

27

Finansministeriet. København, den 28. oktober 2020.

- a. Finansministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til, at staten indskyder 19 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 89,5 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 86,3 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 89,5 mio. kr. fratrukket salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 3,2 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet.

Finansministeriets samlede indtægt på 86,3 mio. kr. består dels af et kontant vederlag på 41,8 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg A/S til en værdi af 44,5 mio. kr.

Finansministeriet overfører 0,5 mio. kr. til Erhvervsministeriet v/Søfartsstyrelsen, 51,9 mio. kr. til Miljø- og Fødevareministeriet v/Naturstyrelsen samt 39,9 mio. kr. til Transport- og Boligministeriet v/Bygningsstyrelsen.

Finansministeriets overførsel til Miljø- og Fødevareministeriet v/Naturstyrelsen svarer til en vurderet markedspris for de indskudte ejendomme, jf. akt. 89 af 20. februar 2019. Overførslen til de øvrige indskydere 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 2026.

- 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.

§ 8. Erhvervsministeriet v/Søfartsstyrelsen

Søfartsstyrelsen ønsker at afhænde én ejendom:

1. Hjelm 3, 8400 Ebeltoft. Fyrtårn med tilhørende bygninger beliggende på ø. Apportindskudsværdien er baseret på dårlig beliggenhed, middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse samt dårligt udviklingspotentiale.

Ejendommene indskydes af Erhvervsministeriet, og indtægten tilfalder § 08.71.01. Søfartsstyrelsen (tekstanm. 6, 7 og 10) (Driftsbev.).

§ 24. Miljø- og Fødevareministeriet v/Naturstyrelsen

Naturstyrelsen ønsker at afhænde 15 ejendomme:

2. Ringklostervej 18, 8660 Skanderborg. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på under middel beliggenhed, middel grund samt dårlige bygninger, dårlig anvendelse og dårligt udviklingspotentiale.
3. Tønballevej 1, 7130 Juelsminde. Boligudlejningsejendom. Apportindskudsværdien er baseret på under middel beliggenhed, middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse samt dårligt udviklingspotentiale.
4. Tønballevej 1, 7130 Juelsminde. Erhvervsejendom. Apportindskudsværdien er baseret på under middel beliggenhed og udviklingspotentiale samt middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse.
5. Stationsvej 2, 3500 Værløse. Udhus. Apportindskudsværdi er baseret på middel beliggenhed og grund samt under middel bygninger/tilstand, anvendelse og udviklingspotentiale.
6. Folehavevej 127, 2970 Hørsholm. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed og grund, middel bygninger/tilstand og anvendelse samt under middel udviklingspotentiale.
7. Esrumvej 362, 3000 Helsingør. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed, grund, bygninger/tilstand og anvendelse samt under middel udviklingspotentiale.
8. Wesselsmindevej 17a og 17b, 2850 Nærum. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed og grund, middel bygninger/tilstand og anvendelse samt under middel udviklingspotentiale.
9. Kattehalevej 31, 3460 Birkerød. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed, grund og anvendelse samt under middel bygninger/tilstand og udviklingspotentiale.
10. Ålbækvej 288, 9982 Ålbæk. Campingplads. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed og grund, middel bygninger/tilstand og anvendelse samt under middel udviklingspotentiale.
11. Bygaden 25, 3550 Slangerup. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed, grund, bygninger/tilstand, anvendelse samt under middel udviklingspotentiale.
12. Aggersundvej 90, 9600 Aars. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed, grund, bygninger/tilstand, anvendelse samt under middel udviklingspotentiale.
13. Lundagervej 28, 5610 Assens. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på under middel beliggenhed og anvendelse, middel grund samt dårlige bygninger/tilstand og dårligt udviklingspotentiale.
14. T. H. Niensensvej 5, 8382 Hinnerup. Landejendom. Apportindskudsværdi er baseret på under middel beliggenhed og udviklingspotentiale samt middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse.
15. Slagstrupvej 42, 4200 Slagelse. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed og anvendelse samt under middel grund, bygninger/tilstand og udviklingspotentiale.
16. Egehovedvej 1B, 5960 Marstal. Jordstykke med campingplads. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed og grund, middel anvendelse og dårligt udviklingspotentiale.

Ejendom nr. 2-10 indskydes fra § 24.74.01. Naturstyrelsen (Statsvirksomhed), mens ejendom 11-16 indskydes fra § 24.74.04. Arealforvaltning mv. (Anlægsbev.).

§ 28. Transport- og Boligministeriet v/Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen ønsker at afhænde tre ejendomme:

17. Nørregade 1-3, 7400 Herning. Kontorejendom. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed og grund, under middel bygninger/tilstand og anvendelse samt middel udviklingspotentiale.

