



KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

Bilag 5: Tillæg for leje af bygninger og grunde – drikkevand og spildevand 2014

FORSYNINGSEKRETARIATET OKTOBER 2013

Indholdsfortegnelse

Begrundelse for tillægget

Udregning af tillægget

2.1	Afskrivninger.....	2
2.2	Renteomkostninger.....	2

Eksempler på tillæg

3.1	Selskab 1 - Vandforsyning.....	3
3.2	Selskab 2 - Spildevandsforsyning.....	4

1 Begrundelse for tillægget

Ligesom ved behandlingen af prislofterne for 2012 og 2013, vurderer Forsyningssekretariatet, at selskaber, som lejer bygninger/grunde til brug for selskabets primære aktiviteter, ikke behandles på samme vilkår i prisloftsreguleringen, som selskaber, der ejer sine bygninger/grunde.

Det bemærkes, at selskaberne i prisloft for 2012 og 2013, fik tillagt hele omkostningen til leje af bygninger/grunde til netvolumenmålet. Forsyningssekretariatet har imidlertid vurderet dette på ny, for at sikre, at selskaberne stilles så lige som muligt.

Selskaber, som ejer sine bygninger/grunde opnår tillæg til prisloftet for afskrivninger på bygninger (ej grunde) og eventuelle nettofinansielle omkostninger til bygninger/grunde. Selskaber, der udelukkende lejer bygninger/grunde opnår ikke tillæg, men må i stedet afholde driftsomkostninger hertil.

På den baggrund vurderer Forsyningssekretariatet, at tillægget til netvolumenmålet bør svare til de omkostninger, selskabet ville have haft til afskrivninger og finansiering, såfremt selskabet havde ejet bygninger/grunde.

Forsyningssekretariatet oplyser, at der er forskel på leje af bygninger og grunde og leje af aktiver, eksempelvis køretøjer. Leje af bygninger og grunde kan udgøre en rammebetingelse, da et selskab ikke umiddelbart kan udskifte bygninger og grunde, hvorpå der eksempelvis kan ligge et vandværk eller et renseanlæg.

2 Udregning af tillægget

2.1 Afskrivninger

Selskaber, der lejer bygninger, ville have opnået afskrivninger på arealer ved alternativt at eje bygningen.

Derfor har Forsyningssekretariatet bedt selskaberne om at indberette hvor mange kvadratmeter, selskabet lejer, og hvorvidt bygningerne er administrations eller garage (herunder også lager) bygninger. Derudover har Forsyningssekretariatet haft brug for at kende opførelsesåret for bygningerne, samt om der eventuelt skulle være foretaget levetidsforlængende renovering, og hvor længe levetiden herved er blevet forlænget. Det understreges, at en eventuel levetidsforlængende renovering ikke har betydning for størrelsen på afskrivningerne. Dog, har det betydning for længden af afskrivningsperioden.

Ved indtastning i POLKA, på baggrund af ovenstående oplysninger, beregnes størrelsen på selskabets årlige afskrivninger. Her gives der for spildevandsforsyninger 22.000 kr. pr. m² kontor, og 17.000 kr. pr. m² garage. For vandforsyninger er de tilsvarende beløb 19.309 kr. pr. m² kontor, og 14.921 kr. pr. m² garage.

De samlede afskrivninger og antallet af kvadratmeter kontor og garage, selskabet har indberettet, fremgår af tabellen "særlige forhold for leje af bygninger og grunde" i selskabets afgørelse.

2.2 Renteomkostninger

Hvis selskaberne havde ejet bygningerne i stedet for at leje, ville selskabet kunne opnå et tillæg for renteomkostninger. De samlede renteomkostninger beregnes ud fra ejendoms/grundværdien samt renten til finansiering heraf.

Renten er fastsat på baggrund af oplysninger fra kommunekredit, hvor det oplyses at renten på et fastforrentet in konvertibelt lån, med en løbetid på 25 år, er sat til 2,9 pct. Hertil kommer en garantiprovision på 1,1 pct.¹, hvorfor renten til brug for udregningen af tillægget er sat til 4,0 pct.

I tilfælde af, at selskabet kun lejer af dele af grunde eller bygninger, bruges denne andel til at beregne henholdsvis grundværdi og ejendomsværdi for det lejede areal. Herefter findes renteomkostningen ved brug af renten samt grund-/ejendomsværdi af det lejede areal.

Selskaberne har kunnet indberette grund-/ejendomsværdien af enten det lejede areal, eller hele grunden/bygningens areal.

