



# Reykjanesbær

## Aðlögunaráætlun til ársins 2022

Samantekt og greining

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

Í tengslum við skýrslu þessa má hafa samband við neðangreinda aðila hjá KPMG:

### Svanbjörn Thoroddsen

Ráðgjafarsvið

Partner

Sími 545-6220

GSM 840 9132

sthoroddsen@kpmg.is

### Oddur Gunnar Jónsson

Ráðgjafarsvið

Senior Manager

Sími 545-6205

GSM 822 6205

ojonsson@kpmg.is

**Inngangur og samantekt**

**Bl.**

**4**

**Íbúðaþróun**

**16**

**Rekstur / framlegð**

**21**

**Fjárfestingar A hluti**

**26**

**Efnahagur A hluti**

**30**

**B hluta starfsemi**

**35**

# Fyrirvari

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

- KPMG var falið að aðstoða við samantekt og greiningu á fyrirliggjandi aðlögunaráætlun sveitarfélagsins samkvæmt sveitarstjórnarlögum fyrir árin 2017 til 2022. Bæjarstjóri og fjármálastjóri Reykjanesbæjar voru helstu tengiliðir sveitarfélagsins við gerð greiningarinnar.
- KPMG ber ekki ábyrgð á að uppfæra efni og niðurstöður greiningarinnar í tengslum við atburði eða upplýsingar sem kunna að koma fram síðar.
- Vinnan er byggð á upplýsingum frá sveitarfélaginu, vinnufundum með lykilstarfsmönnum og bæjarráði, auk annarra opinberra upplýsinga svo sem af heimasíðu sveitarfélagsins og úr gagnagrunnum Sambands íslenskra sveitarfélaga og Hagstofu Íslands um fjárhagsleg málefni sveitarfélaga ofl.
- Ekki hefur verið framkvæmd sérstök könnun á áreiðanleika þeirra gagna sem stuðst er við en miðað er við að um heimildir traustra aðila sé að ræða. KPMG getur ekki ábyrgst nákvæmni né áreiðanleika þeirra upplýsinga sem hér koma fram né að þær séu tæmandi.
- Ekkert í þessu verkefni ber að túlka sem lögfræðilegt álit eða mat á lögfræðilegum atriðum.
- KPMG ber enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli niðurstöðu greiningarinnar. Öll ábyrgð vegna ákvarðana sem teknar verða á grundvelli greiningarinnar eða niðurstaðna sem í skýrslunni eru, er hjá sveitarfélaginu sem verkkaupa eða öðrum aðilum er að málinu kunna að koma.



# Inngangur og samantekt

### Aðlögunaráætlun til ársins 2022

Byggir á forsendum samþykkrar fjárhagsáætlunar Reykjanesbæjar fyrir árin 2017-2020 í bæjarstjórn í desember 2016 að teknu tilliti til eftirfarandi þriggja þátta:

- 1) Endurfjármögnun Reykjaneshafnar:
  - a. A hluti fjármagnar Reykjaneshöfn að fullu með lántöku hjá LSS
  - b. Vextir LSS eru nú 3,25%.
  - c. Endurgreiðsla er til ársins 2034.
  - d. Endurlánað til Reykjaneshafnar með 0,75% „ábyrgðargjaldi“ eða álagi og vextir RNH því 4,0%.
  - e. Reykjaneshöfn greiðir einungis vexti út árið 2022, en ekki afborganir til A-hluta.
  
- 2) Uppfærð er útkomuspá ársins 2016 miðað við nýjustu upplýsingar í byrjun mars 2017.
  - a. Lækkun verðlags úr 2,7% í 2,1%.
  - b. Aukning handbærs fjár vegna minni fjárfestinga, sölu eigna og framlegðarbata um ríflega 1,0 ma.kr.
  - c. Endurskipulagning EFF og Fasteigna Reykjanesbæjar flyst til ársins 2017.
  - d. Sala fasteigna flyst til ársins 2017.
  - e. Lántaka eignasjóðs á árinu 2017 minnkar og færist á síðari ár vegna bættrar framlegðar og minni fjárfestinga árið 2016.
  
- 3) Tekið er tillit til mannfjöldaspár Hagstofu Íslands til ársins 2022 og bráðabirgðatölum fyrir árið 2016.
  - a. Hækkun mannfjöldaspár hjá Reykjanesbæ úr 1,6% í 2,5% á ári frá og með árinu 2017, en er 1,1% á sama tíma fyrir landið í heild.
  - b. Fjölgun til ársins 2022 frá ársbyrjun 2016 verður samkvæmt því um 3.700 íbúar eða sem nemur um 25% fjölgun.

### Samtals áhrif frá áætlun í desember 2016:

- a. Bætt framlegð frá árinu 2016 til ársins 2020 um 1,2 ma.kr.
- b. Viðbótarfjárfesting sama tímabils 0,8 ma.kr.

### Inngangur

Bæjarstjórn Reykjanesbæjar hóf í október 2014 aðgerðarplan til að ná fjárhagslegum markmiðum sveitarstjórnarlaga undir nafninu Sóknin. Eftirfarandi er yfirlit yfir þróun fjárhagslegra viðmiða sveitarstjórnarlaga frá ársbyrjun 2014 til loka árs 2022 út frá ársreikningum og aðgerðaráætlun til ársins 2022.

### Október 2014 - Sóknin hefst

- Í október 2014 samþykkti bæjarstjórn fyrstu aðgerðaráætlun til að ná fjárhagslegum markmiðum sveitarstjórnarlaga skipt í fjóra hluta. Aðgerðir í rekstri – Fjárfestingar – Skuldir og eignir – B hluta starfsemi

### Desember 2014 - Aðgerðarplan í rekstri A hluta

- Aðgerðarplan í rekstri birt í bæjarráði í lok nóvember 2014 og fylgt eftir á árunum 2015 og 2016.
- Markmið var að auka framlegð um að lágmarki 900 m.kr., sem náðist að fullu á árinu 2016.

### Desember 2014 - Aðgerðarplan efnahagur, viðræður við kröfuhafa

- Hafa farið fram í mörgum lotum einkum við tvo aðila:
  - Kröfuhafa EFF
  - Eigendur skuldbréfablokka

### Mars 2017 – Frágangur samninga við kröfuhafa og afgreiðsla aðlögunaráætlunar

- Aðlögunaráætlun kynnt til fyrri umræðu í bæjarstjórn 22. mars og ráðgert að samþykkja hana í bæjarstjórn 4. apríl við síðari umræðu.
- Í framhaldi verður aðlögunaráætlun lögð fyrir Eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga til staðfestingar.

### Þróun stærða í samstæðu Reykjanesbæjar

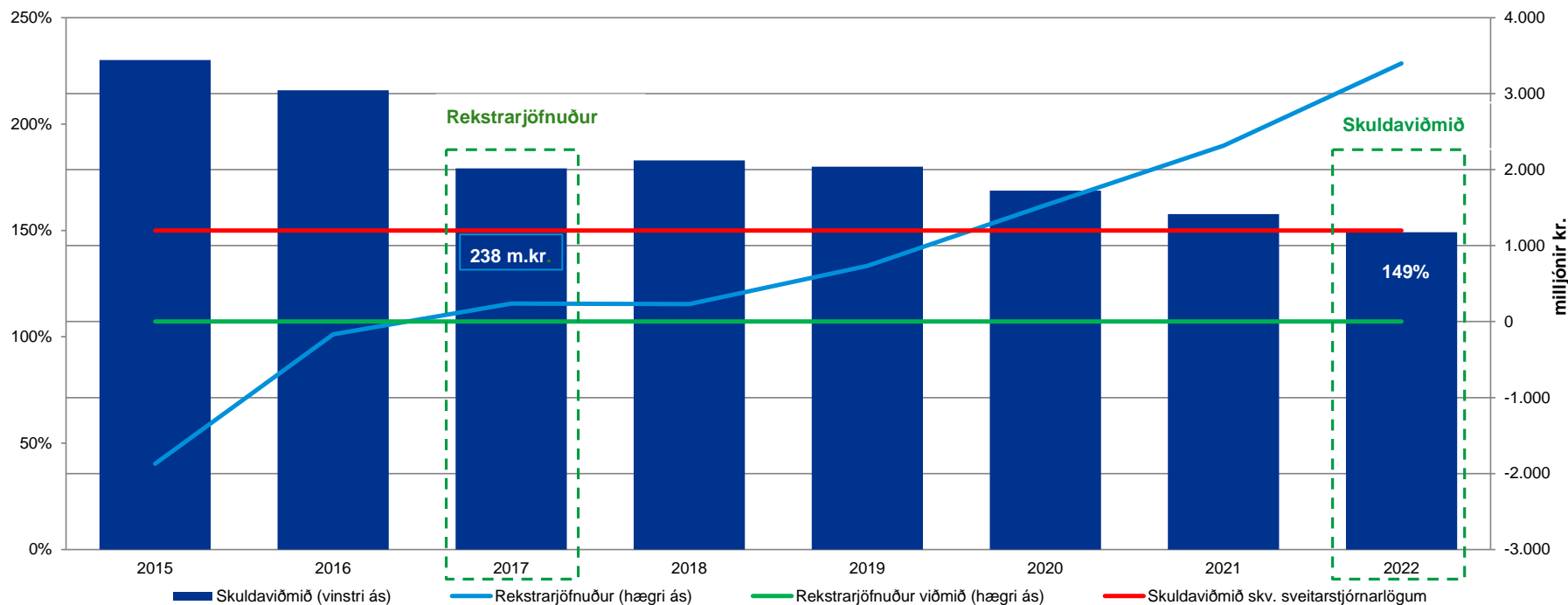
Tölur í m.kr.	Raun 2015	Útkomusp á 2016	Áætlun 2017	Áætlun 2018	Áætlun 2019	Áætlun 2020	Áætlun 2021	Áætlun 2022
Rekstrar- niðurstaða	-455	246	1.242	19	240	331	819	1.022
Heildar- skuldir	43.640	44.235	38.564	40.702	41.963	41.600	40.786	39.812
Skulda- viðmið í árslok	230%	216%	179%	183%	180%	168%	157%	149%
Skuldavið- mið í árslok án HS Veitna	245%	220%	172%	178%	176%	165%	153%	146%

# Aðlögunaráætlun - samstæða A og B hluti með HS

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

M.v. forsendur aðlögunaráætlunar næst rekstrarjöfnuður árið 2017 og skuldaviðmið árið 2022

## Þróun fjárhagslegra viðmiða sveitarstjórnarlaga



Rekstrarjöfnuður: Samanlögð heildarútgjöld til rekstrar vegna A- og B-hluta séu á hverju þriggja ára tímabili (fyrra ár, yfirstandandi ár og næsta ár) ekki hærrí en sem nemur samanlögðum reglulegum tekjum.

