

OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme

November 2014



3	Opsummering
4	Finansiell analyse samt styringsmæssige og kvalitative overvejelser
24	Markedsundersøgelse
26	Tids- og procesplan
31	Appendiks





Projektet på Ottiliavej som OPP

- Advokatfirmaet Molt Wengel og Deloitte har for KEJD gennemført en finansiel analyse af mulighederne for at anvende forskellige OPP modeller i relation til renoveringen af byggeriet på Ottiliavej.
- Som supplement til beregningerne vedrørende Ottiliavej har vi udarbejdet beregninger vedrørende et fiktivt nybyggeri i Ørestad gennemført som OPP.
- Yderligere har vi gennemført en markedsundersøgelse med henblik på at afdække markedets interesse for at byde på et OPP projekt omhandlende renovering af bygningen på Ottiliavej. Vi har bl.a. fokuseret på at få markedets input til risikodelingen mellem Københavns Kommune og OPP leverandøren i relation til renoveringen.
- Rapporteringen er opdelt i:
 - En finansiel analyse omhandlende et referencescenarium og 3 OPP modeller
 - Gennemgang af markedsundersøgelsen
 - Forslag til tids- og procesplan
 - Appendiks omhandlende beregninger relateret til et fiktivt byggeri i Ørestad
- På baggrund af den finansielle analyse samt markedsundersøgelsen kan det konkluderes at:
 - Det ud fra en totaløkonomisk betragtning er relevant at overveje at forfølge et OPP spor, idet dette åbner mulighed for budgetsikkerhed og totaløkonomisk optimering samt eventuelt at sikre Københavns Kommune mere fleksibilitet i forhold til at igangsætte yderligere projekter sideløbende med OPP projektet (anlægsramme udfordringen). Budgetsikkerheden og den totaløkonomiske optimering kan opnås ved en OPP model med offentlig såvel som privat finansiering. Flexibiliteten i forhold til anlægsrammen kan kun opnås ved anvendelse af en OPP model med privat finansiering/ eller offentlig fremmedfinansiering i form af leasingfinansiering fra KommuneKredit.
 - Hertil kommer, at markedsundersøgelsen viser, at der er stor interesse for projektet, særligt hvis projektet udbydes som OPP med privat finansiering.

Baggrunden for den finansielle analyse

Beskrivelse

- Fokus i forundersøgelsens første del er en sammenligning af den totaløkonomiske påvirkning af Københavns Kommune ved forskellige OPP-modeller holdt op imod et referencescenarium samt en beskrivelse af fordele og ulemper ved hver model.
- Fokus i skive 1 er projektet på Ottiliavej. Beregningerne er i appendiks suppleret med en beregning af et nybyggeri i Ørestad til 330 mio. kr. Beregningerne vedr. nybyggeriet er udarbejdet med henblik på at understøtte implementeringen af København Kommunes OPP strategi.

Følgende underkategorier analyseres:

Forundersøgelse		Appendiks
Totalrenovering af Ottiliavej i hovedentreprise	↔	Fiktivt nybyggeri i Ørestaden i hovedentreprise
Totalrenovering af Ottiliavej som OPP med offentlig egenfinansiering	↔	Fiktivt nybyggeri i Ørestaden som OPP med offentlig egenfinansiering
Totalrenovering af Ottiliavej som OPP med privat finansiering	↔	Fiktivt nybyggeri i Ørestaden som OPP med privat finansiering
Totalrenovering af Ottiliavej som OPP med offentlig fremmedfinansiering (leasingfinansiering) fra Kommunekredit	↔	Fiktivt nybyggeri i Ørestaden som OPP med offentlig fremmedfinansiering (leasingfinansiering) fra Kommunekredit

Økonomi relateret til hver model

- Vores beregninger viser, at en OPP model med offentlig finansiering ud fra en totaløkonomisk betragtning har samme påvirkning af Københavns Kommunes økonomi som gennemførelsen af projektet på traditionel vis (traditionel gennemførelsesform kaldes referencescenariet i det følgende).
- Såfremt der opnås totaløkonomisk optimering i OPP eksemplet med offentlig finansiering vil en OPP model ud fra en totaløkonomisk betragtning være billigere for Københavns Kommune end referencescenariet.
- Såfremt en OPP model med privat finansiering anvendes, viser vores beregning, at der ikke vil være nogen betydelig meromkostning for Københavns Kommune ud fra en alt andet lige betragtning over projektets 20 årige tidsperiode (se nutidsværdiberegninger på slide 4). Dette er forudsat, at tilbagekøbet i OPP kontrakten formuleres på en sådan måde, at OPP leverandøren kan optage et stående realkreditlån eller opnå anden tilsvarende finansiering med lav rente med sikkerhed i tilbagekøbet, og under antagelse om en såkaldt "bundne midler betragtning" (se uddybning nedenfor vedr. den anvendt betragtning).
- Idet udarbejdelse af sammenligninger mellem et OPP scenarium og et referencescenarium baserer sig på en alt andet lige betragtning, vil en sådan analyse altid have en hypotetisk karakter, hvor antagelserne bag beregningen kan være genstand for drøftelse. Derfor har vi udarbejdet forskellige scenarier for at kvalificere drøftelsen:
 - Såfremt OPP leverandøren ikke optimerer sit tilbud, fx i form af at indregne en højere omkostning til drift og vedligehold end forudsat eller indregner et højere afkastkrav, vil OPP modellen med privat finansiering være dyrere end referencescenariet og en OPP model med offentlig finansiering. Dette er illustreret i tabellen med nutidsværdiberegninger på slide 4.
 - Vores sammenligninger tager udgangspunkt i en betragtning om "bundne likvider". Dette betyder, at den alternativ omkostning Københavns Kommune har ved at have likviditet bundet i bygningen, når projektet finansieres via et kassetræk i referencescenariet, medregnes som en tabt renteindtægt i referencescenariet. Afsættet for dette er, at alternativomkostninger altid bør identificeres og medregnes, når 2 alternative investeringscases sammenlignes. I praksis betyder indregning af alternativ omkostninger, at de omkostninger, der er ved, at handlingen (finansieringen af bygningen ved et kassetræk) udelukker andre samtidige handlinger, medtages. Med andre ord tages der højde for handlingens *trade off*. Dette kan eksemplificeres ved at en virksomhed, der vælger at investere sin ledige kapital i produktionsudstyr, går glip af den renteindtægt, den kunne have fået ved i stedet at investere kapitalen i værdipapirer. Ligeledes går Københavns Kommune glip af en renteindtægt, når midlerne bindes i en bygning, som finansieres ved et kassetræk.
 - Vi har herudover indregnet en løbende renteindtægt fra det på ethvert tidspunkt deponerede beløb i OPP-scenarierne (idet der er tale om bundne likvider), men vi har ikke indregnet en løbende renteindtægt på de midler, der løbende frigives (idet de ikke er bundne).
 - Hertil kommer, at vi har udarbejdet en beregning af nutidsværdierne ved de forskellige gennemførelsesformer/OPP modeller, hvor vi ikke har anlagt en betragtning om tabt renteindtægt (ikke taget højde for alternativ omkostningen). I dette tilfælde er OPP med privat finansiering dyrere end OPP med offentlig finansiering og referencescenariet.
- Der er en række forhold, som beregningerne ikke fanger. Anvendelse af en OPP model fører fx til en optimeret risikofordeling mellem den offentlige og private part samt budgetsikkerhed.

Økonomi relateret til hver model

- Samtidig vil der være ulemper i form af tab af fleksibilitet i forhold til disponering af økonomiske midler, idet der indgås en langsigtet kontrakt.
- Hertil kommer, at Københavns Kommunes anlægsramme ikke påvirkes ens ved de forskellige gennemførelsesformer.
- Dette betyder, at en beslutning om gennemførelsesform ikke bør tages på baggrund af en beregning af nutidsværdi alene, men bør tages ud fra en helhedsbetragtning.
- Det skal understreges, at vores beregninger er baseret på antagelser. Såfremt anlægssummer, driftsbetaling eller leverandørens kapitalomkostninger ændrer sig i forhold til det antagede i forbindelse med gennemførelsen af udbudsforretningen, har det betydning for de estimerede nutidsværdiberegninger.

NPV for projektet på Ottiliavej - bundne midler betragtning

DKKm

1. Referencescenariet	(246)
2. OPP med offentlig finansiering	(248)
2.1 OPP ned offentlig finansiering, totaløkonomisk optimering	(240)
3. OPP med privat finansiering, optimeret finansieringsstruktur	(253)
3.1 OPP med privat finansiering, ikke optimeret tilbud	(293)
4. OPP med leasingfinansiering	(240)

Kilde: Deloitte-analyse

NPV for projektet på Ottiliavej - tabt renteindtægt ikke indregnet

DKKm

1. Referencescenariet	(200)
2. OPP med offentlig finansiering	(202)
2.1 OPP ned offentlig finansiering, totaløkonomisk optimering	(196)
3. OPP med privat finansiering, optimeret finansieringsstruktur	(253)
3.1 OPP med privat finansiering, ikke optimeret tilbud	(293)
4. OPP med leasingfinansiering	(240)

Kilde: Deloitte-analyse

Note: Københavns Kommunes alternativ omkostning ved at tage pengene op ad kassen i referencescenariet er ikke indregnet.

Dvs. at der er ikke anlagt en betragtning om bundne midler

Beskrivelse

- OPP-modellerne analyseres med afsæt i, at serviceydelser i form af fx rengøring og kantine ikke skal varetages af OPP leverandøren, men skal varetages af Københavns Kommune.
- Dette skyldes, at det er Deloitte og Molt Wengels erfaring, at OPP-leverandøren har svært ved at prisfastsætte serviceydelser i en 20-30-årig tidsperiode og derfor tager en relativt høj pris for disse ydelser. I og med at Københavns Kommune løbende arbejder med optimering af facility management og via en stor ejendomsportefølje har kritisk masse, vil Københavns Kommune mere omkostningseffektivt i forhold til en OPP leverandør være i stand til at varetage serviceydelser gennem løbende samlede udbud af fx kantinedrift og rengøring. Der er med andre ord tale om en tilpasning af den generelle OPP-model (standard OPP-modellen) til de specifikke karakteristika, som er gældende for Københavns Kommune.
- Alle modellerne opsummeres fra en økonomisk betragtning ved, at nutidsværdien af alle pengestrømme, som Københavns Kommune betaler til OPP-leverandøren over projektets kontraktperiode, tilbagediskonteres til år 0. Således kan det vurderes, hvilken OPP-model der fra en økonomisk betragtning vil belaste Københavns Kommune mindst. Nutidsværdiberegningen findes på baggrund af en beregning af følgende pengestrømme:
 - Estimerede rådgiveromkostninger til gennemførelsen af udbudsforretningen
 - Den årlige rådighedsbetaling som betales fra Københavns Kommune til OPP-leverandøren
 - Københavns Kommunes tilbagekøb af bygningen ved kontraktens udløb
 - Københavns Kommunes deponering illustreres i pengestrømsanalysen samt den løbende frigivelse heraf
- Deloitte har beregnet rådighedsbetalingen ved at tage afsæt i de benchmark-tal, som vi har til rådighed. En uddybning af de forhold, som indgår i rådighedsbetalingen, fremgår på slide 7.

