

Nye lånemuligheder for danske fjernvarmeværker

Ny lovgivning om særligt dækkede obligationer (SDO) betyder, at reglerne for realkreditfinansiering er ændret.



FINANSIERING

Af vicedirektør Bente Overgaard,
Nykredit Erhverv

Den 1. juli 2007 trådte den nye lovgivning om særligt dækkede obligationer (SDO) i kraft, hvilket betyder en omfattende ændring af de nuværende danske regler for realkreditfinansiering.

Det giver nye muligheder, men også i visse tilfælde begrænsninger, og derfor vil det i løbet af 2. halvår 2007 for mange være relevant at tage stilling til den fremtidige finansiering. Frem til 1. januar 2008 gælder den kendte realkreditfinansiering sideløbende med de nye SDO-regler, og derfor kan der vælges realkreditfinansiering under de kendte realkreditfinansieringsregler samtidig med at nogle af den nye lovs fordele kan opnås – det vil sige det bedste fra to verdener.

De fremtidige finansieringsmuligheder for fjernvarmeværker vil primært blive påvirket af to forhold i den nye lovgivning – nye afgiftsregler for pantebreve og løbende overholdelse af belåningsgrænsen.

FAKTA

Copenhagen Interbank Offered Rate (CIBOR) er en fælles pengemarkedsrente, der benyttes som referencerente. De beregnede CIBOR-satser offentliggøres dagligt af Nationalbanken. EURIBOR er en tilsvarende europæisk pengemarkedsrente, der dagligt offentliggøres af den Europæiske Centralbank.

FAKTA



Vicedirektør
Bente Overgaard,
Nykredit Erhverv.

Nye afgiftsregler for pantebreve

For pantebreve, som tinglyses efter 1. juli 2007, og som ligger til sikkerhed for realkreditfinansiering, gælder – uanset hvilket regelsæt lånet udbetales under – at låneforholdet afgiftsmæssigt sidestilles med ejer-pantebreve. Det betyder, at hele den tinglyste hovedstol afgiftsmæssigt kan genanvendes ved senere lånoptagelse, selvom der afdrages på lånet. Det kan have relativt stor økonomisk betydning, hvis der senere er behov for ny finansiering.

Løbende overholdelse af belåningsgrænsen

For lån, der omfattes af det nye SDO-regelsæt, skal belåningsgrænsen til enhver tid være overholdt og ikke som hidtil kun på udbetalingstidspunktet. For hovedparten af ejendomme skal belåningsgrænsen opgøres i forhold til markedsværdien, men jf. Værdiansættelsesbekendtgørelsens § 22 kan en række særlige ejendoms-

typer undtages fra denne regel. Herved kan belåningsgrænsen fortsat opgøres i forhold til genanskaffelse-summen. Finanstilsynet har tilkendegivet, at eksempelvis vandværker, varmeværker, transformerstationer o.l. omfattes af §22. Derfor må det som udgangspunkt forventes, at der for fjernvarmeværker fortsat kan ske låneudmåling i forhold til genanskaffelse-summen. Dog kan individuelle forhold gøre sig gældende, således at visse af disse ejendomme ikke omfattes af § 22.

Belåningsgrænsen for fjernvarmeværker er uændret 60%.

Individuelle og fleksible finansieringsløsninger i fremtiden

De nye SDO-regler giver mulighed for mere individuelle og fleksible finansieringsløsninger, derfor kan fjernvarmeværker overveje den eksisterende finansiering. Specielt værker med tilpasningslån kan med fordel overveje omlægning til CIBOR-/EURIBOR-plat-

formen. Herved opnås en fremtids-sikret finansieringsløsning.

Hvis man benytter et finansielt instrument til en CIBOR-/EURIBOR-finansiering, kan man, uden at omlægge lånet, sammensætte en finansieringsløsning i forhold til eksempelvis fast/variabel rente, renteloft og valuta i kortere eller længere perioder af lånets løbetid. Under det nye SDO-regelsæt vil der i høj grad blive mulighed for individuelle og fleksible finansieringsløsninger.

Ved at tilknytte finansielle kontrakter til de relativt lavt variabelt forrentede CIBOR-lån kan det frit vælges, om der i perioder skal tilknyttes eksempelvis et loft over renten eller en helt fast rente. For mange erhvervskunder kan det derfor være fordelagtigt at overveje CIBOR-finansiering.

Tinglysning af nyt pantebrev

Hvis der afdrages på lånene, kan det være værd at overveje, om der skal tinglyses et nyt pantebrev via en omlægning af lånet. Herved nedskrives værdien af tinglysningsafgiften ikke længere, og derfor vil det i fremtiden være billigere at optage ny belåning – eksempelvis hvis der skal ske en renovering/forbedring af fjernvarmeværket.

Fremrykket belåning?

I ejendomme, der ikke kan omfattes af Værdiansættelsesbekendtgørelsens § 22 – dvs. at ejendommene i fremtiden skal værdisættes efter et nyt markedsværdiprincip, og hvor der er friværdi i ejendommen, kan det være værd at overveje at låne op, således at der sikres fuld belåning under det gamle regelsæt. I ejendomme, der fremadrettet skal værdisættes ud fra markedsværdien, er der risiko for, at en mindre del kan realkreditfinansieres, mens en større del af finansieringen skal optages som bankfinansiering. Denne finansieringsform er typisk dyrere, og hvis man eksempelvis skal renovere ejendommen inden for en årrække, kan det være den billigste løsning at sikre finansieringen allerede nu.

beo@nykredit.dk