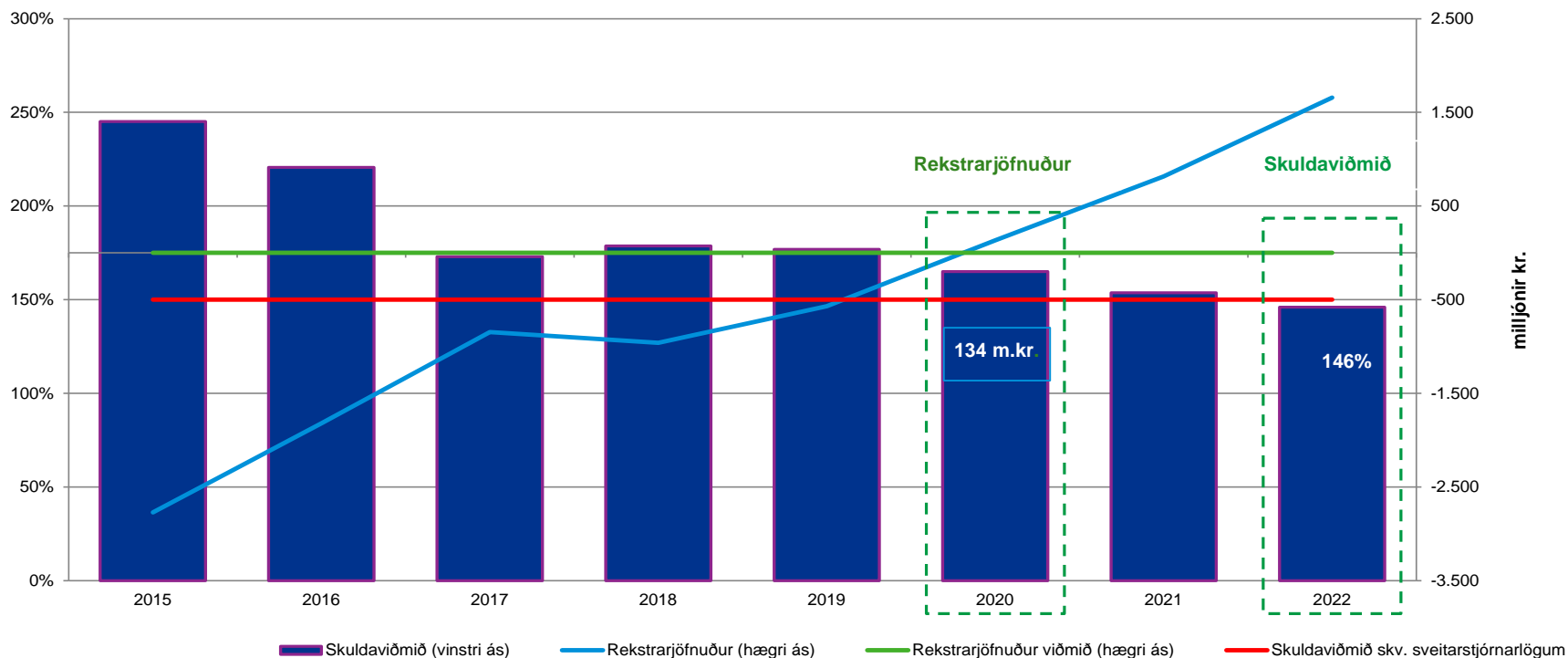
Skuldaviðmiði: Heildarskuldur og skuldbindingar A- og B-hluta að teknu tilliti til sértækra skuldbindinga sem heimilt er að draga frá heildarskuldum svo sem vegna hjúkunarheimila fyrir ríkissjóð og hluta lífeyrisskuldbindinga

# Aðlögunaráætlun - samstæða A og B hluti á n HS

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanessbæjar 21. mars 2017

M.v. forsendur aðlögunaráætlunar næst rekstrarjöfnuður árið 2020 og skuldaviðmið árið 2022

## Þróun fjárhagslegra viðmiða sveitarstjórnarlaga



Rekstrarjöfnuður: Samanlögð heildarútgjöld til rekstrar vegna A- og B-hluta séu á hverju þriggja ára tímabili (fyrra ár, yfirstandandi ár og næsta ár) ekki hærrí en sem nemur samanlögðum reglulegum tekjum.  
 Skuldaviðmiði: Heildarskuldir og skuldbindingar A- og B-hluta að teknu tilliti til sértækra skuldbindinga sem heimilt er að draga frá heildarskuldum svo sem vegna hjúkrunarheimila fyrir ríkissjóð og hluta lífeyrisskuldbindinga



# Helstu aðgerðir aðlögunaráætlunar til 2022

## Íbúar

Spá um íbúapróun samkvæmt mannfjöldaspám er grundvöllur annarra þátta, einkum m.t.t. rekstrar A hluta og fjárfestinga

### Rekstur / framlegð

- Afnám sérstaks álags á útsvarstekjur árið 2018
- Setja skýr markmið um framlegð A hluta er taki tillit til íbúapróunar.

### Fjárfestingar A-hluti

- Mat á fjárþörf vegna fjárfestinga m.t.t. íbúapróunar:
  - Skólamál
  - Gatnagerð



- Endurskipulagning Reykjaneshafnar
  - Endurfjármögnun skuldabréfaflokka
  - Samningar við banka
  - Lóðasala
- Stofnun húsnæðissjálfsagnarstofnunar
- Sala eigna

- Endurskipulagning EFF
  - Skipting í EFF1 og EFF2
- Sala eigna:
  - Fasteignir
  - Magma bréf
  - Úthlutanir lóða

### B hluta starfsemi

### Efnahagur A - hluti

## Íbúapróun 2004 til 2015

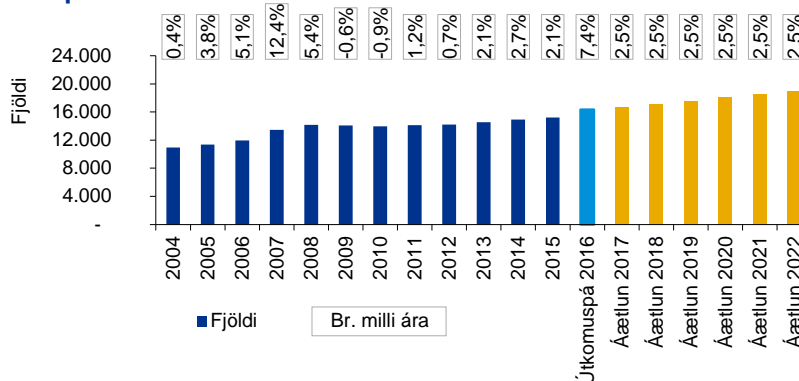
- Var að meðaltali 2,9%, en óvenju há á árinu 2007 eða um 12%.
- Ef árinu 2007 væri sleppt út, þá væri meðaltal tímabilsins 2,0%.
- Landsmeðaltal var á sama tíma 1,1%.
- Árið 2016 var íbúafjölgun 7,4%.
- Gert er ráð fyrir 2,5% fjölgun íbúa frá og með árinu 2017 til ársins 2022 í aðlögunaráætlun.
- Hagstofa Íslands gerir áfram ráð fyrir 1,1% fjölgun á landinu öllu á sama tíma.

## Aldursgreining:

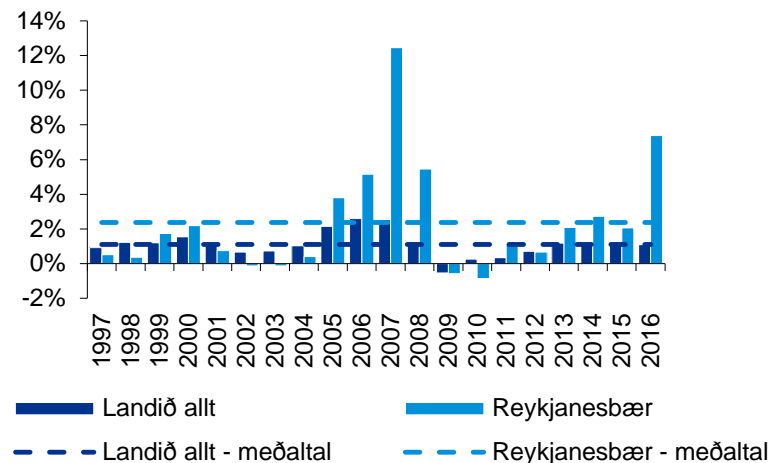
- Miðað við 2,5% íbúafjölgun og sömu aldurskiptingu og verið hefur má gera ráð fyrir eftirfarandi fjölgun barna á leik- og grunnskólaaldri:
- Leikskólabörnum fjölgi um ca. 190 börn.
  - Laus leikskólalátt í árslok 2016 eru áætluð um 60 og viðbótarpörf því áætluð um 130 leikskólalátt.
- Grunnskólabörnum fjölgi um ca. 430 börn.
  - Laus grunnskólalátt í árslok 2016 eru áætluð rúmlega 125 og því viðbótarpörf fyrir um 275 börn.
- Gæta verður að árstíðarbundnum sveiflum í árgöngum sem m.a. er að gerast á árinu 2017.

