

Bilag 6

Leje af bygninger som særligt forhold

November 2016

VERSION 2



Bilag 6**Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
Forsyningssekretariatet**

Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
Tlf.: +45 41 71 50 00
E-mail: kfst@kfst.dk

Online ISBN 978-87-7029-650-2

Bilag 6 er udarbejdet af
Forsyningssekretariatet.

November 2016

Indhold

Kapitel 1	
Leje af bygninger	4
1.1 Indledning.....	4
1.2 Udregning af korrektionen	5
1.3 To eksempler på hvordan korrektion opgøres.....	6

Kapitel 1

Leje af bygninger

1.1 Indledning

Nogle vandselskaber lejer deres bygninger, mens andre selv ejer dem. Alt efter hvordan selskabers ejerforhold til bygningerne er, kan det stille dem forskelligt i benchmarkingen.

Helt overordnet har selskaber, der ejer sine bygninger, et tillæg i den økonomiske ramme hertil for afskrivninger på bygninger og eventuelle nettofinansielle omkostninger til bygningerne. Selskaber, der udelukkende lejer bygninger, har ikke et tilsvarende tillæg, men må i stedet afholde driftsomkostninger hertil. Det betyder, at selskaber, der lejer bygninger, har driftsomkostninger, som ikke afholdes af selskaber, der ejer deres bygninger.

I inputtet i den totaløkonomiske benchmarking indgår imidlertid også afskrivninger og finansielle omkostninger som en del af den totaløkonomiske omkostningsbase. Dermed bliver selskaberne i den totaløkonomiske benchmarking ligestillet rent omkostningsmæssigt, idet begge selskabers omkostninger, enten som ejer eller lejer, indgår i omkostningsbasen.

Der er imidlertid den forskel, at selskaber, der ejer, skal indberette deres aktiver, således at Forsyningssekretariatet kan udregne et CAPEX-netvolumenmål for selskaberne. Netvolumenmålet anvendes som output i benchmarkingmodellen. Dermed bliver der taget højde for anlægsomkostningerne som følge af at eje bygninger i netvolumenmålet.

Selskaber, der lejer bygninger, får imidlertid ikke dette netvolumenbidrag, da det alene er aktiver, selskaberne ejer, der ligger til grund for CAPEX-netvolumenmålet. Det betyder, at selskaber der lejer bygninger kan komme til at fremstå mere ineffektivt i benchmarkingen end ellers, da netvolumenmålet ikke tager tilstrækkelig højde for deres omkostninger til lejemålene.

På den baggrund vurderer Forsyningssekretariatet, at selskaber, der lejer deres bygninger skal have korrigeret deres CAPEX-netvolumenmål, som ligger til grund for benchmarkingen med et beløb, som svarer til de afskrivninger, selskabet ville have haft, såfremt selskabet havde ejet bygninger. Korrektionen har ikke indflydelse på selve indtægtsrammen, men er en teknisk korrektion som sikrer, at der bliver taget højde for omkostninger til lejen i benchmarkingen via et særligt forhold.

Tidligere blev der også givet et tillæg for renteomkostningerne for både bygninger og grunde. Det sker ikke længere, da der i den totaløkonomiske benchmarkingmodel ikke er behov for at kompensere for disse omkostninger. Det skyldes, at renteomkostningerne for lejere indgår som en del af driftsomkostningerne og dermed indgår i de omkostninger, som udgør input i benchmarkingmodellen. For selskaber, der ejer grunde, indgår renteomkostningen for både bygninger og grunde som en del af anlægsomkostningerne, idet de finansielle omkostninger indgår heri, og dermed indgår de i omkostningerne, på lige fod som for selskaber der lejer.

Grunden til, at leje af grunde ikke længere anses som et særligt forhold i den totaløkonomiske benchmarkingmodel er, at eje og leje af grunde er sidestillet. Både ejer og lejer har omkostninger til målet som del af deres totaløkonomiske omkostninger og grunde, og får hverken et netvolumenbidrag i CAPEX- eller OPEX netvolumenmålet. Forsyningssekretariatet vurderer,

at der ikke bør tages yderligere højde for leje af grunde i output, da ejere og lejere sidestilles i modellen uden et særligt forhold.

