

Dagsordener og referater | Ballerup Kommune

Økonomiudvalget

ÅBEN DAGSORDEN

Det er kun muligt for udvalgets medlemmer og særligt inviterede at deltage i mødet.

Der gøres opmærksom på, at punkterne 1, 14-16, 18-26 blev behandlet virtuelt den 17. juni 2021, kl. 7.00-8.00.

Mødetidspunkt

15-06-2021 kl. 08:00

Mødested

Kommunalbestyrelsessalen på Ballerup Rådhus

Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	næstformand	Deltog
Ali Abbasi (Ø)	medlem	Deltog
Allan Kristensen (C)	medlem	Deltog
Charlotte Holtermann (A)	medlem	Deltog Deltog ikke under punkt 26.
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Kåre Harder Olesen (V)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog Deltog ikke under punkterne 1, 14-16 og 18-26.
Musa Kekec (A)	medlem	Deltog Deltog ikke under punkt 26.
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Ulrik Falk-Sørensen (F)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Anne Vang Rasmussen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør)	fra administrationen	Deltog
Marie Brøchner Jespersen	fra administrationen, sekretær	Deltog

Indholdsfortegnelse

32. LUKKET Selskabskonstruktion og økonomi for Kildedal

Lukket Punkt

32. LUKKET Selskabskonstruktion og økonomi for Kildedal

Sagsnummer 01.00.05-P20-1-20

Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 19. januar 2021 Punkt 30

Indhold

Sammendrag

Administrationen forelægger status på selskabskonstruktion og økonomi for Kildedal til orientering.

Det indstilles, at status tages til efterretning.

Baggrund

I starten af året blev Økonomiudvalget orienteret om Ankestyrelsens udtalelse for så vidt angår oprettelsen af det kommende arealudviklingselskab, Kildedal P/S.

Ankestyrelsen udtalte, at betingelserne for Ballerup Kommunes deltagelse i Kildedal P/S overordnet set var opfyldt men kom herudover med en række bemærkninger for så vidt angår selskabskonstruktion, markedspris og indskud af aktiekapital.

Ankestyrelsens udtalelse har givet administrationen anledning til at afdække den juridiske og økonomiske konstruktion nærmere med Ballerup Kommunes rådgivere og PensionDanmark. Parallel hermed og med henblik på en selskabsstiftelse i efteråret 2021 er der ved at blive udarbejdet et udkast til likviditetsbudget for Kildedal P/S og et overblik over afledte kommunaløkonomiske konsekvenser for etablering af Kildedal.

Sagsfremstilling

Selskabskonstruktion mv.

Med henblik på at minimere risikoen for et udviklingsprojekt af denne størrelse vil udviklingen af Kildedal ske "etapevis", således at der gives mulighed for at kunne navigere i projektet, såfremt der måtte blive behov herfor.

Ballerup Kommunes juridiske rådgiver, Poul Schmith (Kammeradvokaten), bemærker i den forbindelse, at en etapevis udvikling ligeledes giver mulighed for, at aktionærene (Ballerup Kommune og PensionDanmark) kan modtage provener i form af likvidationsprovener (i modsætning til ekstraordinære udlodninger), førend den samlede udvikling af Kildedal er tilendebragt, idet det enkelte selskab likvideres, når udvikling og salg af den enkelte etape er tilendebragt, og selskabet dermed skal

likvideres.

Endvidere har Poul Schmith vurderet, at den mest egnede selskabsform til udviklingselskabet er et partnerselskab (P/S). Ballerup Kommune og PensionDanmark vil være aktionærer i selskabet og alene hæfte for selskabets gæld med den indskudte værdi.

For nuværende er der planlagt stiftelse af ca. 12 selskaber, som hver især skal erhverve en del af de arealer, der overdrages/indskydes til arealudviklingselskabet fra Ballerup Kommune.

I forbindelse med selskabsstiftelsen skal der udarbejdes et sæt af selskabsdokumenter, der herefter finder anvendelse ved stiftelsen af de øvrige selskaber. Der udarbejdes således blot et enkelt sæt dokumenter, der finder anvendelse ved stiftelse af samtlige selskaber. Poul Schmith anser ikke denne øvelse for at være omfattende, ligesom selve selskabsstiftelserne kan gennemføres fra dag til dag.