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanæsbæjar 21. mars 2017

### Íbúapróun



### Íbúapróun samanburður við landið allt



# Rekstur og framlegð

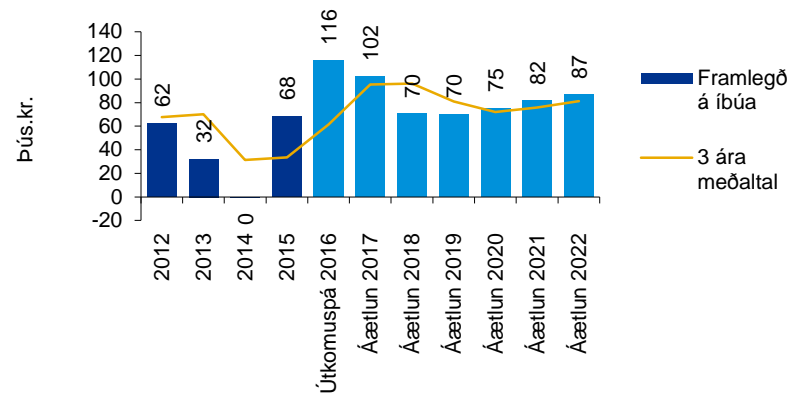
## Ráðdeild í rekstri A hluta

Framlegð hefur áhrif á getu sveitarfélagsins til fjárfestinga til framtíðar og getu til greiðslu skulda:

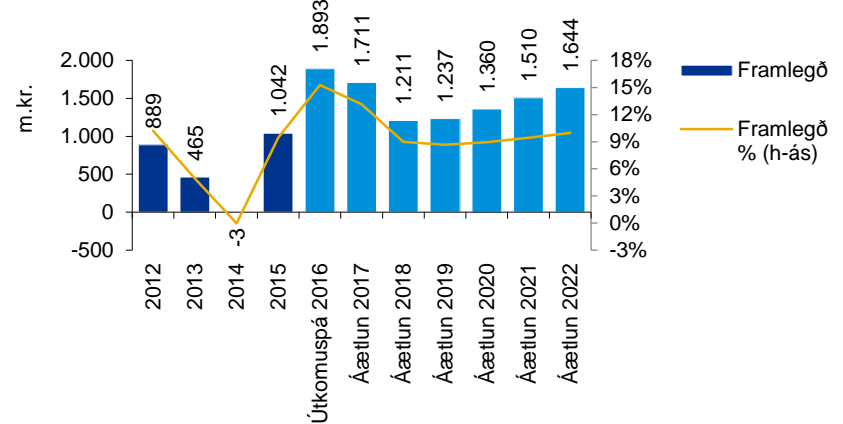
- Var að meðaltali 8,0% frá árinu 2012 til og með árinu 2016 eða um 56 þús. á íbúa.
  - Framlegð frá árinu 2015 fór úr 68 þús. kr. á íbúa í 116 þús. á íbúa á árinu 2016.
  - Sambærileg sveitarfélög voru með á árinu 2015 á bilinu 24 til 71 þús. kr. á íbúa
- Spá gerir ráð fyrir um 9,9% framlegð að meðaltali á árunum 2017-2022 eða um 81 þús. kr. á íbúa

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

Þróun framlegðar á íbúa



Þróun framlegðar m.v. aðlögunaráætlun



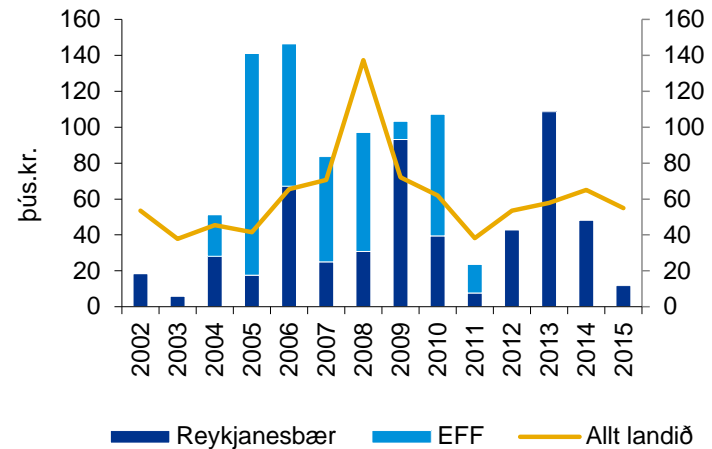
# Fjárfestingar

## Fjárfestingar og fjárfestingarþörf

Stærri fjárfestingar sveitarfélaga haldast í takt við íbúabróun og sveiflast greiðsluflæði vegna þeirra mikið á milli ára:

- Reykjanesbær var með hærri eignir á íbúa en sambærileg sveitarfélög í árslok 2015.
  - Reykjanesbær hefur fjárfest meira á árunum frá 2002 til 2015 en landsmeðaltal.
- Fjárfestingar frá og með árinu 2016 til ársins 2022.
  - Árleg grunnfjárfesting, nettó, í götum og öðrum þáttum 300 m.kr. á ári eða um 1,8 ma.kr., árið 2016 var jákvætt að fjárhæð 0,1 ma.kr. m.a. vegna innheimtu gatnagerðartekna.
  - Uppbygging í fræðslumálum samtals á tímabilinu 3,5 ma.kr.
  - Samtals 5,2 ma. kr.

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017 Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum á íbúa frá 2002-2015



Fjárfestingar í aðlögunaráætlun								
	Útkomuspá 2016	Árið 2017	Árið 2018	Árið 2019	Árið 2020	Árið 2021	Árið 2022	Samtals
Grunnfjárfesting í götum ofl., nettó	-209.100	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	1.590.900
Málefni fatlaðra	115.000							115.000
Fræðslu- og uppeldismál		400.000	1.500.000	1.400.000	100.000	100.000		3.500.000
	<b>-94.100</b>	<b>700.000</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.700.000</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>300.000</b>	<b>5.205.900</b>

# Efnahagur A-hluti

## Eignarhaldsfélagið Fasteign

Samkvæmt drögum að samkomulagi við kröfuhafa EFF verður félaginu skipt í tvö félög: EFF1 utan um þær eignir sem tengjast grunnþjónustu sveitarfélagsins; og EFF2 sem heldur á eignum sem ekki eru hluti af grunnþjónustu.

### — EFF 1

- Gerður er leigusamningur um heildarsafn allra eigna EFF1 við RNB, en skal sá leigusamningur vera í samræmi við kjör og skilmála núverandi leigusamnings og gilda í 22 ár eða til 30. júní 2038.

### — EFF 2

- Gerður skal leigusamningur um heildarsafn eigna EFF2 við RNB frá 1. jan. 2017 til 31. desember 2022. EFF2 mun setja allar eignir félagsins í sölufarli með það að markmiði að selja eignir fyrir skuldum sem á þeim hvíla.
- RNB skal hafa sölurétt („put option“) á öllu hlutafé í EFF2 til kröfuhafanna á 1 kr. sem er nýtanlegur í árslok 2022. Ákveði RNB að nýta ekki söluréttinn skal leigusamningur RNB við EFF2 framlengdur.

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

### Möguleg áhrif á fjárstreymi á aðlögunaráætlun

EFF 1: Heildarskuldbinding um 9,8 ma.kr.

- Áfram greitt næstu fimm ár skv. núverandi skilmálum samningsins.

EFF 2: Heildarskuldbinding vegna leigusamninga lækkar um 2,2 ma.kr. með styttingu leigusamninganna til ársins 2022.

- Áfram greitt næstu fimm ár skv. núverandi skilmálum samningsins.

# Reykjaneshöfn

## Staða skulda Reykjaneshafnar

Skuldabréfaflokkar RNH 16 var með eingreiðslu á gjalddaga í október 2016. RNH 27 hafa verið með greiðslufrest frá 15.10.2015.

Kröfur Landsbankans og Íslandsbanka voru á gjalddaga 15.10.2016 sem er ógreiddur.

## Endurfjármögnun

- Endurfjármagna öll lán Reykjaneshafnar fyrir utan lán frá LSS og skuldir hafnarinnar við Reykjanesbæ, en þau bera 6% vexti.
- Lagt upp með að greiða upp skuldabréfaflokka með nýju láni frá LSS.
- Lán endurfjármögnuð með láni frá LSS til 2034 með 3,25 vöxtum.
- Ávinningur í formi lægra vaxta og afhendingu lóða er um 1,3 ma.kr.
- Skuldir við Landsbanka og Íslandsbanka greiddar upp með láni frá LSS og að hluta með afhendingu lóða.

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

### Uppbygging í Helguvík

- Stærsti áhættuþáttur áætlunarinnar er tengdur iðnaðaruppbyggingu í Helguvík og er gert ráð fyrir uppbyggingu tveggja kísilvera þar:
  - United Silicon
    - Uppbygging samkvæmt áfanga eitt er kominn í gang.
    - Gert ráð fyrir uppbygging áfanga tvö í aðlögunaráætlun
  - Thorsil
    - Gert ráð fyrir uppbyggingu í aðlögunaráætlun

### Möguleg áhrif á fjárstreymi í aðlögunaráætlun

- Ef US stækkar ekki, en heldur áfram með áfanga eitt
  - Ef hægt væri að stöðva allar frekari fjárfestingar við þessar aðstæður eru áhrifin á fjárstreymi til 2022 jákvæð um 415 m.kr.
- Ef US stöðvast alveg
  - Áhrifin á áætlað fjárstreymi til 2022 yrðu neikvæð um 38 m.kr.
- Ef US stöðvast alveg og ekki verður af fjárfestingu Thorsil (versta sviðsmynd)
  - Áhrifin á áætlað fjárstreymi til 2022 yrðu neikvæð um 483 m.kr.

# Aðrar B hluta stofnanir

### Fasteignir Reykjanesbæjar

- Gert er ráð fyrir að eignir og skuldir Fasteigna Reykjanesbæjar ehf. (FR), sem nú er hluti af samstæðu Reykjanesbæjar, verði færðar til húsnæðissjálfséignarstofnunar á grundvelli nýrra laga um almennar íbúðir sem sett voru í maí 2016.

### Helstu stærðir í árslok 2016

- Fasteignir:
  - Bókfært virði um 2,8 ma.kr.
  - Fasteignamat um 3,6 ma.kr. (yfirfærsluvirði samkvæmt áætlun)
- Skuldir
  - Skuldir færðar yfir að fullu eða um 2,6 ma.kr. (71% af fasteignamati)
- Stofnframlag
  - Framlag RNB yrði þá um 1,0 ma.kr. (29%) í formi eigna umfram skulda.
  - Ekki er gert ráð fyrir stofnframlagi frá ríkissjóði, þar sem félagið er þegar fjármagnað með eldri félagslegum lánum ILS.

### Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

#### Víkingaheimar

- Gert er ráð fyrir sölu Víkingaheima á árinu 2020 í aðlögunaráætlun til uppgreiðslu skulda:
  - Skuldir og skuldbindingar við aðra en Reykjanesbæ nema rúmlega 200 m.kr. á tímabilinu sem er jafnframt áætlað söluvirði.
  - Reykjanesbær fellur frá núverandi kröfum á félagið.
  - Kaupréttur leigutaka er 250 m.kr. og gildir til ársloka 2020.



# Íbúapróun

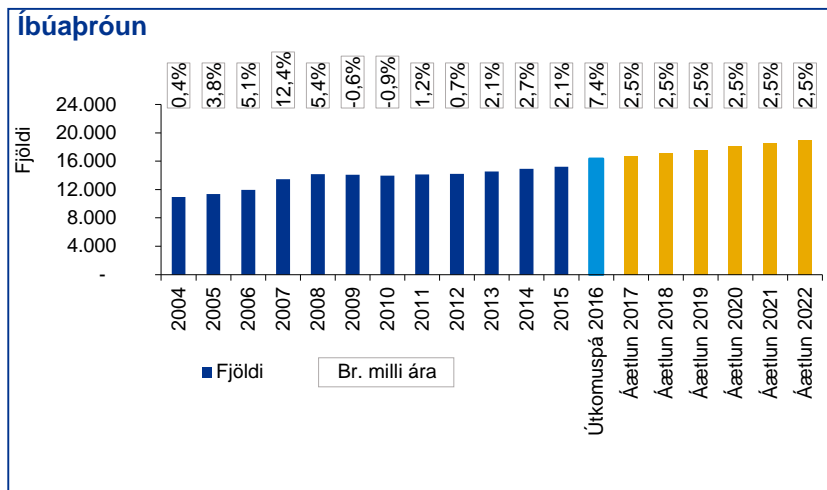
**Íbúapróun er áætluð 2,5% á árunum  
2017-2022**

**Íbúar verða þá tæplega 19.000 í árslok  
2022**

**Íbúafjölgun til ársloka 2022 er áætluð  
um 3.700 íbúar frá ársbyrjun 2015**



Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017



**Skipting íbúa Reykjanesbæjar**

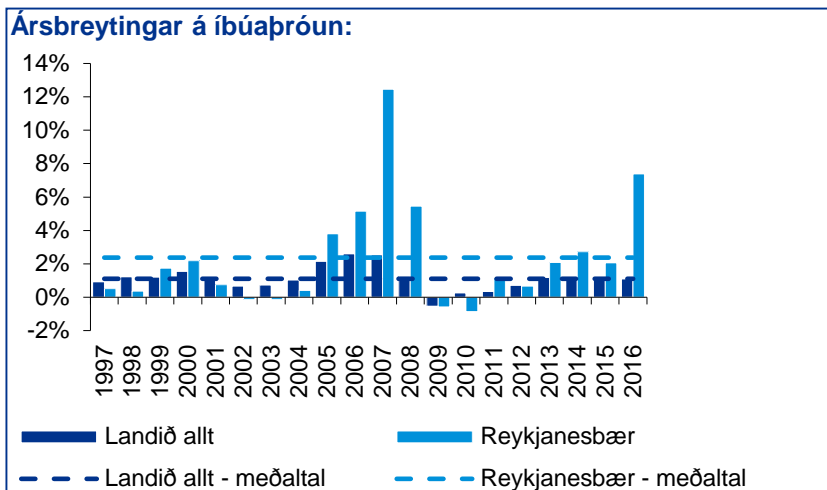
	Fjöldi karla	Fjöldi kvenna	0 – 1 árs	Leik-skóli	Grunn-skóli	Fram-halds-skóli	20 – 67 ára	> 67 ára
<b>2016</b>	52,0% (8.507)	48,0% (7.852)	2,5% (415)	5,8% (953)	13,7% (2.234)	5,4% (884)	64,2% (10.496)	8,4% (1.377)
<b>2015</b>	51,0% (7.769)	49,0% (7.464)	2,8% (427)	5,9% (905)	14,1% (2.150)	5,7% (871)	62,6% (9.543)	8,8% (1.337)
<b>2014</b>	50,8% (7.585)	49,2% (7.339)	2,9% (430)	6,5% (974)	14,2% (2.113)	5,8% (867)	62,1% (9.273)	8,5% (1.267)

- Fjöldi íbúa í árslok 2015 nam alls 15.233.
- Fjöldi íbúa í árslok 2016 var kominn yfir 16.300 íbúa og því nam íbúafjölgun milli ára um 7,4%.
- Meðalþróun á ári hjá Reykjanesbæ var um 2,9% frá árinu 2004-2015 á meðan landsmeðaltalið var 1,1%.
  - Ef 2007 er sleppt úr þá lækkar meðaltalið í 2,0%
- Meðalþróun frá 2011-2016 var um 2,7% á ári.

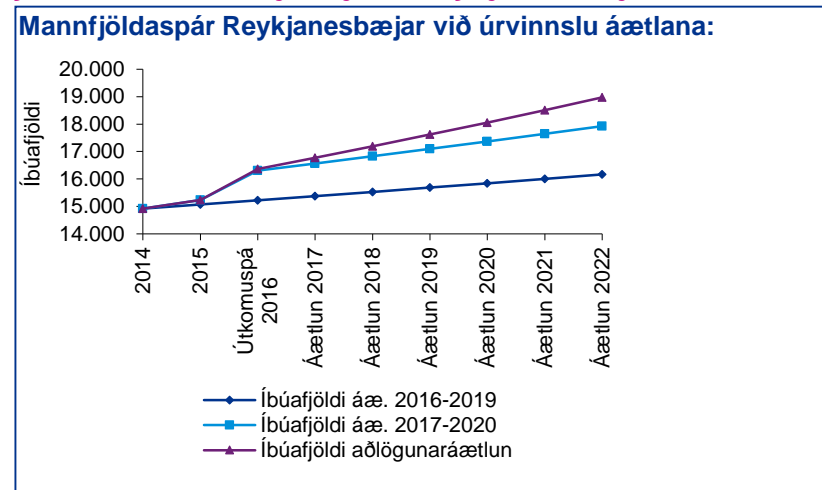
**Breytingar milli árána 2015-2016**

- Nokkuð jafnt hlutfall milli karla og kvenna á árunum 2014-2015. En mikil breyting á árinu 2016 þegar karlmönnum fjölgaði um 740 á meðan konum fjölgaði um 390 frá árinu 2015
  - Mesta breyting á árinu varð í aldurshópnum 20-67 ára.
  - Karlmönnum á aldursbilinu 20-67 fjölgaði um 650 á meðan konum fjölgaði um 300.
- Fækkun í hópi 0-1 árs á milli ára
- Hlutfallsleg lækkun í öllum hópum milli 2015 og 2016 nema í hópi 20-67 ára.
  - Þrátt fyrir það var fjölgun í nær öllum aldurshópum.

# Mannfjöldapróun



## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjaneshæjar 21. mars 2017



### Mannfjöldapróun:

- Meðaltalsfjölgun á landinu öllu frá árinu 1997 til 2016 hefur verið 1,1% á ári
  - Hjá Reykjaneshæ á sama tíma 2,4%
- Íbúafjöldi á Íslandi var um 336.000 í árslok 2016
  - Hjá Reykjaneshæ á sama tíma um 16.300 eða sem nemur tæpum 5% af íbúafjölda á Íslandi.
- Miklar breytingar í íbúafjölgun á árunum 2007 og 2016.

### Breytingar í spám

- Fjölgun íbúa frá 2015 til 2022 skv. þessum spám
  - Aðlögunaráætlun: 3.700 íbúar
  - Áætlun 2017-2020: 2.700 íbúar
  - Áætlun 2016-2019: 1.100 íbúar

## Leikskólar í árslok 2015

Leikskólar	Hámars- fjöldi	Fj. í árslok 2015	Laus pláss	Nýtingar- hlutfall
Akur	130	118	12	91%
Garðasel	117	97	20	83%
Gími	78	82	-4	105%
Heiðarsel	100	95	5	95%
Háaleiti	60	42	18	70%
Hjallatún	106	101	5	95%
Holt	98	99	-1	101%
Tjarnasel	80	79	1	99%
Vesturberg	107	94	13	88%
Völlur	130	122	8	94%
<b>Samtals</b>	<b>1.006</b>	<b>929</b>	<b>77</b>	<b>92%</b>

## Leikskólar í árslok 2016

Leikskólar	Hámars- fjöldi	Fj. í árslok 2016	Laus pláss	Nýtingar- hlutfall	Skólaár 2017/2018	Laus pláss	Nýtingar- hlutfall
Akur	130	125	5	96%	111	19	85%
Garðasel	117	97	20	83%	95	22	81%
Gími	78	82	-4	105%	67	11	86%
Heiðarsel	100	94	6	94%	90	10	90%
Háaleiti	60	61	-1	102%	49	11	82%
Hjallatún	106	107	-1	101%	100	6	94%
Holt	98	98	0	100%	90	8	92%
Tjarnasel	80	80	0	100%	79	1	99%
Vesturberg	107	94	13	88%	96	11	90%
Völlur	130	109	21	84%	111	19	85%
<b>Samtals</b>	<b>1.006</b>	<b>947</b>	<b>59</b>	<b>94%</b>	<b>888</b>	<b>118</b>	<b>88%</b>

Heimild: Reykjanesbær

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

## Fjöldi einstaklinga á aldursbilinu 2-5 ára

- 2014: 974 eða 6,5% af íbúum
- 2015: 905 eða 5,9% af íbúum
- 2016: 953 eða 5,8% af íbúum

M.v. spá um 2,5% íbúafjölgun á árunum 2017-2022 verða íbúar Reykjanesbæjar um 19.000.

- Ef við reiknum með sama hlutfalli þessa aldurhóps eða um 6% af heildaríbúum má áætla að fjöldinn verði um 1.140 í árslok 2022
  - Sem er fjölgun um ca. 190 börn á tímabilinu
- Laus pláss í árslok 2016 eru 59 talsins.
- Viðbótarþörf til ársins 2022 gæti því verið um 130 pláss.

