



Afgjort den 27. maj 2010

132

Finansministeriet. København, den 18. maj 2010.

- a. Finansministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til, at staten indskyder 20 ejendomme af to omgange til en samlet værdi af 144,0 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet erhverver i forbindelse med indskuddene nye aktier i selskabet til en nominel værdi af 0,4 mio. kr. med en overkurs på 14,6 mio. kr. Aktiekapitalen i selskabet vil efter udvidelsen udgøre 28,3 mio. kr. Ud over aktierne i selskabet modtager staten kontante vederlag på i alt 123,1 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S afholder alle omkostninger i forbindelse med indskuddene anslået til 5,9 mio. kr.

- b. Statens Ejendomssalg A/S blev stiftet ved Akt 96 13/12 1997. Selskabet har til formål at sælge statslige ejendomme, der ikke længere finder anvendelse i staten.

Det skal indledningsvist bemærkes, at det for 11 af de i alt 20 ejendomme 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 ejendommene er vurderet på forskellige tidspunkter, at ejendomsmarkedet er undergået en udvikling i perioden mellem vurderingerne, og at vurderingerne er forbundet med forskelligt tema og skøn. Hertil kan der være specifikke forhold vedrørende de enkelte ejendomme som anført nedenfor. Endvidere gælder det, at der for de resterende 9 ejendomme ikke eksisterer selvstændig bogført værdi.

Finansministeriet v/Slots- og Ejendomsstyrelsen

Slots- og Ejendomsstyrelsen ønsker at afhænde 9 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 41,3 mio. kr. Samlet set er ejendommene bogført til 91,3 mio. kr. i statsregnskabet. Slots- og Ejendomsstyrelsen har for alle ejendomme undersøgt, om der er andre statslige lejere, der kunne være interesseret i at anvende ejendommene, men dette har ikke været tilfældet, hvorfor ejendommene nu afhændes.

- 1) Birkelundsvej 1, 2620 Albertslund. Ubebygget grund beliggende op til et boligkvarter og Statsanstalten Herstedvester. Ejendommen har været ledig siden 31. december 2009. Ejendommens apportindskudsværdi er fastsat til 5,6 mio. kr., mens den er bogført til 7,6 mio. kr. i statsregnskabet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på begrænset efterspørgsel og et miljøfradrag.

- 2) Bredgade 54, 7600 Struer. Ejendommen har været anvendt af politiet, som er fraflyttet ejendommen d. 31. marts 2010. Ejendommens apportindskudsværdi er fastsat til 0,4 mio. kr., mens den er bogført til 0,9 mio. kr. i statsregnskabet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på et vedligeholdelseefterslæb, samt begrænset efterspørgsel.
- 3) Sct. Knuds Alle 9, 6740 Bramming. Ejendommen har været anvendt af politiet, som er fraflyttet ejendommen d. 31. marts 2010. Ejendommens apportindskudsværdi er fastsat til 0,4 mio. kr., mens den er bogført til 0,6 mio. kr. i statsregnskabet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på et vedligeholdelseefterslæb.
- 4) Egegårdsvej 77, 2610 Rødovre. Ejendommen har været anvendt som retsbygning. Ejendommen blev fraflyttet pr. 31. juli 2007, men har afventet udstykning. Ejendommens apportindskudsværdi er fastsat til 5,1 mio. kr., mens den er bogført til 8,3 mio. kr. i statsregnskabet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på et vedligeholdelseefterslæb.
- 5) Algade 14, 9300 Sæby. Ejendommen har været anvendt som retsbygning, men er fraflyttet d. 31. december 2008. Ejendommens apportindskudsværdi er fastsat til 1,3 mio. kr., mens den er bogført til 2,7 mio. kr. i statsregnskabet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på et vedligeholdelseefterslæb.
- 6) Kongevej 41, 6400 Sønderborg. Ejendommen har været anvendt som retsbygning, men er fraflyttet i november 2009. Ejendommens apportindskudsværdi er fastsat til 9,7 mio. kr., mens den er bogført til 25,0 mio. kr. i statsregnskabet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på begrænset efterspørgsel af den type af ejendomme i området.
- 7) Skolegade 24, 4800 Nykøbing Falster. Ejendommen er tidligere retsbygning og har stået tom siden 31. januar 2010. Ejendommens apportindskudsværdi er fastsat til 1,7 mio. kr., mens den er bogført til 3,4 mio. kr. i statsregnskabet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på et vedligeholdelseefterslæb.
- 8) Havnepladsen 9 og Toldbodvej 12, 9900 Frederikshavn. Ejendommen har været anvendt af SKAT og har været delvis ledig siden d. 30. maj 2008. Ejendommens apportindskudsværdi er fastsat til 16,6 mio. kr., mens den er bogført til 41,6 mio. kr. i statsregnskabet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på begrænset efterspørgsel.
- 9) Toldbodvej 4, 9900 Frederikshavn. Ejendommen er udlagt som parkeringsplads og har været ledig siden d. 30. maj 2008. Ejendommens apportindskudsværdi er 0,5 mio. kr., mens den bogførte værdi udgør 1,2 mio. kr.

