

# Beslutningsoplæg vedr. finansieringsmodel til skole i Vinge

November 2025

Strengt fortroligt og privat

Fotograf Kenneth Jensen

Introduktion

2

Opsummering og konklusion

5

Forudsætninger for beregninger

14

- Totalentreprise
- OPP
- Ejendomsleasing
- Totaløkonomisk overblik

Kvalitative forhold

26

Bilag

31



# Introduktion og læsevejledning

## Introduktion

Frederikssund Kommune er p.t. i overvejelser om valg af OPP-model, til opførelse af ny skole i byen Vinge. I den forbindelse ønsker kommunen at få udarbejdet et beslutningsoplæg til at understøtte Byrådets beslutning vedr. finansieringsmodellen af skolen samt med henblik på at sondere mulighederne for at samarbejde med en kommerciel part omkring Vinge bydelen i bredere forstand.

Kontraktmuligheder spænder fra en traditionel OPP-kontrakt omhandlende en skole til mere komplekse løsninger, hvor integrerede lokaler til kulturelle formål eller udadvendte arealer også indgår. Endvidere er der mulighed for at inkludere byggeretter som optioner i kontrakten.

Analysen tager udgangspunkt i følgende fire mulige kontraktstrukturer:

1. En OPP-kontrakt for en skole – en grundlæggende løsning, hvor fokus er på levering og drift samt vedligehold af en skolebygning.
2. En OPP-kontrakt for en skole med integrerede lokaler til udadvendte kulturelle formål og kommerciel udnyttelse af arealer – her påtager kommunen sig tomgangsrisikoen for udlejning af disse lokaler, hvilket skaber mulighed for fleksible anvendelser.
3. En OPP-kontrakt for en skole med udadvendte arealer, hvor den private part påtager sig udlejningsrisikoen – denne model giver incitament til kommerciel udnyttelse af arealerne og overfører en del af risici til den private partner.
4. En af de ovenstående kontrakter med byggeretter som option – en udvidet model, der muliggør ekstra udvikling af eksempelvis boliger som en integreret del af projektet.

Alle de foreslåede kontraktstrukturer er velkendte i markedet og tidligere afprøvet.

Det er dog vigtigt, at punkt 1-4 ovenfor ikke integreres i én kontrakt, men at der arbejdes med optioner, således at punkt 1 kan gennemføres uagtet forløb omkring punkt 2-4.

## Læsevejledning

Oplægget er struktureret i fem hovedafsnit:

### 1. Introduktion

Her gives en introduktion til beslutningsoplægget samt en beskrivelse af metodegrundlaget.

### 2. Opsummering og konklusion

Her opsummeres de væsentligste konklusioner fra analysen.

### 3. Forudsætninger for beregninger

Dette afsnit beskriver de økonomiske og metodiske antagelser, der ligger til grund for analysen.

### 4. Kvalitative forhold

Ud over de økonomiske beregninger belyser dette afsnit ikke-økonomiske faktorer såsom risikohåndtering, fleksibilitet og samarbejdsmuligheder.

### 5. Bilag

Bilagsafsnittet indeholder yderligere data, detaljerede beregninger og baggrundsmateriale.

# Metodegrundlag for udarbejdelse af beslutningsoplæg

## Metodegrundlag

Indholdet i beslutningsoplægget består af en sammenligning af den totaløkonomiske påvirkning af Frederikssund Kommune ved forskellige finansierings- og ejerskabsmodeller herunder totalentreprise, OPP og ejendomsleasing samt en beskrivelse af styrker og svagheder ved finansieringsmodellerne.

Udgangspunktet for den totaløkonomiske påvirkning af Frederikssund Kommune er baseret på beregninger af scenariet, der omfatter en grundlæggende løsning, hvor fokus er på levering og drift samt vedligehold af en skolebygning. Nutidsværdien af Frederikssund Kommunes samlede pengestrømme udgør det økonomiske sammenligningsgrundlag mellem de forskellige finansierings- og ejerskabsmodeller.

Nutidsværdien udtrykker den samlede værdi i dag af fremtidige indtægter- og udgifter forbundet med skolen i Vinge. For at bestemme nutidsværdien af fremtidige pengestrømme forbundet med projektet er pengestrømmene tilbagediskonteret med en diskonteringsrente. Nutidsværdien tager højde for tidsværdien af penge og anvendes som sammenligningsgrundlag for kommunens fremtidige pengestrømme.

Den nutidsværdi, vi har beregnet, er fundet ved at tilbagediskontere de samlede forventede pengestrømme fra Frederikssund Kommunes perspektiv ved de forskellige kontraktformer. Der er anvendt den samfundsøkonomiske diskonteringsrente fastsat af Finansministeriet.

## Sammenligning af modeller

I sammenligningen af ejerskabsformer indgår følgende elementer i overensstemmelse med Forum for Offentlig-Privat Samarbejdes (FOPS) anbefalinger af den 16. december 2024:

- Forskel i finansieringsomkostninger
- Estimeret risikotillæg for anlægsfase
- Estimeret risikotillæg for driftsfase
- Fastlæggelse af omkostning ved at binde sig til en kontrakt
- Optimeringsgevinster

Yderligere tager forundersøgelsen højde for Rigsrevisionens anbefaling til danske OPP-projekter, idet vi specifikt har forholdt os til OPP-leverandørens forventede afkastkrav. Vi har lagt en risiko margin ind i totalentreprise og ejendomsleasing, som afspejler at Frederikssund Kommune ved ejendomsleasing og totalentreprise påtager sig mere risiko end ved OPP fra en generel betragtning.

Når vi sammenligner OPP med totalentreprise og **ejendomsleasing** sammenligner vi i bund og grund pærer og bananer, fordi at det er vidt forskellige kontraktformer med vidt forskellige risici tilknyttet. Det er ikke muligt på forhånd, inden at projektet er gennemført, at sætte helt præcis økonomi på disse risici. Derfor har vi ved totalentreprise og ejendomsleasing indarbejdet en risikobuffer i sammenligningsgrundlaget på 20% af anlægssummen, når vi sammenligner med OPP. Dette er i overensstemmelse med de beslutningsgrundlag, der er blevet fremlagt for Folketingets Finansudvalg i forbindelse med statens vedtagelse af anvendelse af OPP-projekter.

I bilaget fremgår det, hvorledes de samlede resultater ændrer sig, hvis der anvendes en risikobuffer i totalentreprise og **ejendomsleasing** på hhv. 10 og 30%.

Introduktion 2

Opsummering og konklusion 5

Forudsætninger for beregninger 14

- Totalentreprise
- OPP
- Ejendomsleasing
- Totaløkonomisk overblik

Kvalitative forhold 26

Bilag 31



# Tre overordnede finansiering- og ejerskabsmodeller

## Beskrivelse af finansierings- og ejerskabsmodeller

I indeværende beslutningsoplæg præsenteres 3 overordnede finansierings- og ejerskabsmodeller, som er; totalentreprise, OPP samt ejendomsleasing. Beslutningsoplægget indeholder en sammenligning af modellerne i forhold til totaløkonomi, påvirkning af kommunens anlægs- og låneramme samt vurdering af kvalitative forhold. I dette afsnit i beslutningsoplægget opsummeres analysen resultater og konklusioner.

Herunder fremgår en beskrivelse af modellerne.

På næste side opstilles relevante opmærksomhedspunkter for valg af model.

### Totalentreprise

- Frederikssund Kommune finansierer skolen og efterfølgende drift og vedligehold ved træk på kommunens anlægsramme.
- Frederikssund Kommune håndterer alle kontrakter i både anlægs- og driftsfasen, og det er derfor essentielt, at Frederikssund Kommune har en solid organisation til at håndtere dette.
- Frederikssund Kommune påtager sig selv bygherrerisiko i forbindelse med anlægget af skolen.
- Frederikssund Kommune ejer skolen og har dermed fuld fleksibilitet i forhold til alternativ anvendelse, tilbygninger, udskiftning af driftsoperatører mv.

### Offentlig-privat partnerskab (OPP)

- Den private part står for opførelse, drift, vedligehold og finansiering af skolen til et på forhånd aftalt exittidspunkt. På exittidspunktet tilbagekøber kommunen som udgangspunkt skolen til en på forhånd aftalt pris.
- Frederikssund Kommune har ikke nogle penge oppe ad kommunekassen, før skolen ibrugtages modsat i totalentreprise og ejendomsleasing, hvor der betales løbende.
- Risici analyseres og fordeles up-front imellem parterne, således at de enkelte risici håndteres af den part, der har kompetencen til bedst at håndtere dem. Risikooverførsel til tilbudsgiver kan betragtes som en forsikring, som Frederikssund Kommune tegner og betaler en risikopræmie for.

### Ejendomsleasing

- Frederikssund Kommune indgår en totalentreprisekontrakt i relation til skolen.
- Frederikssund Kommune indgår samtidig en leasingaftale om finansieringen af skolen.
- For Frederikssund Kommune tilsvares betalingsprofilen OPP scenarier, hvor der sker tilbagekøb af skolen efter en 30 årig periode.
- Frederikssund Kommune påtager sig alle økonomiske risici forbundet med skolen.

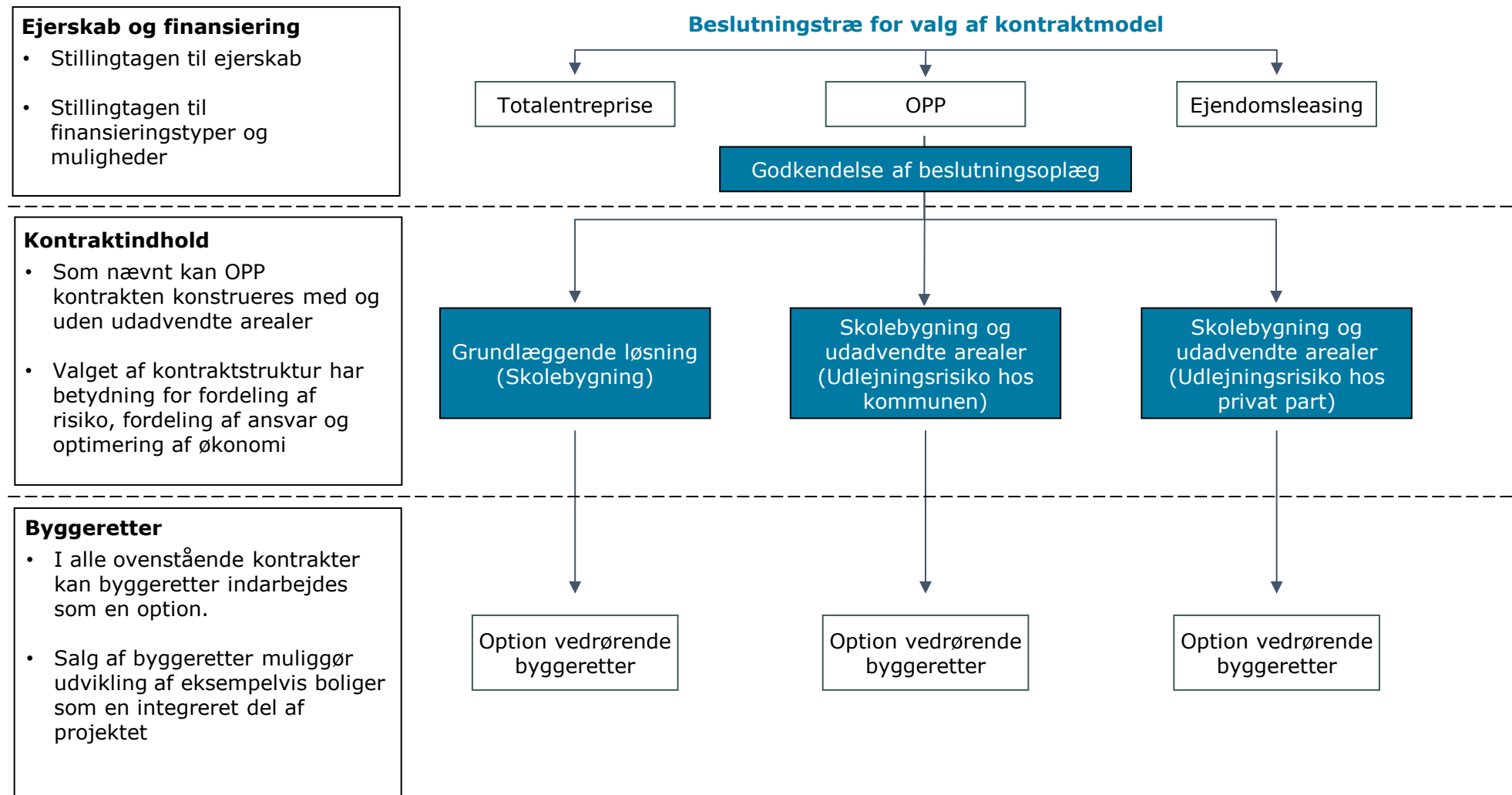
## Opstilling af finansierings- og ejerskabsmodeller

