



118

Finansministeriet. København, den 24. januar 2024.

- a. Finansministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til, at staten indskyder 19 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 163,8 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 157,4 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 163,8 mio. kr. fratrukket salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 6,3 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet.

Finansministeriets samlede indtægt på 157,4 mio. kr. består dels af et kontant vederlag på 75,9 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg A/S til en værdi af 81,5 mio. kr.

Finansministeriet overfører 2,5 mio. kr. til Justitsministeriet v/Kriminalforsorgen, 2,2 mio. kr. til Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, 33,0 mio. kr. til Miljøministeriet v/Naturstyrelsen, 0,1 mio. kr. til Transportministeriet v/Banedanmark, 572,8 mio. kr. til Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen og 1,1 mio. kr. til Transportministeriet v/Vejdirektoratet.

Finansministeriets overførsel til Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse og Miljøministeriet v/Naturstyrelsen svarer til en vurderet markedspris (den skønnede udbudspris) for de indskudte ejendomme, jf. akt. 89 af 14. marts 2019. Overførslen til de øvrige indskydere svarer til den bogførte værdi af de indskudte ejendomme.

Af hensyn til Statens Ejendomssalg A/S' videre salgsindsats er de enkelte ejendommers apportindskudsværdier, bogførte værdier og markedsværdier udspecificeret i vedlagte, fortrolige bilag. Fortroligheden ophæves 1. januar 2029.

- 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.

§ 11. Justitsministeriet v/Kriminalforsorgen

Kriminalforsorgen ønsker at afhænde to ejendomme:

1. Blegdammen 3, 4300 Holbæk. Kontor. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune og by samt middel beliggenhed ift. kvarter, grund, bygninger/tilstand/og anvendelse/indretning samt gode udviklingsmuligheder.

2. Sindalsvej 40, 9981 Jerup. Skovareal. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, grund samt under middel udviklingsmuligheder.

Ejendom nr. 1-2 indskydes fra § 11.31.01. Kriminalforsorgen (Driftsbev.).

§ 12. Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse ønsker at afhænde tre ejendomme:

3. Ladegårdvej 8, 6500 Vojens. Bolig. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, grund og anvendelse/indretning samt middel/under middel bygninger/tilstand samt under middel udviklingsmuligheder.
4. Skaus Vej 8, 6500 Vojens. Bolig. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune og kvarter, grund, vedligeholdelse og anvendelse/indretning samt under middel beliggenhed ift. by og udviklingsmuligheder.
5. Vedstedvej 1, 6500 Vojens. Bolig. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune og kvarter, grund, vedligeholdelse og anvendelse/indretning samt under middel beliggenhed ift. by og udviklingsmuligheder.

Ejendom nr. 3-5 indskydes fra § 12.14.03. Bygge- og anlægsarbejder (Anlægsbev.).

§ 23. Miljøministeriet v/Naturstyrelsen

Naturstyrelsen ønsker at afhænde otte ejendomme:

6. Boserupvej 125, 4000 Roskilde. Bolig. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, grund samt middel udviklingsmuligheder samt under middel bygninger/tilstand og anvendelse/indretning.
7. Dæmpegårdsvej 26-28, 3450 Allerød. Bolig. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, grund og udviklingsmuligheder samt under middel bygninger/tilstand og anvendelse/indretning.
8. Egetoftevej 4, 6400 Sønderborg. Undervisning/forskning. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kvarter og grund samt middel beliggenhed ift. kommune og by og anvendelse/indretning samt middel/under middel bygninger/tilstand samt under middel udviklingsmuligheder.
9. Folehavevej 70b, 2960 Rungsted Kyst. Bolig. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter og grund samt middel bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
10. Hørupvej 7, 3550 Slangerup. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, grund, bygninger/tilstand, anvendelse/indretning og udviklingsmuligheder.
11. Langebjergvej 6A-6B, 3330 Gørløse. Landejendom. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter, grund, bygninger/tilstand, anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
12. Løvevej 22, 8654 Bryrup. Bolig. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kvarter og grund samt middel beliggenhed ift. kommune og by, bygninger/tilstand og anvendelse/indretning samt under middel udviklingsmuligheder.
13. Nybyvej 51, Tåderup, 4800 Nykøbing F. Bolig. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter og grund samt under middel bygninger/tilstand, anvendelse/indretning og udviklingsmuligheder.

