

REFERAT Byrådet d. 29-05-2024

Mødedato Onsdag d. 29. maj 2024 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Frands Fischer, Frank W. Damgaard, Andreas Tang-Brock, Tommas Leth, Trine Frengler, Jørgen Naut, Jesper Arbo Frederiksen, Karen Schack Lindemann, Charlotte Vindeløv, Claus Leick, Peter Kjær, Mira Saga Issa Bloch, Anne Heeager, Tage Nielsen, Ole Drøgemüller, Malene Ringberg, Jens Szabo, Claus Bloch, Christina Bottke, Morten Møller, Miriam Lund Rahbek, Birte M. Andersen, Sebastian Stöckler, Karina Kirk, Martin Frausing Poulsen, Thomas Cordtz, Torben Wallner, Birgitte Majgaard, Christian Wibe-Marker

Indholdsfortegnelse

Fremrykket køb af samt salg af golfanlægget i Kildebjerg, Ry.....	3
---	---

Punkt 78: Fremrykket køb af samt salg af golfanlægget i Kildebjerg, Ry

13.06.02-G00-1-24

Resumé

I denne sag skal tages stilling til en fremrykket overtagelse af golfanlægget i Kildebjerg beliggende Skovagervej 199, Ry. Endvidere skal fastsættes vilkår og mindstepris for salg af ejendommen til fortsat drift som golfanlæg.

Sagsfremstilling

Den 21. februar 2024 og den 13. marts 2024 behandlede Økonomi- og Erhvervsudvalget en sag om golfanlægget i Kildebjerg i Ry som følge af, at Silkeborg Ry Golfklub har opsagt deres driftsaftale med Ry Golf ApS pr. 30. september 2024, og Skanderborg Kommune derved står til at skulle tilbagekøbe ejendommen Skovagervej 199, Ry med golfanlægget (bilag 1) pr. denne dato.

Skanderborg Kommune har siden været i dialog med Silkeborg Ry Golfklub om tilbagekøb af golfanlægget i Kildebjerg beliggende Skovagervej 199, Ry. Sideløbende hermed har kommunen været i dialog med den lokale interessentgruppe, der ønsker at etablere en lokal forankret golfklub/forening, der kan købe ejendommen og overtage driften af golfanlægget.

Fremrykket køb af ejendommen

Silkeborg Ry Golfklub ønsker at afhænde ejendommen hurtigst muligt, da datterselskabet Ry Golf ApS, der ejer ejendommen, ikke er i stand til at betale grundskylden for ejendommen, hvilket moderselskabet heller ikke er. Der er derfor risiko for, at den overforfaldne grundskyld vil søges tvangsinddrevet. Skanderborg Kommunes køberet og -pligt for ejendommen vil fortsat være gældende ved en tvangsinddrivelse.

Da det skyldige beløb til grundskyld inkl. renter samt evt. tillagte omkostninger i forbindelse med en evt. tvangsinddrivelse vil følge ejendommen ved et salg, vurderes det, at Skanderborg Kommune ved at afvente med overtagelse af ejendommen til den 30. september 2024 stilles i en økonomisk ringere situation, end tilfældet vil være ved en tidligere overtagelse.

Det vil formentlig være muligt at overtage ejendommen allerede den 30. juni 2024. Det forudsætter i så fald,

- at Ry Golf ApS betaler ydelse på lånet, der forfalder den 1. juli 2024, og dermed overholder sin oprindelige betalingsforpligtelse på lånet frem til udgangen af september 2024,
- at et beløb svarende til udgiften til grundskyld, som Ry Golf ApS har afholdt for ejendommen for den tilsvarende periode fra 1. januar - 30. september 2023 medfølger i handlen, da skattegrundlaget for ejendommen i 2023 er stort set svarende til handelsprisen i denne sag, samt
- at Ry Golf ApS meddeler Skanderborg Kommune transport i krav på eventuelt for meget betalt grundskyld, eller - såfremt det ikke er muligt under gældende lovgivning - at Ry Golf ApS forpligter sig til at overføre eventuel tilbagebetalt grundskyld til Skanderborg Kommune, såfremt den endelige vurdering af ejendommen reducerer grundskylden bagudrettet. På denne måde sikres, at Skanderborg Kommune modtager evt. tilbagebetaling af for meget erlagt grundskyld, hvis den foreløbige vurdering skulle vise sig at være for højt ansat.

