

Donationer til bygningsmæssige formål, hvor universitetet er lejer hos Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling v/Universitets- og Bygningsstyrelsen

Indledning

Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST) oplever regelmæssigt, at en privat donator, i tilknytning til et byggeri til universitetsformål, ønsker at begunstige byggeprojektet med en donation. Donationer gives typisk direkte til brugeren af byggeriet – med andre ord til universitetet.

Modtager universitetet en donation, der dækker samtlige udgifter i forbindelse med et byggeri, ejer universitetet bygningen i sin helhed.

I mange donationstilfælde dækker donationen imidlertid ikke den fulde byggeudgift. I disse situationer finansierer UBST den resterende del af byggeriet, og der indgås en lejeaftale mellem UBST og universitetet på sædvanlige SEA-vilkår for den del af byggeriet, der finansieres af UBST. Lejemålet vil normalt være uopsigeligt i 10 år, men uopsigelsesperioden kan i visse situationer være længere, såfremt særlige forhold gør sig gældende.

Den delvist donerede ejendom vil være ejet af UBST, og donationen anvendes til at nedskrive legeberegningsgrundlaget, således universitetet betaler en lavere husleje. Samtidig vil universitetet have et tilgodehavende hos styrelsen i form af et gælds-brev, der modsvarer donationen.

Hvor der er tale om donationsfinansiering og SEA-finansiering til samme byggeri, er det afgørende, at der eksisterer en model for, hvorledes de økonomiske, obligations- og tingsretlige samt praktiske udfordringer håndteres. Modellen skal endvidere sikre en enkel og fleksibel administration og skabe tryghed for den private donator omkring den fremtidige varetagelse og sikring af værdien af de donerede midler.

I de tilfælde, hvor der tale om både donationsfinansiering og SEA-finansiering til et forsknings- eller uddannelsesbyggeri under UBST, vil donationer blive håndteret i overensstemmelse med nedenstående donationsmodel.

Det driftsmæssige og økonomiske aspekt

Donationer til delvis finansiering af byggeprojekt

For at sikre en overskuelig, ensartet og let-håndterbar model, vil driftsvaretagelsen af delvist donerede ejendomme foregå som ved øvrige fuldt ejede UBST-ejendomme.

Som bygningsejer afholder UBST en række udgifter til administration, bygningsforsikring, tab og vedligehold. Bidraget til dækning af disse udgifter samt kapitalomkostninger indgår i legeberegningen og opkræves som husleje.

Donationer anvendes som finansiering af byggeriet og nedskriver dermed legeberegningsgrundlaget, således at universitetet betaler en lavere husleje.

For den donationsfinansierede del af bygningen opkræves der alene bidrag fra universitetet for udgifter til administration, bygningsforsikring, vedligehold samt eventuel tabsrisiko. Dermed skal universitetet ikke betale for kapitalomkostninger (se vedlagte eksempel på legeberegning).

Bidragene anvendes til at dække de faktiske udgifter forbundet med bygningens drift og er med til at sikre bygningens fremtidige værdi. Bidragene fremgår af lejeaftalen og reguleres efter de almindelige SEA-principper.

Som følge af den driftsmæssige varetagelse er bygningen, inklusiv den donationsfinansierede del, dækket af UBST's forsikring og tabsrisiko.

Håndtering af donationer i universiteternes regnskab og årsrapport

Gældsrevet vil i universiteternes regnskab blive konteret som balanceposter således:

Aktiver

Gældsrevet optages til kurs 100 på konto 58.13 Aktier og andelsbreve og lignende – tilgang.¹

I årsrapporten indgår beløbet under "Finansielle anlægsaktiver" som en særskilt post. Der udarbejdes en forklarende note, der blandt andet specificerer beløb, og hvorledes donationen/donationerne er anvendt.

Passiver

Modposten til gældsrevet optages på konto 72.11 Reserveret egenkapital.¹

I årsrapporten indgår beløbet under "Egenkapitalen" som en særskilt post.

Donationer til fuldstændig finansiering af byggeprojekt

Hvis hele byggeriet finansieres gennem donerede midler, har universitetet ejerskabet til bygningen. Den regnskabsmæssige håndtering følger Økonomitstyrelsens gældende regler for donationer. Donationsmodellen anvendes KUN ved delvise donationer.