|                                   | Totalentreprise   | Offentlig-privat partnerskab (OPP)   | Ejendomsleasing   |
|-----------------------------------|---|--|---|
| Ejerskab                          | Offentlig   | Privat   | Leasingselskab  |
| Finansieringskilder               | Kassetræk   | Pensionskasser, fonde og øvrige institutionelle investorer                     | Traditionel leasinggiver på det kommunale område  |
| Anlægsramme                       | Ja  | Nej  | Nej   |
| Normal løbetid                    | 0-5 år  | 20-30 år   | 20-30 år  |
| Operationelle risici <sup>1</sup> | Frederikssund Kommune   | Privat   | Frederikssund Kommune   |
| Deponering                        | Nej, ved finansiering via kassetræk.<br>Ja, ved lånefinansiering. | Ja   | Ja  |
| Driftsserviceramme                | Påvirkning af drift og vedligeholdelsesomkostninger               | Relativ stor påvirkning da rådighedsbetalingen må forventes at have påvirkning | Relativ stor påvirkning da betaling af renter og afdrag må forventes at have påvirkning |

Note: 1) Operationelle risici refererer til risikoen forbundet med den daglige drift af et projektet. Det indebærer blandt andet risikoen for fejl eller manglende overholdelse af standarder, som kan påvirke projektets kvalitet og økonomi

# Overblik over beslutninger i forbindelse med valg af indhold af kontrakten

Beslutningstræ for valg af kontraktmodel



# Konklusioner draget baseret på beslutningsoplæg

## Økonomi relateret til hver model

Nedenunder fremgår de samlede pengestrømme og nutidsværdien ved hver finansierings- og ejerskabsmodel. Tabellen viser, at såfremt der udelukkende kigges på pengestrømme, så har totalentreprisen de laveste pengestrømme. Når modellerne sammenlignes på tværs af nutidsværdier viser beregningerne, at udbudsformerne ender i samme niveau.<sup>1</sup> Dette vil sige, at den samlede værdi i dag af fremtidige indtægter- og udgifter forbundet med skolen i Vinge er på samme niveau på tværs af udbudsformerne.

I forlængelse af dette konkluderer beslutningsoplægget, at kontraktformerne til gengæld har forskellig påvirkning på Frederikssund Kommunes økonomi grundet forskellige påvirkninger på kommunens- anlægs låne- og driftsserviceramme.

## Sammenligning af finansierings- og ejerskabsmodeller

| Finansierings- og ejerskabsmodel | Pengestrømme | Nutidsværdi  |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Totalentreprise                  | 486 mio. kr. | 376 mio. kr. |
| Ejendomsleasing inkl. deponering | 676 mio. kr. | 414 mio. kr. |
| OPP inkl. deponering             | 744 mio. kr. | 404 mio. kr. |

Note: 1) Såfremt anlægssummer, driftsbetaling eller leverandørens kapitalomkostninger ændrer sig i forbindelse med gennemførelsen af udbudsforretningen, har det betydning for de estimerede nutidsværdiberegninger.

## Forklaring på pengestrømme og nutidsværdi

### Pengestrømme

Pengestrømme forbundet med skolen i Vinge er en opgørelse over de penge, der løber ind og ud af kommunens kasse i forbindelse med et projektet. Dvs. at de samlede pengestrømme udtrykker kommunens samlede indtægter og udgifter forbundet med de forskellige udbudsmodeller.

Pengestrømmene består blandt andet af:

- Anlægsomkostninger: Udgifter til selve opførelsen af byggeriet (totalentreprise).
- Drift og vedligehold: Løbende udgifter til at sikre, at bygningen fungerer optimalt og vedligeholdes gennem hele dens levetid (alle udbudsmodeller).
- Styringsomkostninger: Udgifter til administration og kontrol af projektet (alle udbudsmodeller)
- Finansieringsomkostninger: Udgifter til finansiering, herunder afdrag og renter (ejendomsleasing)
- Rådighedsbetaling: I OPP modellen dækker dette den aftalte betaling fra kommunen til OPP leverandøren for at have adgang til det færdige byggeri

### Nutidsværdi

En nutidsværdi udtrykker den samlede værdi af alle fremtidige pengestrømme, omregnet til værdien i dag. Det er en økonomisk tilgang, der tager højde for, at penge har forskellig værdi afhængigt af, hvornår de bliver brugt eller modtaget.

En nutidsværdi beregnes ved hjælp af en diskonteringsrente, som afspejler værdien af tid og risiko ved pengestrømmene. Jo højere diskonteringsrenten er, jo lavere bliver nutidsværdien af fremtidige beløb, da man vurderer, at penge i dag er mere værd end penge på et senere tidspunkt.

Nutidsværdier anvendes som sammenligningsgrundlag, da nutidsværdierne forbundet med forskellige udbudsmodeller afspejler, hvilken løsning der økonomisk er mest fordelagtig over tid.

# Forskellige kontraktløsninger ved OPP

## Kontraktmuligheder

### Grundlæggende løsning

- Ved den grundlæggende løsning, hvor fokus er på levering og drift af skolen i Vinge beregnes den årlige rådighedsbetaling ekskl. drift og vedligehold til 12 mio. kr. i 2025-priser.
- Rådighedsbetalingen er den årlige betaling, som kommunen skal betale til OPP leverandøren, for at denne vil stille bygningen til rådighed for kommunen.
- Rådighedsbetalingen afhænger af størrelse og timing på OPP-leverandørens omkostninger til:
  - Anlæg
  - Drift og vedligehold
  - Finansiering
  - Betalt skat
  - Afkastkrav
  - Indtægter fra salget af skolen til Frederikssund Kommune ved kontraktens udløb
  - Kontraktindhold

### Udadvendte arealer

- Såfremt udadvendte arealer indarbejdes i OPP kontrakten øges kommunens rådighedsbetaling til den private part, da den private part også står for anlæg og drift af udadvendte arealer.
- Modsat vil indarbejdelse af udadvendte arealer i OPP kontrakten øge kommunens indtægter fra udledning af udadvendte arealer.
- I teorien er det muligt at placere udlejningsrisikoen hos den private part. I praksis kan det vise sig vanskeligt og dyrt at placere udlejningsrisikoen hos den private part.

### Byggeretter

- Byggeretter kan indarbejdes som en option til de forskellige OPP scenarier.
- Såfremt byggeretter indarbejdes i kontraktindholdet vil dette øge kommunens positive pengestrømme. Salg af byggeretter muliggør udvikling af eksempelvis boliger som en integreret del af projektet.
- Jf. værdiansættelse fra Nordicals i foråret 2024 udgør prisen for tæt-lav boligbebyggelse 1.400-1.600 kr. ekskl. moms pr byggeretsmeter, mens prisen for etage boligbebyggelse udgør 1.500-1.700 kr. ekskl. moms pr. byggeretsmeter.

# Konklusioner draget baseret på kvalitative forhold

## OPP model

Såfremt kommunen vælger at finansiere skolen i Vinge med udgangspunkt i en OPP model, trækkes der ikke på kommunens anlægsramme på kort sigt. OPP scenariet tager til gengæld udgangspunkt i, at kommunen tilbagekøber skolen på et på forhånd aftalt exittidspunkt. Hermed vil dette tilbagekøb alt andet lige påvirke kommunens anlægsramme på tidspunktet for tilbagekøbet.

Analysen konkluderer, at anvendelse af en OPP model fører til en optimeret risikofordeling mellem den offentlige og private part sammenlignet med totalentreprisen. Ydermere resulterer OPP modellen i en diversificering af kommunens portefølje, hvilket er en styrke ved denne ejerskabsform. Derudover skal det tilføjes, at det erfaringsmæssigt for kommunen er muligt at få en bedre bygning efter kontraktperiodens udløb sammenlignet med totalentreprisen.

Ved en OPP model har Frederikssund Kommune ikke mulighed for at kravspecifisere, hvilket er tilfældet for totalentreprisen. Kommunen skal derfor være indstillet på at miste noget indflydelse i forhold til funktionskrav, såfremt man indgår en OPP kontrakt.

Ved indgåelse af en OPP kontrakt vil kommunen opnå mindre grad af fleksibiliteten i forhold til disponering af økonomiske midler, idet der indgås en langsigtet kontrakt med en OPP leverandør.

Som udgangspunkt er der kommunalt krav om deponering ved en OPP model. Såfremt Frederikssund Kommune inkluderer de udadvendte arealer i OPP-kontrakten, kan det overvejes at søge det ansvarlige ressortministerium om delvis deponeringsfritagelse med afsæt i delvis kommerciel anvendelse.

Det konkluderes, at en beslutning om gennemførelsesform ikke bør tages på baggrund af nutidsværdi alene, men bør tages ud fra en helhedsbetragtning.

## Konklusioner baseret på SWOT-analyser

SWOT-analyserne konkluderer, at der er styrker, svagheder, muligheder og trusler forbundet med forskellige finansierings- og ejerskabsmodeller.

### Totalentreprise

Ved at indgå en totalentreprise-kontrakt opnår kommunen de laveste samlede pengestrømme sammenlignet med de øvrige finansierings- og ejerskabsformer. Yderligere har Kommunen erfaring fra totalentreprise-projekter, hvilket resulterer i en simpel kontraktstyring for kommunen. Samtidigt sikrer totalentreprise Kommunen en høj grad af indflydelse og fleksibilitet, da man ikke er bundet af en længerevarende kontrakt.

### OPP

Ved at indgå en OPP kontrakt sikrer kommunen fokus på budgetsikkerhed og totaløkonomisk optimering. Derudover vil kommunen opnå fleksibilitet i forhold til at igangsætte yderlige projekter sideløbende med OPP projektet, da kommunens anlægsramme ikke påvirkes. En OPP model muliggør også udnyttelse af den private parts stordriftsfordele, hvilket kan påvirke projektets totaløkonomiske optimering. Samtidig giver OPP mulighed for ny læring i Frederikssund kommunes organisation.

### Ejendomsleasing

Såfremt kommunen finansierer anlægget af skolen i Vinge med finansiering fra ejendomsleasing, så henregnes anlægssummen ikke til kommunens anlægsramme. Optagelse af lån resulterer samtidig i lave initiale pengestrømme, hvilket optimerer de totaløkonomiske beregninger. Derudover opnår Kommunen kontrol og ejerskab over skolen ved at finansiere med ejendomsleasing, hvilket giver kommunen fleksibilitet i driften af skolen. Ved ejendomsleasing er det centralt, at der ikke overføres de samme risici til den private part som ved OPP modellen.

