



40

Finansministeriet. København, den 4. december 2012.

- a. Finansministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til, at staten indskyder 8 ejendomme til en samlet værdi af 61,6 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet erhverver i forbindelse med indskuddet nye aktier i selskabet til en nominel værdi af 0,2 mio. kr. med en overkurs på 6,3 mio. kr. Aktiekapitalen i selskabet vil efter udvidelsen udgøre 37,7 mio. kr. Ud over aktierne i selskabet modtager staten et kontant vederlag på i alt 52,1 mio. kr. Omkostningerne i forbindelse med indskuddet er anslået til 3,0 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 indledningsvist bemærkes, at det for 7 af de 8 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 12 af 1. december 2011, 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 2018.

Klima-, Energi- og Bygningsministeriet v/Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen ønsker at afhænde 7 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 60,8 mio. kr. Samlet set er ejendommene bogført til 114,3 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. Sofievej 4, 4300 Holbæk. Ejendommen har været anvendt som domhus og har ikke været udlejet siden 31. juli 2012. Apportindskudsværdien for ejendommen er bl.a. baseret på god beliggenhed og relativt god efterspørgsel.

2. Anker Heegaards Gade 3-7, København V. Ejendommen har været anvendt som politistation og er stadig delvist udlejet til Politiet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed og udviklingspotentiale samt et større vedligeholdelseefterslæb.
3. Howitzvej 30, 2000 Frederiksberg. Ejendommen har været anvendt som politistation og er fraflyttet pr. 31. oktober 2012. Apportindskudsværdien for ejendommen er bl.a. baseret på en god beliggenhed samt begrænset efterspørgsel, da bygningen kun må anvendes til offentlige formål.
4. Rådhusvej 4, 4300 Holbæk. Ejendommen har været anvendt af Holbæk Politi og er fraflyttet pr. 31. oktober 2012. Apportindskudsværdien for ejendommen er bl.a. baseret på god beliggenhed og relativ god efterspørgsel.
5. Rådhusvej 6, 4300 Holbæk. Ejendommen har sammen med Rådhusvej 4 været anvendt af Holbæk Politi og er fraflyttet pr. 31. oktober 2012. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed samt et vedligeholdelseefterslæb.
6. Nuunnguup Saqqaq 9, Qasigiannuguit, Grønland. Ejendommen har været anvendt som politiejendom og har ikke været udlejet siden 31. oktober 2012. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en meget vanskelig beliggenhed og et betydeligt vedligeholdelseefterslæb.
7. Kuunuutip Aqq., Uummanaq, Grønland. Ejendommen har været anvendt som bolig af politiet og har ikke været udlejet siden 31. oktober 2012. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en meget vanskelig beliggenhed og et betydeligt vedligeholdelseefterslæb.

Ved Akt 331 af 4. september 2000 om reform af statens ejendoms- og byggeadministration fik Slots- og Ejendomsstyrelsen adgang til at varetage udlejning af sin ejendomsportefølje samt forestå ændringer heri gennem køb, salg og byggeri på et forretningsmæssigt grundlag. Ved salg af en ejendom skal Slots- og Ejendomsstyrelsen anvende anskaffelsessummen til at nedbringe den langfristede gæld.

I forbindelse med regeringsdannelsen i efteråret 2011 blev størstedelen af Slots- og Ejendomsstyrelsen og dele af Universitets- og Bygningsstyrelsen slået sammen til Bygningsstyrelsen under Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. Alle 7 ejendomme er fra den tidligere Slots- og Ejendomsstyrelse.

I forbindelse med indskuddet af de 7 ejendomme overføres 114,3 mio. kr. til Bygningsstyrelsen svarende til ejendommenes bogførte værdi. Et beløb svarende til ejendommenes anskaffelsessum på 127,3 mio. kr. bliver anvendt til at nedbringe den langfristede gæld. Difference mellem bogført værdi og anskaffelsessummen på 13,1 mio. kr. driftsføres på § 29.52.01. Der er ikke behov for en justering i indtægterne, da anskaffelsessummen for alle 7 ejendomme overstiger den bogførte værdi.

Transportministeriet

Transportministeriet ønsker at afhænde én ejendom til en apportindskudsværdi på 0,8 mio. kr. Ejendommen er bogført til 10,8 mio. kr. i statsregnskabet.

8. Oldvejen 25, 4300 Holbæk. Ejendommen har været anvendt som Danmarks Vej- og Bromuseum af Transportministeriet. Ejendommen forventes fraflyttet pr. 31. december 2012. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på ejendommens gode stand, men en meget begrænset efterspørgsel pga. et snævert plangrundlag, da ejendommen er opført på lejet grund med en restriktiv lokalplan.