OPP med privat finansiering

- I en OPP forretningsmodel med privat finansiering omhandlende Ottiliavej skal leverandøren:
 - Købe bygningen på Ottiliavej for en sum på 88 mio. kr.
 - Renovere bygningen hvilket er antaget vil koste 146 mio. kr.
 - Stille bygningen til rådighed for Københavns Kommune i en 20 årig kontraktperiode og varetage det udvendige og indvendige vedligehold.
- Københavns Kommune skal:
 - Udbyde OPP kontrakt
 - Deponere for kontraktindgåelse/benytte ledig låneramme
 - Betale en årlig rådighedsbetaling til OPP leverandøren
 - Købe bygningen tilbage ved kontraktens udløb
- I en OPP model med privat finansiering er det OPP leverandøren, der ejer bygningen.
- Det følger af § 11 i den kommunale lånebekendtgørelse, at en kommunalbestyrelse ikke uden økonomi- og indenrigsministeriets godkendelse kan indgå en aftale om benyttelse af ejendomme, der før aftalens indgåelse var i kommunens eje. I daglig tale betegnes det som et forbud mod sale and lease back-konstruktioner.
- Gennemføres projektet på Ottiliavej som OPP med privat finansiering, omfattes projektet formelt set af forbuddets ordlyd. Det er imidlertid vores vurdering, at projektet indeholder så væsentlige investeringer og ombygninger fra OPP-leverandørens side, at projektet ikke omfattes af forbuddet med sale and lease back. Selv hvis projektet anses for omfattet af forbuddet, er det vores klare forventning, at Økonomi- og Indenrigsministeriet vil give den fornødne godkendelse af projektet, idet det i modsat fald de facto vil indebære et forbud mod kommunale OPP-projekter om renovering af ejendomme.

OPP med offentlig finansiering

- I en OPP model med offentlig finansiering omhandlende Ottiliavej skal leverandøren:
 - Renovere bygningen hvilket er antaget vil koste 146 mio. kr.
 - Påtage sig at holde bygningen i en nærmere aftalt stand i kontraktens løbetid og varetage de ydelser, som er beskrevet i OPP kontrakten.
- Københavns Kommune skal ved **en OPP model med offentlig egenfinansiering**:
 - Udbyde OPP kontrakt.
 - Henregne lånet til lånerammen såfremt lånefinansiering anvendes.
 - Betale en årlig driftsbetaling til OPP leverandøren.
 - Betale bygge- og anlægssummen ved godkendt ibrugtagning af byggeriet eller alternativt i rater i løbet af byggefasen. Betalingen kan ske via et kassetræk eller optagelse af et lån hos KommuneKredit. Såfremt projektet lånefinansieres, skal lånet tilbagebetales fuldt ud over 25 år.
- Københavns Kommune skal ved **OPP model med offentlig fremmedfinansiering (leasingfinansiering)**:
 - Udbyde OPP kontrakt.
 - Betale en årlig driftsbetaling til OPP leverandøren.
 - Deponere for kontraktindgåelse/benytte en ledig låneramme.
 - Betale en leasingydelse til Kommuneleasing.
 - Købe bygningen tilbage fra Kommuneleasing ved kontraktens udløb.
- I en OPP model med leasingfinansiering fra Kommuneleasing er det Kommuneleasing, der ejer bygningen. Som følge af at der er tale om finansiel leasing, har Københavns Kommune ansvar for bygningen på tilsvarende vis som ved en OPP model med offentlig egenfinansiering.

Beregning af rådighedsbetaling

Rådighedsbetaling

- I OPP modellerne beregnes den årlige rådighedsbetaling, som Københavns Kommune skal betale til OPP leverandøren, for at denne vil stille bygningen til rådighed for Københavns Kommune.
- Rådighedsbetalingen afhænger af størrelse og timing på OPP-leverandørens omkostninger til:
 - Anlæg
 - Drift og vedligehold
 - Finansiering
 - Betalt skat og
 - Afkastkrav til egenkapitalen
 - Samt indtægter fra salget af bygningen til Københavns Kommune ved kontraktens udløb
- Da OPP-leverandøren er skattepligtig, har skattemæssige afskrivninger betydning for rådighedsbetalingen. Derfor gælder det, at jo større afskrivningsgrundlag og afskrivningshastighed desto lavere betalt skat og dermed lavere rådighedsbetaling for Københavns Kommune.

Indtægter/udgifter fra OPP leverandørens vinkel

Omkostninger	Indtægter
Forrentning af egenkapital	Rådighedsbetaling
Skat	
Finansiering af anlæg	Tilbagekøb af anlæg
Drift- og vedligehold	

Ikke prisfastsatte forhold

- Der skal yderligere knyttes følgende kommentarer til beregningerne:
 - Der er ikke medregnet effektiviseringsgevinster i OPP-eksemplet. Generelt fører anvendelse af OPP til en forbedret totaløkonomi ved sammentænkning af anlæg og drift. Erfaringsopsamling fra danske og udenlandske OPP projekter viser, at OPP som gennemførelsesform medfører effektiviseringsgevinster på totaløkonomien mellem 5 – 15%. Det kan ikke på forhånd garanteres, at disse effekter materialiseres, hvorfor de ikke er indregnet. Effektiviseringsgevinsterne vil give sig udslag i en lavere rådighedsbetaling fra Københavns Kommune til OPP leverandøren. Dog er der i scenariet med offentlig finansiering udarbejdet en scenarieanalyse, som illustrerer betydningen af, at totaløkonomisk optimering opnås for projektets samlede nutidsværdi.
 - OPP-projekter fører til større budgetsikkerhed for den offentlige part, da risici i bygge- og driftsfasen overføres til den private part. Denne budgetsikkerhed prisfastsættes ikke i vores beregninger og er derfor ikke indregnet.
 - En OPP med offentlig fremmedfinansiering (leasingfinansiering) eller med privat finansiering påvirker ikke Københavns Kommunes anlægsramme ved kontraktindgåelse.
 - Gennemførelsen som OPP projekt vil medføre, at Københavns Kommune får mindre fleksibilitet, end hvis projektet gennemføres på normal vis.

Konkret eksempel

- Med andre ord vil der være en række dynamiske effekter i forbindelse med et OPP-projekt, som er svære at prisfastsætte, og som beregningerne ikke fanger.
- Dette er i øvrigt eksemplificeret ved Næstved stråleterapi som OPP, som er et OPP projekt, hvor det vindende tilbud inkluderede:
 - en lav rådighedsbetaling i forhold til det forventede niveau
 - et større antal kvadratmeter end forventet
 - at OPP-kontrakten inkluderer en pulje til ændringer
- Hvilket medførte en god totaløkonomisk løsning, som samlet set – og på alle ovennævnte punkter – er bedre end det beslutningsoplæg, som Regionsrådet tog beslutningen om gennemførelse af OPP-udbuddet på baggrund af.

OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

Styringsmæssige overvejelser i relation til valg af OPP model

	Anlægsramme	Låneramme	Kommentar
Traditionel gennemførelsesform (fx totalentreprise)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Projektet skal henregnes til kommunens anlægsramme. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beløbet tages op ad kassen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Der er ikke mulighed for at opnå fleksibilitet ift. anlægs- og lånerammer.
OPP med privat finansiering	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Projektet skal ikke henregnes til kommunens anlægsramme ved kontraktindgåelse, men påvirker forventeligt rammen ved tilbagekøb. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Der skal som udgangspunkt deponeres/ benyttes ledig låneramme for den fulde anlægssum, men der kan søges deponeringsfritagelse. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mulighed for en begrænset deponeringsfritagelse på fx 10 – 30 mio. kr.
OPP med offentlig egenfinansiering	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Projektet skal henregnes til kommunens anlægsramme. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beløbet tages op ad kassen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Der er ikke mulighed for at opnå fleksibilitet ift. anlægs- og lånerammer.
OPP med offentlig fremmedfinansiering (leasing)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Projektet skal ikke henregnes til kommunens anlægsramme ved kontraktindgåelse, men påvirker forventeligt rammen ved tilbagekøb. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Der skal som udgangspunkt deponeres/ benyttes ledig låneramme for den fulde anlægssum. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Der er ikke mulighed for at opnå fleksibilitet ift. lånerammen med mindre der anvendes privatfinansiering i byggefasen.

OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

Styringsmæssige overvejelser i relation til valg af OPP model

Regnskabsmæssige forhold

- I forbindelse med valg af OPP model er det relevant at overveje den regnskabsmæssige håndtering af en OPP kontrakt.
- Dette skyldes, at såfremt en OPP model med privat finansiering eller offentlig fremmedfinansiering (leasing) anvendes, medfører dette, at der ikke betales for projektet i anlægsfasen, men at der i stedet betales for projektet i form af en rådighedsbetaling til OPP leverandøren i alle årene i OPP projektets driftsperiode. Alternativt; at der betales en løbende leasingydelse til Kommuneleasing og en løbende driftsbetaling til OPP leverandøren, såfremt en OPP model med offentlig fremmedfinansiering (leasing) anvendes.
- Dette medfører i udgangspunktet, at betalingen for projektet belaster Københavns Kommunes driftsramme.
- I det tilfælde hvor der er givet en anlægsbevilling til projektet på Ottiliavej, vil anvendelse af en OPP model med privat finansiering eller offentlig fremmedfinansiering (leasing) derfor betyde, at der skal omdisponeres mellem drifts- og anlægsbevilling/rådighedsbeløb.
- I budget- og regnskabssystemets regelsæt er der ikke noget til hinder for, at der foretages en sådan omdisponering. Omdisponeringen mellem drift og anlæg har derimod en styringsmæssig betydning i kommunen og vil selvfølgelig skulle ske i overensstemmelse med interne regler herfor. Endelig er det relevant at vurdere, hvordan en evt. omdisponering påvirker anlægsloftet og rammen for service driftsudgifter.

