

Økonomiudvalget

ÅBEN DAGSORDEN

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

Mødetidspunkt

21-02-2023 kl. 08:00

Mødested

Mødecenter A, Lokale 3 på Ballerup Rådhus

Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Johan Müller (A)	næstformand	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Allan Kristensen (C)	medlem	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	medlem	Deltog
Sandra Marsenic (A)	medlem	Deltog
Mikael Wandel (V)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Stine Rahbek Pedersen (Ø)	medlem	Deltog
Taner Genc (F)	medlem	Deltog
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Marie Brøchner Jespersen	fra administrationen, sekretær	Deltog

Indholdsfortegnelse

25. LUKKET Salg af fast ejendom (82.02.00-G10-1-21)

Lukket Punkt

25. LUKKET Salg af fast ejendom (82.02.00-G10-1-21)

Sagsnummer 82.02.00-G10-1-21

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 26. september 2022 Punkt 22

Indhold

Sammendrag

Energivej 50 (den tidligere materielgård) i Ballerup har været sendt i offentligt udbud til 50.000.000 kr., med en forventet minimumssalgsspris på 40.000.000 kr., gennem EDC Erhverv i december 2022 og januar 2023.

Der er indkommet fire bud på ejendommen, hvor Andersen Bilers bud på 36.200.000 kr. er højest og findes mest attraktivt, da deres planer for ejendommen understøtter det samlede område i Ballerup Bilby.

Baggrund

Den tidligere materielgård, beliggende Energivej 50 i Ballerup, kom i overskud, da materielgården flyttede til Ågerupvej 84 i Ballerup. Siden har Energivej 50 været udlejet, bl.a. til Region Hovedstaden, der benyttede ejendommen til coronatestcenter. Region Hovedstaden fraflyttede ejendommen ved udgangen af juli måned 2022.

Ejendommen blev derfor sendt i offentligt udbud til 50.000.000 kr., dog med en forventet minimumssalgsspris på 40.000.000 kr., gennem EDC Erhverv i december 2022 og januar 2023.

Sagsfremstilling

Administrationen havde i sommeren 2021 dialog med en mægler fra EDC Erhverv for at indhente en mæglervurdering på ejendommen. I lyset af inflation, rentestigninger og krigen i Ukraine spurgte administrationen i august 2022 mægleren, hvorvidt disse forhold har indflydelse på vurderingen fra sommeren 2021.

Mægleren vurderede, at den økonomiske situation bidrog til en større usikkerhed om en realistisk salgspris, men anbefalede at udbyde ejendommen til 50.000.000 kr., med en forventet salgspris i omegnen af 45-46 mio. kr. Mæglerens vurdering var dog, at ejendommen ville kunne sælges for minimum 40.000.000 kr., hvorfor borgmesteren blev bemyndiget til at acceptere sådanne bud.

Ejendommen har været i offentligt udbud i december 2022 og januar 2023, og der er modtaget fire bud:

1. Andersen Biler har budt 36.200.000 kr.
 1. Andersen Biler ønsker at udvikle ejendommen som aflastningscenter for Andersen Biler, såvel som Ballerup Bilbys aktiviteter. De påtænker at etablere et samlet skadescenter og logistikcenter som væsentlig back-end funktion for de daglige driftsmæssige udfordringer der er kendetegnet for bilbranchen og bilbyen. De ønsker, at ombygge og renovere den eksisterende bygningsmasse.
2. Wihlborgs har afgivet et betinget bud på 35.000.000 kr.
 1. Wihlborgs ønsker at leje ejendommen ud til Zeppelin Danmark A/S. Af Zeppelins hjemmeside står der, at de arbejder med forhandling og service af Caterpillars entreprenørmaskiner og udlejer entreprenørmaskiner og udstyr. Wihlborgs ønsker at nedrive de eksisterende bygninger og opføre et nyt projekt til Zeppelin – 2.800 m² kontor, 1.000 m² lager, 2.500 m² værksted samt belagte arealer.
 2. En væsentlig betingelse i deres bud er, at såfremt jordprøver viser forurening, der kræver der oprensning i forbindelse med projektet, vil der skulle ske modregning i købesummen.
3. Cordsen Capital A/S og KdL Holding ApS har budt 26.120.320 kr.
 1. Cordsen Capital og KdL Holding beskriver, at de vil leje ejendommen ud og er pt. i dialog med flere potentielle lejere, der kan etablere sig i hele bygningen. Den største interesse bl.a. deres potentielle lejere har været fra byggemarkedsaktører samt genanvendelses- og produktionsvirksomheder inden for forskellige brancher. Cordsen Capital og KdL Holding vil renovere og modernisere den eksisterende bygningsmasse og genanvende mest muligt ud fra et bæredygtighedsaspekt.
4. Catella Investment Management A/S har givet et vejledende bud på 20.405.000 kr., hvor de får eksklusivitet til at foretage yderligere due diligence. De skriver ikke, hvilke planer de har for ejendommen.

