

Afgjort den 10. marts 2005

Forelagt for og behandlet af Finansudvalget som fortroligt Akt H (2004-05, 2. samling)

80

Kulturministeriet. København, den 28. februar 2005.

- a. Kulturministeriet anmoder om Finansudvalget tilslutning til at sælge ejendommen Det Danske Filmstudie, Kgs. Lyngby by, Christians Sogn, matr.nr. 22 mf og 22 rc, beliggende Blomstervænget 52, 2800 Lyngby til Angel Studio a/s under stiftelse. Den statsligt ejede ejendom sælges i sammenhæng med virksomheden "Det Danske Filmstudie" til en kontant salgspris på 6.250.000 kr.

Denne indtægt efter fradrag af direkte salgsomkostninger samt omkostninger til juridisk og finansiel bistand i forbindelse med udbud og salg overføres til finanslovens generelle reserver. Fradraget skønnes at udgøre op til 1,1 mio. kr.

Overdragelsen til køber forventes at ske pr. 1. april 2005.

- b. Finansudvalget tiltrådte med Akt 134 21/4 2004 det samlede udbud af ejendommen og virksomheden "Det Danske Filmstudie" i Kgs. Lyngby. Det fremgår af aktstykket, at sagen efter udbuddet vil blive forelagt på ny med henblik på at opnå Finansudvalgets tilslutning til at afhænde ejendommen og virksomheden til den tilbudsgiver, som har afgivet det for staten økonomisk mest fordelagtige tilbud.

Det Danske Filmstudie er en selvejende institution, som i dag har indtægter ved udleje af scener til filmoptagelser, udstyr og postproduktionsfaciliteter (lyd, klip og billedbearbejdning), ved udleje af personale med produktionsteknisk ekspertise samt ved udleje af kontorlokaler mv. til private filmproduktionselskaber.

Driften af filmstudiet har siden 1997 været underskudsgivende. Underskuddet har i henhold til filmloven været dækket af staten via Det Danske Filminstitut. Det gennemsnitlige underskud i perioden 1997-2002 var på ca. 2 mio. kr. årligt ud af den gennemsnitlige omsætning på ca. 13,6 mio. kr. årligt. I 2003 er driftsunderskuddet opgjort til 2,75 mio. kr., og det forventede underskud i 2004 er 2,95 mio. kr. Det løbende og vedvarende underskud er baggrund for Kulturministeriets ønske om at sælge ejendommen og virksomheden Det Danske Filmstudie.

Kulturministeriet ønsker ved overdragelsen af ejendommen og virksomheden Det Danske Filmstudie at fastholde og udvikle grundlaget for fortsat filmproduktion på ejendommen. Gennem den samlede overdragelse kan der etableres et nyt forretningsmæssigt grundlag for virksomheden, hvorved staten ophører med at være økonomisk involveret i virksomhedens ejendomsforpligtelser og drift af enhver art.

Udbuddet

Kulturministeriet har foretaget et samlet udbud af ejendommen og virksomheden Det Danske Filmstudie. Det samlede udbud af ejendommen og virksomheden er foretaget i henhold til de gældende EU-regler og med juridisk og finansiel bistand fra henholdsvis Kammeradvokaten og PricewaterhouseCoopers og har været tilrettelagt i en prækvalifikationsfase, en udbudsphase og en forhandlingsfase. I prækvalifikationsfasen modtog Kulturministeriet fem ansøgninger, der alle blev prækvalificeret. I udbudsfasen modtog Kulturministeriet udelukkende tilbud fra Angel koncernen, der ejes af Poul Erik Lindeborg og Mogens Glad.

Køber

Ved beslutning om at indgå forhandling med Angel koncernen har Kulturministeriet lagt vægt på Angel koncernens intentioner om at tiltrække andre producenter - særligt yngre talenter inden for filmproduktion - og dermed om at skabe et mangfoldigt og kreativt filmproduktionsmiljø. Der er endvidere lagt vægt på, at personkredsen bag Angel koncernen har 15 års erfaring inden for filmproduktion og filmrelateret virksomhed.

I 1988 blev Angel Films grundlagt som et filmistributions- og produktionsselskab. I løbet af 1990'erne blev der etableret selvstændige produktions-, rettigheds-, teknik- og distributions-selskaber, og koncernen blev dannet under navnet Angel Media a/s. Angel koncernen producerer i størrelsesordenen to til tre spillefilm om året og derudover produceres 20-30 timers tv.