Ved ejendomsleasing er der, tilsvarende OPP, krav om deponering.

## Baggrund og proces

### Markedsdialog

Følgende har været drøftet med markedet:

1. Hvordan ser I på muligheden for at indeholde de såkaldte udadvendte funktioner og byggeretter i en samlet OPP-kontrakt, herunder
2. Er det mere hensigtsmæssigt at opdele kontrakten i 3 delkontrakter, dvs. OPP-skole, udadvendte arealer og byggeretter?
3. Kan byggeretterne indgå i en samlet OPP-kontrakt, eller bør byggeretterne struktureres som en option?
4. Hvilke informationer bør indgå i udbudsmaterialet for at I er i stand til at give tilbud på byggeret-terne (fx geotekniske oplysninger mv. men bestemt ikke afgrænset hertil)?
5. Er det muligt, at Frederikssund Kommune ikke skal tage tomgangsrisikoen for de udadvendte arealer? Fx kan OPP-leverandøren opføre en stueetage til kommercielle formål og påtage sig risikoen for bruges af arealerne, herunder tomgangsrisikoen?

Herudover har følgende spørgsmål været drøftet specifikt ift. OPP-kontrakten :

1. Er der interesse i markedet for at byde på en OPP-kontrakt omhandlende opførelsen af en skole på ca. 10.000 kvm? I givet fald; hvorledes kan drifts- og vedligeholdelsespakken bedst sammensættes
2. Hvilken længde skal den samlede kontrakt have for at leverandørerne kan give et optimalt bud på kontrakten?
3. Øger det attraktiviteten, hvis Frederikssund Kommune selv tilvejebringer finansieringen til projektet, og OPP-kontrakten dermed ikke indeholder finansiering?
4. Er der andre faktorer, som vi skal være særligt opmærksomme på i udbudsprocessen for at øge markedsinteressen?

### Opsummering på markedsdialogen

På baggrund af markedsdialogen er det Frederikssund Kommunes forventning, at der vil være interesse i markedet for en OPP kontrakt omhandlende en skole.

Der har, siden foråret 2024, været adskillige henvendelser fra OPP leverandører i forhold til projektet.

Det er markedets forventning, at det vil være muligt at få relevante tilbud, såfremt at:

- Frederikssund Kommune påtager sig udlejningsrisikoen ift. de udadvendte arealer. Såfremt en privat part skal påtage sig udlejningsrisikoen for de udadvendte funktioner, vil det medføre at afkastet til det samlede projekt vil stige betragteligt, hvilket igen vil føre til en meget høj betaling fra Frederikssund Kommune til OPP-leverandøren (høj rådighedsbetaling), eller at Frederikssund Kommune ikke vil modtage nogle tilbud.
- Byggeretterne bør inkluderes i OPP-kontrakten som en option og ikke som en del af selve kontrakten.

Markedsdialogen viser endvidere, at længden på OPP-kontrakten bør være mellem 20-30 år.

Endvidere viser markedsdialogen også, at den drift- og vedligeholdelsespakke, der er inkluderet i OPP-kontrakten kan spænde fra udelukkende udvendigt drift- og vedligehold til en såkaldte fuld drifts- og vedligeholdelsespakke, hvor fx kantine mv. er indeholdt.

Introduktion 2

Opsummering og konklusion 5

Forudsætninger for beregninger 14

- Totalentreprise
- OPP
- Ejendomsleasing
- Totaløkonomisk overblik

Kvalitative forhold 26

Bilag 31



## Forudsætninger for scenarie med totalentreprise

## Forudsætninger

- **Anlægssum:** Den anslåede anlægssum er på 250 mio. kr.
- **Risikobuffer:** Der tillægges en risikobuffer på 20% til anlægssummen for totalentreprisen for at kunne sammenligne de økonomiske konsekvenser af, at kommunen selv tager risikoen ved totalentreprise. Denne praksis er i overensstemmelse med de beslutningsgrundlag, der er blevet fremlagt for Folketingets Finansudvalg i forbindelse med statens vedtagelse af anvendelse af OPP-projekter. Af bilag 12 fremgår totaløkonomiske konsekvensberegninger af scenarier, hvor risikobufferen udgør 10% henholdsvis 30%.
- **Styringsomkostninger:** Styringsomkostninger indarbejdes for at tage højde for den tid som kommunen vil anvende til at styre projektet i anlægsfasen. Styringsomkostninger udgør 3% af anlægssummen i anlægsfasen ved totalentreprise inkl. omkostninger til akut vedligehold svarende til 9 mio. kr. Dette er i overensstemmelse med Frederikssund Kommunes praksis for styringsomkostninger for totalentrepriser. I driftsfasen forudsættes det, at styringsomkostninger udgør 375.000 kr. årligt i reale priser.
- **Drift og vedligehold:** For specifikation af drift og vedligehold henvises til bilag 1
- **Nominel diskonteringsrente:** Eftersom at tidsværdien af pengestrømme har en værdi beregnes værdien i dag af kommunens fremtidige betalinger. For at kunne beregne nutidsværdien af projektets fremtidige pengestrømme bestemmes en relevant diskonteringsrente, som anvendes til at tilbagediskontere fremtidige pengestrømme. Den anvendte reale diskonteringsrente er baseret på den samfundsøkonomiske reale diskonteringsrente udgivet af Finansministeriet. For opnå den nominelle diskonteringsrente tillægges inflation på 2%.

## Uddybning af forudsætninger

## Økonomiske forudsætninger

| Enhed                              | Forudsætning    |
|------------------------------------|-----------------|
| Anlægssum                          | 250.000.000 kr. |
| Risikobuffer                       | 20%             |
| Anlægssum inkl. risikobuffer       | 300.000.000 kr. |
| Anlægsperiode                      | 2 år            |
| Driftsperiode                      | 30 år           |
| Styringsomkostninger i anlægsfasen | 3%              |
| Styringsomkostninger i driftsfasen | 375.000 kr.     |
| Drift og vedligehold               | 402 kr. pr. kvm |
| Nominel diskonteringsrente         | 5,5%            |

# Overblik over scenarie med totalentreprise

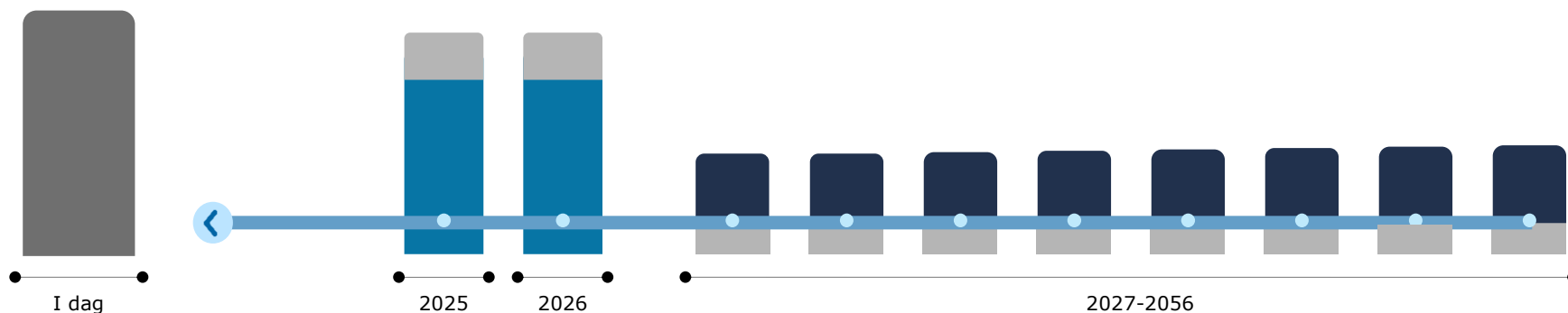
## Illustration af pengestrømme

- Anlægsfase: Ved en totalentreprise betaler kommunen anlægsomkostninger samt styringsomkostninger i projektet anlægsfase. Anlægssummen samt styringsomkostningerne fordeles ud over perioden for anlægsfasen.
- Driftsfase: Ved en totalentreprise betaler kommunen årligt for drift og vedligehold. Omkostningerne til drift og vedligehold forventes at stige i takt med inflationen i projektets driftsfase.
- De fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres for at bestemme nutidsværdien af kommunens fremtidige betalinger ved totalentreprise.
- Et udvidet illustrativt overblik over pengestrømmene ved en totalentreprise fremgår af bilag 4.

### Pengestrømme



Samlede pengestrømme = 486 mio. kr.  
Nutidsværdi = 376 mio. kr.



Introduktion 2

Opsummering og konklusion 5

Forudsætninger for beregninger 14

- Totalentreprise
- OPP
- Ejendomsleasing
- Totaløkonomisk overblik

Kvalitative forhold 26

Bilag 31



## Forudsætninger for scenarie med OPP

### Forudsætninger

- **Anlægssum:** Den anslåede anlægssum er på 250 mio. kr.
- **Styringsomkostninger:** Styringsomkostninger indarbejdes for at tage højde for den tid som kommunen vil anvende til at styre projektet i anlægsfasen. Styringsomkostninger udgør 1,5% af anlægssummen i anlægsfasen svarende til 4,5 mio. kr. I driftsfasen forudsættes det, at styringsomkostninger udgør 250.000 kr. årligt i reale priser.
- **Drift og vedligehold:** For specifikation henvises til bilag 1
- **Afkastkrav:** Leverandøren vil kræve et afkast for at indgå i et OPP-projekt, som følge af den risiko, som OPP-leverandøren tager. Der er her antaget et afkastkrav på 5,5%. For specifikation af afkastkravet henvises til bilag 2 og 3.
- **Tilbagekøbsprocent:** Efter udløb på OPP-kontrakten tilbagekøber kommunen skolen i Vinge til 56% af anlægssummen.
- **Deponering:** kommunen skal deponere beløb tilsvarende anlægssummen i anlægsfasen. Efterfølgende frigives deponering over 25 år, hvor kommunen kan forrente frigivelsen.
- **Nominel diskonteringsrente:** Eftersom at tidsværdien af pengestrømme har en værdi beregnes værdien i dag af kommunens fremtidige betalinger. For at kunne beregne nutidsværdien af projektets fremtidige pengestrømme bestemmes en relevant diskonteringsrente, som anvendes til at tilbagediskontere fremtidige pengestrømme. Den anvendte reale diskonteringsrente er baseret på den samfundsøkonomiske reale diskonteringsrente udgivet af Finansministeriet. For opnå den nominelle diskonteringsrente tillægges inflation på 2%.

### Uddybning af forudsætninger

#### Økonomiske forudsætninger

| Enhed                              | Forudsætning   |
|------------------------------------|--|
| Anlægssum                          | 250.000.000 kr.  |
| Anlægsperiode                      | 2 år   |
| Driftsperiode                      | 30 år  |
| Afkastkrav                         | 5,5%   |
| Styringsomkostninger i anlægsfasen | 1,5%   |
| Styringsomkostninger i driftsfasen | 250.000 kr.  |
| Drift og vedligehold               | 402 kr. pr. kvm  |
| Tilbagekøbsprocent                 | 56%  |
| Deponering                         | Deponering sker i anlægsfase og frigives efterfølgende |
| Nominel diskonteringsrente         | 5,5%   |

## Eksempel på hvordan den private part beregner rådighedsbetalingen

### Rådighedsbetaling

- I OPP modellerne beregnes en årlige rådighedsbetaling, som Frederikssund Kommune skal betale til OPP leverandøren, for at denne vil stille bygningen til rådighed for Frederikssund Kommune.
- Rådighedsbetalingen afhænger af størrelse og timing på OPP-leverandørens omkostninger til:
  - Anlæg
  - Drift og vedligehold
  - Finansiering
  - Betalt skat
  - Afkastkrav til egenkapitalen
  - Indtægter fra salget af skolen til Frederikssund Kommune ved kontraktens udløb
- Rådighedsbetalingen beregnes til 12 mio. kr. ekskl. drift og vedligehold i første år af driftsfasen. Efterfølgende justeres rådighedsbetalingen årligt med inflation.

