 er taksten for indvendig vedligeholdelse sat op til DKK 1.500.

Undervisningsministeriet har oplyst følgende satser for bygningstaxameter for 2009:

Stx, IB og Team Danmark	8.600
2- og 3-årig hf	9.600
Studenterkurser	12.000
GSK, GIF og hf+pakken	5.800
Hf-enkeltfag	10.000
AVU	10.200
FVU	10.800
Ordblindeundervisning	26.000
Social- og sundhedsassistent og -hjælper (takst 2010)	9.300



I nedenstående tabel er vist 3 eksempler på rådighedsbeløb til rente og afdrag på lån. Der er i alle eksempler regnet med et alment gymnasium på 500 årselever. I Alternativ 1 og 2 er der regnet med 9.000 m², mens der i Alternativ 3 er regnet med 10.000 m². De estimerede omkostninger til indvendig vedligeholdelse udgør DKK 1.500 pr. årselev, og de estimerede omkostninger til udvendig vedligeholdelse udgør 134 pr. m². De estimerede omkostninger til bygningsadministration udgør DKK 20 pr. m².

Som det fremgår, vil forskellige skoler have et forskelligt udgangspunkt, som bør indgå i vurderingen af det beløb, der er til rådighed for kapitalforrentning af købsprisen.

I beregningerne er forudsat, at renten fastsættes på baggrund af et 5%-obligationslån over 30 år. Kursen udgør 98,78 den 24. august 2009.

		Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Bygningstaxameter	A	4.300.000	4.300.000	4.300.000
Huslejeindtægter	B	0	0	0
Indtægter i alt (A+B)	C	4.300.000	4.300.000	4.300.000
Ejendomsskatter	D	0	300.000	300.000
Estimerede omkostninger til indvendig vedligeholdelse	E	750.000	750.000	750.000
Estimerede omkostninger til udvendig vedligeholdelse	E	1.206.000	1.206.000	1.340.000
Estimerede omkostninger til bygningsadministration	F	180.000	180.000	200.000
Eventuelle huslejeomkostninger	G	0	0	0
Eventuelle forsikringspræmier	H	0	0	0
Faste årlige bygningsrelaterede omkostninger (D-H)	I	2.136.000	2.436.000	2.590.000
Maksimal årlig ydelse C-I	J	2.164.000	1.864.000	1.710.000
Maksimal salgspris (ved fast rente på 5,7 pct.)	K	29.322.000	25.257.000	23.171.000
Fradrag i salgsprisen for vedligeholdelseefterslæb	L	0	0	5.000.000
Endelig salgspris	M	29.322.000	25.257.000	18.171.000

Forudsætningerne for beregningerne er:

	Procent
Fast rente ved kontantlån over 30 år	5,11
Bidrag	0,60
Afdrag ved kontantlån over 30 år, annuitetsprincip	1,48
	7,19
Låneomkostninger i procent af hovedstolen	2,60

Afskrivningerne dækkes indirekte via afdragene på lån. Et 30-årigt lån med en rente inkl. bidrag på 5,71% vil fra starten have afdrag på 1,48% af lånets hovedstol. En lineær afskrivning over 50 år vil (under forudsætning af 10% andel til grunden og 25% scrapværdi) medføre en afskrivning på 1,35% af den samlede anskaffelsespris.

Ovenstående fastsatte købspris på ejendommen indebærer en rabat i forhold til ejendommens markedsværdi, og derfor indeholder Finansudvalgets aktstykke også en bemærkning om indførelse af en gevinstklausul. Ved salg af den overtagede ejendom inden 10 år fra den aftalte overtagelsesdato skal der ske tilbagebetaling af halvdelen af nettoprovenuet ved videresalget. Dog vil der kunne modregnes samtidige, modsvarende nyinvesteringer såsom nybyggeri mv.

Øvrige forhold, der påvirker driftsøkonomien

I forbindelse med overdragelsen af bygningerne må det formodes, at der vil være en række uafsluttede forhold. For at institutionen kan få overblik over de økonomiske konsekvenser, er det vigtigt at tage stilling til disse forhold i forbindelse med overdragelsen.



Det drejer sig bl.a. om:

- Igangværende byggesager
- Igangværende vedligeholdelsesprojekter
- Akutsager
- Selvforsikringssager
- Større planlagte udbygningssager
- Voldgiftssager
- Overskydende arealer
- Overskydende bygninger
- Tjenesteboliger
- Lejemål (forudbetalt husleje, deposita, retableringsforpligtelser mv.)
- Bygninger sammen med andre institutioner

Påvirkning af likviditeten

Køb af bygningen og overtagelsen af rettigheder og forpligtelser i den anledning vil påvirke institutionens pengestrømme. Udgifterne og indtægterne vil ikke nødvendigvis falde på samme tidspunkter, og det kan medføre et udvidet behov for likviditetsstyring. Der vil således f.eks. skulle indhentes mellemfinansiering ved bygningsudvidelser og større renoveringsarbejder, ligesom at også den valgte låneform vil påvirke både afdrag og renter. De forskellige låneformer er beskrevet i det følgende.



Finansieringsmæssige forhold

Finansieringskilder

Det fremgår ikke af rapporten, hvordan institutionerne skal fremskaffe finansieringen, men det antages, at de vil kunne opnå lån til finansiering af hele anskaffelsessummen. I oplæg af 16. april 2009 anføres det, at der ikke vil blive givet statslån, derfor må finansieringen ske ved lån i kreditforeninger og pengeinstitutter eller en kombination af disse, og at nogle skoler muligvis vil anvende noget af det opsparede overskud siden overgangen til selveje. Det kan være en god idé at egenfinansiere noget af købet. Institutionerne skal dog være opmærksomme på, at en god likviditet er afgørende for at bevare tilstrækkelige frihedsgrader til den fremtidige institutionsudvikling. Samtidig skal institutionerne være opmærksomme på, at nogle af deres likvide midler modsvares af store skyldige beløb til bl.a. Undervisningsministeriet. Det er således vigtigt, at der sikres en kombination, som forhindrer, at belåningsfordelingen bliver til en ulempe for den øvrige drift.

Lånetyper

Ud over valg af finansieringskilde skal det overvejes, om man ønsker variabelt forrentede lån eller fast forrentede lån. Der findes mange forskellige typer af lån:

- Obligationslån med fast rente
- Kontantlån med fast rente
- Variabelt forrentede lån med renteswap, hvor renten ændres til en fast rente. Ombytningen af renten kan enten være i en del af løbetiden eller hele løbetiden
- Variabelt forrentede lån med rentegaranti, hvor renten ikke kan overstige et forud fastsat maksimum
- Variabelt forrentede lån. Tilpasning af renten kan være en helt kort rente som f.eks. CIBOR 3 måneder, F1-lån med årlig rentetilpasning eller F5-lån med tilpasning hvert 5. år
- Prioritetslån i pengeinstitut, hvor institutionen har ret til indskud i pengeinstituttet med samme rente som lånerenten. Renten vil således også være variabel
- Valg mellem korte, mellemlange eller lange lån.

Hvad bør indgå i vurderingen af lånetype?

Risikovillighed

Når lånetypen fastlægges, bør der tages hensyn til den risiko, som institutionen finder acceptabel at have på lånet. En større risikovillighed vil sandsynligvis medføre en lavere rente her og nu, men ikke nødvendigvis, hvis man kigger på hele låneperioden.

Er der tale om større lån og en institution med lav indtjening, vil selv en marginalændring i renteniveauet måske kunne påvirke økonomien ud over det acceptable. Derfor bør det overvejes, om institutionen har "råd" til at løbe risikoen, eller om udsvinget skal begrænses. Under alle omstændigheder skal det altid vurderes, om den forøgede risiko modsvarer den forventede gevinst.

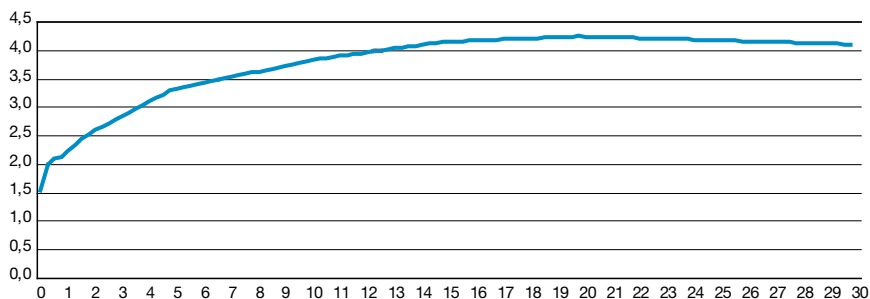
Forventet fremtidigt renteniveau – behov for ændringer undervejs i låneperioden

Ved fastlæggelse af lånetype skal der ligeledes tages hensyn til forventningerne til det fremtidige renteniveau og et eventuelt behov for omlægning af lånet. Forventes det, at man har et historisk lavt renteniveau, gælder det naturligvis om at få låst renten fast så længe som muligt på det lave niveau. Forventer man derimod, at renteniveauet er højt lige nu, men ellers vil være faldende, vil det være en fordel at kunne konvertere lånet på et senere tidspunkt. I den forbindelse er det vigtigt at sikre, at det valgte lån giver mulighed for en omlægning, og at prisen for dette ikke er for høj.

