

## **ØKONOMISK GRUNDLAG FOR KØBENHAVNS KOMMUNES BETALING FOR DISPOSITIONSRET TIL DGI-BYENS FACILITETER**

### **1. INDLEDNING OG OPGAVERESKRIVELSE**

Københavns Kommune har bedt Horten om en statsstøttevurdering af, om kommunens fremtidige betaling for dispositionsret til facilitetstimer i DGI-Byen indebærer, at der vil blive ydet statsstøtte til DGI-Byen.

Baggrunden er, at Københavns Kommune ændrer betalingen for kommunens dispositionsret til facilitetstimer i DGI-Byen, så betalingen er i overensstemmelse med markedsprisen. Det sker som led i en samlet aftale med DGI-Byen.

De principper for kommunens betaling, som fremgår af kommunens oprindelige aftale med DGI-Byen fra 1995, har ikke været fulgt af parterne. Derudover har kommunen lagt vægt på, at DGI-Byen har dokumenteret over for kommunen, at der er lavet en forsvarlig omstrukturering af DGI-Byen, så der ifølge kommunen er et holdbart grundlag for at drive virksomheden videre. Den fremtidige betaling skal sikre, at DGI-Byen fremover kan drive og vedligeholde de pågældende faciliteter forsvarligt.

Det retlige grundlag og vores vurdering fremgår af afsnit 3, mens vores konklusion er sammenfattet i afsnit 2. Vores konklusion er baseret på en gennemgang af de dokumenter, der fremgår af bilag 1, på et møde med kommunen den 10. januar 2018.

## 2. KONKLUSION

### 2.1 Retligt grundlag

Betalingen for dispositionsretten indebærer ikke støtte omfattet af statsstøttere reglerne, hvis lejen svarer til markedsprisen. Det kan normalt fastslås ved at vurdere, om private aktører indkøber samme ydelse på samme vilkår. Da der imidlertid ikke er et kommercielt marked for idrætsfaciliteter som DGI-Byens, er det ikke muligt at fastsætte en markedspris på denne måde.

I den situation kan markedsprisen fastlægges af en uafhængig ekspert efter en almindeligt accepteret standardmetode. I det omfang det heller ikke er muligt, er det vores vurdering, at retningslinjerne for kompensation for tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse kan være retningsgivende for vurdering af prisen. Det indebærer, at prisen skal fastsættes sådan,

- at DGI-Byen alene modtager en betaling, som dækker de omkostninger, der er afholdt ved opfyldelsen af aftalen om dispositionsretten, samt en rimelig fortjeneste, og
- at de omkostninger, som DGI-Byen får dækket, ikke er højere end tilsvarende omkostninger, som Københavns Kommune har ved egen drift af tilsvarende faciliteter.

Det er vores vurdering, at der med meget høj sandsynlighed ikke ydes statsstøtte, hvis lejen er fastlagt ved en af disse alternative metoder.

### 2.2 Vores vurdering

Efter gennemgangen af de økonomiske vurderinger i bilag 1 bemærker vi:

- Den vurdering af markedslejen, som DGI-Byen efter aftale med Københavns Kommune har rekvireret fra Ernst & Young P/S ("EY"), er som udgangspunkt en uafhængig ekspertvurdering. Det er endvidere angivet i vurderingen, at den er udarbejdet efter en gængs og markedskonform metode.
- Københavns Kommune har foretaget en vurdering af kommunens omkostninger til drift af tilsvarende faciliteter. Den er lavet på baggrund af kommunens forbrugs- og budgetdata for en række kommunale idrætsfaciliteter. Kommunen har endvidere oplyst, at disse omkostninger svarer til omkostningerne til en veldrevet virksomhed. Det forhold, at konklusionerne i Københavns Kommunes vurdering af udgiftsniveau for drift af tilsvarende faciliteter (mindst 30 mio. kr.) og EY's vurdering af markedslejen (30,3-34,5 mio. kr.) ligger meget tæt på hinanden, bestyrker resultatet.

Det er på baggrund af gennemgangen af disse oplysninger vores vurdering, at kommunen ved sin vurdering har anvendt principper, som svarer til retningslinjerne for kompensation for levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse. Det er endvidere vores vurdering, at der med meget høj sandsynlighed ikke ydes statsstøtte, når kommunens fremtidige betaling for dispositionsretten fastsættes i overensstemmelse med de anvendte metoder.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dette skal endvidere sikres ved fremadrettede lejeforhøjelser.

### 3. RETLIGT GRUNDLAG OG VURDERING

Indledningsvis gennemgås de almindelige principper for fastlæggelse af markedslejen (afsnit 3.1), samt hvorfor de ikke kan anvendes til fastlæggelsen af markedslejen for kommunens fremtidige betaling for dispositionsret til facilitetstimer i DGI-Byen (afsnit 3.2). Herefter gennemgås principperne for alternative modeller (afsnit 3.3) samt de vurderinger, der i sagen er foretaget til fastlæggelse af markedslejen (afsnit 3.4).

#### 3.1 Principper for vurdering af markedsleje

Indkøb af dispositionsret hos DGI-Byen må anses som leje af DGI-Byens lokaler/faciliteter, herunder idræts huset (hal), sportshuset (hal), gymnastikhuset (hal), forsamlingshuset (½ hal), skyttehuset, vandkulturhuset (5 bassiner) og klatrevæg.

En kommunes indkøb (her betaling af leje) udgør som udgangspunkt ikke statsstøtte, da der er tale om en transaktion, hvor myndigheden køber en modydelse. Det kræver dog, at indkøbet gennemføres på normale markedsvilkår, så det sikres, at virksomheden ikke opnår en fordel. Derfor skal lejen svare til markedslejen, hvis købet ikke skal indeholde støtte omfattet af statsstøttereglerne.

Normalt kan det umiddelbart fastslås, om et indkøb sker på normale markedsmæssige vilkår fx ved at se på, om private aktører indkøber på samme betingelser i en sammenlignelig situation.

#### 3.2 Markedsleje - DGI-Byen

Københavns Kommune har forsøgt at finde sammenlignelige lokaler/faciliteter for at vurdere markedslejen, men har konstateret, at der ikke findes et privat marked for idrætsfaciliteter som DGI-Byens. Baggrunden er, at de relevante faciliteter i praksis er kommunale faciliteter eller faciliteter, hvor kommuner enten direkte eller gennem folkeoplysningsloven betaler for en stor del af driften. Der ses ikke at være noget, som taler imod, at kommunens vurdering på dette punkt er korrekt.

Det kan overvejes at se på DGI-Byens øvrige priser for udlejning af faciliteterne på timebasis ved at opskalere timepriserne til et sammenligneligt niveau. Det vil dog ikke ud fra det oplyste give et retvisende billede. Det skyldes blandt andet, at de timer, Københavns Kommune råder over, generelt er de mest attraktive og mest benyttede timer ("prime time"). Herudover er der ikke heri taget hensyn til stordriftsfordele (som kan trække prisen i nedadgående retning), og at en stor dispositionsret eventuelt kan have en merpris (som kan trække prisen i opadgående retning). Vandkulturhuset udlejes endvidere ikke på timebasis.

#### 3.3 Principper for alternativ til markedsleje

Når en sammenligning med et privat marked ikke er mulig, så kan en markedspris efter Kommissionens vejledning<sup>2</sup> fastlægges efter andre vurderingsmetoder. Det skal være en vurdering efter en almindeligt accepteret standardvurderingsmetode, som er baseret på

---

<sup>2</sup> Kommissionens meddelelse af begrebet statsstøtte i artikel 107, stk. 1, i traktaten om Den Europæiske Funktionsmåde, 2015/C 262/01).

tilgængelige, objektive, verificerbare og pålidelige oplysninger. Derudover afhænger vurderingsmetoden af markedssituationen og de tilgængelige oplysninger.

I det omfang der ikke kan findes en markedsleje, er det vores vurdering, at visse af retningslinjerne for kompensation for levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse kan være retningsgivende for, om leje af lokaler/faciliteter vil indebære statsstøtte.

