

Station Glostrup - Underarbejdsgruppe 5, økonomiske modeller

Principsammenligning af økonomiske modeller

24. marts 2021

20/27398

1 Indledning

Hovedstadens Beredskabs bestyrelse har besluttet, at der skal udarbejdes et beslutningsoplæg om en eventuel ny placering af station Glostrup med afsæt i etableringsgrundlaget for Hovedstadens Beredskab. Beslutningsoplægget skal blandt andet indeholde en økonomisk model, der vil kunne anvendes til behandling af evt. lignende situationer. Bestyrelsen har nedsat en arbejdsgruppe bestående af kommunaldirektører fra hhv. Albertslund, Brøndby, Hvidovre, København og Glostrup kommuner samt Hovedstadens Beredskabs beredskabsdirektør.

Arbejdsgruppen har nedsat en række underarbejdsgrupper. En af disse – underarbejdsgruppe 5 – har til opgave at udarbejde forslag til økonomiske modeller vedrørende finansiering af nye stationer. Underarbejdsgruppen har haft deltagelse af følgende personer på et eller flere af møderne: Martin Roed (Glostrup), Søren Lenau (Hvidovre), Karen Kjeldgård Petersen (Brøndby), Jesper Ralfkiær Jørgensen (København), Jasper Saaeby-Voss (København) Christian Nielsen (Glostrup), Kim Andersson (Glostrup) og Stinne Grønne (Albertslund).

På kommunaldirektørarbejdsgruppens møde den 22. juni 2020 blev følgende mulige modeller bragt i spil til underarbejdsgruppen: Eksternt lejemål, beliggenhedskommunen bygger, HBR-byggeri og OPP-projekt.

De fire modeller adskiller sig på en række områder. En væsentlig forskel er hvem, der bliver ejer af brandstationen – HBR, beliggenhedskommunen eller en 3. part såsom en privat investor. En anden forskel består i, hvordan selve byggeriet finansieres – ved lån, indskud af egenkapital eller leasing. Endelig er der en forskel på, hvordan brandstationen stilles til rådighed for HBR. Hvis det ikke er HBR, som selv ejer stationen, kan der enten være tale om et almindeligt lejeforhold eller et OPP-projekt.

Ved etableringen af HBR var udgangspunktet at HBR ikke selv skulle eje brandstationer eller andre ejendomme og heller ikke leje ejendomme af andre end ejerkommunerne. Det er dog ikke fastlagt som fremadrettet princip eller lign. i vedtægterne. I dette notat er alle modeller derfor beskrevet og betragtet som lige relevante at forholde sig til, også henset til at afdækningsarbejdet her skal kunne anvendes fremadrettet.

I næste afsnit er en generel beskrivelse af en række forhold, som går på tværs af alle eller flere af de fire modeller. Herefter de fire modeller beskrevet mere indgående med udgangspunkt i ovenstående sondring samt de tværgående forhold.

2 Forskellige forhold i grundmodellerne

2.1 Lejefastsættelse og udlejningsvilkår

I to af modellerne (eksternt lejemål og beliggenhedskommunen bygger) vil der være tale om, at HBR lejer stationen af ejeren, ligesom det er tilfældet i dag. På baggrund af principaftalen og implementeringen af HBR konstaterer underarbejdsgruppe 2, at i forhold til brandstationerne er etableringen af HBR sket ud fra en forudsætning om, at bygninger ikke skulle overdrages til HBR, og at HBR skulle fortsætte de eksisterende lejemål med ejerkommunerne eller 3. part til markedslejen. En ny lejeaftale må på samme vis forventes at skulle indgås til markedsleje, og huslejen i begge lejemodeller vil derfor være markedsbestemt. Dette gælder også bestemmelser om regulering af lejen.

Byrdefordelingen vedrørende den løbende vedligeholdelse vil være et aftalespørgsmål, som skal fastsættes i lejekontrakten.

Investeringer/vedligeholdelse iht. bestemmelser i nuværende lejekontrakt §11:

- Den udvendige vedligeholdelse og fornyelse påhviler i hovedtræk udlejer.
- Udlejer vedligeholder og fornyr basisinstallationer, som ikke er installeret af lejer.
- Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det lejede påhviler lejer (for nærmere specifikation heraf, se lejekontrakt §11).

