



Fremsat den 6. februar 2019 af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om DSB

(Kommerciel ejendomsudvikling)

§ 1

I lov om DSB, jf. lovbekendtgørelse nr. 1184 af 12. oktober 2010, som ændret ved § 1 i lov nr. 1402 af 23. december 2012, § 125 i lov nr. 686 af 27. maj 2015 og lov nr. 172 af 27. februar 2016, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 indsættes som *stk. 5 og 6*:

»*Stk. 5.* DSB kan forestå udvikling af DSB's ejendomme gennem sit datterselskab DSB Ejendomsudvikling A/S.

Stk. 6. DSB Ejendomsudvikling A/S kan i forbindelse med sin aktivitet, jf. *stk. 5*, erhverve ejendomme med tilknytning til DSB's eller selskabets ejendomme.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. maj 2019.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Udvidet formålsbestemmelse – kommerciel ejendomsudvikling
 - 2.1 Gældende ret
 - 2.2 Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

DSB blev ved lov i 1999 omdannet fra en statsvirksomhed til en selvstændig offentlig virksomhed (SOV).

Siden da har DSB løbende solgt ejendomme, som ikke længere benyttes til jernbanevirksomhed.

Organisatorisk valgte DSB i 2008 at udskille ejendomme, som ikke længere skulle anvendes til jernbaneformål, i et helejet datterselskab, DSB Ejendomsudvikling A/S, som herefter står for salget.

I dag deltager DSB Ejendomsudvikling A/S i den helt indledende udvikling af DSB's ejendomme og frasælger disse, når der er opnået en byggeretsgivende lokalplan.

Lovforslaget har til formål at skabe hjemmel til, at DSB kan gå videre end blot at sælge ejendommene i DSB Ejendomsudvikling A/S.

Lovforslaget giver således DSB mulighed for, at DSB kan forestå udvikling af DSB's ejendomme gennem sit datterselskab, DSB Ejendomsudvikling A/S. DSB Ejendomsudvikling A/S får mulighed for i partnerskaber med en eller flere private investorer at etablere sig i projekter, der har til formål at opføre byggeri, som efterfølgende enten udlejes eller sælges. Det er DSB's forventning, at den samlede avance vedr. ejendomme dermed vil kunne øges.

Endvidere foreslås det, at give DSB Ejendomsudvikling A/S mulighed for i forbindelse med denne aktivitet, at erhverve ejendomme med tilknytning til DSB's egne ejendomme. Det er ikke meningen, at DSB Ejendomsudvikling A/S generelt skal erhverve ejendomme. Hensigten er, at give mulighed for, at DSB Ejendomsudvikling A/S kan erhverve en ejen-

dom, såfremt det vurderes hensigtsmæssigt for at kunne gennemføre et logistisk sammenhængende projekt.

DSB Ejendomsudvikling A/S får alene mulighed for at indskyde byggeretter i ejendomsudviklingsprojekterne og til at afholde eventuelle opstartsomkostninger til projekterne.

Lovforslagets bemærkninger beskriver forhold, som vil skulle iagttages for udnyttelsen af hjemlen. Ejendomsaktiviteterne og de konkrete udviklingsprojekter skal f.eks. gennemføres uden, at togdriften forringes. Ligeledes skal der være vandtætte økonomiske skotter mellem moderselskabet, DSB SOV og datterselskabet, DSB Ejendomsudvikling A/S, således at DSB SOV ikke hæfter for gæld eller aktiviteter i DSB Ejendomsudvikling A/S.

Lovforslaget er en udmøntning af aftalen indgået den 12. november 2017 af regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om erhvervs- og iværksætterinitiativer, hvoraf en del af finansieringen kom fra effektiviseringer i DSB og en deraf nedjusteret kontraktbetaling til DSB (på 207,3 mio. kr. i 2018 stigende til 380,0 mio. kr. i 2021). Det følger samtidig af aftalen, at lov om DSB skal ændres med henblik på at give DSB friere rammer til at generere indtægter fra kommerciel ejendomsudvikling.

I forlængelse af aftalen af 12. november 2017 indgik Transport-, Bygnings- og Boligministeriet og DSB den 21. december 2017 en aftale om betingelserne for reduktion af DSB's kontraktbetaling.

2. Udvidet formålsbestemmelse – kommerciel ejendomsudvikling

2.1. Gældende ret

DSB blev ved lov i 1999 omdannet fra en statsvirksomhed til en SOV.