Således vurderer vi, at der med meget høj sandsynlighed ikke vil være ydet statsstøtte, hvis følgende delkriterier fra disse retningslinjer er overholdt:

- 1) Kompensationen overstiger ikke, hvad der er nødvendigt for helt eller delvist at dække de udgifter, der er afholdt ved opfyldelsen af forpligtelserne til offentlig tjeneste, idet der skal tages hensyn til hermed forbundne indtægter såvel som til en rimelig fortjeneste.
- 2) Størrelsen af den nødvendige kompensation fastlægges på grundlag af en analyse af de omkostninger, som en gennemsnitsvirksomhed, der er veldrevet og tilstrækkeligt udstyret med aktiver til at kunne opfylde de stillede krav til den offentlige tjeneste, ville have ved at opfylde forpligtelserne, idet der skal tages hensyn til de hermed forbundne indtægter og til en rimelig fortjeneste ved opfyldelsen af forpligtelserne.

Den leje, der betales til DGI-Byen, må således alene dække de omkostninger, der afholdes til at opfylde kontrakten om dispositionsret til Københavns Kommune, samt en rimelig fortjeneste. DGI-Byens omkostninger må endvidere ikke overstige tilsvarende omkostninger, som Københavns Kommune har ved egen drift af tilsvarende faciliteter.

#### **3.4 Alternativ til markedsleje – DGI-Byen**

DGI-Byen har i forbindelse med sagen og efter aftale med Københavns Kommune rekvireret en vurdering fra EY for at sikre en markeds-mæssig pris. EY har på den baggrund vurderet, hvad en markeds-konform leje for Københavns Kommunes brug af DGI-Byens idræts- og svømmefaciliteter vil være. Det fremgår af vurderingen, at EY har valgt en gængs og markeds-konform fremgangsmåde til at estimere lejeniveauet, og at vurderingen er baseret på budgetperioden fra den 1. januar 2017 til den 31. december 2036 og dermed på den fremadrettede aftale. Det er endvidere oplyst, at EY ikke reviderer DGI-Byens regnskaber og derfor er uafhængig i den henseende.

Der er således udarbejdet en ekstern vurdering, som vi som udgangspunkt anser som uafhængig. Det fremgår af vurderingen, at den er udarbejdet efter en "gængs og markeds-konform" metode. Vi har ikke mulighed for at efterprøve vurderingen, ligesom vurderingen til dels er baseret på DGI-Byens interne oplysninger, som ikke er tilgængelige for Københavns Kommune.

Københavns Kommune har endvidere foretaget en vurdering af kommunens udgifter til drift af tilsvarende faciliteter. Kommunens vurdering er baseret på data om forbrug og budget for de kommunale faciliteter, der indgår i vurderingen. Kommunen har gennem-

gået materialet for os, og vi genfinder forbrugs- og budgetdata i oversigten over de samlede drift- og huslejeudgifter i kommunes vurdering. Kommunen har endvidere oplyst, at det kan lægges til grund, at omkostningerne til kommunens tilsvarende faciliteter svarer til omkostningerne til en veldrevet virksomhed.

Kommunens vurdering kan dels anvendes til at efterprøve, om EY's vurdering af markedsprisen er rimelig, samt om den påtænkte pris er i overensstemmelse med retningslinjerne for kompensation for levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse. Konklusionerne i Københavns Kommunes vurdering af udgiftsniveau for drift af tilsvarende faciliteter (mindst 30 mio. kr.) er sammenfaldende med EY's vurdering af markedslejen (30,3-34,5 mio. kr.) – alene med undtagelse af spændet mellem 30,0 og 30,3 mio. kr. Dette forhold bestyrker resultatet. Det er endvidere vores vurdering, at Københavns Kommune har anvendt principper, som svarer til retningslinjerne for kompensation for levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.

Hellerup, den 12. januar 2018  
Horten



Rikke Søgaard Berth



Andreas Christensen

**BILAG 1**

Horten har til brug for vurderingen modtaget følgende:

Københavns Kommunes "Vurdering af hvad tredjemand i markedet ville skulle betale for dispositionsret til facilitetstimer i DGI-Byens idrætsfaciliteter på tilsvarende vilkår", opdateret den 10. januar 2018 med

- Bilag 1, DGI-byens priser,
- Bilag 2, EY's markedsprisvurdering af DGI-byens idræts- og svømmefaciliteter,
- Bilag 3, 2016 – Korsgade – Prismen – samlede udgifter,
- Bilag 4, 2016 – Bellahøj Svømmebad – samlede udgifter og
- Bilag 5, 2016 – Valby Vandkulturhus – udgifter.



13. november 2017  
Opdateret 10. januar 2018

**Vurdering af hvad tredjemand i markedet ville skulle betale for dispositionsret til facilitetstimer i DGI-Byens idrætsfaciliteter på tilsvarende vilkår**

Sagsnr.  
2017-0133336

Dokumentnr.  
2017-0133336-66

Sagsbehandler  
Lars Eisenhardt

Københavns Kommune har siden 1995 haft dispositionsret over lokaler i DGI-Byen og har benyttet denne ret til idrætsaktiviteter. Kommunen er efter EU-retten forpligtet til at påse, at kommunens betaling ikke overstiger markedspris, da der ellers foreligger statsstøtte. Nærværende notat opregner derfor kommunens overvejelser i den forbindelse samt definerer og opgør markedsprisen for 2017.

**Markedsvurdering**

Der findes ikke et marked for idrætsfaciliteter som DGI-Byens. Det beror på det forhold, at håndboldhaller, store svømmefaciliteter til træning og undervisning samt skyttefaciliteter i Danmark i praksis er kommunale faciliteter eller faciliteter, hvor kommunen enten direkte eller gennem folkeoplysningsloven betaler for store dele af driften. Københavns Kommune har ingen tilsvarende eller umiddelbart sammenlignelige aftaler om dispositionsret i private faciliteter.

DGI-Byens faciliteter kan udlejes på kommerciel basis. Københavns Kommunes betaling for dispositionsretten må ikke overstige, hvad tredjemand (andre end DGI) i markedet skal betale for dispositionsret til facilitetstimer på tilsvarende vilkår eller hos DGI-byen, og samtidig må betalingen maksimalt svare til dækning af de omkostninger, som DGI-byen har til at opfylde dispositionsretten (fratrullet eventuelle indtægter fra tredjeparter (øvrige end DGI) opnået ved udleje af idrætsfaciliteterne), idet sådanne omkostninger ikke må være højere end tilsvarende omkostninger, som Københavns Kommune har ved egen drift af tilsvarende faciliteter.

Der er i det efterfølgende taget udgangspunkt i de konkrete faciliteter i DGI-byen, og der er for disse foretaget tre vurderinger: 1. Hvad tredjemand ville skulle betale ved direkte leje hos DGI-Byen, 2. beregning foretaget af Ernst & Young på DGI-Byens foranledning, og 3. hvad Københavns Kommune som standard ville budgettere med ved drift af tilsvarende anlæg. Faciliteterne i DGI-Byen bruges af Københavns Kommune i halvdelen af åbningstiden.

De omfattede faciliteter er:

- Idrætshuset (hal)
- Sportshuset (hal)
- Gymnastikhuset (hal)

Forsamlingshuset (½ hal)  
Skyttehuset  
Vandkulturhuset (5 bassiner)  
Klatrevæg

Da der som nævnt ikke findes et umiddelbart sammenligneligt marked, er der taget udgangspunkt i tre forskellige beregninger:

1. Hvad tredjemand ville skulle betale ved direkte leje hos DGI-Byen,
2. Beregning foretaget af Ernst & Young på DGI-Byens foranledning, og
3. Hvad Københavns Kommune som standard ville budgettere med ved drift af tilsvarende anlæg.