2.2 Lånemuligheder

Kommunerne har ifølge lånebekendtgørelsen ikke automatisk adgang til at låne til opførelse af en brandstation.

I visse situationer er der i lånebekendtgørelsen givet mulighed for, at der kan indgås leasingaftaler, mod deponering. Dette skal ses på baggrund af, at kommuner, såfremt de råder over likviditet svarende til det leasedes værdi, alternativt kan købe aktivet. Se yderligere om leasing og deponering nedenfor.

En privat investor vil i sagens natur kunne låne til byggeri af en brandstation hos en anden privat långiver. Investorens krav om forrentning af sin investering må dog forventes at være den samme uanset om investoren har ledig egenkapital til opførelsen af bygningen eller har optaget et lån til dette. I den videre beskrivelse tages

der derfor ikke hensyn til, om en privat investors kapital er fremskaffet ved lån eller ej.

2.3 *Leasing*

Leasing er en finansieringsform, hvor et leasingselskab (her typisk KommuneLeasing) mod betaling af en leasingydelse stiller driftsmidler til rådighed for en kommune i en aftalt periode. I leasingperioden får kommunen fuld brugsret over driftsmidlet men også al risiko og ansvar forbundet med aktivet.

Generelt tillader lånebekendtgørelsen/vejledningen mulighed for leasingfinansiering af driftsmidler, mens leasingfinansiering af anlæg opfattes som lån og dermed fragår kommunens låneramme. Såfremt der ikke er plads indenfor kommunens låneramme, skal kommunen deponere et beløb, svarende til værdien af det lejede/leasede anlægsaktiv.

HBR har som kommunalt ejet selskab de samme muligheder for at lease, som kommunerne har.

I beskrivelsen af modellerne er der taget udgangspunkt i såkaldt finansiel leasing. Som alternativ til dette hertil findes såkaldt operationel leasing, der svarer mere til en traditionel lejeaftale. Som udgangspunkt skal aktivet her genudlejes flere gange eller sælges af leasingselskabet. Vedligeholdelsespligten påhviler leasingselskabet, ligesom selskabet må bære risikoen og ansvaret for aktivet som ved almindelige lejeaftaler. Denne situation vil ikke være attraktivt for et leasingselskab i forbindelse med en brandstation, og den behandles derfor ikke nærmere her.

2.4 *Deponering*

Hvis en kommune leasingfinansierer et anlæg opfattes det som nævnt som lån og indebærer krav om deponering. Kommunen kan dog undgå deponering, hvis den har ledig låneramme svarende til det beløb, der ellers skulle have været deponeret. Deponeringen skal i så fald indregnes i lånerammeopgørelsen. Det kræver dog i sagens natur, at kommunen vælger at betale et andet anlæg, der ellers kunne være optaget lån til, ud af sin kassebeholdning.

Der vil også være krav om deponering, hvis finansieringen sker direkte gennem HBR. Det fremgår af lånebekendtgørelsen og af HBR's vedtægter, at interessentselskabets låntagning, garantistillelse, leje og leasing belaster interessenternes låneramme forholdsmæssigt i overensstemmelse med interessenternes respektive ejerandele.

Såfremt leasingen sker gennem HBR, vil ejerkommunerne derfor skulle deponere et beløb svarende til det leasede beløb eksklusiv moms, som frigives over samme periode som leasingaftalens løbetid.

En renovering af en brandstation med efterfølgende lejeforhøjelse eller en indgåelse af et nyt lejemål, der har en højere ejendomsværdi end det nuværende lejemål, vil også medføre et krav om deponering eller træk på låneramme, jf. lånebekendtgørelsen. I forbindelse med stiftelsen af HBR og indgåelsen af lejeaftalerne for brandstationerne er der konkret ikke deponeret på grund af en specifik undtagelse.