Disse tiltag sammenholdt med sparede procesomkostninger, som ved tvangsinddrivelse tillægges det skyldige beløb, herunder udgifter til advokat mv., vurderes at stille Skanderborg Kommune i den mest gunstige mulige situation efter omstændighederne.

Hvis Skanderborg Kommune overtager ejendommen pr. 30. juni 2024 som foreslået, vil ejendommen umiddelbart efter indgåelsen af en endelig og bindende købsaftale med Ry Golf ApS, søges solgt i sin helhed med en forventet overtagelse af ny ejer pr. 1. juli 2024. Det betyder, at salgsarbejdet vil foregå fra underskrift af købsaftale og skal være afsluttet inden ny ejer overtager ejendommen fra Skanderborg Kommune. Det er en betingelse for Skanderborg Kommunes overtagelse af ejendommen pr. 30. juni 2024, at Silkeborg Ry Golfklub fortsætter driften af ejendommen og anlægget til og med den 30. september 2024. Først herefter vil en eventuelt ny ejer af ejendommen overtage driften af ejendommen.

Hvis det ikke lykkes at finde en ny ejer af ejendommen, eller en eventuel handel bliver annulleret, som angivet nedenfor, vil Skanderborg Kommune skulle overtage driften af ejendommen. I så fald forventes golfanlægget nedlagt, og hovedparten af ejendommen vil søges bortforpagtet som landbrugsjord, indtil det vil være muligt at byudvikle arealet, mens den resterende del forventeligt vil skulle driftes som rekreativt område. Det vil i givet fald være Byrådet, der vil skulle træffe beslutning om ejendommens fremtidige anvendelse.

Skanderborg Kommunes købesum for ejendommen udgør 1 kr. til Ry Golf ApS. Udover købesummen skal Skanderborg Kommune i henhold til den oprindelige købsaftale indfri Ry Golf ApS' gæld til Kildebjerg Ry A/S, idet deres køb af ejendommen skete på afbetaling. Restgælden på de to pantebreve for købesummen udgør ca. 20,3 mio. kr. grundet tilskrivning af renter. Den indfriede restgæld indgår i opgørelsen af provenuet for Kildebjerg Ry A/S, når selskabet likvideres endeligt i 2025, og provenuet herefter deles ligeligt mellem Skanderborg Kommune og LD (Lønmodtagernes Dyrtdsmidler).

Grundskyld og vurdering

Grundskylden er beregnet på baggrund af en af Vurderingsstyrelsen fastsat foreløbig 2023-vurdering af ejendommen, der fastsætter ejendommens værdi til 187.173.000 kr. Denne vurdering er foreløbig, og der vil senere blive mulighed for at komme med indsigelser mod vurderingen, da den reelle værdi af ejendommen vurderes at udgøre ca. 20 mio. kr., hvilket er svarende til handelsprisen i 2021 og den forventede handelspris i 2024.

På baggrund af den foreløbige vurdering udgør grundskylden i 2024 knap 1,3 mio. kr. pr. år. Tidligere udgjorde grundskylden ca. 130.000 kr. pr. år. Da nuværende ejer ikke er i stand til at betale den aktuelt pålignede grundskyld, er der en reel risiko for selskabets fortsatte drift. For at undgå at skulle påberåbe sig forkøbsretten over for et evt. konkursbo, med deraf følgende komplikationer og forsinkelse, foreslår administrationen ejendommen overtaget pr. 30. juni 2024, inden 2. rate af grundskylden forfalder.

Hvis ejendommen driftes i foreningsregi efter bestemmelserne i folkeoplysningsloven, vil den kunne fritages for betaling af grundskyld, hvilket agtes gennemført.

Kompetencen til at fritage ejendomme for ejendomsskatter ligger hos hjemkommunen. Fritagelsen vil normalvis først gøre sig gældende fra 1. januar det følgende år. Hvis ejendommen med ny ejer opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld fremadrettet, vil den pålignede grundskyld fra overtagelsesdagen og frem til udgangen af 2024 kunne blive modregnet i købesummen (så købesummen nedsættes med et beløb svarende til 2. rate af grundskylden for 2024 på 644.000 kr. eller forholdsmæssig andel heraf) mod, at Skanderborg Kommune modtager evt. refunderet grundskyld for 2024 fra køber.

Hvis køber ikke er en forening, vil ejendommen ikke kunne fritages for grundskyld, og grundskylden vil blive beregnet efter de almindelige regler, og indtil videre på baggrund af den nuværende foreløbige vurdering.

