



Afgjort den 26. juni 2025

275

Finansministeriet. København, den 11. juni 2025.

- a. Finansministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til, at staten indskyder ni ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 55,3 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 53,2 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 55,3 mio. kr. fratrukket samlede salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 2,1 mio. kr., som Statens Ejendomssalg A/S har afholdt i forbindelse med indskuddet.

Finansministeriets samlede indtægt på 53,2 mio. kr. består dels af et kontant vederlag på 25,7 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg A/S til en værdi af 27,5 mio. kr.

Finansministeriet overfører 17,2 mio. kr. til Ministeriet for Grøn Trepert v/Naturstyrelsen, 0,8 mio. kr. til Transportministeriet v/Vejdirektoratet og 78,3 mio. kr. til Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen.

Overførslen til Transportministeriet v/Vejdirektoratet og Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen svarer til den bogførte værdi af de indskudte ejendomme. Overførslen til Ministeriet for Grøn Trepert v/Naturstyrelsen svarer til en vurderet markedspris (den skønnede udbudspris) for de indskudte ejendomme.

Af hensyn til Statens Ejendomssalg A/S' videre salgsindsats er de enkelte ejendommers apportindskudsværdier, bogførte værdier og skønnede udbudspriser udspecificeret i vedlagte, fortrolige bilag. Fortroligheden ophæves d. 1. juli 2030.

- 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.

§ 27. Ministeriet for Grøn Trepert v/Naturstyrelsen

Naturstyrelsen ønsker at afhænde to ejendomme:

1. Bromosevej 2, 3520 Farum. Bolig med have. Apportindskudsværdien er baseret på under middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter og bygninger/tilstand, middel grund, anvendelse/indretning samt udviklingsmuligheder.

2. Store Valbyvej 114-116. Stuehus, driftsbygninger og ekstra selvstændig bolig med have. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter og grund, middel bygninger/tilstand og udviklingsmuligheder samt under middel anvendelse/indretning.

Ejendom nr. 1 indskydes fra § 27.31.01. Naturstyrelsen (*Statsvirksomhed*). Ejendom nr. 2 indskydes fra § 27.31.04. Arealforvaltning mv. (*Anlægsbev.*).

§ 28. Transportministeriet v/Vejdirektoratet

Vejdirektoratet ønsker at afhænde én ejendom:

3. Omfartsvejen 47A, 4300 Holbæk. Kontor / lager / udhus. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, samt middel beliggenhed ift. by og kvarter, grund, bygninger/tilstand, anvendelse/indretning og udviklingsmuligheder.

Ejendom nr. 3 indskydes fra § 28.21.10. Vejdirektoratet (*Statsvirksomhed*).

§ 28. Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen ønsker at afhænde seks ejendomme:

4. Gammelting 1, 6100 Haderslev. Kontor / lager. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
5. Overgade 60, 5000 Odense C. Kontor / lager / parkering. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
6. Overgade 64, 5000 Odense C. Kontor / lager / parkering. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
7. Overgade 66, 5000 Odense C. Kontor / lager / parkering. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
8. Stationsager 1, 2690 Karlslunde. Kontor / lager / parkering. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, grund og bygninger/tilstand, middel anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
9. Toldbuen 1, 4700 Næstved. Kontor. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, middel grund, bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.

Ejendom nr. 4-9 indskydes fra § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*).

Det bemærkes, at der for nogle af de ni ejendomme er en betydelig afvigelse mellem apportindskudsværdierne og de bogførte værdier i statsregnskabet samt mellem apportindskudsværdierne og de skønnede udbudspriser. Det kan primært tilskrives, at apportindskudsværdier, bogførte værdier og skønnede udbudspriser er forbundet med forskellige vurderingstemaer.

Statens Ejendomssalg A/S' betaling for indskuddet

Revisionsfirmaet EY har i forbindelse med det påtænkte apportindskud og den påtænkte aktieudvidelse 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 55,3 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 0,7 mio. kr. og salgsomkostninger på 1,4 mio. kr. De samlede salgsomkostninger for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet beløber sig dermed til i alt 2,1 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S betaler Finansministeriet i alt 53,2 mio. kr. svarende til apportindskudsværdien på 55,3 mio. kr. fratrukket samlede salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 2,1 mio. kr., som Statens Ejendomssalg A/S har afholdt i forbindelse med indskuddet. Betalingen består dels af et kontant vederlag på 25,7 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg A/S til en værdi af 27,5 mio. kr.

De nye aktier har en nominel værdi på 2,0 mio. kr. og en overkurs på 25,5 mio. kr. Forholdet mellem den nominelle udvidelse af aktiekapitalen og overkursen er fastsat ud fra selskabets egenkapital og nominelle aktiekapital. Den samlede nominelle aktiekapital i Statens Ejendomssalg A/S vil efter den nominelle aktieudvidelse udgøre 77,1 mio. kr.

Såfremt Finansudvalget tiltræder nærværende aktstykke vil en konsekvens af indskuddet være, at der skal ske ændringer i vedtægterne for Statens Ejendomssalg A/S. Selskabets bestyrelse har besluttet at indstille til generalforsamlingen, at indskuddet vedtages under de beskrevne forudsætninger, herunder udvidelse af den nominelle aktiekapital. Indskud, kapitaludvidelser og vedtægtsændringer vil dermed kunne endeligt vedtages på en efterfølgende generalforsamling i Statens Ejendomssalg A/S, som forventes afholdt umiddelbart efter aktstykkets tiltrædelse. Selskabet udbetaler det kontante vederlag til staten senest otte hverdage efter generalforsamlingens endelige godkendelse af indskuddet.

