Erstatnings- og taksationskommissionerne
i henhold til Minkloven

Pelsdyravler Ansøger1
CVR-nr.: [redacted]
Adresse 1

Att.: Dagmar Tjagvad Riis, Beierholm

Jens Ravns Vej 11A
7100 Vejle
Telefon +45 7221 8888
1.instans.vejle@minksekretariatet.dk
www.minksekretariatet.dk

Dato: 05-02-2026
Sagsnr.: 2022-058727
Dokumentnr.: 4059705
Sagsbehandler: SB1

Afgørelse om kompensation for permanent nedlukning af følgeerhverv med udlejning af stald- og burkapacitet

1. Indledning

Pelsdyravler Ansøger1 (herefter "udlejningsvirksomheden"), CVR-nr. [redacted], beliggende Adresse 1, har ansøgt om kompensation som følgeerhverv til minkvirksomhed efter bekendtgørelse nr. 1226 af 10. oktober 2025 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink (herefter "nedlukningsbekendtgørelsen").

Udlejningsvirksomheden har været drevet som enkelmandsvirksomhed af Ansøger1. Virksomhedens rådgiver har oplyst, at Ansøger1 afgik ved døden den 12. juni 2025. Det er oplyst, at Ansøger1 ægtefælle sidder i uskiftet bo. Erstatnings- og taksationskommissionen (herefter "kommissionen") lægger på den baggrund til grund, at afdødes ægtefælle er indtrådt i udlejningsvirksomhedens ansøgning.

2. Afgørelse

Den samlede kompensation for permanent nedlukning af udlejningsvirksomheden fastsættes til **1.589.224 kr.** (afsnit 11).

For at beregne det samlede beløb til udbetaling til udlejningsvirksomheden skal der tages højde for eventuel modregning, fradrag, udbetaling til rettighedshavere og godtgørelse for sagkyndig bistand:

- Modregning og fradrag: -**261.298 kr.** (afsnit 12)

- Udbetaling til rettighedshavere: **0 kr**. (afsnit 13)
- Godtgørelse for sagkyndig bistand: **125.000 kr.** (afsnit 14)

Den samlede udbetaling til udlejningsvirksomheden udgør herefter **1.452.946** (afsnit 15).

Opgørelsen over kompensationen fremgår nedenfor i denne afgørelse samt af den vedlagte kompensationsopgørelse (bilag 1).

Kommissionen bemærker, at tallene, der angives i denne afgørelse, er afrundede. De løbende beregninger er foretaget med samtlige decimaler.

2.1. Forudsætninger for afgørelsen

Udlejningsvirksomheden har udlejet minkfarmen på adressen Adresse2 , til minkvirksomheden Virksomhed1 .

Ifølge CVR-registret er Virksomhed1 ejet af Ansøger1 , Person1 samt Virksomhed2 (med ejerkreds bestående af Person2 og Person1). Det er oplyst, at de reelle ejere af Virksomhed1 er Ansøger1 (33,33 pct.), Person1 (50,00 pct.) og Person2 (16,67 pct.).

Virksomhed1 , der har søgt om erstatning og kompensation som minkvirksomhed i medfør af nedlukningsbekendtgørelsen, jf. § 13, jf. § 2, nr. 1, litra a, har siden 2016 lejet hele minkfarmen på adressen Adresse2 .

Det er oplyst, at forventningen var, at Virksomhed1 ville fortsætte lejemålet og anvende ejendommen til produktion af minkskind fremadrettet.

Udlejningsvirksomheden og Virksomhed1 har indsendt regnskabsmateriale for deres respektive virksomheder.

Styrelsen (nu Styrelsen for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, hvorfor herefter "Styrelsen") har på partsmødet efter besigtigelsesforretningen den 28. juni 2024 anført, at det er styrelsens opfattelse, at den samlede erstatning og kompensation til virksomhederne i udlejningssagskomplekset ikke bør kunne overstige den erstatning og kompensation, der ville blive udmålt alt efter om aktiverne var samlet i én virksomhed eller udmålt for hver af virksomhederne. Styrelsen har i den forbindelse anført, at der ikke skal være forskel på, om man er splittet i to virksomheder, eller om man er samlet i virksomhed.

Kommissionen har den 5. december 2025 sendt forslag til afgørelse i høring ved sagens parter. Virksomheden har ikke fremsendt høringssvar. Styrelsen har den 16. december 2025 fremsendt høringssvar.

Af Styrelsens høringssvar fremgår det, at Styrelsen har gentaget tidligere frembragt synspunkt om, at de to virksomheder bør behandles efter samme principper som koncernforbundne sager, idet de reelle ejere var sammenfaldende den 4. november 2020. Styrelsen har i den forbindelse henvist til sagerne med sagsnumrene 2022-068849 og 2022-058011, som vedrører behandling

af koncernforbundne følgeerhvervssager. Styrelsen har herudover anført, at omkostningsgrundlaget for erstatningsopgørelsen i kommissionens forslag til afgørelse ikke er korrekt, og at erstatningen derfor er for høj, når vedligeholdelsesomkostningerne for minkfarmens anlægsaktiver ikke medtages i erstatningsopgørelsen for de to virksomheder, som følge af forskellen på de to erstatningsmodeller.