### **1. Tredjemands betaling ved direkte leje hos DGI-Byen**

Der er ved disse beregninger udelukkende taget udgangspunkt i DGI-Byens faste priser, som de fremgår af den officielle hjemmeside. Der er altså ikke taget højde for, at DGI-Byen ved at disponere over flere tider i den mest attraktive tid ville kunne differentiere og optimere priserne. Vurderingen er, at DGI-Byen ved et salg af den tid, Københavns Kommune disponerer over i Idrætshuset, Gymnastikhuset, Sportshuset, Forsamlingshuset og Skyttehuset, ville kunne genere en indtægt på i alt mindst 16,1 mio. kr. om året (jf. bilag 1).

En realistisk estimering af indtægterne ved en ren kommerciel anvendelse af Vandkulturhuset ville bl.a. omfatte analyser af behovet for ekstra svømmehalstid blandt private brugere (herunder fordelingen på forskellige tidsintervaller), muligheden for salg til institutioner/virksomheder, muligheden for og effekten af rabat-/gruppeaftaler m.v. Det ville være uforholdsmæssigt ressourcekrævende at foretage disse analyser, og da der samtidig ikke er et egentligt marked for svømmefaciliteter er der ikke foretaget en teknisk beregning af, hvor stor en indtægt DGI-Byen kunne generere ved en ren kommerciel anvendelse af Vandkulturhuset. Som rettesnor kan omkostninger ved Bellahøj Svømmestadion (15 mio. kr.) anvendes jf. nedenfor under pkt. 3.

### **2. Beregning foretaget af Ernst & Young**

Ernst & Young har med udgangspunkt i bl.a. anlægssum, driftsomkostninger, forventede renoverings- og vedligeholdelsesomkostninger samt forventede indtægter fra idræts- og svømmefaciliteterne vurderet, hvilken lejeindtægt, der skal foreligge for at have en økonomisk acceptabel drift af DGI-Byen baseret på en kontrakt indgået mellem to uafhængige parter efter forhandling på markedsvilkår. Ernst & Young estimerer i sin sammenfatning, at en markedskonform leje for de faciliteter, Københavns Kommune disponerer over, bør andrage mellem 30,3 og



34,5 mio. kr. om året (jf. bilag 2). Det beregningstekniske grundlag anvendt af Ernst & Young har ikke givet Københavns Kommunes Økonomiforvaltning anledning til bemærkninger, og man har vurderet, at det angivne niveau for markedeslejen er retvisende, forudsat at de anvendte budgettal for DGI-Byen er korrekte.

**3. Københavns Kommunes udgifter ved drift af tilsvarende anlæg**  
DGI-Byens idrætsfaciliteter består, som det fremgår, af tre haller (hvoraf den ene – Gymnastikhuset – indeholder specialudstyr), en aktivitetssal (svarende til en halv hal), specialindrettede og -udstyrede skydefaciliteter, en klatrevæg og svømme- og aktivitetsbassiner.

De faktiske udgifter ved kommunens drift af Korsgade Idræts- og Kulturhus og Prismen (ekskl. husleje) var i 2016 henholdsvis 2,8 mio. kr. (samlede driftsudgifter på 5 mio. kr. fratrukket husleje på 2,2 mio. kr. - jf. bilag 3) og 4,4 mio. kr. (samlede driftsudgifter på 5,2 mio. kr. fratrukket husleje på 0,8 mio. kr. - jf. bilag 3). Disse to haller kan sammenlignes med hallerne i DGI-Byen i og med, at de begge er fulde idrætshaller. En gennemsnitsberegning af driftsudgifterne til de to kommunale haller ville betyde en udgift for kommunen på 12,6 mio. kr. ved drift af 3½ lignende haller. Københavns Kommune driver ikke faciliteter, der er sammenlignelige med hverken Skyttehuset eller klatrevæggen. Et skøn er derfor at den specialindrettede og -udstyrede facilitet Skyttehuset vil medføre driftsomkostninger på 3,6 mio. kr. (det samme som en idrætshal, jf. ovenfor), og at en klatrevæg svarende til DGI-Byens vil koste 0,5 mio. kr. i drift.

Vandkulturhuset i DGI-Byen, Bellahøj Svømmebad og Valby Vandkulturhus er ikke fuldt ud sammenlignelige. Blandt andet fordi bassinerne i DGI-Byens Vandkulturhus ikke er traditionelt udformede, og aktiviteterne er mere alsidige end i Bellahøj Svømmebad, som er mere traditionelt udformet og også beregnet til konkurrencebrug, og fordi der er forskel på størrelsen af DGI-Byens Vandkulturhus og Valby Vandkulturhus. Størrelsesmæssigt er DGI-Byens Vandkulturhus og Bellahøj Svømmebad nogenlunde sammenlignelige, mens Valby Vandkulturhus skønsomt er halvt så stort som Vandkulturhuset i DGI-Byen. Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejdede i maj 2015 en benchmarkanalyse af DGI-Byens Vandkulturhus og Team Bade. Da driften af faciliteterne ikke er umiddelbart sammenlignelige, blev der opsat en række forudsætninger for analysen, som viste, at driften af DGI-Byens Vandkulturhus er økonomisk konkurrencedygtig i forhold til Team Bades drift af de københavnske svømmehaller.

Udgifterne til driften af Bellahøj Svømmebad (ekskl. husleje) var i 2016 15 mio. kr. (jf. bilag 4), mens udgifterne til driften af Valby Vandkulturhus var 12,2 mio. kr. (jf. bilag 5). For at kunne sammenligne Valby Vandkulturhus med DGI-Byens Vandkulturhus

skal udgifterne til Valby Vandkulturhus opjusteres til det dobbelte for at kompensere for Valby Vandkulturhus' halve størrelse i forhold til DGI-Byens Vandkulturhus. Som grundlag for en sammenligning med DGI-Byens Vandkulturhus ville udgifterne til driften af Valby Vandkulturhus således være 24,4 mio. kr.

Huslejeudgifterne til Korsgade Idræts- og Kulturhus og Prismen (jf. bilag 3), Bellahøj Svømmebad (jf. bilag 4) og Valby Vandkulturhus (jf. bilag 5) var i 2016 henholdsvis 2,2 mio. kr., 0,8 mio. kr., 19,5 mio. kr. og 8,2 mio. kr. (for Valby Vandkulturhus' vedkommende opjusteret til 16,4 mio. kr. i sammenligning med DGI-Byens Vandkulturhus).

Huslejen er for alle 4 faciliteters vedkommende fastsat i henhold til den af Borgerrepræsentationen vedtagne huslejemodel.

Huslejeudgifter svarende til en facilitet som Skyttehuset, er medregnet med gennemsnittet af huslejeudgifterne til Korsgade Idræts- og Kulturhus og Prismen – 1,5 mio. kr.

Drifts- og huslejeudgifterne indgår med 50 %.

De tider, Københavns Kommune disponerer over, er de mest attraktive og mest benyttede ("prime time"). Undersøgelser af benyttelsen af tider på idrætsanlæg viser generelt, at de tider, Københavns Kommune disponerer over, som udgangspunkt benyttes i ca. 90 % af tiden, mens DGI-Byens tider benyttes ca. 50 % af tiden, hvorfor driftsudgifterne til kommunens brug er større end driftsudgifterne til DGI-Byens brug. Hertil kommer, at f.eks. skoleelevers brug er meget intensiv.

Resultatet af ovenstående drifts- og huslejeudgifter udgør 61,2 mio. kr. 50 % af disse udgifter ville beløbe sig til 30,6 mio. kr. (jf. tabel nedenfor). Da kommunens brug generer flere omkostninger jf. ovenstående, er kommunens betaling sat 1 mio. kr. højere som kompensation herfor.

