

(Bilag 3C) nr.	Spørgsmål stillet på udvalgs møde (Anne Vang)	Svar udfærdiges af:	Svar:
1	Er Prøvestenen underlagt "hvile i sig selv princippet"?	Revisionen	<p>Nej. Det er alene Kalvebod Miljøcenter (KMC) under Københavns Kommune, der er underlagt "hvile i sig selv princippet", dvs. sikre at omkostninger og indtægter, som er beregnet på et korrekt og fyldestgørende grundlag, balancerer over en årrække.</p>
2	I indstillingen vedrørende lejeaftalen (BR 423/02) er en udtalelse fra KPMG. Det fremgår af udtalelsen, at lejevilkårene er fastsat på et pålideligt grundlag. Hvordan skal det forstås? Er det ensbetydende med, at virksomheden drives på et lovligt grundlag?	Revisionen	<p>Ifølge KPMG's revisorerklæring af 3. maj 2002 er der ikke foretaget revision, dvs. konklusionen i erklæringen er afgivet uden en høj grad af sikkerhed.</p> <p>Revisorerklæringens konklusion og de supplerende oplysninger skal læses i sammenhæng, da de supplerende oplysninger påvirker konklusionen. Gældende revisionsstandarder foreskriver ellers, at der i denne situation skal anvendes et forbehold, da supplerende oplysninger ikke må påvirke konklusionen og derfor altid skal placeres efter konklusionen.</p> <p>I de supplerende oplysninger betones usikkerhed ved såvel indtægterne som udgifterne.</p> <p>Desuden er der i de supplerende oplysninger medtaget ledelsens oplysning om, at der i priskalkulationen indgår en offeromkostning på 90 mio. kr. som følge af en manglende indtægt ved modtagelse af klasse 1 jord fra andre (ikke muligt for selskabet at modtage klasse 1 jord, da det er forpligtet til at modtage forurenede klasse 2- og 3-jord).</p> <p>KPMG har lagt denne oplysning til grund uden at foretage en revisionskritisk stillingtagen hertil.</p> <p>Med disse usikkerheder og oplysninger fra ledelsen skal det pålidelige grundlag ses. Må forstås som det bedst mulige skøn på det givne tidspunkt med de givne forudsætninger om fremtidige begivenheder.</p> <p>Revisorerklæringen indeholder intet om og kan derfor ikke tages som indtægt for, at virksomheden drives på et lovligt grundlag.</p>

3	<p>KPMG er tilsyneladende enig i, at opfyldningsretten repræsenterer en værdi i størrelsesordenen 90 mio.kr. a) Er Revisionsdirektoratet enig i, at Prøvestenen uden opfyldningsretten ville være mindre værd? b) Er Revisionsdirektoratet enig i, at værdien af opfyldningstilladelsen er ca. 90 mio. kr.?</p>	<p>Revisionen</p> <p>a) Revisionsdirektoratet er enig i, at Prøvestenen uden opfyldningsretten ville være mindre værd.</p> <p>b) Revisionsdirektoratet er helt uenigt i, at værdien af opfyldningstilladelsen er ca. 90 mio. kr.</p> <p>Besvarelsen af spørgsmålet er kompliceret og af regnskabs teknisk karakter. Besvarelsen berører også spørgsmål 6 og 7.</p> <p>Det understreges for forståelsens skyld, at problemstillingen alene angår, hvor profitabelt og sundt selskabet er økonomisk set målt ud fra forskellige nøgletal. Det har derfor intet at gøre med, om KMC's lejebetaling hviler på et korrekt og fyldestgørende grundlag.</p> <p>KPMG har i deres beregning medtaget en offeromkostning på 79 mio. kr. som et immaterielt anlægsaktiv, som afskrives over 7 år. De 79 mio. kr. fremkommer som nutidsværdien af offeromkostningen på 100 mio. kr. ligeligt fordelt over projektperioden og tilbagediskonteret til 2002.</p> <p>Offeromkostningen er af KPMG benævnt "goodwill", men det er efterfølgende erkendt at være en fejl og er ifølge KPMG alene anvendt for at synliggøre, at der er tale om en rettilighed, som har en værdi, som anvendes af selskabet.</p> <p>KPMG konkretiserer ikke, hvordan aktivet så skal betegnes i regnskabsmæssig henseende.</p> <p>Efter Revisionsdirektoratets opfattelse er der ikke tale om et immaterielt anlægsaktiv, men om en rettilighed der er knyttet til ejendomsretten af grunden (her opfyldningsarealet).</p> <p>Der henvises i denne forbindelse også til Kystdirektoratets opfyldningstilladelse af 16. marts 2001, hvor det som vilkår er fastsat, at ejendomsretten til det opfyldte areal bortfalder, såfremt det som følge af indfatningens forfald eller af andre årsager på ny kommer til at henligge overskyllt som en del af søterritoriet.</p> <p>Når opfyldningstilladelsen foreligger, får grunden en værdi (lille).</p>
---	---	--

