

REFERAT Økonomiudvalget d. 10-03-2021

Mødedato Onsdag d. 10. marts 2021 kl. 15:00

Mødested Virtuelt

Indholdsfortegnelse

Undersøgelse af indtægtsgrundlaget for udvalgte udstykninger.....	3
Lukket: Handel med fast ejendom, Aars.....	7
Lukket: Handel med fast ejendom, Aars.....	8

Punkt 96: Undersøgelse af indtægtsgrundlaget for udvalgte udstykninger

13.06.02-Ø00-1-21

Punktoplysninger

Sagsnr.: 13.06.02-Ø00-1-21

Sagsbeh.: Ole Helk

Resume

Resultatet af undersøgelsen er, at der skal korrigeres for indtægtsbevillinger og at der er indstilling om forhøjelse af salgsprisen.

Baggrund

I forbindelse med gennemgang af fastsættelse af salgspriserne for igangværende udstykning på Galgehøj 1+2 konstateredes, at der ikke var taget højde for at der skulle afregnes moms af salgsindtægterne.

På den baggrund blev nærværende undersøgelse igangsat med henblik på afdækning af eventuelle lignende forhold i tidligere udstykninger.

De udvalgte udstykninger er:

- Galgehøj 1+2, inkl. område C
- Galgehøj 3
- Langmosen 2
- Majsmarken
- Idunsvej

Undersøgelsen tager også udgangspunkt i kommunalfuldmagtens bestemmelser om prisfastsættelse og i styrelseslovens bestemmelser om afgivelse af tillægsbevillinger som den er udmøntet i kommunens regulativ for økonomistyring:

- I henhold til kommunalfuldmagten skal udstykninger som hovedregel hvile i sig selv, dvs. at indtægterne som minimum skal dække udstykningens omkostninger, dog skal prisen fastsættes til markedsprisen såfremt denne er større.
- Dette kan dog fraviges såfremt markedsprisen efterfølgende viser sig at være mindre, hvorfor en prisnedsættelse kan komme på tale.
- I regulativet for økonomistyring er fastsat bestemmelser om, bevillingsafgivelse skal og ændringer heri. Ved ændring af en allerede godkendt anlægsbevilling, skal der ansøges om en tillægsbevilling. I

Forventet konsekvens

For Galgehøj 1+2, inkl. område C blev der ved Økonomiudvalgets behandling af salgspriserne fejlagtigt beregnet ud fra at der ikke skulle afregnes moms af salgspriserne.

Forholdet har betydning for den afgivne indtægtsbevilling på 29,875 mio. kr., der skal korrigeres til 25,545 mio. kr.

Herefter ser bevillingerne således ud:

Udstykning:		Bevilling	Forventet	Forskel
Galgehøj 1+2, inkl. område C	Udgift	23.393.000	23.393.000	0
	Indtægt	<u>-29.875.000</u>	<u>-25.545.000</u>	<u>4.330.000</u>
		-6.482.000	-2.152.000	4.330.000

For Galgehøj 3 blev der ved bevillingsafgivelsen godkendt en anlægs- og indtægtsbevilling på 19,171 mio. kr., med angivelse af en forventet indtægt ved salg af alle grunde på 21,626 mio. kr.

I forbindelse med gennemgang af de salgsbare arealer og de salgsbare priser er der forventninger om en samlet indtægt på 20,583 mio. kr. – en mindre indtægt på 1,043 mio. kr.

Forskellen udgøres af et mindre areal på 594 m2 svarende til 0,323 mio. kr. og færre indtægter på 0,720 mio. kr.

Da den forventede indtægt er større end den bevillingsmæssige på 19,171 mio. kr. foretages ikke korrektion af bevillingen.

For Langmosen 2 blev der ved Økonomiudvalgets behandling af salgspriserne fejlagtigt beregnet ud fra at der ikke skulle afregnes moms af salgspriserne.

Forholdet har betydning for den afgivne indtægtsbevilling på 6,037 mio. kr., der skal korrigeres til 4,950 mio. kr.

