

Økonomiudvalget

ÅBEN DAGSORDEN

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

Mødetidspunkt

19-01-2021 kl. 08:00

Mødested

Virtuelt

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
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Kåre Harder Olesen (V)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Musa Kekec (A)	medlem	Deltog
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Ulrik Falk-Sørensen (F)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør)	fra administrationen	Deltog ikke
Marie Brøchner Jespersen	fra administrationen, sekretær	Deltog

Indholdsfortegnelse

30. LUKKET Status på etablering af arealudviklingselskab efter	Lukket Punkt
--	--------------

30. LUKKET Status på etablering af arealudviklingselskab efter Ankestyrelsen afgørelse

Sagsnummer 01.00.05-P20-1-20

Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 16. juni 2020 Punkt 22

Indhold

Sammendrag

Administrationen orienterer om Ankestyrelsens udtalelse i forhold til oprettelsen af det kommende arealudviklingselskab Kildedal P/S. Følgegruppen for Ballerup Kommunes Byudvikling vil ligeledes blive orienteret om udtalelsen.

Hovedkonklusionen er, at Ankestyrelsen godkender oprettelsen af arealudviklingselskabet. Der udestår nogle endelige afklaringer ift. kapitalindskud og selskabskonstruktion, som Ballerup Kommune drøfter med PwC og Kammeradvokaten.

Baggrund

Den 16. juni 2020 gav administrationen en status på de forberedende aktiviteter i forhold til byudviklingsprojekt Kildedal og orienterede bl.a. om den kommende henvendelse til Ankestyrelsen vedrørende Kildedal P/S.

Sagsfremstilling

Ankestyrelsens har den 22. december 2020 afgivet deres udtalelse (se bilag). Ankestyrelsen udtaler, at betingelserne for kommunens deltagelse i Kildedal P/S overordnet set er opfyldt.

I forhold til den påtænkte lånekonstruktion, som blev aftalt med PensionDanmark i november 2019, og hvor Ballerup Kommune finansierer kommunens indskud af aktiekapital på ca. 64 mio. kr. (ejerandel 49 pct.), som et lån af PensionDanmark, henviser Ankestyrelsen dog kommunen til at rette henvendelse til Social- og Indenrigsministeriet for en nærmere vurdering heraf.

Endvidere forudsætter Ankestyrelsen også, at den konstruktion, der er lagt op til, hvor det overskud, som genereres i selskabet og tilfalder ejerne i form af ekstraordinære udlodninger, ændres, da selskabet i modsat fald vil kunne anses for at varetage et erhvervsøkonomisk formål.

Ankestyrelsen giver endelig samtykke til, at Ballerup Kommune kan indskyde de kommunale arealer i selskabet uden offentligt udbud under forudsætning af, at ovenstående iagttages, og at arealerne indskydes til markedsprisen.

Mere konkret i forhold til markedsprisen udtaler Ankestyrelsen, at et udbud af Ballerup Kommunes arealer henset til kommunens oplysninger om dens erfaringerne fra de sidste 30 års forsøg på at udvikle området, med overvejende sandsynlighed ikke vil resultere i højere købstilbud, end den værdi som de omhandlede arealer indskydes i selskabet med. Ankestyrelsen lægger herved vægt på, at arealerne indskydes til den forventede markedsværdi på grundlag af forhandlingerne med PensionDanmark.

I forlængelse heraf bemærkes, at det er sædvanlig praksis, at Ankestyrelsen ikke foretager en egentlig prøvelse af, hvad den konkrete markedspris bør være, hvis denne ikke entydigt lader sig fastslå. Her vil kommunen være overladt et vist skøn, som bliver større, hvis der gør sig særlige forhold gældende, hvilket er tilfældet i Kildedal.

Forståelsen af Ankestyrelsens udtalelse i forhold til markedspris er drøftet med Ballerup Kommunes juridiske rådgiver, Kammeradvokaten. Kammeradvokaten oplyser følgende:

“Ankestyrelsen anerkender efter min opfattelse, at det er et relevant grundlag, som Ballerup Kommune har brugt ved den skønsmæssige fastsættelse af markedsværdien til kr. 1”.

For en opsummering og gennemgang af Ankestyrelsens udtalelse henvises til bilag.

For så vidt angår lånet og Ankestyrelsens henvisning til Social- og Indenrigsministeriet, kan administrationen oplyse, at Ankestyrelsen kontaktede Ballerup Kommune i december 2020 som et led i sagsbehandlingen og varslede herom. På den baggrund anmodede Ballerup Kommune PwC om en vurdering af, hvorvidt lånekonstruktionen er i overensstemmelse med lånebekendtgørelsen. Det er PwCs vurdering, at udgifter til indskud i et arealudviklingsselskab ikke er blandt de udgifter, der giver låneberettigelse efter lånebekendtgørelsen. Ballerup Kommune vil dermed skulle indskyde aktiekapitalen kontant, såfremt Ballerup Kommune ikke vil kunne opnå dispensation fra lånereglerne hos Social- og Indenrigsministeriet. PwC har i den forbindelse oplyst, at indskud vil være en finansforskydning, der ikke vil påvirke hverken serviceramme eller bruttoanlægsramme.

Videre proces

Administrationen er i gang med, og vil fortsætte med at afdække den økonomiske og juridiske konstruktion nærmere med Ballerup Kommunes økonomiske og juridiske rådgivere og efter inddragelse af PensionDanmark. Konkret i forhold til markedsprisen vil administrationen med afsæt i Kammeradvokatens vurdering af Ballerup Kommunes og PensionDanmarks fælles grundlag for fastsættelse af markedsprisen for jorden tage en drøftelse med PensionDanmark om deres vurdering af sagen, som den står nu efter Ankestyrelsens udtalelse. Hvis PensionDanmarks vurdering giver anledning til det, vender administrationen tilbage

til Økonomiudvalget om sagen. Når de økonomiske og juridiske udfordringer og muligheder er afdækket, vil Økonomiudvalget få forelagt en indstilling til beslutning.

Arealudviklingsselskabet påtænkes fortsat oprettet i sommeren 2021.

På Økonomiudvalgets møde deltager projektchef for Kildedal, Malene Møller Ruskai fra Center for By, Erhverv og Miljø, under behandlingen af sagen.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

2 bilag, hvoraf 1 internt arbejdsdokument, som anbefales.

Beslutningen træffes af

Økonomiudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Orientering om Ankestyrelsens udtalelse vedrørende Kildedal P/S tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning

BESLUTNINGSHISTORIK

Bilagsfortegnelse

1. [Udtalelse fra Ankestyrelsen vedrørende Kildedal P/S](#)
2. [ANBEFALES INTERNT Opsummering af Ankestyrelsens udtalelse vedrørende Kildedal P/S](#)

Afbud/ Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
Ali Abbasi (Ø)	Ikke bestemt	
Allan Kristensen (C)	Ikke bestemt	
Eik Møller (kommunaldirektør)	Ikke bestemt	
Hella Hardø Tiedemann (A)	Ikke bestemt	
Kåre Harder Olesen (V)	Ikke bestemt	
Lolan Marianne Ottesen (A)	Ikke bestemt	
Marie Brøchner Jespersen	Ikke bestemt	
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	Ikke bestemt	
Michael Jensen (O)	Ikke bestemt	
Musa Kekec (A)	Ikke bestemt	
Peter Als (A)	Ikke bestemt	
Ulrik Falk-Sørensen (F)	Ikke bestemt	