Kommissionens vurdering

Kommissionen konstaterer, på baggrund af sagens oplysninger, at der mellem udlejningsvirksomheden og minkvirksomheden er et vist sammenfald i ejerkredsen, ligesom der er konstateret familierelationer mellem udlejningsvirksomhedens ejer og de tre reelle ejere af minkvirksomheden.

Kommissionen bemærker, at kommissionen er enig med Styrelsen i, at der ved værdiansættelse af virksomhederne bør sikre, at denne samlet set ikke overstiger værdien af virksomhederne på markedsmæssige vilkår.

Kommissionen finder imidlertid, efter en samlet og konkret vurdering, at overlappet i ejerkreds og de konstaterede familierelationer ikke nødvendiggør, at der skal anlægges en interessefællesskab betragtning, hvor erstatnings- og kompensationsopgørelsen af de to virksomheder skal opgøres efter samme værdiansættelsesmetode. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på oplysninger frembragt af virksomhederne under besigtigelsen og partindlægsmødet, herunder det forhold, at der er tale om to selvstændige juridiske enheder, som umiddelbart på baggrund af det foreliggende regnskabsmateriale ses at være drevet hver for sig, og at der ikke er fuldt sammenfald i personkredsene bag virksomhederne. Kommissionen har yderligere lagt vægt på, at minkvirksomhedens rådgiver har oplyst, at lejeaftalen er indgået mellem uafhængige parter, jf. afsnit 7.1.3 nedenfor, og kommissionen finder ikke ud fra sagens oplysninger grundlag for at betvivle, at minkvirksomheden og udlejningsvirksomheden har kontraheret på markedsmæssige vilkår.

På den baggrund har kommissionen vurderet, at virksomhederne økonomisk set har været drevet som to selvstændige virksomheder, hvor der ikke ses at være sammenblandet midler i sådan en grad, at der vil være grundlag for at foretage en samlet værdiansættelse af virksomhederne.

På baggrund af en konkret vurdering finder kommissionen derfor, at virksomhederne skal værdiansættes særskilt.

Såfremt der ved opgørelsen af kompensation for udlejningsvirksomheden anvendes antagelser, som ikke er konsistente med de antagelser, der er anvendt i denne afgørelse, eller hvis der i forbindelse med behandlingen af sagen for udlejningsvirksomheden fremkommer oplysninger af betydning for værdiansættelsen i denne sag, vil minkvirksomhedens sag potentielt kunne blive genoptaget for at sikre konsistente antagelser i estimeringen af værdien af de to virksomheder.

Det er herunder en forudsætning for denne afgørelse:

- at udlejningsvirksomhedens lejeindtægter fra udlejning af minkfarmen stemmer overens med Virksomhed1 ' lejeudgifter, og at den forventede udvikling i udlejningsvirksom-

hedens lejeindtægter modsvares af en tilsvarende udvikling i Virksomhed1 ' lejeudgifter,
- at de to virksomheders samlede vedligeholdelsesudgifter til aktiverne på minkfarmen er retvisende, og at vedligeholdelsesudgifterne er fordelt retvisende mellem udlejningsvirksomheden og Virksomhed1 ,
- at afskrivningerne på aktiverne indregnes i værdiansættelsen af den virksomhed, som ejer aktiverne,
- at anlægsinvesteringerne for aktiverne indregnes i værdiansættelsen af den virksomhed, som ejer aktiverne, og
- at der anvendes samme historiske periode i de to værdiansættelser.

Genoptagelse af sagen kan medføre, at der rettes et tilbagebetalingskrav for uretmæssigt udbetalt kompensation. Der henvises til vilkår 9 i afsnit 16.

3. Sagens oplysning

3.1. Ansøgning, oplysningsskema og værdiansættelse

Udlejningsvirksomheden har den 7. februar 2022 indsendt en ansøgning om kompensation for følgeerhverv til minkvirksomhed og den 10. januar 2024 indsendt et udfyldt oplysningsskema med revisorerklæring og øvrige bilag. Virksomheden har den 24. september 2024 indsendt sin egen værdiansættelse.

Udlejningsvirksomheden har herudover den 4. marts 2025 og senest den 27. oktober 2025 indsendt oplysningsskema vedrørende udgifter til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold samt den 10. marts 2025 og senest den 27. oktober 2025 indsendt oplysningsskema vedrørende udgifter til sagkyndig bistand.

Der henvises til sagens materiale, som fremgår af den vedlagte materialesamling (bilag 3) samt af det vedlagte oplysningsskema (bilag 3a), oplysningsskemaer vedrørende omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold (bilag 3b) og oplysningsskemaer vedrørende omkostninger til sagkyndig bistand (bilag 3c) samt virksomhedens værdiansættelse (bilag 3d).

3.2. Besigtigelsesforretningen

Den 28. juni 2024 foretog kommissionen en besigtigelsesforretning på ejendommen Adresse2 . På besigtigelsesforretningen deltog kommissionen, Styrelsen, udlejningsvirksomheden og Virksomhed1 samt repræsentanter for Minksekretariatet.