Hensigten var at fremme en forretningsmæssig og kundeorienteret udvikling af virksomheden, dens ledelse og dens interne beslutningsprocesser.

I henhold til § 2, stk. 1 i lov om DSB (herefter DSB-loven), er DSB's formål at drive jernbanevirksomhed i medfør af lov om jernbane samt anden virksomhed, som ligger i naturlig forlængelse heraf. Virksomheden drives på forretningsmæssigt grundlag.

Det følger af § 2, stk. 2, at DSB skal sikre, at der drives S-togstrafik i hovedstadsområdet på grundlag af en kontrakt med transport-, bygnings- og boligministeren om passagertrafik udført som offentlig service, jf. lov om jernbane.

I § 2, stk. 3, bestemmes, at DSB kan oprette datterselskaber, erhverve ejerandele i andre virksomheder samt indgå samarbejdsaftaler og lignede i forbindelse med udøvelsen af sin virksomhed, jf. stk. 1.

Endelig bestemmer § 2, stk. 4, at DSB kan udføre jernbanetrafik i udlandet i forbindelse med udøvelsen af sin virksomhed, jf. stk. 1.

Hertil kommer § 2 a, stk. 1, hvorefter transport-, bygnings- og boligministeren kan beslutte, at DSB stiller køretøjer til rådighed for trafik udført som offentlig tjeneste, der sendes i udbud.

I medfør af § 2 a, stk. 2, kan ministeren pålægge DSB at udføre trafik som offentlig tjeneste mod betaling.

Ved omdannelsen af DSB fra en statsvirksomhed til en SOV i 1999 blev en række aktiver, herunder ejendomme – dvs. arealer og bygninger - indskudt i virksomheden af staten.

Siden da har DSB løbende solgt ejendomme, som ikke længere benyttes til jernbanevirksomhed.

Organisatorisk valgte DSB i 2008 at overdrage ejendomme, som ikke længere skulle anvendes til jernbaneformål, til et helejet datterselskab, DSB Ejendomsudvikling A/S, som herefter står for salget.

DSB Ejendomsudvikling A/S er etableret med selvstændig direktion og bestyrelse.

I dag deltager DSB Ejendomsudvikling A/S i den helt indledende udvikling af DSB's ejendomme og frasælger disse, når der er opnået en byggeretsgivende lokalplan.

Ved ejendomme forstås såvel arealer som bygninger.

2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Formålet med lovforslaget er at give DSB hjemmel til, at DSB kan gå videre end blot at sælge de ejendomme, som er indskudt i DSB Ejendomsudvikling A/S. Ud fra en samfundsmæssig betragtning vurderes det at være god og rationel adfærd at sikre, at værdien af DSB's aktiver maksimeres til gavn for den danske stat, som ejer af DSB.

Lovforslaget giver således DSB mulighed for at forestå udvikling af DSB's ejendomme gennem datterselskabet DSB Ejendomsudvikling A/S. Det indebærer, at kommercielle projekter gennemføres i DSB Ejendomsudvikling A/S og at følgende forhold vil skulle iagttages:

DSB Ejendomsudvikling A/S får mulighed for i partnerskaber med en eller flere private investorer at etablere sig i projekter, der har til formål at opføre byggeri, som efterfølgende enten udlejes eller sælges. Det er DSB's forventning, at den samlede avance vedrørende ejendomme dermed vil kunne øges.

Den private investor kunne f.eks. være en pensionskasse, et ejendomsselskab, en ejendomsudvikler eller andre typer investorer i fast ejendom eller kombinationer heraf. DSB kan således samarbejde med parter, der har den fornødne kapitalstyrke og kompetence inden for området ejendomsudvikling.

Når DSB Ejendomsudvikling A/S deltager i ejendomsudvikling med en privat investor, sker dette gennem et selskab med begrænset hæftelse.

DSB Ejendomsudvikling A/S ejer 50 pct., og den private investor ejer 50 pct. af selskabet. Ejerfordelingen vil senere kunne ændres, dog vil DSB Ejendomsudvikling A/S's ejerandel ikke kunne overstige 50 pct.

Selskabet stiftes med indskud af følgende aktiver: DSB Ejendomsudvikling A/S indskyder byggeretter og kan afholde eventuelle opstartsomkostninger til projektet. Den private investor indskyder kontanter og eventuelle aktiver, som er nødvendige for projektets gennemførelse. Hovedparten af partnerens indskud vil ske i kontanter, dog kan der i tillæg hertil indskydes f.eks. en mindre grund, byggeret eller anden rettighed, som er nødvendig for projektets gennemførelse.

