

KATTEGATCENTRETS DRIFTSFOND
Att. Karsten Bjerrum Nielsen
Færgevej 4
8500 Grenaa16. oktober 2024
Vores ref. lat/hnh**Kommende reovering af hajtanken**

Vi er blevet kontaktet af direktør Karsten Bjerrum Nielsen i forbindelse med rådgivning omkring størrelsen af fondenes mulige egenfinansiering af og de regnskabs- og moms-mæssige forhold i forbindelse med kommende reovering af hajtanken.

| | |
|--|---------------|
| | tkr. |
| Samlet investering | 30.000 |
| Der er følgende frie reserver pr. 31. december 2023: | |
| Kattegatcentrets Driftsfond..... | 10.551 |
| Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus..... | 9.508 |
| | 20.059 |

Det er overfor os oplyst, at fondene ikke forventer at skulle optage lån til den kommende reovering af hajtanken.

Hvor skal udgiften placeres

Skal reoveringen af hajtanken gennemføres i Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus eller i Kattegatcentrets Driftsfond ?

Jf. § 5 i lejekontrakten indgået mellem Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus og Kattegatcentrets Driftsfond af 12. december 2008 har Kattegatcentrets Driftsfond vedligeholdelsespligten både indvendigt og udvendigt.

Som udgangspunkt skal reoveringen af hajtanken derfor varetages af Kattegatcentrets Driftsfond.

§ 5 i lejeaftalen af 12. december 2008 ligger dog op til, at der kan indgås aftale om, at Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus varetager reoveringen.

Fondene kan på baggrund heraf frit vælge hvilken fond, der skal varetage reoveringen af hajtanken.

Alternativt kan fondene aftale, at det kun er forbedringsdelen og de nye aktiviteter, der placeres i Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus.

Vedligeholdelse contra forbedringer

Fondene skal være opmærksom på, at der er forskel på den regnskabsmæssige behandling af udgifter til vedligeholdelse og forbedringer.

Vedligeholdelse skal udgiftsføres, hvorimod forbedringer aktiveres og afskrives over brugstiden.

Vi skal derfor anbefale, at der foretages en vurdering af, hvor stort et beløb af den samlede investering, der udgør vedligeholdelse og hvor stor en del der udgør forbedringer.

Moms

Gennemføres investeringen i Kattegatcentrets Driftsfond vil der udelukkende være delvis momsfradragsret for både vedligeholdelses- og forbedringsomkostningerne.

Den delvise momsfradragsprocent, i Kattegatcentrets Driftsfond, udgjorde i 2023 36%.

Gennemføres investeringen i Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus vil det være muligt at opnå adgang til fuldt momsfradrag for investeringen. Forholdet kræver at der sker tilmelding til den eksisterende aftale med Skattestyrelsen omkring beregning af den momspligtige husleje i Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus.

Det er vores vurdering, at Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus skal overtage vedligeholdelsespligten på hajtanken for at kunne opnå adgang til fuldt momsfradrag på vedligeholdelsesdelen.

Det er vores vurdering, at vedligeholdelsespligten skal overtages en rum tid før igangsætning af projektet. En rum tid før vil efter vores opfattelse minimum være ved et kvartals start forud for igangsætningen af vedligeholdelsen.

Vi skal anbefale, at overtagelsen af vedligeholdelsespligten sker i et særskilt tillæg til lejeaftalen.

Den almindelige momsreguleringsforpligtelsesperiode på 5 år for vedligeholdelse vil gælde i denne sag. Da der er tale om en eksisterende bygning vil der ikke senere skulle beregnes udtagningmoms.

Huslejeafståelse

Uanset, hvor renoveringen af hajtanken gennemføres, påvirkes den samlede husleje mellem fondene, som udgangspunkt, ikke.

Huslejen mellem Kattegatcentrets Driftsfond og Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus (de samlede bygninger ekskl. det nye pingvinanlæg) beregnes på baggrund af Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus' ydelser på langfristede lån.

Da der ikke forventes etableret yderligere lån er det alene fordelingen af huslejen på momspligtig og momsfri del der vil påvirkes af investeringen.

Overtager Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus vedligeholdelsespligten af bør der tages hensyn hertil i den eksisterende husleje.

Tilskud

Direktør Karsten Bjerrum Nielsen har, overfor os oplyst, at Norddjurs Kommune har reserveret 8 mio. kr. til renoveringsprojektet og at tilskuddet udelukkende dækker vedligeholdelsesdelen af projektet.

Da tilskuddet fra Norddjurs Kommune dækker vedligeholdelsesdelen af projektet, er det vigtigt, at selve udgiften og tilskuddet er i samme fond. Omkostningen til vedligeholdelsen skal udgiftsføres løbende og tilskuddet skal indtægtsføres under "Andre driftsindtægter" på bevilningstidspunktet (retserhvervelsestidspunktet).

Alt efter hvor projektet gennemføres, skal det sikres, at tilskuddene er stilet til den rette fondsmottager.

Da beløbet på de 8 mio. kr., efter vores vurdering, ikke kan betragtes som et endeligt tilsagn om tilskud vil de 8 mio. kr. skulle indregnes i fondens årsrapport løbende hen over bevillingsperioden, der kan være sammenfaldende med udbetalingsperioden.

Uddeling til Ejendomsfonden Kattegatcentret Havets Hus

Gennemføres renoveringen af hajtanken i Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus er det vores vurdering, at Kattegatcentrets Driftsfond kan lave en uddeling til Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus.

Vi gør opmærksom på, at uddelingen vil kræve godkendelse fra Norddjurs Kommune.

Som anført ovenfor har Kattegatcentrets Driftsfond, jf. årsrapporten for 2023, 10.551 tkr. i overført overskud som kan uddeles. Umiddelbart vil det ikke være forsvarligt at uddele alle 10.551 tkr. da fonden således ikke vil være rustet til fremtiden.

Det er vores vurdering, at en uddeling på 5.000 tkr. ikke vil være uforsvarlig.

Vurderingen afhænger dog af følgende forhold:

- Der forventes et positivt driftsresultat for 2024.
- Endeligt tilsagn fra Norddjurs Kommune om tilskud på 8 mio. kr. (såfremt vedligeholdelsesdelen bibeholdes i Kattegatcentrets Driftsfond).

Anbefaling

Det vores anbefaling, at vedligeholdelsesdelen adskilles fra den resterende del af projektet og gennemførelsen heraf sker i Kattegatcentrets Driftsfond.

Vi skal anbefale, at Kattegatcentrets Driftsfond udarbejder et detaljeret budget med fordeling på vedligeholdelse, renovering og nye aktiviteter samt med den forventede finansiering af projektet. Budgettet bør indeholde den ej godtgørelsesberettigede andel af momsen på vedligeholdelsesomkostningerne. Det skal i den anledning undersøges om Norddjurs Kommune dækker fondens omkostninger til moms, der ikke kan godtgøres.

Det er vores vurdering, at der maksimalt budgetteres med en uddeling fra Kattegatcentrets Driftsfond til Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus på 5.000 tkr.

Opnår Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus ikke fuld finansiering af projektet ser vi ikke nogen udfordringer i optagelse af lån i Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus. Fondene skal dog være opmærksom på, at den samlede husleje vil stige med ydelsen på det nye lån.

Nedenstående oversigt er eksempel på fordelingen mellem de to fonde:

| | tkr. |
|--|---------------|
| Samlet investering (ekskl. moms) | 30.000 |
| Kattegatcentrets Driftsfond | |
| Vedligeholdelse ekskl. moms | 8.000 |
| Vedligeholdelse, ej godtgørelsesberettiget andel af moms (64%)..... | 1.280 |
| | 9.280 |
| Forventet tilskud Norddjurs Kommune | 8.000 |
| Egenfinansiering | 1.280 |
| | 1.280 |
| Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus | |
| Forbedring og nye aktiviteter hajtank ekskl. moms | 22.000 |
| Uddeling fra Kattegatcentrets Driftsfond | 5.000 |
| Forventede eksterne tilskud | 15.000 |
| Egenfinansiering (evt. hjemtagelse af lån) | 2.000 |
| | 22.000 |
| Samlet finansiering af projektet kan skitseres således - Begge fonde jf. ovenstående | tkr. |
| Samlet investering (incl. ej fradragsberettiget moms)..... | 31.200 |
| Forventet tilskud Norddjurs Kommune | 8.000 |
| Forventede eksterne tilskud | 15.000 |
| | 22.000 |
| Egenfinansiering | 8.280 |

Da det er personalet hos Kattegatcentrets Driftsfond, der har ekspertisen med hajtanken og udviklingen heraf er det vores vurdering, at Kattegatcentrets Driftsfond godt kan stå for forbedringsdelen mod denne viderefaktureres med et tillæg på 1% i administrationsvederlag.

Giver ovenstående anledning til bemærkninger er du velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Lasse Toft
Statsautoriseret revisor

Henrik Hansen
Manager HD (R)