Der henvises til det vedlagte besigtigelsesreferat, som fremgår af materialesamlingen (bilag 3).

3.3. Partsindlægsmøde

Den 26. februar 2025 afholdte kommissionen partsindlægsmøde i sagen med deltagelse af udlejningsvirksomheden og Fødevarestyrelsen.

Udlejningsvirksomheden og Styrelsen havde forinden mødet fået sagens dokumenter i høring.

Der henvises til referatet af partsindlægsmødet, som fremgår af materialesamlingen (bilag 3, s. 761-764.

Parternes synspunkter er løbende inddraget i de relevante afsnit nedenfor.

3.4. Høringssvar

Kommissionen har den 5. december 2025 sendt forslag til afgørelse i høring hos parterne.

Styrelsen har den 16. december 2025 indsendt høringssvar. Styrelsen har i den forbindelse oplyst, at det af Styrelsen anførte i høringssvaret tillige er gældende for minkvirksomhedens sag, idet de reelle ejere af udlejningsvirksomheden og minkvirksomheden reelt var sammenfaldende den 4. november 2020. Styrelsen har i høringssvaret anført, at det er styrelsens opfattelse, at de to virksomheder bør behandles efter samme principper som koncernforbundne virksomheder, idet omkostninger og indtægter mellem virksomhederne ellers ikke vil være retvisende i erstatningsopgørelsen.

Styrelsen har endvidere anført, at vedligeholdelsesomkostninger vedrørende minkfarmens anlægsaktiver, som er afholdt af minkvirksomheden, ikke er medtaget i erstatningsopgørelsen for udlejningsvirksomheden, hvilket efter styrelsens opfattelse medfører, at erstatningen er opgjort for højt.

Udlejningsvirksomheden har den 18. december 2025 anmodet om fristudsættelse for at komme med eventuelle indsigelser, hvilket Minksekretariatet har imødekommet ved at fremsætte en ny frist for bemærkninger til den 16. januar 2026. Udlejningsvirksomheden har herefter oplyst, at virksomheden ikke har bemærkninger til forslaget og ønsker at få tilsendt en endelig afgørelse.

Styrelsens høringssvar er inddraget i de relevante afsnit i afgørelsen.

3.5. Indhentelse af sagkyndig bistand

Formanden for kommissionen kan under en sags behandling anmode særligt sagkyndige om bistand, herunder til at afgive vejledende udtalelser, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 7, 1. pkt.

Kommissionen har besluttet at inddrage tidligere indhentede markedsanalyser for den danske og globale minkbranche pr. den 4. november 2020 udarbejdet af EY-Parthenon og KPMG (herefter ”EY” og ”KPMG”). Markedsanalyserne blev indhentet som led i oplysningsgrundlaget i Erstatnings- og taksationskommissionernes afgørelser om kompensation til 2022-063969 (herefter ” 2022-063969 ”) som følgeerhverv.

Kommissionen inddrager derudover markedsanalysen af den 4. november 2022 udfærdiget af Kopenhagen Fur i samarbejde med Deloitte (herefter ’’Kopenhagen Furs markedsanalyse’’), hvori der er foretaget en analyse af den forventede efterspørgsel, det forventede udbud samt

den forventede pris på minkskind i perioden 2021-2030 med afsæt i en historisk analyse af markedet.

Kommissionen inddrager endvidere den indhentede rapport fra EY af 9. august 2024 om økonomisk værdiforringelse i substansværdien for minkvirksomheder uden egenproduktion i 2020 (herefter "rapport om økonomisk værdiforringelse"). Ved fastlæggelse af den økonomiske værdiforringelse inddrager kommissionen derudover SEGES' Business Check fra 2019 om værdien af aktiver for de 25 mest effektive minkavlere i branchen (herefter "SEGES' business check").

Kommissionen har desuden inddraget de rapporter, som EY, KPMG og PwC har afgivet til Minksekretariatet i forbindelse med sagsbehandlingen af minkvirksomheder med egenproduktion af mink i 2020 med henblik på fastlæggelsen af en markedskonform diskonteringsrente før skat til brug for bl.a. opgørelse af erstatning for minkspecifik accessorisk virksomhed, herunder erstatning for salg af levende avlsdyr og pelsning af mink for tredjemand.

Der henvises til markedsanalyserne og rapporterne, som fremgår af bilag 6.

4. Retligt grundlag

Følgeerhverv, der er omfattet af nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra b-e, modtager kompensation for værdien af følgeerhvervsvirksomheden opgjort efter de principper, der gælder for opgørelse af ekspropriationserstatning, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 16.

Følgeerhvervsvirksomheder kan efter begæring desuden modtage kompensation for anden ikke-minkrelateret virksomhed, som kan omstilles eller videreføres, som følge af nedlukningen af den minkrelaterede virksomhed, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 17.

Det fremgår af nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra b og c, at udlejningsvirksomheder anses som følgeerhverv, når der er tale om udlejning af stald- og burkapacitet til minkproduktion i Danmark, som har været i drift frem til den 4. november 2020, eller som er ophørt i perioden fra den 15. juni 2020 til den 4. november 2020.