## Íbúapróun í Reykjanesbæ

Tímabil	Heildar- fjöldi íbúa	2 – 5 ára
2016	16.359	953
2017	16.768	1.006
2018	17.187	1.031
2019	17.617	1.057
2020	18.057	1.083
2021	18.509	1.111
2022	18.971	1.138

## Grunnskólar í árslok 2015

Grunnskólar	Hámars- fjöldi	Fj. í árslok 2015	Laus pláss	Nýtingar- hlutfall
Akurskóli	490	470	20	96%
Háaleitisskóli	200	152	48	76%
Heiðarskóli	420	402	18	96%
Holtaskóli	480	440	40	92%
Njarðvíkurskóli	420	373	47	89%
Myllubakkaskóli	340	323	17	95%
<b>Sam tals</b>	<b>2.350</b>	<b>2.160</b>	<b>190</b>	<b>92%</b>

## Grunnskólar í árslok 2016

Grunnskólar	Hámars- fjöldi	Fj. í árslok 2016	Laus pláss	Nýtingar- hlutfall	Skólaár 2017/2018	Laus pláss	Nýtingar- hlutfall
Akurskóli	490	486	4	99%	520	-30	106%
Háaleitisskóli	223	183	40	82%	223	0	100%
Heiðarskóli	420	416	4	99%	432	-12	103%
Holtaskóli	480	445	35	93%	423	57	88%
Njarðvíkurskóli	420	384	36	91%	396	24	94%
Myllubakkaskóli	340	334	6	98%	324	16	95%
<b>Sam tals</b>	<b>2.373</b>	<b>2.248</b>	<b>125</b>	<b>95%</b>	<b>2.318</b>	<b>55</b>	<b>98%</b>

\* ATH: Háaleitisskóli getur tekið við fleiri börnum. Möguleiki að taka nýjar kennslustofur í notkun.

Heimild: Reykjanesbær

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

## Fjöldi einstaklinga á aldursbilinu 6-15 ára

- 2014: 2.113 eða 14,2% af íbúum
- 2015: 2.150 eða 14,1% af íbúum
- 2016: 2.234 eða 13,7% af íbúum

M.v. spá um 2,5% íbúafjölgun á árunum 2017-2022 verða íbúar Reykjanesbæjar um 19.000.

- Ef við reiknum með sama hlutfalli þessa aldurhóps eða um 14% af heildaríbúum má áætla að fjöldinn verði um 2.650 í árslok 2022
  - Sem er fjölgun um ca. 430 börn á tímabilinu
- Laus pláss í árslok 2016 eru 125 talsins.\*
- Viðbótarþörf til ársins 2022 gæti því verið um 300 pláss.

## Íbúapróun í Reykjanesbæ

Tímabil	Heildar- fjöldi íbúa	6 – 15 ára
2016	16.359	2.234
2017	16.768	2.348
2018	17.187	2.406
2019	17.617	2.466
2020	18.057	2.528
2021	18.509	2.591
2022	18.971	2.656



# Rekstur og framlegð

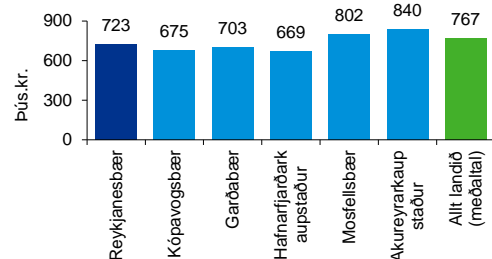
**Framlegð A hluta er áætluð um 10% að meðaltali á árunum 2017-2022**

**Framlegð á íbúa áætluð um 81 þús.kr. að meðaltali á árunum 2017-2022 sem er hærra en samanburðarsveitarfélög fyrir árið 2015**

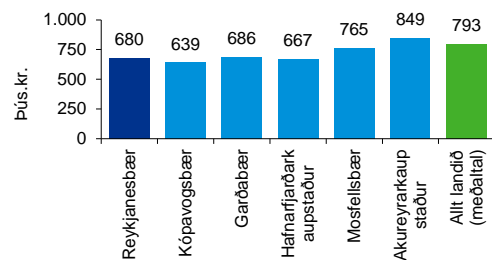
# Samanburður ársreikninga 2015 - A hluti

## Staða m.v. árslok 2015

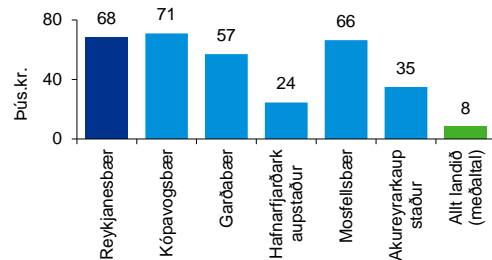
Tekjur á íbúa árið 2015 (A - hluti)



Gjöld á íbúa árið 2015 (A - hluti)



Framlegð á íbúa árið 2015 (A - hluti)



## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

Hér til vinstri er samanburður við önnur sambærileg sveitarfélög og landsmeðaltal í rekstri A hluta.

Taflan að neðan sýnir það sæti sem sveitarfélögin voru í með öllum sveitarfélögum landsins.

— Sveitarfélögum er raðað í stærðaröð frá 1 (best) til 74 (lakast)

	RNB	KÓP	GRB	HFJ	MOS	AKU
Framlegð á íbúa	33	30	44	56	35	51

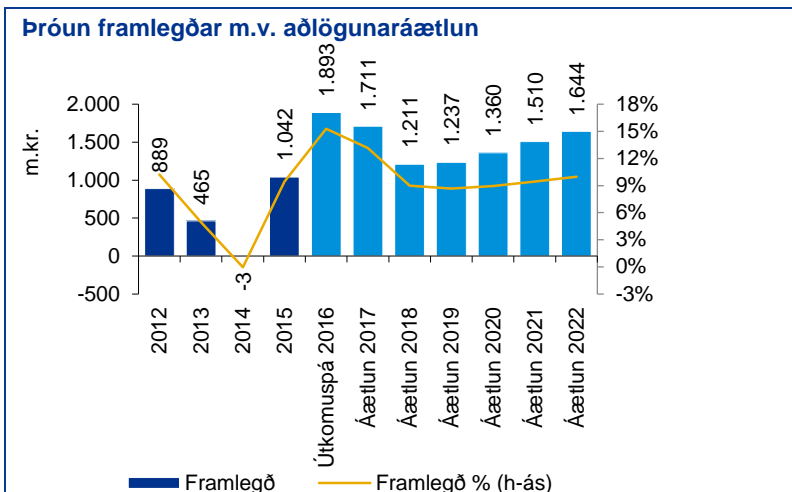
## Samantekt

- Framlegð á íbúa í Reykjanesbæ er næst hæst af samanburðarsveitarfélögum, og talsvert hærra en landsmeðaltal.
  - Landsmeðaltal óvenju lágt vegna hækkunar lífeyrisskuldbindingar hjá Reykjavíkurborg.

# Rekstur og framlegð A hluta

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

Framlegð: Markmið bæjarstjórnar var 12% fyrir árið 2017

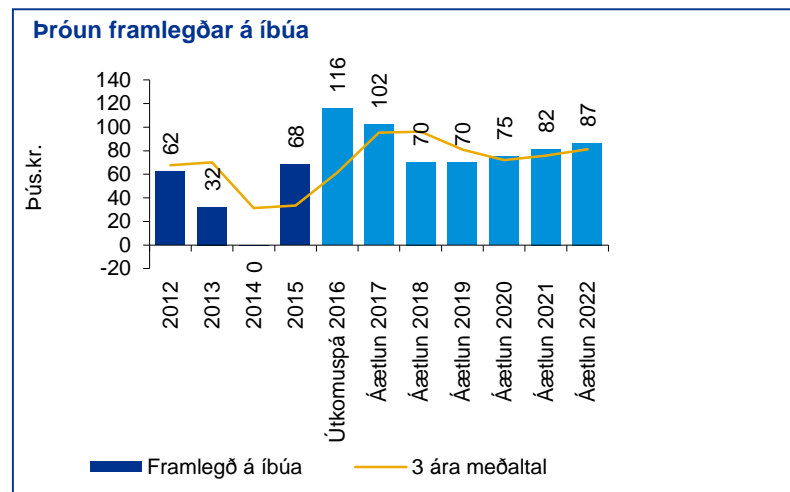


Meðal framlegð hefur verið um 860 m.kr. frá 2012-2016

Meðal framlegð er áætluð 1.450 m.kr. frá 2017-2022

Framlegð er áætluð tæplega 10% á árunum 2017-2022

— Álag á útsvar er lækkað á árinu 2018.



Meðal framlegð á íbúa hefur verið 56 þús. kr. frá 2012-2016

Meðal framlegð á íbúa er áætluð 81 þús. kr. frá 2017-2022

Framlegð 2016 nam 116 þús. kr. á íbúa

— Mikil tekjuaukning en lítil aukning í útgjöldum

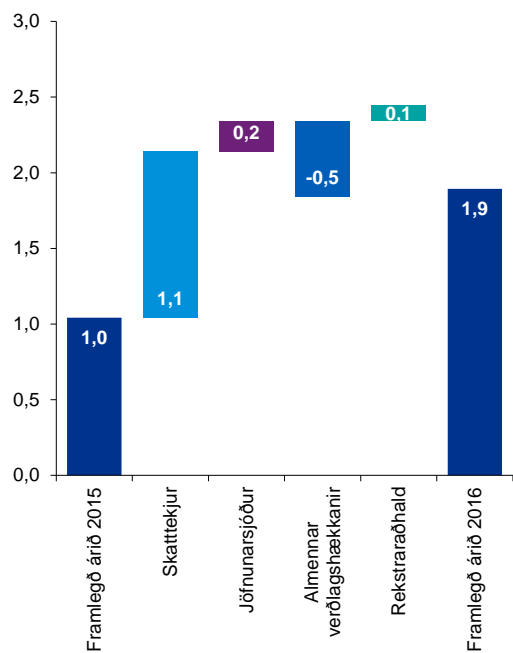
Framlegð á íbúa lækkar á árunum 2017 og 2018 vegna mikillar uppbyggingar í fræðslumálum.

