

Deloitte Financial Advisory

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Notat

Totaløkonomi og Fase 2-huset i Slagelse som OPP

Deloitte Financial Advisory har udarbejdet nærværende notat og analyse for Region Sjælland på baggrund af ønsket om redegørelse for nedenstående spørgsmål 12, fra *Spørgsmål vedr. sygehusbyggerier (Dok: 198200)*:

”Ministeren bedes redegøre for totaløkonomien i hvert enkelte af de 3 OPP-projekter i relation til sygehusbyggerierne Region Midtjylland, Region Syddanmark og Region Sjælland, som PKA har vundet udbuddet af. Til sammenligning bedes ministeren over for hver af de 3 OPP-projekter opstille en business case med regionen som bygherre af en totalentreprise. Ministeren bedes i sit svar oplyse, hvilke forudsætninger der er anvendt i beregningen af totaløkonomien, for så vidt angår:

- *Risikotillæg*
- *Effektiviseringsgevinster*
- *Diskontering af betalingsstrømmen*
- *Realrenten til diskontering*

Ministeren bedes endvidere oplyse summen af den samlede betalingsstrøm i både de 3 OPP-projekter og i de offentlige totalentrepriser, når betalingerne ikke diskonteres. ”

På baggrund af den opstillede business case er besvarelsen af de enkelte spørgsmål opsummeret i nedenstående tabel. Forudsætningerne bag den opstillede business case er uddybet i de efterfølgende afsnit.

DKK		
Nutidsværdi, OPP	mio.kr.	372
Nutidsværdi, totalentreprise	mio.kr.	404
Ikke-diskonterede betalingsstrømme, OPP, inkl. udnyttelse af gensidig salgs/købsret	mio.kr.	807
Ikke-diskonterede betalingsstrømme, OPP, ekskl. udnyttelse af gensidig salgs/købsret	mio.kr.	543
Ikke-diskonterede betalingsstrømme, totalentreprise	mio.kr.	434
Risikotillæg til anlægssum, totalentreprise	pct.	4,0%
Effektiviseringsgevinster	pct.	0,0%
Realrenten til diskontering (Finansministeriet samfundsøkonomiske diskonteringsrente)	pct.	4,0%
Inflation	pct.	1,5%
Nominal rente til diskontering	pct.	5,6%

Kilde: Deloitte-analyse

Note: Det bemærkes, at det ikke er et retvisende beslutningsgrundlag eller korrekt at sammenligne fremadrettede betalingsstrømme, som er behæftet med usikkerhed, uden at tilbagediskontere disse

Baggrund

Region Sjælland har indgået en OPP kontrakt med MTH/DEAS omhandlende en hospitalsbygning tegnet i 3 plan med faciliteter i form af fødestuer, gynækologi & obstetrik samt i alt 140 sengepladser til sygehusets øvrige funktioner. Projektet er finansieret af PKA, Sampension, PensionDanmark og Industriens Pension.

Der er foretaget en totaløkonomisk vurdering af OPP-løsningen i 2014 forud for gennemførslen af udbudsforretningen med sigte på at efterleve kravene i budgetvejledningen 2014 og OPP-bekendtgørelsen. Den totaløkonomiske vurdering viste i 2014, at OPP-løsningen ville være i størrelsesordenen ca. 10 mio. kr. dyrere end referenceprojektet. Denne beregning blev foretaget uden at korrigere for den reducerede risiko for Region Sjælland i OPP-scenariet. Endvidere inkluderede beregningen Region Sjællands renteindtægt som følge af rentetilskrivning på det deponerede beløb jf. lånebekendtgørelsens regler herom. Denne totaløkonomiske vurdering er opdateret i nærværende notat i form af anvendelse af kontraktværdierne samt ved anvendelse af de siden 2014 ændrede forventninger til det fremtidige inflationsniveau.

Den totaløkonomiske vurdering er udarbejdet ved at sammenholde nutidsværdien af Region Sjællands betalinger i OPP-scenariet med nutidsværdien af en teoretisk opstillet totalentreprise med samme funktionskrav. Det skal understreges, at beregningen af referenceprojektet som totalentreprise, hvor Region Sjælland er bygherre, i sagens natur har hypotetisk karakter.

Kvantificering af totaløkonomi

Jf. analyse om ”Økonomisk fordelagtighed ved offentlig-private partnerskaber” udarbejdet af en tværministeriel arbejdsgruppe bestående af Finansministeriet, Økonomi- og Indenrigsministeriet, Transportministeriet, Klima-, Energi- og Bygningsministeriet samt Erhvervs- og Vækstministeriet i 2015, fremgår det, at prisen på offentlig og privat finansiering (i dette tilfælde forskellen på prisen mellem at Region Sjælland er bygherre og OPP-projektet) ikke kan sammenlignes retvisende uden, at der foretages en korrektion for risici. Dette betyder med andre ord, at der skal tages højde for de risici,

som flyttes over til investor ved OPP-scenariet, for således at kunne sammenligne de to scenarier retvisende.

I referenceprojekt tillægges der derfor 4 pct. til anlægssummen for at tage højde for, at Region Sjælland ved totalentreprise selv påtager sig risikoen for projektering og udførelse, herunder koordineringen mellem parterne. Tillægget er fastsat med afsæt i Region Sjællands erfaringer med gennemførelse af totalentrepriser. Risikotillægget ved Region Sjællands hospitalsprojekt i Køge var ligeledes fastsat til 4 pct. Det bemærkes i den forbindelse at risikotillægget ved andre OPP-projekter godkendt af Finansudvalget er 5-12%, hvorfor risikotillægget er konservativt fastsat. I driftsfasen er der ikke indregnet et risikotillæg. Dette skyldes, at driftsopgaven for OPP-leverandøren udelukkende indeholder udvendig drift og vedligehold.