Momsmæssige forhold

















- I en OPP model med privat finansiering skal OPP leverandøren købe bygningen på Ottiliavej af Københavns Kommune.
- KEJD oplyser, at der efter skybruddet i 2011 blev foretaget klimasikring af bygningen på Ottiliavej for ca. 19 mio. kr. og refunderet ca. 4,8 mio. kr. i moms.
- Gældende regler er således, at hvis et anlæg, for hvilket der er opnået momsrefusion, inden for en periode af 5 år sælges eller overdrages, skal den refunderede købsmoms tilbagebetales til refusionsordningen. Femårsperioden regnes fra tidspunktet for godkendelse af anlægsregnskab for det pågældende arbejde. Efter gældende praksis opgøres tilbagebetalingen forholdsmæssigt i forhold til de omkostninger, der knytter sig til det.

$$\frac{\text{Indtægter fra salget}}{\text{Udgifter i anlægsregnskabet inkl. moms}} \times \text{refunderet moms}$$

- Hvis indtægterne overstiger udgifter, er det alene den refunderede moms, der skal tilbagebetales. Ud fra en antagelse om at klimasikringen ikke nødvendigvis medfører en merværdi/-indtægt svarende til de afholdte omkostninger, kunne der muligvis argumenteres for, at det ikke er den fulde refunderede moms, der skal tilbagebetales. Men det vurderes at være relativt svært af tilvejebringe den nødvendige opgørelse/dokumentation herfor.
- En muligt løsning i forhold til at undgå momstilbagebetalingen kan være, at opsplitte ejendommen efter en ejerlejlighedsmodel, hvor kælderens (hvor skybrudssikringen er foretaget) ikke indgår i OPP modellen.

OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

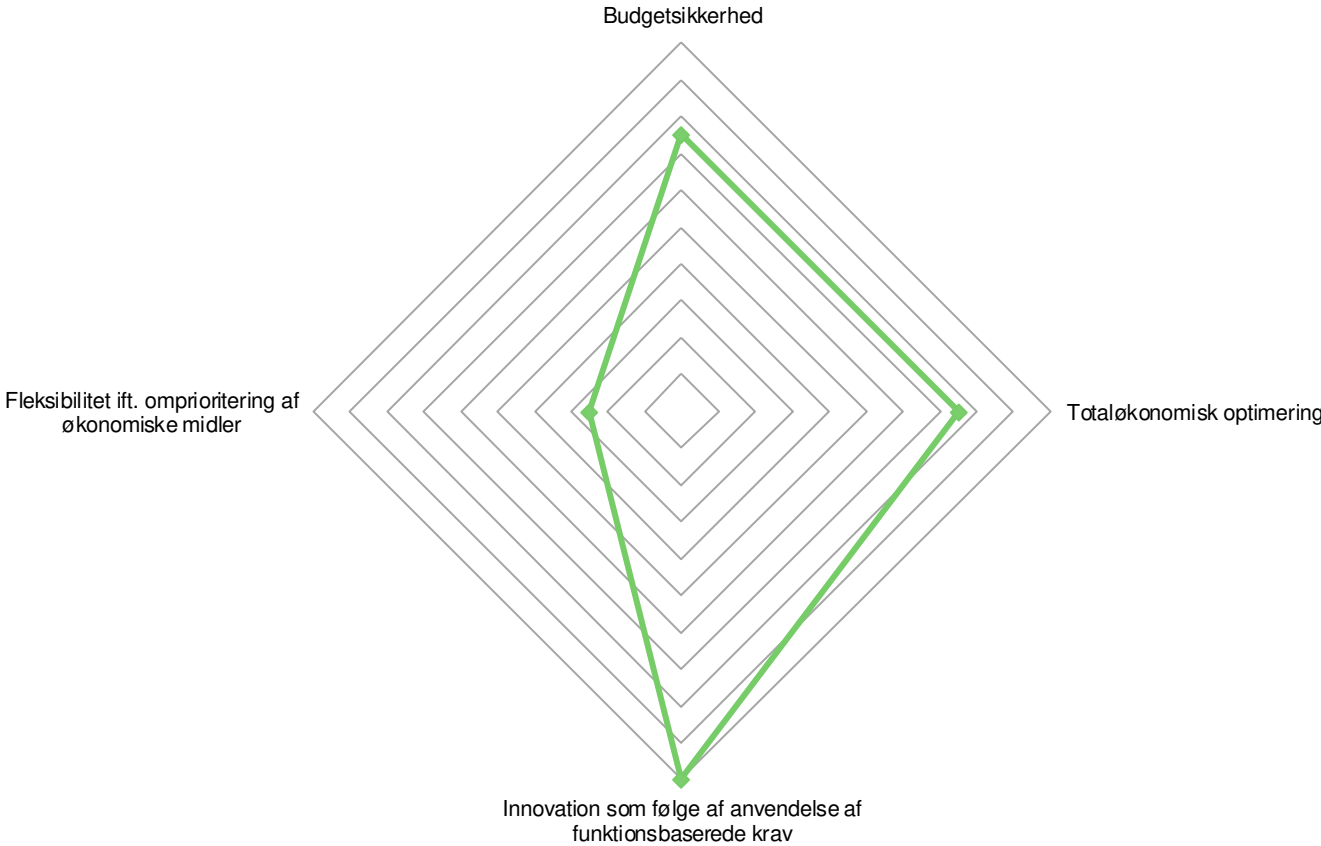
Kvalitative overvejelser i relation til valg af OPP model

	OPP med privat finansiering	OPP med offentlig egenfinansiering	OPP med leasingfinansiering	Referenceprojekt
Budgetsikkerhed				
Totaløkonomisk optimering				
Innovation som følge af anvendelse af funktionsbaserede krav				
Fleksibilitet ift. omprioritering af økonomiske midler				

- Oversigten viser, hvor god en gennemførelsesform er i forhold til en række parametre relativt set. Dvs. at vurderingen ikke skal ses som absolut, men skal opfattes som en vurdering af gennemførelsesformernes fordele/ulemper i forhold til hinanden.
- Eksempelvis sikrer en OPP model med privat finansiering en højere grad af budgetsikkerhed for Københavns Kommune, end i det tilfælde, hvor Københavns Kommune gennemfører projektet på traditionel vis.

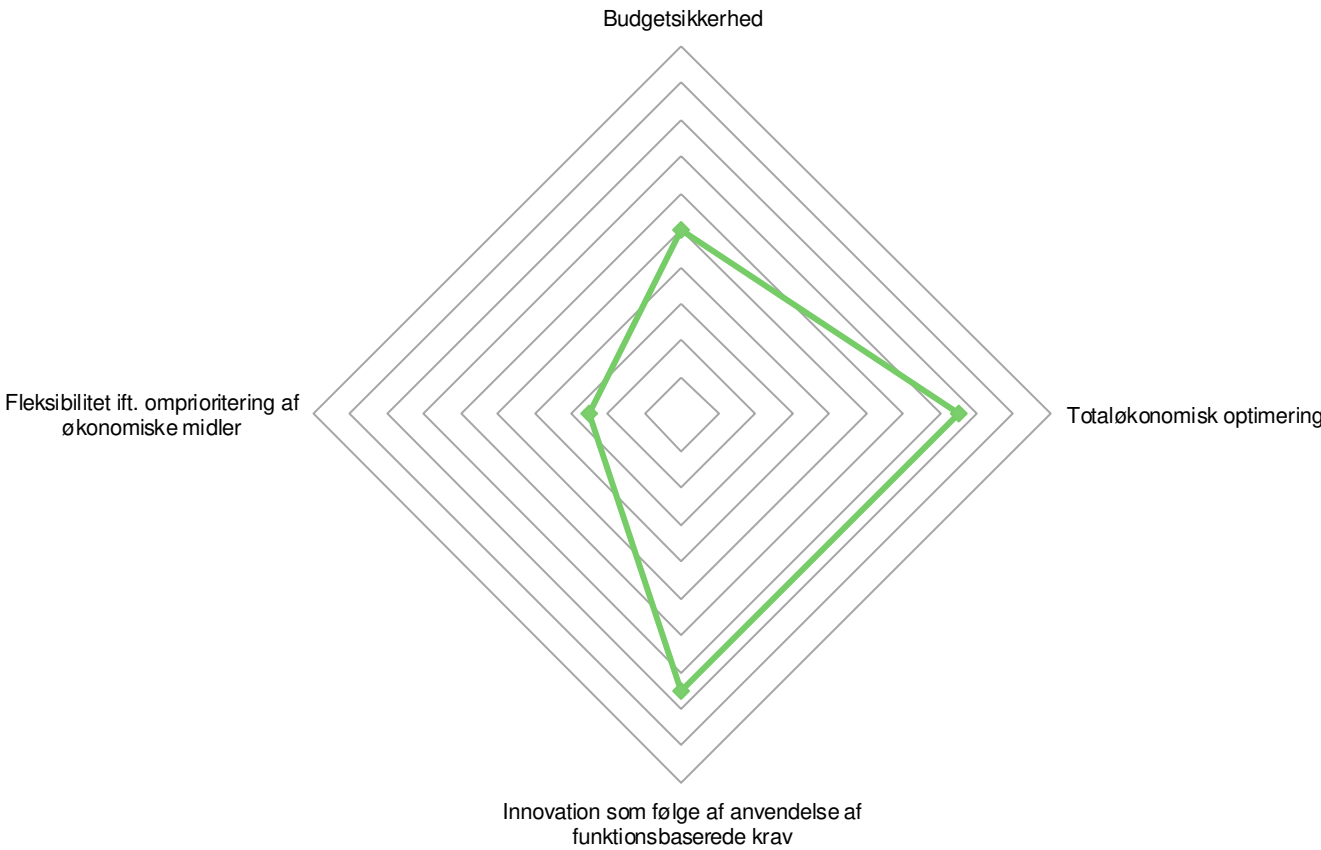
OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

