



Afgjort den 18. december 2015

33

Kulturministeriet. København, den 24. november 2015.

- a. Kulturministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til bortfald af deklaration indeholdende en rådighedsindskrænkning på ejendommen og virksomheden Det Danske Filmstudie.
- b. Finansudvalget tiltrådte med Akt H, afgjort den 10. marts 2005, at Kulturministeriet kunne sælge ejendommen Det Danske Filmstudie til Angel Studio A/S. Den statsligt ejede ejendom og virksomhed Det Danske Filmstudie blev solgt til en kontant salgspris på 6.250.000 kr. Kulturministeriet fik i den forbindelse tinglyst en deklaration i skødet indeholdende en rådighedsindskrænkning.

Kulturministeriet ønskede ved overdragelsen af ejendommen og virksomheden, at Det Danske Filmstudie skulle fastholde og udvide grundlaget for fortsat filmproduktion på ejendommen. På den baggrund blev der i forbindelse med salget tinglyst en deklaration på ejendommen med en rådighedsindskrænkning, der beskrev, at der skal drives virksomhed med film- og tv-produktion, og at der som supplement hertil kan drives anden medierelateret virksomhed på ejendommen. Endvidere beskriver deklarationen, at Kulturministeriet ved misligholdelse af deklarationen som påtaleberettiget kan kræve nedlagt forbud samt har mulighed for at tilbagekøbe ejendommen, hvis overtrædelsen ikke bringes til ophør. Tilbagekøbsprisen svarer til salgsprisen uden pristalsregulering og forretning.

Det fremgår af deklarationen, at påtaleret tilkommer alene den danske stat v/Kulturministeriet, der ligeledes kan meddele dispensation fra deklarationens bestemmelser eller træffe bestemmelse om deklarationens ophør.

Det fremgår af aktstykket, at deklarationen kun kan bortfalde med Finansudvalgets tilslutning.

Deklarationen svarer til den anvendelsesbestemmelse, der er indeholdt i den for ejendommen gældende lokalplan.

Salgsprisen afspejlede det forhold, at ejendommen blev pålagt ovennævnte rådighedsindskrænkning. Kulturministeriets juridiske og finansielle rådgivere tilkendegav tidligt i processen, at det var forbundet med en betydelig usikkerhed at anslå den samlede handelsværdi for ejendommen og virksomheden, og at det ikke var usandsynligt, at den opnåede handelsværdi ville være lavere end Skats offentlige vurdering, der i 2003 androg 13,3 mio. kr. Kulturministeriets finansielle rådgivere estimerede handelsværdien til mellem 3 mio. kr. og 10 mio. kr. Blandt andet på baggrund af ejerens forpligtelser til at drive filmproduktion på ejendommen var det Kulturministeriets vurdering, at det ikke var muligt at opnå en salgspris, der lå på niveau med Skats vurdering.

Ejeren Angel Studio A/S har henvendt sig til Kulturministeriet med et ønske om en ophævelse af deklARATIONEN. Angel Studio A/S står i den situation, at såvel banker som realkreditinstitutter ikke vil belåne en ejendom med den pålagte rådighedsindskrænkning, og indeholder bestemmelser om såvel bod som tilbagekøbsret. Angel Studio A/S har derfor svært ved, at skaffe kapital til en fremadrettet investering i virksomheden, der kan sikre virksomhedens eksistens i et produktionsmarked under forandring.

Kulturministeriet ønsker at imødekomme ejers ønske om bortfald af deklARATIONEN. Dette under forudsætning af, at ejer ikke opnår en økonomisk gevinst på statens bekostning ved ophævelse af deklARATIONEN, eftersom ejendommens handelsværdi vil stige i værdi ved ophævelse af deklARATIONEN.

På den baggrund har Kulturministeriet og ejer fået en uvildig ejendomsmægler til at foretage en vurdering af ejendommen og virksomhedens handelsværdi uden den pålagte deklARATION.

Ejendomsmægleren vurderer ejendommens markedsværdi i den nuværende stand og uden klausul om film og medierelateret virksomhed til ca. 27,5 mio. kr.

Af vurderingen fremgår det, at markedsværdien isoleret set kan fastsættes til 12,2 mio. kr., men der ligger et åbenlyst værdipotential ved et nyt plangrundlag, der dog forudsætter kommuneplantillæg til boligformål. Alt afhængig af den opnåelige bebyggelsesprocent og øvrige planrammer vil ejendommen efter vedtagelse af en ny lokalplan til boligformål kunne opnå en værdi på mellem 50 mio. kr. og 55 mio. kr. Som ejendommen er i dag med det nuværende plangrundlag vil en investor ikke betale den fulde værdi, idet der knytter sig en usikkerhed og risiko i forbindelse med opnåelsen af dette plangrundlag. På den anden side vil en investor betale en højere pris end det, det nuværende plangrundlag tilsiger med en spekulativ forventning om, at der med en vis sandsynlighed kan opnås et ændret plangrundlag. På denne baggrund vurderes ejendommens markedsværdi uden deklARATIONEN til ca. 27,5 mio. kr.

Kulturministeriet ønsker at ophæve deklARATIONEN under den forudsætning, at Angel Studio A/S betaler differencen mellem vurderingen på 27,5 mio. kr. og deres oprindelige købspris på 6.250.000 kr. svarende til 21.250.000 kr. Provenuet tilfalder statskassen.

Til aftalen knyttes ligeledes en gevinstklausul, hvor staten modtager halvdelen af differencen mellem den samlede købspris og en højere videresalgspris, såfremt ejendommen videresælges helt eller delvist inden for fem år fra indgåelse af aftalen om at ophæve deklARATIONEN.

Angel Studio A/S er indforstået med disse betingelser.

Bortfaldet af deklARATIONEN vil kunne ske, når Angel Studio A/S kan indfri den ovennævnte difference på 21.250.000 kr.

Udgiften til juridisk bistand i forbindelse med frikøb af deklARATIONEN afholdes af provenuet.

- c. Tilslutning til aktstykket søges nu, da arbejdet med ophævelsen af deklARATIONEN ønskes påbegyndt snarest muligt.
- d. Den offentlige vurdering af ejendommen andrager 16.400.000 kr., heraf grundværdi 11.681.700 kr.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til bortfald af ovennævnte deklARATION under den forudsætning, at Angel Studio A/S betaler differencen mellem vurderingen på 27,5 mio. kr. og deres oprindelige købspris på 6.250.000 kr. svarende til 21.250.000 kr. Statens provenu vil således udgøre 21,25 mio. kr. med fradrag af udgiften til juridisk bistand i forbindelse med udarbejdelse af aftalen.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 24. november 2015

BERTEL HAARDER

/ Jan Opstrup Poulsen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 18-12-2015. Enhedslistens medlem af udvalget stemte hverken for eller imod aktstykket.