Valg af lånetyper

En variabel rente er normalt lavere end renten på lån, hvor renten ligger fast over en længere periode. Den nuværende sammenhæng kan vises således (dog uden hensyn til den risiko, som långiver vurderer, der er på kreditten til den konkrete institution):

Swaprentekurve



Der er altså en betydelig renteforskel mellem variabelt og fast forrentede lån. På kort sigt vil det være billigst med variabelt forrentede lån, men den finansielle krise kan hurtigt ændre sig og føre til en betydelig stigning i den korte rente.

Fast forrentede lån

De fast forrentede obligationslån og kontantlån ligner hinanden meget. Ved obligationslån vil der ofte være et større eller mindre kurstab. Ved kontantlån er der en bagvedliggende obligationsrestgæld, som sikkert er større end selve restgælden. Begge låntyper er kendetegnet ved, at lånene kan konverteres ved fremtidige renteændringer, og de traditionelle obligationslån kan opsiges til kurs 100 af obligationsrestgælden.

Sker der en væsentlig reduktion i den lange rente, kan lånet konverteres til et andet lån med en lavere rente i restløbetiden. Sker der en væsentlig stigning i renten, vil kursværdien af obligationsgælden falde, og lånet kan derfor konverteres til et lån med en lavere restgæld, men til gengæld en højere rentesats. Dette kan være attraktivt ved en senere rentesænkning.

Variabelt forrentede lån

Ovenstående fast forrentede lån er umiddelbart dyrere end variabelt forrentede lån. I øjeblikket er renten på sådanne variable lån kun ca. 2,2% + bidrag til kreditforeningen. Der er begrænsede kurstab på lånene, og lånene er billige, men til gengæld er der naturligvis en risiko for en væsentlig forøgelse af renten fremover.

Muligheder for at sikre variabelt forrentede lån

Det er muligt at få fast forrentede lån til en lavere rente end ved optagelse af obligationslån og kontantlån. Det sker ved først at optage et variabelt forrentet lån og derefter indgå en renteswap. Herved kan den variable rente ombyttes til en fast rente.

Fordelen ved låneformen er:

- Lavere rente
- Begrænsede kurstab
- Mulighed for at sikre den periode, man ønsker sikret

Ulempen er, at et sådant lån ikke nødvendigvis er hensigtsmæssigt at konvertere ved en senere ændring i renteniveauet. Risikoen for mistet konverteringsgevinst skal altså modsvares af den lavere rente. Fordi lånet ikke blot kan opsiges til kurs 100, som det er tilfældet for traditionelle obligationslån, vil man skulle se på, hvad det

koster at omdisponere, og her er der stor forskel på, om der er tale om en swap på 10, 20 eller 30 år. Ved en eventuel faldende rente koster det således væsentligt mere at afkøbe en 20 års eller en 30 års swap end en 10 års swap. Omvendt er gevinsten ved tilbagekøb tilsvarende større ved en eventuel fremtidig rentestigning. Hvis der er forventninger om, at lånet skal omdisponeres, bør periodelængden derfor overvejes.

Endelig kan man anvende en variabel rente med en indbygget garanti mod stigning i renten. Institutionen betaler således den variable rente og en forsikringspræmie, som sikrer mod, at renten kommer over f.eks. 6% eller den rente, som institutionen vurderer som maksimalt acceptabelt. Forsikringspræmien vil være højere, hvis institutionen ønsker at sikre sig mod en stigning i renten til over 6% end til f.eks. over 7%.

