

Notat

Køb af ustøttede boliger Sct. Mogens Gade 33A

Boligselskabet Sct. Jørgen ønsker gennem en afdeling at købe 5 lejemål i Sct. Mogens Gade 33A med henblik på at etablere en afdeling med ustøttede boliger i henhold til bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer, §8.

Boligselskabet Sct. Jørgen har bedt os om at redegøre for den planlagte finansiering af en sådan ustøttet afdeling. For nærmere beskrivelse af de pågældende boliger, herunder vedligeholdelsesmæssige stand og udlejningssituation henvises til Boligselskabet Sct. Jørgens egen redegørelse.

Vi har på den baggrund valgt at disponere vores notat således:

- Redegørelse for den planlagte finansieringsform
- Redegørelse for økonomien i afdelingen
- Følsomhedsanalyse

Den planlagte finansieringsform

Boligselskabet Sct. Jørgen har oplyst os, at den samlede anskaffelse forventes at beløbe sig til 7.200 t.kr. og vil blive finansieret således:

	<u>t.kr.</u>
Banklån, afvikles over 24 år, 3,75%	7.100
Indskud	<u>100</u>
	<u>7.200</u>

Boligselskabet Sct. Jørgen har oplyst os, at man har fået tilkendegivelser på finansiering fra bank til banklån på de angivne vilkår.

Finansieringsformen er valgt for at kunne give den lavest mulige husleje for afdelingens beboere samt opnå balance mellem udgifter og indtægter inden for maksimalt 10 år, jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens §8.

Økonomien i afdelingen

Boligselskabet Sct. Jørgen har udarbejdet budget for det første hele driftsår. Budgettet kan opsummeres således:

	<u>t.kr.</u>
Lejeindtægter	631
Kapitaludgifter, banklån	(477)
Øvrige driftsudgifter	<u>(205)</u>
Overskud	<u>(51)</u>

Lejeindtægterne er budgetteret ud fra en forventet m²-leje på 790 kr./år, hvilket Boligselskabet Sct. Jørgen vurderer, er en husleje, som afdelingen kan opnå, uden dette medfører væsentlig lejeledighed udover almindelig til- og fraflytning.

Kapitaludgifterne er budgetteret på baggrund af oplysninger fra bank.

Øvrige driftsudgifter er ifølge det oplyste budgetteret på baggrund af Boligselskabet Sct. Jørgens erfaringer fra lignende byggerier i andre afdelinger, samt oplysninger om faktiske omkostninger fra sælger.

Vi har fremskrevet det af Boligselskabet Sct. Jørgen udarbejdede budget de første 10 år af afdelingens levetid. Fremskrivningen er sket ved at pristalsregulere lejeindtægter og øvrige driftsudgifter med 2% pr. år, svarende til en forventet inflation. Kapitaludgifterne pristalsreguleres naturligvis ikke.

Udviklingen i afdelingens resultat for perioden 2016-2025 kan opgøres således:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Husleje	631	644	656	670	683	697	711	725	739	754
Driftsomkostninger	(205)	(209)	(213)	(218)	(222)	(226)	(231)	(235)	(240)	(245)
Kapitaludgifter	(477)	(477)	(477)	(477)	(477)	(477)	(477)	(477)	(477)	(477)
Resultat	(51)	(42)	(34)	(25)	(16)	(6)	3	13	22	32
Opsamlet resultat	(51)	(93)	(127)	(152)	(168)	(175)	(172)	(160)	(138)	(105)

Som det fremgår af ovenstående, så opnås der balance mellem indtægter og udgifter i løbet af afdelingens første 10 år som krævet i sideaktivitetsbekendtgørelsens §8. Det akkumulerede underskud udgør 175 t.kr., der afvikles over maksimalt 10 år i overensstemmelse med almenboliglovens bestemmelser

for afvikling af underskud. Udviklingen i afdelingens resultat for perioden 2026-2028 kan opgøres således:

	2026	2027	2028
Husleje	769	785	800
Driftsomkostninger	(250)	(255)	(260)
Kapitaludgifter	(477)	(477)	(477)
Resultat	42	53	63
Opsamlet resultat	(63)	(10)	53

Som det fremgår af ovenstående, afvikles det akkumulerede underskud fuldt ud i 2028.

Følsomhedsanalyse

Den planlagte anskaffelse af boligerne er baseret på en variabel forrentet finansiering, men ydelsen er fast, hvorfor kapitaludgifterne som udgangspunkt vil være uændrede uanset udviklingen i renteniveauet. Lånet skal dog afvikles over maksimalt 30 år, hvorfor en væsentlig rentestigning, vil medføre et krav om stigende ydelser for at sikre den fornødne afvikling.

Vi har i nedenstående beregnet konsekvens for afdelingens økonomi ud fra en forudsætning om, at enhver rentestigning vil medføre stigende ydelser, således at lånet forsat afvikles over 24 år. Økonomien i afdelingen er fremskrevet med en prisregulering på 2% pr. år i hele perioden tillagt $\frac{3}{4}$ af rentestigningen, idet et stigende renteniveau al andet lige vil medføre en højere pristalsregulering, hvilket øger afdelingens nettoindtægter.

Scenarie	Akkumuleret underskud 2025	Driftsresultat i 2025 ¹	Akk. underskud afviklet i år ²
Uændret renteniveau	105 t.kr.	32 t.kr.	2028
1% rentestigning	521 t.kr.	21 t.kr.	2031
2% rentestigning	930 t.kr.	12 t.kr.	2033
3% rentestigning	1.332 t.kr.	5 t.kr.	2033

Som det fremgår af ovenstående forsimplet følsomhedsanalyse, vil afdelingen under de givne forudsætninger kunne overholde kravene om henholdsvis balance mellem indtægter og udgifter efter 10 år, samt afvikling af underskud på maksimalt 10 år ved en rentestigning på op til 3% point. Herudover har

¹ Driftsresultatet er før underskudsafvikling

² Skal være afviklet inden 2035

boligselskabet mulighed for at forlænge afdragsperioden fra 24 år op til 30 år, hvilket vil kunne modvirke yderligere rentestigninger.

Såfremt der er spørgsmål eller kommentarer, står vi naturligvis til disposition.

Viborg, den 19. november 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Kenneth Biirsdahl
statsautoriseret revisor