### Indtægter/udgifter fra OPP leverandørens vinkel

#### Omkostninger

Kapitalomkostninger

Skat

Anlægsomkostninger

Drift- og vedligehold

#### Indtægter

Rådighedsbetaling

Tilbagekøb af anlæg

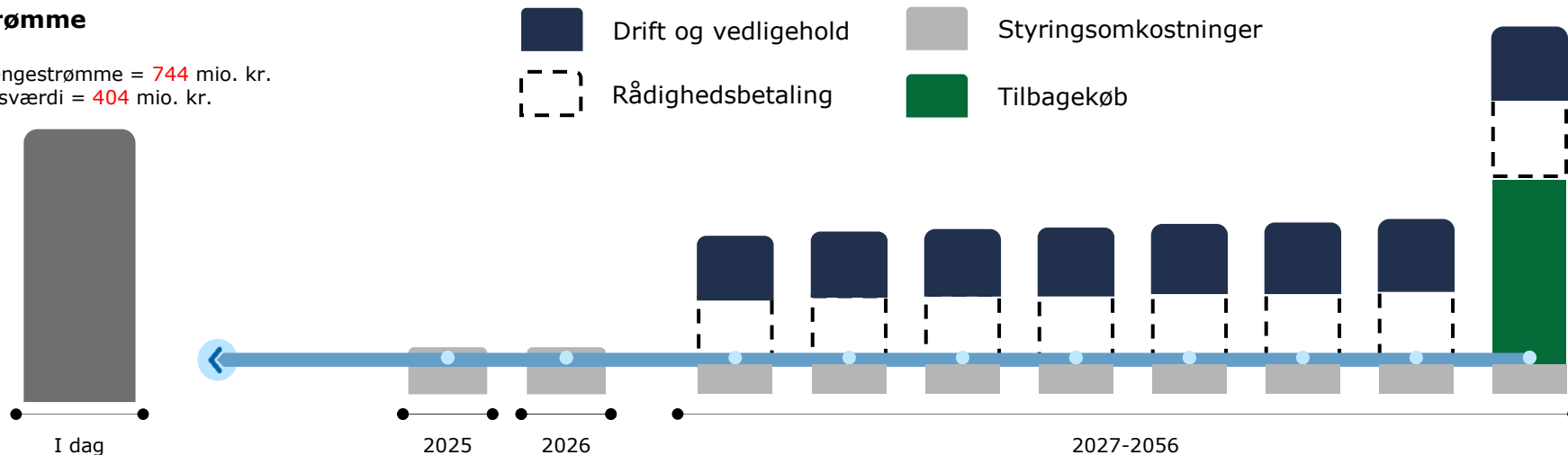
# Overblik over scenarie med OPP

## Illustration af pengestrømme

- Anlægsfase: Ved en OPP model betaler kommunen ikke anlægsomkostninger i projektet anlægsfase, da disse betales af OPP leverandøren. Til gengæld betaler kommunen styringsomkostninger i anlægsfasen.
- Driftsfase: Ved en OPP-model betaler kommunen årligt for drift og vedligehold. Drift og vedligehold forventes at stige i takt med inflationen i projektets driftsfase. I driftsfasen betaler kommunen en rådighedsbetaling til OPP leverandøren, for at denne vil stille bygninger til rådighed for Frederikssund Kommune.
- De fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres for at bestemme nutidsværdien af de fremtidige betalinger ved OPP modellen.
- Herunder fremgår pengestrømme, der relaterer sig til OPP kontrakten mellem Kommunen og den private part. Herudover er der krav om kommunal deponering ved en OPP model. Et udvidet illustrativt overblik over pengestrømmene ved en OPP-model inkl. deponering fremgår af bilag 5.
- **Nedenstående pengestrømme og nutidsværdi er inkl. deponering**

### Pengestrømme

Samlede pengestrømme = 744 mio. kr.  
Nutidsværdi = 404 mio. kr.



Introduktion 2

Opsummering og konklusion 5

Forudsætninger for beregninger 14

- Totalentreprise
- OPP
- Ejendomsleasing
- Totaløkonomisk overblik

Kvalitative forhold 26

Bilag 31



# Forudsætninger for scenarie med ejendomsleasing

## Forudsætninger

- **Anlægssum:** Den anslåede anlægssum er på 250 mio. kr.
- **Risikobuffer:** Der tillægges en risikobuffer på 20% til anlægssummen for at kunne sammenligne de økonomiske konsekvenser af, at kommunen har de økonomiske risici. Denne praksis er i overensstemmelse med de beslutningsgrundlag, der er blevet fremlagt for Folketingets Finansudvalg i forbindelse med statens vedtagelse af anvendelse af OPP-projekter. Af bilag 12 fremgår totaløkonomiske konsekvensberegninger af scenarier, hvor risikobufferen udgør 10% henholdsvis 30%.
- **Styringsomkostninger:** Styringsomkostninger indarbejdes for at tage højde for den tid som kommunen vil anvende til at styre projektet i anlægsfasen. Styringsomkostninger udgør 3% af anlægssummen i anlægsfasen ved totalentreprise inkl. omkostninger til akut vedligehold svarende til 9 mio. kr. Dette er i overensstemmelse med Frederikssund Kommunes praksis for styringsomkostninger for totalentrepriser. I driftsfasen forudsættes det, at styringsomkostninger udgør 375.000 kr. årligt i reale priser.
- **Drift og vedligehold:** For specifikation henvises til bilag 1.
- **Rente på ejendomsleasing:** Renten er baseret på KommuneKredits aktuelle rente for et lån på 250.000.000 kr.
- **Nominal diskonteringsrente:** For at kunne beregne nutidsværdien af projektets fremtidige pengestrømme bestemmes en relevant diskonteringsrente, som anvendes til at tilbagediskontere fremtidige pengestrømme. Den anvendte reale diskonteringsrente er baseret på den samfundsøkonomiske reale diskonteringsrente udgivet af Finansministeriet tillagt inflation på 2%.

## Uddybning af forudsætninger

### Økonomiske forudsætninger

| Enhed                              | Forudsætning   |
|------------------------------------|--|
| Anlægssum                          | 250.000.000 kr.  |
| Risikobuffer                       | 20%  |
| Anlægssum inkl. risikobuffer       | 300.000.000 kr.  |
| Anlægsperiode                      | 2 år   |
| Driftsperiode                      | 30 år  |
| Rente på ejendomsleasing           | 3,5%   |
| Styringsomkostninger i anlægsfasen | 3%   |
| Styringsomkostninger i driftsfasen | 375.000 kr.  |
| Drift og vedligehold               | 402 kr. pr. kvm  |
| Deponering                         | Deponering sker i anlægsfase og frigives efterfølgende |
| Nominal diskonteringsrente         | 5,5%   |

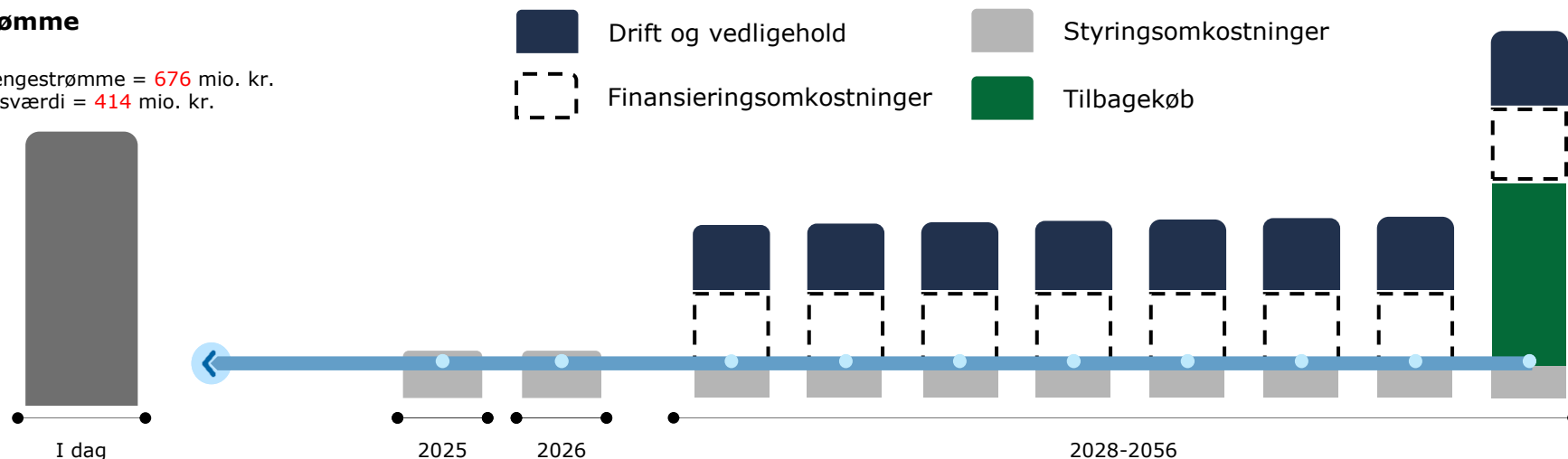
# Overblik over scenarie med ejendomsleasing

## Illustration af pengestrømme

- **Anlægsfase:** Ved ejendomsleasing betaler kommunen ikke direkte anlægsomkostninger i projektet anlægsfase. Til gengæld optager kommunen et lån tilsvarende anlægssummen. Derudover betaler Kommunen styringsomkostninger i anlægsfasen.
- **Driftsfase:** Ved en OPP-model betaler kommunen årligt for drift og vedligehold. Drift og vedligehold forventes at stige i takt med inflationen i projektets driftsfase. Derudover betaler kommunen styringsomkostninger samt finansieringsomkostninger bestående af afdrag og renter i driftsperioden.
- Der optages et stående lån som tilbagebetales efter 30 år, der tilsvare anlæggets tilbagekøbssum. Derudover oprettes et annuitetslån på den resterende del af anlægssummen, som tilbagebetales løbende henover driftsfasen på 30 år. De årlige finansieringsomkostninger udgør 14 mio. kr.
- De fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres for at bestemme nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme ved ejendomsleasing. **Der er krav om kommunal deponering ved ejendomsleasing, og nedenstående pengestrømme og nutidsværdi er derfor inkl. deponering.**
- **Et udvidet illustrativt overblik over pengestrømmene ved ejendomsleasing inkl. deponering fremgår af bilag 6.**

### Pengestrømme

Samlede pengestrømme = 676 mio. kr.  
Nutidsværdi = 414 mio. kr.