OPP med privat finansiering



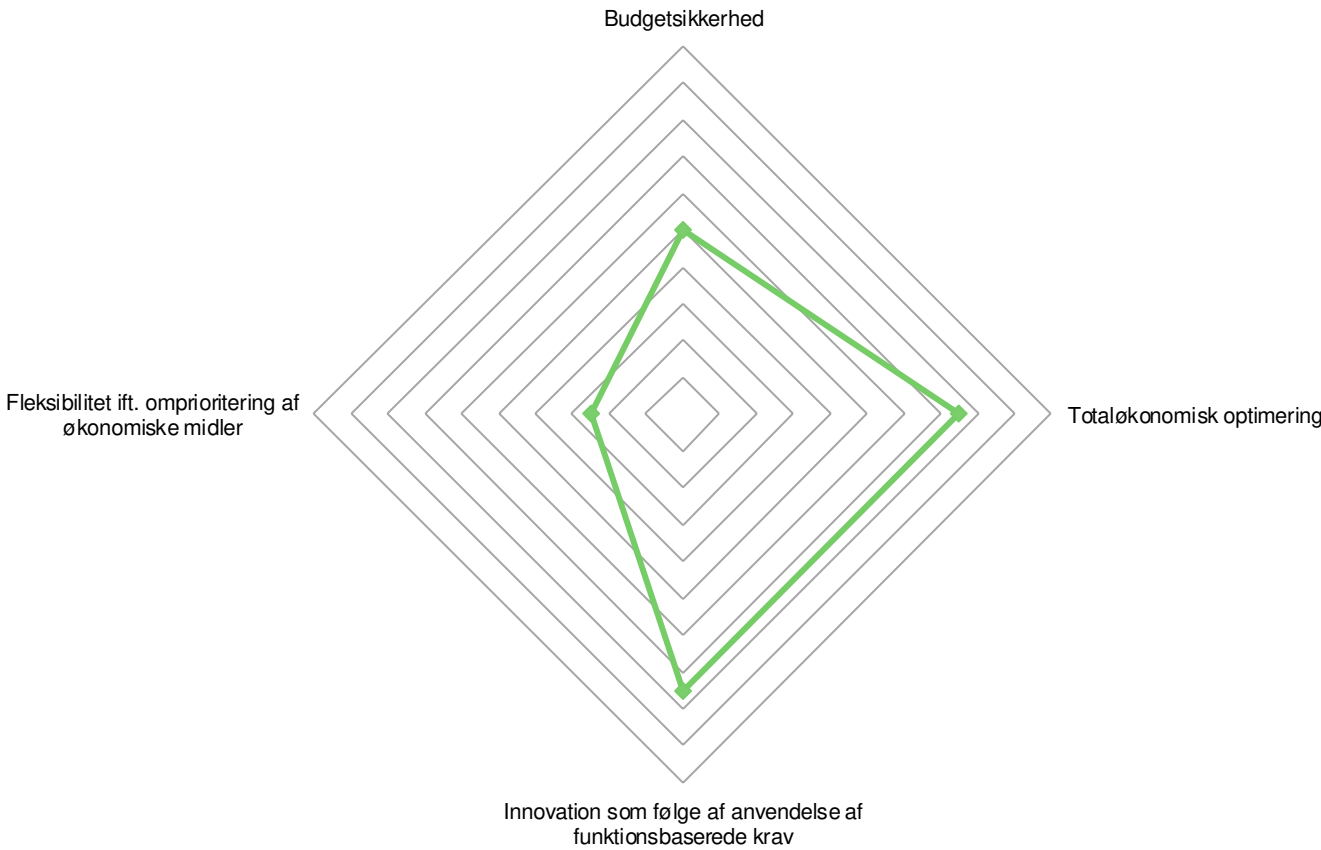
OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

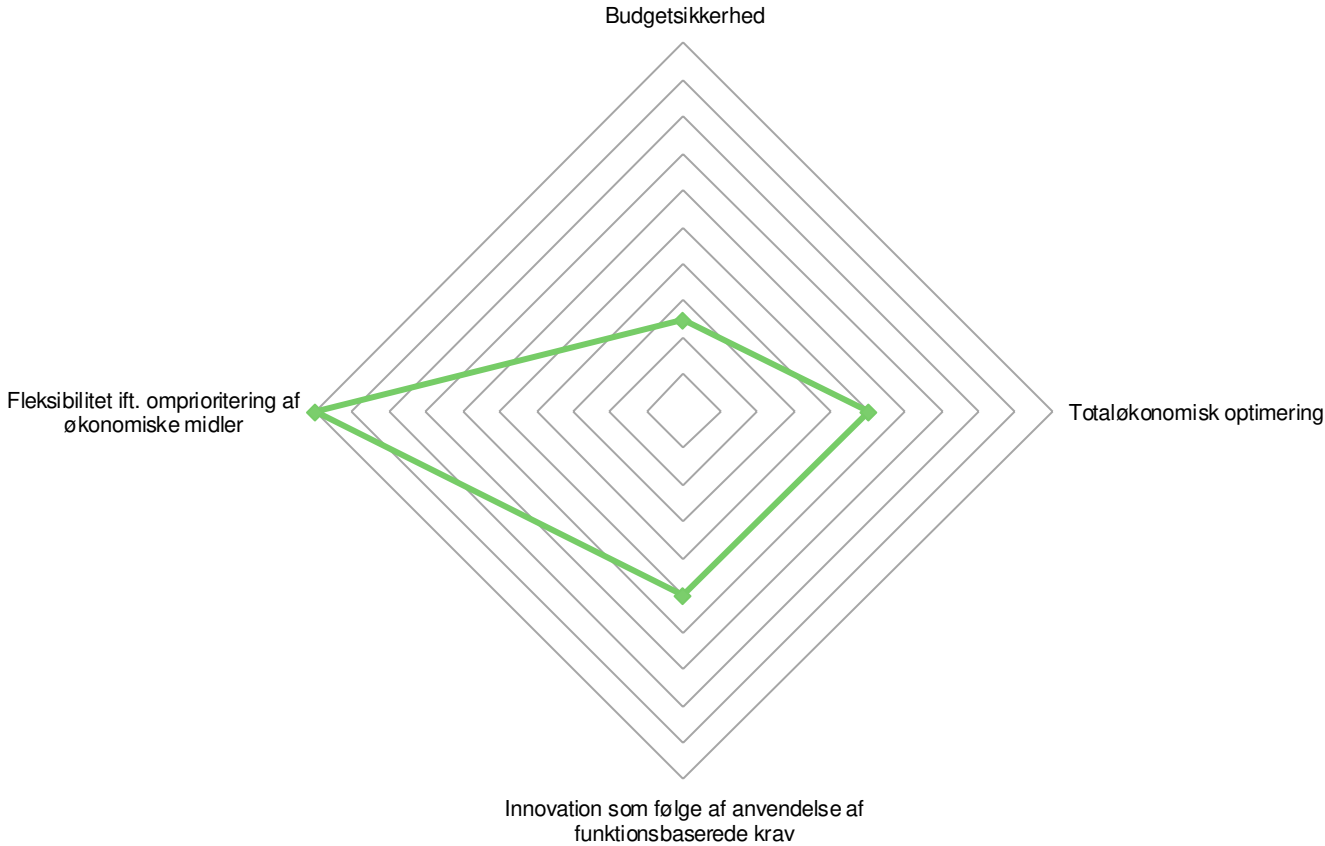
OPP med offentlig egenfinansiering



OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

OPP med offentlig fremmedfinansiering (leasingfinansiering)

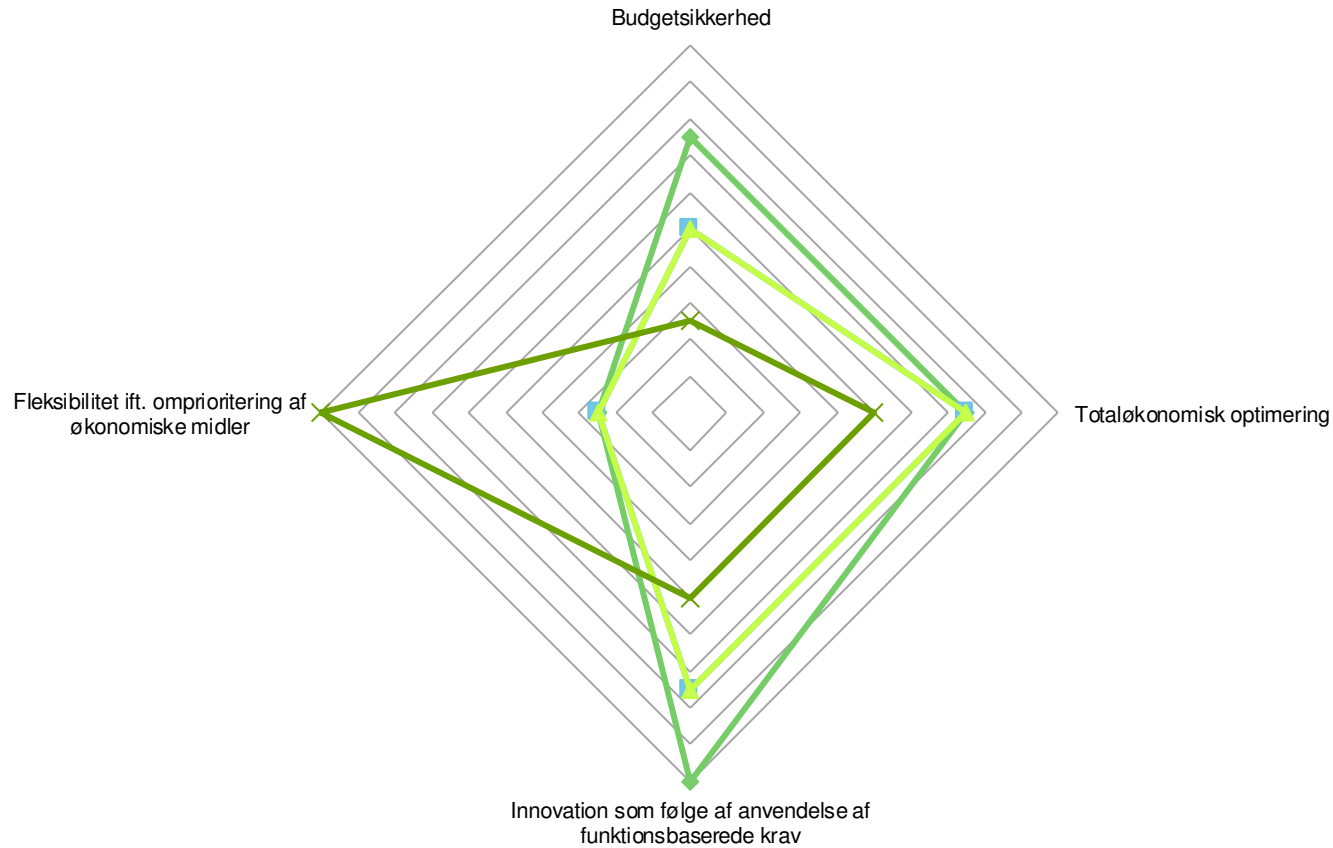




OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

Sammenligning af finansieringsformer

— OPP med privat finansiering — OPP med offentlig finansiering — OPP med leasingfinansiering — Referenceprojekt



OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

Overvejelser relateret til beregningerne

OPP leverandørens finansieringsstruktur

- I beregningerne omhandlende OPP med privat finansiering er der anvendt følgende forudsætninger:
 - 60% realkreditlån i form af et stående lån med en effektiv rente (dvs. rente tillagt bidragssats) på 3%
 - 40% egenkapital med et afkastkrav på 7%
 - Egenkapitalfinansieret løsning fx i form af at en pensionskasse stiller finansiering til rådighed for OPP selskabet. Finansieringen forrentes og afdrages over aftaleperioden med en gennemsnitlig rente på 6%.
- Vedrørende OPP leverandørens afkastkrav skal det bemærkes, at det er vores erfaring, at afkastkravet er for nedadgående. Dette skyldes, at der er kommet flere leverandører i markedet, og at der er en stigende forståelse for OPP kontrakterne blandt leverandørerne. Dette i kombination med det generelt faldende danske renteniveau medfører et lavere afkastkrav. Hertil kommer, at flere leverandører er begyndt at anvende realkreditfinansiering, hvilket yderligere medfører lavere kapitalomkostninger i en OPP model med privat finansiering i forhold til tidligere.
- Det betyder, at OPP-leverandørens finansieringsomkostninger efter skat i OPP med privat finansiering på grund af markedsudviklingen i dag ikke er markant højere end den offentlige myndigheds finansieringsomkostninger.

Antagelser

Generelle antagelser

Første driftsår, ny bygning	årstal	2017
Anlægsperiode	år	2 år
Kontraktens udløb	år	2034
Inflation	pct.	2,0%

Anlægsbudget

Samlet anlægsinvestering ved ombygning	t.kr.	234.300
heraf købesum for Ottillavej bygning	t.kr.	88.300

Antagelser anvendt ved scenarier

Samlet deponering ved ombygning	t.kr.	234.300
Udbudsomkostninger OPP	t.kr.	5.000
Udbudsomkostninger v. referencescenarium	t.kr.	6.000
Tilbagekøbspris i procent af anlægssum	pct.	66,0%
Rentesats på deponering	pct.	2,5%
Diskonteringsrente	pct.	2,5%
D&V, årligt	t.kr.	2.828

OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

Oversigt over pengestrømme i referencescenariet, Ottiliavej

Referencescenarium - Ottiliavej

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2018	Udlejning 2019	Udlejning 2020	Udlejning 2022	Udlejning 2024	Udlejning 2026	Udlejning 2028	Udlejning 2030	Udlejning 2032	Udlejning 2034
Administration, drift og vedligehold	-	-	-	(3.001)	(3.061)	(3.122)	(3.184)	(3.313)	(3.447)	(3.586)	(3.731)	(3.882)	(4.038)	(4.202)
Investeringer	-	-	(146.300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tabt renteindtægt som følge af kassetræk				(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)
Udbudsomkostninger	(6.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	(6.000)	-	(146.300)	(6.658)	(6.718)	(6.779)	(6.842)	(6.970)	(7.104)	(7.243)	(7.388)	(7.539)	(7.696)	(7.859)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	<u>-246.294</u>													

Kilde: Deloitte-analyse

OPP med offentlig finansiering

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2018	Udlejning 2020	Udlejning 2022	Udlejning 2026	Udlejning 2028	Udlejning 2030	Udlejning 2034
Administration, drift og vedligehold	-	-	-	(3.185)	(3.248)	(3.380)	(3.516)	(3.806)	(3.960)	(4.120)	(4.459)
Investeringer	-	-	(146.300)	-	-	-	-	-	-	-	-
Tabt renteindtægt som følge af kassetræk	-	-	-	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)
Udbudsomkostninger	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	(5.000)	-	(146.300)	(6.842)	(6.906)	(7.037)	(7.174)	(7.463)	(7.617)	(7.777)	(8.117)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	-248.284										

Kilde: Deloitte-analyse

Der er indregnet en garanti vedrørende vedrørende driften, som sædvanligvis anvendes ved OPP modeller med offentlig finansiering, hvilket medfører en lidt højere driftsbetaling end i referencescenariet

OPP med offentlig finansiering, totaløkonomisk optimering

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2018	Udlejning 2020	Udlejning 2022	Udlejning 2026	Udlejning 2028	Udlejning 2030	Udlejning 2034
Administration, drift og vedligehold	-	-	-	(2.706)	(2.760)	(2.872)	(2.988)	(3.234)	(3.365)	(3.501)	(3.789)
Investeringer	-	-	(146.300)	-	-	-	-	-	-	-	-
Tabt renteindtægt som følge af kassetræk	-	-	-	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)	(3.658)
Udbudsomkostninger	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	(5.000)	-	(146.300)	(6.364)	(6.418)	(6.529)	(6.645)	(6.892)	(7.022)	(7.158)	(7.447)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	-240.512										

Kilde: Deloitte-analyse

Det er antaget at driften bliver billigere end forudset grundet totaløkonomisk optimering

Der er indregnet en garanti vedrørende vedrørende driften, som sædvanligvis anvendes ved OPP modeller med offentlig finansiering, hvilket medfører en lidt højere driftsbetaling end i referencescenariet

OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, finansiel analyse

Oversigt over pengestrømme OPP med privatfinansiering, Ottiliavej

OPP-modellen - ombygning

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2018	Udlejning 2019	Udlejning 2021	Udlejning 2023	Udlejning 2025	Udlejning 2027	Udlejning 2029	Udlejning 2031	Udlejning 2033	Udlejning 2034
Rådighedsbetaling (husleje)	-	-	-	(17.062)	(17.116)	(17.171)	(17.284)	(17.401)	(17.524)	(17.651)	(17.784)	(17.922)	(18.065)	(18.139)
Indtægt fra salg af bygning	88.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deponeringsbetalinger	-	-	(234.300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente af deponering	-	-	-	5.858	5.623	5.389	4.920	4.452	3.983	3.515	3.046	2.577	2.109	1.874
Tilbagebetaling af deponering	-	-	-	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	74.976
Tilbagekøb af bygninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(152.296)
Udbudsomkostninger	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	83.300	-	(234.300)	(1.832)	(2.120)	(2.410)	(2.991)	(3.578)	(4.169)	(4.765)	(5.366)	(5.972)	(6.584)	(93.585)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	-253.264													

Kilde: Deloitte-analyse

OPP-modellen - ombygning, ikke optimeret finansieringsstruktur

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2019	Udlejning 2021	Udlejning 2023	Udlejning 2025	Udlejning 2027	Udlejning 2029	Udlejning 2031	Udlejning 2033	Udlejning 2034
Rådighedsbetaling (husleje)	-	-	-	(19.860)	(19.987)	(20.119)	(20.256)	(20.398)	(20.546)	(20.701)	(20.861)	(21.028)	(21.114)
Indtægt fra salg af bygning	88.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deponeringsbetalinger	-	-	(234.300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente af deponering + tilbagebetalt beløb	-	-	-	5.858	5.389	4.920	4.452	3.983	3.515	3.046	2.577	2.109	1.874
Tilbagebetaling af deponering	-	-	-	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	74.976
Tilbagekøb af bygninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(152.296)
Udbudsomkostninger	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	83.300	-	(234.300)	(4.631)	(5.226)	(5.826)	(6.432)	(7.043)	(7.660)	(8.283)	(8.912)	(9.547)	(96.560)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	-293.035												

Kilde: Deloitte-analyse



Øversigt over pengestrømme OPP med offentlig fremmedfinansiering (leasingfinansiering), Ottiliavej

OPP med leasing finansiering - Ottiliavej

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2018	Udlejning 2019	Udlejning 2021	Udlejning 2023	Udlejning 2025	Udlejning 2027	Udlejning 2029	Udlejning 2031	Udlejning 2032	Udlejning 2033	Udlejning 2034
Betaling af leasing ydelse	-	-	-	(11.671)	(11.671)	(11.671)	(11.671)	(11.671)	(11.671)	(11.671)	(11.671)	(11.671)	(11.671)	(11.671)	(11.671)
Driftsbetaling, inkl. betaling til garanti	-	-	-	(3.938)	(3.998)	(4.059)	(4.185)	(4.316)	(4.453)	(4.595)	(4.743)	(4.896)	(4.976)	(5.056)	(5.139)
Salg af bygning til Kommuneleasing	88.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deponeringsbetalinger	-	-	(234.300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente af deponering	-	-	-	5.858	5.623	5.389	4.920	4.452	3.983	3.515	3.046	2.577	2.343	2.109	1.874
Tilbagebetaling af deponering	-	-	-	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	9.372	74.976
Tilbagekøb af bygninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(152.296)
Udbudsomkostninger	(5.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	82.800	-	(234.300)	(380)	(674)	(969)	(1.564)	(2.164)	(2.769)	(3.380)	(3.996)	(4.618)	(4.932)	(5.247)	(92.256)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	-240.072														

Kilde: Deloitte-analyse

OPP med leasingfinansiering er en helt ny OPP finansieringsmodel, som kun har været anvendt ved svømmehallen på Frederiksberg.

I næværende beregninger er der anvendt samme metodik som ved Frederiksberg sagen, herunder måden hvorpå OPP leverandørens garantistillelse beregnes.

Det skal understreges, at der i takt med at modellen udvikles kan komme ændringer til beregningsmetoden/forudsætningerne.