Det antages dog også at deponeringspligten kun vil være for differenceværdien i forhold til værdien af det nuværende lejemål. Det gælder uanset, om der bliver indgået en leasing- eller en lejeaftale og desuagtet, at der på grund af undtagelsen ikke er deponeret for det nuværende lejemål.

2.5 OPP

OPP er en organisationsform, der anvendes til at løse offentlige bygge- og anlægsopgaver. Kernen i OPP er, at det offentlige finder en privat leverandør til ikke blot at gennemføre et byggeprojekt, men også at drive byggeriet. Den private part får altså ikke blot ansvar for byggeriet, men også for efterfølgende vedligehold og driftsopgaver. Derfor stiller den offentlige part i højere grad funktionskrav end udførelseskrav til den private part, som dermed får et større råderum end i sædvanlige bygge- og anlægsprojekter. OPP-leverandøren skal nemlig selv finde ud af, hvordan det sikres, at et byggeri får de aftalte funktioner, og hvordan det efterfølgende drives og vedligeholdes. Det medfører et stort incitament til at udtænke langtidsholdbare løsninger og løse opgaven rigtigt fra starten.

I et OPP-projekt tænker man blandt andet finansiering, etablering og løbende drift og vedligehold sammen i ét og samme udbud af et projekt. Den væsentlige investering foretages typisk (med undtagelse af offentlig finansieret OPP) af den private part, mens den offentlige part løbende betaler for opgaven, der typisk strækker sig over en længere periode – f.eks. 10-30 år.

2.6 Nybyggeri eller ombygning

Underarbejdsgruppe 4 har udarbejdet en foreløbig kravspecifikation for etableringen af en ny brandstation til erstatning af Station Glostrup. Der er tale om minimumskrav til bygningen/grunden, som er gældende uanset hvilken økonomisk model, der belyses. Ved indgåelse af et nyt lejemål vil de opstillede minimumskrav således også gøre sig gældende.

Der stilles betydelige krav til bebyggelsen, blandt andet ift. sikkerhed, arbejdsmiljø og miljø generelt. Underarbejdsgruppe 4 fremhæver, at omkostningerne til indretning af en ny brandstation i en eksisterende bygning vil afhænge meget af den givne bygnings tidligere anvendelse, stand mv. Under alle omstændigheder vil en "ændret anvendelse" medføre, at bygningen skal sættes i stand og opfylde alle krav svarende til nybyggeri. Dette kan ifølge underarbejdsgruppe 2 erfaringsmæssigt i nogle situationer blive mere kostbart end nybyggeri.

Reelt vil det ikke betyde den store forskel for de økonomiske modeller, om der er tale om nybyggeri eller ombygning. Der er ikke forskel i mulige finansieringskilder, og kravene ved finansieringsformerne er de samme. Forholdet er derfor ikke beskrevet nærmere i det følgende.

3 Beskrivelse af de udvalgte modeller

I det følgende er de fire modeller beskrevet med udgangspunkt i de tværgående forhold.

3.1 Beliggenhedskommunen bygger

I denne model opfører en beliggenhedskommunen en brandstation og udlejer denne til HBR, ligesom situationen er med Station Glostrup i dag. Kommunen har ikke låneadgang til formålet og finansieringen skal derfor enten ske ved kassefinansiering eller finansiel leasing. Såfremt kommunen har uudnyttet låneramme kan der dog optages lån for et tilsvarende beløb.

Uanset finansieringsformen vil byggeriet belaste kommunens andel af de anlægsrammer, som årligt aftales mellem regeringen og KL.

Huslejen skal fastsættes på markedsvilkår. Det vil være vanskeligt at finde sammenlignelige lejemål, som kan danne grundlag for en vurdering af markedslejen, men ligesom ved dannelsen af HBR må denne blive fastlagt på basis af vurdering fra kompetent tredjepart, f.eks. en ejendomsmægler.

Byrdefordelingen vedrørende den løbende vedligeholdelse vil være et aftalespørgsmål, som skal fastsættes i lejekontrakten. Det vil dog være et naturligt udgangspunkt, at lejekontrakten indeholder samme byrdefordeling som de nuværende kontrakter, altså at udlejer og lejer deler henholdsvis udvendig og indvendig vedligeholdelse.