Introduktion 2

Opsummering og konklusion 5

Forudsætninger for beregninger 14

- Totalentreprise
- OPP
- Ejendomsleasing
- Totaløkonomisk overblik

Kvalitative forhold 26

Bilag 31



## Overblik over de totaløkonomiske resultater for Frederikssund Kommunes økonomi

## Illustration af pengestrømme

- Den økonomiske analyses resultater er her opsummeret i form af beregninger for alle de gennemførelsesformer, der er inddraget i analysen.
- Den økonomiske analyse konkluderer, at nutidsværdien ved ejendomsleasing er højest, mens nutidsværdien af kommunens samlede pengestrømme er lavest ved totalentreprise.
- Den beregnede anlægssum for totalentreprise og ejendomsleasing er højere end for OPP grundet indregningen af en risikobuffer på 20%.
- Grundet de anvendte antagelser er udgifter til drift og vedligehold ens i alle scenarier. I praksis kan der være forskelle, hvis der indgås en OPP kontrakt, hvor leverandøren forventeligt har egne forudsætninger for omkostninger til drift og vedligehold.
- Kommunens samlede pengestrømme er højest ved OPP scenariet. Til gengæld er nutidsværdien ved OPP scenariet lavere end ejendomsleasing, da betalingerne ved OPP scenariet falder senere i kontraktperioden på 30 år.
- Den beregnede rådighedsbetaling er angivet i reale termer, da den årlige betaling indekseres med forventet inflation på 2% årligt. Overtid vil rådighedsbetalingen overstige leasingydelsen, da den beregnede leasingydelse er konstant over tid.

|  | Totalentreprise | Ejendomsleasing<br>inkl. deponering | OPP inkl.<br>deponering |
|--|-----------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Samlet anlægssum inkl. risikobuffer              | 300 mio. kr.    | 300 mio. kr.                        | 250 mio. kr.            |
| Samlede udgifter til drift og vedligehold        | 161 mio. kr.    | 161 mio. kr.                        | 161 mio. kr.            |
| Samlede styringsomkostninger                     | 25 mio. kr.     | 25 mio. kr.                         | 14 mio. kr.             |
| Årlig rådighedsbetaling (reale priser)           |                 |                                     | 12 mio. kr.             |
| Årlig leasingydelse                              |                 | 14 mio. kr.                         |                         |
| Samlede nominelle pengestrømme <sup>1</sup>      | 486 mio. kr.    | 676 mio. kr.                        | 744 mio. kr.            |
| Samlede pengestrømme i 2025-priser <sup>2</sup>  | 432 mio. kr.    | 534 mio. kr.                        | 563 mio. kr.            |
| Nutidsværdi af samlede pengestrømme <sup>3</sup> | 376 mio. kr.    | 414 mio. kr.                        | 404 mio. kr.            |

Note: 1) Kommunens samlede indtægter og udgifter i perioden 2025-2056. 2) Kommunens pengestrømme, hvor inflation er taget ud, så alle betaling er angivet i samme prisniveau. 3) Kommunens samlede værdi af fremtidige indtægter og udgifter, omregnet til værdien i dag ved anvendelse af en diskonteringsrente

Introduktion 2

Opsummering og konklusion 5

Forudsætninger for beregninger 14

- Totalentreprise
- OPP
- Ejendomsleasing
- Totaløkonomisk overblik

Kvalitative forhold 26

Bilag 31



## Kvalitative forhold vedrørende forskellige udbudsmodeller

### SWOT analyse

- I det følgende gennemgås en række styrker, svagheder, muligheder og trusler forbundet med de forskellige finansierings- og ejerskabsformer
- Disse er opstillet i en særskilt SWOT analyse for hver udbudsmodel, herunder totalentreprise, OPP og ejendomsleasing
- SWOT analyserne fremgår på de næste 3 sider



# Strategisk overblik i relation til valg af totalentreprise

## SWOT opstilling

### Styrker

- Lavere udbudsomkostninger sammenlignet med OPP
- Laveste nutidsværdi sammenlignet med OPP og ejendomsleasing
- Simpel kontraktstyring
- Klar ansvarsfordeling mellem kommunen og entreprenør

### Svagheder

- Projektet henregnes til kommunens anlægsramme
- Risikobuffer tillægges anlægssummen som følge af typiske overskridelser af tid og økonomi ved totalentreprise
- Højere styringsomkostninger sammenlignet med OPP
- Kommunen påtager sig al risiko i forhold til skolen
- Høj initial investering

### Muligheder

- Kommunen har høj grad af indflydelse
- Kommunen har høj grad af fleksibilitet
- Kommunens egen projektorganisation kan styre projektet
- Kommunen har erfaring med tidligere projekter som totalentreprise

### Trusler

- Ikke fokus på totaløkonomisk optimering
- Manglende diversificering af kommunens portefølje
- Afhængighed af entreprenør

## Strategisk overblik i relation til valg af OPP model

## SWOT opstilling

## Styrker

- Projektet henregnes ikke til kommunens anlægsramme på kort sigt
- Lavere styringsomkostninger sammenlignet med totalentreprise
- Grundlæggende risikoafdækning ved overførsel af risiko til den private part
- OPP projekter overholder typisk tidsplan og budget
- Tidsværdien af penge medfølger, at det totaløkonomisk kan være fordelagtigt

## Svagheder

- Højere udbudsomkostninger sammenlignet med totalentreprise
- Højere pengestrømme sammenlignet med totalentreprise
- Kompleks kontraktstyring
- Nyt for kommunen

## Muligheder

- Fokus på totaløkonomisk optimering
- Mulighed for at anvende OPP erfaring i andre projekter
- Mulighed for at diversificere kommunens portefølje
- Den private part overlades plads og incitament til at optimere opgaveløsningen, herunder er OPP formentligt den bedste kontraktform ift. at engagere en developer eller pensionskasse i udviklingen af Vinge
- Mulige stordriftsfordele for privat part

## Trusler

- Ved at indgå en lang kontrakt frasiger kommunen sig fleksibilitet
- Kommunen afgiver indflydelse og styring til den private part
- Privat part finansierer typisk projekter til en højere rente end, hvad kommunen selv kan låne til
- Konkursrisiko hos den private part
- Eventuel risikotillæg for driftsfasen

# Strategisk overblik i relation til valg af ejendomsleasing

## SWOT opstilling

### Styrker

- Projektet henregnes ikke til kommunens anlægsramme på kort sigt
- Lav initial investering
- Tidsværdien af penge medfølger, at det totaløkonomisk kan være fordelagtigt
- Simple kontraktstyring

### Svagheder

- Højere pengestrømme sammenlignet med totalentreprise
- Højere styringsomkostninger sammenlignet med OPP
- Kommunen påtager sig al risiko for anlægget af skolen

### Muligheder

- Fokus på totaløkonomisk optimering
- Kommunen bevarer kontrol og ejerskab over skolen, hvilket giver fleksibilitet i driften
- Mulighed for at udvide eller justere leasingaftalen i takt med skiftende behov.

### Trusler

- Ved at indgå en lang leasingkontrakt frasiger kommunen sig fleksibilitet
- Ændringer i renteniveauet kan påvirke de samlede leasingomkostninger

Introduktion 2

Opsummering og konklusion 5

Forudsætninger for beregninger 14

- Totalentreprise
- OPP
- Ejendomsleasing
- Totaløkonomisk overblik

Kvalitative forhold 26

Bilag 31



# Dekomponering af drift og vedligehold

## Uddybning af drift- og vedligeholdelsesposter

- Ejendomsvedligeholdelse består af både indvendigt og udvendigt indhold af ejendommen tilknyttet skolen
- Indkøb af håndværkere og materialer inkl. eksterne serviceaftaler består af udgifter til eksterne håndværkere, materialer til reparationer samt faste serviceaftaler som fx snerydning.
- Udgifter til mandskab dækker lønninger og personaleomkostninger til skolens eget driftspersonale, der udfører daglig vedligeholdelse og praktiske opgaver
- Serviceaftaler indbefatter kontrakter med eksterne leverandører til regelmæssig vedligeholdelse, som fx elevatorservice, alarmsystemer og tekniske installationer.
- Energi består af omkostninger til varme, el, vand samt vandafgift. Omkostninger pr. post er følgende:
  - Varme: 46 kr. pr. kvm.
  - El: 22,88 kr. pr. kvm
  - Vand: 6 kr. pr. kvm.
  - Afgift vand: 7,65 kr. pr. kvm
- Rengøring består af udgifter til rengøringspersonale, rengøringsartikler og eventuelle eksterne rengøringsfirmaer
- Vagt og sikkerhed består af overvågning, alarmsystemer, vagttjenester og andre sikkerhedsforanstaltninger
- Forsikring består af forsikring mod storm og brandskade

## Drift og vedligehold

| Drift- og vedligeholdsposter                                      |                         |
|---|-------------------------|
| Omkostningspost   | Omkostning              |
| Ejendomsvedligeholdelse   | 65 kr. pr. kvm.         |
| Indkøb af håndværkere og materialer inkl. eksterne serviceaftaler | 25 kr. pr. kvm.         |
| Udgifter til mandskab   | 110 kr. pr. kvm.        |
| Serviceaftaler  | 15 kr. pr. kvm.         |
| Energi (varme, el og vand)  | 83 kr. pr. kvm.         |
| Rengøring   | 76 kr. pr. kvm.         |
| Vagt og sikkerhed   | 17 kr. pr. kvm.         |
| Forsikring  | 11 kr. pr. kvm.         |
| <b>I alt</b>  | <b>402 kr. pr. kvm.</b> |

# Konceptuel opbygning af et afkastkrav i kontekst af et offentligt-privat samarbejde

## Introduktion til afkastkrav i en offentlig struktur

- I forbindelse med offentligt-private samarbejder og aftaler har det været bredt anerkendt i det danske marked, at en OPP-aftale fra investors side mest af alt minder om en obligationslignende investering.
- Årsagen til at markedet anerkender dette, er i hovedtræk:
  1. Risikoen for at aktivet bliver dyrere end forventet: Der indgås en fastprisaftale mellem en totalleverandør og investor i form af back-to-back, og totalleverandøren får derfor gevinsten, hvis aktivet bliver billigere at opføre end prisen, som er afgivet på tilbudstidspunktet
  2. Risikoen for forsinkelser ifm. etableringen af anlægget: Der indarbejdes i totalleverandør-aftalen en dagbod, som kompenserer det tab investor måtte have ved forsinkelser, således at afkastet på investeringen forbliver den samme uanset om der er forsinkelser i eller ej.
  3. Boniteten på OPP-modparten: Ved OPP-projekter er modparten, dvs. kommunen, en AAA-rated modpart, hvorfor modpartsrisikoen er lav.
  4. Risikoen for drift og vedligehold: Der indgås en back-to-back-aftale mellem investor og en driftsoperatør ("DO"), hvor DO påtager sig ansvaret for, at aktivet opretholder den krævede funktionalitet i hele kontraktperioden.
  5. Risikoen for aktivets stand ved udløb af kontrakten: Som en del back-to-back-aftalen påtager DO sig ligeledes ansvaret og risikoen for, at aktivet er i den aftalte stand ved kontraktophør.
  6. Risikoen for alternativ anvendelse ved udløb af kontrakten: Ved et OPP-projekt er der ingen alternativ anvendelsesrisiko, idet den offentlige part tilbagekøber aktivet ved kontraktens ophør, altså ved tidspunktet, hvor uopsigeligheden ophører.