Ved Akt 331 4/9 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 indskuddet af de 9 ejendomme overføres 91,3 mio. kr. til Slots- og Ejendomsstyrelsen svarende til ejendommens bogførte værdi. Heraf vil et beløb svarende til ejendommens anskaffelsessum, 81,6 mio. kr., blive anvendt til at nedbringe den langfristede gæld. De resterende 9,7 mio. kr. driftsføres på § 7.16.01 og modsvares af en tilsvarende justering i indtægterne på § 07.16.01.

Justitsministeriet v/Kriminalforsorgen

Kriminalforsorgen ønsker at afhænde 9 ejendomsklynger til en samlet apportindskudsværdi af 49,2 mio. kr. Fordi ejendommene er lejeboliger i tilknytning til Kriminalforsorgens fængsler, er der ikke udstedt separat matrikel for alle ejendommene, og der er dermed ikke bogført en særskilt værdi for ejendomsklyngerne i statsregnskabet.

- 1) Boliger ved Kragsskovhede, Lyngtoften 1-10, 12, 14, 16, 18 samt Løvvej 2, 9981 Jerup. Beboelseskvarter bestående af 15 parcelhuse. 6 af ejendommene er ledige, 8 er udlejet indtil 1. august

- 2010 og en lejet ud på ubestemt tid i henhold til lejeloven. Ejendommenes apportindskudsværdi er 3,3 mio. kr. Prisen afspejler begrænset efterspørgsel og et betydeligt vedligeholdelseefterslæb.
- 2) Kærshovedgård 4-12, 7430 Ikast. Udgør 9 selvstændigt beliggende én-familiehuse, opført i tilknytning til Kærshovedgård Statsfængsel. 1 bolig er ledig, 4 er udlejet indtil 1. august 2010 og 4 er udlejet på ubestemt tid i henhold til lejeloven. Ejendommenes apportindskudsværdi er 2,2 mio. kr. Prisen afspejler begrænset efterspørgsel og et betydeligt vedligeholdelseefterslæb.
 - 3) Vindingevej, 27-65 (ulige numre), 5800 Nyborg. 30 boliger, hvoraf 2 er ledige og 28 er udlejet indtil 1. august 2010. Ejendommenes apportindskudsværdi er 16,0 mio. kr. Prisen afspejler rimelig god efterspørgsel, men også et betydeligt vedligeholdelseefterslæb.
 - 4) Avedørestræde 5, 2650 Hvidovre og Holsbjergvej 13, 2620 Albertslund. Den ene bolig er udlejet indtil 1. juni 2010, den anden er udlejet indtil 1. august 2010. Ejendommenes apportindskudsværdi er 1,4 mio. kr. Prisen er begrænset af et stort vedligeholdelseefterslæb.
 - 5) Holdgårdsvej 101-125 og 128-135, 137-138, 7260 Sønder Omme. 35 boliger beliggende i umiddelbar tilknytning til Statsfængslet Sønder Omme. 25 af boligerne er ledige, 1 af boligerne er udlejet indtil 1. juli 2010, 8 af boligerne er udlejet indtil 1. august 2010 og den resterende bolig er udlejet på ubestemt tid i henhold til lejeloven. Ejendommenes apportindskudsværdi er 1,5 mio. kr. Prisen er begrænset af et stort vedligeholdelseefterslæb.
 - 6) Renbækvej 10, 6780 Skærbæk. Ejendommen er udlejet. Apportindskudsværdien er 0,5 mio. kr. Prisen er begrænset af forholdsvis lille efterspørgsel og et vedligeholdelseefterslæb.