### **Konklusion**

Der findes ikke et marked for idrætsanlæg, der er sammenlignelige med DGI-Byen. Der er ved markedsvurderingen derfor taget udgangspunkt i ovenstående tre beregninger. Det er på den baggrund vurderingen at en tilsvarende kommunal drift ville koste **mindst 30 mio. kr.**

**Samlede drifts- og huslejudgifter, jf. afsnit 3:**

<b>Drift</b>	<b>Kr.</b>
<i>Korsgade</i>	2,8
<i>Prismen</i>	4,4
Opreguleret til 3½	12,6
Skyttehuset - skønnet	3,6
Klatrevæg - skønnet	0,5
Bellahøj Svøm	15,0
Valby Vandkulturhus	24,4
Gennemsnit	19,7
<b>Drift – samlet</b>	<b>36,4</b>
<b>Husleje</b>	
<i>Korsgade</i>	2,2
<i>Prismen</i>	0,8
Opreguleret til 3½	5,3
Skyttehuset – skønnet	1,5
Bellahøj Svøm	19,5
Valby Vandkulturhus	16,4
Gennemsnit	18,0
<b>Husleje – samlet</b>	<b>24,8</b>
<b>Total</b>	<b>61,2</b>
50 % af total	30,6
Tillæg for intensiv brug	1,0
<b>I alt</b>	<b>31,6</b>



28-04-2017

Sagsnr.  
2017-0133336

Dokumentnr.  
2017-0133336-26

Sagsbehandler  
Lars Eisenhardt

### **DGI-Byens priser ved eget salg af facilitetstimer**

Af DGI-Byens hjemmeside fremgår, at timepriserne for leje af haller/sale er:

Idrætshuset	995 kr.
Gymnastikhuset	895 kr.
Sportshuset	895 kr.
Forsamlingshuset	795 kr.

Skyttehuset lejes kun ud inkl. instruktør og nødvendigt udstyr. Timepriserne varierer fra 9.600 til 14.000 kr. ved fuld udlejning af alle Skyttehusets 40 baner.

Københavns Kommune disponerer hver uge, 40 uger om året over:  
81 timer i Idrætshuset ( $81 \times 40 \times 995 = 3,2$  mio. kr.),  
64,5 timer i Gymnastikhuset ( $64,5 \times 40 \times 895 = 2,3$  mio. kr.),  
66 timer i Sportshuset ( $66 \times 40 \times 895 = 2,4$  mio. kr.),  
47 timer i Forsamlingshuset ( $47 \times 40 \times 795 = 1,5$  mio. kr.), og  
697 banetimer i Skyttehuset ( $697 / 40 \times 40 \times 9.600 = 6,7$  mio. kr.).

Hvis DGI-Byen kunne udleje de 4 sale og de banetimer i Skyttehuset (svarende til ca. 16 % af det samlede antal banetimer), den tid Københavns Kommune disponerer over, til ovennævnte priser, ville det genere en samlet årlig indtægt på i alt mindst 16,1 mio. kr.

Vandkulturhuset kan som udgangspunkt ikke lejes, medmindre det indgår et samlet arrangement i DGI-Byen. Adgangsbilletter til Vandkulturhuset på hverdage efter kl. 9 koster 65 kr. for voksne og 45 kr. for børn, studerende og seniorer.

Københavns Kommune disponerer hver uge, 40 uger om året over:  
52 timer i Idrætsbassinet,  
55 timer i primært bassin, og  
56 timer i Gryden.

Det er ikke muligt at foretage et realistisk estimat af, hvad indtægtpotentialet ville være ved en rent kommerciel anvendelse af bassinerne i Vandkulturhuset.

**Sekretariat og  
Byudvikling**

Nyropsgade 1  
1602 København V

Mobil  
5182 5971

E-mail  
CX0V@kff.kk.dk

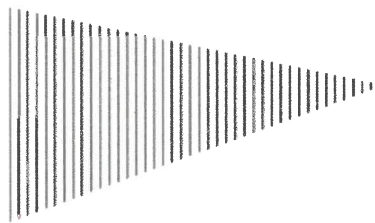
EAN nummer  
5798009780393

Facilitet	Timer - KK	Timepris ifølge DGI- Byens hjemmeside	Udlejningspris KK's tid timer x 40 uger x timepris
Idrætshuset	81	995	3.223.800
Gymnastikhuset	65	895	2.309.100
Sportshuset	66	895	2.362.800
Forsamlingshuset	47	795	1.494.600
Skyttehuset	697	9.600/40 baner	6.691.200
			<b>16.081.500</b>
Idrætshuset	81	995	3.223.800
Gymnastikhuset	65	895	2.309.100
Sportshuset	66	895	2.362.800
Forsamlingshuset	47	795	1.494.600
Skyttehuset	697	14.000/40 baner	9.758.000
			<b>19.148.300</b>

## DGI-byen

Betaling for kommunalt brug af idræts- og svømmefaciliteter

Vurdering af markedskonformt  
lejeniveau for Københavns Kommunes  
brug af DGI-byens idræts- og  
svømmefaciliteter



Building a better  
working world

## Indhold

<b>1</b>	<b>Indledning</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Vurderingsmetode</b>	<b>2</b>
	2.1.1 Fremgangsmåde	2
	2.1.2 Metodemæssige forudsætninger	2
	2.1.3 Indeksering	2
	2.1.4 Omsætning	3
	2.1.5 Omkostninger	3
	2.1.6 Anlægsinvesteringen	3
	2.1.7 Løbende investeringer	3
	2.1.8 Efterslæb - estimerede renoveringer og vedligeholdelsesomkostninger	3
	2.1.9 Større vedligehold	3
	2.1.10 Markedslejen	4
	2.1.11 Diskonterings-satsen	4
	2.1.12 Skat	4
<b>3</b>	<b>Vurdering af DGI-byens principper for betalingsmodel</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Estimering af leje</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Sammenfatning</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Appendiks 1</b>	<b>6</b>

## 1 Indledning

Ernst & Young P/S (EY) er af DGI-byen blevet anmodet om at estimere en markedskonform lejeindtægt for København Kommunes brug af DGI-byens idræts- og svømmefaciliteter.

EY redegør i nærværende notat for, hvorledes et estimat med udgangspunkt i gældende forhold for DGI-byen, herunder bl.a. anlægssum, driftsomkostninger, forventede renoverings- og vedligeholdelseskostninger samt forventede indtægter fra idræts- og svømmefaciliteterne, kan tilvejebringes.

Ud fra ovenstående finansielle forudsætninger vurderes, hvilken lejeindtægt, der skal foreligge for at have en økonomisk acceptabel drift af DGI-byen baseret på en kontrakt indgået mellem to uafhængige parter efter forhandling på markedsvilkår. Forudsætningerne og datagrundlaget til udarbejdelse af lejeindtægt baseres på modtagne budgettal, interne notater og dokumenter udarbejdet af DGI-byen og i nogen grad en tilstandsvurdering af idræts- og svømmefaciliteterne fra Rambøll Gruppen A/S (Rambøll). EY har ikke gennemført en selvstændig vurdering eller kontrol af indtægter, udgifter eller investeringsbehov.

## 2 Vurderingsmetode

### 2.1.1 Fremgangsmåde

EY har valgt en gængs og markedskonform fremgangsmåde til at estimere lejeniveauet for København Kommunes anvendelse af DGI-byens idræts- og svømmefaciliteter.

Vurderingsmetoden af lejen foretages i et investeringsperspektiv, hvor DGI-byens idræts- og svømmefaciliteters samlede forventede pengestrømme i budgetperioden er estimeret og tilbagediskonteret for at beregne en forventet nutidsværdi ud fra en 20-årig budgetmodel. Baseret på forudsatte markedsvilkår og investorkrav for idræts- og svømmefaciliteterne giver metoden muligheden for at estimere niveauet for lejeindtægten som en variabel, der skal opfylde investors krav.

Denne betragtning tager højde for betalingsstrømmenes tidsværdi og medvirker til at vurdere idræts- og svømmefaciliteter som en isoleret investering under markedskonforme vilkår.

Den anvendte fremgangsmåde kan sammenfattes i følgende trin:

- 1) Opstilling af forventede betalingsstrømme
- 2) Tilbagediskontering af betalingsstrømme
- 3) Nutidsværdiberegning, som udregnes for en 20-årig periode fratrukket investeret kapital (faktisk afholdt investering) og tillagt en beregnet terminalværdi for en uendelig normaliseret pengestrøm.