Kompensation for rimelige omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold er fastlagt efter nedlukningsbekendtgørelsens § 34.

Godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand er fastlagt efter erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 29, stk. 2.

Kommissionen bemærker, at der trådte en ny erstatnings- og taksationsbekendtgørelse[1] i kraft den 16. oktober 2025. Den nye bekendtgørelse finder dog ikke anvendelse i nærværende sag, idet der blev afholdt besigtigelse inden den 1. oktober 2024, jf. § 37, stk. 5, i den nye bekendtgørelse. Det er således den tidligere erstatnings- og taksationsbekendtgørelse, der finder anvendelse i denne sag.

[1]Bekendtgørelse nr. 1224 af 10. oktober 2025 om erstatnings- og taksationskommissioner, overerstatnings- og taksationskommissioner og øvrige kompetente myndigheder til behandling af sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv

Denne afgørelse behandler alle sagens forhold. Kommissionen fraviger således den foreskrevne proces i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 13, stk. 1, hvorefter sagsbehandlingen som udgangspunkt indledes med, at der træffes afgørelse om værdien af udlejningsvirksomheders aktiver den 4. november 2020. Det indebærer bl.a., at udlejningsvirksomheden ikke skal anmode om, at kommissionen træffer afgørelse om opgørelse af eventuel yderligere kompensation, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 16, stk. 3, idet denne afgørelse indeholder en samlet opgørelse over udlejningsvirksomhedens kompensation.

Baggrunden for denne fravigelse er, at kommissionen besigtigede ejendommen på Adresse2 , hvorfra det kompensationsberettigede erhverv drives, forud for at reglerne i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens §§ 13-16 trådte i kraft.

Fremgangsmåden for fremsendelse af afgørelse er beskrevet i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 17, stk. 4.

For at kompensationen kan udbetales, skal vilkårene og kravene i denne afgørelse og nedlukningsbekendtgørelsens § 20 og § 21, stk. 3, §§ 23 og 26 være opfyldt.

Kompensationsbeløbet fordeles mellem rettighedshavere efter nedlukningsbekendtgørelsens § 35, renter reguleres i nedlukningsbekendtgørelsens § 37, modregning reguleres i nedlukningsbekendtgørelsens §§ 38-40 og krav om tilbagebetaling reguleres i nedlukningsbekendtgørelsens § 41.

Nedlukningsbekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i bl.a. § 8, i lovbekendtgørelse af 1. juni 2022 om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink (herefter "minkloven").

5. Kompensationsberettiget virksomhed

5.1. Kompensationsberettigelse

Følgeerhverv omfattet af nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra b-e, modtager kompensation efter principperne for ekspropriationserstatning, jf. § 16.

Kommissionens vurdering
Kommissionen har den 11. juli 2022 vurderet, at udlejningsvirksomheden opfylder betingelserne for kompensation som følgeerhverv med udlejning til minkvirksomheder i medfør af det midlertidige forbud mod hold af mink, jf. dagældende nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2 (nu § 16, stk. 2). Kommissionen har samtidig taget forbehold for, at der under den videre behandling af sagen, herunder i forbindelse med besigtigelsen, kan fremkomme forhold, der har betydning for denne vurdering.

Kommissionen vurderer, at der ikke er fremkommet nye oplysninger i sagen, som giver anledning til at ændre den vurdering, som kommissionen foretog den 11. juli 2022. Kommissionen lægger herved vægt på, at virksomheden var i drift pr. 4. november 2020, og at virksomheden har udlejet stald- og burkapacitet til minkproduktion i Danmark, herunder modtaget leje for udlejning af en minkfarm i 2020, i overensstemmelse med de gældende regler og tilladelser, jf. nærmere i afsnit 5.2.

Kommissionen finder herefter, at virksomheden opfylder betingelserne for at blive anset som et følgeerhverv i henhold til nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra b, og virksomheden er dermed berettiget til kompensation efter nedlukningsbekendtgørelsens § 16.

5.2. Påkrævede godkendelser og tilladelser samt drift pr. 4. november 2020 mv.

Tildeling og udbetaling af kompensation forudsætter efter nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 1, at den virksomhed, som søges kompenseret, den 4. november 2020 var i overensstemmelse med de påkrævede godkendelser og tilladelser til virksomheden. I modsat fald skal der ske en forholdsmæssig reduktion af kompensationen, medmindre den manglende tilladelse ikke havde betydning for omfanget af virksomheden, jf. § 20, stk. 2.

Udlejningsvirksomheden har oplyst, at der pr. 4. november 2020 var en gyldig miljøtilladelse til at kunne drive minkproduktion fra ejendommen Adresse2 .

Som dokumentation herfor har virksomheden fremsendt et tillæg nr. 1 til § 11-miljøgodkendelsen for ejendommen beliggende på Adresse2 . Tillægget er udstedt af Kommune 1 den 16. juni 2017, og det fremgår bl.a. heraf, at det tilladte dyrehold var 2.500 årstæver.