 - 7) Møgelkærsvinget 4, 6, 8, 10, 12, 17, 21 og Møgelkærvej 25, 8700 Horsens. 1 bolig er ledig, 1 bolig er udlejet indtil 1. juli 2010 og 6 boliger udlejet indtil 1. august 2010. Apportindskudsværdien er 1,5 mio. kr. Prisen er begrænset af lille efterspørgsel og et stort vedligeholdelseefterslæb.
 - 8) Fængselsvej 4-22, Roskildevej 143a og b, Enighedsvej 4 og 6, 2620 Albertslund. 2 boliger er ledige, 1 bolig er udlejet indtil 31. maj 2010, 19 boliger er udlejet indtil 1. august 2010 og en bolig er ifølge tilsagn udlejet indtil 1. juni 2014. Apportindskudsværdien er 18,5 mio. kr. Prisen er begrænset af et stort vedligeholdelseefterslæb.
 - 9) Søvej 3-21, Nr. Søby, 5792 Årslev. 11 beboelser, hvoraf 4 er ledige, 6 er udlejet indtil 1. august 2010 og 1 er udlejet på ubestemt tid i henhold til lejeloven. Apportindskudsværdien er 4,3 mio. kr. Prisen er begrænset af et stort vedligeholdelseefterslæb.

I forbindelse med indskuddet af de 9 ejendomsklynger overføres 49,2 mio. kr. til Kriminalforsorgen svarende til den samlede apportindskudsværdi. Beløbet vil blive anvendt til at nedbringe den langfristede gæld. 7 boliger er udlejet på ubestemt tid i henhold til lejeloven og vil derfor også være baseret på leje efter indskuddet i Statens Ejendomssalg A/S. Statens Ejendomssalg A/S står normalt ikke for sådan udlejning, men det skal ses i lyset af sammenhængen med de øvrige ejendomme i ejendomsklyngerne og det forhold, at det er relativt få boliger ud af det samlede indskud.

Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling v/Universitets- og Bygningsstyrelsen

Universitets- og Bygningsstyrelsen ønsker at afhænde 2 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi af 53,6 mio. kr. Samlet set er ejendommene bogført til en værdi af 130,6 mio. kr. Universitets- og Bygningsstyrelsen har for alle ejendomme undersøgt, om der er andre statslige lejere, der kunne være interesseret i at anvende ejendommene, men dette har ikke været tilfældet, hvorfor ejendommene nu afhændes.

- 1) H.C. Andersens Boulevard 36/Niels Brocks Gade 1, 1574 København V. Ejendommen har tidligere været anvendt som musikkonservatorium. En del af ejendommen, 3000 m², vil blive udlejet via en 2-årig lejeaftale. Resten står ledigt. Ejendommen er bogført til 122,8 mio. kr., mens apportindskudsværdien er 53,5 mio. kr. Baggrunden for apportindskudsværdien skal bl.a. findes i et vedligeholdelseefterslæb.

- 2) Studiestræde 8 og 10, 1455 København K. Ejendommen har tidligere været anvendt af Københavns Universitet. Der er tre erhvervslejemål i ejendommens stueetage. Ejendommen har en bogført værdi på 7,7 mio. kr., mens apportindskudsværdien er fastsat til 0,1 mio. kr. grundet ejendommens stand, beskaffenhed og planmæssige forhold.