Yderligere skal det understreges, at det er muligt, at der kan opnås en billigere leasingydelse end antaget i denne beregning

Udbudsomkostningerne er antaget højere i denne model end i de øvrige modeller, idet der skal gennemføres et selvstændigt udbud af finansieringsaftalen

OPP-markedsundersøgelse for Københavns Ejendomme

Opsummering på markedsundersøgelse

Spørgsmål til markedet

Med henblik på at afdække markedets interesse og appetit på at byde på et OPP projekt omhandlende renovering af bygningen på Ottiliavej i en OPP struktur er følgende forhold drøftet med markedet:

- Har markedet interesse i at byde på et OPP projekt som inkluderer en totalrenovering?
- Bør de bydende konkurrere på prisen for køb af bygningen på Ottiliavej, eller bør prisen være fastsat på forhånd?
- Hvilke oplysninger om bygningens nuværende stand skal OPP leverandøren have adgang til i forbindelse med udbudsforretningen, for at leverandøren vil være i stand til at prissætte totalrenovering i OPP sammenhæng?
- Hvordan kan det håndteres hensigtsmæssigt, såfremt det viser sig, at de faktiske realiteter vedr. bygningens stand afviger fra det, som er angivet/antaget i rapporterne om bygningens stand, og som OPP leverandøren har givet sit tilbud på baggrund af?
- Hvilke tiltag kontraktuelt kan iværksættes med det formål at nedbringe leverandørens risikomargin relateret til totalrenoveringen?
- Vil der være interesse i markedet for at byde på projektet, såfremt OPP kontrakten ikke indeholder et på forhånd defineret fast tilbagekøb?
- Vil markedet finde det relevant at foretage de fornødne nedrivnings- og miljøsaneringer i en selvstændigt udbudt entreprise, således at OPP-leverandøren eller hovedentreprenøren overtager et råt hus, som denne kan bygge videre på?

Formålet med markedsundersøgelsen er at få en række input til udformningen af udbudsgrundlaget og OPP kontrakten samt risikofordelingen mellem OPP leverandøren og Københavns Kommune, således det sikres, at der vil være interesserede tilbudsgivere samt at minimere den risikomargin, som leverandørerne vil indregne i deres tilbud, såfremt kontrakten ikke er hensigtsmæssigt udformet.

Opsummering

- Et vigtigt element i markedsundersøgelsen var at opnå indblik i hvilken form for dokumentation vedr. bygningens stand, som skal integreres i udbudsmaterialet, for at tilbudsgiverne kan afgive tilbud på totalrenoveringen i kombination med en OPP kontrakt.
- På baggrund af markedsundersøgelsen kan det konkluderes:
 - At der er stor interesse for projektet i markedet, idet der er tale om en regulær kontorejendom med en central placering.
 - At markedet ikke ser renoveringsaspektet som prohibitivt i forhold til projektet. Dog er det vigtigt, at OPP-leverandøren ikke skal bære uforudsete forhold i relation til renoveringen. Dette kan fx være uforudset PCB forurening eller lignende.
 - At der kan være aktører i markedet, som ikke vil have interesse for projektet, såfremt det udbydes med offentlig finansiering. Dette er naturligvis pensionskasserne, som pt. giver OPP projekter stor fokus. Hertil kommer, at det er vores vurdering, at nogle af de øvrige aktører i markedet kan have svært ved at stifte et selskab til formålet og stå på mål for kontrakten. Eksempelvis kan en entreprenør have svært ved at stifte et selskab og stå på mål for OPP kontrakten i en driftsperiode, hvilket kan medføre, at der potentielt vil være færre tilbudsgivere i en OPP model med offentlig egen- og fremmedfinansiering i forhold til en OPP model med privat finansiering. En mulighed kan derfor være, at anvende en såkaldt 2 kontraktmodel/samlet udbud, hvor en entreprenør og en driftsoperatør giver et samlet tilbud, men hvor der efterfølgende indgås en kontrakt med hver part. Derved skal der ikke stiftes et OPP selskab. Det skal dog understreges, at der ikke overføres lige så meget risiko til den private part ved denne model set i relativ til en traditionel OPP model.
 - At det er afgørende, at projektet udbydes med et offentligt tilbagekøb i det tilfælde, hvor der anvendes en OPP model med privat finansiering.

Spørgsmål/svar

- **Har markedet interesse i at byde på et OPP som inkluderer en totalreovering?**
 - Der er en stor interesse i markedet for projektet.
 - Beliggenheden er god, og markedet har generelt stor interesse i en kontorejendom – det er et "kendt" aktiv.
 - Renoveringsaspektet er ikke i sig selv prohibitivt, men skal håndteres kontraktuelt.
 - Det er udelukket, at en leverandør vil påtage sig den fulde risiko for renoveringsdelen. Der skal indarbejdes bestemmelser i kontrakten, som sikrer leverandøren, såfremt det viser sig, at der er uforudsete forhold relateret til renoveringen; særligt miljødelen.
 - Markedet finder ikke at en konkurrencepræget dialog om projektet er nødvendigt.
 - Det er ikke afgørende, at serviceydelser som rengøring er inkluderet i OPP'et.
- **Bør de bydende konkurrere på prisen for køb af bygningen på Ottiliavej, eller bør prisen være fastsat på forhånd?**
 - Nej, markedet er interesseret i gennemskuelige vilkår. Derfor er det hensigtsmæssigt at fiksere prisen, som ejendommen sælges over til.
- **Hvilke oplysninger om bygningens nuværende stand skal OPP leverandøren have adgang til i forbindelse med udbudsforretningen, for at leverandøren vil være i stand til at prissætte totalreovering i OPP sammenhæng?**
 - Basalt set så meget som muligt.
 - Den udarbejdede bygningsscreening er relevant.
 - Bygningen bør være åben for bydende et par dage, således disse har mulighed for at gennemgå bygningen.

Spørgsmål /svar

- **Hvilke tiltag kontraktuelt kan iværksættes med det formål at nedbringe leverandørens risikomargin relateret til totalreoveringen?**
 - Udgangspunktet må være de rapporter/screeninger som vedlægges udbudsmaterialet. Hvis det i forbindelse med renoveringen viser sig, at der er forhold, som ikke kunne være forudset med udgangspunkt screeningsrapporten, kompenseres leverandøren herfor med afsæt i gennemskuelige principper.
 - Miljøsaneringen håndteres i en selvstændig aftale.
 - OPP standardkontrakten omhandlende renovering, særligt afsnit 4.3, kan anvendes til at håndtere spørgsmålet ved at anvende en såkaldt valideringsperiode.
- **Vil markedet finde det relevant at foretage de fornødne nedrivnings- og miljøsaneringer i en selvstændigt udbudt entreprise, således at OPP-leverandøren eller hovedentreprenøren overtager et rått hus, som denne kan bygge videre på?**
 - Det kan være en relevant løsning, men der peges også på, at løsningen, hvor leverandøren kompenseres, såfremt realiteterne er anderledes end beskrevet i rapporterne lagt til grund ved udbuddet, er en farbar løsning.
- **Vil der være interesse i markedet for at byde på projektet, såfremt OPP kontrakten ikke indeholder et på forhånd defineret fast tilbagekøb?**
 - Der vil være interesse, men det vil klart være en fordel, hvis kontrakten indeholder et på forhånd defineret tilbagekøb.

Udbudsmodel

- OPP udbudsforretningen gennemføres som et begrænset udbud, hvor 5 tilbudsgivere prækvalificeres til at deltage i konkurrencen. Tidsplanen er uddybet på efterfølgende slides.
- Forskellen mellem et entrepriseudbud og et OPP udbud består hovedsageligt i, at OPP leverandøren skal projektere projektet ved OPP udbuddet. Derfor skal der anvendes funktionsbaserede krav, som åbner op for, at OPP leverandøren får frihed til i højere grad selv at forme projektet set i forhold til en standard kravspecifikation, som anvendes ved en entreprisekontrakt. Hertil kommer, at udbuddet ikke kun omhandler anlægsfasen, men også omhandler projektets driftsfase. Dette betyder, at der er en række yderligere dokumenter, der skal udarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af udbudsmaterialet, såfremt en OPP model vælges.
- Afsættet for gennemførelsen af udbudsforretningen er udarbejdelse af udbudsbekendtgørelse. Denne skal eksempelvis indeholde information om:
 - Kontraktlængde (fx 20 år)
 - Indehold af OPP kontrakt (fx indvendig og udvendig drift)
 - Hvordan projektet finansieres (privat eller offentligt finansiering)
 - Københavns Kommune tilbagekøb i det tilfælde der anvendes fremmedfinansiering
 - Tildelingskriterier

Risikodeling i kontrakten

- I forbindelse med forberedelse af udbudsforretningen skal det besluttes, om nedbrydnings- og saneringsentreprisen skal håndteres som en del af OPP udbuddet, eller som et selvstændigt entrepriseudbud, således at OPP leverandøren overtager et rått hus, som der skal bygges videre på.
- Markedsundersøgelsen viser, at begge løsninger er farbare veje for markedet. Endvidere viser markedsundersøgelsen, at det afgørende forhold er, at det ikke vil være muligt at overføre risikoen for uforudsete forhold relateret til renoveringen – fx PCB eller lignende – til leverandøren.
- Dette betyder, at risikofordelingen i OPP kontrakten bør struktureres således, at Københavns Kommune kompenserer leverandøren i det tilfælde, hvor der er forhold, der fordyrer renoveringen, som ikke kunne forudses før projektets igangsættelse.
- Et eksempel på hvordan dette kan håndteres i OPP kontrakten er OPP standardkontrakten for renoveringsprojekter. I kontrakten er der indbygget en såkaldt validerings- og efterprøvningsfase. Validerings- og efterprøvningsfasen er en periode, hvori OPP-leverandøren kan gå bygningen grundigt igennem. I denne periode har OPP-leverandøren mulighed for at gøre indsigelser, hvis der afdækkes forhold, der er markant anderledes end de forhold, der blev præsenteret i den fremlagte rapport om bygningens tilstand, som er en del af udbudsmaterialet.
- Formålet med validerings- og efterprøvningsfasen er, at give OPP-leverandøren en ekstra sikkerhed for ikke pludselig at stå med ansvaret for væsentligt fejl og mangler ved den eksisterende bygning, og dermed at sikre at OPP-leverandøren ikke sætter prisen for projektet unødigt højt.

OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme, tids- og procesplan

Indholdet af OPP udbudsmaterialet samt tilknytning af rådgivere

Tilknytning af rådgivere

- Det foreslås, at Københavns Ejendomme varetager den overordnede projektledelse, herunder gennemfører og er ansvarlig for selve udbudsprocessen.
- Ved gennemførelse af et OPP projekt tilknyttes der typisk følgende rådgivere i forbindelse med gennemførelsen af udbuddet:
 - Juridisk rådgiver (projektleder for rådgivningsteamet frem til kontraktindgåelse)
 - Teknisk rådgiver
 - Finansiell rådgiver
- Den juridiske rådgivning er ikke udbudspligtig. Det foreslås, at den juridiske rådgiver er overordnet projektleder og procesansvarlig for rådgivningsteamet frem til kontraktindgåelse. Københavns Ejendomme varetager selv gennemførelsen af udbuddet, men indhenter i relevant omfang bistand fra den juridiske rådgiver, der ligeledes kommer med input til de OPP-specifikke dele af fx udbudsbetingelserne. Den juridiske rådgiver udarbejder OPP-kontrakten og samarbejdet med øvrige rådgivere om at koordinere det samlede udbudsmateriale.
- Den tekniske rådgivers primære ansvarsområde er udarbejdelse af funktionsbaserede krav samt validering af tekniske aspekter i relation til bygningen. Ydelsen er udbudspligtig, men kan formentlig indkøbes via eksisterende rammeaftaler.
- Den finansielle rådgivningsopgave er udbudspligtig, men kan indkøbes via Københavns Kommunes eksisterende rammeaftaler.

Indholdet af OPP udbudsmaterialet

- En central del af arbejdet med udbudsmaterialet for projektet bliver derfor udarbejdelse af den/de rapporter, som beskriver bygningens stand. Her er det særligt vigtigt at få klarlagt, om rapporterne er tilstrækkeligt fyldestgørende til at danne afsæt for gennemførelse af en udbudsforretning og den bekskrevne validerings- og efterprøvningsperiode.
- Udover rapporterne, som beskriver bygningens stand, skal udbudsmaterialet inkludere:
 - Udbudsbetingelser
 - OPP kontrakt
 - Tilbudsmodel (økonomiske dokument som beskriver projektets økonomi i anlægs- og driftsfasen. Leverandøren er ansvarlig for at udarbejde dokumentet. Bestiller er ansvarlig for at specificere, hvad modellen skal indeholde)
 - Tilbudsark som er et foruddefineret excelark, hvor leverandøren skal oplyse anlægssum, driftsbetalinger mv. Arket anvendes til at beregne nutidsværdien af projektets pengestrømme og dermed sammenligne tilbuddene på tværs.
 - Funktionsbaserede krav
 - Evt. forretningsorden for samarbejde
 - Evt. betalingsmekanisme eller lignende styringsmekanisme

Overvejelser vedrørende tidsplanen

- Nedenfor følger et forslag til tidsplan for udbud af Ottiliahus som OPP.
- Tidsplanen tager udgangspunkt i et udbud af projektet med privat finansiering, men vil også kunne overholdes ved udbud med offentlig finansiering som kassetræk eller gennem KommuneLeasing. Det bemærkes, at KommuneKredit og KommuneLeasing blot er en blandt flere udbydere af lån og leasingfinansiering af ejendomme, og at aftaler om finansielle tjenesteydelser er udbudspligtige. Finansieringen vil derfor skulle udbydes efter EU's udbudsregler. Dette udbud vil imidlertid kunne gennemføres sideløbende med udbuddet af OPP-aftalen og vil således ikke forsinke den samlede tidsplan.
- Tidsplanen vil også kunne overholdes, hvis Københavns Kommune gennemfører et selvstændigt udbud af nedbrydnings- og miljøsaneringsentreprisen. Således vil også dette udbud kunne gennemføres sideløbende med udbuddet af OPP-aftalen uden at forsinke den samlede tidsplan. Aftalen med nedbrydningsentreprenøren betinges af indgåelse af endelig OPP-aftale, idet selve nedbrydningen sker sideløbende med OPP-leverandørens færdigprojektering af ombygningen af Ottiliahus.
- Tidsplanen vil formentlig kunne afkortes med 1-2 måneder ved gennemførelse af projektet i traditionel totalentreprise. Det skyldes, at der bør gives de bydende længere tilbudsfrist i et OPP-udbud, og at der typisk medgår lidt længere tid til administrativ og politisk godkendelse af OPP-projekter.
- Fristen for ansøgninger om deponeringsfritagelse kendes endnu ikke. Ansøgningen herom er derfor ikke indarbejdet i tidsplanen.
- Det bemærkes, at det efter gennemførelse af en forundersøgelse normalt ikke bør tage længere tid at forberede udbuddet af et OPP-projekt frem for et totalentrepriseudbud. I begge tilfælde er det således færdiggørelse af udbudsmaterialets tekniske dele, der udgør kritisk vej i forhold til at udsende udbudsmaterialet.
- Endelig bemærkes, at udbuddet forudsættes gennemført som et begrænset udbud, idet der på det foreliggende grundlag ikke synes at være grundlag for at anvende konkurrencepræget dialog.
- Projektet gennemføres i 6 faser:
 1. Beslutning om projektets gennemførelse (november-januar 2015)
 2. Forberedelse af udbud (februar-maj 2015)
 3. Prækvalifikation (marts-maj 2015)
 4. Tilbudsfase (maj-september 2015)
 5. Tildeling, godkendelse i Borgerrepræsentationen samt kontraktindgåelse (oktober-november 2015)
 6. Opførelse og Ibrugtagning (november 2015 til april 2017)

Fase 1-3

1. Beslutning om projektets gennemførelse (november-januar 2015)

- Valg af OPP model, herunder om der skal anvendes offentlig eller privat finansiering og om miljøsaneringen af ejendommen skal håndteres i selvstændigt entreprisudbud, eller om miljøsaneringen skal være en del af OPP-udbudet
- Indstilling til politisk beslutning
- Endelig beslutning i Borgerrepræsentationen på møde den 22. januar 2015

2. Forberedelse af udbud (februar-maj 2015)

- Tilknytning af rådgivere gennem eksisterende rammeaftaler. Gennemførelse af udbud af den tekniske rådgivning vil indebære en parallelforskydning af tidsplanens efterfølgende aktiviteter. Der kan med fordel være indledt en dialog med de relevante rådgivere allerede inden Borgerrepræsentationens beslutning, således at opgaver og roller er klarlagt og arbejdet kan påbegyndes hurtigst muligt efter Borgerrepræsentationens beslutning
- Udarbejdelsen af udbudsmaterialet påbegyndes hurtigst muligt og fortsætter gennem hele fase 2 og 3
- Udbudsbekendtgørelse udarbejdes

3. Prækvalifikation (marts-maj 2015)

- Udbudsbekendtgørelse offentliggøres primo marts. Det bemærkes, at det isoleret set ville være muligt at offentliggøre bekendtgørelsen allerede i februar måned, men at det ikke ville have betydning for den samlede tidsplan. Ved at vente sikres det, at væsentlige grundtræk og dele af udbudsmaterialet er udarbejdet ved udsendelsen af udbudsbekendtgørelsen.
- Udbudsmaterialet færdiggøres
- Ansøgningsfrist medio april (mindst 37 dage efter offentliggørelse). Det bemærkes, at der normalt ikke er grund til at fastsætte en længere ansøgningsfrist end direktivets minimumsfrist.
- Udvælgelse af prækvalificerede ultimo april
- Udsendelse af udbudsmateriale til prækvalificerede primo april (samtidig med meddelelse om prækvalifikation)

Fase 4-6

4. Tilbudsfase (maj-september 2015)

- Ansøgning om bindende forhåndsmeddelelse til SKAT medio april. Udarbejdes på grundlag af udbudsmaterialet. Det bemærkes, at ansøgningen ikke vil være relevant, hvor projektet gennemføres med offentlig finansiering, herunder tillige i form af aftale med KommuneLeasing.
- Ansøgning om Økonomi- og Indenrigsministeriets tilladelse i henhold til lånebekendtgørelsens § 11 medio april. Udarbejdes på grundlag af udbudsmaterialet. Det bemærkes, at ansøgningen også er påkrævet, hvis projektet gennemføres med offentlig finansiering gennem KommuneLeasing. Tilladelsen er derimod unødvendig, hvis projektet gennemføres ved offentlig finansiering i form af kassetræk eller optagelse af lån hos KommuneKredit
- Ansøgning til Tilsynsmyndigheden om tilladelse til salg af kommunal ejendom uden offentligt udbud i henhold til Kommunestyrelseslovens § 68 medio april. Ansøgningen kan undlades, hvis projektet gennemføres med offentlig finansiering i form af kassetræk eller optagelse af lån hos KommuneKredit.
- Informationsmøde og besigtigelse for de bydende medio april
- Tilbudsfrist medio september

5. Tildeling, godkendelse i Borgerrepræsentationen samt kontraktindgåelse (oktober-november 2015)

6. Opførelse og Ibrugtagning (november 2015 til april 2017)

Det bemærkes, at opførelsestiden er estimeret, idet vi ikke har den fornødne tekniske indsigt til at fastslå en realistisk tidsplan for tiden fra kontraktindgåelse til ibrugtagning. Det bemærkes, at der ikke synes at være grunde til, at denne fase skal vare længere tid end ved gennemførelse i sædvanlig totalentreprise.

OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme - appendiks

Oversigt over pengestrømme, nybyggeri

Baggrund for beregninger i appendiks

- Som appendiks til forundersøgelsen vedrørende Ottiliavej og som understøttende for implementeringen af Københavns Kommunes OPP strategi har vi udarbejdet beregninger vedrørende et nybyggeri i Ørestad.
- Beregningerne er baseret på samme metodik som Ottiliavej.
- Konklusionerne vedrørende beregningerne er den samme som ved Ottiliavej, idet en OPP model med offentlig finansiering (finansieret vha. kassetræk eller leasingfinansiering) har den laveste nutidsværd.
- Det er i beregningerne i appendiks taget udgangspunkt i, at de årlige omkostninger til drift- og vedligehold er de sammen som ved projektet på Ottiliavej. Ligeledes er det antaget, at kapitalomkostningerne er de samme som ved projektet på Ottiliavej. Årsagen til disse antagelser er, at det forudsættes, at risikoen til nedbrydnings- og saneringsentreprisen ved Ottiliavej håndteres kontraktuelt, således renoveringsprojektet bliver sammenligneligt med nybyggeriet.