Indeståelser

Efter aftale med de indskydende institutioner overtager Statens Ejendomssalg A/S, med forbehold for Finansudvalgets godkendelse, det driftsmæssige ansvar for ovenstående ejendomme d. 1. juli 2025. 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 tilbagekøbes 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)	96,3 mio. kr.

58.	Værdipapirer, tilgange	27,5 mio. kr.
		Indtægt
52.	Afhændelse af anlægsaktiver uden for omkostningsreform	53,2 mio. kr.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 53,2 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 55,3 mio. kr. fratrukket samlede salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 2,1 mio. kr., som Statens Ejendomssalg A/S har afholdt i forbindelse med indskuddet.

Finansministeriets samlede indtægt på 53,2 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S består dels af et kontant vederlag på 25,7 mio. kr. og dels af nye aktier i selskabet til en værdi af 27,5 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 96,3 mio. kr. til de indskydende institutioner fordelt på 17,2 mio. kr. til Ministeriet for Grøn Trepert v/Naturstyrelsen, 0,8 mio. kr. til Transportministeriet v/Vejdirektoratet og 78,3 mio. kr. til Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen.

§ 27. Ministeriet for Grøn Trepert v/Naturstyrelsen

Ministeriet for Grøn Trepert v/Naturstyrelsen modtager i alt 1,9 mio. kr. fra Finansministeriet under § 27.31.01. *Naturstyrelsen (Statsvirksomhed)*, svarende til den skønnede udbudspris for den indskudte ejendom og 15,3 mio. kr. under § 27.31.04. *Arealforvaltning mv.* svarende til den skønnede udbudspris for den indskudte ejendom.

På § 27.31.01. *Naturstyrelsen* vil 0,9 mio. kr. anvendes til at nedbringe den langfristede gæld, svarende til den bogførte værdi af ejendommen, der indskydes fra § 27.31.01. *Naturstyrelsen*. 1,0 mio. kr. af provenuet på 1,9 mio. kr. indtægtsføres på § 27.31.01 *Naturstyrelsen* til at dække provenu fra salg af ejendomme, der indgår i Naturstyrelsens budgetterede indtægtsbevilling på statsvirksomheden.

De 15,3 mio. kr. tilføres § 27.31.04 *Arealforvaltning mv.*, som har udgiftsbaserede bevillinger og dermed ingen langfristet gæld, som skal nedbringes. Salget vedrører ejendomme, som er fulgt med i erhvervelser til statslig skovrejsning. De 15,3 mio. kr. vil gå til skovrejsning. Der er etableret hjemmel i den særlige bevillingsbestemmelse vedr. budgetvejledningens pkt. 2.8.2 under § 27.31.04. *Arealforvaltning mv.* (Anlægsbev.) på finansloven for 2025 til at optage indtægter fra sådanne salg og afholde udgifter svarende til merindtægter.

§ 28. Transportministeriet v/Vejdirektoratet

Transportministeriet v/Vejdirektoratet modtager i alt 0,8 mio. kr. fra Finansministeriet under § 28.21.10. *Vejdirektoratet (Statsvirksomhed)*, svarende til den indskudte ejendoms bogførte værdi i statsregnskabet. Hovedkonto § 28.21.10. Vejdirektoratet har omkostningsbaserede bevillinger, og indtægterne har derfor ingen direkte bevillingsmæssig konsekvens. Indtægterne vil blive anvendt til at nedbringe den langfristede gæld.

§ 28. Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen

Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen modtager i alt 78,3 mio. kr. fra Finansministeriet, svarende til den bogførte værdi under § 28.72.01. *Ejendomsvirksomhed* vedr. kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*).

Under hovedkonto § 28.72.01. *Ejendomsvirksomhed* vedr. kontorbygninger mv. modtager Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen 78,3 mio. kr. Heraf udgøres 74,5 mio. kr. af anskaffelsessummen

for ejendommene, mens 3,8 mio. kr. udgøres af (netto)opskrivninger. For de indskudte kontorejendomme skal et beløb svarende til ejendommenes anskaffelsessum på 74,5 mio. kr. anvendes til at nedbringe den langfristede gæld på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. Differencen mellem anskaffelsessummen (74,5 mio. kr.) og den modtagne bogførte værdi (78,3 mio. kr.) på 3,8 mio. kr. består af opskrivninger på de indskudte ejendomme på i alt 3,8 mio. kr. Opskrivningerne driftsføres på hovedkontoen og modsvares af bevillingsjusteringer på 3,8 mio. kr., jf. nedenfor. Differencen mellem anskaffelsessummen og den modtagne bogførte værdi optages således i ejendomsvirksomheden, og ejendomsvirksomhedens overskuds krav opjusteres tilsvarende. Netto-udgiften påvirker dermed ikke ejendomsvirksomhedens resultat.

§ 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed)

10.	Almindelig virksomhed	Indtægt
21.	Andre ordinære driftsindtægter	3,8 mio. kr.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget med henblik på, at ejendommene kan indskydes i selskabet på en generalforsamling i juni 2025.
- 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 ni ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 55,3 mio. kr., som fratrasket samlede salgsomkostninger på 2,1 mio. kr. udgør en indtægt på 53,2 mio. kr., således at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2025 opføres følgende:

		Udgift	Indtægt
§ 07.15.06.	Statens Ejendomssalg A/S	123,8 mio	53,2 mio. kr.
§ 28.72.01.	Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.		3,8 mio. kr.

København, den 11. juni 2025

NICOLAI WAMMEN

/ Rasmus Thusgaard

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af et flertal i Finansudvalget den 26-06-2025 (udvalget med undtagelse af Enhedslistens medlem, der stemte imod aktstykket)