Salgsvilkår for udbud af ejendommen efter kommunal overtagelse

Ejendommen vil blive solgt ved offentligt udbud, hvor mindsteprisen foreslås fastsat til 20 mio. kr. svarende til prisen, Ry Golf ApS erhvervede ejendommen til i 2021. Udbudsperioden fastsættes til 15 dage.

Ejendommen sælges med krav om fortsat drift som golfanlæg med minimum 18 brugbare golf-huller.

Ejendommen sælges med tilbagekøbsret og -pligt til Skanderborg Kommune til en på forhånd fastsat pris, svarende til købesummen uden mulighed for regulering eller tillæg for udførte investeringer eller forbedringer. Tilbagekøbsretten indtræffer, såfremt der ikke opretholdes og drives et minimumsanlæg med 18 golf-huller. Efter tidligst 25 år vil Skanderborg Kommune på et givet tidspunkt med et varsel på 12 måneder til udgangen af et år, kunne kræve ejendommen solgt tilbage til den betalte købesum, uanset om ejendommen fortsat driftes som golfanlæg.

Såfremt Skanderborg Kommune overtager ejendommen pr. 30. juni 2024, vil det være en forudsætning, at Silkeborg Ry Golfklub fortsætter driften af ejendommen og anlægget indtil den 30. september 2024. Pr. 1. oktober 2024 overtager Skanderborg Kommune eller en eventuelt ny ejer af ejendommen driften af ejendommen og golfanlægget. I perioden mellem 1. juli 2024 og 30. september 2024 vil Silkeborg Ry Golfklubs medlemmer kunne benytte anlægget på lige fod med en eventuelt ny ejers medlemmer, idet Ry Golf ApS har betinget sig, at der erlægges en samlet betaling på 500 kr. pr. ny spiller, som anvender anlægget i perioden 30. juni 2024 – 30. september 2024.

Såfremt køber af ejendommen Skovagervej 199 er en forening i folkeoplysningslovens forstand, vil administrationen notere ejendommen som fritaget for grundskyld jfr. ovenfor. Såfremt fritagelsen af ejendommen tilsidesættes af øvrig myndighed, vil handlen kunne annulleres på købers foranledning.

Når ejendommen er handlet, vil vurderingen af administrationen søges ændret til handelsprisen på baggrund af den indgåede købsaftale. I mange tilfælde vil vurderingen blive ændret på denne baggrund, men det er alene Vurderingsstyrelsen, der afgør om vurderingen skal ændres. Hvis ikke anmodningen om ændring af vurderingen imødekommes, vil vurderingen først kunne genoptages, når der udsendes en deklaration for vurderingen til ejer af ejendommen. Der består derfor en vis risiko angående vurderingen af ejendommen.

Behandling på den lukkede del møderne

Punktet behandles på den lukkede del af møderne, da sagen vedrører kommunens handel med fast ejendom. Pris og vilkår må betragtes som fortrolige. Punktet vil alene kunne åbnes, når en eventuel handel har fundet sted, handlen er endelig, og ejendommen er blevet endeligt overdraget.

Økonomi

Ejendommen Skovagervej 199 tilbagekøbes af Skanderborg Kommune af Ry Golf ApS til 1 kr. Endvidere frigør Skanderborg Kommune Ry Golf ApS fra hæftelsen for restgælden i ejendommen. Restgælden udgør for nærværende 20,3 mio. kr. i form af gældsbreve til Kildebjerg Ry A/S (som Skanderborg Kommune ejer halvdelen af).

Ejendommen foreslås videresolgt til en mindstepris på 20 mio. kr. Såfremt ejendommen bliver solgt til mindsteprisen, vil Skanderborg Kommune derfor realisere et tab på ca. 300.000 kr. Hvis ejendommen ikke bliver solgt, vil Skanderborg Kommune skulle betale de løbende ydelser på gælden, alternativt indfri den til Kildebjerg Ry A/S. Eventuel restgæld vil blive modregnet i Skanderborg Kommunes provenu, når Kildebjerg Ry A/S bliver endeligt opløst i 2025.