Såfremt egenkapitalbehovet i et projekt måtte være større end to gange værdien af byggeretterne, vil det være den private investor, som indskyder merkapital. Derved vil DSB's ejerandel falde til under 50 pct.

Et projekt vil typisk bestå af følgende faser: projektbeskrivelse, markedsundersøgelser, konkurrenceudsættelse af projekt, myndighedskontakt, aftale med en entreprenør, der skal stå for byggeriet samt styringen af byggeproces mv.

Det sikres gennem DSB SOV's vedtægter, som fastsættes af ministeren, at der fortsat er "vandtætte økonomiske skotter" mellem moderselskabet DSB SOV og datterselskabet, DSB Ejendomsudvikling A/S, således at DSB SOV ikke hæfter for gæld eller aktiviteter i DSB Ejendomsudvikling A/S.

Ovenstående vedr. projektselskabet, ejerforhold, indskud i projektselskabet samt oplysningerne om de vandtætte økonomiske skotter vil alle blive indarbejdet i vedtægterne for DSB SOV og således at forholdene gælder for datterselskabet, DSB Ejendomsudvikling A/S.

Det er ikke hensigten, at transport-, bygnings- og boligministeren med henvisning til § 12, stk. 5 i DSB-loven skal kunne stille garanti for kommercielle ejendomsaktiviteter i DSB Ejendomsudvikling A/S. Det vil derfor tillige blive præciseret i DSB's vedtægter, at lån, der optages af DSB SOV med statsgaranti, ikke kan benyttes til finansiering af kommercielle ejendomsaktiviteter.

Ejendomsaktiviteten og de konkrete udviklingsprojekter skal gennemføres uden, at togdriften forringes. Dette sikres ved, at DSB SOV alene har mulighed for at indskyde ejendomme, som ikke længere benyttes til jernbaneformål, i DSB Ejendomsudvikling A/S. Der vil ikke herudover kunne overføres midler fra DSB SOV til finansiering af ejendomsudviklingsaktiviteter i DSB Ejendomsudvikling A/S.

DSB Ejendomsudvikling A/S' virksomhed skal udøves inden for gældende ret, herunder konkurrencereglerne og statsstøttereglerne og inden for rammerne af planlovgivningen.

I ejendomsprojekter, som indeholder lejemål, kan DSB Ejendomsudvikling A/S forblive i projektet, så længe den private investor gør. De økonomiske konsekvenser herved er, at hjemtagelse af gevinsten spredes ud over flere år. Såfremt partneren efter en årrække går ud af projektet, vil DSB Ejendomsudvikling A/S kunne forblive i projektet med en ny privat investor. Dette vil kræve, at datterselskabet overfor DSB SOV via en markedstest kan dokumentere, at investeringen fortsat giver et markedskonformt afkast. Denne markedstest og den bagvedliggende beregning vil blive verificeret af en revisorerklæring eller en mæglervurdering, der kræfter beregningen af dette afkast.

Selskabet afholder som udgangspunkt ikke infrastrukturinvesteringer udover, hvad der er normalt for en grundejer, der ønsker at maksimere værdien af et areal.

På den baggrund foreslås der med lovforslagets § 1, nr. 1, at DSB kan forestå udvikling af DSB's ejendomme gennem sit datterselskab, DSB Ejendomsudvikling A/S.

Det foreslås endvidere med lovforslagets § 1, nr. 1, at DSB Ejendomsudvikling A/S i forbindelse med sin aktivitet, jf. stk. 5, kan erhverve ejendomme med tilknytning til DSB's eller selskabets ejendomme. Dette sker alene med henblik på at sikre en logistisk sammenhængende udvikling af det pågældende areal og er ikke en hjemmel til generelt at foretage opkøb af ejendomme.

Transport-, bygnings- og boligministeren afholder i dag kvartalsvise møder med DSB's bestyrelsesformand, næstformand og direktionen. For at sikre særskilt opfølgning på DSB's friere rammer vil bestyrelsens formand og næstformand på disse møder orientere om aktiviteterne i DSB Ejendomsudvikling A/S.

Endvidere vil der, for at sikre transparens om DSB's aktiviteter for ejendomsudvikling i DSB SOV's årsrapport, blive givet oplysninger om aktiviteterne og regnskabstal for DSB Ejendomsudvikling A/S.

