



131

Finansministeriet. København, den 13. august 2013.

- a. Finansministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til:
- At Forsvarsministeriet overdrager et areal på ca. 8 ha. af den tidligere Flyvestation Værløse til Kulturministeriet til en bogført værdi på 0,3 mio. kr., og at der samtidig på helårsbasis overføres 0,8 mio. kr. til drift af arealet fra Forsvarsministeriet til Kulturministeriet.
 - At Forsvarsministeriet overdrager et areal på ca. 349 ha. af den tidligere Flyvestation Værløse til Miljøministeriet til en bogført værdi på 8,8 mio. kr., som efterfølgende nedskrives til 0 kr. i overensstemmelse med Naturstyrelsens regnskabspraksis, og at der samtidig på helårsbasis overføres 3,7 mio. kr. til drift af arealet fra Forsvarsministeriet til Miljøministeriet.
 - At staten indskyder et areal på ca. 73 ha af den tidligere Flyvestation Værløse til en bogført værdi på 2,4 mio. kr. og en apportindskudsværdi på 5 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.
 - At der indgås en aftale om ligedeling mellem Statens Ejendomssalg A/S og Furesø Kommune af evt. positivt nettoprovenu ved videresalg fra Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet erhverver i forbindelse med indskuddet i Statens Ejendomssalg A/S nye aktier i selskabet til en nominel værdi af 12.000 kr. med en overkurs på 0,5 mio. kr. Aktiekapitalen i selskabet vil efter udvidelsen udgøre 37,7 mio. kr. Ud over aktierne i selskabet modtager staten et kontant vederlag på i alt 3,9 mio. kr. Omkostningerne i forbindelse med indskuddet er anslået til 0,6 mio. kr. Disse omkostninger afholdes af Statens Ejendomssalg A/S og modregnes indskudsbetalingen til staten.

- b. Som konsekvens af forsvarsforliget 2005-2009 blev Flyvestation Værløse lukket, hvorfor Forsvaret skulle afhænde området. I forbindelse med kommunalreformen besluttede den daværende regering i 2005 at overdrage den resterende del af Flyvestation Værløse til den nye Furesø Kommune. Et fremtidigt provenu ved udvikling og videresalg af ejendomme ville tilfalde Furesø Kommune, som samtidigt skulle overtage forpligtelsen til evt. miljøoprydning.

Siden 2005 har Forsvaret og Furesø Kommune drøftet vilkår for en overdragelse af den tidligere Flyvestation Værløse. Kommunen oplyste i december 2011, at man ikke ønskede at overtage hele arealet, hvorfor overdragelsen ikke kunne gennemføres som forudsat.

På baggrund af drøftelserne med Furesø Kommune er der udarbejdet en model for afhændelse af Flyvestation Værløse, hvor ejerskabet til Flyvestationen opsplittes. Størstedelen forbliver statsligt ejet, men overdrages fra Forsvaret til henholdsvis Kulturministeriet og Miljøministeriet. Den sydlige del indskydes i Statens Ejendomssalg A/S med undtagelse af et mindre areal på 5 ha., der forbliver ejet og anvendt af Forsvaret.

Overdragelse til Kulturministeriet og Miljøministeriet

Der overdrages et areal på ca. 8 ha. fra Forsvarsministeriet til Kulturministeriet. Arealet indeholder de tidligere flyhangarer og operationslokaler, som i alt udgør en bygningsmasse på ca. 7.500 m². I henhold til Landsplandirektivet kan arealet alene anvendes til almene kulturelle formål. Arealet overdrages til den bogførte værdi på 0,3 mio. kr.

Kulturministeriet overtager alle pligter og ansvar for arealet samt tilhørende bygninger og anlæg, og der overføres et beløb til dækning af de årlige driftsudgifter, skatter og afgifter på 0,8 mio. kr. til Kulturministeriet fra Forsvarsministeriet.

Der overdrages et større sletteareal på ca. 349 ha. med start- og rullebaner fra Forsvarsministeriet til Miljøministeriet, som i alt udgør en bygningsmasse på ca. 12.500 m². I henhold til Landsplandirektivet kan arealet alene anvendes til rekreative formål. Arealet overdrages til den bogførte værdi på 8,8 mio. kr., og klassificeres fremadrettet som Infrastruktur og værdiansættes efter Naturstyrelsens regnskabspraksis til 0 kr. i statsregnskabet.

