



Bilag 5 Uddybning af baggrund for ændring af principper for beregning af deponering samt beregning af deponering for Vestre Teglade 16

16-08-2012

Sagsnr.
2012-61883

Dokumentnr.
2012-638930

Sagsbehandler
Cathrine P. Kleffel

Ved indgåelse af tredjemandslejemål skal kommunen deponere midler, idet formålet er at sidestille leje med kommunale anlægsopgaver eller erhvervelser. Deponeringsbeløbets størrelse beregnes ud fra retningslinier fastsat i Lånebekendtgørelsen for Kommuner samt i Københavns Kommunes bevillingsregler. Lånebekendtgørelsen fastlægger, at deponeringen fastgøres som det højeste af:

- Seneste offentlige ejendomsvurdering.
- Udlejers anskaffelsespris/opførelsespris inkl. moms.

Såfremt kommunen lejer en hel grund eller samtlige bebyggede arealer på en grund, vil der på den baggrund skulle deponeres et beløb svarende til den fulde ejendomsvurdering for arealet eller den samlede opførelsespris.

I tilfælde hvor kommunen kun delvist ønsker at benytte en ejendom, eksempelvis ved ikke at anvende samtlige ejendomme på en grund, skal der deponeres et beløb, der svarer til den forholdsmæssige benyttelse af ejendommen. Denne beregning skal tage udgangspunkt i det lejede antal m^2 samt den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Økonomiforvaltningen har konstateret, at kommunens nuværende principper for beregning af delvis deponering er u hensigtsmæssige i tilfælde, hvor kommunen ønsker at indgå tredjemandslejemål for en bygning, der ligger på en stor grund, hvor kun meget lidt af grunden reelt er bebygget.

På baggrund af denne u hensigtsmæssighed i beregningsprincippet foreslås bevillingsreglerne justeret i forbindelse med vedtagelsen af Budget 2013, således at der for tredjemandslejemål, hvor udearealet er defineret i lejekontrakten eller lignende, anvendes en variation af reglerne for forholdsmæssig beregning. For disse lejemål vil gælde, at deponeringsbeløbet beregnes ud fra nedenstående princip:

$$\text{Deponering} = \left[\left(\frac{\text{Grundværdi}}{\text{Samlet grundareal (m}^2\text{)} - \text{bebygget areal (m}^2\text{)}} \right) \times m^2 \text{lejet udeareal} \right] + \left[\left(\frac{\text{Forskelsværdi}}{\text{Samlet erhvervs og boligareal (m}^2\text{)}} \right) \times m^2 \text{lejet erhvervs og boligareal} \right]$$

Økonomiforvaltningen vurderer, at disse principper for beregning af deponeringsbeløb tilnærmelsesvist matcher omkostninger ved selv at bygge institutioner og lignende.

Center for Økonomi,
Team Regnskab

Rådhuset v. 39
1599 København V

Telefon
3366 2359

E-mail
ck@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800206

De nye principper vil fortsat tage udgangspunkt i seneste offentlige ejendomsvurdering såfremt en sådan foreligger, idet grundværdien og forskelsværdien begge er delelementer af ejendomsvurderingen.

Økonomiforvaltningen har drøftet beregningen med kommunens revisionsfirma Deloitte, der er enige i, at det opdaterede princip bør finde anvendelse, når det er muligt. Dette er muligt i forbindelse med nærværende sag vedr. Vestre Teglgade.

På baggrund anbefales det, at der i forbindelse med behandlingen af Vestre Teglgade 16 dispenseres fra de nuværende bevillingsregler i 2012 med henvisning til augustindstillingen, hvoraf de nye principper fremgår. Efter de nye principper skal der deponeres 19,0 mio. kr., jf. nedenstående beregning.

$$Deponering = \left[\frac{473.200.000}{77.890 - 1.100} \times 980 \right] + \left[\frac{55.800.000}{5.020} \times 1.172 \right]$$

$$= 6.039.015 + 13.027.410 = 19.066.425 \text{ kr.}$$

Hertil kommer deponering som følge af ombygninger, der fastsættes til ombygningsomkostningerne fratrukket omkostninger til energiforbedrende tiltag.