Lov om DSB indeholder en bestemmelse, § 12, stk. 2, hvorefter investeringer, som DSB eller datterselskaber heraf påtænker at foretage, og som overstiger en beløbsmæssig grænse på 143 mio. kr., skal forelægges Folketingets Finansudvalg til godkendelse.

Forelæggelseskravet har særligt været begrundet i det forhold, at investeringer i togmateriel og værksteder har en levetid, som rækker ud over den til enhver tid værende kontrakt mellem staten og DSB og derfor har som forudsætning, at staten også ønsker at opretholde togdriften i hele aktivets levetid.

Det er vurderingen, at indskud af grunde med byggeret i et projektselskab ikke skal anses for en investering, som skal forelægges Folketingets Finansudvalg i henhold til jf. § 12, stk. 2. Dette blandt andet fordi DSB ville kunne sælge disse aktiver uden krav om forelæggelse. Hvis DSB derimod investerede likvide midler i projektselskabet, ville dette efter ministeriets vurdering være omfattet af forelæggelseskravet. Dette vil imidlertid ikke være aktuelt i disse partnerskaber, idet DSB alene leverer byggeretterne, mens den private partner indskyder den likvide kapital.

Indskuddet af byggeretter i projektselskaber anses derfor ikke som investeringer i henhold til DSB lovens § 12, stk. 2, og vil derfor ikke være omfattet af forelæggelsesgrænsen.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

DSB forventer med den foreslåede model, at kunne opnå et højere afkast som følge af, at datterselskabet, DSB Ejendomsudvikling A/S, vil få mulighed for at indgå i projekter,

jf. den foreslåede § 1, nr. 1. DSB forventer samlet set i bedste fald at kunne øge DSB's forventede avance frem mod 2030 fra ca. 2 mia. kr. til i alt 3-4 mia. kr. i alt, hvis ejerandelen deles fifty/fifty mellem DSB Ejendomsudvikling A/S og en privat investor.

Såfremt DSB Ejendomsudvikling A/S forbliver i et projekt, som indeholder en udlejningsforretning, vil hjemtagelsen af den økonomiske gevinst for DSB Ejendomsudvikling A/S strække sig over flere år.

Det øgede afkast vil bidrage til at nedbringe statens kontraktbetaling til DSB, som forudsat i den politiske aftale af 12. november 2017.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Da der med forslaget gives adgang til, at DSB Ejendomsudvikling A/S kan udvikle ejendomme, vil det kunne have positive økonomiske konsekvenser for erhvervslivet, idet udviklingsaktiviteterne forudsættes gennemført i samarbejde med en eller flere private investorer.

Princippet for agil erhvervsrettet regulering er ikke relevante i forhold til dette lovforslag.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget indeholder ingen administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget indeholder ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter. DSB Ejendomsudvikling vil fungere på markedsvilkår, også med