Ejerkommunerne skal deponere et beløb svarende til differenceværdien til det nuværende lejemål. Et og samme forhold kan dog i henhold til vejledningen til

lånebekendtgørelsen ikke belaste lånerammen mere end en gang. Det fremgår således, at der "kan forekomme situationer, hvor en institutions lån, lejeaftale eller lignende henregnes til kommunens låntagning efter flere forskellige bestemmelser. Under henvisning til princippet om, at et lån aldrig skal belaste kommunens låneramme mere end én gang, er det dog klart, at det samme lån eller den samme lejeaftale ikke skal henregnes til kommunens låntagning flere gange, selvom der kan ske henregning efter forskellige bestemmelser i lånebekendtgørelsen."

I forbindelse med underarbejdsgruppens arbejde er det blevet drøftet, hvorvidt en kommune indenfor kommunalfuldmagtens rammer kan opføre en bygning specifikt til brug for et selskab udenfor kommunen. Dette er som udgangspunkt ikke muligt. Der gælder dog det særlige forhold, at der her i givet fald er tale om et 100% kommunalt ejet selskab, som alt overvejende løser en kommunal opgave. Underarbejdsgruppen er derfor ikke i stand til at give et entydigt svar på spørgsmålet, og hvis det skal afklares nærmere, vil det være nødvendigt at indhente udtalelse fra relevant myndighed.

3.2 Eksternt lejemål

I denne model forudsættes det, at der er tale om et lejemål hos en privat investor, da kommunalt byggeri er beskrevet som en selvstændig model. Byggeriet finansieres af den private investor via dennes egenkapital eller et privat lån optaget til formålet.

Modellen indebærer ikke, at den private investor inddrages i driften af brandstationen som i et OPP-projekt. Investorens primære motivation er forrentning af sin indskudte kapital, og kravet til denne forrentning vil være afhængigt af situationen på de finansielle markeder.

Kravet til forrentningen vil have stor betydning for, hvad der vil være en markedsbestemt husleje. Investoren må også forventes at kræve uopsigelighed i en længere årrække, da man ikke uden videre vil kunne finde en anden lejer til stationen.

Byrdefordelingen vedrørende den løbende vedligeholdelse vil være et aftalespørgsmål, som skal fastsættes i lejekontrakten. Da investoren som nævnt ikke er involveret i driften må det forventes, at investoren vil være interesseret i en model, hvor udvendig og indvendig vedligeholdelse i vidt omfang påhviler lejer. Ejerkommunerne skal deponere et beløb svarende til differenceværdien i forhold til det nuværende lejemål.

Ud fra et økonomisk og et juridisk synspunkt er der her tale om en forholdsvis simpel model. Modellen fortsætter de hidtidige principper, der har været i HBR om, at HBR ikke ejer brandstationerne men lejer sig ind.

3.3 HBR-byggeri

I denne model bliver HBR selv ejer af den nye brandstation. Finansieringen kan ske enten ved lån, leasing eller ved betaling ud af egen likviditet. Sidstnævnte kræver, at alle eller en del af ejerkommunerne indskyder den tilstrækkelige kapital til byggeriet.

Når byggeriet sker i regi af HBR, vil det ikke belaste ejerkommunernes andel af anlægsrammen. Til gengæld vil der være krav om deponering, såfremt byggeriet låne- eller leasingfinansieres. Også i disse modeller dog med et beløb svarende til differenceværdien i forhold til det nuværende lejemål.

Da HBR selv ejer bygningen, står HBR også for både indvendig og udvendig vedligeholdelse mv. Selvom der ikke er nogen husleje i denne model, vil der derfor stadig være en løbende driftsudgift ud over løbende betaling for en eventuel leasingaftale.

I denne model afskaffes problemet med at skulle fastsætte en leje på markedsvilkår – til gengæld indføres et princip om, at HBR nu kan være ejer af brandstationerne.

3.4 OPP-projekt

Et OPP kan etableres ved, at der indgås en kontrakt med en OPP-leverandør, der vil stå for både opførelsen og driften af et anlæg i en aftalt periode.

