



54

Finansministeriet. København, den 30. november 2015.

- a. Finansministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til, at staten indskyder 12 ejendomme til en samlet værdi af 316,9 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet erhverver i forbindelse med indskuddet nye aktier i selskabet til en værdi af 32,0 mio. kr. med en nominel værdi på 0,8 mio. kr. og en overkurs på 31,2 mio. kr. Aktiekapitalen i selskabet vil efter udvidelsen udgøre 39,6 mio. kr. Ud over aktierne i selskabet modtager staten et konstant vederlag på i alt 273,6 mio. kr. Omkostningerne i forbindelse med indskuddet er anslået til 11,3 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 62 af 2. december 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 2021.

Klima-, Energi og Bygningsministeriet v/ Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen ønsker at afhænde 12 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 316,9 mio. kr. Samlet set er ejendommene bogført til 635,9 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. Amagerfælledvej 56, byg E (lagerbygning), 2300 København S. Produktionsbygning opført i 1928. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed og middel tilstand og udviklingspotentiale.

2. Langebjergvænget 11, 4000 Roskilde. Ejendom fra 1991 beliggende i erhvervsområde. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed tæt på infrastruktur, en middel bygningstilstand og et middel udviklingspotentiale, mens indretningen kan begrænse anvendelsesmulighederne.
3. Gymnasievej 21, 4600 Køge. Kontorejendom opført i tre tempi i perioden 1971-1993. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en middel beliggenhed i et område med boliger og uddannelsesinstitutioner og en middel tilstand. Udviklingsmulighederne er ligeledes middel, idet de afhænger af de fremtidige planforhold.
4. Toldbodgade 3, 8900 Randers. Pakhus fra 1940, som senere er ombygget til administrative formål. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed centralt i forhold til bymidten og den overordnede infrastruktur. Udviklingsmulighederne er middel, og det vurderes, at ejendommen vil kunne anvendes inden for mange brancher
5. St. Kongensgade 100, 1264 København K. Ejendommen har tidligere være anvendt som politistation. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed med stor efterspørgsel og et godt udviklingspotentiale samt en middel tilstand.
6. St. Kongensgade 106, 1264 København K. Ejendom fra 1866 i fem etager samt fuldt udnyttet tagetage. Der er i dag fire beboelseslejemål i ejendommen. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed og et godt udviklingspotentiale samt en tilstand under middel og et betydeligt vedligeholdelseefterslæb.
7. Gammelting 5 og Laurids Skaus Gade 6, 6100 Haderslev. Gammelting 5 er et byhus fra 1837, mens Laurids Skaus Gade 6 er opført i to tempi i 1951 1984. Ejendommene deler matrikel, og Laurids Skaus Gade 6 skal frastykkes hovedejendommen. Apportindskudsværdierne er bl.a. baseret på en god beliggenhed tæt på bymidten. Derudover vurderes ejendommenes anvendelse at være middel, ligesom det gør sig gældende for udviklingspotentialet.
8. Zionip Aqq. 10, Sisimiut. Ejendom opført i 1983 til beboelse. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en middel beliggenhed, middel udviklingspotentiale samt en tilstand under middel.
9. Kroghstræde 6, 9220 Aalborg Øst. Bygningen er opført i 1982 og har bl.a. været anvendt til øvelokaler for musikstuderende. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en middel beliggenhed og tilstand. Udviklingspotentialet er ligeledes vurderet til middel, men afhænger af mulighederne for ændringer i plangrundlaget.
10. Sohngårdsholmsvej 57L, 9000 Aalborg. Halkompleks anvendt til forsøgshaller. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på, at ejendommens udviklingsmuligheder er under middel pga. bygningernes beskaffenhed, størrelse og det nuværende plangrundlag. Ejendommens beliggenhed er middel, hvilket også gælder for grunden og tilstand.
11. Rolighedsvej 25, 1870 Frederiksberg C. Ejendommen består af 12 bygninger opført mellem 1880'erne og 1998 og udgøres af laboratorier, administration, auditorier og stalde. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed med deraf følgende stor efterspørgsel og en middel tilstand og udviklingspotentiale. Anvendelse og indretning er vurderet til under middel.
12. Juliane Maries Vej 30, 2100 København Ø. Ejendommen er opført i 1928 og har bl.a. været anvendt til undervisningsformål og administration samt boliger. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed og en middel tilstand og udviklingspotentiale.

I forbindelse med indskuddet af de 12 ejendomme overføres i alt 635,9 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 otte kontorejendomme skal et beløb svarende til ejendommenes anskaffelsessum på 164,6 mio. kr. anvendes til at nedbringe den langfristede gæld. Differencen mellem bogført værdi og anskaffelsessummen på 25,7 mio. kr. driftsføres på § 29.52.01 og modsvares af en tilsva-

rende justering på § 29.52.01, således at nettoindtægten bortfalder i forbindelse med bevillingsafregningen.

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 ejendommens samlede apportindskudsværdi opgjort til 316,9 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 3,4 mio. kr. og salgsomkostninger på 7,9 mio. kr. De samlede forpligtelser for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddene beløber sig til i alt 11,3 mio. kr.

Således modtager staten som følge af indskuddene en samlet indtægt på 305,6 mio. kr. dels i form af aktier, dels i form af kontante vederlag. Staten modtager aktier for nominelt 0,8 mio. kr. med en overkurs på 31,2 mio. kr. – dvs. aktier for en samlet værdi af 32,0 mio. kr. – samt et kontant vederlag på 273,6 mio. kr. Forholdet mellem den nominelle udvidelse af aktiekapitalen og overkurs er fastsat ud fra selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 og den nominelle aktiekapital samme dato. Selskabet udbetaler de kontante vederlag til staten senest otte 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 12 ejendomme den 31. december 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)

635,9 mio. kr.

58.	Værdipapirer, tilgange	32,0 mio. kr.
	Indtægt	
52.	Afhænd. af mat. anlægsaktiver udenfor reform (kun budget)	273,6 mio. kr.

Indtægten på 305,6 mio. kr. opgøres ud fra Staten Ejendomssalg A/S' betaling til staten af apportindskudsværdien på 316,9 mio. kr. fratrukket selskabets udgifter på 11,3 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 otte af ejendommene, der er kontorejendomme, nedbringes svarende til den samlede anskaffelsestotal. Forskellen mellem den bogførte værdi og anskaffelsestotalen driftsføres på § 29.52.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv og modsvares af en tilsvarende justering på § 29.52.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.

§ 29.52.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed)

10.	SEA-virksomheden	
21.	Andre driftsindtægter	29,7 mio. kr.
22.	Andre ordinære driftsomkostninger	4,0 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 12 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 316,9 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet modtager som følge af indskuddet nye aktier i selskabet til en værdi af 32,0 mio. kr. med en nominel værdi på 0,8 mio. kr. og en overkurs på 31,2 mio. kr. Ud over aktier modtager staten kontante vederlag på i alt 273,6 mio. kr. Statens Ejendomssalg A/S afholder i forbindelse med indskuddene omkostninger for i alt 11,3 mio. kr.

På forslag til lov om tillægsbevilling for 2015 optages følgende:

	Udgift	Indtægt
§ 07.15.06. Statens Ejendomssalg A/S	667,9 mio. kr.	273,6 mio. kr.
§ 29.52.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.	4,0 mio. kr.	29,7 mio. kr.

København, den 30. november 2015

CLAUS HJORT FREDERIKSEN

/ Rasmus Lønborg

Til Finansudvalget.