hensyn til låne- og finansieringsvilkår. Byggeretter indskydes til markedsværdi i projektselskaber. Staten stiller ikke garanti for kommerciel ejendomsudvikling. Der vil fortsat være økonomisk vandtætte skotter mellem DSB SOV og DSB Ejendomsudvikling A/S, således at DSB SOV ikke hæfter for gæld eller aktiviteter i DSB Ejendomme A/S. Datterselskabet skal samtidig kunne betale udbytter til moderselskabet.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 21. december 2018 til den 22. januar 2019 været sendt i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Ankenævnet for Bus, Tog og Metro, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdsgiverforeningen for Kollektiv Trafik, Arriva, Banedanmark, BAT, Brancheforeningen Dansk Kollektiv Trafik, Brancheforeningen Danske Advokater, Bus & Togsamarbejdet, Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Cyklistforbund, Dansk Erhverv, Dansk Handicap Forbund, Danske handicaporganisationer, Dansk Industri (DI), Dansk Jernbaneforbund, Dansk Transport og Logistik (DTL), Danske Regioner, Danske Speditører, Det Centrale Handicapråd, DI Transport, DSB, Erhvervsstyrelsen, Fagligt Fælles Forbund – 3F, FOA, HK Trafik og Jernbane, Hovedstadens Letbane I/S, Håndværksrådet, ITD, Jernbanenævnet, Kommunernes Landsforening (KL), Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Landsorganisationen i Danmark (LO), Lokaltog A/S, Midttrafik, Metroselskabet I/S, Movia, NOAH-Trafik, Nordjyllands Trafikselskab, Offentligt Ansattes Organisationer (OAO), Rigsrevisionen, Rådet for Bæredygtig Trafik, Sydtrafik, Trafikselskaberne i Danmark, Udviklings-selskabet By & Havn I/S og Aarhus Letbane I/S.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang/ hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/ merudgifter (hvis ja, angiv omfang/ hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Afkastet på DSB Ejendomsudvikling A/S' ejendomme vurderes at kunne øges betragteligt, hvilket vil kunne bidrage til at nedbringe statens kontraktbetaling til DSB. Såfremt DSB Ejendomsudvikling A/S forbliver i et projekt, som indeholder en udlejningsforretning, vil hjemtagelsen af den økonomiske gevinst for DSB Ejendomsudvikling A/S strække sig over flere år.	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ejendomsudvikling via etablering af partnerskaber vil kunne have positive økonomiske konsekvenser for erhvervslivet, idet udviklingsaktiviteterne forudsættes gennemført i samarbejde med en eller flere private investorer.	Ingen
Implementeringskonsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retslige aspekter. DSB Ejendomsudvikling vil fungere på markedsvilkår, også med hensyn til låne- og finansieringsvilkår. Når DSB Ejendomsudvikling A/S indskyder byggetrækket i projektselskaber sker det til markedsværdi. Staten stiller ikke garanti for kommerciel ejendomsudvikling. Der vil fortsat være økonomisk vandtætte skotter mellem DSB SOV og DSB Ejendomsudvikling A/S, således at DSB SOV ikke hæfter for gæld eller aktiviteter i DSB Ejendomme A/S. Datterselskabet skal samtidig kunne betale udbytter til moderselskabet, DSB SOV. Der vil være tale om udbytter, som hidrører fra datterselskabets aktiviteter, som udøves i konkurrence med andre ejendomsudviklingsselskaber.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering / Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt kryds)	JA	NEJ X

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1.

Det følger af DSB-lovens § 2, stk. 1, at DSB's formål er at drive jernbanevirksomhed i medfør af lov om jernbane samt

anden virksomhed, som ligger i naturlig forlængelse heraf. Virksomheden drives på forretningsmæssigt grundlag.

Det følger af DSB-lovens § 2, stk. 2, at DSB skal sikre, at der drives S-togstrafik i hovedstadsområdet på grundlag af en kontrakt med transport-, bygnings- og boligministeren om passagertrafik udført som offentlig service, jf. lov om jernbane.

Af DSB-lovens § 2, stk. 3, følger det, at DSB kan oprette datterselskaber, erhverve ejerandele i andre virksomheder samt indgå samarbejdsaftaler og lignede i forbindelse med udøvelsen af sin virksomhed, jf. stk. 1.

Endelig følger det af DSB-lovens § 2, stk. 4, at DSB kan udføre jernbanetrafik i udlandet i forbindelse med udøvelsen af sin virksomhed, jf. stk. 1.

Det følger af § 2 a, stk. 1, at transport-, bygnings- og boligministeren kan beslutte, at DSB stiller køretøjer til rådighed for trafik udført som offentlig tjeneste, der sendes i udbud.

Det følger endvidere af § 2 a, stk. 2, at ministeren kan pålægge DSB at udføre trafik som offentlig tjeneste mod betaling.

Ved forslaget til et nyt § 2, *stk. 5*, gives DSB hjemmel til, at DSB kan forestå udvikling af DSB's ejendomme gennem sit datterselskab DSB Ejendomsudvikling A/S.

Det betyder, at kommercielle projekter gennemføres i DSB Ejendomsudvikling A/S, som er et helejet datterselskab under DSB og at følgende forhold iagttages:

Ejendomsudviklingsaktiviteter omfatter projekter, der har til formål at opføre byggeri (f.eks. et butikscenter), der efterfølgende enten udlejes eller sælges.

Når DSB Ejendomsudvikling A/S deltager i kommerciel ejendomsudvikling skal det ske i samarbejde med en privat investor (en partner).

For at sikre en effektiv afsøgning af feltet for partnere til et projekt skal DSB Ejendomsudvikling A/S sikre åbenhed om, at selskabet søger ny(e) partner(e) til et projekt. Ved beslutning om, hvem der skal være den ny(e) partner(e) i et projekt, skal DSB Ejendomsudvikling A/S tillige sikre, at alle potentielle partnere behandles på en ligeværdig måde. DSB SOV's bestyrelse påser, at dette sker.

