



126

Finansministeriet. København, den 19. juni 2017.

- a. Finansministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til, at staten indskyder 5 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 233,9 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 225,8 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 233,9 mio. kr. fratrukket salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 8,1 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet.

Finansministeriets samlede indtægt på 225,8 mio. kr. består dels af et kontant vederlag på 202,3 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg A/S til en værdi af 23,5 mio. kr.

Finansministeriet overfører i alt 386,7 mio. kr. svarende til de indskudte ejendommers bogførte værdier i statsregnskabet til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet v/Bygningsstyrelsen, der indskyder ejendommene.

Der er i dette aktstykke, ligesom ved aktstykke nr. 94 af 8. juni 2017, kun angivet apportindskudsværdier og bogførte værdier på institutionsniveau og ikke for de enkelte ejendomme af hensyn til Statens Ejendomssalg A/S' videre salgsindsats. Værdierne er dog udspecificeret i vedlagte fortrolige bilag. Fortroligheden ophæves 1. januar 2023.

- 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.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet v/Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen ønsker at afhænde 5 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 233,9 mio. kr. Samlet set er ejendommene bogført til 386,7 mio. kr. i statsregnskabet.

1. Bispetorvet 1-3, 1167 København K. Ejendom opført til Studentersamfundet i 1901 og senere ombygget i 1916. Ejendommen er indrettet til undervisningsbrug, administrative formål mv. og har huset Københavns Universitet. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed og tilstand samt middel anvendelsesmuligheder og udviklingspotentiale.
2. Købmagergade 44-46, 1150 København K. Ejendom opført i slutningen af 1880'erne og senere ombygget i flere tempi. Ejendommen er indrettet til undervisningsbrug, administrative formål mv. og har huset Københavns Universitet. I ejendommen indgår desuden to erhvervslejemål. Ap-

portindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed og udviklingspotentiale samt middel tilstand og anvendelsesmuligheder.

3. Købmagergade 50, 1150 København K. Ejendom opført i 1885 som industrihus og senere ombygget til undervisningsbrug. Ejendommen har huset Københavns Universitet. I ejendommen indgår desuden to erhvervslejemål. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed og udviklingspotentiale samt middel tilstand og anvendelsesmuligheder.
4. Sankt Peder Stræde 19, 1453 København K. Ejendom opført i 1884 som 'Sankt Peders Gæstehjem'. Ejendommen husede i 1910-1925 et bogtrykkeri og har siden været anvendt af Københavns Universitet til undervisningsformål. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed, middel udviklingspotentiale og anvendelsesmuligheder samt under middel tilstand.
5. Studiestræde 34, 1455 København K. Ejendom opført i perioden 1908-1918 til erhverv, senere ombygget til undervisningsformål og administration. Apportindskudsværdien er bl.a. baseret på en god beliggenhed samt middel tilstand, udviklingspotentiale og anvendelsesmuligheder.

De 5 ejendomme er uddannelses- og forskningsejendomme og indskydes fra § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedr. uddannelses- og forskningsbygninger.

Bygningsstyrelsen har for alle ejendommene undersøgt, om der er andre statslige lejere, der kunne være interesserede i at anvende ejendommene. Dette har ikke været tilfældet, hvorfor ejendommene nu afhændes. Bygningsstyrelsen har desuden orienteret Københavns Kommune om, at ejendommene indskydes i Statens Ejendomssalg A/S.

Det bemærkes, at der for en stor del af ejendommene er en betydelig afvigelse mellem apportindskudsværdien og den bogførte værdi i statsregnskabet. Generelt kan afvigelserne forklares ved, at bogført værdi og apportindskudsværdi er forbundet med forskelligt vurderingstema.

Statens Ejendomssalg A/S' betaling for indskuddet

Revisionsfirmaet Ernst & Young A/S 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 ejendommenes samlede apportindskudsværdi opgjort til 233,9 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 2,2 mio. kr. og salgskostninger på 5,8 mio. kr. De samlede forpligtelser for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet beløber sig til i alt 8,1 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S betaler Finansministeriet i alt 225,8 mio. kr. svarende til apportindskudsværdien på 233,9 mio. kr. fratrukket salgskostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 8,1 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet. Betalingen består dels af et kontant vederlag på 202,3 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg A/S til en værdi af 23,5 mio. kr.

De nye aktier har en nominel værdi på 0,6 mio. kr. og en overkurs på 22,9 mio. kr. Forholdet mellem den nominelle udvidelse af aktiekapitalen og overkursen er fastsat ud fra selskabets egenkapital og nominelle aktiekapital pr. 31. december 2016. Den samlede aktiekapital i Statens Ejendomssalg A/S vil efter aktieudvidelsen udgøre 41,0 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 indskyder overtager Statens Ejendomssalg A/S det driftsmæssige ansvar for de 5 ejendomme den 1. juli 2017. 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 den indskydende part.

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)	386,7 mio. kr.
58. Værdipapirer, tilgange	23,5 mio. kr.
	Indtægt
52. Afhænd. af mat. anlægsaktiver udenfor reform (kun budget)	225,8 mio. kr.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 225,8 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 233,9 mio. kr. fratrukket salgsmkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 8,1 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet.

Finansministeriets samlede indtægt på 225,8 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S består dels af et kontant vederlag på 202,3 mio. kr. og dels af nye aktier i selskabet til en værdi af 23,5 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 386,7 mio. kr. svarende til de indskudte ejendommers bogførte værdier i statsregnskabet til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet v/Bygningsstyrelsen, der indskyder ejendommene.

§ 28. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet v/Bygningsstyrelsen modtager i alt 386,7 mio. kr. fra Finansministeriet, svarende til de indskudte ejendommers bogførte værdier i statsregnskabet, på § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedr. uddannelses- og forskningsbygninger. Hele indtægten på 386,7 mio. kr. anvendes til at nedbringe den langfristede gæld i ejendomsvirksomheden.

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

- 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 juli 2017.
- 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 SKAT eller gennemført offentligt udbud.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at staten indskyder 5 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 233,9 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S, således at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2017 opføres følgende:

	Udgift	Indtægt
§ 07.15.06. Statens Ejendomssalg A/S	410,2 mio. kr.	225,8 mio. kr.

København, den 19. juni 2017

KRISTIAN JENSEN

/ Rasmus Lønborg

Til Finansudvalget.