Nutidsværdiberegningen af de fremtidige betalinger, som indgår i henholdsvis OPP-løsningen og i det teoretisk opstillede totalentreprise-scenarium, fremgår nedenfor. Beregningen er udarbejdet ved tilbagediskontering af alle betalinger i den 20-årige kontraktperiode ved den af Finansministeriet fastsatte samfundsøkonomiske diskonteringsrente på 4%, justeret for inflation på 1,5% jf. forventningerne til den langsigtede inflationsforventninger. Betalingerne inkluderer prisen på salgs-/købsretten ved udløb af driftsperioden, idet det antages, at Region Sjælland udnytter denne.

Forskellen i nutidsværdien af den tilbudte OPP-løsning og den teoretisk beregnede totalentreprise over den 20-årige kontraktperiode udgør således ca. 31 mio. kr., svarende til en årlig merudgift på ca. 1,6 mio.kr. i totalentreprise-scenariet.

Nutidsværdien pr. 31.12. 2015 af pengestrømme i hele kontraktperioden:

Den tilbudte OPP-løsning	372 mio.kr.
Teoretisk beregnet totalentreprise	404 mio.kr.

Summen af den samlede betalingsstrøm i den offentlige totalentreprise, når betalingerne ikke diskonteres er 434 mio.kr. Ligeledes summer betalingerne i OPP-projektet til 807 mio.kr. inkl. prisen på udnyttelse optionen på salgs-/købsretten og 543 mio.kr. ekskl. prisen på optionen på salgs/købsretten. Det bemærkes i denne sammenhæng, at det ikke er meningsfyldt at sammenligne fremadrettede betalingsstrømme, som er behæftet med usikkerhed, uden at tilbagediskontere disse.

Nedenfor opsummeres forudsætningerne anvendt i de totaløkonomiske beregninger:

DKK 2018-priser		
Anlægssum	t.kr.	400.000
Tilbagekøbssum	t.kr.	264.000
Risikotillæg til anlægssum, totalentreprise	t.kr.	4%
Årlig drift og vedligehold, totalentreprise	t.kr.	767
Årlig rådighedsbetaling, OPP	t.kr.	23.491

Kilde: Deloitte-analyse

Det gøres opmærksom på, at der i OPP-løsningen og den teoretisk beregnede totalentreprise er betydelige forskelle i, hvornår pengestrømmene falder. I OPP-løsningen falder en større del af pengestrømmene mod slutningen af kontraktperioden, blandt andet som følge af antagelsen om at optionen ift. tilbagekøbet efter kontraktudløb udnyttes og fraværet af den initiale anlægsinvestering. Rentefølsomheden i OPP-projektet er derfor højere end i den teoretisk beregnede totalentreprise, hvilket betyder, at resultatet af sammenligningen afhænger af den valgte diskonteringsrente. Som det fremgår af nedenstående tabel, er OPP-løsningen således fordelagtig ved den anvendte diskonteringsrente på 5,6%. Denne diskonteringsrente er baseret på den samfundsøkonomiske diskonteringsrente fastsat af Finansministeriet (realrente) på 4,0% justeret for inflationen, som er antaget at være 1,5%. Dette er ligeledes tilfældet, hvis der vælges et højere renteniveau til tilbagediskontering, hvorimod referenceprojektet er mere fordelagtig ved en lavere diskonteringsrente. Diskonteringsrenten har således direkte indvirkning på, hvilket projekt der fremstår mest fordelagtigt.

Den samfundsøkonomiske diskonteringsrente er fastsat i Finansministeriets vejledning i samfundsøkonomiske vurderinger af store bygge- og anlægsprojekter, og anvendes til at opgøre fremtidige fordele og ulemper i nutidskroner. Dermed er realrenten bestemmende for, hvordan fremtiden vægtes i forhold til nutiden.

Nutidsværdi ved forskellige diskonteringsrenter

Diskonteringsrente (nominel)	OPP-projekt mio.kr.	Reference-projekt mio.kr.	Difference mio.kr.
4,1%	451	411	(40)
5,6%	372	404	31
7,1%	311	397	86

Kilde: Deloitte-analyse

Øvrige overvejelser

Region Sjælland bør ved sammenligning af et OPP-projekt med en traditionel totalentreprise tage højde for omkostningen ved kapital (den såkaldte alternativ omkostning). Når OPP-løsningen anvendes, bliver pengene i regionernes kasse i starten af perioden og kan dermed anvendes til andre formål. Dette har en værdi, når der sammenlignes med totalentreprise. Der er ikke taget højde for alternativomkostningen i dette eksempel, idet spørgsmålene til ministeren ikke berører dette, samt fordi den kortsigtede rente er omkring 0% (modsat det tidspunkt hvor beslutningsgrundlaget for projektet blev udarbejdet). For en god ordens skyld gøres der dog opmærksom på, at en sammenligning mellem OPP og

totalentreprise som beslutningsgrundlag for igangsættelse af en udbudsforretning bør tage højde for kapitalens alternativomkostning.

København, den 27. oktober 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Rikke Beckmann Danielsen
Director