Generelle antagelser

Første driftsår, ny bygning	årstal	2017
Anlægsperiode	år	2 år
Kontraktens udløb	år	2034
Inflation	pct.	2,0%

Anlægsbudget

Samlet anlægsinvestering ved ombygning	t.kr.	330.000
--	-------	---------

OPP-scenarier

Samlet deponering ved ombygning	t.kr.	330.000
Udbudsomkostninger OPP	t.kr.	5.000
Udbudsomkostninger v. referencescenarium	t.kr.	6.000
Tilbagekøbspris i procent af anlægssum	pct.	66,0%
Rentesats på deponering	pct.	2,5%
Diskonteringsrente	pct.	2,5%
D&V	t.kr.	2.828

NPV for projektet på Ottiliavej - bundne midler betragtning

DKKm

1. Referencescenariet	(486)
2. OPP med offentlig finansiering	(488)
2.1 OPP ned offentlig finansiering, totaløkonomisk optimering	(469)
3. OPP med privat finansiering	(493)
3.1 OPP med privat finansiering, ikke optimeret tilbud	(536)
4. OPP med leasingfinansiering	(459)

Kilde: Deloitte-analyse

NPV for projektet på Ottiliavej - ikke indregning af tabt renteindtægt

DKKm

1. Referencescenariet	(372)
2. OPP med offentlig finansiering	(374)
2.1 OPP ned offentlig finansiering, totaløkonomisk optimering	(360)
3. OPP med privat finansiering	(493)
3.1 OPP med privat finansiering, ikke optimeret tilbud	(536)
4. OPP med leasingfinansiering	(459)

Kilde: Deloitte-analyse

Note: Københavns Kommunes alternativ omkostning ved at tage pengene op ad kassen i referencescenariet er ikke indregnet



OPP-forundersøgelse for Københavns Ejendomme - appendiks

Oversigt over pengestrømme, nybyggeri

Reference scenarie - nybyggeri

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2018	Udlejning 2019	Udlejning 2020	Udlejning 2022	Udlejning 2024	Udlejning 2026	Udlejning 2028	Udlejning 2030	Udlejning 2032	Udlejning 2034
Administration, drift og vedligehold	-	-	-	(3.001)	(3.061)	(3.122)	(3.184)	(3.313)	(3.447)	(3.586)	(3.731)	(3.882)	(4.038)	(4.202)
Investeringer	-	-	(330.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tabt renteindtægt som følge af kassetræk	-	-	-	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)
Udbudsomkostninger	(6.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	(6.000)	-	(330.000)	(11.251)	(11.311)	(11.372)	(11.434)	(11.563)	(11.697)	(11.836)	(11.981)	(12.132)	(12.288)	(12.452)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	-486.836													

Kilde: Deloitte-analyse

Øversigt over pengestrømme, nybyggeri

OPP med offentlig finansiering - nybyggeri

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2018	Udlejning 2020	Udlejning 2022	Udlejning 2026	Udlejning 2028	Udlejning 2030	Udlejning 2034
Administration, drift og vedligehold	-	-	-	(3.184)	(3.247)	(3.378)	(3.515)	(3.805)	(3.958)	(4.118)	(4.458)
Investeringer	-	-	(330.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Tabt renteindtægt som følge af kassetræk				(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)	(8.250)
Udbudsomkostninger	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	(5.000)	-	(330.000)	(11.434)	(11.497)	(11.628)	(11.765)	(12.055)	(12.208)	(12.368)	(12.708)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	-488.808										

Kilde: Deloitte-analyse

Der er indregnet en garanti vedrørende vedrørende driften, som sædvanligvis anvendes ved OPP modeller med offentlig finansiering, hvilket medfører en lidt højere driftsbetaling end i referencescenariet

OPP med offentlig finansiering, totaløkonomisk optimering - nybyggeri

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2018	Udlejning 2020	Udlejning 2022	Udlejning 2026	Udlejning 2028	Udlejning 2030	Udlejning 2034
Administration, drift og vedligehold	-	-	-	(3.185)	(3.248)	(3.380)	(3.516)	(3.806)	(3.960)	(4.120)	(4.459)
Investeringer	-	-	(315.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Tabt renteindtægt som følge af kassetræk				(7.875)	(7.875)	(7.875)	(7.875)	(7.875)	(7.875)	(7.875)	(7.875)
Udbudsomkostninger	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	(5.000)	-	(315.000)	(11.060)	(11.123)	(11.255)	(11.391)	(11.681)	(11.835)	(11.995)	(12.334)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	-469.184										

Kilde: Deloitte-analyse

Der er indregnet en garanti vedrørende vedrørende driften, som sædvanligvis anvendes ved OPP modeller med offentlig finansiering, hvilket medfører en lidt højere driftsbetaling end i referencescenariet

Der er indregnet, at anvendelse af OPP medfører totaløkonomisk optimering i forhold af en besparelse på anlægssummen i forhold til referencescenariet

OPP-modellen - nybyggeri

t.kr.	Anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2019	Udlejning 2021	Udlejning 2023	Udlejning 2025	Udlejning 2028	Udlejning 2029	Udlejning 2031	Udlejning 2032	Udlejning 2033	Udlejning 2034
Rådighedsbetaling (husleje)	-	-	-	(24.761)	(24.919)	(25.083)	(25.254)	(25.431)	(25.711)	(25.808)	(26.009)	(26.112)	(26.217)	(26.324)
Deponeringsbetalinger	-	-	(330.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente af deponering	-	-	-	8.250	7.590	6.930	6.270	5.610	4.620	4.290	3.630	3.300	2.970	2.640
Tilbagebetaling af deponering	-	-	-	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	105.600
Tilbagekøb af bygninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(221.100)
Udbudsomkostninger	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	(5.000)	-	(330.000)	(3.311)	(4.129)	(4.953)	(5.784)	(6.621)	(7.891)	(8.318)	(9.179)	(9.612)	(10.047)	(139.184)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	<u>-493.487</u>													

Kilde: Deloitte-analyse

OPP-modellen, ikke optimeret tilbud - nybyggeri

t.kr.	Anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2019	Udlejning 2021	Udlejning 2023	Udlejning 2025	Udlejning 2027	Udlejning 2029	Udlejning 2031	Udlejning 2033	Udlejning 2034
Rådighedsbetaling (husleje)	-	-	-	(27.796)	(27.973)	(28.158)	(28.349)	(28.549)	(28.756)	(28.972)	(29.197)	(29.431)	(29.551)
Deponeringsbetalinger	-	-	(330.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente af deponering	-	-	-	8.250	7.590	6.930	6.270	5.610	4.950	4.290	3.630	2.970	2.640
Tilbagebetaling af deponering	-	-	-	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	105.600
Tilbagekøb af bygninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(221.100)
Udbudsomkostninger	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	(5.000)	-	(330.000)	(6.346)	(7.183)	(8.028)	(8.879)	(9.739)	(10.606)	(11.482)	(12.367)	(13.261)	(142.411)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	<u>-536.623</u>												

Kilde: Deloitte-analyse

OPP med leasing finansiering

t.kr.	Før anlæg 2014	Anlæg 2015	Anlæg 2016	Udlejning 2017	Udlejning 2018	Udlejning 2019	Udlejning 2021	Udlejning 2023	Udlejning 2025	Udlejning 2027	Udlejning 2029	Udlejning 2031	Udlejning 2032	Udlejning 2033	Udlejning 2034
Betaling af leasing ydelse	-	-	-	(17.125)	(17.125)	(17.125)	(17.125)	(17.125)	(17.125)	(17.125)	(17.125)	(17.125)	(17.125)	(17.125)	(17.125)
Driftsbetaling	-	-	-	(4.501)	(4.561)	(4.622)	(4.748)	(4.879)	(5.016)	(5.158)	(5.305)	(5.459)	(5.538)	(5.619)	(5.702)
Deponeringsbetalinger	-	-	(330.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente af deponering	-	-	-	8.250	7.920	7.590	6.930	6.270	5.610	4.950	4.290	3.630	3.300	2.970	2.640
Tilbagebetaling af deponering	-	-	-	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	105.600
Tilbagekøb af bygninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(221.100)
Udbudsomkostninger	(5.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samlede omkostninger	(5.500)	-	(330.000)	(176)	(566)	(957)	(1.743)	(2.534)	(3.331)	(4.133)	(4.940)	(5.754)	(6.163)	(6.574)	(135.687)
Nutidsværdi af samlede omkostninger	-459.324														

Kilde: Deloitte-analyse

OPP med leasingfinansiering er en helt ny OPP finansieringsmodel, som kun har været anvendt ved svømmehallen på Frederiksberg.

I næværende beregninger er der anvendt samme metodik som ved Frederiksberg sagen, herunder måden hvorpå OPP leverandørens garantistillelse beregnes.

Det skal understreges, at der i takt med at modellen udvikles kan komme ændringer til beregningsmetoden/forudsætningerne.

Yderligere skal det understreges, at det er muligt, at der kan opnås en billigere leasingydelse end antaget i denne beregning

Udbudsomkostningerne er antaget højere i denne model end i de øvrige modeller, idet der skal gennemføres et selvstændigt udbud af finansieringsaftalen

Vigtig information

Dette dokument er udarbejdet af Deloitte Financial Advisory Services. Medmindre andet er angivet, gælder følgende for oplysningerne i dette dokument: Oplysningerne, specielt tal, data og tidsplaner, er foreløbige og bør udelukkende betragtes som oplæg til diskussion. Vi indestår ikke for, at oplysningerne er troværdige, nøjagtige eller fuldstændige, og de bør ikke anvendes som sådan. Oplysningerne er ikke uafhængigt verificeret. Alle oplysninger, meninger og estimater i dette dokument repræsenterer Deloitte Financial Advisory Services' vurdering pr. den dato, dokumentet er udfærdiget, og disse kan ændres uden varsel. Da oplysningerne er udarbejdet i god tro, er ingen erklæringer eller kontraktlige forpligtelser, hverken direkte eller indirekte, indgået. Oplysningerne i dette dokument er tilvejebragt under den forudsætning, at Deloitte Financial Advisory Services og enhver partner eller medarbejder i Deloitte Financial Advisory Services ikke er ansvarlig for fejl eller unøjagtigheder i dokumentet, som skulle være forårsaget af uagtsomhed eller andet, eller for tab eller skade som følge af sådanne fejl, udeladelser eller unøjagtigheder.

Dette dokument er strengt fortroligt og udelukkende til intern brug. Dokumentet må ikke reproducere, distribueres, vises til tredjemand eller refereres til offentligt uden Deloitte Financial Advisory Services' forudgående skriftlige accept.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.

© 2014 Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu Limited