En aftale om renteswap eller sikring mod stigning i rentesats har gennem hele perioden en positiv eller negativ markedsværdi. Hvis institutionen ønsker at udtræde af aftalen, skal markedsværdien betales, hvis den er negativ, mens markedsværdien derimod vil blive udbetalt, hvis den er positiv. Markedsværdien skal hvert år medregnes i institutionens årsrapport. Værdiændringen posteres direkte på egenkapitalen. Der kan være en aftale om, at en negativ markedsværdi medfører krav om afdækning f.eks. ved indbetaling på sikringskonto.

Ifølge vores oplysninger har en af de store kreditforeninger maksimeret løbetiden for renteswap til 10 år. Kreditforeningen tilbyder således et hybrid-produkt med renteswap i 10 år og renteloft i de efterfølgende 10-20 år af lånets løbetid.

Markedsværdien kan blive et betydeligt beløb. Dette kan vises således ved et lån med en restgæld på DKK 25.000.000:

	10 årig swap	30 årig swap	Hybrid (10 år swap og 10 år renteloft)
Rentefald på 2%	-4.245.000	-10.105.000	-4.995.000
Rentefald på 1%	-2.017.500	-4.442.500	-2.415.000
Rentestigning på 1%	1.827.500	3.517.500	2.245.000
Rentestigning på 2%	3.487.500	6.325.000	4.305.000

Samlet vurdering

Som det fremgår af tabellen, vil det, der er en god løsning for én institution, ikke nødvendigvis være hensigtsmæssigt for en anden. Det er derfor vigtigt, at man vurderer, hvilke forhold der er vigtigst for institutionen. Er det den laveste pris, en fast og kendt pris, eller er det frihedsgrader til at tilpasse undervejs, der er afgørende? Det er således vigtigt, at institutionen får belyst, hvad konsekvensen vil være og på den baggrund vurderer, om risiko og pris hænger sammen.

Hvor stor er forskellen på den drifts- og likviditetsmæssige påvirkning ved nuværende renteniveau?

	Fast forrentet lån	Variabelt forrentet lån	Variabelt forrentet lån med renteswap i første 10 år og renteloft i efterfølgende 10 år	Variabelt forrentet lån med renteloft på 5% i 10 år
Rente og bidrag første år	1.450.825	673.350	1.388.325	880.750
Afdrag	395.450	639.875	627.750	627.750
Ydelse	1.846.275	1.313.225	2.016.075	1.508.500

Forudsætninger:

- Udbetalt beløb fra kreditforeningen DKK 25 mio.
- Afdrag over 30 år efter annuitetsprincippet, som betyder, at ydelsen ved en uændret rente er fast.
- Bidraget til kreditforeningen fastsættes til 0,6%.
- Det fast forrentede lån er et konvertérbart obligationslån årgang 2041, rente 5% og kurs 98,03.
- Det variabelt forrentede lån er et F1-kontantlån, som medfører årlige rentetilpasninger.
- Det variabelt forrentede lån med renteswap i 10 år baseres på et obligationslån med forrentning efter CIBOR 3 måneder. Lånet ombyttes i 10 år med fast rente på 5,02%. Derefter er renten variabel med maksimal rente på 5% i de følgende 10 år.
- Det variabelt forrentede lån med renteloft på 5% i 10 år er baseret på obligationslån, der forrentes efter CIBOR 3 måneder og en præmie på 0,77%, for at renten ikke skal kunne overstige 5%.

Gode råd ved valg af belåningsomfang og lånetype mv.

Der er mange forhold, der bør tages i betragtning ved valg af belåningsomfang, afdragshorisont og valget mellem forskellige lånetyper.

Bl.a. forhold som:

- De opsparede overskud fra 2007, 2008 og 2009
- Foretagne investeringer i 2007, 2008 og 2009
- Yderligere likviditet som følge af forskudsudbetaling af statstilskud
- Forventninger til fremtidige overskud
- Forventninger til fremtidige investeringer.

Store hidtidige overskud og forventninger til store overskud i fremtiden kan begrunde en væsentlig egenfinansiering. Omvendt bør forventninger om store fremtidige investeringer eller afholdelse af udsat vedligeholdelse medføre, at der overvejes en maksimal belåning ved erhvervelsen af ejendommen, fordi der kan være en risiko for, at man ikke på et senere tidspunkt kan opnå lån til dette.

Hvis der er tale om bankindestående, som ikke skyldes opsparing, men derimod f.eks., at staten har udbetalt statstilskuddene tidligt, bør denne likviditet som udgangspunkt ikke anvendes som egenfinansiering. Til gengæld kan det være fornuftigt at vælge en variabel finansiering i samme størrelse som forskudsudbetalingen af statstilskud. Argumentet for dette er, at en stigning i renteniveauet både påvirker renten af bankindeståendet og den variabelt forrentede gæld.