OPP kan etableres på forskellige måder, alt afhængigt af finansieringsmodellen:

- Offentlig egenfinansiering: HBR eller beliggenhedskommunen betaler for aktivet af sin likviditet.
- Offentlig fremmedfinansiering (leasing), hvor Kommunekredit betaler for aktivet og tilbyder en leasingmodel til HBR
- Privat finansiering: OPP-partneren afholder udgiften og indregner finansieringsudgiften i den løbende betaling fra HBR

Deponeringspligten følger af den finansieringsmodel, der vælges. Der skal altså deponeres for differenceværdien ned til værdien af det nuværende lejemål i modellerne med henholdsvis offentlig fremmedfinansiering og privat finansiering.

HBR vil skulle betale for brugen af anlægget i de situationer, hvor HBR ikke selv bliver ejer. Betalingen vil være markedsbestemt ift. vedligehold og finansiering på

baggrund af kontrakt med OPP-leverandør eller beliggenhedskommune. Hertil vil der være ratebetaling i forbindelse med en evt. leasingkontrakt.

Byrdefordelingen vedrørende den løbende vedligeholdelse vil være et aftalespørgsmål, men det ligger i OPP-modellen, at OPP-partneren jo påtager sig et udstrakt ansvar for den løbende drift og vedligehold af byggeriet.

Denne model er noget mere kompleks end de øvrige modeller, da den indfører en 3. part, hvis rettigheder og forpligtelser skal fastlægges. En væsentlig forudsætning ved modellen er i sagens natur også, at man kan finde en kompetent privat leverandør, som vil være interesseret i at indgå i projektet.

4 Simple beregningseksempler

I det følgende afsnit præsenteres fire simple økonomiske beregninger med udgangspunkt i de fire udvalgte modeller:

1. Beliggenhedskommunen bygger. I denne model opfører en kommune en brandstation og udlejer denne til HBR, ligesom situationen er med Station Glostrup i dag.
2. Eksternt lejemål. I denne model opfører en privat investor en brandstation og udlejer denne til HBR.
3. HBR-byggeri. I denne model opfører HBR selv brandstationen og leaser den efterfølgende, eller lånefinansiere byggeriet gennem KommuneKredit.
4. OPP-projekt. Vi har ingen eksempler på OPP-projekter i forbindelse med opførelsen af en brandstation. Som beskrevet tidligere, kan finansieringen i OPP-projekter dog være såvel offentlig, privat som via leasing. I et OPP-projekt skal leverandøren dog betales for vedligehold og drift ud over evt. renter og afdrag på kapital. I tillæg hertil skal leverandøren have betaling for den risiko, som leverandøren påtager sig i forbindelse med projektet. Disse forhold kan indrettes på mange forskellige måder, og modellen er derfor ikke medtaget i de simple beregningseksempler.

Et overblik over effekten af de tre modeller er vist i nedenstående tabel. Under tabellen er beregningsforudsætningerne for eksemplerne beskrevet.

Modeller	1. Beliggenheds-kommunen bygger	2. Eksternt lejemål	3A. HBR-byggeri (Leasing)	3B. HBR-byggeri (Lån)
Finansieringsform	Lejer	Lejer	Leasing	Lån
Tidshorizont (år)	25	25	25	25
Anlæggets værdi (mio. kr.)	44,0	44,0	44,0	44,0
Investors afkast/leasingrente	3,0 %	3,0 %	0,5 %	0,5 %
Nettoleje (kr./år)	1.320.000	1.320.000	940.000	1.873.000
Deponering	En forhøjelse af lejeudgifterne til brandstationen vil medføre et krav om deponering.	En forhøjelse af lejeudgifterne til brandstationen vil medføre et krav om deponering.	Ejerkommunerne skal deponere et beløb svarende til det leasede beløb eksklusiv moms.	Ejerkommunerne skal deponere et beløb svarende til det belånte beløb
Lejeindtægt for kommunen	1.320.000	0	0	0