Budgetperioden er fastsat fra den 1. januar 2017 til den 31. december 2036. Diskonteringsdatoen er den 1. januar 2017. Den 20-årige budgetperiode anvendes af hensyn til anlægslevetid samt renoverings- og vedligeholdsplaner for typiske idræts- og svømmefaciliteter. Tillige er en 20-årig periode i denne sammenhæng tilstrækkelig lang til en vurdering af et markedskonformt lejeniveau.

### 2.1.2 Metodemæssige forudsætninger

I budgetmodellen er der taget udgangspunkt i budgettal for 2017, herunder oplysninger om anlægssum, forventede indtægter, driftsomkostninger samt renoverings- og vedligeholdelseskostninger modtaget fra DGI-byen.

### 2.1.3 Indeksering

Københavns Kommunes lejeindtægt for udlejning af Øksnehallen til DGI-byen indekseres med min. 3,0% årligt. Lejeindtægter fra Københavns Kommune for brug af DGI-byens idræts- og svømmefaciliteter estimeres med en lavere indeksering med 2,0% årligt. Budgetestimer for øvrig omsætning og omkostninger i budgetperioden indekseres med 2,0%, hvilket er en standardforudsætning for budgetmodeller af denne type. Reguleringen vil ske årligt hver den 1. januar fra og med år 2018.



#### 2.1.4 Omsætning

Omsætningen i budgetmodellen tager afsæt i modtagne budgettal for 2017 fra DGI-byen. Med udgangspunkt i budgettal for 2017 er omsætningen indekseret med en 2,0%-stigning i resten af budgetperioden.

Indtægterne for idræts- og svømmefaciliteterne består af to dele:

Den ene del af indtægterne består af omsætning fra billet- og entréindtægter, salg af kombikort til Vandkulturhuset og fitness, lokaleleje og indtægt fra faste lejere, varesalg af butik mv. Disse indtægter forudsættes allerede at være udbudt til markedsvilkår og at være på et normaliseret niveau.

Den anden del af indtægterne er leje, hvor Københavns Kommune med udgangspunkt i aftalte timer har råderet over en vis andel af de tilgængelige timer mod en fast betaling. Det er denne del, som EY estimerer et markedskonformt niveau for.

#### 2.1.5 Omkostninger

Produktions- og kapacitetsomkostninger tager ligeledes afsæt i modtagne budgettal fra DGI-byen for 2017. Med udgangspunkt i disse budgettal er omkostningerne indekseret med en 2,0%-stigning i resten af budgetperioden.

I omkostningerne er indeholdt DKK 1,3 mio., som faktisk vedrører vedligehold, og dette beløb er derfor korrigeret i vedligeholdsposten i budgetmodellen.

#### 2.1.6 Anlægsinvesteringen

Den samlede anlægsinvestering for idræts- og svømmefaciliteterne udgør DKK 272,6 mio. per den 31. december 2016, hvilket fremgår af bogføring og regnskaber fra DGI-byen.

#### 2.1.7 Løbende investeringer

DGI-byen estimerer et gennemsnitligt årligt investeringsniveau på DKK 4,0 mio. til akutte udskiftninger samt løbende investering i nye anlæg og materialer ved udløb af teknisk og kommerciel levetid samt lovgivningsmæssige krav for at opretholde en konkurrencemæssig gunstig position for idræts- og svømmefaciliteterne. Dette indebærer bl.a. investeringer i redskaber, maskiner og andet udstyr (bander, mål, klatrevæg mv.) og ny teknologi.

#### 2.1.8 Efterslæb - estimerede renoveringer og vedligeholdelsesomkostninger

På vegne af DGI-byen har Rambøll foretaget en foranalyse, der omhandler en tilstandsvurdering af bygningerne, som huser idræts- og svømmefaciliteterne, herunder tekniske installationer, samt et forslag til en fremtidig genopretnings- og vedligeholdsplan. Analysen er grundlag for den fremtidige planlægning af DGI-byens anlægsinvesteringer og vedligehold.

Rambøll registrerer et behov for genopretning og forebyggende vedligehold til straks-gennemførelse grundet nedbrudt eller udgået levetid af bygningsdele på DKK 54,9 mio. over ti år, eksklusive indeksering over renoveringsperioden. Heri er dog indeholdt et brugerønske på DKK 6,1 mio., der ikke er relateret til Københavns Kommune, hvorfor dette er udeladt. Således kan den samlede efterslæbsinvestering opgøres til DKK 49,5 mio.

Københavns Kommune har givet DGI-byen et betinget tilsagn om et engangstilskud på DKK 38,0 mio., der er øremærket til straks-behov til nødvendig renovering af idræts- og svømmefaciliteterne. Tilsagnet er betinget af borgerrepræsentationens godkendelse, og at DGI-byen er i stand til at refinansiere en gæld på op til DKK 170,0 mio.

#### 2.1.9 Større vedligehold

Budgettet medtager vedligeholdsomkostninger som en forebyggende indsats til fremtidige renovering og vedligehold af både idræts- og svømmefaciliteterne, og de er fastlagt i henhold til Rambølls anbefalinger i tilstandsrapporten. Rambøll bemærker et behov for forebyggende vedligehold i forlængelse af det registrerede efterslæb. Den forebyggende vedligeholdsindsats gennemføres for at forhindre, at en række bygningsdele forgår, og en genopretning er nødvendig.

### 2.1.10 Markedslejen

Udregningen af markedslejen indeholder to dele: nutidsværdien af pengestrømmene i budgetperioden og investeret kapital samt opgjort terminalværdi.

Pengestrømmene for den 20-årige budgetmodel tilbagediskonteres for at beregne den ønskede nutidsværdi på nul ved den anvendte diskonteringsats.

Terminalværdien opgøres ved en etårig afkastmodel, som er standard i forhold til værdiansættelse. Terminalværdien udtrykker værdien af en fremtidig normaliseret pengestrøm opgjort med et afkastkrav.

### 2.1.11 Diskonteringssatsen

EY har på baggrund af markedskendskab foretaget en vurdering af diskonteringssatsen. Vurderingen baserer sig på kendskab til, hvilket afkastkrav typiske investorer til unikke ejendomme og faciliteter forlanger i afkast. Sammenlignelige rammer kan i denne sammenhæng være offentlige ejendomme, fx retsbygninger eller hospitaler, udbudt i OPP (Offentlige Private Partnerskaber), hvor en offentlig myndighed er lejer af ejendommen i en lang årrække, eksempelvis 30 år, hvorefter den offentlige myndighed typisk har ret og pligt til at erhverve aktivet til en kontraktmæssig fastsat købsværdi. Her ser vi nominelle afkastkrav/diskonteringssatser mellem 5,0-6,5% baseret på betalinger fra en offentlig myndighed.

I tilfældet med DGI-byen skal der således tillægges den risikofaktor, at ejendommen ikke er en typisk ejendom, men derimod idræts- og svømmefaciliteter, ligesom ejendommens værdi ved udløb af lejekontrakten er usikker. Yderligere udgør den kommunale betaling kun en andel af de totale indtægter for idræts- og svømmefaciliteterne.

En hypotetisk investor vil tillige lægge vægt på, at idræts- og svømmefaciliteterne har en begrænset anden anvendelsesmulighed. Det er nødvendigt at have et markedskonformt lejeniveau til at drive en forretning lig DGI-byens idræts- og svømmefaciliteter, som sikrer en bæredygtig drift samt passende vedligehold og løbende investeringer. Modsat vil en investor indregne en løbetid på 20 og ikke 30 år.

Samlet set vurderes det, at en hypotetisk investor vil udregne sit realafkastkrav for DGI-byen således:

Gennemsnitlig risikofri 20-årig rente	1,5-2,0%
Plus illikviditetspræmie	1,0%
Plus risikopræmie	1,5-2,5%
<b>Samlet anslået afkastkrav</b>	<b>4,0-5,5%</b>
Indeksring	2,0%
<b>Samlet anslået afkastkrav inkl. indeksring</b>	<b>6,0-7,5%</b>

Med indeksring fastlægges afkastkravet således til 6,0-7,5%.