## Afkastkrav sat på formel

- Den typiske risikofordeling medfører, at projektafkastet til investor er reduceret sammenlignet med fx traditionelle ejendomsinvesteringer eller andre infrastrukturprojekter, idet al kommerciel risiko er mitigeret til samarbejdspartnere, her totalleverandøren og driftsoperatøren.
- Hertil skal tillægges, at den offentlige part tilbagekøber aktivet, hvorfor investor ser ind i et lukket pengestrømskredsløb (uden terminalled).
- Investor står derfor i grove træk tilbage med modpartsrisikoen på den offentlige modpart, totalleverandøren og driftsoperatøren.
- Der er vores erfaring, at størstedelen af danske OPP-projekter med privat finansiering typisk finansieres 100% med egenkapital.
- Tilgangen til fastsættelse af et projektafkast, i form af en gennemsnitlig årlig rente (IRR) over hele kontraktperioden, på baggrund af alle pengestrømme i kontraktperioden er vist i formlen nedenfor, hvor  $WACC_{Off}$  er afkastkravet i et typisk OPP-projekt

$$WACC_{Off} = R_F + IP_E + MR_E + PSR_E$$

hvor,

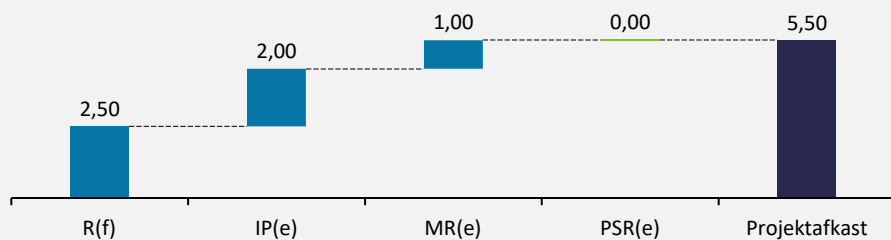
- $R_F$  er den risikofrie rente med en løbetid som svarer til kontraktens løbetid mellem den offentlige og private part
- $IP_E$  er en illikviditetspræmie, idet unoterede infrastrukturprojekter betragtes som illikvide
- $MR_E$  er modpartsrisikopræmien på den offentlige part, totalleverandøren samt driftsoperatøren
- $PSR_E$  er projektspecifik risiko, som dækker over ikke-systematiske risikopræmier, der er specifikke for det projekt

# Konceptuel opbygning af et afkastkrav i kontekst af et offentligt-privat samarbejde

## Afkastkravet i en offentlig struktur

### Opbygning af afkast i en offentlig kontekst (%)

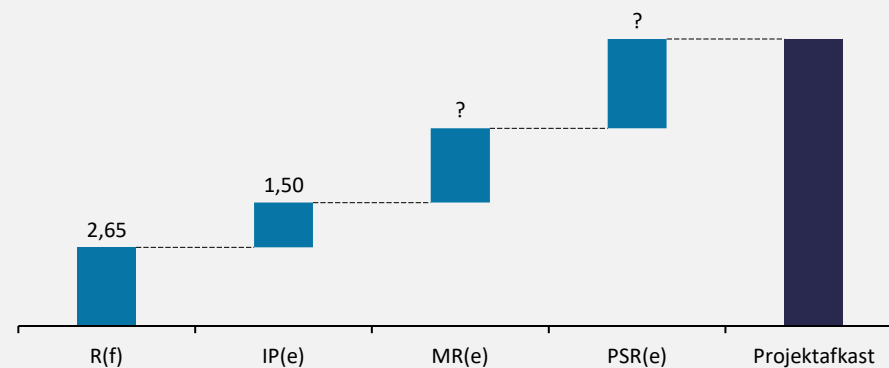
- Tilgang til fastsættelse af et afkast vil tage udgangspunkt i den beskrevne metode på forrige side. Det skyldes at lignende samarbejder, som involverer privat finansiering, læner sig op af denne metode, bl.a. OPP-projekter, hvor ejendomme er det underliggende aktiv,
- Som nævnt på forrige side vil  $PSR_E$  samt modpartsrisikoen på den offentlig part typisk gå mod 0 i en offentlig kontekst, hvorfor afkastet i det store hele alene dækker over den risikofrie rente, en illikviditetspræmie samt modpartsrisikopræmien på totalleverandøren og driftsoperatøren.
- Vores erfaring er, at illikviditetspræmien er i omegnen 1,0%-2,0%.
- På et typisk OPP-projekt er det vores erfaring, at investorer fastsætter modpartsrisikoen i omegnen 0,5%-1,0%.



## Afkastkravet i relation til Frederikssund Kommune

### Opbygning af afkast for Frederikssund Kommune (%)

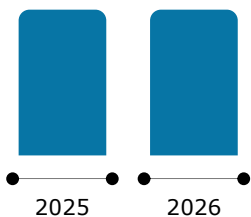
- Det er vigtigt at fremhæve, at afkastkravet kan ændres, såfremt Frederikssund Kommune vælger at indarbejde salg af byggeretter i kontraktindholdet
- Tilgangen til fastsættelse af den risikofrie rente og illikviditetspræmien vil efter vores opfattelse være identisk. Størrelsen på modpartsrisikopræmien samt den projektspecifikke præmie vil dog være anderledes, da det er vores forståelse, at nogle risici med stor sandsynlighed aflejres i Frederikssund Kommune.
- Størrelserne på de forskellige risikoelementer afhænger til dels af om:
  - risikoen justeres via pengestrømmene eller i afkastkravet
  - risikoen kan overføres til den part, som bedst og billigst kan håndtere risikoen



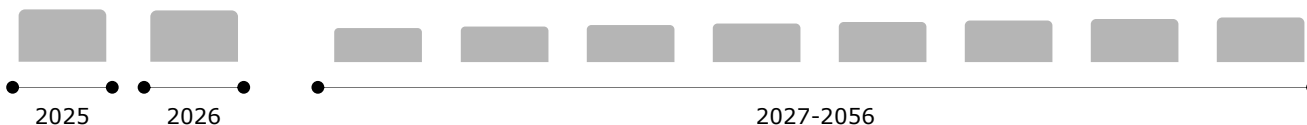
# Illustrativt overblik over scenarie med totalentreprise

## Totalentreprise

### Anlægsomkostninger inkl. risikobuffer



### Styringsomkostninger

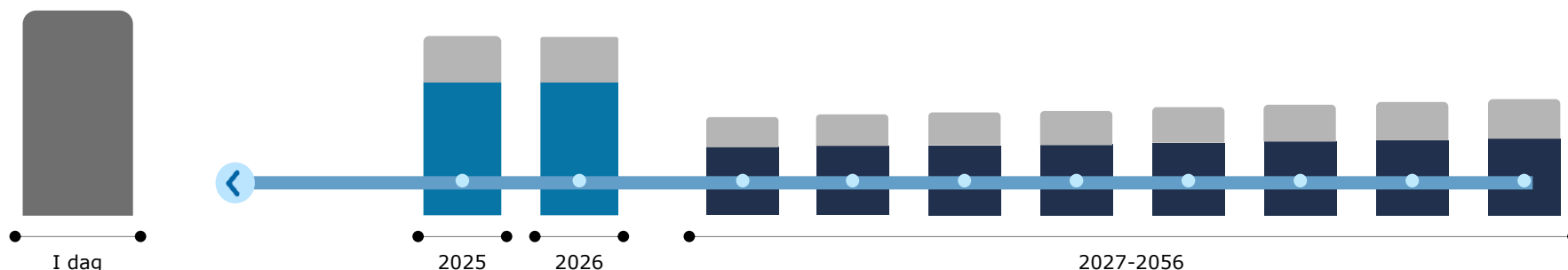


### Drift og vedligehold



### Samlede pengestrømme





Nutidsværdi

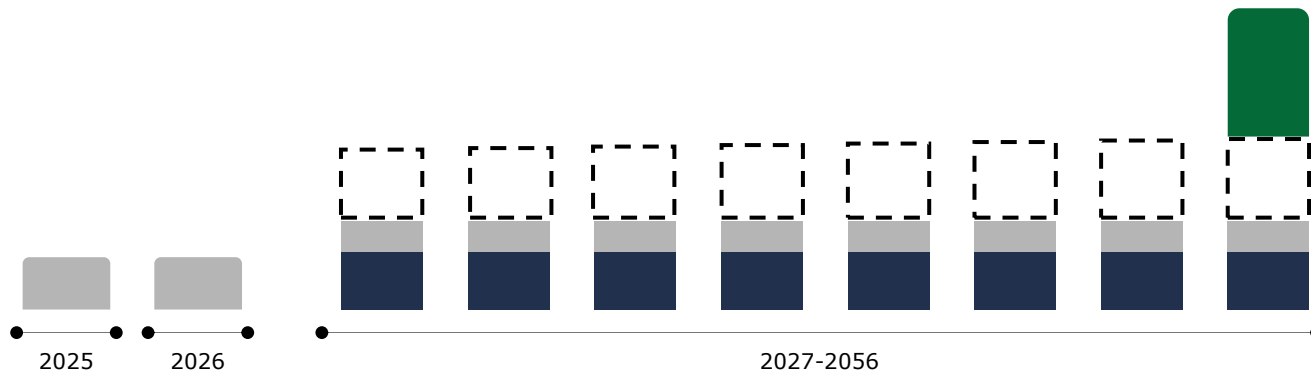


# Illustrativt overblik over scenarie med OPP **inkludativ deponering**




## OPP

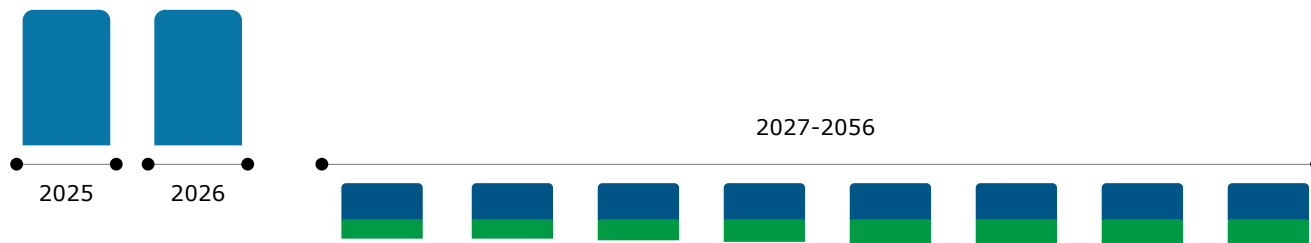
### Pengestrømme

-  Styringsomkostninger
-  Rådighedsbetaling
-  Drift og vedligehold
-  Tilbagekøb



