



Afgjort den 12. december 2024

124

Finansministeriet. København, den 4. december 2024.

- a. Finansministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til, at staten indskyder 15 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 151,3 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 146,0 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 151,3 mio. kr. fratrukket salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 5,2 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet.

Finansministeriets samlede indtægt på 146,0 mio. kr. består dels af et kontant vederlag på 70,5 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg A/S til en værdi af 75,5 mio. kr.

Finansministeriet overfører 202,0 mio. kr. til Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen, 19,7 mio. kr. til Miljøministeriet v/Naturstyrelsen og 7,1 mio. kr. til Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Finansministeriets overførsel til Miljøministeriet v/Naturstyrelsen og Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse svarer til en vurderet markedspris (den skønnede udbudspris) for de indskudte ejendomme, jf. akt. 89 af 14. marts 2019. Overførslen til Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen svarer til den bogførte værdi af de indskudte ejendomme.

Af hensyn til Statens Ejendomssalg A/S' videre salgsindsats er de enkelte ejendommers apportindskudsværdier, bogførte værdier og markedsværdier udspecificeret i vedlagte, fortrolige bilag. Fortroligheden ophæves 1. januar 2030.

- 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.

§ 12. Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Forsvarsministeriet ønsker at afhænde to ejendomme:

1. Kystsvinget, 8400 Ebeltoft. Ubebygget grund. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune og by, god beliggenhed ift. kvarteret og grund samt middel udviklingsmuligheder.

2. Uldalsvej 10, 6500 Vojens. Bolig. Apportindskudsværdien er baseret på under middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, grund, bygninger/tilstand, anvendelse/indretning og udviklingsmuligheder.

Ejendom nr. 1-2 indskydes fra § 12.14.03. Bygge- og Anlægsarbejder (*Anlægsbev.*).

§ 23. *Miljøministeriet v/Naturstyrelsen*

Naturstyrelsen ønsker at afhænde fem ejendomme:

3. Dybsøvejen 34, 4750 Lundby. Bolig/staldbygning. Apportindskudsværdien er baseret på under middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, under middel grund, bygninger/tilstand, anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
4. Hestetangsvej 157, 3520 Farum. Bolig/mindre erhverv. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kvarter, under middel beliggenhed ift. kommune og by, under middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
5. Kalvøvej 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30, 6230 Rødebro. Bolig/lager/garage. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. by og kvarter, middel beliggenhed ift. kommune samt gode bygninger/tilstand, middel grund og anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
6. Præstemosevej 36, 3480 Fredensborg. Bolig/staldbygning. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kvarter, under middel beliggenhed ift. kommune og by samt god grund og anvendelse/indretning, middel bygninger/tilstand, og under middel udviklingsmuligheder.
7. Vinkelvej 93b, Bruunshåb, 8800 Viborg. Erhverv. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kvarter, under middel beliggenhed ift. kommune og by samt god grund, middel bygninger/tilstand og under middel anvendelse/indretning.

Ejendom nr. 3-7 indskydes fra § 23.31.01. Naturstyrelsen (*Statsvirksomhed*).

§ 28. *Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen*

Bygningsstyrelsen ønsker at afhænde otte ejendomme:

8. Adelgade 75, 9500 Hobro. Erhverv/garage. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, middel grund og anvendelse/indretning, gode bygninger/tilstand samt under middel udviklingsmuligheder.
9. Storegade 2, 6440 Augustenborg. Erhverv. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, samt god grund, bygninger/tilstand og anvendelse/indretning og under middel udviklingsmuligheder.
10. Palævej 3, 6440 Augustenborg. Kontor. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, god grund, middel bygninger/tilstand og anvendelse/indretning og under middel udviklingsmuligheder.
11. Toldbodvej 3, 6330 Padborg, BBR-bygn. 3 og 19. Erhverv/transportanlæg. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. by og kvarter, middel beliggenhed ift. kommune samt middel grund og anvendelse/indretning, under middel bygninger/tilstand og middel udviklingsmuligheder.
12. B-608 Qupaloraarsuk 44, 3952 Ilulissat, Grønland. Bolig/erhverv. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, samt middel grund, bygninger/tilstand, anvendelse/indretning og udviklingsmuligheder.