Ejendom nr. 6-9 samt 12-13 indskydes fra § 23.31.01. Naturstyrelsen (Statsvirksomhed), mens ejendom 10 og 11 indskydes fra § 23.31.04. Arealforvaltning mv. (Anlægsbev.).

§ 28. Transportministeriet v/Banedanmark

Banedanmark ønsker at afhænde én ejendom:

14. Carsten Niebuhrs Gade 22, 1577 København V. Grund. Apportindskudsværdien er baseret på middel beliggenhed ift. kommune, by og kvarter samt under middel grund, anvendelse/indretning og udviklingsmuligheder.

Ejendom nr. 14 indskydes fra § 28.63.02. Banedanmark – puljeprojekter (Anlægsbev.)

§ 28. Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen ønsker at afhænde fire ejendomme:

15. J. B. Winsløvs Vej 17B, 5000 Odense C. Undervisning. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune og kvarter og grund samt middel beliggenhed ift. by, bygninger/tilstand, anvendelse/indretning og udviklingsmuligheder.
16. J. B. Winsløvs Vej 9a, 5000 Odense C. Undervisning. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune og kvarter og grund samt middel beliggenhed ift. by, bygninger/tilstand, anvendelse/indretning og udviklingsmuligheder.
17. Studiestræde 6, 1455 København K, BBR bygn. 3. Kontor/undervisning. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter og middel ift. bygninger/tilstand, middel/under middel udviklingsmuligheder samt under middel grund og anvendelse/indretning.
18. Vejlsøvej 25, 8600 Silkeborg. Kontor/undervisning. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. kommune, by og kvarter og grund samt middel bygninger/tilstand, anvendelse/indretning og udviklingsmuligheder.

Ejendom nr. 15-18 indskydes fra § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger (Statsvirksomhed).

§ 28. Transportministeriet v/Vejdirektoratet

Vejdirektoratet ønsker at afhænde én ejendom:

19. Klarupvej 96, 9270 Klarup. Lager. Apportindskudsværdien er baseret på god beliggenhed ift. by og kvartet og udviklingsmuligheder samt middel beliggenhed ift. kommune, grund og anvendelse/indretning samt under middel vedligeholdelse.

Ejendom nr. 19 indskydes fra § 28.21.10. Vejdirektoratet (Driftsbev.).

Det bemærkes, at der for en stor del af de 19 ejendomme er en betydelig afvigelse mellem apportindskudsværdierne, de bogførte værdier i statsregnskabet og de vurderede markedsværdier. Det kan primært tilskrives, at apportindskudsværdier, bogførte værdier og de markedsmæssige værdier 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 163,8 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S overtager alle restancer, som er stiftet i forbindelse med indskudde-
ne. Der afholdes tinglysningsafgifter samt omkostninger til rådgivere mv. på 2,2 mio. kr. og salgsom-
kostninger på 4,1 mio. kr. De samlede forpligtelser for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med
indskuddet beløber sig til i alt 6,3 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S betaler Finansministeriet i alt 157,4 mio. kr. svarende til apportindskud-
sværdien på 163,8 mio. kr. fratrukket salgsomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for
i alt 6,3 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet. Betalin-
gen består dels af et kontant vederlag på 75,9 mio. kr. og dels af nye aktier i Statens Ejendomssalg
A/S til en værdi af 81,5 mio. kr. Det skyldes alene afrundinger, at 157,4 mio. kr. og 6,3 mio. kr. ikke
summerer til 163,8 mio. kr.

De nye aktier har en nominel værdi på 5,1 mio. kr. og en overkurs på 76,4 mio. kr. Forholdet mel-
lem 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 66,8 mio. kr.

Selskabet udbetaler det kontante vederlag til staten senest otte hverdage efter generalforsamlingens
endelige godkendelse af indskuddet. Såfremt Finansudvalget tiltræder nærværende aktstykke, vil
generalforsamlingen blive afholdt umiddelbart herefter.