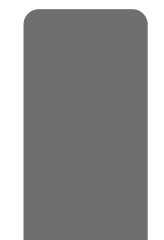
### Deponering

-  Deponering
-  Frigivelse af deponering
-  Forrentning af deponering

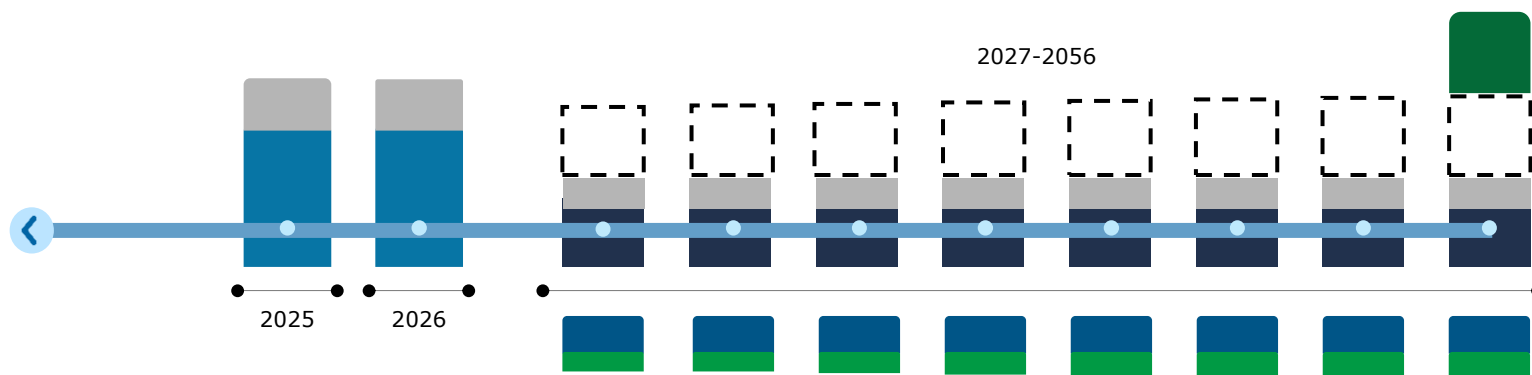


### Samlede pengestrømme

Nutidsværdi







I dag

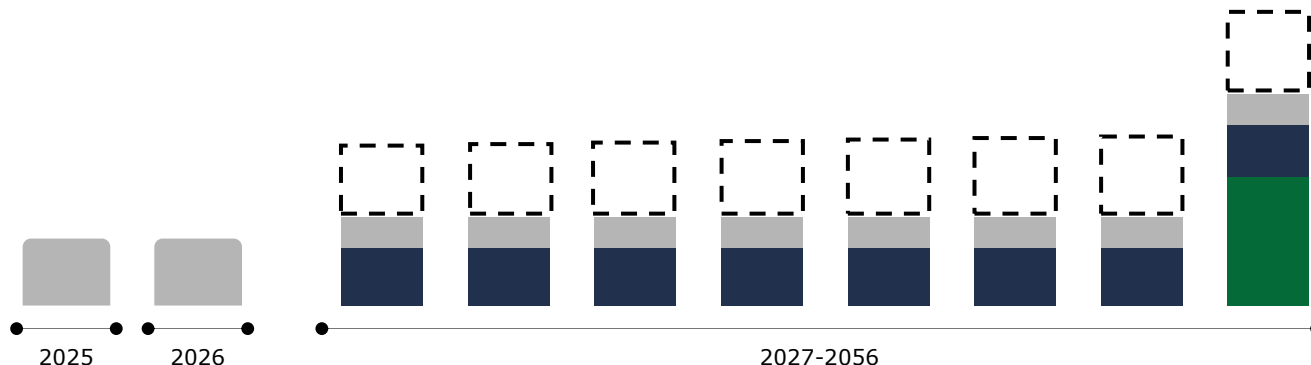


# Illustrativt overblik over scenarie med ejendomsleasing **inklusive deponering**




## Ejendomsleasing

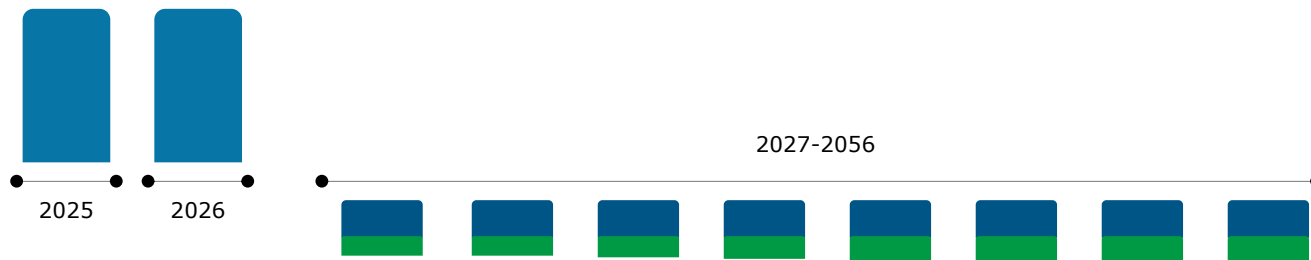
### Pengestrømme

-  Styringsomkostninger
-  Finansieringsomkostninger
-  Drift og vedligehold
-  Tilbagekøb



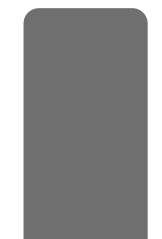
### Deponering

-  Deponering
-  Frigivelse af deponering
-  Forrentning af deponering

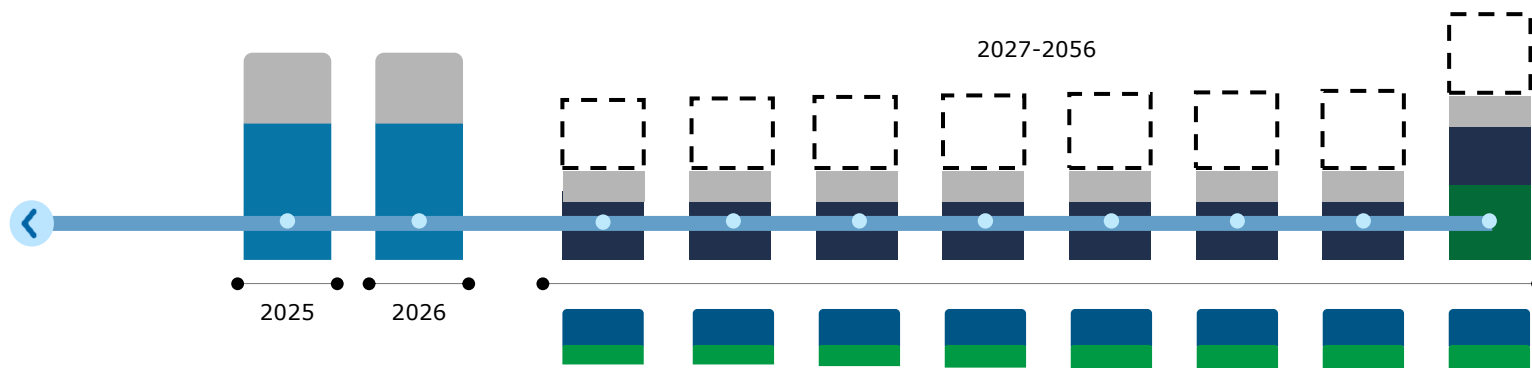


### Samlede pengestrømme

Nutidsværdi

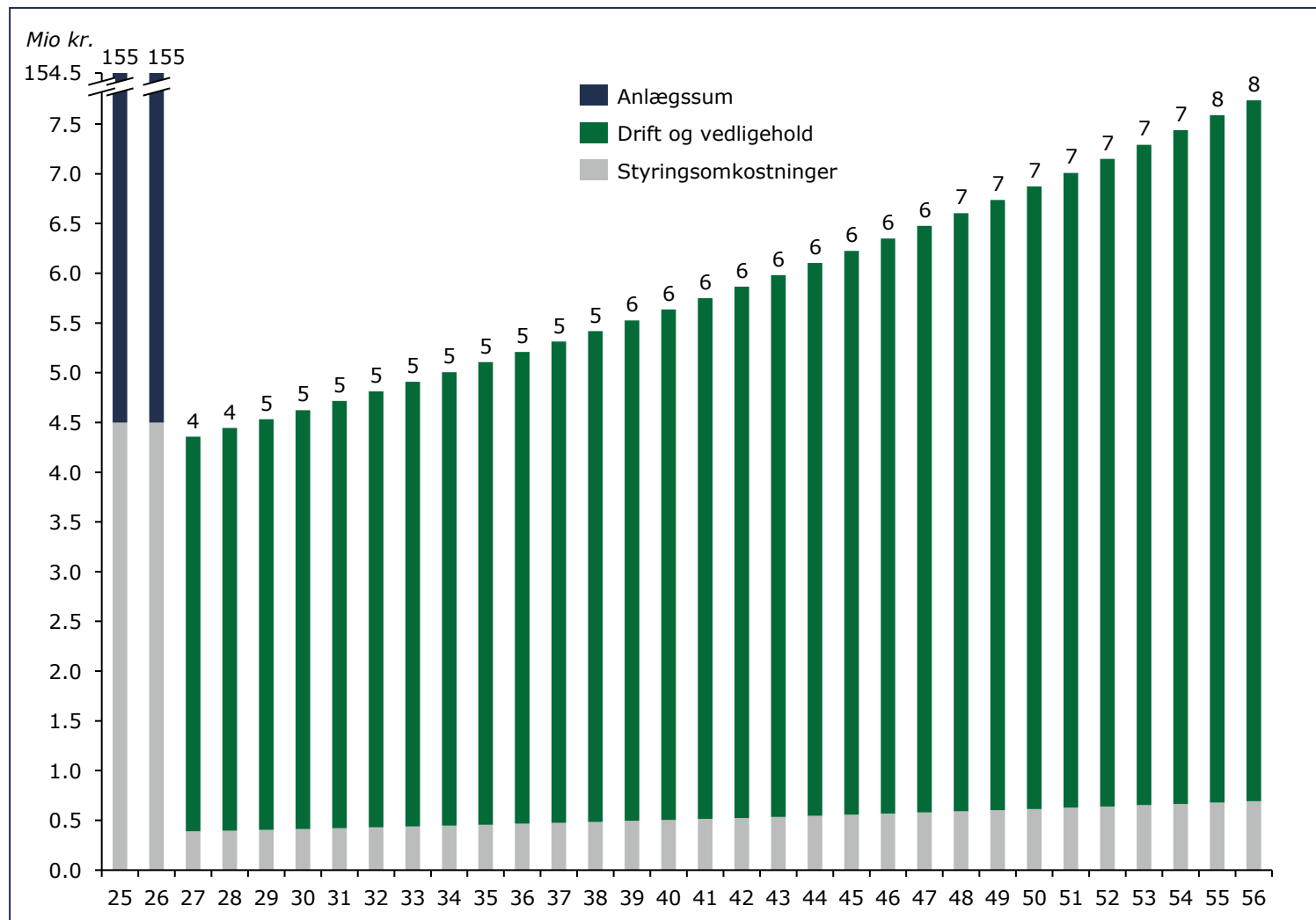


I dag



# Gennemgang af pengestrømme vedrørende totalentreprise

Pengestrømme for perioden 2025 – 2056



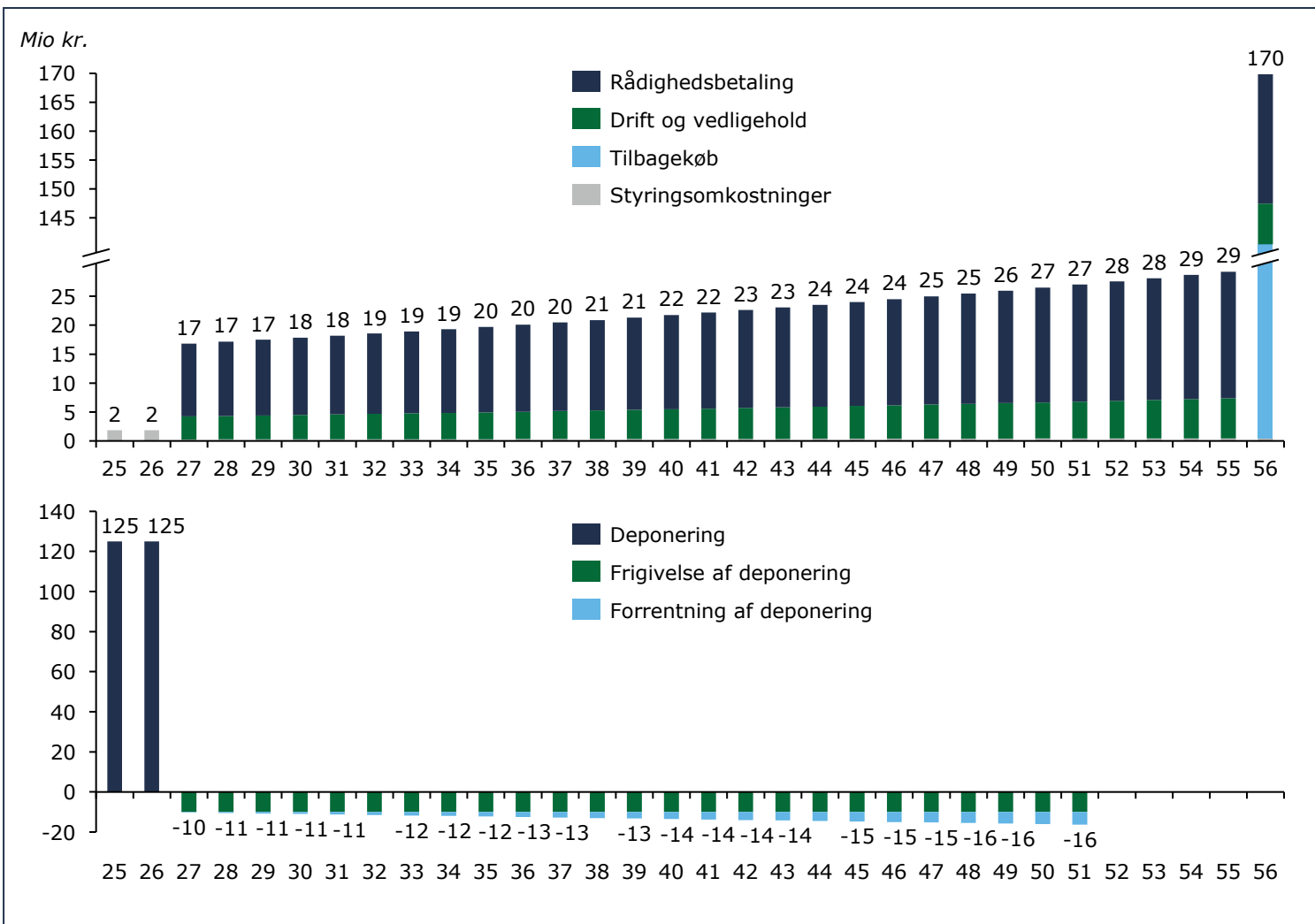
Bemærkninger

- Kommunens samlede pengestrømme ved totalentreprise er 486 mio. kr.
- Nutidsværdi af kommunens pengestrømme ved totalentreprise er 376 mio. kr.
- Beregningerne tager udgangspunkt i den grundlæggende løsning, hvor fokus er på skolebygningen.
- Såfremt integrerede lokaler til udadvendte kulturelle formål også indarbejdes øges anlægssummen, omkostninger til drift og vedligehold samt styringsomkostninger.