For så vidt ledelsen af de respektive selskaber vil det være den samme ledelse, der indvælges i samtlige af de stiftede selskaber.

For uddybning af selskabskonstruktion mv. henvises til bilag.

Markedspris

PwC er blevet anmodet om at foretage en vurdering af den af Ballerup Kommune skønnede markedspris med henblik på at sikre et robust fundament for selskabsdannelsen.

PwCs markedsprisvurdering belyser, hvilken prissætning der kan forventes for arealer i Kildedal udbudt frit i markedet og på de omstændigheder og vilkår, som gælder op til stiftelsen af det arealudviklingselskab, som man har til hensigt at etablere med PensionDanmark.

Det er PwCs vurdering, at projektet er født med en række omkostninger, som aktuelt betyder, at værdien som en ekstern investor ville være parat til at betale for et samlet køb af projekt Kildedal pr. dags dato vil være omkring nul kroner og således svarer til den af Ballerup Kommune skønnede markedspris.

Likviditetsbudget, herunder indskud af aktiekapital

PensionDanmark og Ballerup Kommune har i fællesskab udarbejdet et foreløbigt udkast til likviditetsbudget for Kildedal. PwC har bistået Ballerup Kommune med kvalificering og "stresstestning" af estimater og tal med afsæt i, at Ballerup Kommune ønsker at risikominimere mest muligt og sikre forudsigelighed i videst muligt omfang i forhold til de kommunale budgetter.

Likviditetsbudgettet er udarbejdet med udgangspunkt i den foreliggende etapeplan. Etapeplanen vil blive forelagt til politisk behandling i Følgegruppen for Ballerup Kommunes Byudvikling samt Teknik- og Miljøudvalget henover sommeren 2021.

Etapeplanen er dynamisk og udarbejdet på baggrund af markedsmæssig efterspørgsel, byudviklingsmæssige hensyn og ud fra et ønske om et balanceret likviditetsbudget for så vidt angår indtægter og udgifter.

Udgifter og indtægter balancerer med et plus, når Kildedal er færdigudviklet. Der budgetteres aktuelt med en samlet udviklingsperiode på 10-12 år.

Indtægterne, som består af salg af bolig – og erhvervsbyggeretter er estimeret forholdsvis konservativt, ligesom der er indarbejdet en risikobuffer på 15 pct. i forhold til omkostninger. Omkostningerne er estimeret af COWI på vegne af PensionDanmark og er af PwC skønnet til at være "normale" i forhold til, hvad PwC erfaringsmæssigt ser i markedet. Omkostningerne omfatter blandt andet flytning af gasledning, over- og underføringer, etablering af den grønne korridor og fælles pladser mv.

Der er for nuværende indregnet mindst 15.000 etagemeter til offentlige institutioner. Behovet vil blive konkretiseret og præciseret yderligere af Ballerup Kommune inden for kort tid, men vil mest sandsynligt blive større. Der ses i den forbindelse på flest mulige synergier. Pointen er, at jo flere etagemeter, der udtages til offentlige formål, jo mere udfordres businesscasen og likviditeten i projektet. Der kan derfor blive behov for at se på om de etagemeter, der udtages til offentlige formål kan kompenseres i projektet på anden vis. Eksempelvis med en etage mere nogle steder i området. Det pågår der dialog med PensionDanmark om.

Arealer til brug for offentlige institutioner tilbageføres til Ballerup Kommune efter forudgående byggemodning i arealudviklingsselskaberne. Ballerup Kommune dækker udgifterne til byggemodningen.

Baseret på de forventede indtægter og omkostninger i arealudviklingsselskaberne samt den forventede etapeplan er der foretaget en indledende beregning af den forventede samlede økonomi forbundet med realiseringen af projektet (likviditetsbudgettet). Der foregår fortsat et arbejde relateret til kvalitetssikring af de anvendte forudsætninger, og det endelige budget vil først blive fastlagt efter sommerferien. Skemaet, tabel 1 i bilaget Økonomi for Kildedal viser det forventede kapitalindskud og likvidationsprovenu ved de nuværende anvendte forudsætninger frem til 2033 (parentesen angiver, at der er tale om et negativt beløb).