Investorperspektivet i forhold til diskonteringssatsen og lejeniveauet kan ses i forlængelse af DGI-byens faktiske muligheder for en langsigtet drift og finansiering af idræts- og svømmefaciliteterne på markedsvilkår.

### 2.1.12 Skat

DGI-byen er en selvejende institution og har derfor ansøgt om fritagelse for skattepligt i henhold til selskabsskatteloven. Budgetmodellen tager derfor ikke hensyn til beregning af skattepligtig indkomst.

Den totale grundskyld for både den kommercielle og tilskudsberettiget andel vil fremover udgøre DKK 1,5 mio. årligt. Ud fra det tilskudsberettiget areal på 7,735m<sup>2</sup> ud af det totale areal på 14,839 m<sup>2</sup>, indregnes en grundskyld af den tilskudsberettiget andel på i alt DKK 0,8 mio. til betaling fra 2018.

Der forventes ikke udgifter til dækningsafgift i perioden.

### 3 Vurdering af DGI-byens principper for betalingsmodel

EY vurderer, at den nuværende betalingsmodel, der gælder for DGI-byen, er et OPP-lignende samarbejde i en variant af en rådighedsmodel, hvor Københavns Kommune med udgangspunkt i de aftalte timer har råderet over en betydelig andel af de tilgængelige timer mod en årlig lejebetaling.

Modellen adskiller sig fra en mere klassisk rådighedsmodel, da en del af betalingen baserer sig på DGI-byens resultater og på et forventet behov om vedligehold. Det er beskrevet således i aftalen, men der er ikke historisk blevet gennemført en løbende vurdering og afledte betalinger. Dette karakteriseres som et deleprincip, hvor både over- og underskud, vedligeholdelse mv. deles mellem parterne.

Derved bliver betalingen bl.a. en funktion af DGI-byens performance og generelle drift.

### 4 Estimering af leje

Den aftalte leje for 2017 for Københavns Kommunes råderet er estimeret til DKK 21,5 mio. Udviklingen i lejen har været en årlig stigning på 0,7% siden 2015 med henholdsvis DKK 21,2 mio. i 2015 og DKK 21,3 mio. i 2016.

Anvendes denne årlige stigning på 0,7% på en uændret leje i budgetmodellen, er nutidsværdien af pengestrømmene negativ. Den samlede nutidsværdi for den 20-årige periode er DKK -282,7 mio. med en diskonteringsats på 6,75%.

Den nuværende leje synes derfor ikke at være markedskonform.

Medtages hensynet til et gennemsnitligt investorkrav på 6,75%, jf. ovenfor, skal lejen tillægges en engangsstigning på 50,6% (eller DKK 10,9 mio.) fra DKK 21,5 mio. i 2017 til DKK 32,4 mio. i 2018. Herfra skal lejen indekseres med 2,0%.

Tabel 1 indeholder et spænd for diskonteringsatsen og den tilknyttede engangsstigning i lejen i forhold til lejeniveauet i 2017 på DKK 21,5 mio.

Tabel 1	Diskonteringsats				
	6,0%	6,5%	6,75%	7,0%	7,5%
Leje i 2018 (DKK mio.)	30,3	31,7	32,4	33,1	34,5
Stigning fra 2017-leje	40,8%	47,3%	50,6%	53,9%	60,4%

Appendiks 1 fremviser den komplette budgetmodel til lejevurdering med udgangspunkt i en diskonteringsats på 6,75%.

### 5 Sammenfatning

Vurdering af lejen af DGI-byens idræts- og svømmefaciliteter i nærværende notat, som er baseret på et investorperspektiv, viser, at den nuværende leje fra Københavns Kommune ikke opfylder kravene til en leje på markedsvilkår. En regulering af indekseringen fra 0,7% til 2,0% i budgetperioden tilretter ikke tilstrækkeligt lejen, således at nødvendige omkostninger til drift, renovering og vedligehold baseret på en uvildig tilstandsvurdering af idræts- og svømmefaciliteterne kan afholdes. Af denne grund samt forventede nye afgifter og omkostninger ifm. driften af faciliteterne er det EY's vurdering, at en lejestigning på mellem 40,8-60,4% fra 2017-lejeniveauet til 2018-lejen er nødvendig, og at en indeksering med 2,0% årligt herefter vil være nødvendig for at opnå en markedskonform leje.

En markedskonform leje for Københavns Kommune kan således estimeres til med virkning fra 1. januar 2018 at skulle andrage i niveauet DKK 30,3-34,5 mio. afhængigt af afkastkrav.



