

Københavns Kommune
Kultur og Fritidsforvaltningen

ADVOKATPARTNERSELSKAB
WWW.PLESNER.COM

Indsendt per mail via kontaktformular

AMERIKA PLADS 37
2100 KØBENHAVN Ø
TLF: +45 33 12 11 33

22. oktober 2025

/ 40878202

Ansøgning Kultur- og Fritidsudvalgets disponible midler - Det Ny Teaters fremtid er truet

Nærværende ansøgning er fra Ida Løfbergs Fond ejer af bygningen der huser Det Ny Teater. Ida Løfbergs Fond driver ikke teateret i bygningen men udlejer bygningen til det teaterselskab (Det Ny ApS), der har stået for driften i 31 år. Ida Løfbergs Fond siden 1948 har ejet bygningen og fondens alt overvejende formål er at stille bygningens til rådighed for teaterdrift og fonden er således ikke en kommerciel aktør. Fonden tjener ingen penge ved udlejningen af bygningen. Bygningen kan pga. dens indretning alene anvendes til teater.

Det Ny Teater var i mange år udlejet til Den Storkøbenhavnske Landsdelsscene (nu Det Københavnske Teatersamarbejde), der drev teateret i bygningen. Københavns kommune var en af deltagerne i Den Storkøbenhavnske Landsdelsscene. I 1989 varslede Den Storkøbenhavnske Landsdelsscene besparelser og ønskede, at Det Ny Teater ikke længere indgik i teatersamarbejdet og lejekontrakten ophørte kort derefter. Der blev aftalt en periode med en midlertidig lejebetaling til Ida Løfbergs Fond og i pågældende periode rejste Ida Løfbergs Fond penge til en modernisering af teaterbygningen. Moderniseringen blev udført i perioden frem til medio 1994, hvorefter Det Ny Teater genåbnede med Det Ny ApS som driftsher. Der blev i den forbindelse i 1992 indgået en ny lejeaftale med Den Storkøbenhavnske Landsdelsscene under omdannelse til Det Storkøbenhavnske Teaterfællesskab og en fremlejeaftale med Det Ny ApS, der sikrede, at der kunne drives teater i bygningen.

Teateret har siden 1994 været stillet til rådighed for Det Ny ApS, der har drevet teateret uden nogen form for produktionstilskud. Det Ny ApS har alene modtaget et huslejetilskud fra det offentlige.

Lejeaftalen fra 1992 blev af Det Storkøbenhavnske Teaterfællesskab opsagt til ophør 30.6.2013. Herefter blev der indgået en lejeaftale direkte mellem Ida Løfbergs Fond og Det Ny ApS. Det Ny ApS fik samtidigt via finansloven et årligt tilskud svarende til huslejen.

Ansøgningen er begrundet i en meget alvorlig situation, som ultimativt kan ende med, at en ikonisk kulturinstitution i København, Det Ny Teater, må lukke grundet bebudede stigninger i ejendomsskatterne i et ganske uhørt omfang - stigende ejendomsskatter der oppebæres af Københavns Kommune. Lukker Det Ny Teater vil ikke blot en kulturinstitution forsvinde fra København. Kommunen vil også miste mange arbejdspladser. Det Ny Teater har i de forgangne 30 år været det suverænt mest besøgte københavnske teater med mere end 100.000 publikummer årligt. Det Ny Teater har i samme periode været den største scenekunstneriske arbejdsplads i København udenfor Det Kgl. Teater. Teaterbygningens aktiviteter beskæftiger hvert år mere end 300 medarbejdere i kortere eller længere tid. Det store publikum vil mangle Det Ny Teater og de mange succes musical-produktioner teateret årligt sætter på programmet.

Til sammenligning kan det oplyses, at teatrene i Det Københavnske Teatersamarbejde (bestående af Betty Nansen Teatret, Folketeatret, Nørrebro Teater og Østerbro Teater med scenerne Republique, Revolver og Østre Gasværk) i 2023/24 tilsammen solgte 261.258 billetter i følge årsrapporten for Det Københavnske Teatersamarbejde. Det Ny Teater er således i relation til publikums anvendelse af teateret et meget markant teater.