Miljøministeriet overtager alle pligter og ansvar for arealet samt tilhørende bygninger og anlæg, og der overføres et beløb til dækning af de årlige driftsudgifter, skatter og afgifter på 3,7 mio. kr. til Miljøministeriet fra Forsvarsministeriet.

En række områder på arealerne er miljøkortlagt som enten områder med mistanke om forurening eller som områder med kortlagt/kendt forurening. Forsvaret har siden 1992 afholdt udgifter til afværgeforanstaltninger for disse områder.

Udgifter til de eksisterende afværgeforanstaltninger indgår i de midler, der overføres fra Forsvaret. Udgifter til håndtering af eventuelle nye forureninger eller udgifter, som følger af krav til anden håndtering af eksisterende forureninger, som ikke følger af ændret anvendelse af arealet, dækkes af Forsvaret.

Overdragelsen sker per 1. oktober 2013.

Indskud i Statens Ejendomssalg A/S

Den sydlige del af flyvestationen på ca. 73 ha., som bl.a. kan anvendes til beboelse, indskydes i Statens Ejendomssalg A/S til en apportindskudsværdi på 5 mio. kr.

Arealet er bogført i statsregnskabet til 2,4 mio. kr.

Statens Ejendomssalg A/S overtager alle restancer, som er stiftet i forbindelse med indskuddet. Der afholdes tinglysningssafgifter samt omkostninger til rådgivere mv. på 0,5 mio. kr. og salgsomkostninger på 0,1 mio. kr. De samlede forpligtelser for Statens Ejendomssalg A/S i forbindelse med indskuddet beløber sig til i alt 0,6 mio. kr.

Således modtager staten som følge af indskuddet en samlet indtægt på 4,4 mio. kr. dels i form af aktier, dels i form af kontante vederlag. Staten modtager aktier for nominelt 12.000 kr. med en overkurs på 0,5 mio. kr. – dvs. aktier for en samlet værdi af 0,5 mio. kr. – samt et kontant vederlag på 3,9 mio. kr. Forholdet mellem den nominelle udvidelse af aktiekapitalen og overkurs er fastsat ud fra selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 og den nominelle aktiekapital samme dato. Selskabet udbetaler de kontante vederlag til staten senest 8 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 foreliggende aktstykke, vil indskud, kapitaludvidelser og vedtægtsændringer kunne endeligt vedtages på en generalforsamling i Statens Ejendomssalg A/S inden årets udgang.

Efter aftale med Forsvaret overtager Statens Ejendomssalg A/S det driftsmæssige ansvar for ejendommen den 1. oktober 2013. Ejendommen overtages i den stand, den forefindes, idet staten indestår for, at ejendommen er lovlig og opfylder alle offentligtretlige 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.

En række områder på arealerne er miljøkortlagt som enten områder med mistanke om forurening eller som områder med kortlagt/kendt forurening. For så vidt angår håndtering af forurening for det areal, der indskydes i Statens Ejendomssalg A/S gælder følgende:

1. Det påhviler Statens Ejendomssalg A/S fra overtagelsesdagen at fortsætte de af Forsvaret påbegyndte afværgeforanstaltninger. Alle omkostninger vedrørende de allerede påbegyndte afværgeforanstaltninger betales fra Statens Ejendomssalg A/S' overtagelse af ejendommen af Statens Ejendomssalg A/S. Det er af Forsvaret oplyst, at de årlige omkostninger hertil beløber sig til ca. 1,3 mio. kr. ekskl. moms.
2. Statens Ejendomssalg A/S skal i forbindelse med planlægningen af den fremtidige anvendelse og bebyggelsesstruktur på ejendommen i videst muligt omfang undgå at placere miljøfølsomme anvendelser (boliger eller fritidsaktiviteter) i de områder, der på overtagelsesdagen er identificeret som miljøkortlagte områder. Såfremt miljøfølsomme anvendelser placeres i områder, der på overtagelsesdagen er identificeret som miljøkortlagte, påhviler det Statens Ejendomssalg A/S at betale for relaterede omkostninger til foranstaltninger til imødegåelse af fare for menneskers sundhed.
3. Såfremt de på overtagelsesdagen miljøkortlagte områder fortsat anvendes til erhverv, eller områderne udlægges til åbent friareal tilgængeligt for offentligheden, skal Statens Ejendomssalg A/S og Forsvaret hver betale halvdelen af eventuelle omkostninger til undersøgelser og afværgeforanstaltninger, som myndighederne til enhver tid måtte kræve i forbindelse hermed, jf. dog punkt 5 nedenfor. Statens Ejendomssalg A/S' samlede omkostninger i henhold til punkt 1 oven for og dette punkt 3 må dog maksimalt årligt beløbe sig til 2,0 mio. kr. ekskl. moms.
4. Såfremt der i forbindelse med ejendommens udvikling konstateres forurening udover klasse 3 jord på områder, som på overtagelsesdagen ikke er miljøkortlagte, og som medfører myndighedskrav for at få tilladelse til miljøfølsomme anvendelser på området (f.eks. vilkår i byggetilladelse eller § 8 tilladelse, hvis en ny forurening medfører efterfølgende miljøkortlægning, herunder fjernelse af jordforurening og/eller krav om byggetekniske foranstaltninger så som membran, luftdræn og lignende) eller påbud om undersøgelser eller oprensning af jordforurening, skal Statens Ejendomssalg A/S og Forsvaret hver betale halvdelen af de hertil relaterede omkostninger.
5. Forsvaret betaler omkostninger relateret til grundvandsforurening på ejendommen, som myndighederne til enhver tid måtte kræve, herunder omkostninger til grundvandsundersøgelser, afværgeforanstaltninger og oprensning af forurening til jordoverfladen. Såfremt Statens Ejendomssalg A/S placerer miljøfølsomme anvendelser i de områder, der på overtagelsesdagen er identificeret

som miljøkortlagte områder, jf. punkt 2 oven for, afholder Statens Ejendomssalg A/S dog omkostninger relateret hertil.

Aftale om overskudsdeling med Furesø Kommune

Der er indgået aftale mellem Finansministeriet, Statens Ejendomssalg A/S og Furesø Kommune om, at Furesø Kommune modtager 50 pct. af et evt. positivt nettoprovenu ved videresalg af den del af arealet, der indskydes i Statens Ejendomssalg A/S, jf. bilag 1.

Aftalen er indgået med forbehold for Finansudvalgets tilslutning.

Bevillings- og regnskabsmæssige konsekvenser

De økonomiske dispositioner vedrørende afhændelsen kan specificeres således:

§ 07.15.06.	Statens Ejendomssalg A/S		
	10.	Statens Ejendomssalg A/S	
		Udgift	
		51.	Erhvervelse af anlæg 2,4 mio. kr.
		58.	Værdipapirer tilgang 0,0 mio. kr.
		Indtægt	
		52.	Afhændelse af anlæg 4,4 mio. kr.

Indtægten på 4,4 kr. udgør Staten Ejendomssalg A/S' betaling til staten af apportindskudsværdien på 5 mio. kr. fratrukket udgifter på 0,6 mio. kr. til salgs- og indskudsomkostninger.

§ 12.21.01.	Forsvarskommandoen		
	10.	Almindelig virksomhed	
		Udgift	
		22.	Andre ordinære driftsomkostninger 1,1mio. kr.

Ejendommen afhændes pr. 1. oktober, hvorfor der i 2013 kun budgetteres med reducerede udgifter svarende til 3 måneders driftsudgifter. Fra 2014 reduceres bevillingen med 4,5 mio. kr. (2013-priser). Konsekvenserne heraf indarbejdes på forslag til finanslov for 2014.

§ 12.21.13.	Nationalt finansierede bygge- og anlægsarbejder		
	20.	Strukturtilpasninger 2005-2009	
		Indtægt	
		52.	Afhændelse af anlæg 11,5 mio. kr.

Beløbet 11,5 mio. kr. svarer til den bogførte værdi af de arealer mv. der overdrages.