Forskel til nuværende model

Nuværende husleje	750.000	750.000	750.000	750.000
Merudgift, husleje/leasingudgift	575.000	575.000	195.000	1.123.000
Merudgift, anlæg	44.000.000	0	0	0
Offentlig ejendoms-vurdering af nuværende brandstation	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000
Deponeringsforpligtelse	0 eller 33.200.000 (skal afklares)	33.200.000	33.200.000	33.200.000
Status efter 25 år	Lejemålet og deponering ophører og der skal indgås en ny lejeaftale.	Lejemålet og deponering ophører og der skal indgås en ny lejeaftale.	Leasingaftalen og deponering ophører og der skal indgås en ny aftale for restværdien (22,0 mio. kr.)	Lånet er betalt ud, deponering ophører og brandstationen ejes af Hovedstadens Beredskab

4.1 Finansieringsform

Ved både beliggenhedskommunen bygger og eksternt lejemål vil HBR, som i dag, være lejer i brandstationen, mens hhv. beliggenhedskommunen og den eksterne investor vil være ejer af bygningen. I modellen HBR-byggeri (Leasing) leases bygningen gennem KommuneKredit, med 100% finansiering. KommuneKredit ejer derved anlægget i finansierungsperioden, hvorefter anlægget overgår til HBR, mod betaling af restværdien. I modellen HBR-byggeri (Lån) optages der et lån gennem KommuneKredit med 100% finansiering. HBR ejer anlægget. Ejerkommunerne skal stille garanti for lånet, for at lånet kan optages gennem KommuneKredit.

Der er ikke låneadgang til opførelse af en ny brandstation.

4.2 Tidshorisont

Tidshorisonten er for sammenlignelighedens skyld sat til 25 år i alle beregninger.

4.3 Anlæggets værdi

Underarbejdsgruppe 6 har udarbejdet et foreløbigt overslag over byggeomkostningerne eksklusive grund, byggemodning mv. Overslaget er behæftet med væsentlige usikkerheder, da der er mange faktorer som eksempelvis grundens udseende, anvendeligheden af eventuelt eksisterende byggeri og den endelige udformning mv., der vil kunne få en betydelig indflydelse på prisniveauet.

Underarbejdsgruppe 6 estimerer at en ny brandstation koster ca. 34,0 mio. kr. Overslaget skal kvalificeres yderligere af underarbejdsgruppe 6 f.eks. i samarbejde med en rådgiver eller lignende blandt andet med afsæt i, hvorvidt der med den kommende valgte placering bliver tale om nybygning, ombygning m.v. samt med udgangspunkt i en række konkrete vurderinger og beslutninger.

Center for Miljø og Teknik i Glostrup Kommune estimerer at en grund med evt. nedrivning og byggemodning, i Glostrup Kommune, koster i omegnen af 10 mio. kr.

Anlæggets værdi er derfor sat til 44,0 mio. kr. i alle beregninger.

4.4 Investors afkast

Ved både beliggenhedskommunen bygger og Eksternt lejemål vil nettolejen blive fastsat på markedsvilkår.

Investors afkast er fastsat med vejledning af Albæk Kommunikation og er baseret på, at en investor er interesseret i at afholde udgifterne til opførelsen af brandstationen, mod et årligt afkast på investeringen på 3 %. De 3 % afspejler den nuværende

markedssituation, men da markedet ikke er statisk, vil en investors forventning til et afkast variere løbende afhængigt af den generelle situation i samfundet.

Det er vigtigt at få lavet en valuarrapport, som bekræfter at disse forudsætninger stadig er gældende, såfremt der arbejdes videre med en af disse modeller.

Ved HBR-byggeri (Leasing), vil der ikke være en investor, som skal have et afkast. Derimod skal leasingyderen have et afkast på leasingydelsen. KommuneKredit oplyser at det er muligt at indgå en aftale om leasing, med en variabel rente på 0,5 %.

KommuneKredit anbefaler at benytte en variabel rente frem for en fast rente. Skulle HBR ønske at indfri aftalen før tid, kan dette medføre ekstraudgifter til leasingyder for tabt fortjeneste. Med en variabel rente er der bedre mulighed for leasingyder for at placere pengene til samme afkast og leasingyders krav til tabt fortjeneste vil derfor være lavere end ved en leasing aftale med fast rente.