Ry Golf ApS har ikke betalt grundskyld for ejendommen i indeværende år og har ikke økonomiske muligheder herfor. Den skyldige grundskyld hæfter på ejendommen og følger derfor ejendommen fra ejer til ejer. Da vi ikke kan forvente, at køber vil acceptere at overtage ejendommen behæftet med gæld, vil udgiften til grundskyld til og med 30. juni 2024 skulle afholdes af kommunen. Udgiften til grundskyld omfatter ydelsen vedrørende første halvår i 2024 samt potentielt tillige efterregulering i forhold til den ejendomsskat, som er betalt i 2022 og 2023. Hvis ejendommen ikke sælges med overtagelse den 1. juli 2024, vil kommunen tillige skulle afholde omkostninger for den efterfølgende periode.

Denne foreslåede konstruktion medfører derfor et potentielt tab for kommunen på op mod 2 mio. kr. inkl. handelsomkostninger, idet usikkerheden omkring den endelige vurdering skaber en vis usikkerhed omkring beløbets størrelse. Beløbet omfatter difference mellem købs- og salgspris, udgifter til grundskyld, tinglysningsafgift og øvrige vanlige handelsomkostninger, jfr. dog efterfølgende.

Forudsat Vurderingsstyrelsen foretager en ny og lavere vurdering af ejendomsværdien, vil der være grundlag for en tilbagebetaling af allerede afholdt grundskyld på ejendommen. I så fald vil det potentielle tab for kommunen kunne mindskes tilsvarende.

Dialog og høring

-

Forudgående beslutninger

Beslutning fra Økonomi- og Erhvervsudvalget, 22. maj 2024, pkt. 110:

Økonomi- og Erhvervsudvalget vedtog at indstille,

- at Skovagervej 199, Ry overtages pr. 30. juni 2024 til en købesum på 1 kr. samt restgælden på 20,3 mio. kr.
- at købesummen finansieres af kassen
- at Skovagervej 199 udbydes til salg til en fastsat mindstepris på 20,0 mio. kr. med salgsvilkår, som angivet ovenfor - dog således, at det tilføjes i købsaftalen, at kommunen køber jord, der eventuelt måtte blive i overskud ifm. eventuel nedlæggelse af golfhuller, såfremt kommunen vurderer det hensigtsmæssigt for at sikre kommunens interesser i ejendommens anvendelse fremadrettet
- at salgsindtægten eventuelt fratrukket grundskyld for 2. halvår 2024 tilgår kassen
- at omkostninger i forbindelse med handlerne på maksimalt 2 mio. kr. finansieres af kassen
- at administrationen bemyndiges til at notere ejendommen fritaget for grundskyld, såfremt køber opfylder betingelserne herfor.

Sagen fremsendes til Byrådet.

Beslutning fra Direktionen, 17. maj 2024, pkt. 114:

Direktionen vedtog

- at tiltræde indstillingen fra kommunaldirektøren.

Sagen fremsendes til Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

- at Skovagervej 199, Ry overtages pr. 30. juni 2024 til en købesum på 1 kr. samt restgælden på 20,3 mio. kr.
- at købesummen finansieres af kassen
- at Skovagervej 199 udbydes til salg til en fastsat mindstepris på 20,0 mio. kr. med salgsvilkår, som angivet ovenfor
- at salgsindtægten eventuelt fratrukket grundskyld for 2. halvår 2024 tilgår kassen
- at omkostninger i forbindelse med handlerne på maksimalt 2 mio. kr. finansieres af kassen
- at administrationen bemyndiges til at notere ejendommen fritaget for grundskyld, såfremt køber opfylder betingelserne herfor.

Sagen fremsendes til Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet.

Beslutning

Fraværende: Karina Kirk

Byrådet vedtog,

- at Skovagervej 199, Ry overtages pr. 30. juni 2024 til en købesum på 1 kr. samt restgælden på 20,3 mio. kr.
- at købesummen finansieres af kassen
- at udbyde Skovagervej 199 til salg til en fastsat mindstepris på 20,0 mio. kr. med salgsvilkår, som angivet ovenfor - dog således, at det tilføjes i købsaftalen, at kommunen køber jord, der eventuelt måtte blive i overskud ifm. eventuel nedlæggelse af golfhuller, såfremt kommunen vurderer det hensigtsmæssigt for at sikre kommunens interesser i ejendommens anvendelse fremadrettet
- at salgsindtægten eventuelt fratrukket grundskyld for 2. halvår 2024 tilgår kassen
- at omkostninger i forbindelse med handlerne på maksimalt 2 mio. kr. finansieres af kassen
- at bemyndige administrationen til at notere ejendommen fritaget for grundskyld, såfremt køber opfylder betingelserne herfor.

Bilag

Bilag 1 - oversigtskort med angivelse af ejendommen med golfanlægget