§ 23.71.02.	Naturforvaltningsenheder		
	10.	Almindelig virksomhed	
		Udgift	
		20.	Af- og nedskrivninger 8,8 mio. kr.
		22.	Andre ordinære driftsomkostninger 0,9 mio. kr.

Der er budgetteret med, at ejendommen overtages pr. 1. oktober, hvorfor der i 2013 kun budgetteres med øgede udgifter svarende til 3 måneders driftsudgifter. Fra 2014 øges helårsbevillingen med 3,7 mio. kr. (2013-priser). Konsekvenserne heraf indarbejdes på forslag til finanslov for 2014. Overdragelsen fra Forsvarsministeriet finansieres ved træk på Naturstyrelsens låneramme. Den efterfølgende nedskrivning er indbudgetteret svarende til den bogførte værdi.

§ 21.33.15.	Statens Forsvarshistoriske Museum		
	10.	Almindelig virksomhed	
		Udgift	
	22.	Andre ordinære driftsomkostninger	0,2 mio. kr.

Der er budgetteret med, at ejendommen overtages pr. 1. oktober, hvorfor der i 2013 kun budgetteres med øgede udgifter svarende til 3 måneders driftsudgifter. Fra 2014 øges helårsbevillingen med 0,8 mio. kr. (2013-priser). Konsekvenserne heraf indarbejdes på forslag til finanslov for 2014. Overdragelsen fra Forsvarsministeriet finansieres ved en forøgelse af museets låneramme med 0,3 mio. kr. svarende til den bogførte værdi af de overførte arealer.

c. Sagen forelægges Finansudvalget nu, således at der kan disponeres i overensstemmelse med aktstykket i 2013.

d. - - -

e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til:

- At Forsvarsministeriet overdrager et areal på ca. 8 ha. af den tidligere Flyvestation Værløse til Kulturministeriet til en bogført værdi på 0,3 mio. kr., og at der samtidig på helårsbasis overføres 0,8 mio. kr. til drift af arealet fra Forsvarsministeriet til Kulturministeriet.
- At Forsvarsministeriet overdrager et areal på ca. 349 ha. af den tidligere Flyvestation Værløse til Miljøministeriet til en bogført værdi på 8,8 mio. kr., som efterfølgende nedskrives til 0 kr. i overensstemmelse med Naturstyrelsens regnskabspraksis, og at der samtidig på helårsbasis overføres 3,7 mio. kr. til drift af arealet fra Forsvarsministeriet til Miljøministeriet.
- At staten indskyder et areal på ca. 73 ha af den tidligere Flyvestation Værløse til en bogført værdi på 2,4 mio. kr. og en apportindskudsværdi på 5 mio. kr. i Statens Ejendomssalg A/S.
- At der indgås en aftale om ligedeling mellem Statens Ejendomssalg A/S og Furesø Kommune af evt. positivt nettoresultat ved videresalg fra Statens Ejendomssalg A/S.

Finansministeriet erhverver i forbindelse med indskuddet i Statens Ejendomssalg A/S nye aktier i selskabet til en nominel værdi af 12.000 kr. med en overkurs på 0,5 mio. kr. Aktiekapitalen i selskabet vil efter udvidelsen udgøre 37,7 mio. kr. Ud over aktierne i selskabet modtager staten et kontant vederlag på i alt 3,9 mio. kr. Omkostningerne i forbindelse med indskuddet er anslået til 0,6 mio. kr. Disse omkostninger afholdes af Statens Ejendomssalg A/S og modregnes indskudsbetalingen til staten.

På forslag til lov om tillægsbevilling for 2013 optages følgende:

		Udgift	Indtægt
§ 07.15.06	Statens Ejendomssalg A/S	2,4 mio. kr.	4,4 mio. kr.
§ 12.21.01	Forsvarskommandoen	-1,1 mio. kr.	-

§ 12.21.13	Nationalt finansierede bygge- og anlægsarbejder		11,5 mio. kr.
§ 23.71.02	Naturforvaltningsenheder	9,7 mio. kr.	–
§ 21.33.15	Statens Forsvarshistoriske Museum	0,2 mio. kr.	–

Endvidere forøges lånerammen på § 21.33.15. Statens Forsvarshistoriske Museum med 0,3 mio. kr.

