

Politik

- Kapitalforvaltning

2. februar 2015

Formål

Det er boligorganisationens politik at forvalte boligorganisationens og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til lavest mulig risiko og bedst mulige forrentning og således, at der er uomtvistelig god sikkerhed for investerede midler, og at de kan frigøres med kort varsel.

Se gældende lovgivning på næste side.

Målsætning

Likvide midler placeres i indlån i danske kroner og danske realkredit- eller statsobligationer gennem porteføljeaftale med to eller flere pengeinstitutter eller børsrådgiverfirmaer.

Kontantbeholdning minimeres.

Investeringen i værdipapirer skal være i relativt korte obligationer med lav risiko for kurstab.

Ved investeringer i obligationer med en løbetid på mere end 3 år skal dette godkendes af bestyrelsen.

Midlerne placeres efter en investeringsstrategi, som indeholder en afkastningsmæssig referenceramme, der meddeles ved indgåelse af en porteføljeaftale.

Målepunkter

Boligorganisationen:

Afkast på:

- Almindeligt indlån – daglig konto
- Aftaleindlån
- Obligationer – korte
- Obligationer – lange
- Referenceobligation

Afdelingerne:

Forrentningen af mellemregningen sammenlignes med andre sammenlignelige afdelinger i Landsbyggefondens database.

Godkendt af bestyrelsen den 2. februar 2015.

Gældende lovgivning

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

I medfør af § 25, § 32, § 44, § 50, § 75, § 169, stk. 2, § 177 og § 184 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, og § 13, § 31, § 42 og § 51 i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, og efter forhandling med finansministeren fastsættes:

Kapitalforvaltning

§ 47. Boligorganisationen skal forvalte boligorganisationens og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning.

Stk. 2. Boligorganisationen beslutter, om der skal være separat eller fælles forvaltning af afdelingsmidler. Ved separat forvaltning oprettes bank- og depotbeholdninger for hver afdeling. Ved fælles forvaltning oprettes samlede bank- og depotbeholdninger.

Stk. 3. Boligorganisationens midler kan indgå i en fælles forvaltning. Afdelinger, der ikke er solvente, må ikke indgå i en fælles forvaltning. Hvis boligorganisationen ikke længere er solvent, skal der være separat forvaltning.

§ 48. Der må ikke være fælles forvaltning mellem en almen boligorganisations eller dens almene afdelings midler og andre midler, herunder midler, der tilhører andre almene boligorganisationer eller er anbragt i ejendomme uden almen status.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan der dog etableres fælles forvaltning i følgende tilfælde:

- 1) En almen administrationsorganisation og dens medlemmers midler kan indgå i en fælles forvaltning med medlemmernes boligafdelings midler.
- 2) Boligorganisationens og dens afdelings midler kan indgå i en fælles forvaltning hos en advokat efter reglerne om klientkonti.
- 3) Flere almene boligorganisationers midler og afdelingsmidler kan indgå i en fælles forvaltning, hvis bankkontoen og depotkontoen lyder på samtlige deltagende almene boligorganisationers navne og kun på disse, og hvis forvaltningen sker under betryggende bogføringsmæssige forhold, samt under opfyldelse af særlige revisionsmæssige krav, stillet af Landsbyggefonden. En fælles forvaltningsordning med flere almene boligorganisationer skal anmeldes til Landsbyggefonden inden dens iværksættelse og skal overholde fondens regler om garantiordning for afdelingsmidler, jf. § 88, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.
- 4) En almen boligorganisations egne midler og afdelingsmidler kan anbringes i en særlig afdeling af en investeringsforening, der alene består af almene boligorganisationer, jf. § 49, stk. 2. Anbringelsen skal anmeldes til Landsbyggefonden, inden den iværksættes og skal overholde fondens regler om garantiordning for afdelingsmidler, jf. § 88, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

§ 49. Dispositionsfondens og afdelingernes midler skal være anbragt sikkert og således, at de i nødvendigt omfang og til enhver tid med kort varsel kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål. Kassebeholdningen skal være mindst mulig.

Stk. 2. Afdelingsmidler og likvid arbejdskapital, som ikke ligger i kassebeholdningen, samt likvide midler i dispositionsfonden skal placeres i aktiver udstedt i danske kroner, jf. dog stk. 3 og 4:

- 1) i indlån i pengeinstitutter, som har hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område,
- 2) i realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre obligationer, som frembyder en tilsvarende sikkerhed, idet værdipapirerne skal være udstedt i og optaget til handel på et reguleret marked i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område,

3) i obligationer eller gældsbreve udstedt eller garanteret af stater eller regionale eller lokale myndigheder med skatteudskrivningsret inden for Den Europæiske Union eller et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område, eller

4) i afdelinger i investeringsforeninger eller tilsvarende institutter, specialforeninger, godkendte fåmandsforeninger eller registrerede professionelle foreninger, jf. lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., når afdelingerne alene har almene boligorganisationer som medlemmer og alene placerer midlerne som anført i nr.1-3. Hvis midlerne anbringes i afdelinger af en forening, der administreres af et foreningsejet investeringsforvaltningsselskab, kan afdelingens midler dog i fornødent omfang placeres som aktier i investeringsforvaltningsselskabet.

Stk. 3. En afdelings midler kan gennem boligorganisationen udlånes til anvendelse for boligorganisationens andre almene afdelinger. Boligorganisationen skal indestå for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, og at de kan frigøres med kort varsel. Udlån må ikke ske til afdelinger med opsamlede driftsunderskud, der skyldes udlejningsvanskeligheder, eller til afdelinger, hvor udlejningsvanskeligheder forventes. Tilsvarende regler gælder for udlån, der sker fra en almen boligorganisation gennem en administrationsorganisation til dennes medlemmer, som er almene boligorganisationer.

Stk. 4. En afdelings midler kan lånes af afdelingen selv.

Stk. 5. Lån af afdelingsmidler skal afdrages over højst 10 år. Dog afdrages lån til forbedringer efter § 37 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. over højst 30 år.

§ 50. Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler.

Stk. 2. Dispositionsfondens midler skal mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 pct.-point. Dette gælder dog ikke udlån til inødegåelse af tab i boligorganisationens afdelinger eller ekstraordinære tab i boligorganisationen. Udlån til boligorganisationen ud over § 41, stk. 4, forrentes med normal bankrente for tilsvarende type lån.

Stk. 3. Udlån fra boligorganisationen til en afdeling kan højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 pct.-point.

Stk. 4. Reglerne i stk. 2 og 3 gælder ikke for udlån til de afdelinger, som er nævnt i § 22, stk. 4 og 6. Udlån til disse afdelinger skal forrentes med normal bankrente for tilsvarende type lån.

Stk. 5. Ved lån af en afdelings egne midler, jf. § 49, stk. 4, skal afdelingen dække boligorganisationens omkostninger i forbindelse med lånetransaktionen.

Stk. 6. Renteberegning efter stk. 1-4 skal ske efter sædvanlige beregningsprincipper. Grundlaget for beregningen kan opgøres dag til dag og skal mindst opgøres måned til måned, primo, medio eller ultimo.

§ 51. Bestemmelserne i § 47, stk. 1, og § 49, stk. 1 og 2, anvendes tilsvarende på selvejende institutioner, som indeholder almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger.