



## Notat

Vedrørende:

### **SAMLET EVALUERING AF TILBUD OM DELTAGELSE I AREALUDVIKLINGSSELSKAB FOR FLODBYEN RANDERS - ETAPE 1 OG 2**

Dato: 29-12-2021

---

Randers Kommune har udbudt deltagelsen i et arealudviklingselskab for Flodbyens etape 1 og 2. Udbuddet er gennemført i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i udbudsmaterialet, der er udarbejdet i henhold til byrådets beslutning af 26. april 2021.

Randers Kommune har inden for den fastsatte tidsfrist modtaget et konditionsmæssigt tilbud fra AP Ejendomme.

Tilbuddet er blevet evalueret af et bedømmelsesudvalg bestående af kommunaldirektør Jesper Kaas Schmidt, økonomidirektør Lars Sønderby, direktør for udvikling, miljø og teknik Jens Lyngborg Heslop, programledere i programsekretariatet for Flodbyen Jimmi Joensen og Malene Lauge Nielsen, planchef Lone Mossin samt chefkonsulent i Planafdelingen Marit Christiansen.

Bedømmelsesudvalget har modtaget sagkyndig bistand fra Torben Brøgger og Jesper Lauge Johannesen, advokatfirmaet Bech-Bruun samt Carsten Gørtz Petersen og Rasmus Graverholt, mæglerfirmaet Colliers.

#### **Egnethedsvurdering**

Bedømmelsesudvalget vurderer, at tilbudsgiver har dokumenteret en tilstrækkelig finansiell styrke til at kunne indskyde tilstrækkelig kapital i arealudviklingselskabet, der som minimum modsvarer værdien af arealerne, svarende til 20 mio. kr. Derudover opfylder tilbudsgiver udbudsmaterialets forpligtelse til at stille en lånefacilitet til rådighed på markedsvilkår for arealudviklingselskabet på op til 15 mio. kr.

For yderligere uddykning af egnethedsvurderingen henvises til vedlagte bilag 1 udarbejdet af advokatfirmaet Bech-Bruun.

#### **Tilbudsvurdering**

Bedømmelsesudvalget vurderer, at det modtagne tilbud indeholder kvalitet i de tilbudte kompetencer og bemanning, og at tilbudsgivers besvarelse af de nedenfor oplyste strategiske udviklingstemaer er overbevisende.

Ved vurderingen af tilbuddene har bedømmelsesudvalget i en ikke-prioriteret rækkefølge lagt vægt på:

1. I hvor høj grad tilbudsgivers besvarelse af de strategiske udviklingstemaer dokumenterer, at tilbudsgiver har forstået Udviklingsplanen for Flodbyen Randers og dertilhørende Kvalitetskrav samt opgaven med udvikling af arealerne i samarbejde med Randers Kommune.
2. Kvaliteten af tilbudsgivers forslag til bemanning af opgaven, herunder kvaliteten og relevansen af nøglemedarbejderne.
3. I hvor høj grad den tilbudte tilrettelæggelse og bemanning af opgaven vurderes at kunne sikre gennemførelsen af projektet, herunder om tilbudsgiver råder over de fornødne kompetencer og erfaringer til at kunne sikre hensigtsmæssig udvikling, byggemodning og anlægsprojektering af arealerne og til at kunne varetage kommunikationen og interessentinddragelsen omkring projektet.
4. Tilbudsgivers samlede økonomiske tilbud, herunder værdiansættelsen af 51% af arealudviklingsselskabet.

Punkt 2 og 3 evalueres samlet nedenfor.

I forhold til punkt 4 henvises til bilag 2 udarbejdet af mæglerfirmaet Colliers.