Som en konsekvens af indskuddet, herunder den nominelle udvidelse 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, som
forventes afholdt umiddelbart efter aktstykkets tiltrædelse.

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. marts
2024. 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 Ejen-
domssalg 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)	611,7 mio. kr.
58. Værdipapirer, tilgange	81,5 mio. kr.

	Indtægt
52. Afhændelse af anlægsaktiver uden for omkostningsreform	157,4 mio. kr.

Finansministeriet modtager på statens vegne en samlet indtægt på 157,4 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S svarende til apportindskudsværdien på 163,8 mio. kr. fratrukket salgskomkostninger (tinglysningsafgift, mæglerudgifter mv.) for i alt 6,3 mio. kr., som afholdes af Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet. Det skyldes alene afrundinger, at 157,4 mio. kr. og 6,3 mio. kr. ikke summerer til 163,8 mio. kr.

Finansministeriets samlede indtægt på 157,4 mio. kr. fra Statens Ejendomssalg A/S består dels af et kontant vederlag på 75,9 mio. kr. og dels af nye aktier i selskabet til en værdi af 81,5 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 611,7 mio. kr. til de indskydende institutioner fordelt på 2,5 mio. kr. til Justitsministeriet v/Kriminalforsorgen, 2,2 mio. kr. til Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, 33,0 mio. kr. til Miljøministeriet v/Naturstyrelsen, 0,1 mio. kr. til Transportministeriet v/Banedanmark, 572,8 mio. kr. til Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen og 1,1 mio. kr. til Transportministeriet v/Vejdirektoratet.

§ 11. Justitsministeriet v/Kriminalforsorgen

Justitsministeriet v/Kriminalforsorgen modtager i alt 2,5 mio. kr. fra Finansministeriet under § 11.31.01.10. Almindelig virksomhed i forbindelse med indskud af Kriminalforsorgens ejendomme, svarende til de indskudte ejendommers bogførte værdi i statsregnskabet. Hovedkontoen har omkostningsbaserede bevillinger, og indtægterne har derfor ingen direkte bevillingsmæssig konsekvens. Indtægterne vil blive anvendt til at nedbringe den langfristede gæld.

§ 12. Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Forsvarsministeriet v/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse modtager i alt 2,2 mio. kr. fra Finansministeriet under § 12.14.04. Provenu ved afhændelse af ejendomme, svarende til den vurderede markedspris for de indskudte ejendomme. Hovedkontoen har udgiftsbaserede bevillinger, og salgsprouvet har derfor bevillingsmæssig konsekvens. Det bemærkes, at ejendom nr. 3-5 afhændes som en del af støjkompressionsordningen for F35-flystøj fra Flyvestation Skrydstrup, og at prouvet vil blive anvendt på at dække udgifter forbundet med støjkompressionsordningen, jf. lov nr. 881 af 16. juni 2020 om udbygning og drift af Flyvestation Skrydstrup. Der er etableret hjemmel til at forhøje udgiftsbevillingen i den særlige bevillingsbestemmelse vedr. budgetvejledningens pkt. 2.8.2 under § 12.14.04. Provenu ved afhændelse af ejendomme.

§ 12.14.04. Provenu ved afhændelse af ejendomme (Anlægsbev.)

10. Provenu ved afhændelse af ejendomme	Indtægt
21. Afhændelse af anlægsaktiver uden for omkostningsreform	2,2 mio. kr.

§ 23. Miljøministeriet v/Naturstyrelsen

Miljøministeriet v/Naturstyrelsen modtager i alt 33,0 mio. kr. fra Finansministeriet, svarende til den vurderede markedspris for de indskudte ejendomme. Heraf modtager Miljøministeriet v/Naturstyrelsen 21,4 mio. kr. under § 23.31.01. Naturstyrelsen (Statsvirksomhed). De resterende 11,6 mio. kr. af den vurderede markedspris tilføres Miljøministeriet v/Naturstyrelsen under § 23.31.04 Arealforvaltning mv. (Anlægsbev.).