18. Emdrupvej 54, 2400 København NV. Ejendom brugt til undervisning, forskning og administration. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed, grund, anvendelse og udviklingspotentiale samt under middel bygninger/tilstand.
19. Grundtvigsvej 14a og 14b, 1864 Frederiksberg. Boligejendom. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed, anvendelse og udviklingspotentiale samt middel grund og bygninger/tilstand.

Ejendom nr. 17 indskydes fra § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed). Ejendom nr. 18-19 indskydes fra § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger (Statsvirksomhed).

Det bemærkes, at der for en stor del af de 19 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 apportindskuddet og aktieudvidelsen i Statens Ejendomssalg A/S udarbejdet en vurderingsberetning og overtagelsesbalance i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser vedrørende apportindskud. I vurderingsberetningerne er ejendommens samlede apportindskudsværdi opgjort til 89,5 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 1,0 mio. kr. og salgsomkostninger på 2,2 mio. kr. De samlede forpligtelser for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet beløber sig til i alt 3,2 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S betaler Finansministeriet i alt 86,3 mio. kr. svarende til apportindskudsværdien på 89,5 mio. kr. fratrukket salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 3,2 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet. Betalingen består dels af et kontant vederlag på 41,8 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg A/S til en værdi af 44,5 mio. kr.

De nye aktier har en nominel værdi på 1,9 mio. kr. og en overkurs på 42,6 mio. kr. Forholdet mellem den nominelle udvidelse af aktiekapitalen og overkursen er fastsat ud fra selskabets egenkapital og nominelle aktiekapital. Den samlede aktiekapital i Statens Ejendomssalg A/S vil efter aktieudvidelsen udgøre 49,5 mio. kr.

Selskabet udbetaler det 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 nærværende aktstykke, vil indskud, kapitaludvidelser og vedtægtsændringer kunne endeligt vedtages på en efterfølgende generalforsamling i Statens Ejendomssalg A/S.

Indeståelser

Efter aftale med de indskydende institutioner overtager Statens Ejendomssalg A/S det driftsmæssige ansvar for ovenstående ejendomme den 1. december 2020. 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 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

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)	92,3 mio. kr.
58. Værdipapirer, tilgange	44,5 mio. kr.
	Indtægt
52. Afhænd. af mat. anlægsaktiver udenfor reform (kun budget)	86,3 mio. kr.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 86,3 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 89,5 mio. kr. fratrukket salgsmkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 3,2 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet.

Finansministeriets samlede indtægt på 86,3 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S består dels af et kontant vederlag på 41,8 mio. kr. og dels af nye aktier i selskabet til en værdi af 44,5 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 92,3 mio. kr. til de indskydende institutioner fordelt med 0,5 mio. kr. til Erhvervsministeriet v/Søfartsstyrelsen, 51,9 mio. kr. til Miljø- og Fødevareministeriet v/Naturstyrelsen, samt 39,9 mio. kr. til Transport- og Boligministeriet v/Bygningsstyrelsen.

§ 8. Erhvervsministeriet

Erhvervsministeriet v/Søfartsstyrelsen modtager fra Finansministeriet 0,5 mio. kr. under § 08.71.01. Søfartsstyrelsen svarende til de indskudte ejendommers bogførte værdi i statsregnskabet. Hovedkontoen har omkostningsbaserede bevillinger, og indtægterne har derfor ingen direkte bevillingsmæssig konsekvens. Indtægterne vil blive anvendt til at nedbringe den langfristede gæld.

§ 24. Miljø- og Fødevareministeriet

Miljø- og Fødevareministeriet v/Naturstyrelsen modtager i alt 51,9 mio. kr. fra Finansministeriet, som udgør den vurderede markedspris for de indskudte ejendomme. Heraf modtager Miljø- og Fødevareministeriet v/Naturstyrelsen 41,1 mio. kr. under § 24.74.01. Naturstyrelsen. De resterende 10,8 mio. kr. af den vurderede markedspris tilføres Miljø- og Fødevareministeriet v/Naturstyrelsen under § 24.74.04. Arealforvaltning mv.

På hovedkonto § 24.74.01. Naturstyrelsen vil 11,9 mio. kr. af de 41,1 mio. kr. blive anvendt til at nedbringe den langfristede gæld, svarende til den bogførte værdi af ejendommene, der indskydes

fra § 24.74.01. Naturstyrelsen. De resterende salgsindtægter på 29,1 mio. kr. vil blive anvendt til at opfylde eksisterende indtægtskrav samt til naturgenopretningsprojekterne Søborg Sø og Ekkodalen. Da der allerede er budgetteret indtægtsbevillinger på finansloven, vil indtægterne ikke have direkte bevillingsmæssig konsekvens.

