



Afgjort den 11. december 2014

62

Finansministeriet. København, den 2. december 2014.

- a. Finansministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til, at staten indskyder 6 ejendomme til en samlet værdi af 33,3 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet erhverver i forbindelse med indskuddet nye aktier i selskabet til en værdi af 3,5 mio. kr. med en nominel værdi på 0,1 mio. kr. og en overkurs på 3,4 mio. kr. Aktiekapitalen i selskabet vil efter udvidelsen udgøre 38,8 mio. kr. Ud over aktierne i selskabet modtager staten et kontant vederlag på i alt 27,9 mio. kr. Omkostningerne i forbindelse med indskuddet er anslået til 1,9 mio. kr. Disse omkostninger afholdes af Statens Ejendomssalg A/S og modregnes indskudsbetalingen til staten.

- b. Statens Ejendomssalg A/S blev stiftet ved Akt 96 af 13. december 1997. Selskabet har til formål at sælge statslige ejendomme, der ikke længere finder anvendelse i staten.

Det skal bemærkes, at det for alle ejendommene gælder, at der er en afvigelse på enten mere end 0,5 mio. kr. eller mere end 15 procent mellem apportindskudsværdien og den bogførte værdi i statsregnskabet. Generelt kan afvigelserne mellem bogført værdi og apportindskudsværdi forklares ved, at ejendomsmarkedet er undergået en udvikling i perioden mellem vurdering af bogført værdi og apportindskudsværdi, og at bogført værdi og apportindskudsværdi er forbundet med forskelligt vurderingstema og skøn. Endvidere er der specifikke forhold vedrørende de enkelte ejendomme som anført nedenfor.

Der er i dette aktstykke, ligesom ved Akt 103 af 4. juni 2014, så vidt muligt kun angivet apportindskudsværdier og bogførte værdier på institutionsniveau og ikke for de enkelte ejendomme. Værdierne er dog udspecificeret i vedlagte fortrolige bilag. Fortroligheden ophæves 1. januar 2020.

Klima-, Energi- og Bygningsministeriet v/Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen ønsker at afhænde 5 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 33,2 mio. kr. Samlet set er ejendommene bogført til 166,8 mio. kr. i statsregnskabet. Bygningsstyrelsen har for alle ejendomme undersøgt, om der er andre statslige lejere, der kunne være interesserede i at anvende ejendommene, men dette har ikke været tilfældet, hvorfor ejendommene nu afhændes.

1. Hornavegur 2, 370 Midvágur Færøerne. Ejendommen har senest været anvendt som politistation for den lille by Midvágur og henstår pt. uudlejet. Apportindskudsværdien for ejendommen er bl.a. baseret på en beliggenhed midt i byen og dertilhørende pæn efterspørgsel.
2. Amagerfælledvej 52, 2300 København S. Traditionel beboelsesvilla opført i 1921. Ejendommen har stået tom flere år efter vand- og skimmelsvampsskade, der oplyses løst. Apportindskudsværdien for ejendommen er bl.a. baseret på en middel beliggenhed og en bygningstilstand under middel.
3. Sohngaardsholmsvej 55, 9000 Aalborg. Ejendommen består af 5 bygninger opført i 1963 og én opført i 1994. Ejendommen har tidligere været anvendt til undervisningsmæssige og administrative formål af Aalborg Universitet, men henstår uudlejet. Apportindskudsværdien for ejendommen er bl.a. baseret på en middel beliggenhed og en ejendomsstørrelse, der kan tage tid for markedet at absorbere, samt at ejendommen skal frikøbes af en deklaration.
4. Flatnagerdi 26, Torshavn, Færøerne. Beboelsesejendom opført i 1987/88. Apportindskudsværdien for ejendommen er bl.a. baseret på en middel beliggenhed og relativt begrænset udviklingspotentiale.
5. Jernbanegade 3, 5450 Otterup. Tidligere rutebilstation opført i 1984. Ejendommen har tidligere været anvendt som lokalpolitistation. Apportindskudsværdien for ejendommen er bl.a. baseret på en middel beliggenhed og et udviklingspotentiale under middel.