# Helstu breytingar framlegðar frá 2015-2018

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

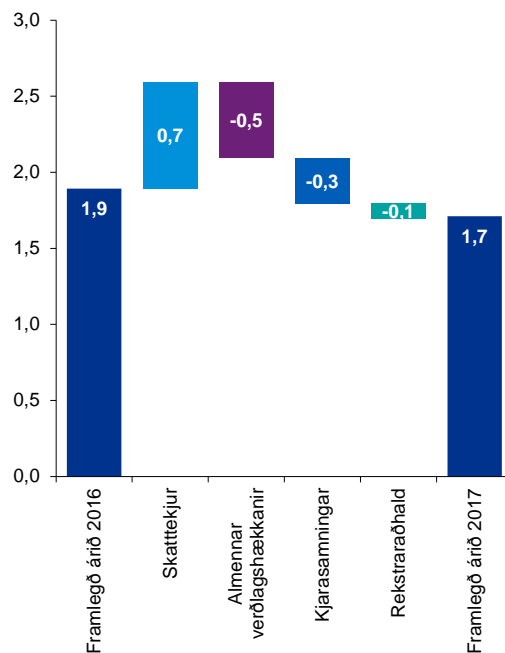
## Breyting á framlegð á árinu 2016

- Framlegð árið 2015 nam alls 1,0 ma.kr.
- Framlegð árið 2016 nam alls 1,9 ma.kr.
- Breytingar nema alls 0,9 ma.kr.



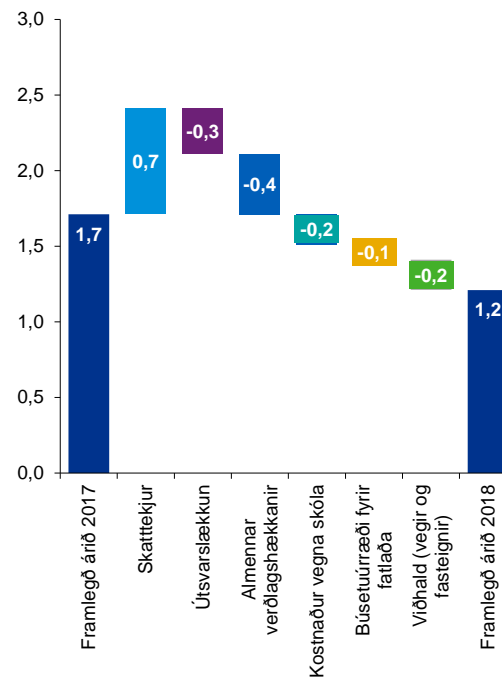
## Breyting á framlegð á árinu 2017

- Framlegð árið 2016 nam alls 1,9 ma.kr.
- Framlegð árið 2017 nam alls 1,7 ma.kr.
- Breytingar nema alls -0,2 ma.kr.



## Breyting á framlegð á árinu 2018

- Framlegð árið 2017 nam alls 1,7 ma.kr.
- Framlegð árið 2018 nam alls 1,2 ma.kr.
- Breytingar nema alls -0,5 ma.kr.

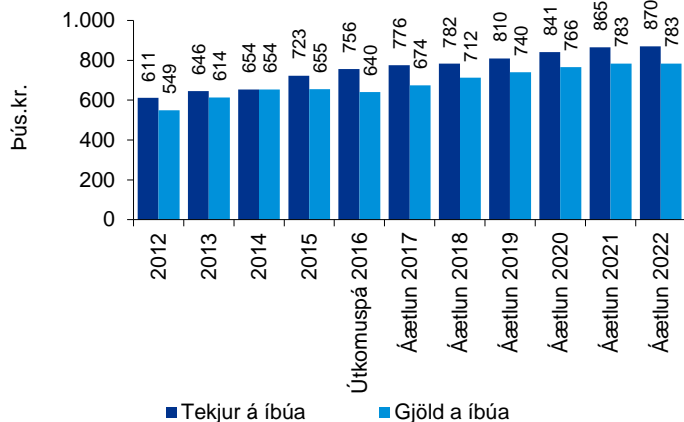




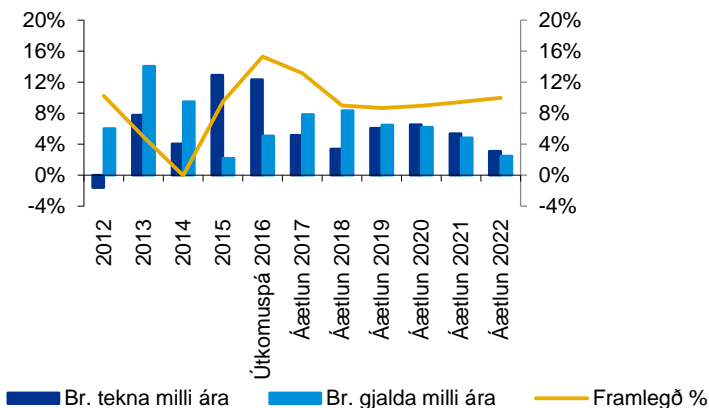
# Rekstur og framlegð - greining

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

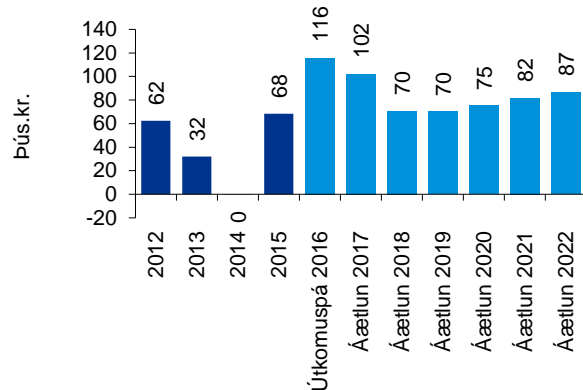
Þróun tekna og gjalda á íbúa



Árleg breyting tekna og gjalda og þróun framlegðar



Þróun framlegðar á íbúa



## Samantekt

- Aukning í gjöldum í framtíðarspá veldur lækkun framlegðar og dregur úr tekjuaukningu á árinu 2018 m.a. vegna lækkunar á útsvarhlutfalli.
- Frá árinu 2018 er breyting tekna milli ára meiri heldur en gjalda og því hækkar framlegðin á árunum 2019-2022.



# Fjárfestingar A hluti

**Fjárfestingar áráanna 2017 til 2022 eru áætlaðar um 5,2 ma.kr. þ.a. vegna fræðslumála 3,5 ma.kr.**

**Fjárfestingar á hverjum tíma taki mið af viðbótartekjum sem myndast af íbúafjölgun og hækki ekki skuldaviðmið**

# Fjárfestingar

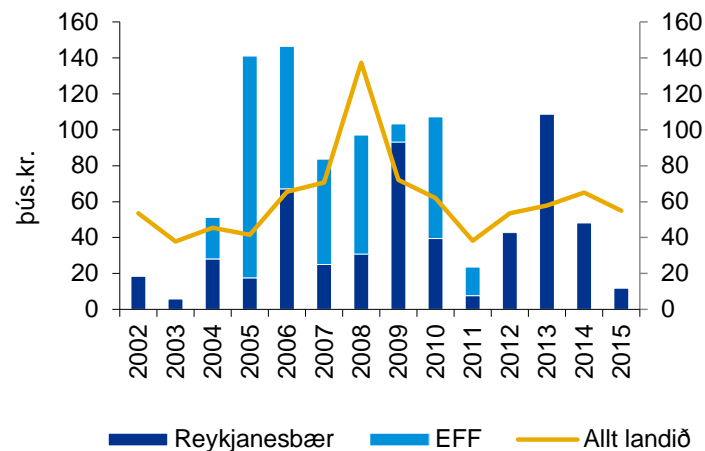
Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

## Staðan

Eignir á íbúa í Reykjanesbæ eru hæstar í samanburði við önnur sambærileg sveitarfélög, sem bendir til meiri fjárfestinga hjá RNB en samanburðarsveitarfélögunum.

- Hér að neðan má sjá samanburð á fjárfestingum Reykjanesbæjar við landsmeðaltal frá árinu 2004 til 2015 samkvæmt eftirfarandi:
  - Ársreikningum Reykjanesbæjar
  - Sérstakri samantekt á fjárfestingum á vegum EFF sem bætt er við.

## Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum á íbúa frá 2002-2015



## Samantekt

Miklar fjárfestingar í gegnum Eignarhaldsfélagið fasteigna (EFF) á árunum 2005-2007 og síðan aftur 2010

Fjárfestingar í Reykjanesbæ hafa verið umfram landsmeðaltal á árunum 2002-2015

Helstu fjárfestingar frá árinu 2010:

- 2010: Hljómahöllin
- 2013: Nesvellir alls að fjárhæð 1,4 ma.kr. (færirst í B hluta eftir uppbyggingu) og frágangur vegna Hljómahallar.
- Verulega hefur verið dregið úr fjárfestingum síðustu ár og eru óverulegar árin 2015-2016.

# Fjárfestingaráætlun

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

## Greining

Fjárfestingar í aðlögunaráætlun								
	Útkomuspá 2016	Árið 2017	Árið 2018	Árið 2019	Árið 2020	Árið 2021	Árið 2022	Samtals
Grunnfjárfesting í götum ofl., nettó	-209.100	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	1.590.900
Málefni fatlaðra	115.000							115.000
Fræðslu- og uppeldismál		400.000	1.500.000	1.400.000	100.000	100.000		3.500.000
	<b>-94.100</b>	<b>700.000</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.700.000</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>300.000</b>	<b>5.205.900</b>

## Breytingar í spám

- Fjölgun íbúa frá árslokum 2015 til ársloka 2022 samkvæmt áætlunum hefur verið eftirfarandi:
  - Aðlögunaráætlun: 3.700 íbúar
  - Áætlun 2017-2020: 2.700 íbúar
  - Áætlun 2016-2019: 1.100 íbúar
- Fjárfestingar á íbúafjölgun fyrir sömu áætlanir og sama tímabil:
  - Aðlögunaráætlun: 1.400 þús. kr. á viðbótarfjölda íbúa
  - Áætlun 2017-2020: 1.600 þús. kr. á viðbótarfjölda íbúa
  - Áætlun 2016-2019: 4.050 á þús. kr. viðbótarfjölda íbúa

## Samantekt

- Fjárfestingar á árinu 2016 voru nettó jákvæðar og eykur því fjárfestingarþörf síðari ár.
- Íbúapróun ársins 2016 varð verulega umfram fyrri íbúaspá og því aukin fjárfestingarþörf, en lækkar á íbúa í fjölgun á tímabilinu.
- Fjárfestingar frá og með árinu 2016 til ársins 2022.
  - Árleg grunnfjárfesting, nettó, í götum og öðrum þáttum 300 m.kr. á ári eða um 1,8 ma.kr., árið 2016 var jákvætt að fjárhæð 0,1 ma.kr. m.a. vegna innheimtu gatnagerðartekna.
  - Uppbygging í fræðslumálum samtals á tímabilinu 3,5 ma.kr.
  - Samtals 5,2 ma. kr.

# Fjárfestingar og íbúapróun - viðmið

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

## Áhrif íbúafjölgunar umfram grunnáætlun A hluta

Í aðgerðaráætlun er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 2,5% á ári (um 435 íbúar). Ef fjölgun íbúa verður meiri aukast tekjur sveitarfélagsins, en um leið kallar fjölgunin á frekari fjárfestingu. Hér er fjallað um samspil íbúafjölgunar og fjárfestinga.

- **Tekjur** aukast með fjölgun íbúa
- **Framlegð** á árunum 2017-2022 um 10%
- **Skuldapól:** Mikilvægt er að hækka ekki skuldir umfram skuldaviðmið þegar íbúum fjölgar.
  - Einnig þarf að taka tillit til greiðslugetu m.t.t. framlegðar
- **Fjárfesting:** Fjölgun íbúa kallar á frekari fjárfestingu.
  - Gert er ráð fyrir að framlegð standi undir þeirri fjárfestingu sem Reykjanesbær þarf að fara í vegna fjölgunar íbúa.

Taflan sýnir dæmi um breytingu hámarksskuldsetningar m.v. fjölgun íbúa og framlegð

Núverandi aðlögunaráætlun Reykjanesbæjar frá 2017-2022

- Árleg fjölgun íbúa um 2,5% og meðalframlegð um 10% á ári
  - Sem þýðir um 435 íbúar að meðaltali á ári.
- M.v. þær forsendar myndar það árlega framlegð um 36 m.kr.

Núverandi aðlögunaráætlun Reykjanesbæjar frá 2017-2022 leyfir skuldsetningu uppá 474 m.kr. á ári m.v. gefnar forsendur

- Miðað er við forsendur um lántöku frá LSS til 2034 á 3,5% vöxtum.

Taflan sýnir áhrif á getu til skuldsetningar ef áætlun um fjölgun íbúa og framlegð breytist frá aðlögunaráætlun

Fjölgun íbúa	Framlegð					Hám. skuldir m.v. 150% skuldaviðmið
	8,0%	9,0%	10,0%	11,0%	12,0%	
235	205	230	256	281	291	291
335	292	328	365	401	415	415
435	379	426	474	521	539	539
535	466	524	583	641	662	662
635	553	622	691	761	786	786



# Efnahagur A hluti

**Endurskipulagning EFF er lykilatriði**

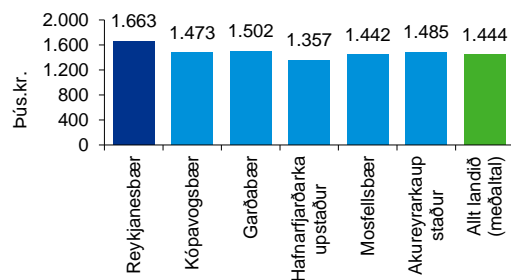
**Lánsfjárförf tímabilsins er um 10 ma.kr.**

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

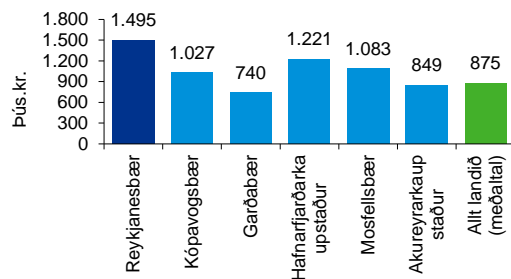
# Samanburður ársreikninga 2015 - A hluti

## Staða m.v. árslok 2015

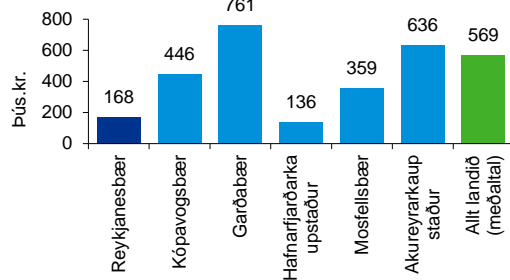
Eign á íbúa árið 2015 (A - hluti)



Skuld á íbúa árið 2015 (A - hluti)



Eigið fé á íbúa árið 2015 (A - hluti)



## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

Hér til vinstri er samanburður Reykjanesbæjar við önnur sambærileg sveitarfélög í öðrum landshlutum.

Taflan að neðan sýnir það sæti sem sveitarfélögin eru í gagnvart öllum sveitarfélögum landsins.

— Sveitarfélögum er raðað í stærðaröð frá 1 (best) til 74 (lakast)

	RNB	KÓP	GRB	HFJ	MOS	AKU
Eign á íbúa	26	41	36	54	45	39
Skuldir á íbúa	68	54	39	64	57	50
Eigið fé á íbúa	67	57	42	68	61	50

## Samantekt

- Reykjanesbær er með hæstu eignir á íbúa í samanburði við sambærileg sveitarfélög sem bendir til að eignastaða sé góð og líka talsvert umfram landsmeðaltal á meðan önnur sambærileg sveitarfélög spegla nokkurn veginn landsmeðaltal.
- Skuldir á íbúa eru mestar hjá Reykjanesbæ vegna mikilla fjárfestinga í fortíð.
- Eigið fé næst lægst hjá Reykjanesbæ af þessum samanburðar-sveitarfélögum.

# Endurskipulagning EFF

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

## Endurskipulagning EFF

- Samkvæmt drögum að samkomulagi við kröfuhafa EFF verður félaginu skipt í tvö félög: EFF1 utan um þær eignir sem tengjast grunnþjónustu sveitarfélagsins; og EFF2 sem heldur á eignum sem ekki eru hluti af grunnþjónustu.

### EFF 1

- Gerður er leigusamningur um heildarsafn allra eigna EFF1 við RNB, en skal sá leigusamningur vera í samræmi við kjör og skilmála núverandi leigusamnings og gilda í 22 ár eða til 30. júní 2038.

### EFF2

- Gerður skal leigusamningur um heildarsafn eigna EFF2 við RNB frá 1. jan. 2017 til 31. desember 2022. EFF2 mun setja allar eignir félagsins í sölufæri með það að markmiði að selja eignir fyrir skuldum sem á þeim hvíla. Komi til sölu á eignum EFF2 skal söluandvirði þeirra notað til þess að gera upp skuldir við kröfuhafa og leiða til lækkunar á fjárhæð leigugreiðslna sem nemur uppgreiddum skuldum. Sala eigna er háð samþykki allra kröfuhafa. RNB skal jafnframt hafa forkaupsrétt að eignunum.
- RNB skal hafa sölurétt („put option“) á öllu hlutafé í EFF2 til kröfuhafanna á 1 kr. sem er nýtanlegur í árslok 2022. Ákveði RNB að nýta ekki söluréttinn skal leigusamningur RNB við EFF2 framlengdur.

#### Aðlögunaráætlun EFF 1

##### Greitt áfram skv. núverandi skilmálum

- Heildarskuldbinding 9,8 ma.kr. (staða 30.6.2016).
- Leigusamningur til ársins 2038 (22 ár).
- Vegnir meðalvextir í 3,8%.
- Áætluð greiðslubyrði af leiguskuldbindingum á ári um 673 m.kr.
- Reykjanesbær eignast eignir að leigutíma loknum.

#### Aðlögunaráætlun EFF 2

##### Greitt skv. skilmálum samningsdraga

- Heildarskuldbinding vegna leigusamninga lækkar um 2,2 ma.kr. með styttingu leigusamninganna til 2022.
- Vegnir meðalvextir í 4,5%.
- Áætluð greiðslubyrði af leiguskuldbindingum á ári um 231 m.kr.
- Eignir settar í sölu.
- Söluréttur á öllu hlutafé árið 2022 án frekari skuldbindinga.



## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

## Lánsfjármögnun

— Lánsfjárbörf sveitarfélagsins kemur öll fram í A hluta utan HS Veitna sem er sjálfstætt félag og greinist þannig:

Lánsfjárbörf sveitarfélagsins samkvæmt aðlögunaráætlun								
	Útkomuspá 2016	Árið 2017	Árið 2018	Árið 2019	Árið 2020	Árið 2021	Árið 2022	Samtals
Endurfjármögnun lána RNH		3.500.000	200.000					3.700.000
Fjárfestingar RNH			300.000	200.000	300.000			800.000
Fjárfestingar A hluti			1.700.000	1.500.000	200.000			3.400.000
	0	3.500.000	2.200.000	1.700.000	500.000	0	0	7.900.000
HS Veitur			2.000.000					2.000.000
	<b>0</b>	<b>3.500.000</b>	<b>4.200.000</b>	<b>1.700.000</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.900.000</b>

## Lánasjóður sveitarfélaga:

— Lánasjóður sveitarfélaga

- Lánsvilyrði liggur fyrir frá Lánasjóði sveitarfélaga fyrir endurfjármögnun Reykjaneshafnar á árinu 2017 að fjárhæð fyrir allt að 3,5 ma.kr. gegn eftirfarandi skilyrðum :

— Aðlögunaráætlun verði samþykkt af bæjarstjórn og EFS

— Álit liggja fyrir samkvæmt 66. gr. sveitarstjórnalaga.