I forbindelse med indskuddet af de 2 ejendomme overføres 130,6 mio. kr. til Universitets- og Bygningsstyrelsen svarende til den samlede bogførte værdi. Beløbet vil blive anvendt til at nedbringe den langfristede gæld.

Ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36/Niels Brocks Gade 1, 1574 København V indskydes i Statens Ejendomssalg A/S efter en aftale mellem Universitets- og Bygningsstyrelsen og Statens Ejendomssalg A/S, som i hovedtræk betinger:

- at Universitets- og Bygningsstyrelsen fortsætter og afslutter afhjælpningen/udbedringen af vandskader indtruffet primo 2010, uagtet at ejendommen indskydes i Statens Ejendomssalg A/S. Statens Ejendomssalg A/S har fuld og løbende indsigt i Universitets- og Bygningsstyrelsens afhjælpning/udbedring.
- at Universitets- og Bygningsstyrelsen efter den nævnte afhjælpning/udbedring leverer en ejendom til Statens Ejendomssalg A/S som med hensyn til ejendommens stand og funktionalitet svarer til ejendommens stand før vandskaderne indtraf primo 2010.
- at der i forbindelse med afslutningen af den nævnte afhjælpning/udbedring udarbejdes en kontroltest til endelig afgørelse af, at vandskaderne er udbedret. Når denne rapport er godkendt af såvel Universitets- og Bygningsstyrelsen som Statens Ejendomssalg A/S, overgår ansvaret fuldt og helt til Statens Ejendomssalg A/S.
- at parterne efter nærmere aftale kan vælge at lade ovenstående forpligtelser kapitalisere helt eller delvist.
- at parterne er enige om i fællesskab at skabe den bedst mulige situation for staten som helhed - herunder skabe det nødvendige grundlag for, at Grevinde Danner Stiftelsen kan indgå det ovenfor omtalte lejemål på ca. 2 år.

Betaling for indskuddet

I forbindelse med apportindskuddene og den deraf følgende kapitaludvidelse har revisionsfirmaet Ernst & Young A/S udarbejdet to vurderingsberetninger og overtagelsesbalancer i overensstemmelse med aktieselskabslovens bestemmelser vedrørende apportindskud. I vurderingsberetningerne er ejendommens samlede apportindskudsværdi opgjort til henholdsvis 94,9 mio. kr. og 49,2 mio. kr., i alt 144,0 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 2,3 mio. kr. og salgsmkostninger på 3,6 mio. kr. De samlede forpligtelser for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddene beløber sig til i alt 5,9 mio. kr.

Således modtager staten som følge af indskuddene en samlet indtægt på 138,1 mio. kr. dels i form af aktier, dels i form af kontante vederlag. Staten modtager aktier af to omgange for henholdsvis nominelt 0,3 mio. kr. og 0,1 mio. kr. med en overkurs på henholdsvis 9,7 mio. kr. og 4,9 mio. – dvs. aktier for en samlet værdi af 15,0 mio. kr. – samt kontante vederlag på 80,6 mio. kr. og 42,5 mio. kr., i alt vederlag for 123,1 mio. kr. Forholdet mellem den nominelle udvidelse af aktiekapitalen og overkurs er fastsat ud fra selskabets egenkapital pr. 31. december 2009 og den nominelle aktiekapital samme dato. Selskabet udbetaler de kontante vederlag til staten senest 8 hverdage efter generalforsamlingernes endelige godkendelse af indskuddene.

Som en konsekvens af indskuddene, herunder udvidelsen af aktiekapitalen, skal der ske ændringer i vedtægterne for Statens Ejendomssalg A/S. Selskabets bestyrelse har besluttet at indstille til general-

forsamlingen, at indskuddene vedtages under de beskrevne forudsætninger. Forudsat, at Finansudvalget tiltræder foreliggende aktstykke, vil indskud, kapitaludvidelser og vedtægtsændringer kunne endeligt vedtages på to efterfølgende generalforsamlinger i Statens Ejendomssalg A/S.