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at lejer Virksomhed1 har haft gennemsnitligt færre avlstæver på ejendommen i den historiske periode (2015 og 2017-2019) end de tilladte 2.500 årstæver.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer på baggrund af sagens oplysninger, at udlejningsvirksomheden har drevet virksomheden i overensstemmelse med de påkrævede godkendelser og tilladelser, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 1.

5.3. Værdiansættelsesobjektet

Kommissionen skal foretage en afgrænsning af, hvad der er en del af virksomhedens minkrelaterede virksomhed, da det kun er denne del af virksomheden, som kompenseres efter nedlukningsbekendtgørelsens § 16, stk. 1. Det forudsættes, at den minkrelaterede del af virksomheden ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed, jf. § 16, stk. 2.

Såfremt udlejningsvirksomheden har anmodet om kompensation for ikke-minkrelateret virksomhed, skal kommissionen derudover foretage en vurdering af, om virksomheden har ikke-minkrelateret virksomhed, som ikke på rimelig måde umiddelbart kan omstilles eller videreføres som selvstændig virksomhed, og som derfor kan kompenseres efter nedlukningsbekendtgørelsens § 17.

Udlejningsvirksomheden har udlejet minkrelaterede bygninger og anlæg mv. til Virksomhed1 .

Kommissionen har den 11. juli 2022 vurderet, at den minkrelaterede del af udlejningsvirksomheden ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed, jf. nedlukningsbekendtgørelsen § 16, stk. 2. Kommissionens vurdering var dog med forbehold for, at der ikke senere afdækkes

forhold af betydning for vurderingen, herunder forhold som fremkommer under besigtigelsen af virksomheden.

Kommissionen vurderer, at der ikke er fremkommet nye oplysninger i sagen, som giver anledning til at ændre den vurdering, som kommissionen foretog den 11. juli 2022. Kommissionens vurdering gennemgås nedenfor.

5.3.1. Udlejning af stald- og burkapacitet på ejendommen Adresse2 , herunder lejeindtægter fra udlejning

Udlejningsvirksomheden har udlejet ejendommen Adresse2 .

Udlejningsvirksomhedens ejer, Ansøger1 , har indtil sin død ejet ejendommen Adresse2 . Ejendommen er efterfølgende overtaget af dødsboet.

Udlejningsvirksomheden har oplyst, at virksomheden har modtaget en fast betaling på 240.000 kr. pr. år i leje fra Virksomhed1 , siden Virksomhed1 påbegyndte lejen af hele minkfarmen i 2016. I 2019 og i 2020 blev lejen dog nedsat, som følge af at Virksomhed1 nedpelsede dens besætning.

På besigtigelsesforretningen den 28. juni 2024 kunne kommissionen konstatere, at ejendommen Adresse2 , er indrettet til minkproduktion med bl.a. minkhaller, gylleanlæg, gammelt pelseri, ladebygninger samt et beboelseshus, som indeholder velfærdsfaciliteter til de ansatte samt i en periode har tjent som bolig til medarbejdere.

Styrelsen har på et møde i umiddelbar forlængelse af besigtigelsesforretningen bemærket, at de besigtigede bygninger, herunder beboelseshuset, primært har været udlejet til minkvirksomheden, og at beboelseshuset med tilstødende bygninger samlet set bør betragtes som en minkspecifik bygning omfattet af værdiansættelsesobjektet. Styrelsen tilføjede, at det er en konkret vurdering, og at hvis beboelsesdelen havde været i bedre stand eller af anden karakter, kunne dette tale imod, at bygningen var minkspecifik.

Kommissionens vurdering

Det er på baggrund af virksomhedens oplysninger samt observationer gjort på besigtigelsesforretningen kommissionens vurdering, at alle bygninger og anlæg mv. på Adresse2 , herunder minkhaller, gylleanlæg, lagerbygninger og beboelseshuset, er en del af udlejningsvirksomhedens minkrelaterede virksomhed den 4. november 2020, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 16, stk. 1. Det er desuden kommissionens vurdering, at den minkrelaterede virksomhed ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 16, stk. 2.

Kommissionen lægger vægt på, at de pågældende aktiver har været udlejet og anvendt til minkproduktion i Danmark, og at aktiverne ikke umiddelbart vil kunne udlejes til andet formål. Dette gælder efter kommissionens vurdering også for lagerbygningen, som har været omfattet af lejeaftalen og som har været anvendt som led i den lejende minkvirksomheds drift. Herudover gælder det også beboelseshuset, der tillige har været en del af lejeaftalen, og som bl.a. indeholder velfærdsfaciliteter, der har været anvendt af minkvirksomhedens medarbejdere.

I tilknytning til ovenstående vurderer kommissionen, at lejeindtægterne fra udlejning af ovennævnte aktiver til minkvirksomheden er en del af udlejningsvirksomhedens minkrelaterede virksomhed, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 16, stk. 1, som ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 16, stk. 2.