Ved HBR-byggeri (Lån), vil der ligeledes ikke være en investor, som skal have et afkast. Derimod skal långiveren have et afkast på lånet. KommuneKredit oplyser at det er muligt at indgå et lån med fast rente på 0,5 %.

Rentesatserne, som er oplyst af KommuneKredit, viser et nutidsbillede af rentemarkedet. Renten varierer løbende afhængigt af den generelle situation i samfundet. Det er vigtigt at der bliver indhentet et leasing- eller lånetilbud, såfremt der arbejdes videre med en af disse modeller.

4.5 *Nettoleje*

Som beskrevet i det foregående afsnit, vil nettolejen blive fastsat på markedsvilkår ved både beliggenhedskommunen bygger og eksternt lejemål.

Nettolejen baseret på investors afkast på 3 %. Ved et anlæg til 44,0 mio. kr. vil nettolejen udgøre 1,3 mio. kr. årligt ved både beliggenhedskommunen bygger og eksternt lejemål. Beregningen er baseret på rent afkast, med investors forventning om, at bygningen ikke mister værdi og efterfølgende kan bruges/ombygges til andre brugsmål.

Ved HBR-byggeri (Leasing), regnes leasingydelsen for nettolejen. Leasingydelsen er beregnet med vejledning af KommuneKredit, og er baseret på, der leases 44,0 mio. kr., til en variabel rente på 0,5 %, en løbetid på 25 år, og en restværdi for brandstationen på 50 % af det leasede beløb. Den årlige leasingydelse udgør derved 0,9 mio. kr.

Brandstationen skal ved aftalens udløb enten tilbagekøbes for 22,0 mio. kr. eller der kan laves en ny leasingaftale på restværdien. I så fald kan det forventes at leasingydelsen falder, men kommunerne skal deponere på ny.

Ved HBR-byggeri (Lån), regnes den årlige ydelse (renter, bidrag og afdrag) for nettolejen. Ydelsen til lånet er beregnet med vejledning af KommuneKredit, og er baseret på, der lånes 44,0 mio. kr., til en fast rente på 0,5 %, en bidragsats på 0,0 % og en løbetid på 25 år. Den årlige ydelse udgør derved 1,9 mio. kr.

Det er generelt ikke muligt at vurdere eventuelt finansieringsbehov for reovering. Det må dog forventes at der skal afsættes nogle midler til indvendig reovering (lige som med den aktuelle lejeaftale) i alle scenarier og udvendig reovering i HBR-bygger, da HBR i disse modeller ejer anlægget.

4.6 Deponering

Deponering er beskrevet nærmere under afsnit 2.4 Deponering.

Ved både "beliggenhedskommunen bygger" og "eksternt lejemål" vil nettolejen overstige den nuværende leje på 0,8 mio. kr. årligt. En forhøjelse af lejeudgifterne til brandstationen, grundet flytning af lejemålet til en ejendom med højere værdi end den bestående, vil medføre et krav om deponering eller træk på låneramme, jf. lånebekendtgørelsen. Der bør i givet fald dog ansøges om deponeringsfritagelse for et kommunalt anlæg, idet beliggenhedskommunen allerede har betalt for anlæggesen. Dette gjorde sig også gældende ifm. dannelsen af HBR. Det er dog ikke sikkert, om denne ansøgning vil blive imødekommet.

Der vil også skulle deponeres ved HBR-byggeri, da der ikke er låneadgang til opførelsen af en ny brandstation.

Ved HBR-byggeri (Leasing) deponerer ejerkommunerne et beløb svarende til det leasede beløb eksklusiv moms, som frigives over samme periode, som leasingaftalens løbetid. Da der deponeres i forhold til det fulde beløb (eksklusiv moms), men der ved leasing kun nedbringes til en restværdi på 50 %, vil den årlige frigivelse af deponering være større end den årlige leasingydelse.