5,0 mio. kr. af de 29,1 mio. kr. vil indgå i Naturstyrelsens budgetterede indtægtsbevilling på § 24.74.01. Naturstyrelsen, hvor der årligt er forudsat et provenu fra salg af ejendomme på 5,0 mio. kr. 4,7 mio. kr. af de resterende 24,2 mio. kr. på § 24.74.01. Naturstyrelsen vil blive overført fra § 24.74.01. Naturstyrelsen til § 24.74.02.20. Salg af grunde og arealer mv. med henblik på afslutning af finansiering af Naturpakken. De resterende salgsindtægter på 19,4 mio. kr. på § 24.74.01. Naturstyrelsen vil blive overført til § 24.74.04.55. Naturgenopretningsprojekter med henblik på at finansiere naturgenopretningsprojekterne Søborg Sø og Ekkodalen. Der er allerede de fornødne adgange til at overføre bevillinger mellem de angivne hovedkonti på finansloven, hvormed overførslerne ikke vil have nogen bevillingsmæssig konsekvens.

De resterende salgsindtægter på 10,8 mio. kr. tilføres hovedkonto § 24.74.04. Arealforvaltning mv., som har udgiftsbaserede bevillinger og dermed ingen langfristet gæld, som skal nedbringes. 0,7 mio. kr. vil gå til finansiering af naturgenopretningsprojekterne Søborg Sø og Ekkodalen på konto § 24.74.04.55. Naturgenopretningsprojekter, hvor der allerede er budgetteret med indtægter fra salg af ejendomme. Der er derfor ikke nogen direkte bevillingsmæssig konsekvens. De resterende 10,1 mio. kr. vedrører indtægter fra salg af ejendomme, som er medfulgt ved erhvervelsen af ejendomme og arealer til naturforvaltningsformål, men som ikke selv naturligt indgår i naturforvaltningsprojekter. Der er tale om konto § 24.74.04.10. Statslig skovrejsning. Der er hjemmel på finansloven til at optage indtægter fra sådanne salg, og indtægterne har derfor ikke direkte bevillingsmæssig virkning.

§ 28. Transport- og Boligministeriet

Transport- og Boligministeriet v/Bygningsstyrelsen modtager i alt 14,8 mio. kr. fra Finansministeriet under § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv., svarende til den indskudte ejendoms bogførte værdi i statsregnskabet. Heraf udgøres 14,9 mio. kr. af anskaffelsessummen for ejendommen, mens 0,1 mio. kr. udgøres af en opskrivning og -0,2 mio. kr. udgøres af en nedskrivning.

For den indskudte kontorejendom skal et beløb svarende til ejendommens anskaffelsessum på 14,9 mio. kr. anvendes til at nedbringe den langfristede gæld på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. Indtægterne svarende til den bogførte værdi har ingen direkte bevillingsmæssig konsekvens. Differencen mellem anskaffelsessummen (14,9 mio. kr.) og den modtagne bogførte værdi (14,8 mio. kr.) på 0,1 mio. kr. består af akkumulerede opskrivninger og nedskrivninger på den indskudte ejendom på henholdsvis 0,1 mio. kr. og 0,2 mio. kr. Opskrivningerne og nedskrivningerne driftsføres på hovedkontoen og modsvares af bevillingsjusteringer på 0,1 mio. kr. og 0,2 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

0,2 mio. kr.

Indtægt

21. Andre ordinære driftsindtægter

0,1 mio. kr.

Bygningsstyrelsens driftsindtægter og -udgifter for de indskudte ejendomme bortfalder som følge af indskuddet.

Transport- og Boligministeriet v/Bygningsstyrelsen modtager i alt 25,1 mio. kr. fra Finansministeriet under § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedr. uddannelses- og forskningsbygninger mv., svarende til de indskudte ejendommers bogførte værdier i statsregnskabet. Indtægterne vil blive anvendt til nedbringelse af den langfristede gæld i ejendomsvirksomheden. Indtægterne på 25,1 mio. kr. svarer til anskaffelsessummen på 25,1 mio. kr., hvormed indtægterne på ejendommene i forbindelse med indskuddet ikke indebærer en gevinst.

- 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 november 2020.
- 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 19 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 89,5 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S, således at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2020 opføres følgende:

	Udgift	Indtægt
§ 07.15.06. Statens Ejendomssalg A/S (tekstanm. 5)	136,8 mio. kr.	86,3 mio. kr.
§ 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed)	0,2 mio. kr.	0,1 mio. kr.

København, den 28. oktober 2020

NICOLAI WAMMEN

/ Adrian Lübbert

Til Finansudvalget.