13. Fredrik Bajers Vej 3B, 9220 Aalborg Øst. Erhverv/laboratorie/lager. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. by og kvarter, middel beliggenhed ift. kommune, god grund, bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt middel udviklingsmuligheder.
14. Pontoppidanstræde 103, 9220 Aalborg Øst. Skole. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kvarter, middel beliggenhed ift. kommune og by, middel grund, gode bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt middel udviklingsmuligheder.
15. Sankt Peders Stræde 5, 1453 København K, BBR-bygn. 2. Erhverv. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter og god grund, middel bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt gode udviklingsmuligheder.

Ejendom nr. 8-12 indskydes fra § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*). Ejendom nr. 13-15 indskydes fra § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger (*Statsvirksomhed*).

Det bemærkes, at der for en stor del af de 15 ejendomme er en betydelig afvigelse mellem apportindskudsværdierne, de bogførte værdier i statsregnskabet og de vurderede markedsværdier. Det kan primært tilskrives, at apportindskudsværdier, bogførte værdier og de markedsmæssige værdier er forbundet med forskellige vurderingstemaer.

Statens Ejendomssalg A/S' betaling for indskuddet

Revisionsfirmaet EY har i forbindelse med det påtænkte apportindskud og den påtænkte aktieudvidelse i Statens Ejendomssalg A/S udarbejdet en vurderingsberetning og overtagelsesbalance i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser vedrørende apportindskud. I vurderingsberetningerne er ejendommenes samlede apportindskudsværdi opgjort til 151,3 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S overtager alle restancer, som er stiftet i forbindelse med indskudde. Der afholdes tinglysningsafgifter samt omkostninger til rådgivere mv. på 1,4 mio. kr. og salgsomkostninger på 3,8 mio. kr. De samlede forpligtelser for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet beløber sig til i alt 5,2 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S betaler Finansministeriet i alt 146,0 mio. kr. svarende til apportindskudsværdien på 151,3 mio. kr. fratrukket salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 5,2 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet. Betalingen består dels af et kontant vederlag på 70,5 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg A/S til en værdi af 75,5 mio. kr. Det skyldes alene afrundinger, at 151,3 mio. kr. fratrukket 5,2 mio. kr. ikke giver 146,0 mio. kr.

De nye aktier har en nominel værdi på 5,0 mio. kr. og en overkurs på 70,5 mio. kr. Forholdet mellem den nominelle udvidelse af aktiekapitalen og overkursen er fastsat ud fra selskabets egenkapital og nominelle aktiekapital. Den samlede nominelle aktiekapital i Statens Ejendomssalg A/S vil efter den nominelle aktieudvidelse udgøre 75,1 mio. kr.

Såfremt Finansudvalget tiltræder nærværende aktstykke, vil generalforsamlingen blive afholdt umiddelbart herefter. Selskabet udbetaler det kontante vederlag til staten senest otte hverdage efter generalforsamlingens endelige godkendelse af indskuddet.

Som en konsekvens af indskuddet, herunder den nominelle udvidelse 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 nærværende aktstykke, vil indskud, kapitaludvidelser og vedtægtsændringer kunne endeligt vedtages på en efterfølgende generalforsamling i Statens Ejendomssalg A/S, som forventes afholdt umiddelbart efter aktstykkets tiltrædelse.