6. Anvendte værdiansættelsesmetoder

Kommissionens opgørelse af kompensationen er foretaget på baggrund af nedlukningsbekendtgørelsens § 16. Det følger heraf, at den samlede kompensation skal opgøres efter de principper, der gælder for opgørelse af ekspropriationserstatning. Det betyder, at værdiansættelsen normalt sker med udgangspunkt i handelsværdien.

Handelsværdien er det beløb, som virksomheden kunne have indbragt ved salg i det åbne marked inden for en rimelig og relativ kort salgsperiode forud for den 4. november 2020 ved salg til en kyndig køber med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for virksomheder af den pågældende art og karakter.

DCF-værdi
DCF-modellen (Discounted cash flow) er en kapitalværdibaseret model, som anvendes til at estimere handelsværdien ved at beregne virksomhedens forventede fremtidige frie pengestrømme (FCFF). Dette beregnes ved, at der for hvert år i virksomhedens fremskrivningsperiode tages udgangspunkt i en forventet nettoomsætning fratrukket forventede faste og variable omkostninger. Dette vil udgøre driftsresultatet før afskrivninger, renter og skat (EBITDA). Herefter fratrækkes virksomhedens forventede afskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver samt virksomhedens beregnede skat. Dette vil udgøre driftsresultatet efter afskrivninger og skat (NOPAT). Værdiansættelse efter en kapitalværdibaseret model som DCF består af tre hovedelementer: fremskrivning over en valgt fremskrivningsperiode, estimeret terminalværdi og estimeret diskonteringsrente.

Substansværdi
Substansværdimodellen anvendes til at estimere handelsværdien af et aktiv baseret på omkostningen til at anskaffe et tilsvarende aktiv med samme nytteværdi, når der ikke er et aktivt marked, hvor prisen kan observeres. Substansværdimodellen afspejler, at markedsværdien af et aktiv ikke bør overstige omkostningen til at anskaffe et tilsvarende aktiv med samme karakteristika.

Substansværdien af udlejningsvirksomheden vil blive opgjort ud fra markedsværdien af materielle anlægsaktiver, immaterielle anlægsaktiver og nettoarbejdskapital.

Udlejningsvirksomhedens anvendte værdiansættelsesmetoder
Udlejningsvirksomheden har den 24. september 2024 fremsendt en værdiansættelse, som bygger på en tilbagediskonteret værdi efter DCF-metoden. Virksomheden har i den forbindelse oplyst, at værdien er beregnet på baggrund af forholdene i november 2020 med udgangspunkt i udlejningsvirksomhedens forventninger til de kommende år.

På baggrund af udlejningsvirksomhedens egne forudsætninger er værdien opgjort til 8.098.810 kr., herunder 1.523.989 kr. svarende til den tabte indtjening for de 10 år samt værdien af akti-

verne i henhold til oplysningsskemaet på 6.574.821 kr. DCF-beregningen viser ifølge udlejningsvirksomheden en tilbagediskonteret værdi på 1.709.000 kr.

Der henvises til afsnit 7, hvor delelementerne i virksomhedens værdiansættelse er behandlet.

Fødevarestyrelsens anvendte værdiansættelsesmetoder
Styrelsen har ikke indsendt en værdiansættelse for udlejningsvirksomheden, men Styrelsen har i indlæg af 13. juni 2024 anført, at det er styrelsens opfattelse, at der er stærke indikationer på, at virksomheden skal værdiansættes efter substansværdimetoden, hvor værdien beregnes som markedsværdierne af aktiverne fratrukket gælden.

Styrelsen har i den forbindelse bl.a. anført, at der ved fastsættelse af substansværdien for udlejningsvirksomheder skal anvendes en økonomisk værdiforringelseskurs, ligesom det er tilfældet ved opgørelsen af substansværdien for minkvirksomheder uden egenproduktion af mink i 2020.

Styrelsen har i høringssvar af 16. december 2025 gjort gældende, at udlejningsvirksomheden og den lejende minkvirksomhed bør behandles efter samme principper som koncernforbundne virksomheder, herunder i relation til opgørelsen af omkostninger og indtægter. Der henvises nærmere til afsnit 2.1 ovenfor.

Kommissionens vurdering
Kommissionen finder, at der med fordel kan inddrages flere forskellige værdiansættelsesmetoder til at understøtte det samlede skøn over virksomhedens værdi den 4. november 2020. Kommissionen lægger vægt på, at det er sædvanlig praksis at anvende forskellige værdiansættelsesmetoder ved værdiansættelse af virksomheder. Kommissionen tager på den baggrund udgangspunkt i følgende metoder til at fastsætte virksomhedens værdi:

1. Kapitalværdibaseret værdiansættelse (DCF-modellen) (afsnit 7.1)
2. Substansværdimodellen (afsnit 7.2)

Såfremt værdiansættelsen ved anvendelse af DCF-modellen udgør en lavere værdi end værdiansættelsen efter substansværdimodellen, er det udtryk for, at et isoleret salg af alle virksomhedens aktiver vil indbringe en højere værdi end værdien ved at drive forretningen videre. Da substansværdien således er baseret på, hvad virksomhedens enkelte aktiver ville kunne sælges for som et alternativ til at drive virksomheden videre, udgør substansværdien den nedre grænse for værdien af virksomheden. Det indebærer, at værdiansættelsen efter DCF-modellen som udgangspunkt anvendes som grundlag for den skønsmæssige opgørelse af kompensationen, medmindre substansværdien overstiger DCF-værdien.