I forbindelse med indskuddet af de 5 ejendomme overføres i alt 166,8 mio. kr. svarende til ejendommenes bogførte værdi til Bygningsstyrelsen på henholdsvis § 29.52.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger og § 29.53.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger. For de 4 kontorejendomme skal et beløb svarende til ejendommenes anskaffelsessum på 5,3 mio. kr. anvendes til at nedbringe den langfristede gæld. Differencen mellem bogført værdi og anskaffelsessummen på 0,5 mio. kr. driftsføres på § 29.52.01 og modsvares af en tilsvarende justering på § 29.52.01, således at nettoindtægten bortfalder i forbindelse med bevillingsafregningen.

Erhvervs- og Vækstministeriet v/ Søfartsstyrelsen

Søfartsstyrelsen ønsker at afhænde 1 ejendom til en apportindskudsværdi på 0,1 mio. kr. Ejendommen er bogført til 0,3 mio. kr. i statsregnskabet.

1. Rørmosevej 20, 5610 Assens. Villa opført i 1900 beliggende tæt ved vandet. Apportindskudsværdien for ejendommen er bl.a. baseret på en god beliggenhed og restriktion vedr. brug af førstesalen pålagt af Søfartsstyrelsen.

Der overføres 0,3 mio. kr. svarende til den bogførte værdi til § 08.71.01 Søfartsstyrelsen. Beløbet vil blive anvendt til at nedskrive den langfristede gæld.

Betaling for indskuddet

I forbindelse med apportindskuddene og den deraf følgende kapitaludvidelse har revisionsfirmaet Ernst & Young A/S udarbejdet en vurderingsberetning og overtagelsesbalance i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser vedrørende apportindskud. I vurderingsberetningerne er ejendommenes samlede apportindskudsværdi opgjort til 33,3 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S overtager alle restancer, som er stiftet i forbindelse med indskuddene. Der afholdes tinglysningsafgifter samt omkostninger til rådgivere mv. på 1,1 mio. kr. og salgsomkostninger på 0,8 mio. kr. De samlede forpligtelser for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddene beløber sig til i alt 1,9 mio. kr.

Således modtager staten som følge af indskuddene en samlet indtægt på 31,4 mio. kr. dels i form af aktier, dels i form af kontante vederlag. Staten modtager aktier for nominelt 0,1 mio. kr. med en overkurs på 3,4 mio. kr. – dvs. aktier for en samlet værdi af 3,5 mio. kr. – samt et kontant

vederlag på 27,9 mio. kr. Forholdet mellem den nominelle udvidelse af aktiekapitalen og overkurs er fastsat ud fra selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 og den nominelle aktiekapital samme dato. Selskabet udbetaler de kontante vederlag til staten senest 8 hverdage efter generalforsamlingens endelige godkendelse af indskuddet.

Som en konsekvens af indskuddet, herunder udvidelsen af aktiekapitalen, skal der ske ændringer i vedtægterne for Statens Ejendomssalg A/S. Selskabets bestyrelse har besluttet at indstille til generalforsamlingen, at indskuddet vedtages under de beskrevne forudsætninger. Forudsat, at Finansudvalget tiltræder foreliggende aktstykke, vil indskud, kapitaludvidelser og vedtægtsændringer kunne endeligt vedtages på en generalforsamling i Statens Ejendomssalg A/S.

Indeståelser

Efter aftale med de afgivende myndigheder overtager Statens Ejendomssalg A/S det driftsmæssige ansvar for de 6 ejendomme den 31. januar 2015. Ejendommene overtages i den stand, de forefindes, idet staten indestår for, at ejendommene er lovlige og opfylder alle offentligretlige krav.