6 Appendiks 1

Lejvurdering af DGI-byens idræts- og svømmefaciliteter

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
	01-01-2017	01-01-2017	01-01-2018	01-01-2019	01-01-2020	01-01-2021	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028	01-01-2029	01-01-2030	01-01-2031	01-01-2032	01-01-2033	01-01-2034	01-01-2035	01-01-2036	31-12-2036
	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000	DKK'000
<b>Omsætning</b>																						
Leje fra Københavns Kommune	21.460	33.676	34.350	35.037	35.717	36.397	37.077	37.757	38.437	39.117	39.797	40.477	41.157	41.837	42.517	43.197	43.877	44.557	45.237	45.917	46.597	47.277
Leje fra andre myndigheder	10.364	10.951	11.019	11.087	11.155	11.223	11.291	11.359	11.427	11.495	11.563	11.631	11.699	11.767	11.835	11.903	11.971	12.039	12.107	12.175	12.243	12.311
Salg af korbort til Vestsjællandsk, Ibsens mv.	1.225	1.249	1.300	1.352	1.379	1.407	1.435	1.463	1.491	1.519	1.547	1.575	1.603	1.631	1.659	1.687	1.715	1.743	1.771	1.799	1.827	1.855
Lejeløn	600	616	632	649	666	683	699	716	733	750	767	784	801	818	835	852	869	886	903	920	937	954
Lejeløn til medarbejdere	1.891	1.919	1.967	1.996	2.038	2.077	2.118	2.161	2.204	2.248	2.293	2.338	2.383	2.433	2.482	2.532	2.584	2.637	2.692	2.747	2.802	2.857
Højdepunkt, faste leje	1.115	1.137	1.160	1.183	1.207	1.231	1.256	1.281	1.306	1.332	1.359	1.386	1.414	1.442	1.471	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624	1.657	1.691
RSB-ansættelser	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
RSB-ansættelser ved arrangementer	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36
<b>SUM</b>	<b>37.624</b>	<b>48.825</b>	<b>49.802</b>	<b>50.768</b>	<b>51.814</b>	<b>52.850</b>	<b>53.887</b>	<b>54.925</b>	<b>55.963</b>	<b>57.000</b>	<b>58.038</b>	<b>59.076</b>	<b>60.114</b>	<b>61.152</b>	<b>62.190</b>	<b>63.228</b>	<b>64.266</b>	<b>65.304</b>	<b>66.342</b>	<b>67.380</b>	<b>68.418</b>	<b>69.456</b>
<b>Driftomkostninger</b>																						
Produktionsomkostninger	-8.947	-10.146	-10.596	-10.983	-11.407	-11.869	-12.369	-12.907	-13.484	-14.100	-14.756	-15.452	-16.189	-16.967	-17.786	-18.647	-19.550	-20.496	-21.486	-22.520	-23.599	-24.723
Kapitalomkostninger	-18.548	-18.817	-19.285	-19.951	-20.074	-20.476	-20.995	-21.533	-22.091	-22.669	-23.267	-23.895	-24.553	-25.241	-25.959	-26.707	-27.486	-28.295	-29.135	-29.996	-30.888	-31.811
<b>SUM</b>	<b>-28.495</b>	<b>-38.963</b>	<b>-39.981</b>	<b>-40.934</b>	<b>-41.459</b>	<b>-42.394</b>	<b>-43.386</b>	<b>-44.440</b>	<b>-45.564</b>	<b>-46.760</b>	<b>-48.026</b>	<b>-49.374</b>	<b>-50.795</b>	<b>-52.292</b>	<b>-53.866</b>	<b>-55.517</b>	<b>-57.246</b>	<b>-59.051</b>	<b>-60.941</b>	<b>-62.916</b>	<b>-64.987</b>	<b>-67.154</b>
<b>Efterløb</b>																						
Investering, jf. note om økonomigennemførelse/Rambøll	-34.135	-4.065	-4.172	-4.653	-3.382	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Engangstilskud fra Københavns Kommune til dækning af etabler	38.000																					
<b>SUM</b>	<b>3.865</b>	<b>-4.065</b>	<b>-4.172</b>	<b>-4.653</b>	<b>-3.382</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>
<b>Vedligehold</b>																						
Sum vedligehold	-5.850	-2.448	-2.547	-2.598	-2.650	-2.703	-2.757	-2.812	-2.868	-2.925	-2.983	-3.042	-3.102	-3.162	-3.223	-3.285	-3.348	-3.412	-3.477	-3.543	-3.610	-3.678
Vedligehold, indregnet i kapacitetsomkostninger	1.298	1.293	1.319	1.346	1.373	1.400	1.428	1.457	1.486	1.515	1.546	1.577	1.608	1.640	1.673	1.707	1.741	1.776	1.811	1.847	1.884	1.921
<b>SUM</b>	<b>-4.552</b>	<b>-1.155</b>	<b>-1.228</b>	<b>-1.201</b>	<b>-1.225</b>	<b>-1.250</b>	<b>-1.279</b>	<b>-1.300</b>	<b>-1.326</b>	<b>-1.353</b>	<b>-1.383</b>	<b>-1.414</b>	<b>-1.446</b>	<b>-1.479</b>	<b>-1.513</b>	<b>-1.548</b>	<b>-1.584</b>	<b>-1.621</b>	<b>-1.659</b>	<b>-1.698</b>	<b>-1.738</b>	<b>-1.779</b>
<b>Investeringer</b>																						
Sum	-4.000	-4.000	-4.162	-4.245	-4.330	-4.418	-4.505	-4.595	-4.687	-4.780	-4.876	-4.973	-5.073	-5.174	-5.278	-5.383	-5.491	-5.601	-5.713	-5.827	-5.942	-6.057
<b>Stat</b>																						
Grundskyld																						
Sum	-757	-757																				
<b>Total</b>																						
Antal investeringer	8.414	9.785	10.676	10.544	13.109	15.601	16.117	16.439	16.768	17.103	14.288	14.574	14.865	15.163	15.468	15.775	16.091	16.412	16.741	17.075	17.415	19.945
<b>Antal investeringer</b>																						
Sum	-272.599	-272.599																				
Pengestørrelse	8.414	9.785	10.676	10.544	13.109	15.601	16.117	16.439	16.768	17.103	14.288	14.574	14.865	15.163	15.468	15.775	16.091	16.412	16.741	17.075	17.415	419.655
Indtægt	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Nuldriftsomsættelse	8.414	8.785	9.676	9.544	12.109	14.601	15.117	15.439	15.768	16.103	13.288	13.574	13.865	14.163	14.468	14.773	15.079	15.386	15.693	16.001	16.309	16.617
<b>Nuldriftsomsættelse</b>																						
Nuldriftsomsættelse af pengestørrelse	-115.895	-115.895																				
Nuldriftsomsættelse af kapitalomkostninger	113.895	113.895																				
Nuldriftsomsættelse af investeringer																						
Indtægt (RR)																						
Indtægt (RR)																						
<b>Sum</b>	<b>6,75%</b>	<b>6,75%</b>																				

**Bilag 3**  
2016 - Korsgade - Prismen -  
Udgifter

Org 9	Område navn	Standardkonto Underopdeling navn	Budget	Forbrug	
52309 - Korsgade Idræts- og Kulturhus	Uspecificeret	OPUS løn	1.592.000	1.643.383	
		OPUS løn grp. 200	0	0	
		El	216.000	199.660	
		Fjernvarme	267.000	219.645	
		El reg.virk	0	29.665	
		Fjernvarme reg.virk	0	50.042	
		Varme u/moms	0	236	
		Bortskaffelse af affald	16.000	20.199	
		Intern - IT-Ydelser	20.000	13.126	
		Intern - Basishusleje	2.219.000	2.221.368	
		Intern - Administrationsbidrag	21.000	21.533	
		Intern - Ejendomsskatter	6.000	5.016	
		Intern - Forsikringspræmie	175.000	200.182	
		Andre faciliteter	Øvrige tjenesteydelser med moms	0	18.635
	Rengøringsmateriel	Rengøringsartikler	0	8.780	
		Rengøringsartikler reg.virk	0	653	
	Indendørsbaner og haller	Øvrige anskaffelser	37.000	36.797	
		Øvrige varekøb	12.000	8.192	
		Øvrige varekøb - reg.virk.	0	119	
		Øvrige tjenesteydelser med moms	144.000	161.719	
		Øvrige tjenesteydelser - reg.virk.	0	6.103	
		Intern - Overførte varekøb	37.000	62.280	
	Administrationsomkostninger	Kontorartikler	0	74	
		Gebyrer	92.000	92.829	
		Kommunikations- og Medietjenester	36.000	27.942	
		Kommunikations- og Medietjenester reg.virk	0	1.787	
		Intern - Overførte tjenesteydelser	0	2.704	
	Brugerbestyrelse	Øvrige anskaffelser	252.000	0	
	52500 - Prismen	Uspecificeret	OPUS løn	2.295.000	2.881.764
			OPUS løn grp. 200	-241.000	0
			El	180.000	187.558
			Fjernvarme	500.000	213.284
			Fjernvarme reg.virk	0	91.398
Varekøb via betalingskort			0	0	
Øvrige varekøb			0	903	
IT-hardware			0	5.975	
IT-software			0	219	
Øvrige tjenesteydelser uden moms			0	-37.515	
Gebyrer			4.000	3.448	
Honorarer uden moms - ikke kommunalt ansatte, fra kreditorsystemet			0	4.190	
Forsikringer			0	8.610	
Øvrige tjenesteydelser med moms			600.000	190.959	
Bortskaffelse af affald			24.000	29.276	
Honorarer med moms			0	134.399	

	Forbrugsafgifter	200.000	105.649
	Kassedifferencer	0	80
	Intern - Overførte lønninger	0	-5.590
	Intern - IT-Ydelser	48.000	46.785
	Intern - Basishusleje	749.000	812.539
	Intern - Vedligeholdelsesbidrag	94.000	0
	Intern - Administrationsbidrag	60.000	58.928
	Intern - Ejendomsskatter	24.000	1.239
	Intern - Forsikringspræmie	144.000	226.046
Rengøringsmateriel	Toiletartikler	0	2.851
	Rengøring m/moms	0	1.729
Indvendig vedligehold	Indvendig vedligeholdelse	0	48.120
	Øvrige tjenesteydelser med moms	0	26.047
Udvendig vedligehold	Indvendig vedligeholdelse	0	4.259
Indendørs baner og haller	Øvrige anskaffelser	50.000	24.700
	Øvrige varekøb	0	944
	Øvrige tjenesteydelser med moms	0	5.693
Øve Container / Musikudstyr	Øvrige anskaffelser	20.000	0
	Øvrige tjenesteydelser uden moms	60.000	0
	Øvrige tjenesteydelser med moms	0	52.200
Andre maskiner	Vedligeholdelse af materiel	0	1.382
Administrationsomkostninger	Fødevarer	4.000	16.524
	Kontorartikler	12.000	3.398
	Bøger og tidsskrifter	0	3.744
	Gebyrer	8.000	4.445
	Porto	0	73
	Kontingenter	0	1.000
	Kommunikations- og Medietjenester	80.000	37.725
	Frugt og varetransport	0	2.924
	Leje/Leasing med moms	20.000	5.054
	Mødeudgifter m/moms	4.000	10.496
	Intern - Møderudgifter/fødevarer/forplejning	0	0
Brugerbestyrelser	Fødevarer	0	1.739
	Øvrige anskaffelser		
		10.081.000	10.267.857