Angel koncernens formål med erhvervelsen af Det Danske Filmstudie er at konsolidere koncernens position som film- og tv-producerende selskab. De forskellige selskaber i Angel koncernen er i dag spredt på forskellige lejemål. Angel koncernen ser derfor en fordel i at samle koncernens aktiviteter på en adresse.

Angel koncernen kan ikke selv udnytte hele kapaciteten på Det Danske Filmstudie. Køber ønsker derfor at drive Filmstudiet på forretningsmæssige betingelser. Tanken er blandt andet at investere ydelser fra Filmstudiet i produktioner med henblik på en senere distributionsaftale med den pågældende producent. Derudover planlægger køber, at indgå forpagtningsskiftaler med eksterne udbydere om driften af de enkelte produktionsenheder.

Køber har tænkt sig at rette sine aktiviteter på Det Danske Filmstudie mod de små og mellemstore producenter. Særlig interessant er i den sammenhæng unge talenter og nye selskaber. På den måde ønsker køber at skabe et dynamisk og kreativt filmproduktionsmiljø på Det Danske Filmstudie.

Undervejs i forhandlingsprocessen har personkredsen bag Angel koncernen af forretningsmæssige hensyn besluttet at oprette et særligt selskab Angel Studio a/s, der skal eje ejendommen, mens et endnu ikke navngivet datterselskab skal varetage driften af studiet. Angel Studio a/s vil blive personligt ejet af Poul Erik Lindeborg og Mogens Glad, som også ejer og driver Angel koncernen. Angel Studio a/s etableres med en aktiekapital på 3,3 mio. kr., som indbetales kontant. Herudover optages et banklån på 5 mio. kr. Køber har udarbejdet og fremsendt et budget for Angel Studio a/s og datterselskabet for 2005 og 2006. Budgettet udviser overskud på driften af såvel Angel Studio a/s og datterselskabet. Budgettet er gennemgået af Angel koncernens statsautoriserede revisor og forsynet med en revisorerklæring.

Salgsprisen

Kulturministeriet er efter forhandlingerne med køber nået til enighed om en kontant salgspris for ejendom og virksomhed på 6.250.000 kr. Kulturministeriets juridiske og finansielle rådgivere har tidligt i processen tilkendegivet, at det var forbundet med betydelig usikkerhed at anslå den samlede handelsværdi for ejendommen og virksomheden, og at det ikke var usandsynligt, at den opnåede handelsværdi ville være lavere end ToldSkats offentlige vurdering af den faste ejendom. ToldSkats vurdering af ejendommens handelsværdi var 13,3 mio. kr. i 2003. Kulturministeriets finansielle rådgivere har i forbindelse med udbuddet af ejendommen og virksomheden estimeret, at handelsværdien lå mellem 3 mio. kr. og 10 mio. kr. Salgsprisen ligger dermed inden for Kulturministeriets finansielle rådgiveres estimat.

Det er Kulturministeriets vurdering, at det på baggrund af den kommende ejers forpligtelser til at drive filmproduktion på ejendommen og på baggrund af Det Danske Filmstudies årlige driftsunderskud siden 1997 ikke er muligt at opnå en salgspris, der ligger på niveau med ToldSkats vurdering.

Kulturministeriet finder derfor, at købers tilbud ud fra en samlet betragtning er det for staten økonomisk mest fordelagtige tilbud.

Deklaration

Det fremgår af Akt 134 21/4 2004 om udbuddet af ejendommen og virksomheden ”Det Danske Filmstudie”, at Kulturministeriet vil tinglyse en deklARATION på ejendommen for at forpligte den kommende ejer til at drive filmproduktion på ejendommen. Aktstykket beskriver, at deklARATIONEN skal svare til den anvendelsesbestemmelse, der i dag er indeholdt i den for ejendommen gældende lokalplan. Køber har stillet som betingelse, at deklARATIONEN formuleres således, at der skal drives virksomhed med film- og tv-produktion, og at der som supplement hertil også kan drives anden medierelateret virksomhed. Denne formulering svarer til den aktivitet, som Det Danske Filmstudie indtil i dag har udøvet.

Derfor tinglyses der i forbindelse med salget en deklARATION på ejendommen med en rådgivningsindskrænkelse, der beskriver, at der skal drives virksomhed med film- og tv-produktion, og at der som supplement hertil kan drives anden medierelateret virksomhed på ejendommen. Endvidere beskriver deklARATIONEN, at Kulturministeriet ved misligholdelse af deklARATIONEN som påtaleberettiget kan kræve nedlagt forbud samt har mulighed for at tilbagekøbe ejendommen, hvis overtrædelsen ikke bringes til ophør. Tilbagekøbsprisen svarer til salgsprisen uden pristalsregulering og forrentning.