Med baggrund i ovenstående og den usikkerhed der pt. er forbundet med de anvendte forudsætninger, er der estimeret et behov for reservation af kapitalindskud (midlertidige kapitaludlæg) på ca. 30 mio. kr. i 2021 og 30 mio. kr. i 2022 for Ballerup Kommunes vedkommende (tilsvarende gælder for PensionDanmark i forhold til deres ejerandel på 51 pct.). Kapitalindskuddet vil blive aktualiseret, såfremt de forventede indtægter til salg af boligbyggeretter falder senere end estimeret. Kapitalindskuddet svarer således til de vurderinger, der har været anslået siden begyndelsen af

samarbejdet med PD.

Afledte kommunaløkonomiske konsekvenser

PwC har bistået Ballerup Kommune med en vurdering af de afledte økonomiske konsekvenser for etableringen af Kildedal.

Konsekvenserne er:

- Øgede indtægter fra indkomst- og selskabsskat
- Øgede indtægter fra ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift)
- Øgede driftsudgifter
- Øgede investeringer.

Som led i arbejdet har PwC foretaget en analyse af ovenstående forhold med henblik på at kvantificere deres afledte økonomiske effekt frem til 2042.

Analysen er baseret på de samme forudsætninger relateret til timing, forventet anvendelse af byggeretter mv., som analysen af økonomien forbundet med de fremtidige arealudviklingselskaber (likviditetsbudgettet).

For så vidt angår afledte investeringer til skoler, daginstitutioner, klubber og fritidstilbud er disse alene estimeret på baggrund af tilgængelige referencetal mv. Der er således fortsat en væsentlig usikkerhed forbundet med de angivne beløb.

Den samlede langsigtede økonomiske case er god. Projektet forventes at udgøre en samlet kommunaløkonomisk belastning i de første år. At dette er tilfældet skyldes primært de forventede initiale investeringer i dagtilbud/skole/fritidstilbud, samt det forhold at en væsentlig del af de afledte indtægter (øgede indtægter fra indkomstskat og selskabsskat) først kommer Ballerup Kommune til gode fra år 2027 og frem. Fuldt indfaset forventes projektet at generere en samlet positiv økonomisk effekt for Ballerup Kommune.

Til illustration af henholdsvis kapitalindskud, likvidationsprovenu og kommunaløkonomiske konsekvenser henvises til bilaget Økonomi for Kildedal, som anbefales læst.

Foreløbigt likviditetsbudget og afledte kommunaløkonomiske konsekvenser vil blive præsenteret og gennemgået af PwC på mødet.

Videre proces

Endeligt udkast til selskabskonstruktion, likviditetsbudget og afledte kommunaløkonomiske konsekvenser vil blive forelagt til godkendelse i forbindelse med selskabsstiftelsen i efteråret 2021.

Yderligere deltagelse

På Økonomiudvalgets møde deltager projektchef for Kildedal, Malene Møller Ruszkai fra Center for By Erhverv og Miljø samt PwC ved director Torsten Schmidt-Jensen og partner Kim Søberg Petersen, under behandlingen af sagen.

Administrationen gør opmærksom på, at der ved punktets fremlæggelse vil blive præsenteret en række slides, hvor denne komplekse sags primære pointer fremhæves.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

3 bilag, heraf 3 interne, og 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Økonomiudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Status på selskabskonstruktion og økonomi for Kildedal tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning

BESLUTNINGSHISTORIK

Bilagsfortegnelse

1. [INTERNT Selskabskonstruktion mv. for Kildedal](#)
2. [ANBEFALES INTERNT Økonomi for Kildedal](#)
3. [INTERNT Økonomiudvalget den 15. juni 2021 - Præsentation af selskabskonstruktion og økonomi for Kildedal - Tilføjet efter mødet i Økonomiudvalget](#)

Afbud/ Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
-------------	-------------------	---------------------