## **Ad 1. Vurdering af besvarelse af strategiske udviklingstemaer**

Tilbudsgiver har som en del af sit tilbud redegjort for, hvordan tilbudsgiver vil imødekomme og håndtere de nedenstående udviklingstemaer, der skal medvirke til, at visionerne i udviklingsplanen kan realiseres. Bedømmelsesudvalget har i vurderingen lagt vægt på, at tilbudsgiverne i besvarelsen dokumenterer en forståelse for stedet, de eksisterende forhold og forudsætninger, samt en realitetssans og evne for at realisere visionerne i Projektet, herunder illustrerer evner og metoder til tolkning af stedet, beslutningstagerne og meningsdannerne i byen og kommunen. De samlede spørgsmål og besvarelser af de strategiske udviklingstemaer fremgår af tilbuddet fra AP Ejendomme, mens konklusionerne er sammenfattet nedenfor.

### **A. Randers og Flodbyen i fremtiden**

*Spørgsmål fra udbudsbetingelser:*

Hvordan vil tilbudsgiver opfylde Randers Kommunes vision med Flodbyen i forhold til den overordnede fortælling om Randers og oplevelsen af Randers som by fremover?

*Tilbudsgivers besvarelse:*

- Fokus på naturarv og kulturarv – herunder den historiske relation til Gudenåen og udvikling med respekt for byens historie og identitet.
- Fokus på tilgængeligheden til vandet i hele projektområdet og klimabåndet som en integreret del af byudviklingen.
- Nærheden til naturen skaber merværdi i alle delområder.
- Flodbyen skal være for alle, uanset hvor man bor.
- Udvikling "indefra og ud" for at sikre forbindelsen til den eksisterende midtby.

### **B. En bæredygtig ny bydel**

*Spørgsmål fra udbudsbetingelser:*

Hvordan vil tilbudsgiver kunne bidrage til at sikre nye bæredygtige bydele med fokus på holdbar kvalitet i bygninger, cirkulær økonomi, DGNB-certificering eller lignende på bydels- og bygningsniveau mv.?

*Tilbudsgivers besvarelse:*

- Bæredygtighed i højsædet – og stor erfaring med at operationalisere ambitionerne.
- Samlet fokus på bæredygtighed ift. byen, bydelene og de enkelte bygninger.
- Cirkulær tankegang, genanvendelse af materialer, udvikling af nye grønne byggematerialer.
- Svanemærkning af alle AP Ejendomme byggerier og gennemgående DGNB-certificering på bydelsniveau (DGNB guld eller platin).
- Ambition om en CO2-neutral bydel i Flodbyens etape 1.
- Eksperimenter med materialer og løsninger i hvert delområde, så de gode erfaringer kan bredes ud til resten af Flodbyen.
- Partnerskaber og aftaler med lokale materialeleverandører og Verdo for at hæve barren for bæredygtig forsyning (også bredere end Flodbyen).

### **C. Attraktive byrum og forbindelser**

*Spørgsmål fra udbudsbetingelser:*

Hvordan kan tilbudsgiver bidrage til at sikre opfyldelse af Randers Kommunes krav til kvalitet i byrum og forbindelser, herunder hvilke, der er særligt vigtige for at sikre, at Flodbyen integreres i de eksisterende bydele i Randers?

*Tilbudsgivers besvarelse:*

- Styrke sammenhængen mellem Flodbyen, vandet og den eksisterende midtby (byforbindelsen og byrum i Dytmærskén).
- Tæt dialog med kommunen og Realdania om projektet Flodlejet, så det bliver en integreret del af Flodbyen.
- Brotoften som naturkorridor langs Klimabåndet med stiforbindelsen mellem midtbyen og engene.
- Bolværksgrunden som et centralt knudepunkt i Flodbyen.
- Udvikling af Randers fra industriby til naturby, forstærke de nuværende kendetegn.

### **D. Flodbyen som hjemstavn**

*Spørgsmål fra udbudsbetingelser:*

Hvordan vil tilbudsgiver kunne bidrage til at sikre robusthed i forhold til holdbar og tidløs kvalitet i byggeriet og en mangfoldig beboersammensætning, hvor Flodbyen forbliver en hjemstavn over flere årtier?