- Almennt er miðað við að hægt sé að endurfjármagna afborganir hvers tíma. Áætlaðar afborgarnir tímabilsins nema um 2,4 ma.kr.
- Lán nýtt til að kaupa upp skuldabréfaflokka RNH 16 og RNH 27
- Einnig verður hluti af kröfum banka endurfjármagnaðar ásamt afhendingu lóða (hluti af kröfum veðsettur).

## Forsendur í aðlögunaráætlun

— Meðalvextir skulda eftir að teknu tilliti til endurfjármögnunar eru áætlaðir um 4,0% verðtryggðir vextir.

— Endurgreiðslutími nýrra lána miðast við 30-35 ár.

## Eignir

- Fasteignir
  - Sala fyrir 300-400 m.kr.
  - Söluupphæð notuð að fullu til greiðslu skulda.
- Magma bréf
  - Unnið að innlausn bréfanna. Bókfært verð í árslok 2015 var 1,3 ma.kr. Mat við ársreikning 2016 liggur ekki fyrir en líklegt að það verði óbreytt. Ekki tekið í aðlögunaráætlun.
- Unnið að lóðaúthlutunum til fjármögnunar á fjárfestingum.

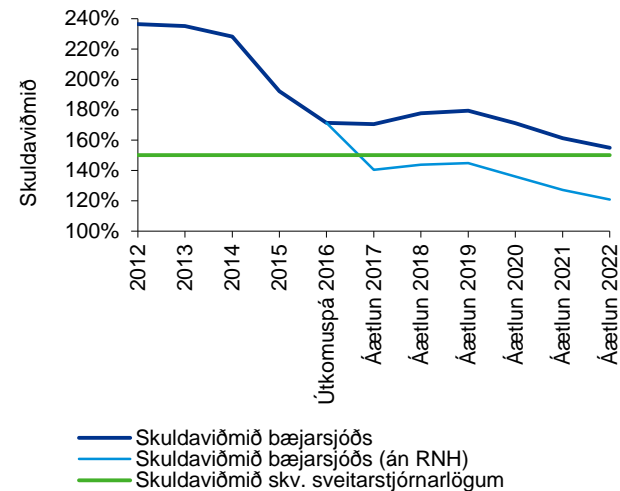
## Jöfnunarsjóður sveitarfélaga

- Sótt um framlag vegna fjárhagsstöðu og endurskipulagningar fjármála, ekki tekið inni aðlögunaráætlun.

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjaneshafnar 21. mars 2017

## Skuldaviðmið A hluta (með og án Reykjaneshafnar)

Meðfylgjandi mynd sýnir þróun skuldaviðmiðs A-hluta með og án endurfjármögnunar Reykjaneshafnar sem er ráðgerð á árinu 2017





# B hluta starfsemi

**Endurfjármögnun skulda  
Reykjaneshafnar**

**Félaglegar eignir og skuldir fluttar í  
húsnæðissjálfs eignarstofnun**


**Sala eigna**

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

# Sjálfbærni B-hluta stofnana

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

Staðan m.v. árslok 2016

	Skuldsetning	Eigið fé	Framlegð	Rekstrar- niðurstaða	Breyting viðskipta- reiknings 2016	Sjálfbærni félags
Fasteignir Reykjanes- bæjar	2.600 m.kr.	190 m.kr.	+ 114 m.kr.	-36 m.kr.	18 m.kr. frá A-hluta	
Fráveita	Engin	1.270 m.kr.	+280 m.kr.	250 m.kr.	268 m.kr. til A-hluta	
Hjúkrunar- heimili	1.500 m.kr.	-100 m.kr.	+ 90 m.kr.	- 30 m.kr.	19 m.kr. til A-hluta	
HS Veitur	12.000 m.kr.	8.800 m.kr.	+1.900 m.kr.	+ 730 m.kr.		
Reykjanes- höfn	8.400 m.kr.	-5.400 m.kr.	+ 40 m.kr.	-370 m.kr.	70 m.kr. frá A-hluta	
Tjarnargata 12 ehf.	515 m.kr.	380 m.kr.	+ 60 m.kr.	+ 20 m.kr.	36 m.kr. til A-hluta	
Víkings- heimar	340 m.kr.	36 m.kr.	- 10 m.kr.	- 28 m.kr.	19 m.kr. frá A-hluta	

## Skuldir

- Heildarskuldir annarra aðila en LSS og Reykjanesbæjar nema um 4,0 ma.kr.
  - Um 3,6 ma.kr. verði endurfjármagnaðir
  - Um 0,4 ma.kr. verði greiddir með afhendingu lóða

## Endurfjármögnun

- LSS – tekið af A hluta (vegna RNH16/27)
- Fjárhæð: 3,5 ma.kr.
- Vextir: 3,25%
- Jafngreiðslubríf með lokagjaldþingi árið 2034
- A-hluti endurlánar yfir í Reykjaneshöfn með ábyrgðargjaldi sem er áætlað um 0,75%. Vextir Reykjanesanfar verða þá um 4,0% verðtryggt.

## Uppbygging í Helguvík

- Stærsti áhættuþáttur áætlunarinnar er tengdur iðnaðaruppbyggingu í Helguvík og er gert ráð fyrir uppbyggingu tveggja kísilvera þar:
  - United Silicon
    - Uppbygging samkvæmt áfanga eitt er kominn í gang.
    - Gert ráð fyrir uppbygging áfanga tvö í aðlögunaráætlun
  - Thorsil
    - Gert ráð fyrir uppbyggingu í aðlögunaráætlun

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

### Möguleg áhrif á fjárstreymi í aðlögunaráætlun ef uppbygging í Helguvík gengur ekki eftir

- Ef US stækkar ekki, en heldur áfram með áfanga eitt.
  - Tekjutap til ársins 2022 er áætlað um 130 m.kr.
  - Fjárfestingar vegna US til ársins 2022 eru áætlaðar 545 m.kr.
  - Ef hægt væri að stöðva allar frekari fjárfestingar við þessar aðstæður eru áhrifin á fjárstreymi til 2022 jákvæð um 415 m.kr.
- Ef US stöðvast alveg
  - Tekjutap til ársins 2022 er áætlað um 583 m.kr.
  - Fjárfestingar vegna US til ársins 2022 eru áætlaðar 545 m.kr.
  - Áhrifin á áætlað fjárstreymi til 2022 yrðu neikvæð um 38 m.kr.
  - Að auki myndi krafa að fjárhæð 162 m.kr. líklega tapast.
- Ef US stöðvast alveg og ekki verður af fjárfestingu Thorsil (versta sviðsmynd)
  - Tekjutap til ársins 2022 eru áætlað um 1.683 m.kr.
  - Fjárfestingar vegna US og Thorsil til ársins 2022 eru áætlaðar 1.200 m.kr.
  - Áhrifin á áætlað fjárstreymi til 2022 yrðu neikvæð um 483 m.kr.
  - Að auki myndi krafa að fjárhæð 162 m.kr. líklega tapast.

# Fasteignir Reykjanesbæjar

Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

Gert er ráð fyrir að eignir og skuldir Fasteigna Reykjanesbæjar ehf. (FR), sem nú er hluti af samstæðu Reykjanesbæjar, verði færðar til húsnæðissjálfsseignarstofnunar á grundvelli nýrra laga um almennar íbúðir sem sett voru í maí 2016.

## Markmið

- Búa til rekstrarhæfa húsnæðissjálfsseignarstofnun og leggja grunn að nýju húsnæðiskerfi í Reykjanesbæ í anda nýrra laga um almennar íbúðir.
- Í þeim tilgangi verði félagslegar eignir og skuldir Fasteigna Reykjanesbæjar ehf. færðar til húsnæðissjálfsseignarstofnunar.
- Heildarskuldbindingar áætlaðar um 2,6 ma.kr. í árslok 2016, sem færast út fyrir samstæðu RNB á árinu 2017.

## Helstu stærðir í árslok 2016:

- Fasteignir:
  - Bókfært virði um 2,8 ma.kr.
  - Fasteignamat um 3,6 ma.kr. (yfirfærsluvirði samkvæmt áætlun)
- Skuldir
  - Skuldir færðar yfir að fullu eða um 2,6 ma.kr. (71% af fasteignamati)
- Stofnframlag
  - Framlag RNB yrði þá um 1,0 ma.kr. eða um 29% í formi eigna umfram skuldir.
  - Ekki er gert ráð fyrir stofnframlagi frá ríkissjóði, þar sem félagið er þegar fjármagnað með eldri félagslegum lánnum Íbúðalánasjóðs.

## Til fyrri umræðu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 21. mars 2017

**Gert ráð fyrir að Víkingaheimar verði seldir fyrir árslok 2020 til að gera upp skuldir félaganna Íslendinga ehf. og Útlendinga ehf. á virði sem nemur skuldum við lánastofnanir og aðra ótengda aðila að fjárhæð um 210 m.kr. í árslok 2020. Reykjanesbær tekur á sig eigin viðskiptastöðu.**

- Til staðar er leigu- og afnotasamningur við rekstraraðila vegna eigna sem tengjast Víkingaheimum og heimild til leigutaka um rekstur víkingasafns, minjagripasölu, listviðburða, veitingasölu og annars skylds rekstrar. Leigutaki hefur einnig kauprétt að eignunum til ársins 2020. Samningarnir eru óuppsegjanlegir til árslok 2020.

### Helstu stærðir:

- Heildarskuldbinding í árslok 2016 er áætluð um 345 m.kr.
  - Skuldir við lánastofnanir 200 m.kr.
  - Reykjanesbær 120 m.kr.
  - Tekjuskattskuldbinding 20 m.kr.
  - Aðrar skuldir 5 m.kr.
- Félagið er með neikvæða framlegð og rekstrarniðurstöðu þar til félagið fer úr samstæðu árið 2020.

### Kaupréttur leigutaka sem gildir til ársloka 2020:

- Kaupréttur víkingaskips og annars búnaðar að fjárhæð 60 m.kr.
- Kaupréttur fasteignar að fjárhæð 190 m.kr.



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)



[kpmg.com/app](https://kpmg.com/app)

© 2017 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative, svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Nafn og vörumerki KPMG eru skráð vörumerki KPMG International.