Ved HBR-byggeri (Lån) deponerer ejerkommunerne et beløb svarende til det belånte beløb, som frigives over samme periode, som lånets løbetid.

I alle scenarier kan værdien af det opsagte lejemål modregnes.

4.7 Lejeindtægt for kommunen

Hvis beliggenhedskommunen bygger, vil der fremover være lejeindtægter svarende til udgiften i HBR. I de andre scenarier er det hhv. en ekstern part eller implicit leasing-/långiver, der modtager betalingen. Dog vil leasing- og lånemodellen medføre et bortfald af lejeudgiften for HBR, når finansieringen er afsluttet.

4.8 Nuværende husleje

Der er aftalt en husleje på 745.000 kr./året + forbrug i 2016, som årligt reguleres med nettoprisindekset på den nuværende brandstation.

4.9 Merudgift, husleje/leasingudgift

Ved både beliggenhedskommunen bygger og eksternt lejemål vil der være en merudgift i forhold til den nuværende aftale på 575.000 kr. årligt, mens der ved HBR-byggeri vil være en merudgift på 195.000 kr. årligt ved leasing og 1,1 mio. kr. ved lån.

Det bemærkes at der er substantiel forskel i funktionalitet mellem den nuværende brandstation og den brandstation der planlægges i forhold til størrelse og anvendelighed.

4.10 Merudgift, anlæg

Hvis beliggenhedskommunen bygger, vil byggeriet, uanset finansieringsformen, bestå af kommunens anlægsramme.

Kommunen har ikke låneadgang til formålet og finansieringen skal derfor enten ske ved kassefinansiering eller finansiel leasing. Såfremt kommunen har uudnyttet låneramme kan der dog optages lån for et tilsvarende beløb.

Vælges en af de to modeller eksternt lejemål eller HBR-byggeri, vil kommunernes anlægsramme være upåvirket.

4.11 Offentlig ejendomsvurdering af nuværende brandstation

Den eksisterende brandstation har en offentlig vurdering på 10,8 mio. kr.

4.12 Deponeringsforpligtelse

Der vil, som beskrevet i afsnit 4.6 deponering, i udgangspunktet være krav om deponering uanset hvilken model der vælges.

I modellerne hvor beliggenhedskommunen bygger og eller der indgås eksternt lejemål, vil forhøjelsen af lejeudgifterne til brandstationen, medføre et krav om deponering eller træk på lånerammen på 33,2 mio. kr., under de givne forudsætninger. Dog vil der evt. kunne ansøges om fritagelse ved lejekontrakt med kommunen, jf. afsnittet om deponering.

Ved HBR-byggeri deponeres et beløb svarende til det leasede beløb eksklusiv moms eller det lånte beløb, fratrukket værdien af det opsagte lejemål, svarende til 33,2 mio. kr.

4.13 Status efter 25 år

HBR har ingen økonomiske forpligtelser efter de 25 år, ved de to modeller beliggenhedskommunen bygger og eksternt lejemål. I begge tilfælde vil kontrakten løbe ud efter 25 år, hvorefter der kan forhandles en forlængelse af kontrakten eller brandstationen kan fraflyttes. Brandstationen har ingen restværdi for HBR, da HBR ikke ejer brandstationen.

Ved HBR-byggeri (Leasing), vil første leasingaftale løbe ud og HBR har mulighed for:

1. at købe brandstationen for restværdien.
2. at indgå en ny leasingaftale for restværdien.

Restværdien vil ved aftalens udløb svare til halvdelen af det leasede beløb (22 mio. kr.)

Alle deponerede beløb frigives efter de 25 år i alle de ovenstående modeller og afhængig af valg af løsning derefter, skal der deponeres igen.

Ved indgåelse af en ny leasing aftale skal ejerkommunerne i fællesskab deponere et beløb svarende til restværdien.

Køber HBR brandstationen for restværdien, vil HBR være ejer af anlægget.

Ved HBR-byggeri (Lån) har HBR ingen økonomiske forpligtelser vedr. finansiering efter de 25 år. Anlægget er betalt og HBR ejer anlægget. Alle deponerede beløb er blevet frigivet og der skal ikke deponeres igen.