# Gennemgang af pengestrømme vedrørende OPP inklusiv deponering

Pengestrømme for perioden 2025 – 2056

Bemærkninger

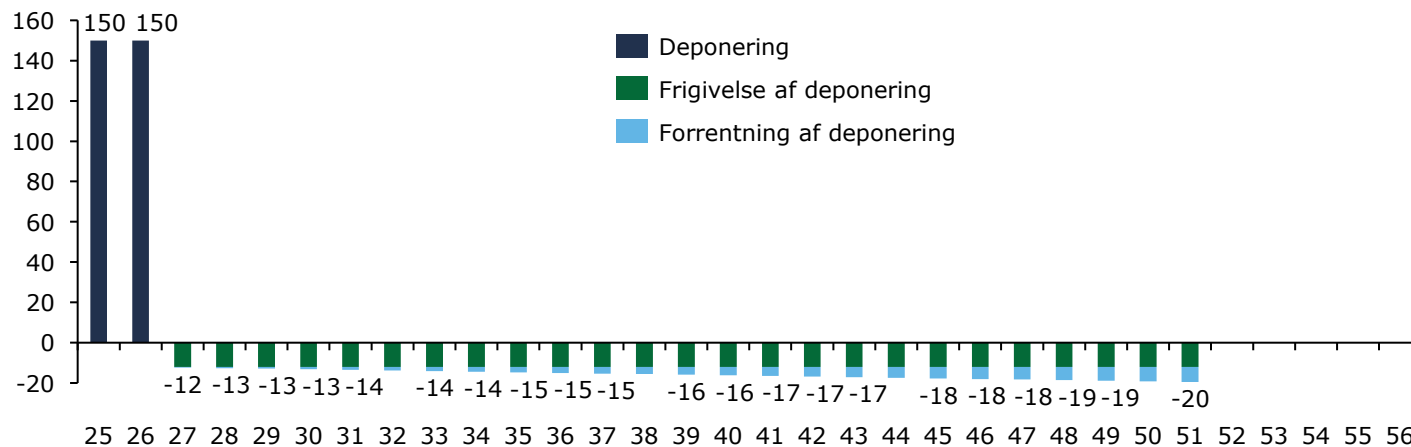
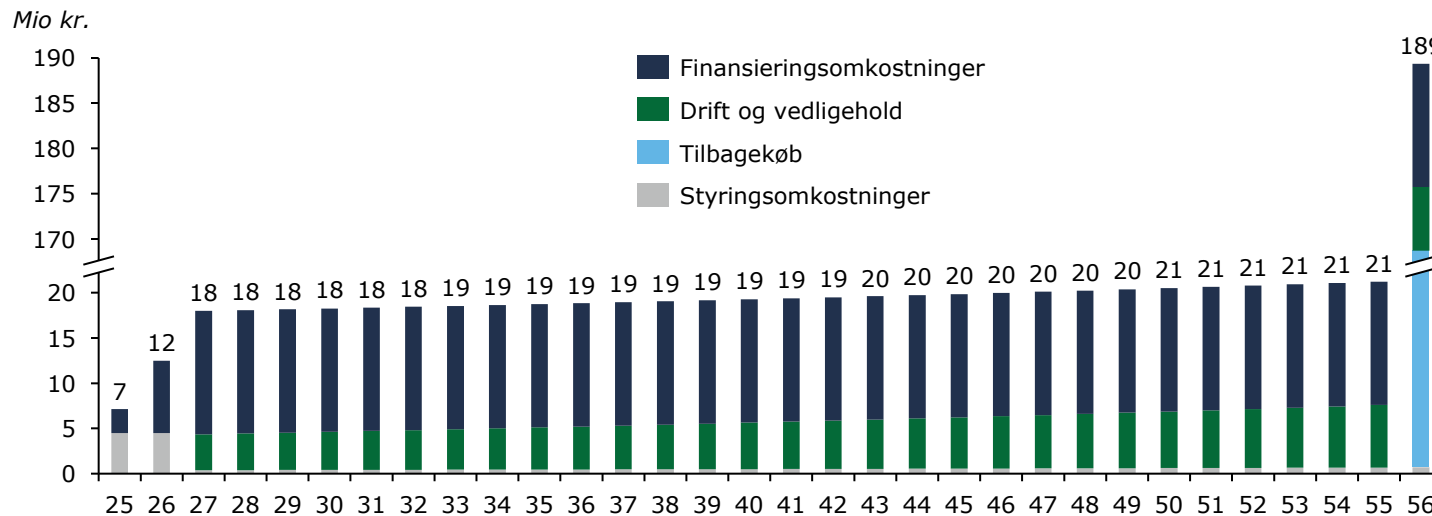


- Kommunens samlede pengestrømme ved OPP inkl. deponering er 744 mio. kr. og nutidsværdien er 404 mio. kr.
- I graferne til venstre fremgår positive pengestrømme set fra kommunens side med negativt fortegn og negative pengestrømme med positivt fortegn
- Beregningerne tager udgangspunkt i scenariet, hvor fokus er på skolebygningen.
- Ved en OPP model er der krav om kommunal deponering. Deponeringen udgør et beløb svarende til de private midler, der investeres i anlægget.
- I anlægsperioden frigives deponering over 25 år i henhold til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
- Frigivet deponering forrentes med en rente på 2,5%
- Nutidsværdi af kommunens pengestrømme ved OPP modellen inkl. Deponering er 404 mio. kr.

# Gennemgang af pengestrømme vedrørende ejendomsleasing inklusiv deponering

Pengestrømme for perioden 2025 – 2056

Bemærkninger



- Kommunens samlede pengestrømme ved ejendomsleasing inkl. deponering er **676** mio. kr.
- Nutidsværdi af kommunens pengestrømme ved ejendomsleasing inkl. deponering er **414** mio. kr.
- Beregningerne tager udgangspunkt i scenarie 1 som omfatter den grundlæggende løsning
- Ved ejendomsleasing er der krav om deponering.
- I anlægsperioden frigives deponering over 25 år. Frigivet deponering forrentes med en rente på 2,5%
- Såfremt integrerede lokaler til udadvendte kulturelle formål også indarbejdes øges anlægssummen, hvilket resulterer i øget lånoptagelse og hermed øgede finansieringsomkostninger
- Såfremt integrerede lokaler til udadvendte kulturelle formål indarbejdes øges omkostninger til drift og vedligehold samt styringsomkostninger.

## Styringsmæssige overvejelser i relation til valg af model

## Overvejelser i forhold til anlægsramme og låneramme

|   | Anlægsramme   | Låneramme   | Kommentar  |
|---|---|---|--|
| <b>Traditionel gennemførelsesform (totalentreprise)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Projektet skal henregnes til kommunens anlægsramme.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Beløbet tages op ad kassen</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Der er ikke mulighed for at opnå fleksibilitet ift. anlægs- og lånerammer.</li> </ul>   |
| <b>Offentlig-privat partnerskab (OPP)</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Projektet skal ikke henregnes til kommunens anlægsramme ved kontraktindgåelse, men påvirker forventeligt rammen ved tilbagekøb.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Der skal som udgangspunkt deponeres for den fulde anlægssum</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mulighed for delvis deponeringsfritagelse, såfremt kommunen inkluderer udadvendte arealer i OPP kontrakten</li> </ul>           |
| <b>Ejendomsleasing</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Projektet skal ikke henregnes til kommunens anlægsramme.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Beløbet finansieres gennem lån via ejendomsleasing.</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ejendomsleasing påvirker kommunens låneramme samt drifts- og serviceramme. Ved evt. tilbagekøb påvirkes anlægsrammen</li> </ul> |

## Overblik over de totaløkonomiske resultater i forskellige scenarier

Risikobuffer tillagt anlægssum på 10%

|   | Total-<br>entreprise | Ejendoms-<br>leasing | OPP          |
|---|----------------------|----------------------|--------------|
| Samlet anlægssum inkl. risikobuffer             | 275 mio. kr.         | 275 mio. kr.         | 250 mio. kr. |
| Samlede udgifter til drift og vedligehold       | 161 mio. kr.         | 161 mio. kr.         | 161 mio. kr. |
| Samlede styringsomkostninger                    | 24 mio. kr.          | 24 mio. kr.          | 14 mio. kr.  |
| Årlig rådighedsbetaling (reale priser)          |                      |                      | 12 mio. kr.  |
| Årlig leasingydelse                             |                      | 12 mio. kr.          |              |
| Samlede nominelle pengestrømme <sup>1</sup>     | 460 mio. kr.         | 634 mio. kr.         | 744 mio. kr. |
| Samlede pengestrømme i 2025-priser <sup>2</sup> | 406 mio. kr.         | 500 mio. kr.         | 563 mio. kr. |
| Nutidsværdi af samlede pengestrømme             | 351 mio. kr.         | 386 mio. kr.         | 404 mio. kr. |

Risikobuffer tillagt anlægssum på 30%

|   | Total-<br>entreprise | Ejendoms-<br>leasing | OPP          |
|---|----------------------|----------------------|--------------|
| Samlet anlægssum inkl. risikobuffer             | 325 mio. kr.         | 325 mio. kr.         | 250 mio. kr. |
| Samlede udgifter til drift og vedligehold       | 161 mio. kr.         | 161 mio. kr.         | 161 mio. kr. |
| Samlede styringsomkostninger                    | 26 mio. kr.          | 26 mio. kr.          | 14 mio. kr.  |
| Årlig rådighedsbetaling (reale priser)          |                      |                      | 12 mio. kr.  |
| Årlig leasingydelse                             |                      | 15 mio. kr.          |              |
| Samlede nominelle pengestrømme <sup>1</sup>     | 512 mio. kr.         | 717 mio. kr.         | 744 mio. kr. |
| Samlede pengestrømme i 2025-priser <sup>2</sup> | 457 mio. kr.         | 568 mio. kr.         | 563 mio. kr. |
| Nutidsværdi af samlede pengestrømme             | 401 mio. kr.         | 442 mio. kr.         | 404 mio. kr. |

Note: Ved totalentreprise og ejendomsleasing er der som udgangspunkt indarbejdet en risikobuffer i sammenligningsgrundlaget med OPP-scenariet. De totaløkonomiske resultater ved OPP-scenariet ændres derfor ikke, såfremt risikobufferen justeres.