*Tilbudsgivers besvarelse:*

- Fokus på at skabe en fælles identitet inden for de forskellige delområder.
- Ønske om en blandet by med mangfoldighed i beboersammensætningen.
- Fleksibilitet i forhold til udviklingen i delområderne, så boligerne og planerne kan tilpasses til fremtidens behov og efterspørgsel.
- Samarbejde med lokale aktører for at forstå byens karakteristika og behov og ønsker til boliger og bydele.

### **E. Inddragelse og bevågenhed**

*Spørgsmål fra udbudsbetingelser:*

Hvordan vil tilbudsgiver sikre inddragelse af borgere, interessenter og relevante aktører i udviklingen og understøtte en stærk lokal forankring, herunder igangsætning af midlertidige aktiviteter og funktioner?

*Tilbudsgivers besvarelse:*

- Flodbyen skal udvikles i et partnerskab med byen – bygge ovenpå de seneste års borgerinddragelse.
- Fokus på løbende kommunikation om projektets udvikling.
- Ønsker et fysisk mødested for samarbejdet med kommunen og den løbende borgerinddragelse (som "Bylageret" i Aarhus eller "Riberdyb" i Kolding).
- Forslag om at etablere en lokal følgegruppe, som skal være sparringspartner for udviklingen. Med tilknyttet facilitator, som har erfaring fra lignende projekter.
- Etablere midlertidige funktioner undervejs i udviklingen, hvor det giver mening.

## **F. Essentielle relationer og rollefordelinger**

*Spørgsmål fra udbudsbetingelser:*

Hvordan vil tilbudsgiver sikre gode samarbejdsrelationer med forskellige fagligheder, der inddrages i fælles løsninger på et tidligt stadie?

*Tilbudsgivers besvarelse:*

- Langsigtet investor med samme tidshorisont som kommunen – ikke en almindelig udvikler men en medejer af projektet.
- Ønsker at være en blivende partner i udviklingen af Randers.
- Fælles organisation og fælles ansvar for at få samarbejdet til at fungere.
- Fokus på det løbende samarbejde i projektledelsen og med myndighed (den gode lokalplanproces).
- Bevidst om potentielle interessekonflikter i projektet, fokus på håndtering af disse.

## **Bedømmelsesudvalgets vurdering af pkt. A-F:**

Tilbudsgiver har leveret en overbevisende og stærk besvarelse af de strategiske udviklingstemaer, hvor det tydeligt fremgår, at man har læst og forstået udviklingsplanen og kvalitetskravene for Flodbyen. I besvarelsen er en meget fin forståelse for Randers og den lokale kontekst, og betydningen af de unikke forhold omkring åens og fjordens tilstedeværelse i byen er overbevisende analyseret og konkretiseret.

Tilbudsgivers besvarelse rammer hensigter og forudsætninger i spørgsmålene i udbudsbetingelserne og leverer bud på løsninger til realisering af etape 1 og 2 i Flodbyen på mange forskellige niveauer. Blandt byudviklingens mange fokusområder fremgår det tydeligt, at tilbudsgiver ønsker at bidrage til realiseringen af Flodbyen med særligt fokus på bæredygtig byudvikling, klimatilpasning og adgang til naturen og vandet.

Tilbudsgiver har sammensat et rådgiverhold (bestående af Niras, Sleth og Grandville), som i forhold til udmøntning af de strategiske udviklingstemaer er kompetent med en robust faglig bredde, stor erfaring og solide kompetencer både i bymæssig skala og i stor strategisk skala samt med et særligt fokus på markedsindsigt og afsætningsmuligheder. Rådgiverholdet står stærkt i forhold til at sikre en realisering af den samlede fysiske og økonomiske plan i udviklingsplanen, hvilket sikrer et stabilt fundament under det fremtidige samarbejde med Randers Kommune.

Tilbudsgiver sætter på overbevisende måde fokus på vigtigheden af at indgå de rigtige strategiske alliancer og at geare organisationen i henholdsvis arealudviklingsselskabet og kommunen til planlægningen, byggemodningen og realiseringen af det komplekse projekt. Det gode samarbejde i hverdagen og i forbindelse med udarbejdelse af planforslag er efterfølgende drøftet og uddybende beskrevet i bilag til forretningsplanen.

## **Ad 2. og 3. Vurdering af tilbudt bemanning og relevante kompetencer**

Bedømmelsesudvalget har i vurderingen lagt vægt på, at udviklingen af Flodbyens etape 1 og 2 skal ske via et arealudviklingsselskab, hvor der er et tæt og loyalt samarbejde mellem Randers Kommune og den vindende tilbudsgiver med henblik på at kunne indfri visionerne i udviklingsplanen og kvalitetskravene for Flodbyen.

Arealudviklingsselskabets ledelse vil bestå af en bestyrelse og en direktion. Bestyrelsen består af 4 medlemmer. Randers Kommune har udpeget kommunaldirektør Jesper Kaas Schmidt og økonomidirektør Lars Sønderby til bestyrelsen. Tilbudsgiver har ligeledes tilbudt 2 bestyrelsesmedlemmer, henholdsvis Peter Olsson og Jesper Plauborg, AP Ejendomme. Bestyrelsesformanden er Peter Olsson.

Arealudviklingsselskabet ledes af en direktør, der udpeges af bestyrelsen efter anvisning fra tilbudsgiver. Tilbudsgiver har anvist Jesper Plauborg som direktør og ansvarlig for den daglige drift i arealudviklingsselskabet. Bestyrelsesmedlemmerne og direktøren optjener ikke vederlag fra Arealudviklingsselskabet for deres hverv.

Der nedsættes en projektudviklingsgruppe, som forestår den daglige drift sammen med direktøren. Projektudviklingsgruppen vil bestå af programledere Jimmi Joensen og Malene Lauge Nielsen fra Randers Kommune samt tilbudsgivers rådgivere Martin Lange (Niras), Søren Leth (Sleth) og Peter Frost-Møller (Grandville).

Randers Kommune nedsætter endvidere en kommunal koordinationsgruppe, der skal sikre smidig myndighedsbehandling under hensyntagen til kommunens øvrige opgaver. Koordinationsgruppen ledes af direktør for udvikling, miljø og teknik Jens Heslop.

### **Bedømmelsesudvalgets vurdering:**

Bedømmelsesudvalget vurderer, at de vedlagte CV'er og referencer på tilbudsgiver og rådgivere dokumenterer, at tilbudsgiver råder over de fornødne kompetencer og erfaringer til at kunne sikre det projekteringsmæssige grundlag og den dertil hørende proces for udviklingen, byggemodningen og anlægsprojekteringen af Flodbyens første etaper.

Rådgiveres kompetencer og referencer udviser en stor robusthed, særligt inden for projektledelse, arkitektur, tekniske løsninger, landskab og natur, bæredygtighed, byrum og bylivsaktiviteter, klimatilpasning, kulturarv, formidling, borger- og interessentinddragelse samt dispositions- og projektforslag, hovedprojektering og fagtilsyn. Udvalget vurderer også, at der kan blive behov for at supplere med relevante faglige kompetencer inden for myndighedstilladelser, herunder erfaring med kompleks lokalplanudarbejdelse og dialog med kommunale og statslige myndigheder.

Det er bedømmelsesudvalgets vurdering, at de tilbudte rådgivere i projektudviklingsgruppen er velvalgte, yderst kompetente og bidrager med stærk faglig bredde og store kompetencer til realiseringen af Flodbyen. Dertil er der på overbevisende vis udpeget nøglemedarbejdere fra de tre rådgivende selskaber som back-up for de primære samarbejdspartnere. Den tværfaglige sammensætning i rådgiverteamet er robust, løsningsorienteret og innovativ med stor erfaringer fra lignende strategiske byudviklingsprojekter i stor skala.

Udvalget vurderer endvidere, at der i det videre arbejde i arealudviklingsselskabet skal sikres et særligt fokus på opbygning af relationer internt i selskabet (bestyrelsen, direktionen og projektudviklingsgruppen) samt eksternt til særlige interessenter og de politiske processer. Der

er derfor i tilknytning til forhandlingsprocessen udarbejdet et fælles forståelsespapir, der dels beskriver det gode samarbejde i hverdagen samt i processen for udarbejdelse af lokalplaner og anden planlægning.

De medsendte referenceprojekter fra tilbudsgivers rådgivere er meget relevante og viser erfaring med lignende processer, der matcher kompleksiteten i realiseringen af Flodbyen. Referenceprojekterne er både i lille bymæssig skala og i stor strategisk skala. Der beskrives endvidere en overbevisende proces for borgerinddragelse og den samlede arbejdsproces.

### **Bedømmelsesudvalgets samlede vurdering og anbefaling**

Bedømmelsesudvalget anbefaler på baggrund af ovenstående, at AP Ejendomme udpeges som vinder af udbuddet og bliver Randers Kommunes fremtidige partner i Arealudviklingsselskabet for Flodbyen Randers – etape 1 og 2.

\*\*\*\*

Aarhus 22. december 2021

**Torben Brøgger**  
Partner

T +45 72 27 34 81  
tb@bechbruun.com

**Jesper Lauge Johannesen**  
Partner

T +45 72 27 34 81  
jjj@bechbruun.com

Sagsnr. 023438-0027 tb/jlj/kkp  
Dok.nr. 28867412.1

## Bedømmelsesnotat

### Flodbyen Randers - Byen til Vandet

#### 1. Indledning

Randers Kommune har udbudt deltagelsen i et arealudviklingselskab, der skal forestå udviklingen af de første etaper i Flodbyen Randers – Byen til Vandet.

Randers Kommune har gennemført udbuddet med henblik på at finde en samarbejdspartner, der har ressourcer, kompetencer og økonomisk formåen til at sikre, at Flodbyens etape 1 og 2 udvikles til en attraktiv ny bydel i Randers midtby med udgangspunkt i de visioner og strategier, der fremgår af udviklingsplanen for Flodbyen Randers – Byen til vandet og de byrådsvedtagne kvalitetskrav.

Arealerne og selskabsdeltagelsen har været udbudt i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i henhold til de vilkår, der er fastlagt i udbudsmaterialet.

Ved udløb af fristen for afgivelse af tilbud den 8. september 2021, havde Randers Kommune modtaget tilbud fra én tilbudsgiver:

- AP Ejendomme A/S, CVR-nr. 32467644, Østbanegade 135, 2100 København Ø

AP Ejendomme A/S har tilknyttet følgende underrådgivere:

- Grandville ApS, CVR-nr. 37576964, Store Torv 14, 8000 Aarhus C,
- Sleth A/S, CVR-nr. 32154557, Sonnesgade 11, 8000 Aarhus C,
- Niras A/S, CVR-nr. 37295728, Sortemosevej 19, 3450 Allerød.

Udbuddet er gennemført med mulighed for at optage forhandlinger med tilbudsgiver efter indledende tilbud.

## 2. Bedømmelse af tilbud

Til vurdering af det afgivne tilbud har Randers Kommune nedsat et bedømmelsesudvalg, der har til opgave at bedømme det indkomne tilbud på grundlag af tildelingskriterierne i udbudsbetingelsernes punkt 12.3 og med henblik på at indstille den tilbudsgiver, der skal tildeles deltagelsen i det arealudviklingsselskab, der skal forestå udvikling af etape 1 og 2 i Flodbyen Randers – Byen til Vandet.

Randers Byråd foretager den endelige beslutning om tildeling efter indstilling fra bedømmelsesudvalget.

## 3. Egnethedsvurdering

Vi har forud for selve tilbudsbedømmelsen konstateret, at det modtagne tilbud af 8. september 2021 opfyldte kravene til egnethed og konditionsmæssighed, herunder at der i tilbuddet ikke var forbehold eller forudsætninger, som ikke kunne afklares i den efterfølgende forhandlingsproces med AP Ejendomme.

AP Ejendomme har sammen med sine eksterne rådgivere præsenteret sit tilbud for bedømmelsesudvalget og Randers Kommunes eksterne rådgivere.

Der har efterfølgende været forhandlingsmøder med AP Ejendomme med henblik på at behandle og afklare de spørgsmål, som det modtagne tilbud har givet anledning til.

Efter gennemførelsen af forhandlingsmøderne er AP Ejendomme blevet opfordret til at afgive sit endelige justerede tilbud på grundlag af de løsninger, der har været præsenteret, drøftet og præciseret under forhandlingsfasen.

AP Ejendomme A/S afgav endeligt justeret tilbud den 8. december 2021.

Det modtagne tilbud vurderes at være konditionsmæssigt.

- AP Ejendomme har underskrevet tro- og loveerklæring om, at tilbudsgiver ikke er omfattet af de udelukkelsesgrunde, der er beskrevet i udbudsmaterialet.
- Tilbudsgiver har tilstrækkelig finansiell styrke til at kunne indskyde tilstrækkelig kapital i arealudviklingsselskabet. AP Ejendomme A/S har tilbudt kr. 20.000.000 (mindsteprisen) for de udbudte kapitalandele i arealudviklingsselskabet og har forpligtet sig til at stille en lånefacilitet til rådighed på markedsvilkår for arealudviklingsselskabet på op til kr. 15.000.000.

Tilbuddet er betinget af bestyrelsesgodkendelser i AP Ejendomme A/S og AP Pension Livsforsikringsaktieselskab. Bestyrelsesgodkendelsesforbeholdet er accepteret i forhandlingsfasen, og indebærer således ikke, at tilbuddet skal afvises som ikke-konditionsmæssigt.

AP Ejendomme har ikke taget andre forbehold i det endelige tilbud, der er afgivet på grundlag af og under henvisning til forhandlingerne i forhandlingsfasen.



Dele af udbudsmaterialet er blevet præciseret og justeret i forhandlingsfasen. Vi henleder særligt opmærksomheden på følgende præciseringer og justeringer i aftalegrundlaget med AP Ejendomme:

- Udbudsbetingelsernes forudsætning om, at klimabroen etableres uden omkostninger for arealudviklingsselskabet, er fremhævet i investerings- og ejeraftalen som en væsentlig forudsætning for igangsætning og realisering af etape 2.
- Placeringen af de byggeretter, hvortil AP Ejendomme har køberet og -pligt, er justeret i investerings- og ejeraftalen. Det samlede antal byggeretter til AP Ejendomme svarer til forudsætningerne i udbudsmaterialer, hvor det var forudsat, at investor havde køberet til ca. 23% og købepligt til ca. 27% af de samlede byggeretter i etape 1 og etape 2.
- Købesummen for AP Ejendomes byggeretter i etape 1 er aftalt til en fast pris, som ikke stiller Randers Kommune eller arealudviklingsselskabet dårligere end forudsat i udbudsmaterialet, jf. notat fra Colliers af 22. december 2021.
- Købesummen for AP Ejendomes byggeretter i etape 2 fastsættes efter en model, hvor AP Ejendomme skal betale markedsværdien på købstidspunktet fratrukket 50% af udviklingen i markedsværdien i perioden mellem indgåelsen af samarbejdet med AP Ejendomme og købstidspunktet. Markedsværdien fastsættes af to uafhængige ejendomsmæglere eller valuarer.
- Der er forudsat en forbedret projektøkonomi i arealudviklingsselskabet som følge af afledte besparelser til kloaktilslutningsbidrag vedrørende de byggeretter, der sælges af arealudviklingsselskabet til investor og tredjemand. Hvis de forudsatte afledte besparelser ikke kan opnås, er AP Ejendomme berettiget til kompensation.
- AP Ejendomme skal opføre parkeringshus på Bolværksgrunden umiddelbart øst for Bolværket, når det er nødvendigt af plan- og byudviklingsmæssige hensyn. Parkeringshuset skal medvirke til at opfylde parkeringsnormen for AP Ejendomes egne projekter såvel som øvrige projekter på Bolværksgrunden og Busterminalen.
- Der kræves enighed mellem AP Ejendomme og Randers Kommune, førend en række væsentlige beslutninger kan træffes i arealudviklingsselskabet. Udover de beslutninger, der allerede var forudsat enighed om i udbudsmaterialet, omfatter det nu også beslutning om udlodning af udbytte og igangsætning af etape 2.
- Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab bliver revisor for arealudviklingsselskabet.
- Der er udarbejdet en forretningsplan, som beskriver principperne for samarbejdet mellem AP Ejendomme og Randers Kommune. Forretningsplanen understøttes af en realiseringsplan og en plan for det påtænkte samarbejde mellem arealudviklingsselskabet og planmyndigheden.

Forhandlingerne har haft betydning i forhold til at kunne afdække uhensigtsmæssigheder og uklarheder i udbudsmaterialet. Der er i relevant omfang sket præciseringer og justeringer af aftalegrundlaget uden der

er ændret ved de grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, herunder i forhold til mindstekrav og tildelingskriterierne.

Det er vores samlede vurdering, at det endelige tilbud er egnet til at indgå i den videre tilbudsevaluering.

#### **4. Opmærksomhedspunkt**

Vi bemærker for god ordens skyld, at der udestår endelig afklaring af, om samarbejdet mellem AP Ejendomme og Randers Kommune skal anmeldes til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen efter reglerne om fusionskontrol. Kvalificeres samarbejdet mellem AP Ejendomme og Randers Kommune som en anmeldelsespligtig fusion, skal Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens godkende samarbejdet, førend arealudviklingselskabet bliver stiftet.

Aarhus, den 22. december 2021

Torben Brøgger

Jesper Lauge Johannesen

## Bilag 2 til Randers Kommunes bedømmelsesnotat

På anmodning af Randers Kommune er Colliers blevet bedt om at udarbejde et notat vedrørende AP Ejendomme A/S ("Investor") samlede økonomiske tilbud om deltagelse i Arealudviklingsselskabet for Flodbyen Randers – Etape 1 og 2, med fokus på de økonomiske justeringer, der er foretaget i forhandlingsprocessen, og hvordan de overordnet set påvirker økonomien for Randers Kommune og Arealudviklingsselskabet.

### **Etape 1**

Modellen for prisfastsættelse af Investors boligbyggeretter med købepligt i Etape 1 har ændret sig fra en differentieret prismodel med variation mellem Etagebolig, top (3.300 kr. pr. etm. ekskl. moms) og Etagebolig, standard (2.300 kr. pr. etm. ekskl. moms) samt Rækkehuse/townhouses (3.300 kr. pr. etm. ekskl. moms) til en fast prismodel for alle tre anvendelser på 2.300 kr. pr. etm. ekskl. moms. Samtidig udgår den årlige NPI-regulering og prisreguleringsmekanisme med ekstern mæglervurdering af byggeretspriserne i forbindelse med frasalg.

I modsætning til de oprindelige forudsætninger i Økonomimodellen, hvor omkostningerne til de respektive parkeringsløsninger var modregnet i Arealudviklingsselskabets økonomi ved frasalg af byggeretter, har Investor accepteret, at de med den faste pris forpligtiger sig til at afholde alle omkostninger forbundet med de respektive parkeringsløsninger, relateret til byggeretterne.

Randers Kommune gennemfører desuden en række matrikulære ændringer på Brotoften og Bolværksgrunden, inden arealerne indskydes i Arealudviklingsselskabet. I den forbindelse søges det sikret, at der for alle relevante matrikler er afholdt tilslutningsafgift til kloak. Randers Kommune har forpligtet sig til at kompensere Investor, hvis dette imod forventning ikke viser sig at være tilfældet for de konkrete byggefeltet.

Indarbejdes de nye ændringer i Økonomimodellen, vil den nye prisstruktur modsvare en forbedring af økonomien i Arealudviklingsselskabet med ca. 4,3 mio. kr., opgjort i dags dato-tal. Hertil kommer en mindre besparelse som følge af, at Arealudviklingsselskabet ikke skal betale for to mæglervurderinger i forbindelse med salget af de enkelte byggeretter i Etape 1.

