

Ekstraordinært bestyrelsesmøde

Dato: Onsdag den 8. maj 2024 kl. 15.30-16.30

Sted: Microsoft Teams

Mødedeltagere:

Anne Bak Larsen (SOSU FVH), Berit Staal (SOSU FVH), Claus Bull Andersen (SOSU FVH), Dan Skjerning (Kolding Kommune og Vejle Kommune), Jacob Bro (SOSU FVH), Morten Guldmann Olsen (SOSU FVH), Ronny Roy Nielsen (Hedensted Kommune og Horsens Kommune) og Søren Larsen (Fredericia Kommune)

Afbud:

Annette Lund (selvsupplerende medlem), Bente Margrete Wozniak (FOA), Cecilie Sindberg (elev), Kim Bøg-Jensen (selvsupplerende medlem), Rikke Cnota (FOA) og Roya Moore (Region Midtjylland og Region Syddanmark)

Øvrige deltagere:

Jesper Christensen, storkunderådgiver hos Nykredit og Liselotte Frantsen, praktikant på SOSU FVH

Pkt. 1 Fremmøde og godkendelse af dagsorden v. Søren Larsen

Da færre end 2/3 af de stemmeberettigede bestyrelsesmedlemmer er fremmødt, udarbejdes der på bagkant af mødet en indstilling til realkreditfinansieringen af Mosegårdsvej-projektet til den samlede bestyrelse.

Dagsordenen er godkendt uden yderligere bemærkninger.

Pkt. 2	Realkreditbelåning af Mosegårdsvej-projektet
Ansvarlig for punktet	Morten Guldmann Olsen
Varighed for punktet	55 min.
Sagsfremstilling	<p><i>Direktionen ønsker bestyrelsens stillingtagen til samt endelig beslutning om valg af realkreditfinansiering af projektet på Mosegårdsvej.</i></p> <p><i>Som der blev redegjort for i forbindelse med bestyrelsesmødet den 19. marts, har projektet et samlet anlægsbudget på 70 mio. kr. Et budget som forventes overholdt.</i></p> <p><i>Efter bestyrelsesmødet har der været en gennemgang ved vores realkreditinstitut, Nykredit, der nu har værdisat bygningen til 56,5 mio. kr. Vurderingen betyder, at der fra Nykredits side er grønt lys til at opnå den ønskede finansiering.</i></p> <p><i>Det er direktionens vurdering, at skolen har behov for at optage et lån på 25 mio. kr. Denne vurdering er lavet med udgangspunkt i den forventede likviditetsudvikling i den resterende del af 2024 samt skolens strategi for finansiel risikostyring (bilag 1).</i></p>

Vedlagt er et likviditetsbudget for perioden maj-december (bilag 2), hvor der er taget udgangspunkt i de eksisterende og kendte indtægter samt de forventede udgifter. Der er således medtaget de forventede ratebetalinger til entreprenør og bygherrerådgiver, ligesom der er medtaget forventet indkøb af inventar mm. til Mosegårdvej. Indtægterne følger den forventede aktivitet.

Skolens strategi for finansiel risikostyring tilsiger, at den samlede gæld ikke må overstige 160% af skolens samlede omsætning. Denne grænse kommer vi ikke på nogen måde i konflikt med ved et lån i størrelsesordenen 25 mio. kr.

Med hensyn til sammensætningen mellem fast- og variabelt forrentede lån ligger den nuværende låneportefølje tæt op ad strategien, der siger, at den variable del af vores realkreditfinansiering ikke må overstige 40%. Dvs. at valg af lån til Mosegårdsvej giver mulighed for at fordele dette med 54% fast og 46% variabelt forrentede lån.

Vores rådgiver ved Nykredit, Jesper Christensen, vil på mødet redegøre for de forskellige muligheder – herunder om der skal vælges en byggekredit eller et forhåndslån. Sidstnævnte giver mulighed for allerede nu at lægge os fast på et realkreditlån, så der ikke er nogen renteusikkerhed, men heller ikke mulighed for en gevinst ved et eventuelt rentefald, i perioden frem mod endelig færdigmelding og fastlæggelse af låntype.

Jf. § 12 stk. 4 i skolens vedtægter kræver beslutning om køb, salg eller pantsætning af fast ejendom, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede bestyrelsesmedlemmer stemmer herfor – deraf dette ekstraordinære bestyrelsesmøde.

Morten Guldmann Olsen indstiller til, at skolen ikke optager et større lån end nødvendigt for at opretholde det likviditetsberedskab, der er aftalt i den finansielle strategi. De fremmødte bestyrelsesmedlemmer bakker op omkring indstillingen.

Jesper Christensen har været skolens daglige kontaktperson hos Nykredit siden 2020. Jesper gør rede for de forskellige finansieringsmuligheder, og kommer herunder ind på:

- **Kendetegn ved skolens nuværende belåning i Nykredit**
Med den nuværende låneportefølje betaler skolen en gennemsnitlig rente på 2,86%. Da denne rente er fordelagtig sammenlignet med en markedsrente på 4,11% anbefales, at skolen ikke foretager omlægning af de eksisterende lån.
- **Finansieringsbehov ved etablering af den nye skole i Fredericia** jf. skolens likviditetsbudget (bilag 2). Ud fra skolens finansielle strategi arbejder Nykredit med et låneprovener på 26 mio. kr.
- **Kurser og renter ved optagelse af realkreditlån**, som i dag typisk vil være obligationslån. Der forventes pt. et mindre fald i renteniveauet, som vil

	<p>smitte af på de korte variabelt forrentede lån, hvorfor der ikke vil være stor forskel på et fastforrentet lån og et variabelt forrentet lån. Jesper anbefaler skolen at vælge et fastforrentet lån over 30 år, da skolen allerede kender denne type lån, og fordi størrelsen af renteomkostninger derved er stabilt. Endvidere har skolen til hver en tid mulighed for at opsige det fastforrentede lån og optage et variabelt forrentet lån i stedet for.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sammensætning og kendetegn af låntyper Da der foreligger en mulighed for at udnytte stempelafgifter ifm. tidligere hæftelser i ejendommen, anbefales det at opdele belåningen i to lån, idet der herved spares en tinglysningsafgift i størrelsesordenen 250.000 kr. - Løsning af finansieringsbehov Der er også mulighed for at afvente den endelige fastlæggelse af lån til den endelige færdigmelding og i stedet vælge en byggekredit, hvor der betales en rente på det løbende træk på byggekreditten, og hvor der betales en garantiprovision. Denne løsning betyder, at man kan drage nytte af et fremtidigt rentefald, men samtidig udsætter man sig for en risiko for en eventuel rentestigning.
Indstilling	<p>De fremmødte bestyrelsesmedlemmer indstiller til at optage et fastforrentet 30-årigt 4% lån med et samlet låneprovenu på 26 mio. kr.</p> <p>Det indstilles endvidere til, at man udnytter muligheden for at genbruge stempelafgiften på eksisterende hæftelser og dermed opdele det samlede lån i to lån. Det ene lån optages nu med udbetaling af provenuet i juni måned. Det andet lån kommer til udbetaling i september/oktober, hvor likviditetsbehovet opstår.</p>
Bilag	

Pkt. 3 Eventuelt

Til orientering er elevrepræsentanten uden stemmeret udgået af bestyrelsen. Skolens elevråd arbejder på at finde en ny elevrepræsentant.

Referent: Liselotte Frantsen