Kultur- og Fritidsudvalget kan forhindre en lukning ved at yde et årligt tilskud svarende til skattestigningen. Dækningen af skattestigningen, set fra kommunens side, vil reelt ikke være en udgift for kommunen, da kommunen har en hertil svarende ejendomsskatteindtægt.

For en ordens skyld bemærkes, at de øvrige større københavnske teatre ikke synes at have samme udfordring med voldsomt stigende, da Det Kgl. Teaters gamle scene, Østre Gasværk og Folketeatret (måske kun dele er fredet) er fredede og således ikke betaler ejendomsskat.

Det samlede ansøgte beløb udgør kr. 8.557.972 og kan fordeles over perioden 2026 til 2028 jf. nærmere nedenfor.

Hverken Ida Løffbergs Fond eller teaterselskabet modtager produktionsstøtte til teaterdriften, hvilket de øvrige teatre i København ellers gør. Teaterselskabet modtager via Finansloven et årligt huslejetilskud stort kr. 5.800.000 (2025 niveau), der viderebetales til Ida Løffbergs Fond for leje af bygningen. Herudover modtager teaterselskabet et særligt formidlingstilskud, der kan anvendes eksempelvis til reducerede priser på billetter til unge m.v.

Årsagen til ansøgningen er, at Ida Løffbergs Fond pga. de ændrede regler om offentlig vurdering af ejendomme og ændrede regler om beregningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift er blevet ramt af voldsomme stigende skatter. Skattestigninger, som lejer (teaterselskabet/Det Ny ApS), heller ikke ville have mulighed for betaling af. Skattestigningerne er så store, at den begrænsede formue, Ida Løffbergs Fond har opbygget gennem mange år med henblik på at kunne vedligeholde bygningen, vil være udtømt om ganske få år. Herefter vil fonden ikke kunne opretholde ejerskabet til bygningen, og København vil miste en markant kulturinstitution og en af de største arbejdspladser i teaterverdenen. Soges skattestigningen omvæltet på teaterselskabet vil teaterselskabet ikke kunne fortsætte driften af teateret. Uden offentlig dækning af skattestigningerne vil resultatet være en lukning af teateret.

Som bekendt er det offentlige begyndt at vurdere alle ejendomme, efter at vurderingssystemet i mange år har været sat ud af kraft. I den forbindelse er principperne for vurdering af ejendomme ændret. Således vurderes erhvervsejendomme nu kun for grundværdien og vurderingen baseres på værdien af boligejendomme i området hvor erhvervsejendommen er beliggende. Herefter foretages et fradrag, hvis størrelse beror på ejendommens anvendelse (kontor, lager m.v.). Efter de nye regler er det således ikke markedsværdien af ejendommen der danner grundlag for skatteopkrævningerne. Det er denne beregningstekniske metode der skaber grundlaget for opkrævning af skatter. Som en konsekvens af at der alene af det offentlige fastsættes en grundværdi beregnes dækningsafgiften ikke længere af forskelsværdien (forskellen mellem den samlede værdi af en ejendom minus grundværdien) men også dækningsafgiften beregnes af den grundværdi det offentlige beregningsteknisk kommer frem til.

Inden alt dette om stigende skatter og ændret beregningsgrundlag kom til var den offentlige vurdering af Det Ny Teater-bygningen 33 mio. i samlet værdi, hvoraf grundværdien var kr. 21.382.500 hvoraf der blev betalt kr. 525.735,20 i grundskyld under hensyntagen til loftet over grundskyld. Forskelsværdien var kr. 11.617.500 hvoraf der blev betalt dækningsafgift med kr. 113.361,50. Samlet udgjorde ejendomsskatterne kr. 639.096,70 (2020 niveau).