			<p>Når opfyldningstilladelsen er blevet udnyttet, har grunden en meget højere værdi som følge af aktivets ændrede økonomiske anvendelsesmuligheder. Der bør da ske en opskrivning af det materielle anlægsaktiv, hvor opskrivningen modposteres på en opskrivningshenlæggelseskonto under egenkapitalen.</p> <p>Opskrivningen skal ikke ske ud fra en offeromkostningsbetragtning, men ud fra de økonomiske fordele selskabet vil få ved at opfylde sit formål, dvs. udvikling af havnearealer og etablering af lystbådehavn.</p> <p>Opskrivningen (af arealer) påvirker ikke på nogen måde resultatopgørelsen ved fx afskrivninger.</p> <p>Revisionsdirektoratet har ingen mening om værdiansættelsen af aktivet, men det er helt sikkert, at de økonomiske nøgletal får en væsentlig anden størrelse end beregnet af KPMG.</p> <p>Det tilføjes for god ordens skyld, at Københavns Havns årsregnskab for 2006 ikke indeholder immaterielle anlægsaktiver (fx aktivering af opfyldningsrettigheder), ligesom der ikke i selskabets beskrivelse af anvendt regnskabspraksis er omtalt immaterielle anlægsaktiver.</p>
4	<p>Da Borgerrepræsentationen tiltrådte indstillingerne om Prøvestenen foreslog forvaltningerne, at lejen blev fastsat på baggrund af indtjeningspotentialet ved at modtage ren jord. Økonomiforvaltningen hævder i sit notat (bilag 3), at renjordspriserne er steget siden lejeaftalen blev indgået. Derfor har der ifølge Økonomiforvaltningen ikke været grundlag for at sænke lejen. Er Revisionsdirektoratet enig?</p>	Revisionen	<p>Revisionsdirektoratet er helt uenigt heri. Dette skyldes den principielle hovedindvending mod, at lejen er fastsat på baggrund af indtjeningspotentialet ved at modtage ren jord.</p> <p>Københavns Kommunes godkendelse i februar 2000 af "Hensigtserklæring om udvikling af området omkring Prøvestenen" skete bl.a. ud fra ønsket om etablering af et depot for deponering af forurennet jord. Deponeringsvolumenet på Kalvebod Miljøcenter var opbrugt.</p> <p>Københavns Kommune og Københavns Havn etablerede Prøvestensselskabet for at Københavns Kommune kunne deponere forurennet jord på selskabets areal og dermed tilvejebringe grundlaget for selskabets overordnede formål.</p> <p>Ved Kystdirektoratets ovennævnte opfyldningstilladelse af 16. marts 2001 til Københavns Havn A/S og Prøvestensselskabet under stiftelse blev det ansøgte opfyldningsprojekt godkendt på en række vilkår. Af tilladelsen fremgår "</p>

5	<p>Etablering af et selskab som Prøvestenen er jo ikke en hverdagsbegivenhed: a) Var det en sag Revisionsdirektoratet fulgte med i ? b) Fremkom Revisionsdirektoratet med bemærkninger til lejefastsættelsen i forbindelse med, at sagerne om Prøvestenen blev behandlet politisk i 2002 og 2002 eller herefter?</p>	Revisionen	<p>Opfyldning sker med forurennet jord af klasse 2 og 3 til ca. kote + 2,0 m DNN. Det opfyldte område får status af et depot for forurennet jord og skal efter opfyldning benyttes til havneformål."</p> <p>Opfyldning ved ren jord har ikke været på tale, og Københavns Havn har ifølge det foreliggende ikke betinget sig en økonomisk kompensation for manglende indtægter ved opfyldning af ren jord.</p> <p>Ren jords-betragtning udmøntet som en indirekte omkostning er derfor af irrelevant spekulativ karakter og tjener i realiteten til at give selskabet et betydeligt overskud.</p> <p>I priskalkulationen er der ikke anvendt betegnelsen fortjeneste, men offeromkostningen samt omkostningen til forrentningen på 7 % af indskudskapitalen er i realiteten udtryk for fortjeneste og giver det betydelige overskud til finansiering af selskabets hovedaktiviteter.</p> <p>Det betydelige overskud blev forventet ved stiftelsen af selskabet, jf. BR 17/01 hvor det fremgår: "... der forventes et overskud i selskabets levetid, som ud over årlige udlodninger på 7 % af den indskudte kapital vil mere end dække afholdelse af omkostninger på 50 mio. kr. (nutidsværdi) til udvikling af området syd for Prøvestenen, havnens udtagelse af de ved opfyldning fremkomne havnearealer til markedsværdi og udbetaling af et tilsvarende beløb til kommunen."</p> <p>Selskabet kan selvfølgelig indregne en fortjeneste i lejefastsættelsen. Ved en omkostningsbaseret lejefastsættelse kunne indregnes en forrentning på de 7 %.</p> <p>Revisionsdirektoratet har ikke grundlag for at udtale sig yderligere om fastsættelsen af en fortjeneste i lejekalkulationen.</p>
			<p>a) Borgerrepræsentationens beslutninger indgår i grundlaget for direktoratets revisionsplanlægning. Nogle er mere relevante end andre. Direktoratet var opmærksomt på denne sag. Men fandt på daværende tidspunkt ikke anledning til at påbegynde en ressourcekrævende større undersøgelse.</p> <p>b) Nej.</p>