Indeståelser

Efter aftale med de afgivende myndigheder overtager Statens Ejendomssalg A/S det driftsmæssige ansvar for ejendommene afhændet af Slots- og Ejendomsstyrelsen og Universitets- og Bygningsstyrelsen den 1. juli 2010. Efter aftale overgår ejendommene afhændet af Kriminalforsorgen først til Statens Ejendomssalg A/S den 1. august 2010.

Hvor andet ikke er beskrevet ovenfor, overtages ejendommene 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.

Bevillings- og regnskabsmæssige konsekvenser af indskuddet

Ejendommene overføres fra Slots- og Ejendomsstyrelsen og Universitets- og Bygningsstyrelsen til Finansministeriet til den bogførte værdi, og fra Kriminalforsorgen til apportindskudsværdien.

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	271,1 mio. kr.
	58.	Værdipapirer tilgang	15,0 mio. kr.
		Indtægt	
	52.	Afhændelse af anlæg	138,1 mio. kr.

Indtægten på 138,1 mio. kr. opgøres ud fra Staten Ejendomssalg A/S' betaling til staten af apportindskudsværdien på 144,0 mio. kr. fratrukket udgifter på 5,9 mio. kr. til salgs- og indskudsomkostninger.

§ 07.16.01.	Slots- og Ejendomsstyrelsen - Kontorejendomme		
	10.	SEA-virksomheden	
	86.	Langfristet gæld	81,6 mio. kr.
	51.	Materielle anlægsaktiver	91,3 mio. kr.
		Difference	9,7 mio. kr.
	21.	Andre driftsindtægter	11,1 mio. kr.
	22.	Andre ordinære driftsomkostninger	1,4 mio. kr.
		Difference	9,7 mio. kr.

Slots- og Ejendomsstyrelsens gæld nedbringes svarende til den samlede anskaffelsessum. Forskellen mellem den bogførte værdi og anskaffelsessummen driftsføres på § 7.16.01 og modsvares af en tilsvarende justering i indtægterne på § 07.16.01.

§ 11.31.03.	Kriminalforsorgen i anstalter og frihed		
	10. Almindelig virksomhed		
	85. Prioritetsgæld og anden langfristet gæld		49,2 mio. kr.
	52. Afhænd. af mat. anlægsaktiver		49,2 mio. kr.
§ 19.11.05.	Ejendomsadministration		
	10. Almindelig virksomhed		
	86. Langfristet gæld		130,6 mio. kr.
	51. Materielle anlægsaktiver		130,6 mio. kr.

c. Sagen forelægges Finansudvalget i forlængelse af Akt 96 13/12 1997 om etablering af Statens Ejendomssalg A/S, med henblik på at ejendommene kan indskydes på de to førstkommende generalforsamling i selskabet.

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 Slots- og Ejendomsstyrelsen, Kriminalforsorgen og Universitets- og Bygningsstyrelsen om indskud af de i alt 20 ejendomme.

e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at staten indskyder 20 ejendomme af to omgange til en samlet apportindskudsværdi på 144,0 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet modtager som følge af indskuddene nye aktier i selskabet til en værdi af 15,0 mio. kr. med en nominel værdi på 0,4 mio. kr. og en overkurs på 14,6 mio. kr. Ud over aktier modtager staten kontante vederlag på i alt 123,1 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S afholder i forbindelse med indskuddene omkostninger for i alt 5,9 mio. kr.

På forslag til lov om tillægsbevilling for 2010 optages følgende:

		Indtægt	Udgift
§ 07.15.06.	Statens Ejendomssalg A/S	138,1 mio. kr.	271,1 mio. kr.
§ 07.16.01.	Slots- og Ejendomsstyrelsen	11,1 mio. kr.	1,4 mio. kr.

København, den 18. maj 2010

CLAUS HJORT FREDERIKSEN

/ Anders Kraghnæs Balling

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af et flertal i Finansudvalget den 27-05-2010 (udvalget med undtagelse af Enhedslistens medlem, der stemte imod andragendet)