Partneren vil kunne være enhver, der har den fornødne kapitalstyrke og kompetence inden for området for ejendomsudvikling, f.eks. en pensionskasse, et ejendomsselskab, en ejendomsudvikler eller andre typer investorer i fast ejendom eller kombinationer heraf.

Når DSB Ejendomsudvikling A/S deltager i kommerciel ejendomsudvikling sker dette gennem et selskab med begrænset hæftelse, dvs. f.eks. et anpartsselskab, et aktieselskab, et kommanditselskab (K/S) eller et partnerselskab (P/S). Partnerne indgår en ejeraftale, der beskriver partnernes rettigheder og forpligtelser.

DSB Ejendomsudvikling A/S ejer 50 pct., og den private investor ejer 50 pct. af selskabet. Ejerfordelingen vil senere kunne ændres, dog vil DSB Ejendomsudvikling A/S's ejerandel ikke kunne overstige 50 pct.

Selskabet stiftes med indskud af følgende aktiver: DSB Ejendomsudvikling A/S indskyder ved stiftelse af selskabet byggeretter og kan afholde eventuelle opstartsomkostninger til projektet. Partneren indskyder samtidig eller ved sin indtræden i projektet kontanter og eventuelle aktiver, som er nødvendige for projektets gennemførelse. Hovedparten af partnerens indskud vil ske i kontanter, dog kan der i tillæg hertil indskydes f.eks. en mindre grund, byggeret eller anden rettighed, som er nødvendig for projektets gennemførelse.

Byggeretter, der indskydes i projektselskaberne, indskydes til markedsværdi med udgangspunkt i en markedsvurdering af byggerettens værdi. Markedsværdien udgør den værdi, som en potentiel investor ville betale for ejendommen på indskudstidspunktet.

Såfremt egenkapitalbehovet i et projekt måtte være større end to gange værdien af byggeretterne, vil det være den private investor, som indskyder merkapital. Derved vil DSB's ejerandel falde til under 50 pct.

Et projekt vil typisk bestå af følgende: Projektbeskrivelse, markedsundersøgelse, konkurrenceudsættelse af projekt, myndighedskontakt og aftale med entreprenør, der skal stå for byggeriet, samt styring af byggeproces m.v.

DSB Ejendomsudvikling A/S's gevinst vil afspejle de konkrete omstændigheder, og hvad der konkret er aftalt med den private investor. Overskuddet i projektselskaberne vil blive udloddet til DSB Ejendomsudvikling A/S, der som udgangspunkt vil få en andel svarende til ejerandelen.

De enkelte faser i et projektselskab fremgår af nedenstående eksempel:

I forbindelse med etablering af partnerskabet indskyder DSB Ejendomsudvikling A/S byggeretter, og partneren indskyder kontanter svarende til værdien af byggeretterne, således at ejerandelen af partnerskabet er delt med 50 pct. til hhv. DSB Ejendomsudvikling A/S og partneren. Hvis det f.eks. antages, at de af DSB Ejendomsudvikling A/S indskudte byggeretter har en markedsværdi på 100 mio. kr., vil den eksterne partner skulle indskyde 100 mio. kr. kontant, således at partnerselskabet har aktiver for i alt 200 mio. kr.

Såfremt det videre antages, at de totale investeringer, inklusive grund samt projekt- og byggeomkostninger, udgør 300 mio. kr., vil der mod sikkerhed i det planlagte projekt kunne optages et lån på 100 mio. kr.

Hvis det i det konkrete eksempel tillige antages, at byggeprojektet efter færdiggørelse har en markedsværdi på 450 mio. kr., vil der i partnerselskabet blive realiseret en opskrivning/gevinst på 150 mio. kr. (salgspris på 450 mio. kr. fratrukket de totale investeringer på 300 mio. kr.).

Efter salg og indfrielse af lån, vil der være kontanter på 350 mio. kr. i partnerselskabet (salgspris på 450 mio. kr. med fradrag af indfrielse af lån på 100 mio. kr.).

I eksemplet kan der herefter ske udlodning fra projektselskabet på 175 mio. kr. til DSB Ejendomsudvikling A/S (50 pct. af 350 mio. kr.), som herefter igen kan udlodde 175 mio. kr. i udbytte til DSB SOV. Da den indskudte byggeret ved indskuddet var værdisat til 100 mio. kr., vil der være realiseret en gevinst på 75 mio. kr. for DSB Ejendomsudvikling A/S.