6	<p>Hvordan vil det påvirke afkastningsgraden og egenkapitalens forrentning, hvis man indregner værdien af opfyldningsretten som et aktiv?</p>	Revisionen	<p>Værdien af opfyldningsretten er som et immaterielt anlægsaktiv af Økonomiforvaltningen og KPMG indregnet i de nævnte nøgletal. Efter Revisionsdirektoratets opfattelse, jf. ovenfor under spørgsmål 3, er opfyldningsretten betragtet som en øget værdi af grunden og opskrevet over egenkapitalen uden påvirkning af resultatopgørelsen. Størrelsen af værdien foreligger som nævnt ikke.</p> <p>Alt andet lige vil det i mindre omfang påvirke nøgletallene ifølge de reviderede regnskaber i nedadgående retning, men langt fra ned til de af Økonomiforvaltningen og KPMG beregnede nøgletal.</p>
7	<p>Har Revisionsdirektoratet bemærkninger til KPMG's erklæring ud over anvendelsen af ordet "goodwill"?</p>	Revisionen	<p>Ja.</p> <p>For det første henvises der til besvarelsen af spørgsmål 3 og 6 om behandlingen og betydningen af opfyldningsretten.</p> <p>For det andet er der uenighed om gyldigheden af at anlægge en renjords-betragtning ved fastsættelsen af kommunens fejebetaling.</p> <p>For det tredje har Revisionsdirektoratet bedt om at få en revisorerklæring om størrelsen af de anlægskostninger, som alene angår etableringen af selve deponiet. Københavns Kommune og dermed KMC's klienter skal gennem fejebetalingen alene betale for nødvendige anlægskostninger til opbevaring af den forurenede jord. Økonomiforvaltningen har tilkendegivet over for Revisionsdirektoratet, at dette ikke var en del af undersøgelsestemaet for KPMG.</p> <p>For Revisionsdirektoratet var det en afgørende forudsætning for KPMG's arbejde.</p>
8	<p>Har Revisionsdirektoratet konstateret brud på den forretningsgang, som forvaltningerne har nævnt som tiltag for at sikre armslængde, f.eks. at udlejer og lejerinteresser har været forankret hver sin forvaltning?</p>	Revisionen	<p>Revisionsdirektoratet redegør i protokollatet udførligt for, hvorfor forvaltningernes tiltag efter Revisionsdirektoratets opfattelse ikke er tilstrækkelige til at sikre armslængde.</p>

9	<p>Markedet for forurennet jord er svagt dokumenteret. a) Er der ikke betydelig risiko for, at der ikke er det fornødne grundlag for et kvalificeret skøn? b) vil det ikke blive svært at finde en uafhængig skønsmand?</p>	Revisionen	<p>a) Jo. Dette synspunkt deler Revisionsdirektoratet fuldt ud, da direktoratets hovedargument hele tiden har været, at lejen ikke har været fastsat på markedsmæssige vilkår, men ud fra andre hensyn: Sikre finansieringen af alle selskabets hovedaktiviteter.</p> <p>b) Skønsmanden har ikke til hovedopgave at fastsætte lejen, men at afgøre de regnskabsmæssige tvivsspørgsmål og principper, der er forudsætningerne for lejefastsættelsen. Tvivsspørgsmålene er indeholdt i besvarelsen af spørgsmål 7.</p>
10	<p>Kan Revisionsdirektoratet uddybe på hvilket grundlag en skønsmand skulle kunne udtale sig autoritativt om markedislejen?</p>	Revisionen	<p>Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 9.</p>
11	<p>Har Miljøstyrelsen særlige forudsætninger for at kunne tage stilling til, hvad markedislejen er mellem en kommune og et selskab i en konstruktion som den foreliggende?</p>	Revisionen	<p>Miljøstyrelsen skal ikke tage stilling til nogen markedisleje, men alene de principper som lejen kan fastsættes på baggrund af, jf. besvarelsen af spørgsmål 9.</p>