¹ Forsyningssekretariatet har på baggrund af de selskaber, Forsyningssekretariatet har haft kendskab til, beregnet en gennemsnitlig garantiprovision ved brug af selskabernes rentebærende gæld samt betalt garantiprovision.

3 Eksempler på tillæg

Nedenfor vises to eksempler på et fiktivt selskab, der både lejer bygninger og grunde. Det ene selskab (Selskab 1) har indberettet en grund- og ejendomsværdi på hele grunden/bygningen, samt en lejet andel. Det andet selskab (Selskab 2) har indberettet grund- og ejendomsværdien for den lejede del af grunden/bygningen.

3.1 Selskab 1 - Vandforsyning

Selskabet lejer dele af en bygning og har oplyst Forsyningssekretariatet om følgende:

- Antal m² på hele bygningen: 400 m²
- Antal lejede m²: 200 m²
- Leje af kontorbygning: 100 m²
- Leje af garage/lager/værksted: 100 m²
- Opførelses år: 1980
- Ejendomsværdi for hele bygningen: 2.000.000 kr.

Samtidig lejer selskabet en grund, beliggende på en anden adresse. For denne grund, har selskabet oplyst Forsyningssekretariatet om følgende:

- Antal m² på hele grunden: 200 m²
- Antal lejede m²: 50 m²
- Grundværdi for hele grunden: 500.000 kr.

Ved indtastning af antal m² til kontor samt til garage i POLKA, under årstallet 1980, fås en årlig afskrivningsværdi på 33.574 kr.

Selskabet lejer en andel svarende til 50 pct. af hele bygningen. Dvs. ejendomsværdien for den lejede del af bygningen er på 1.000.000 kr. Dermed er renteomkostningerne på 40.000 kr.

Selskabet lejer samtidig 25 pct. af grunden, hvorfor grundværdien for den lejede del af grunden udgør 125.000 kr. Dermed er renteomkostningerne på 5.000 kr.

Nedenfor ses en tabel for, hvordan disse resultater vil fremgå i prisloftet under afsnittet *Leje af bygninger og grunde*.

Særlige forhold for leje af bygninger og grunde	
Bygninger:	
Lejet andel af: Kontor	100 m ²
Lejet andel af: Garage	100 m ²
Årlig afskrivning i henhold til POLKA	33.574 kr.
Renteomkostninger	
Bygninger:	
Ejendomsværdi:	2.000.000 kr.
Andel af lejet areal:	50 pct.
Rente	4 pct.
Tillæg for renteomkostninger til bygninger	40.000 kr.
Grunde:	
Grundværdi:	500.000 kr.
Andel af lejet areal:	25 pct.
Rente	4 pct.
Tillæg for renteomkostninger til grunde	5.000 kr.
Samlet tillæg til netvolumenmålet	78.574 kr.

3.2 Selskab 2 - Spildevandsforsyning

Selskabet lejer dele af en bygning og har oplyst Forsyningssekretariatet om følgende:

- Leje af kontorbygning: 90 m²
- Leje af garage/lager/værksted: 90 m²
- Opførelses år: 1975
- Ejendomsværdi for det lejede areal i bygningen: 1.500.000 kr.

Samtidig lejer selskabet en grund, beliggende på en anden adresse. For denne grund, har selskabet oplyst Forsyningssekretariatet om følgende

- Grundværdi for den lejede del af grunden: 100.000 kr.

Ved indtastning af antal m² til kontor samt til garage i POLKA, under årstallet 1975, fås en årlig afskrivningsværdi på 28.491 kr.

Da selskabet selv har beregnet henholdsvis grund- og ejendomsværdien af den lejede del af arealerne, tastes disse tal direkte ind i skemaet, hvorefter renteomkostningerne beregnes ved at tage 4 pct. i rente. Dette giver en renteomkostning på 60.000 for ejendommen og 4.000 kr. for grunden

Nedenfor ses en tabel for, hvordan disse resultater vil fremgå i prisloftet under afsnittet *Leje af bygninger og grunde*.

Særlige forhold for leje af bygninger og grunde	
Bygninger:	
Lejet andel af: Kontor	90 m ²
Lejet andel af: Garage	90 m ²
Årlig afskrivning i henhold til POLKA	28.491 kr.
Renteomkostninger	
Bygninger:	
Ejendomsværdi af lejet areal	1.500.000 kr.
Rente	4 pct.
Tillæg for renteomkostninger til bygninger	60.000 kr.
Grunde:	
Grundværdi af lejet areal	100.000 kr.
Rente	4 pct.
Tillæg for renteomkostninger til grunde	4.000 kr.
Samlet tillæg til netvolumenmålet	92.491 kr.