Som et datterselskab under DSB SOV indgår årsresultatet for DSB Ejendomsudvikling A/S i DSB koncernens samlede regnskab. Samtidig forventes den positive udvikling i DSB Ejendomsudvikling A/S, jf. eksemplet oven for, at give mulighed for udlodning af løbende udbytte til DSB SOV. Udbytteerne vil bidrage til at forbedre DSB's samlede indtægtsgrundlag og derved på sigt mindske DSB's behov for kontraktbetaling fra staten.

Det sikres gennem DSB SOV's vedtægter, som fastsættes af ministeren, at der fortsat er "vandtætte økonomiske skotter" mellem moderselskabet DSB SOV og datterselskabet, DSB Ejendomsudvikling A/S, således at DSB SOV ikke hæfter for gæld eller aktiviteter i DSB Ejendomsudvikling A/S.

DSB Ejendomsudvikling A/S vil skulle fungere på markedsvilkår – i overensstemmelse med gældende regler herfor – med den dertil hørende risiko. Datterselskabets investeringer sker sammen med private investorer gennem selskaber med begrænset hæftelse.

Det er ikke hensigten, at transport-, bygnings- og boligministeren, med henvisning til § 12, stk. 5 i DSB loven, skal kunne stille garanti for kommercielle ejendomsaktiviteter i DSB

Det indebærer, at DSB Ejendomsudvikling A/S vil skulle fungere på markedsvilkår, også med hensyn til låne- og finansieringsvilkår, der vil skulle optages på almindelige kommercielle vilkår.

Gevinsten kan realiseres enten ved løbende at generere lejeindtægter fra kommerciel ejendomsudvikling eller ved udtræden fra partnerskabet.

DSB Ejendomsudvikling A/S vil normalt træde ud af sin investering – samtidig med, at den private investor udtræder.

I ejendomsprojekter, som indeholder lejemål, kan DSB Ejendomsudvikling A/S blive i projektet, så længe partneren gør.

De økonomiske konsekvenser herved er, at hjemtagelsen af gevinsten spredes ud over flere år.

Såfremt partneren efter en årrække går ud af projektet, vil DSB Ejendomsudvikling A/S kunne blive i projektet sammen med en ny privat investor. Det vil dog kræve, at DSB Ejendomsudvikling A/S via en markedstest kan dokumentere, at investeringen fortsat giver et markedskonformt afkast. Markedstesten og den bagvedliggende beregning vil blive verificeret af en revisor eller en erhvervsmægler.

Beregningen skal afklare, om datterselskabet skal forblive som ejer sammen med en ny partner og dermed udleje ejendommen eller om det vil være mere lønsomt at udtræde og dermed sælge ejendommen.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 2, stk. 6, som giver DSB Ejendomsudvikling A/S hjemmel til i forbindelse med sin aktivitet, jf. stk. 5, at erhverve ejendomme med tilknytning til DSB eller DSB Ejendomsudvikling A/S' ejendomme.

DSB Ejendomsudvikling A/S kan erhverve ejendomme, såfremt en projektudvikling vil være vanskelig uden et opkøb af ejendommen, som er beliggende på eller ved et areal, som skal gennemgå en udvikling med henblik på byggemodning.

DSB Ejendomsudvikling A/S's adgang til erhvervelse af ejendomme hører til undtagelsen, og erhvervelsen af ejendomme vil kun være muligt for at kunne gennemføre et logistisk sammenhængende projekt.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, jf. pkt. 2.2.

Til § 2

Det foreslås i § 2, at loven træder i kraft den 1. maj 2019.

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 2.

Stk. 1-4

§ 1.

I lov om DSB, jf. lovbekendtgørelse nr. 1184 af 12. oktober 2010, som ændret ved § 1 i lov nr. 1402 af 23. december 2012, § 125 i lov nr. 686 af 27. maj 2015 og lov nr. 172 af 27. februar 2016, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 indsættes som stk. 5 og 6:

»Stk. 5. DSB kan forestå udvikling af DSB's ejendomme gennem sit datterselskab DSB Ejendomsudvikling A/S.

Stk. 6. DSB Ejendomsudvikling A/S kan i forbindelse med sin aktivitet, jf. stk. 5, erhverve ejendomme med tilknytning til DSB's eller selskabets ejendomme.«