Indeståelser

Efter aftale med de indskydende institutioner overtager Statens Ejendomssalg A/S, med forbehold for Finansudvalgets godkendelse, det driftsmæssige ansvar for ovenstående ejendomme d. 1. januar 2025. 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 – inden for rimelig tid ved at afgive skriftligt påkrav – kræve, at ejendommene skal tilbagekøbes 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

Dispositionerne på forslag til lov om tillægsbevilling i finansåret specificeres således:

§ 7. Finansministeriet

§ 07.15.06. Statens Ejendomssalg A/S

10.	Statens Ejendomssalg A/S	Udgift
51.	Materielle anlægsaktiver (anskaffelser)	228,8 mio. kr.
58.	Værdipapirer, tilgange	75,5 mio. kr.
		Indtægt
52.	Afhændelse af anlægsaktiver uden for omkostningsreform	146,0 mio. kr.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 146,0 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 151,3 mio. kr. fratrukket salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 5,2 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet. Det skyldes alene afrundinger, at 151,3 mio. kr. fratrukket 5,2 mio. kr. ikke giver 146,0 mio. kr.

Finansministeriets samlede indtægt på 146,0 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S består dels af et kontant vederlag på 70,5 mio. kr. og dels af nye aktier i selskabet til en værdi af 75,5 mio. kr. Indtægten fra nye aktier indebærer regnskabsteknisk en tilgang af nye værdipapirer, hvilket ligeledes kræver hjemmel på udgiftssiden, jf. ovenstående postering under '58. Værdipapirer, tilgange'.

Finansministeriet overfører i alt 228,8 mio. kr. til de indskydende institutioner fordelt på 202,0 mio. kr. til Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen, 19,7 mio. kr. til Miljøministeriet v/Naturstyrelsen og 7,1 mio. kr. til Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

§ 12. Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse modtager i alt 7,1 mio. kr. fra Finansministeriet under § 12.14.04. *Provenu ved afhændelse af ejendomme (Anlægsbev.)*, svarende til den vurderede markedspris for de indskudte ejendomme. Hovedkontoen har udgiftsbaserede bevillinger, og salgsprovenuet har derfor bevillingsmæssig konsekvens. Det bemærkes, at ejendom nr. 2 afhændes som en del af støjkompensationsordningen for F35-flystøj fra Flyvestation Skrydstrup, jf. lov nr. 881 af 16. juni 2020 om udbygning og drift af Flyvestation Skrydstrup. Der er etableret hjemmel til at forhøje udgiftsbevillingen som følge af evt. merindtægter, udover det budgetterede, som følge af differencer mellem det opgjorte skøn for ejendomsprovenu på lov om tillægsbevilling og det realiserede salgsprovenu, jf. den særlige bevillingsbestemmelse vedr. budgetvejledningens pkt. 2.8.2 under § 12.14.04. *Provenu ved afhændelse af ejendomme*.

§ 12.14.04. Provenu ved afhændelse af ejendomme (*Anlægsbev.*)

10. Provenu ved afhændelse af ejendomme

52. Afhændelse af anlægsaktiver uden for omkostningsreform

Indtægt
7,1 mio. kr.

§ 23. *Miljøministeriet v/Naturstyrelsen*

Miljøministeriet v/Naturstyrelsen modtager i alt 19,7 mio. kr. fra Finansministeriet svarende til den vurderede markedspris under § 23.31.01. *Naturstyrelsen (Statsvirksomhed)*, svarende til den vurderede markedspris for de indskudte ejendomme.

På § 23.31.01. *Naturstyrelsen* vil 7,1 mio. kr. anvendes til at nedbringe den langfristede gæld, svarende til den bogførte værdi af ejendommene, der indskydes fra § 23.31.01. *Naturstyrelsen*.

12,6 mio. kr. af provenuet på 19,7 mio. kr. indtægtsføres på § 23.31.01. *Naturstyrelsen* til at dække provenu fra salg af ejendomme, der indgår i Naturstyrelsens budgetterede indtægtsbevilling på statsvirksomheden § 23.31.01. *Naturstyrelsen*, og den resterende del af nettoprovenuet under § 23.31.01. *Naturstyrelsen* overføres til § 23.31.04. *Arealforvaltning mv.* til kloakering af kolonihaver, jf. den særlige bevillingsbestemmelse 2.2.9.2. under § 23.31.01. *Naturstyrelsen*.