Selvom den nye faste pris er lavere end gennemsnittet af de oprindelige værdier, er det derfor også vores vurdering, at ændringen fra differentieret prismodel til fast prismodel i Etape 1 stiller Arealudviklingsselskabet og dermed Randers Kommune en smule bedre end i de oprindelige økonomiske forudsætninger for udbuddet.

Dette baseres på, at Investor med den faste pris aftale forpligtet sig til at afholde alle omkostninger vedrørende de parkeringsløsninger, der relaterer sig til byggeretterne med købepligt. I det omfang Investor vælger at udnytte sin køberet til yderligere byggeretter i Etape 1, vil økonomien blive forbedret yderligere i positiv retning. Også når Randers Kommunes eventuelle forpligtelse til at kompensere Investor for udgifter til tilslutningsafgift til kloak medtages i den samlede vurdering af de økonomiske ændringer, er det vurderingen, at ændringerne samlet set er neutrale eller positive for Arealudviklingsselskabet og Randers Kommune.

## Etape 2

Arealerne, der er omfattet af Etape 2, overdrages fortsat til Arealudviklingselskabet på baggrund af markedsværdien, der fastsættes med afsæt i en mægler vurdering på tidspunktet for Randers Kommunes overdragelse af arealerne til Arealudviklingselskabet. For så vidt angår boligbyggeretterne, som Investor efterfølgende har køberet/-pligt til i Etape 2, er Baselineværdien af disse i aftalen fastsat til 3.300 kr. pr. etm. ekskl. moms og 2.300 kr. pr. etm. ekskl. moms for henholdsvis Etagebolig, top og Etagebolig, standard.

I det oprindelige aftalegrundlag var der lagt op til en årlig NPI-regulering af byggeretternes Baseline-værdi fra tidspunktet for Arealudviklingselskabets stiftelse (2022), der efterfølgende skulle udgøre bunden i den prisreguleringsmekanisme, som fulgte ved Investors købepligt. Det er i forhandlingerne blevet aftalt, at den årlige NPI-reguleringen udgår, men at der for at sikre fremdrift vil være NPI-regulering af Baseline-værdierne fem år efter, at de forudsatte delområder i Etape 2 er forudsat igangsat, og som først vil blive endeligt fastsat i realiseringsplanen for Etape 2. Herudover, har Investor accepteret, at de forpligtiger sig til at afholde alle omkostninger forbundet med de respektive parkeringsløsninger, relateret til byggeretterne med køberet/-pligt, ligesom i Etape 1.

For at perspektivere ovenstående ændringer er den gennemsnitlige omkostning til parkering for boligbyggeretterne for etageboliger i Etape 2 ca. 970 kr. pr. etm. ekskl. moms, som Investor har forpligtet sig til at afholde, hvilket vurderes væsentligt at overstige den eventuelle forskel mellem Investors pris for boligbyggeretterne med og uden NPI-regulering.

Det er derfor også vores vurdering, at på trods af at NPI-reguleringen udgår, vil det samlede indtægtsgrundlag og dermed økonomien for Arealudviklingselskabet blive forbedret en smule ved denne ændring, da Investor har påtaget sig den fulde forpligtigelse i forhold til at løse parkeringen, som vurderes at være højere end den eventuelt manglende indtægt fra NPI-reguleringerne.

## Konklusion

Henset til ovenstående gennemgang af de væsentligste ændringer i økonomien fra det oprindelige udbud og til den nuværende aftale er det således også vores konklusion, at det endelige økonomiske tilbud fra Investor forbedrer den samlede økonomi i Arealudviklingselskabet og er dermed en fordel for Randers Kommune som følge af ejerandelen på 49% af selskabet.

23. december 2021



Carsten Gørtz Petersen  
CEO | Partner | MRICS



Rasmus Graverholt  
Manager og Head of Valuation & Advisory, Aarhus  
Cand.merc. (Finansiering og International Business)