I 2022 offentliggjorde Vurderingsstyrelsen nye foreløbige offentlige vurderinger af grundværdierne alene. Efter den nye foreløbige vurdering af grundværdien udgør grundværdien af Det Ny Teater kr. 266.481.000. Denne er grundværdi er beregnet efter de i loven fastsatte regler om nedslag pga. bygningens anvendelse m.v. Værdien afspejler på ingen måde markedsværdien af teaterejendomme. Men som anført ovenfor er markedsværdien uden betydning da de nye offentlige vurderingerne er baseret på andre principper og er en beregningstekniske metode til fastsættelse af ejendomsskatter. Fremadrettet skal Ida Løffbergs Fond derfor betale både grundskyld og dækningsafgift baseret på en vurdering på 266.481.000 kr. Dog baseres skatterne pga. "usikkerhed" ved beregningsgrundlaget på 80 % af kr. 266.481.000. Skatterne beregnes derfor af et grundlag på kr. 213.184.800. Opkrævningerne var inden regelændringerne var baseret på en grundværdi stor kr. 21.382.500 og en forskelsværdi på kr. 11.617.500. Alt i alt betyder det, at grundlaget for opkrævningen af grundskyld er steget med ca. 1.000 % mens grundlaget for opkrævning af dækningsafgift er steget med 1.835 %. Stigningsprocenter der er helt uhorste.

Konkret medfører den voldsomme stigning i beregningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift, at skatterne der pålignes ejendommen stiger voldsomt. Således vil de samlede skatter udgøre kr. 3.794.689,

når disse er fuldt optrappede efter diverse gældende overgangsordninger. Skatterne stiger således fra kr. 639.096,70 (2020 niveau) til kr. 3.794.689 svarende til næsten 600 %. Disse voldsomme skattestigninger kan Ida Løfbergs Fond ikke dække via det årlige huslejetilskud fra staten der kun lige dækker fondens driftsomkostninger med skatter i niveau kr. 639.096,70. Soges skattestigningen omvæltet på teaterselskabet vil teaterselskabet ikke kunne fortsætte driften af teateret.

Ved nærværende ansøgning ansøges der foreløbigt om tilskud til dækning af følgende beløb:

- Dækningsafgift 2022 -2025. Er ikke betalt og efteropkræves	
når den endelige vurdering (forventes ultimo 2025) fremkommer	kr. 2.843.479
- Skattestigning 2026	kr. 1.582.442
- Skattestigning 2027	kr. 1.904.831
- Skattestigning 2028	kr. 2.227.220
- Foreløbigt i alt	kr. 8.557.972

Det er klart, at dækning af de stigende skatter frem til og med 2028 ikke løser problemet med de stigende skatter på længere sigt. Derfor forbeholdes senere, at sende ny ansøgning om tilskud til dækning af skattestigningen også efter 2028.

Der vedhæftes beregning af de skatter, fonden opkræves efter de nye regler. I opgørelse er der taget hensyn til de optrappingsordninger, der gælder. Således fremgår af linjerne 29-33 dels hvad skatterne ville udgøre uden optrappingsordningerne og dels, hvad de udgør de enkelte år.

I relation til efteropkrævning af dækningsafgift 2022-2025 er beløbet beregnet som:

- Beregnet dækningsafgift 2022	kr. 418.115
- Beregnet dækningsafgift 2023	kr. 688.859
- Beregnet dækningsafgift 2024	kr. 959.604
- Beregnet dækningsafgift 2025	kr. 1.230.349
- Fradraget betalt dækningsafgift	kr. -453.448
- I alt	kr. 2.843.479

Det bemærkes, at de stigende ejendomsskatter oppebæres af Københavns Kommune. Dækningen af skattestigningen, set fra kommunens side, vil derfor som anført ovenfor, reelt ikke være en udgift, da der er en hertil svarende indtægt.

For en god ordens skyld bemærkes, at Ida Løfbergs Fond - desværre uden held - har bedt Kulturministeriet om at træde til og hæve huslejetilskuddet således, at de stigende skatter dækkes. Kulturministeriet har opfordret/henvist fonden til at søge/rette henvendelse til kommunen angående den forhøjede ejendomsskat.

Med venlig hilsen

På vegne Ida Løfbergs Fond

Adam Price, bestyrelsesmedlem og Peer Meisner, administrator

BUDGETSKABELON TIL DRIFTSTILSKUD

Det er en forudsætning for udbetaling af Københavns Kommunes driftstilskud at tilskudsmodtager forud for hvert år/ hver sæson udarbejder et budget, der er opstillet i overensstemmelse med denne budgetskabelon. Budgettet kan indsendes i andre formater så længe det afspejler skabelonens opbygning.

Budgettet skal godkendes af Kultur- og Fritidsforvaltningen.

Det vil fremgå af tilskudsaftalen, hvornår budget og virksomhedsplan for det kommende regnskabsår skal være kommunen i hænde.

Hvis der sker væsentlige ændringer efter budgettet er godkendt, skal der udarbejdes et revideret budget, som skal godkendes af Kultur- og Fritidsforvaltningen.

Det senest godkendte budget skal anvendes som grundlag for regnskabsaflæggelse, og væsentlige afvigelser fra budgettet skal årsagsforklares (se vedlagte regnskabsinstruks og modelregnskab).

Oplysninger
Budgetår: 2026-2028
Tilskudsmodtagers navn (virksomhed): Ida Løfbergs Fond
CVR-nummer: 25 82 30 28
Aktivitet: Det Ny Teater

Hvis budgettet udarbejdes på baggrund af et eksisterende tilsagn om driftstilskud
Sagsnummer:
Dato for underskrift af tilskudsaf tale:

Budget

	Note	Budget	Budget året før (hvis der er givet tilskud året før)
		855797	
Tilskud fra Københavns Kommune	1	2	#
Øvrige tilskud og indtægter	2	#	#
Renteindtægter		#	#
		855797	
INDTÆGTER I ALT		2	#
Løn, honorar og konsulentydelse	3	#	#
Øvrige personaleudgifter	4	#	#
Kontorholdsudgifter	5	#	#
Lokaleudgifter	6	#	#
		855797	
Andre udgifter	7	2	#
PR og markedsføring	8	#	#
Særlige projekter	9	#	#

Aktivitetsudgifter i alt	#	#
Renteudgifter	#	#
	855797	
UDGIFTER I ALT	2	#
ÅRETS RESULTAT	0	#

Noter

	Budget	Budget året før (hvis der er givet tilskud året før)	<i>Notér om beløbet er ansøgt eller allerede bevilliget</i>
1 Tilskud fra Københavns Kommune	855797		
	2	#	
	#	#	
	#	#	
2 Øvrige tilskud og indtægter			
	#	#	
	#	#	
	#	#	
	#	#	
	#	#	
3 Løn, honorar og konsulentydelse			
Løn, specificeret:	#	#	
	#	#	
Honorar, specificeret:	#	#	
	#	#	
Konsulentydelse, specificeret:	#	#	
	#	#	
	#	#	
4 Personaleudgifter			
Transport	#	#	
Hotel	#	#	
Fortæring	#	#	
Uddannelse	#	#	
Øvrige personaleudgifter	#	#	
	#	#	
5 Kontorholdsudgifter			
Kontorartikler	#	#	
Telefon, porto og fragt	#	#	
Fotokopiering	#	#	
It-udgifter	#	#	
Anskaffelse og vedligeholdelse af inventar	#	#	
Revision og regnskabsmæssig assistance	#	#	
Andre konsulenter	#	#	
Abonnementer og kontingenter	#	#	
Forsikringer	#	#	
Diverse	#	#	
	#	#	
Anskaffelse over 10.000 kr., specificeres			

	#	#
	#	#
	#	#
6 Lokaleudgifter		
Husleje	#	#
El, vand og varme	#	#
Vedligeholdelse	#	#
Rengøring	#	#
	855797	
Diverse	2	#
	#	#
7 Andre udgifter		
Tab på debitorer	#	#
Mødeudgifter	#	#
Repræsentation	#	#
Afskrivninger	#	#
Autodrift	#	#
Diverse	#	#
	#	#
8 PR og Markedsføring		
Publikationer	#	#
PR/markedsføring, aktivitet XX	#	#
PR/markedsføring, aktivitet XX	#	#
	#	#
9 Særlige projekter		
	#	#
Særlige projekter i alt, nettoresultat	0	#

Bemærkninger:

Af ansøgningen fremgår, at tilskuddet søges til dækning af stigende ejendomsskatter. Størrelsen af skattestigningen de enkelte år fremgår af ansøgningen men beløbet er i alt kr. 8.557.972 frem til og med 2028.