7. Kommissionens vurdering af værdien af den kompensationsberettigede virksomhed

Værdiansættelsen vil bero på en konkret vurdering foretaget af kommissionen på grundlag af oplysninger om virksomheden og dennes situation i perioden op til den 4. november 2020 samt forventningerne til perioden 2021-2030.

7.1. Værdiansættelse efter DCF-modellen

Værdiansættelse ved kapitalværdibaserede modeller, herunder DCF-modellen, er baseret på de fremtidige forventninger til virksomhedens indtjening samt en række makroøkonomiske forhold, der reflekterer risikoen associeret med virksomhedens drift og tidsværdien af penge. Disse makroøkonomiske forhold er nærmere beskrevet i afsnit 7.1.1 nedenfor.

DCF-modellen tager for hvert år i fremskrivningsperioden udgangspunkt i en forventet omsætning fratrukket forventede driftsomkostninger, hvilket udgør virksomhedens driftsindtjening før afskrivninger og skat. Herefter fratrækkes forventede af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver, så der beregnes en driftsindtjening før skat.

I driftsindtjeningen før skat fratrækkes en beregnet skat, så der fremkommer en driftsindtjening efter skat.

I DCF-modellen kan de frie pengestrømme (FCFF) i hvert år i fremskrivningsperioden beregnes som driftsindtjeningen efter skat (NOPAT) med tillæg af forventede af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver og fratrukket forventede ændringer i nettoarbejdskapital og forventede anlægsinvesteringer.

De frie pengestrømme (FCFF) tilbagediskonteres herefter for både fremskrivningsperioden og terminalperioden for at beregne nutidsværdien heraf. Terminalværdien afspejler værdien af de frie pengestrømme efter fremskrivningsperiodens udløb.

Kommissionens samlede værdiansættelse efter DCF-modellen sammenholdes herefter med en beregnet økonomisk værditilvækst efter EVA-modellen for at kontrollere, at resultatet af DCF-beregningen er retvisende.

7.1.1. Generelle forhold lagt til grund for værdiansættelse af udlejningsvirksomheden

I det følgende tages stilling til de makroøkonomiske forhold, der angår minkbranchen som helhed, og som har betydning for værdiansættelsen af virksomheden.

Forudsætningerne, der lægges til grund i dette afsnit, anvendes løbende i værdiansættelsen til fremskrivning og tilbagediskontering af de forventede pengestrømme i udlejningsvirksomheden.

7.1.1.1. Forventede skindmængder og -priser

Kommissionen lægger – med henvisning til Kopenhagen Furs, KPMG's og EY's markedsanalyser – til grund, at prisen på minkskind er styret af forholdet mellem udbud og efterspørgsel.

Kommissionen lægger ved vurderingen af den estimerede gennemsnitlige pris for danske minkskind i perioden 2021-2030 vægt på forventningen pr. værdiansættelsesdatoen til i) efterspørgslen og ii) antal minkskind solgt på auktion (udbud).

For så vidt angår forventningen til efterspørgslen (i) vurderer kommissionen efter de foreliggende oplysninger indledningsvis, at 2020 var et atypisk år påvirket af COVID-19, herunder nedlukning af fysiske butikker, begrænsede muligheder for afholdelse af fysiske auktioner m.v.

Kommissionen anser det på den baggrund for rimeligt at antage, at prisen lå på et ekstraordinært lavt niveau i 2020, hvor prisen på danske minkskind i gennemsnit var 150 kr. , og at prisen således ville være steget væsentligt fra 2020.

Kommissionen lægger herefter ved fastsættelsen af prisen for danske minkskind i perioden 2021-2030 til grund, at efterspørgslen på minkskind i perioden ville have været lettere stigende fra 2020.

For så vidt angår forventningen til antallet af minkskind solgt på auktion (ii) vurderer kommissionen, at der skal tages højde for frigivelsen af 2022-063969 s varelagers påvirkning på markedet i perioden 2021-2024, og at der, i overensstemmelse med KPMG's markedsanalyse, efter salget af 2022-063969 s varelager måtte forventes at ske en normalisering af produktionen, hvor de skind, der ville blive produceret, ville blive solgt på auktion. Der ville som følge af normaliseringen ske en tilpasning i markedet mellem udbud og efterspørgsel.

Kommissionen kan tilslutte sig vurderingen i KPMG's markedsanalyse, hvorefter normaliseringen ville ske efter en periode med overproduktion og varelagerophobning som følge af en for stor forventet efterspørgsel på det kinesiske marked samt følgerne af COVID-19 med nedlukninger m.v.

Kommissionen vurderer i overensstemmelse med KPMG's markedsanalyse, at den positive påvirkning af udbuddet som følge af frigivelsen af 2022-063969 s varelager alt andet lige ville have påvirket produktionen af danske minkskind negativt i perioden 2021-2024.