I forbindelse med indskuddet overføres 0,8 mio. kr. til Transportministeriet. Beløbet vil blive anvendt til at nedbringe en del af den langfristede gæld. Den resterende langfristede gæld på 10,0 mio. kr. driftsføres på § 28.12.09.

Betaling for indskuddet

I forbindelse med apportindskuddene og den deraf følgende kapitaludvidelse har revisionsfirmaet Ernst & Young A/S udarbejdet en vurderingsberetning og overtagesbalance i overensstemmelse

med selskabslovens bestemmelser vedrørende apportindskud. I vurderingsberetningerne er ejendommens samlede apportindskudsværdi opgjort til 61,6 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 1,4 mio. kr. og salgsomkostninger på 1,5 mio. kr. De samlede forpligtelser for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddene beløber sig til i alt 3,0 mio. kr.

Således modtager staten som følge af indskuddene en samlet indtægt på 58,6 mio. kr. dels i form af aktier, dels i form af kontante vederlag. Staten modtager aktier for nominelt 0,2 mio. kr. med en overkurs på 6,3 mio. kr. – dvs. aktier for en samlet værdi af 6,5 mio. kr. – samt et kontant vederlag på 52,1 mio. kr. Forholdet mellem den nominelle udvidelse af aktiekapitalen og overkurs er fastsat ud fra selskabets egenkapital pr. 31. december 2011 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 inden årets udgang.

Indeståelser

Efter aftale med de afgivende myndigheder overtager Statens Ejendomssalg A/S det driftsmæssige ansvar for ejendommene den 1. januar 2013. Ejendommene overtages i den stand, de forefindes, idet staten indestår for, at ejendommene er lovlige og opfylder alle offentligtretlige 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 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

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	115,1 mio. kr.
	58.	Værdipapirer tilgang	6,5 mio. kr.
		Indtægt	
	52.	Afhændelse af anlæg	58,6 mio. kr.

Indtægten på 58,6 mio. kr. opgøres ud fra Staten Ejendomssalg A/S' betaling til staten af apportindskudsværdien på 61,6 mio. kr. fratrukket udgifter på 3,0 mio. kr. til salgs- og indskudsomkostninger.

§ 29.52.01	Statens Ejendomsadministration (SEA-ordningen) (Statsvirksomhed)		
	10.	SEA-virksomheden	
		51.	Materielle anlægsaktiver
			127,3 mio. kr.
		86.	Langfristet gæld
			114,3 mio. kr.
			Difference
			13,1 mio. kr.
		21.	Andre driftsindtægter
			0,0 mio. kr.
		22.	Andre ordinære driftsomkostninger
			13,1 mio. kr.
			Difference
			13,1 mio. kr.

Bygningsstyrelsens gæld for de 7 ejendommene nedbringes svarende til den samlede anskaffelsessum. Forskellen mellem den bogførte værdi og anskaffelsessummen driftsføres på § 29.52.01. Der er ikke behov for en justering i indtægterne, da anskaffelsessummen for alle 7 ejendomme overstiger den bogførte værdi.

§ 28.12.09	Danmarks Vej- og Bromuseum (Driftsbevilling)		
	10.	Almindelig virksomhed	
		Udgift	
		51.	Materielle anlægsaktiver
			0,8 mio. kr.
		Indtægt	
		86.	Langfristet gæld
			0,8 mio. kr.

Den resterende langfristede gæld på 10,0 mio. kr. driftsføres på § 28.12.09.

- 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.
- Der foreligger tilslutning fra Bygningsstyrelsen og Transportministeriet om indskud af de i alt 8 ejendomme.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at staten indskyder 8 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 61,6 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.
- Finansministeriet modtager som følge af indskuddet nye aktier i selskabet til en værdi af 6,5 mio. kr. med en nominal værdi på 0,2 mio. kr. og en overkurs på 6,3 mio. kr. Ud over aktier modtager staten kontante vederlag på i alt 52,1 mio. kr. Statens Ejendomssalg A/S afholder i forbindelse med indskuddene omkostninger for i alt 3,0 mio. kr.

På forslag til lov om tillægsbevilling for 2012 optages følgende:

		Udgift	Indtægt
§ 07.15.06	Statens Ejendomssalg A/S	121,6 mio. kr.	58,6 mio. kr.
§ 29.52.01	Bygningsstyrelsen	13,1 mio. kr.	0,0 mio. kr.

København, den 4. december 2012

BJARNE CORYDON

/ Jakob Buhl Vestergaard

Til Finansudvalget.