Administrationen har været i dialog med mægleren, da alle de modtagne bud er under den forventede minimumssalgspris på 40.000.000 kr. Det er mæglerens vurdering, at de indkomne bud er tilfredsstillende, særligt set i lyset af den fortsatte inflation, stigende renter samt krigen i Ukraine.

Det blev på Kommunalbestyrelsens møde den 26. september 2022, punkt 22 godkendt, at ejendommen udbydes til salg som "mest fordelagtige tilbud", hvor erhvervsfunktioner, der understøtter området Ballerup Bilby vægtes højest. Det fremgår af udbudsmaterialet, at Ballerup Kommune ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den vejledende pris, og at Ballerup Kommune kan forkaste samtlige tilbud eller vælge frit imellem de afgivne tilbud.

Administrationen vurderer, at ejendommen skal sælges til Andersen Biler. Det skyldes, at (i) de har budt den højeste pris af de fire tilbudsgivere, selvom buddet er 3.800.000

kr. under den forventede minimumspris, og (ii) deres bud bedst understøtter udbudsmaterialet, hvor det er beskrevet, at: *"Målet med Bilbyen er at bygge videre på den styrkeposition området har i dag inden for biler med en koncentration af forhandlere, reparation, service, syn mv. Med udpegningen som aflastningsområde får Ballerup Kommune mulighed for at udvikle Bilbyen og i endnu højere grad blive et center for forhandling og service for biler og biltilbehør i et stort regionalt opland"*.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Udgiften til salg af ejendommen via EDC Erhvervsmægler beløber sig til 543.000 kr., svarende til 1,5 pct. af salgsprisen. Udgiften fratrækkes salgsprisen på 36.200.000 kr.

Nettoindtægten sættes ind på anlægsnummer A005463 - Salg af materielgården.

Der er i budgetaftalen for 2023 budgetteret med en indtægt på 45 mio. kr. Indtægten på 36,2 mio. kr. har alene betydning for likviditeten og vurderes at kunne rummes indenfor den økonomiske strategi og likviditetsmålsætningen.

Bilag

6 bilag, heraf 6 anbefales og 4 interne

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for Politik og Organisation indstiller, at

1. Borgmesteren bemyndiges til at forhandle og indgå endelig salgsaftale på 36,2 mio. kr. for salg af Energivej 50 i Ballerup.

Beslutning

Indstilles til godkendelse

BESLUTNINGSHISTORIK

Bilagsfortegnelse

1. [ANBEFALES Oversigtskort - Salg af Energivej 50, 2750 Ballerup](#)
2. [ANBEFALES Erhvervsprospekt - Energivej 50, 2750 Ballerup](#)
3. [ANBEFALES/INTERNT Bud på Energivej 50 fra Andersen Biler](#)
4. [ANBEFALES/INTERNT Bud på Energivej 50, 2750 Ballerup fra Wihlborgs](#)
5. [ANBEFALES/INTERNT Bud på Energivej 50, 2750 Ballerup fra Cordsen Capital og KdL Holding](#)
6. [ANBEFALES/INTERNT Bud på Energivej 50, 2750 Ballerup fra Catella Investment Management](#)

Afbud/Fraværende

Navn

Deltagelse

Bemærkninger