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

1.2 Udregning af korrektionen

Der er mulighed for at søge om særlige forhold, der tager højde for omkostninger til leje af bygninger. Dette tillæg svarer til de afskrivninger, som selskabet måtte have for tilsvarende bygninger i henhold til POLKA-værdierne for bygninger.

Selskaber, der lejer bygninger, ville have haft et højere CAPEX-netvolumenmål, såfremt de havde ejet bygningerne. Selskaber der lejer, skal derfor kompenseres for det manglende netvolumenmål.

Forsyningssekretariatet har bedt selskaberne om at indberette, hvor mange kvadratmeter bygning 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 baseret på pris- og levetidskataloget (POLKA). I POLKA findes genanskaffelsespriser og standardlevetider for de forskellige bygningstyper. Ud fra dette beregnes den årlige afskrivning.

Drikkevandsselskaber kan indberette otte forskellige typer af bygninger, jf. tabel 1.1.

Tabel 1.1 Liste over de bygningstyper drikkevandsselskaber kan indberette

Bygninger	Årlig afskrivning
Etageareal til vandbehandlingsbygning	241,44 kr./m ²
Etageareal kontor og mandskabsfaciliteter	257,45 kr./m ²
Værksted	198,95 kr./m ²
Lager	198,95 kr./m ²
Garage og rørlager	139,25 kr./m ²
Bygning for trykforøgere	270,91 kr./m ²
Lejet laboratorium (bygning inkl. Inventar+udstyr) konstruktioner	271,49 kr./m ²
Lejet laboratorium (bygning inkl. Inventar+udstyr) Mek./El	1.357,50 kr./m ²

Anm.: De årlige afskrivninger er ligeledes angivet i pris- og levetidskataloget (POLKA). Alle afskrivningerne skal korrigeres for et eventuelt regionstillæg.

Kilde: Forsyningssekretariatet.

Spildevandsselskaber kan indberette to forskellige typer af bygninger, jf. tabel 1.2.

Tabel 1.2 Liste over de bygningstyper spildevandsselskaber kan indberette

Bygninger	Årlig afskrivning
Administrationsbygninger	293,33 kr./m ²
Værksteder, garager	226,67 kr./m ²

Anm.: De årlige afskrivninger er angivet i pris- og levetidskataloget (POLKA). Afskrivningerne for værksteder skal korrigeres for et eventuelt regionstillæg.

Kilde: Forsyningssekretariatet.

Det samlede tillæg til CAPEX-netvolumenmålet fremgår af selskabets afgørelse om økonomiske rammer for 2017.

1.3 To eksempler på hvordan korrektion opgøres

Nedenfor vises to eksempler på, hvordan korrektionen for leje af bygninger fremgår af selskabernes afgørelser om økonomiske rammer. Eksempel 1 vedrører et drikkevandsselskab, og eksempel 2 vedrører et spildevandsselskab.

Eksempel 1 – drikkevandsselskab

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

- » Lejet areal af bygningen til vandbehandlingsbygning: 200 m².

Ud fra afskrivningerne i tabel 1.1 udregnes det, at den årlige standardafskrivning for den lejede bygning, er på 48.288 kr.

Det er denne værdi, som udgør selskabets særlige forhold til bygninger. Værdien fremgår også af selskabets afgørelse om økonomiske rammer i afsnittet om *Individuelt effektiviseringskrav*.

Eksempel 2 - Spildevandsselskab

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

- » Lejet areal af bygningen til administrationsbygninger: 90 m².

Ud fra afskrivningerne i tabel 1.2, udregnes det, at den årlige standardafskrivning for den lejede bygning, er på 26.400 kr.

Det er denne værdi, som udgør selskabets særlige forhold til bygninger. Værdien fremgår også af selskabets afgørelse om økonomiske rammer i afsnittet om *Individuelt effektiviseringskrav*.