



Notat

12. september 2018

Statens Ejendomssalg A/S' portefølje, provenuer og bidrag til finansiering af energiaftalen

Statens Ejendomssalg A/S (Freja) har til formål at videresælge faste ejendomme fra den danske stat, regionerne og statslige selskaber til tredjepart med størst mulig provenu. Staten og regionerne indskyder ejendomme, der ikke længere finder anvendelse, i Freja, hvorefter ejendommene videresælges, typisk efter en udviklings- og salgsindsats.

Ved at samordne og effektivisere salget af statslige og visse regionale ejendomme samt ved at specialisere sig i salg og udvikling af ejendomme har Freja bedre mulighed for at skabe værdiforøgelse end de enkelte statslige institutioner og regioner. Freja blev etableret i 1997 og fik i 2012 mulighed for at sælge nedlagte sygehusejendomme for regionerne.

Freja er et aktieselskab med staten som eneejer, så merværdien af udviklings- og salgsindsatsen for de statslige ejendomme tilfalder staten. Finansministeriet har ressortansvar for ejerskabet med selskabet. Ved Frejas salg af regionernes nedlagte sygehuse gælder, at statens risiko holdes på et minimum.

Finansministeriets indtægter og udgifter i forbindelse med indskud af statens faste ejendomme i Freja optages under § 07.15.06. Statens Ejendomssalg A/S.

Frejas nuværende ejendomsportefølje

Ved halvårsrapporten for 2018 (seneste opgørelse af finansielle nøgletal) bestod Frejas ejendomsportefølje af 46 ejendomme til en samlet bogført værdi på 643,4 mio. kr.

De enkelte ejendomme i porteføljen fremgår af vedlagte bilag.

Frasalg og provenuer

Freja har i de to første kvartaler af 2018 gennemført i alt 18 endelige handler med en samlet avance på 873,5 mio. kr. samt 13 handler på betingede vilkår, som ikke er indtægtsført. Avancen opgøres som salgsprisen fratrukket dels købsprisen (betalt til staten ved indskud) og dels udviklings- og salgsomkostninger. Resultatet i 1. halvår 2018 var på 662,4 mio. kr. efter skat, hvilket er det største halvårsresultat siden Frejas etablering i 1997.

De enkelte handler i 2018 fremgår af vedlagte bilag.

Frasalg, avancer og resultater efter skat i perioden 2013-2017 fremgår af tabel 1.

Tabel 1
Frejas frasalg, avancer og resultater efter skat i perioden 2013-2017

Mio. kr.	2013	2014	2015	2016	2017
Frasalg (antal)	35	34	38	24	25
Avance ved salg	88	437	299	612	323
Resultat efter skat	44	299	202	457	247
Udbytter til staten for regnskabsåret	100	300	400	400	600

Anm.: Udbytter for ét regnskabsår udbetales i det efterfølgende finansår. Fx blev udbyttet for regnskabsåret 2014 på 300 mio. kr. udbetalt til staten som enejer i finansåret 2015.

Kilde: Frejas årsrapporter.

Eventuelle udbytter fra Freja fastlægges i forbindelse med de årlige generalforsamlinger og udbetales derefter til staten som enejer. Statens indtægter fra udbytter optages under § 07.15.01. Udbytte fra statslige selskaber. Løbende udbytter fra statslige selskaber indregnes i de offentlige indtægter fra renter og udbytter og bidrager dermed positivt til den offentlige saldo.

Bidrag til finansiering af energiaftalen

Det blev med Energiaftale af 29. juni 2018 (regeringen, S, DF, EL, ALT, RV, SF) aftalt, at der udarbejdes en ny udbyttepolitik for Freja. Den nye udbyttepolitik indebærer, at Freja har som målsætning at udlodde et årligt udbytte i størrelsesordenen 500 mio. kr. til staten som enejer. Udbyttepolitikken tager afsæt i de nuværende økonomiske udsigter for selskabet. Udbyttepolitikken tager endvidere afsæt i, at kapitalstrukturen i selskabet er robust med en høj soliditetsgrad. Selskabet har de senere år udloddet betydelige udbytter til staten som enejer (jf. ovenfor) og har samtidig haft et relativt højt likviditetsniveau. Den nye udbyttepolitik hviler på en fælles ambition hos selskabet og staten om at understøtte en fortsat høj og langsigtet værdiskabelse i selskabet.

Den nye udbyttepolitik for Freja indebærer et forventet merudbytte til staten på 100 mio. kr. årligt fra 2020 set i forhold til skønnet for forventede udbytter under den hidtidige udbyttepolitik, jf. tabel 2. Merprovenuet medgår til finansiering af energiaftalen.

Tabel 2
Merudbytter som følge af ny udbyttepolitik for Freja

Mio. kr. (2018-priser)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Skøn for udbytter på FL18	300	400	500	300	300	300	300	-
Skøn for udbytter per juni 2018 (hidtidige udbyttepolitik)	-	400	400	600	600	400	400	400
Skøn for udbytter per juni 2018 (ny udbyttepolitik)	-	-	-	-	600	500	500	500
Merudbytter ved ny udbyttepolitik ift. skøn for udbytter per juni 2018 (hidtidige udbyttepolitik)	-	-	-	-	-	100	100	100

Den nye udbyttepolitik er som udgangspunkt varig, men udbyttepolitikken revurderes senest ved udgangen af 2023.

Finansieringsbidraget fra den nye udbyttepolitik for Freja fremgår af tabel 3.

Tabel 3
Provenumæssige konsekvenser sfa. ny udbyttepolitik for Freja

<i>Mio. kr. (2018-priser)</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Provenuvirkning	25	50	50	75	100	100	100	100

Anm.: I opgørelsen af den strukturelle saldo udglattes udbytteindtægterne via et 7-års glidende gennemsnit i de år, der er omfattet af udgiftslofter (2018-2021 på tidspunktet for indgåelsen af energiaftalen).

Kilde: Energiaftalen (2018)