DeklARATIONEN kan kun bortfalde med Finansudvalgets tilslutning.

Bestyrelsens tilslutning til salget

Bestyrelsen for den selvejende institution ”Det Danske Filmstudie” har tilsluttet sig ønsket om at bevare ejendommen som en lokalitet for filmproduktion og er derfor indforstået med, at virksomhedens personale, aktiver og passiver indgår i et samlet udbud og salg af ejendom og virksomhed.

Bestyrelsen vil efter virksomhedsoverdragelsen træffe beslutning om at opløse den selvejende institution ”Det Danske Filmstudie”. Det Danske Filmstudie vil inden for sit eksisterende budget dække Filmstudiets driftsunderskud frem til overdragelsestidspunktet. Ifølge Det Danske Filmstudies vedtægter vil en eventuel formue ved opløsningen af den selvejende institution tilfalde staten ved Det Danske Filmstudie.

Overdragelsen

Overdragelsen vil være omfattet af lov om lønmodtageres retsstilling ved virksomheds-overdragelse (Virksomhedsoverdragelsesloven). Det betyder, at alle berørte ansatte vil blive overført til køber på uændrede ansættelsesvilkår, herunder gældende overenskomster. Køber forventer, at de enkelte produktionsenheder kan bortforpagtes på en sådan måde, at de relevante medarbejdere overgår til ansættelse hos forpagterne. De øvrige selvstændige administrative funktioner i den nuværende virksomhed på Det Danske Filmstudie forventes afviklet.

Dispositionen kan specificeres således på under- og standardkonti:

§ 21.11.01. Departementet (<i>driftsbev.</i>)	
10. Departementet	
Udgift	
14 .Køb af varer og tjenesteydelser	1,1 mio. kr.
§ 21.11.71. Tværgående anlægsprogram (<i>anlægsbev.</i>)	
25. Anlægsreserve	
Indtægt	
42. Afhændelse af anlæg mv.	6,3 mio. kr.

Kulturministeriet skal anmode om, at aktstykket behandles som fortroligt af hensyn til købers forretning. Fortroligheden kan ophæves, når Finansudvalget har tiltrådt aktstykket.

- c. Tilslutningen til aktstykket søges nu, da køber ønsker at overtage ejendommen og virksomheden pr. 1. april 2005.

- d. ToldSkat har i 2003 vurderet ejendommens handelsværdi til 13,3 mio. kr. Styrelsens vurdering er foretaget på grundlag af kontantværdien i handel og vandel og på normale salgsvilkår, idet der i vurderingen er taget hensyn til det offentligretlige bånd, der pålagt ejendommen i lokalplanen.

ToldSkat har i forhold til den anførte salgspris tilkendegivet, at da overdragelsen sker som en virksomhedsoverdragelse, hvori den faste ejendom alene indgår som et delelement, ligger det uden for ToldSkats ressortområde at udtale sig om handelsprisen for den samlede virksomhed. Det er fortsat styrelsens opfattelse, at den påtænkte deklaration vil kunne reducere handelsværdien. ToldSkat har endvidere tilkendegivet, at der ikke skønnes at være sket nogen nævneværdig prisstigning for ejendommen siden den omtalte vurdering af ejendommens handelsværdi til 13,3 mio. kr.

Tilrettelæggelsen af salget er sket inden for rammerne af de gældende EU-regler om statsstøtte. Derudover er Finansministeriets cirkulære om salg af statens faste ejendom fulgt med de fornødne tilpasninger.

- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til at sælge den ovennævnte statsligt ejede ejendom Det Danske Filmstudie til Angel Studio a/s under stiftelse i sammenhæng med virksomheden ”Det Danske Filmstudie” til en kontant salgspris på 6.250.000 kr.

Statens provenu vil således udgøre 6.250.000 kr. med fradrag af direkte salgskomkostninger samt omkostninger til juridisk og finansiel bistand i forbindelse med udbud og salg på op til 1,1 mio. kr., således at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2005 opføres følgende:

	Udgift	Indtægt
	— Mio. kr. —	
§ 21.11.01 Departementet.....	1,1	
§ 21.11.71 Tværgående anlægsprogram.....		6,3

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

BRIAN MIKKELSEN

/ Katrine Tarp

Til Finansudvalget.