**Hovedtotal**

Rækker 1 - 145 (Alle rækker)

**Bilag 4**  
2016 - Bellahøj Svømmebad -  
Udgifter

Org 9	Område navn	Standardkonto Underopdeling navn	Budget	Forbrug
52109 - Bellahøj Friidtsbad	Uspecificeret	OPUS løn	6.518.000	7.082.178
		El	1.440.000	1.321.867
		Fjernvarme	1.780.000	1.729.201
		El reg.virk	0	141.885
		Fjernvarme reg.virk	0	175.812
		IT-software	25.000	48.574
		IT - software reg.virk	0	4.988
		Forsikringer	0	13.198
		Indvendig vedligeholdelse	1.165.000	405.729
		Indvendig vedligeholdelse reg.virk	0	13.303
		Bortskaffelse af affald	0	41.374
		Forbrugsafgifter	1.120.000	707.654
		Forbrugsafgifter, reg. virk.	0	73.968
		Intern - IT-Ydelser	28.000	50.042
		Intern - Basishusleje	19.673.000	19.531.545
		Intern - Vedligeholdelsesbidrag	0	0
		Intern - Administrationsbidrag	120.000	114.116
		Intern - Ejendomsskatter	8.000	4.148
		Intern - Forsikringspræmie	480.000	320.212
		Intern - driftsudgifter	30.000	23.602
		Intern - Rengøring	1.008.000	1.000.000
	Vareforbrug	Fødevarer - reg.virk.	175.000	154.343
	Personaleudgifter	Øvrige varekøb	3.000	4.929
		Arbejdstøj reg.virk	52.000	50.379
		Sikkerhedsudstyr reg.virk	7.000	0
		Øvrige varekøb - reg.virk.	0	504
		Lægeerklæringer / Sundhedsattest u. moms	1.000	1.600
		Kurser og konferencer u. moms	0	1.595
		Taxikørsel	1.000	458
		Kurser og konferencer med moms	14.000	6.426
		Kurser og konferencer med moms reg.virk	0	636
		Intern - Kurser	0	400
	Rengøringsmateriel	Øvrige anskaffelser	12.000	31.289
		Anskaffelser - reg.virk.	0	2.686
		Rengøringsartikler	38.000	35.857
		Rengøringsartikler reg.virk	0	3.693
		Vedligeholdelse af materiel	20.000	7.130
		Vedligeholdelse af materiel reg.virk	0	235
		Rengøring m/moms	20.000	9.112
		Rengøring, reg.virk	0	956
	Svømmehaller	Øvrige anskaffelser	334.000	523.979
		Anskaffelser - reg.virk.	0	9.659
		Øvrige varekøb	225.000	205.908
		Sikkerhedsudstyr	0	17.569



	Sikkerhedsudstyr reg.virk	45.000	1.589
	Øvrige varekøb - reg.virk.	0	7.449
	Øvrige tjenesteydelser uden moms	5.000	11.277
	Vedligeholdelse af materiel	10.000	131.476
	Vedligeholdelse af materiel reg.virk	0	3.180
	Øvrige tjenesteydelser med moms	379.000	415.551
	Øvrige tjenesteydelser - reg.virk.	0	20.222
	Intern - Overførte tjenesteydelser	0	32.811
Friluftsbade	Øvrige anskaffelser	0	544
Andre maskiner	Benzin	1.000	0
	Vedligeholdelse af materiel	5.000	0
Administrationsomkostninger	Kontorartikler	6.000	8.746
	Inventar	0	1.201
	Bøger og tidsskrifter	1.000	0
	Kontorartikler reg.virk	0	825
	Inventar reg.virk	0	119
	Gebyrer	25.000	22.016
	Porto	1.000	320
	Kommunikations- og Medietjenester	25.000	31.026
	Leje/Leasing med moms	12.000	2.993
	Mødeudgifter m/moms	6.000	3.967
	Kommunikations- og Medietjenester reg.virk	0	2.688
	Leje/Leasing med moms reg.virk	0	400
	Kassedifferencer	0	478
		<b>34.818.000</b>	<b>34.571.614</b>

## Bilag 5

### 2016 - Valby Vandkulturhus - Udgifter

Org 9	Område navn	Standardkonto Underopdeling navn	Budget	Forbrug	
52118 - Valby Vandkulturhus	Uspecificeret	OPUS løn	7.595.000	7.136.263	
		El	1.248.000	1.097.143	
		Fjernvarme	1.020.000	893.974	
		El reg.virk	0	109.889	
		Fjernvarme reg.virk	0	90.750	
		IT-software	12.000	3.918	
		IT - software reg.virk	0	389	
		Forsikringer	0	14.717	
		Indvendig vedligeholdelse	52.000	77.434	
		Indvendig vedligeholdelse reg.virk	0	6.830	
		Bortskaffelse af affald	0	26.307	
		Intern - IT-Ydelser	35.000	65.972	
		Intern - Basishusleje	8.236.000	8.179.190	
		Intern - Vedligeholdelsesbidrag	0	0	
		Intern - Administrationsbidrag	48.000	49.112	
		Intern - Vand	820.000	733.096	
		Intern - Ejendomsskatter	1.000	864	
		Intern - Forsikringspræmie	132.000	151.037	
		Intern - driftsudgifter	24.000	1.631	
		Vareforbrug	Fødevarer - reg.virk.	254.000	284.213
			Øvrige varekøb - reg.virk.	0	63.729
		Personaleudgifter	Øvrige varekøb	2.000	856
			Arbejdstøj	0	1.526
	Arbejdstøj reg.virk		64.000	44.049	
	Sikkerhedsudstyr reg.virk		7.000	534	
	Øvrige varekøb - reg.virk.		0	95	
	Lægeerklæringer / Sundhedsattest u. moms		4.000	0	
	Taxikørsel		1.000	288	
	Kurser og konferencer med moms		6.000	7.154	
	Kurser og konferencer med moms reg.virk		0	708	
	Rengøringsmateriel	Øvrige anskaffelser	7.000	18.843	
		Anskaffelser - reg.virk.	0	1.873	
		Rengøringsartikler	22.000	52.624	
		Rengøringsartikler reg.virk	0	4.758	
		Vedligeholdelse af materiel	32.000	16.864	
		Vedligeholdelse af materiel reg.virk	0	1.881	
		Bortskaffelse af affald	24.000	0	
		Rengøring m/moms	22.000	5.806	
		Rengøring, reg.virk	0	700	
	Svømmehaller	Øvrige anskaffelser	217.000	504.422	
		Anskaffelser - reg.virk.	0	14.421	
		Øvrige varekøb	310.000	302.919	
		Sikkerhedsudstyr	0	9.428	
		Sikkerhedsudstyr reg.virk	10.000	1.096	

	Øvrige varekøb - reg.virk.	0	9.530
	Øvrige tjenesteydelser uden moms	9.000	13.129
	Vedligeholdelse af materiel	3.000	1.298
	Vedligeholdelse af materiel reg.virk	0	68
	Øvrige tjenesteydelser med moms	333.000	280.456
	Øvrige tjenesteydelser - reg.virk.	0	22.628
	Intern - Overførte tjenesteydelser	0	-3.545
Vedligehold. Af materiel	Vedligeholdelse af materiel	1.000	12.623
	Vedligeholdelse af materiel reg.virk	0	1.130
Administrationsomkostninger	Kontorartikler	8.000	3.752
	Bøger og tidsskrifter	1.000	0
	Kontorartikler reg.virk	0	371
	Gebyrer	28.000	22.016
	Porto	2.000	766
	Kommunikations- og Medietjenester	9.000	7.950
	Mødeudgifter m/moms	12.000	6.173
	Kommunikations- og Medietjenester reg.virk	0	793
	Kassedifferencer	0	1.787
		20.611.000	20.358.229

Hovedtotal

Rækker 1 - 72 (Alle rækker)