København, den 13. august 2013

BJARNE CORYDON

/ Rasmus Lønborg

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 22-08-2013

Bilag 1**BETINGET AFTALE OM OVERSKUDSDELING FOR FLYVESTATION VÆRLØSE**

mellem Freja ejendomme A/S, Finansministeriet og Furesø Kommune

1. Ejendommen

Ejendommen består af ca. 73 ha beliggende i den sydlige del af den tidligere Flyvestation Værløse i Furesø Kommune. Ejendommen indskydes af Forsvarsministeriet i Freja ejendomme A/S, der overtager ejerskabet herefter.

Der er tale om en udviklingsejendom, som udvikles med udgangspunkt i den eksisterende Masterplanskitse fra 2007 og i overensstemmelse med den samarbejdsaftale, der parallelt med denne aftale indgås mellem Furesø Kommune og Freja ejendomme A/S.

2. Aftaleparter

Aftalen indgås imellem parterne Den Danske Stat v/Finansministeriet, Freja ejendomme A/S og Furesø Kommune.

3. Apportindskudsvurdering

Vurdering og værdiansættelse af ejendommen ved indskud i Freja ejendomme A/S skal ske i henhold til selskabslovens regler om apportindskud. Ejendommen indskydes således i Freja ejendomme A/S til apportindskudsværdi. Denne udgør Freja ejendommens A/S' betaling til staten ved indskuddet.

4. Beregning af nettoprovenu

Nettoprovenuet for Freja ejendomme A/S opgøres som salgspris for hele ejendommen tillagt eventuelle indtægter ved udlejning i perioden fra indskud til videresalg fratrukket alle omkostninger for Freja ejendomme A/S vedrørende ejendommen, herunder:

- Apportindskudsværdi på 5 mio. kr.
- Dokumenterede udgifter til projektudvikling i perioden fra indskud til videresalg.
- Dokumenterede udgifter til drift af ejendommen i perioden fra indskud til videresalg, herunder forsikring, ejendomsskat, bygningsdrift og vedligehold, arealpleje og afværgeforanstaltninger, renter mv.

5. Overskudsdeling

Af nettoprovenuet tilfalder 50 pct. Furesø Kommune, og de resterende 50 pct. tilfalder Freja ejendomme A/S.

Kommunen hæfter ikke for eventuelt tab, dvs. hvis nettoprovenuet er negativt, i forbindelse med videresalg.

6. Løbetid

Nærværende aftale ophører automatisk og uden yderligere varsel ved salg af hele ejendommen, eller såfremt Furesø Kommune beslutter at udtræde af samarbejdsaftalen mellem Freja ejendomme A/S og Furesø Kommune.

7. Udbetaling af nettoprovenu

Når hele ejendommen er videresolgt, sker der udbetaling af nettoprovenu 30 dage efter, at hele købesummen for ejendommen er frigivet til Freja ejendomme A/S.

Hvis ikke hele ejendommen er videresolgt inden for 10 år, udbetales nettoprovenu for den del af ejendommen, der er videresolgt. Herefter udbetales eventuelt positivt nettoprovenu på baggrund af delsalg.

Ved udbetaling fremsendes opgørelse af nettoprovenu til aftaleparterne. Herefter sker udbetalingen direkte fra Freja ejendomme A/S til Furesø Kommune.

8. Betingelser

Aftalen er betinget af, at ejendommen indskydes i Freja ejendomme A/S, og at der indgås samarbejdsaftale mellem Freja ejendomme A/S og Furesø Kommune.

Aftalen er endvidere betinget af tilslutning fra Finansudvalget, tilslutning fra bestyrelsen for Freja ejendomme A/S, samt tilslutning fra byrådet i Furesø Kommune.

Hvis ikke aftalens betingelser er opfyldt pr. 31. december 2013 bortfalder nærværende aftale.

**Den Danske Stat
v/Finansministeriet**

Furesø Kommune

Dato

Dato

Peter Brixen
Afdelingschef

Rasmus Bjerregaard
Kommunaldirektør

Freja ejendomme A/S

Dato

Karen Mosbech
Administrerende direktør