På hovedkonto § 23.31.01. Naturstyrelsen vil 6,3 mio. kr. af de 21,4 mio. kr. blive anvendt til at nedbringe den langfristede gæld, svarende til den bogførte værdi af ejendommene, der indskydes

fra § 23.31.01. Naturstyrelsen. 10,8 mio. kr. af provenuet på 21,4 mio. kr. indtægtsføres på § 23.31.01. Naturstyrelsen til at dække provenu fra salg af ejendomme, der indgår i Naturstyrelsens budgetterede indtægtsbevilling på statsvirksomheden § 23.31.01. Naturstyrelsen, og den resterende del af nettoprovenuet på 4,3 mio. kr. under § 23.31.01. Naturstyrelsen overføres til § 23.31.04. Arealforvaltning mv. til kloakering af kolonihaver, jf. den særlige bevillingsbestemmelse 2.2.9.2. under § 23.31.01. Naturstyrelsen.

De resterende salgsindtægter på 11,6 mio. kr. tilføres hovedkonto § 23.31.04. Arealforvaltning mv. (Anlægsbev.), som har udgiftsbaserede bevillinger og dermed ingen langfristet gæld, som skal nedbringes. Salget vedrører ejendomme, som er fulgt med i erhvervelser til statslig skovrejsning. Der er etableret hjemmel i den særlige bevillingsbestemmelse vedr. budgetvejledningens pkt. 2.8.2 under § 23.31.04. Arealforvaltning mv. (Anlægsbev.) på finansloven for 2024 til at optage indtægter fra sådanne salg og afholde udgifter svarende til merindtægter. Indtægterne har derfor ikke direkte bevillingsmæssig virkning.

§ 28. Transportministeriet v/Banedanmark

Transportministeriet v/Banedanmark modtager i alt 0,1 mio. kr. fra Finansministeriet under hovedkonto § 28.63.02. Banedanmark – puljeprojekter, svarende til de indskudte ejendommers bogførte værdier i statsregnskabet. Hovedkontoen har udgiftsbaserede bevillinger, og salgsprovenuet har derfor bevillingsmæssig konsekvens.

Der optages for ejendom nr. 14 0,1 mio. kr. tillægsbevilling for Transportministeriet v/Banedanmarks salg under hovedkonto § 28.63.02. Banedanmark – puljeprojekter.

§ 28.63.02. Banedanmark – puljeprojekter (Anlægsbev.)

70. Rådighedspuljer	Indtægt
52. Afhændelse af anlægsaktiver uden for omkostningsreform	0,1 mio. kr.

§ 28. Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen

Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen modtager i alt 572,8 mio. kr. fra Finansministeriet, svarende til de indskudte ejendommers bogførte værdier i statsregnskabet.

Under hovedkonto § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedr. uddannelses- og forskningsbygninger mv. modtager Transportministeriet v/Bygningsstyrelsen 572,8 mio. kr. Indtægterne svarende til den bogførte værdi vil blive anvendt til nedbringelse af den langfristede gæld i ejendomsvirksomheden. Indtægterne på 572,8 mio. kr. svarer til anskaffelsessummen på 572,8 mio. kr., hvormed indtægterne på ejendommene i forbindelse med indskuddet ikke indebærer en gevinst.

Indtægterne har ingen direkte bevillingsmæssig konsekvens. Bygningsstyrelsens driftsindtægter og -udgifter for de indskudte ejendomme bortfalder som følge af indskuddet, hvilket ikke har nogen direkte bevillingsmæssig konsekvens.

§ 28. Transportministeriet v/Vejdirektoratet

Transportministeriet v/Vejdirektoratet modtager i alt 1,1 mio. kr. fra Finansministeriet under § 28.21.10. Vejdirektoratet, 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.

- 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 februar 2024.
- 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 19 ejendomme til en samlet apportindskudsværdi på 163,8 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S, således at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2024 opføres følgende:

	Udgift	Indtægt
§ 07.15.06. Statens Ejendomssalg A/S	693,2 mio. kr.	157,4 mio. kr.
§ 12.14.04. Provenu ved afhændelse af ejendomme (Anlægsbev.)		2,2 mio. kr.
§ 28.63.02. Banedanmark – puljeprojekter (Anlægsbev.)		0,1 mio. kr.

København, den 24. januar 2024

NICOLAI WAMMEN

/ Anders Rendebo Jepsen

Til Finansudvalget.