§ 28. *Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen*

Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen modtager i alt 202,0 mio. kr. fra Finansministeriet, svarende til de indskudte ejendommers bogførte værdier i statsregnskabet.

Under § 28.72.01. *Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.* modtager Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen 17,8 mio. kr. Heraf udgøres 25,5 mio. kr. af anskaffelsessummen for ejendommene, mens 7,7 mio. kr. udgøres af nedskrivninger. For de indskudte kontorejendomme skal et beløb svarende til ejendommenes anskaffelsessum på 25,5 mio. kr. anvendes til at nedbringe den langfristede gæld på § 28.72.01. *Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.* Differencen mellem anskaffelsessummen (25,5 mio. kr.) og den modtagne bogførte værdi (17,8 mio. kr.) på 7,7 mio. kr. består af nedskrivninger på de indskudte ejendomme på i alt 7,7 mio. kr. Nedskrivningerne driftsføres på hovedkontoen og modsvares af bevillingsjusteringer på 7,7 mio. kr., jf. nedenfor. Differencen mellem anskaffelsessummen og den modtagne bogførte værdi optages således i ejendomsvirksomheden, og ejendomsvirksomhedens overskudskrav nedjusteres tilsvarende. Nettoudgiften påvirker dermed ikke ejendomsvirksomhedens resultat.

§ 28.72.01. *Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed)*

10. Almindelig virksomhed

22. Andre ordinære driftsomkostninger

Udgift
7,7 mio. kr.

Under § 28.73.01. *Ejendomsvirksomhed vedr. uddannelses- og forskningsbygninger mv.* modtager Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen 184,2 mio. kr. Indtægterne svarende til den bogførte værdi vil blive anvendt til nedbringelse af den langfristede gæld i ejendomsvirksomheden. Indtægterne på 184,2 mio. kr. svarer til anskaffelsessummen på 184,2 mio. kr., hvormed indtægterne på ejendommene i forbindelse med indskuddet ikke indebærer en gevinst.

Indtægterne har ingen direkte bevillingsmæssig konsekvens. Bygningsstyrelsens driftsindtægter og -udgifter for de indskudte ejendomme bortfalder som følge af indskuddet, hvilket ikke har nogen direkte bevillingsmæssig konsekvens.

- 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 i december 2024.
- d. Ejendommenes værdi er opgjort på grundlag af en uafhængig og sagkyndig vurdering samt i øvrigt i henhold til selskabslovens bestemmelser om apportindskud. Der er derfor ikke indhentet en udtalelse fra Vurderingsstyrelsen eller gennemført offentligt udbud.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at staten indskyder 15 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 151,3 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S, således at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2024 opføres følgende:

	Udgift	Indtægt
§ 07.15.06. Statens Ejendomssalg A/S	304,3 mio. kr.	146,0 mio. kr.
§ 12.14.04. Provenu ved afhændelse af ejendomme (<i>Anlægsbev.</i>)	7,1 mio. kr.	
§ 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. (<i>Statsvirksomhed</i>)	7,7 mio. kr.	

København, den 4. december 2024

NICOLAI WAMMEN

/ Adrian Lübbert

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af et flertal i Finansudvalget den 12-12-2024 (udvalget med undtagelse af Enhedslistens medlem, der stemte imod aktstykket)

Påtegning:

Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget stemmer for aktstykket, da SF bakker op om, at staten afhænder ejendomme i det omfang, det giver mening. SF opfordrer dog til, at der for fremtiden udarbejdes regler og principper for, hvad midler der optages fra ejendomssalg skal anvendes til, og at man på forhånd tager højde for, om man bedre kunne udnytte ejendommene til andre formål eksempelvis beboelse i byer og områder, hvor der er høj efterspørgsel på boliger.