Såfremt der efterfølgende viser sig forhold, hvorom staten burde have givet oplysninger, kan Statens Ejendomssalg A/S ikke kræve erstatning, men selskabet er berettiget til forholdsmæssigt afslag i overdragelsessummen i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler herom. Såfremt forholdene er væsentlige, kan Statens Ejendomssalg A/S ved – inden for rimelig tid at afgive skriftligt påkrav – kræve, at ejendommene skal tilbageskødes til den danske stat mod, at staten betaler et beløb svarende til overdragelsessummen.

Øvrige vilkår for overdragelsen af ejendommene fremgår af nærmere aftale mellem Statens Ejendomssalg A/S og de indskydende parter.

Bevillings- og regnskabsmæssige konsekvenser af indskuddet

Som følge af indskuddene bortfalder institutionernes hidtidige driftsindtægter og -udgifter på ejendommene.

De økonomiske dispositioner vedrørende indskuddene kan specificeres således:

§ 07.15.06. Statens Ejendomssalg A/S

10. Statens Ejendomssalg A/S

	Udgift
51. Materielle anlægsaktiver (anskaffelser)	167,0 mio. kr.
58. Værdipapirer, tilgange	3,5 mio. kr.
	Indtægt
52. Afhænd. af mat. anlægsaktiver udenfor reform (kun budget)	31,4 mio. kr.

Indtægten på 31,4 mio. kr. opgøres ud fra Staten Ejendomssalg A/S' betaling til staten af apportindskudsværdien på 33,3 mio. kr. fratrukket udgifter på 1,9 mio. kr. til salgs- og indskudsomkostninger.

For Klima-, Energi- og Bygningsministeriet v/Bygningsstyrelsen (§ 29.53.01), som afhænder ejendomme på en omkostningsbaseret bevilling, vil den langfristede gæld formindskes svarende til den bogførte værdi for ejendommene.

Bygningsstyrelsens gæld vedrørende de 4 af ejendommene, der er kontorejendomme, nedbringes svarende til den samlede anskaffelsessum. Forskellen mellem den bogførte værdi og anskaffelsessummen driftsføres på § 29.52.01 og modsvares af en tilsvarende justering på § 29.52.01.

§ 29.52.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger (Statsvirksomhed)

10. SEA-virksomheden

21. Andre driftsindtægter	0,6 mio. kr.
22. Andre ordinære driftsomkostninger	0,1 mio. kr.

c. Sagen forelægges Finansudvalget i forlængelse af Akt 96 af 13. december 1997 om etablering af Statens Ejendomssalg A/S med henblik på, at ejendommene kan indskydes i selskabet på en generalforsamling inden årets udgang.

d. Ejendommenes værdi er opgjort på grundlag af en uafhængig og sagkyndig vurdering samt i øvrigt i henhold til aktieselskabslovens bestemmelser om apportindskud. Der er derfor ikke indhentet en udtalelse fra SKAT eller gennemført offentligt udbud.

e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at staten indskyder 6 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 33,3 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet modtager som følge af indskuddet nye aktier i selskabet til en værdi af 3,5 mio. kr. med en nominal værdi på 0,1 mio. kr. og en overkurs på 3,4 mio. kr. Ud over aktier modtager staten kontante vederlag på i alt 27,9 mio. kr. Statens Ejendomssalg A/S afholder i forbindelse med indskuddene omkostninger for i alt 1,9 mio. kr.

På forslag til lov om tillægsbevilling for 2014 optages følgende:

		Udgift	Indtægt
§ 07.15.06	Statens Ejendomssalg A/S	170,5 mio. kr.	31,4 mio. kr.
§ 29.52.01	Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.	0,1 mio. kr.	0,6 mio. kr.

København, den 2. december 2014

BJARNE CORYDON

/ Rasmus Lønborg

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af et flertal i Finansudvalget den 11-12-2014 (udvalget med undtagelse af Enhedslistens medlemmer, der stemte imod aktstykket)