¹ Universitetet skal anvende tilsvarende konti, såfremt Statens kontoplan ikke anvendes.

Det obligationsretlige aspekt

Eftersom donationen gives til universitetet, skal det sikres, at universitetet opnår den økonomiske fordel af donationen i overensstemmelse med donators ønske.

Donationen indgår som delvis finansiering af et byggeri, hvor UBST er bygherre. Som ved øvrige SEA-ejendomme vil UBST være bygningens ejer. UBST udsteder en skriftlig skylderklæring til universitetet i form af et simpelt gælds-brev, hvor styrelsen erklærer at skyld universitetet et beløb svarende til donationen.

Af bygningens lejekontrakt vil det fremgå, at der ved byggeriet er doneret et beløb til universitetet, og at donationen håndteres efter donationsmodellen. Af lejekontraktens beregningsgrundlag vil det desuden fremgå, at UBST ikke opkræver bidrag for kapitalomkostninger for den donerede del.

Universitetets tilgodehavende forrentes og afdrages ikke, og indgår i universitetets regnskab til kurs 100. Det er ikke muligt for universitetet at overdrage gælds-brevet til en anden kreditor.

Det donerede beløb vil være bundet i bygningen. Ved opsigelse og fraflytning af bygningen kan donationsbeløbet, såfremt det er i overensstemmelse med donationsbetingelserne og hjemler, tilbagebetales til universitetet eller overføres til en anden bygning eller nybyggeri under UBST's ejerskab.

Efter at UBST har modtaget en kopi af donationsbrevet udarbejdes et gælds-brev, i overensstemmelse med donationsvilkårene, gældende regler for administration af huslejeordningen og hjemler.

Af donationsvilkårene skal det specifikt fremgå hvor meget der må anvendes til selve byggeriet, til løst inventar og særlige installationer. UBST vil i den forbindelse blandt andet sikre, at donator har taget stilling til, hvad der skal ske med donationen, hvis universitetet på et tidspunkt ønsker at fraflytte den delvist donerede ejendom.

Særlige donationer

Grund

Såfremt der i forbindelse med et byggeri doneres en grund, skal den vurderes, og tilgodehavendet vil svare til grundens markedsmæssige værdi på donationstidspunktet. Herved vil UBST være ejer af bygning og grund. Universitetet vil som i øvrige donationstilfælde have et tilgodehavende i form af et gælds-brev, der noteres i regnskabet.

Bygningsmaterialer

Hvis donationen angår bygningsdele i form af materialer m.m., skal donationsværdien fastsættes ud fra den konkrete markedsværdi. I hvert enkelt donationstilfælde skal der tages stilling til, hvorvidt der efterfølgende kan/ikke kan opnås funktionel forældelse for samme bygningsdel, ligesom materialernes afskrivningsprofil fastlægges.

I bygningens lejekontrakt vil det fremgå, hvad der er doneret, donations værdi, donationens betydning for lejegrundlaget, forhold om funktionel forældelse og afskrivning samt eventuelle øvrige vilkår.

Løst inventar og særlige installationer

Såfremt der doneres midler til brug for løst inventar eller særegne tekniske installationer, modsvares donationen ikke af et gældsbrief. I dette tilfælde har universitetet ejerskabet til løsøret og kan medtage det donerede, såfremt universitetet på et tidspunkt ønsker at opsiges og fraflytte ejendommen.

Det tingsretlige aspekt

Donationsmodellen medfører, at der ved en donation udstedes et simpelt gældsbrief, hvor universitetet er kreditor og UBST er debitor. Der er dermed ikke tale om, at der oprettes et pantebrev med sikkerhed i form af pant i ejendommen, ligesom universitetet ikke ejer en ideel andel af ejendommen.

Gældsbriefet vedrører udelukkende universitetets donationsfinansiering hos UBST, hvorfor det hverken fastslår, stifter, forandrer eller ændrer en ret over den faste ejendom. Donationsfinansieringen påvirker ikke UBST's adgang til at råde over ejendommen i henhold til SEA-vilkår generelt og konkret aftalt i forhold til universitetet, og det er ikke muligt at tinglyse tilgodehavendet i tingbogen.

Gældsbriefet overleveres efter udstedelsen fysisk til universitetet, der opbevarer gældsbriefet. Ved fraflytningen tilbageleverer universitetet gældsbriefet, hvorefter det destrueres.