Herefter ser bevillingerne således ud:

Udstykning:		Bevilling	Forventet	Forskel
Langmosen 2	Udgift	6.037.000	6.037.000	0
	Indtægt	<u>-6.037.000</u>	<u>-5.044.000</u>	<u>993.000</u>
		0	993.000	993.000

Prisen er p.t. på 242 kr. pr. m2 inkl. moms. Prisen burde i stedet have været på knap 303 kr. pr. m2 inkl. moms for at udgifterne og indtægterne skulle have balanceret.

For Majsmarken blev der ved bevillingsafgivelsen godkendt en anlægs- og indtægtsbevilling på 2,500 mio. kr. I forbindelse med prisfastsættelsen blev der fastsat en minimumspris på 253 kr. pr. m2.

Minimumsprisen er fastsat til således at den samlede indtægt ligger ca. 75.000 kr. under omkostningerne på 2,500 mio. kr. Prisen burde i stedet have været på knap 263 kr. pr. m2 inkl. moms, for at udgifterne og indtægterne skulle have balanceret.

For Idunsvej blev der i forbindelse med fastsættelse af salspriserne beregnet en minimumspris på 238 kr. pr. m2, ekskl. moms. Prisen blev derefter fastsat til 345 kr. inkl. moms, svarende til 276 kr. ekskl. moms.

Efterfølgende blev prisen nedsat med 75 kr. inkl. moms til 270 kr. inkl. moms og 217 kr. ekskl. moms.

I forbindelse med aflæggelse af anlægsregnskabet er den samlede omkostning pr. m2 opgjort til ca. 212 kr. pr. m2., altså salgsprisen på 217 kr. pr. m2.

Konklusion:

- For Idunsvej 1+2, inkl. område C skal der korrigeres i henhold til den afgivne indtægtsbevilling, da indtægterne er 4,330 mio. kr. mindre end de bevilgede.
- For Galgehøj 3 er der manglende indtægterne i forhold til det oplyste i forbindelse med bevillingsafgivelse på 1,043 mio. kr. – men skal ses i lyset af en mindre oprindelig indtægtsbevilling, der kan indeholde mindreindtægten.
- For Langmosen 2 skal der korrigeres i henhold til den afgivne indtægtsbevilling, da indtægterne er 0,993 mio. kr. mindre end den bevilgede. Dog skal korrektionen tage højde for en forhøjelse af m2-prisen på usolgte grunde.
- For Majsmarken skal der korrigeres i henhold til den afgivne indtægtsbevilling, da indtægterne er 0,075 mio. kr. mindre end den bevilgede. Dog skal korrektionen tage højde for en forhøjelse af m2-prisen på usolgte grunde.
- For Idunsvej er prisfastsættelsen og efterfølgende nedsættelse behandlet korrekt.

Ovennævnte konklusion fremgår også delvist af administrationens indstilling.

Organisering og kommunikation

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Kommunalfuldmagtens bestemmelser og kommunens regulativ for økonomistyring.

Økonomi

Jvf. sagsfremstillingen.

Procesplan

Ingen bemærkninger.

Sagen afgøres i

Byrådet via Økonomiudvalget.

Administrationen indstiller

- at indtægtsbevillingen for Galgehøj 1+2, inkl. område C nedsættes med 4,330 mio. kr. og at beløbet finansieres af kassebeholdningen
- at salgspriserne for de usolgte grunde for Langmosen 2 forhøjes til 303 kr. pr. m² og for majsmarken forhøjes til 263 kr. pr. m², og at indtægtsbevillingerne herefter korrigeres tilsvarende i forhold til de anførte 0,993 mio. kr. for Langmosen 2 og 0,075 mio. kr. for Majsmarken – finansieret af kassebeholdningen.

Beslutning

Fraværende: Ingen

Administrationens indstilling anbefales godkendt.

Punkt 97: Lukket: Handel med fast ejendom, Aars

03.00.20-G10-1-20

Punkt 98: Lukket: Handel med fast ejendom, Aars

13.06.04-G01-2-20