Eksempler på finansiering i sammenhæng med øvrige forhold:

	Skole A	Skole B	Skole C	Skole D
	'000	'000	'000	'000
Overskud i alt 2007-2009	0	2.000	5.000	10.000
Foretagne afskrivninger i alt i 2007-2009	1.000	1.000	2.000	2.000
Foretagne investeringer i alt 2007-2009	0	3.000	0	2.000
Yderligere likviditet som følge af forskudsudbetaling af statstilskud	5.000	6.000	7.000	7.000
	6.000	6.000	14.000	17.000
Forventninger til fremtidige overskud pr. år	0	500	500	3.000
Årlige afskrivninger	300	500	700	700
Forventninger til fremtidige årlige investeringer	500	100	1.000	500

Efter vores opfattelse vil det være naturligt, at Skole A bør forsøge at opnå en 100% belåning og en lang løbetid, da der ikke forventes at komme overskud og dermed yderligere midler, der kan anvendes til nyinvesteringer og forbedringer. Skole D vil derimod med det givne overskud og størrelsen af indeståender godt kunne vælge en noget lavere belåningsgrad og/eller en kortere løbetid.

Skole B har foretaget betydelige investeringer og forventer ikke nævneværdige investeringer fremover. Derfor forventes en vis opsparing fremover. Denne skole kan efter vores opfattelse magte en lille egenfinansiering.

Skole C har hidtil haft betydelige overskud og sparet pengene op. Til gengæld forventes et noget lavere overskud fremover. Denne skole kan derfor efter vores opfattelse magte en lille egenfinansiering.

Praktiske forhold og følger- virkninger af at eje egen ejendom

Som led i overtagelsen af bygningerne vil der følge en række praktiske opgaver med, som ikke nødvendigvis har været aktuelle for institutionen før. Der skal derfor tages stilling til, hvad der skal ske i den forbindelse.

Brug af drifts- og ledelsesmæssige ressourcer

Uafhængig af bygningens stand og alder vil der som udgangspunkt skulle udføres løbende planlægnings- og vedligeholdelsesopgaver. På både udførende- og ledelsesniveau skal de nye ansvarsopgaver indarbejdes i organisationens opgavefordeling. Herunder bør det overvejes, om det kan pålægges eksisterende medarbejdere, om der skal ske nyansættelser, eller om det evt. vil være billigere og bedre at købe ydelsen. Det skal sikres, at ressourcerne er klar på overtagelsestidspunktet.

Vedligeholdelsesplaner, forbedringer og prioritering af midler

Med overtagelsen følger også et krav om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for den udvendige vedligeholdelse, ligesom der på nogle institutioner kan være behov for udarbejdelse af planer for forbedringer. Da institutionen fremover vil have ansvaret for kerneaktiviteten såvel som for bygningen, skal der nu ske en prioritering af midlerne til de to områder.

Økonomisk styring, kontoplan, budgettering og bogføring

Som led i overtagelsen er det desuden vigtigt at overveje, hvilke omkostningskategorier der ønskes foretaget opfølgning på. Kontoplanen og budgettet skal derfor indrettes så detaljeret, at bogføringen efterfølgende kan bruges til opfølgning på anvendte ressourcer kontra budgetterede midler.

Afsluttende bemærkninger

Overtagelsen af ejendommene forudsættes at ske pr. 1. januar 2010. Der er dog åbnet mulighed for en overtagelse med tilbagevirkende kraft allerede pr. 1. januar 2009.

Der er udarbejdet et aktstykke, som Finansudvalget skal godkende. Heri er vilkårene for overtagelsen skitseret, herunder specielt problematikken om ejendommenes værdiansættelse.

Men der er fortsat en lang række forhold, som endnu ikke er afklaret. Når det er sket, vil vi se frem til at rådgive institutionerne om, hvordan de mest hensigtsmæssigt overtager deres ejendomme, ligesom at vi også gerne deltager i en vurdering af den mest hensigtsmæssige finansiering.

Niels Villadsen
Statsaut. revisor
Tlf.: 9611 1850
E-mail: ntv@pwc.dk

Susanne Varrisboel
Statsaut. revisor
Tlf.: 8932 5648
E-mail: suv@pwc.dk



