



KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

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

FORSYNINGSSSEKRETARIATET JUNI 2015
VERSION 2

Indholdsfortegnelse

Begrundelse for tillægget

Udregning af tillægget

2.1	Afskrivninger	2
2.2	Renteomkostninger	2

Eksempler på tillæg

3.1	Selskab 1 - Vandforsyning	4
3.2	Selskab 2 - Spildevandsforsyning	5

1 Begrundelse for tillægget

Forsyningssekretariatet vurderer, 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.

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 hvilken type bygning der er tale om, samt hvor stor bygningen er. De forskellige typer af bygninger det er muligt at indberette, er listet nedenfor, og er baseret på pris- og levetidskataloget (POLKA). Ved indtastning i POLKA, på baggrund af nedenstående oplysninger, beregnes størrelsen på selskabets årlige afskrivninger ved brug af genanskaffelsespriser, angivet i parentes nedenfor¹.

For drikkevand har det været muligt at indberette følgende bygninger

» Etageareal til vandbehandlingsbygning	(18.108 kr.)
» Etageareal kontor og mandskabsfaciliteter	(19.309 kr.)
» Værksted	(14.921 kr.)
» Lager	(14.921 kr.)
» Garage og rørlager	(10.444 kr.)
» Bygning for trykforøgere	(20.318 kr.)
» Lejet laboratorium (bygning inkl. Inventar+udstyr) konstruktioner	(20.362 kr.)
» Lejet laboratorium (bygning inkl. Inventar+udstyr) Mek./El	(13.575 kr.)

For spildevand har det været muligt at indberette følgende bygninger

» Administrationsbygninger	(22.000 kr.)
» Værksteder, garager	(17.000 kr.)

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.

De samlede afskrivninger og antallet af kvadratmeter lejet bygning, 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 grund-/ejendomsværdien samt renten til finansiering heraf.

¹ Genanskaffelsespriserne er ligeledes angivet i POLKA, og er angivet i kr./m²

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 1,41 pct.² Hertil kommer en garantiprovision på 1,5 pct.³, hvorfor renten til brug for udregningen af tillægget er sat til 2,91 pct.

Selskabet har kunnet indberette den offentlige grund-/ejendomsværdi, samt størrelsen på det lejede areal. Ved at bruge den offentlige vurdering sikres det, at de selskaber, der lejer grunde og bygninger, stilles så lige som muligt indbyrdes i benchmarkingen. Derved beregnes tillæggene for lejeomkostninger på den mest ensartede måde, hvilket er med til at sikre en gennemskuelig og retvisende benchmarking.

I tilfælde af, at selskabet kun lejer 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.

² Forsyningssekretariatet har igen i år haft kontakt til kommunekredit for at fastsætte renten. Vi har valgt at opdatere renten løbende (en gang om året), idet kommunekredit har oplyst, at et historisk gennemsnit vil give et uklart billede, da baggrundsværdierne til brug for beregning af renten ligeledes varierer over tid.

³ For at øge forsigtighedshensynet til selskabernes driftsomkostninger, har vi valgt at bruge den højeste sats for garantiprovision.

3 Eksempler på tillæg

Nedenfor vises to eksempler på et fiktivt selskab, der både lejer bygninger og grunde. Selskab 1 viser et eksempel for en vandforsyning, og selskab 2 viser eksempel for en spildevandsforsyning.

3.1 Selskab 1 - Vandforsyning

Selskabet lejer dele af en bygning og har oplyst Forsyningssekretariatet om følgende under feltet "Etageareal vandbehandlingsbygning":

- » Opførselsår for etageareal vandbehandlingsbygning: 1980
- » Årstal for evt. levetidsforlængende reovering:
 - Antal år levetiden er forlænget med efter reovering
- » Offentlig ejendomsværdi for bygningen: 2.000.000 kr.
- » Samlet antal kvm. for bygningen: 400 m²
- » Lejet areal af bygningen til vandbehandlingsbygning: 200 m²

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 grunden: 500.000 kr.

Ved indtastning af antal m² til *Etageareal vandbehandlingsbygning* i POLKA, under årstallet 1980, fås en årlig afskrivningsværdi på 35.522 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 29.100 kr. (1.000.000 * 2,91 pct.)

Selskabet lejer samtidig 25 pct. af grunden, hvorfor grundværdien for den lejede del af grunden udgør 125.000 kr. Dermed er renteomkostningerne på 3.638 kr. (125.000 * 2,91 pct.)

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: Etageareal vandbehandlingsbygning	200 m ²
	m ²
Årlig afskrivning i henhold til POLKA	35.522 kr.
Renteomkostninger	
Bygninger:	
Ejendomsværdi:	2.000.000 kr.
Andel af lejet areal:	50 pct.
Rente	2,91 pct.
Tillæg for renteomkostninger til bygninger	29.100 kr.
Grunde:	
Grundværdi:	500.000 kr.
Andel af lejet areal:	25 pct.
Rente	2,91 pct.
Tillæg for renteomkostninger til grunde	3.638 kr.
Samlet tillæg til netvolumenmålet	68.260 kr.

3.2 Selskab 2 - Spildevandsforsyning

Selskabet lejer dele af en administrationsbygning og har oplyst Forsyningssekretariatet om følgende under feltet "Administrationsbygninger":

- » Opførsels år for administrationsbygninger: 1975
- » Årstal for evt. levetidsforlængende renovering:
 - Antal år levetiden er forlænget med efter renovering
- » Offentlig ejendomsværdi for bygningen: 1.500.000 kr.
- » Samlet antal kvm. for bygningen: 90 m²
- » Lejet areal af bygningen til administrationsbygninger: 90 m²

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

- Grundværdi grunden: 1.000.000 kr.
- Samlet areal for grunden: 500 m²
- Lejet areal af grunden: 500 m²

Ved indtastning af antal m² *administrationsbygninger* i POLKA, under årstallet 1975, fås en årlig afskrivningsværdi på 16.072 kr.

Da selskabet lejer 100 pct. af både ejendommen og grunden, tastes grund- og ejendomsværdierne direkte ind i skemaet, hvorefter renteomkostningerne beregnes ved at tage 2,91 pct. i rente. Dette giver en renteomkostning på 43.650 kr. for ejendommen og 29.100 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: Administrationsbygninger	90 m ²
Årlig afskrivning i henhold til POLKA	16.072 kr.
Renteomkostninger	
Bygninger:	
Ejendomsværdi af lejet areal	1.500.000 kr.
Rente	2,91 pct.
Tillæg for renteomkostninger til bygninger	43.650 kr.
Grunde:	
Grundværdi af lejet areal	1.000.000 kr.
Rente	2,91 pct.
Tillæg for renteomkostninger til grunde	29.100 kr.
Samlet tillæg til netvolumenmålet	88.822 kr.