Ida Løffbergs Fond - Det Ny Teater, Gammel Kongevej 29, 1610 København V

Estimeret nyt ejendomsskatteniveau uden stigningsbegrænsning

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Offentlig grundværdi															
Offentlig ejendomsværdi	33.000.000	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Offentlig grundværdi - endelig	21.382.500	Ny endelig 2021-vurdering udsendes efter planen i 2025 - Ny endelig 2023- og 2025-vurdering udsendes efter planen i 2026 - Efterfølgende nye vurderinger udsendes herefter i deres respektive vurderingsår													
Offentlig grundværdi - foreløbig	n/a	n/a	n/a	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000
Grundskyldspromille - KBH	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%
Dækningsafgiftspromille - KBH	0,980%	0,980%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%
Forsigtighedsnedslag	0%	0%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Estimeret ejendomsskat															
Grundskyld		559.381	583.994	600.348	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242
Dækningsafgift		113.362	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447
Samlet ejendomsskat - ubegrænset		672.743	3.291.441	3.307.795	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689

Estimeret ny ejendomsskat inkl. stigningsbegrænsning i grundskyld og dækningsafgift

Grundskyldsregulering fra 2023 til 2024				2,80%											
Maksimal stigning i dækningsafgift fra 2021 til 2022				30,00%											
Fremadrettet stigningsbegrænsning - grundskyld				4,75%											
Fremadrettet stigningsbegrænsning - dækningsafgift (forventet)				10,00%											
Ny faktisk grundskyld		559.381	583.994	600.348	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242
Grundskyld - begrænset		n/a	n/a	n/a	617.158	668.802	720.446	772.090	823.734	875.378	927.022	978.666	1.030.310	1.081.954	1.133.598
Ny faktisk dækningsafgift		113.362	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447
Dækningsafgift - begrænset		n/a	418.115	688.859	959.604	1.230.349	1.501.093	1.771.838	2.042.583	2.313.328	2.584.072	2.854.817	3.125.562	3.396.306	3.667.051
Samlet betalbar ejendomsskat		672.743	1.002.109	1.289.207	3.324.605	1.899.150	2.221.539	2.543.928	2.866.317	3.188.705	3.511.094	3.686.113	3.737.757	3.789.401	3.794.689

Ida Løffbergs Fond - Det Ny Teater, Gammel Kongevej 29, 1610 København V

Estimeret nyt ejendomsskatteniveau uden stigningsbegrænsning

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Offentlig grundværdi															
Offentlig ejendomsværdi	33.000.000	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Offentlig grundværdi - endelig	21.382.500	Ny endelig 2021-vurdering udsendes efter planen i 2025 - Ny endelig 2023- og 2025-vurdering udsendes efter planen i 2026 - Efterfølgende nye vurderinger udsendes herefter i deres respektive vurderingsår													
Offentlig grundværdi - foreløbig	n/a	n/a	n/a	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000	266.481.000
Grundskyldspromille - KBH	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%
Dækningsafgiftspromille - KBH	0,980%	0,980%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%	1,270%
Forsigtighedsnedslag	0%	0%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Estimeret ejendomsskat															
Grundskyld		559.381	583.994	600.348	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242
Dækningsafgift		113.362	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447
Samlet ejendomsskat - ubegrænset		672.743	3.291.441	3.307.795	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689	3.794.689

Estimeret ny ejendomsskat inkl. stigningsbegrænsning i grundskyld og dækningsafgift

Grundskyldsregulering fra 2023 til 2024				2,80%											
Maksimal stigning i dækningsafgift fra 2021 til 2022				30,00%											
Fremadrettet stigningsbegrænsning - grundskyld				4,75%											
Fremadrettet stigningsbegrænsning - dækningsafgift (forventet)				10,00%											
Ny faktisk grundskyld	559.381	583.994	600.348	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242	1.087.242
Grundskyld - begrænset	n/a	n/a	n/a	617.158	668.802	720.446	772.090	823.734	875.378	927.022	978.666	1.030.310	1.081.954	1.133.598	
Ny faktisk dækningsafgift	113.362	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447	2.707.447
Dækningsafgift - begrænset	n/a	418.115	688.859	959.604	1.230.349	1.501.093	1.771.838	2.042.583	2.313.328	2.584.072	2.854.817	3.125.562	3.396.306	3.667.051	
Samlet betalbar ejendomsskat	672.743	1.002.109	1.289.207	1.576.762	1.899.150	2.221.539	2.543.928	2.866.317	3.188.705	3.511.094	3.686.113	3.737.757	3.789.401	3.794.689	