Kommissionen lægger endvidere vægt på den seneste historiske udvikling i det danske minkerhverv, herunder antallet af bedrifter, der – i overensstemmelse med det af 2022-063969 oplyste – har været faldende siden begyndelsen af 1990'erne, og det producerede antal danske minkskind, som har været faldende de seneste år forud for den 4. november 2020.

Kommissionen anser det for sandsynligt, at der fortsat ville være sket en konsolidering i minkbranchen, herunder af antallet af bedrifter, der har været faldende siden begyndelsen af 1990'erne, og det producerede antal danske minkskind, som har været faldende de seneste år forud for den 4. november 2020.

Kommissionen vurderer på denne baggrund, at effekten af en fortsat konsolidering i branchen ville have en neutral effekt på den samlede produktion af danske minkskind i perioden 2021-2030.

Kommissionen vurderer på baggrund af ovenstående, at der i perioden 2021-2030 ville have været en gennemsnitlig produktion af 13,4 millioner minkskind årligt i Danmark, hvilket er i overensstemmelse med KPMG's markedsanalyse.

For så vidt angår forventningen til efterspørgslen samt antal minkskind solgt på auktion (i og ii) vurderer kommissionen med henvisning til KPMG's markedsanalyse, at den lettere stigende efterspørgsel sammenholdt med det kunstigt høje udbud og det ekstraordinært lave prisniveau i 2020 ville resultere i en lettere stigning i skindprisen for danske minkskind sammenlignet med skindprisen i 2020. Kommissionen vurderer således, at den gennemsnitlige skindpris i perioden

2021-2024 med henvisning til KPMG's markedsanalyse skønsmæssigt ville være 215 kr. pr. år (2020-priser).

Kommissionen lægger endvidere til grund, at udbuddet i perioden 2025-2030 ville være blevet normaliseret, således at den producerede mængde ville have svaret til udbuddet. Kommissionen vurderer, at skindprisen som følge af et normaliseret udbud og en lettere stigende efterspørgsel ville stige i perioden 2025-2030 sammenlignet med skindprisen i perioden 2021-2024.

Kommissionen vurderer på den baggrund, at gennemsnitsprisen for danske minkskind i perioden 2021-2030 med henvisning til KPMG's markedsanalyse skønsmæssigt vil være 247 kr. pr. år (2020-priser).

Kommissionen lægger vægt på, at gennemsnitsprisen, på baggrund af SEGES' vurdering af omkostninger ved minkproduktion, ville være lønsom for de mest effektive avlere, sammenholdt med, at der efter kommissionens opfattelse ville ske en løbende effektivisering i branchen. Kommissionen vurderer derfor, at prisen på danske minkskind må forventes at være lønsom på lang sigt, således at produktionen af minkskind fortsætter.

Kommissionen finder på den baggrund efter en samlet vurdering af de foreliggende markedsanalyser og øvrige oplysninger, at skindprisen for danske minkskind pr. år for perioden 2021-2030 skal fastsættes skønsmæssigt i overensstemmelse med skindpriserne anført i KPMG's markedsanalyse, dvs. 247 kr. i 2020-priser i fremskrivningsperioden baseret på en gennemsnitlig produktion af 13,4 millioner skind årligt i Danmark.

For en uddybning henvises til delafgørelsen af 12. marts 2024 med j.nr. 2022-063969 vedrørende 2022-063969 (herefter '' 2022-063969 -afgørelsen''), som fremgår af bilag 9. Kommissionen bemærker, at delafgørelsen er påklaget til Overerstatnings- og taksationskommissionen.

Skindprisen fastsættes herefter til 247 kr. (2020-priser) for perioden 2021-2030.

7.1.1.2. Inflation

Udlejningsvirksomheden har i sin værdiansættelse anvendt en inflation på 2 pct. pr. år fra 2025 og frem.

Kommissionens vurdering
Udover at kommissionen inddrager ovennævnte oplysninger i sin vurdering, inddrager kommissionen også oplysninger om inflationsforventningen før 4. november 2020 fra Nationalbanken, Den Europæiske Centralbank og Det Økonomiske Råd, jf. bilag 8.

Kommissionen vurderer på baggrund af de anførte kilder, at inflationen skønsmæssigt skal fastsættes til 1,2 pct.

Kommissionen lægger særligt vægt på, at Det Økonomiske Råd i oktober 2020 har anført, at rådet forventede en gennemsnitlig stigning i forbrugerpriserne frem mod udgangen af 2025 på 1,2 pct., og kommissionen vurderer, at dette skønsmæssigt også vil være retvisende for perioden 2021-2030 samt på langt sigt.

7.1.1.3. Diskonteringsrente

Diskonteringsrenten er den rentesats, der bruges til at beregne nutidsværdien af fremtidige frie pengestrømme. Diskonteringsrenten er med andre ord udtryk for den risiko, der blandt andet er forbundet med en virksomheds indtægter og udgifter, som først kommer ude i fremtiden. Diskonteringsrenten indbefatter, at pengestrømme devalueres over tid på grund af risikofaktorer som renteniveau, inflation, ejernes afkastkrav samt risikopræmie. Des højere diskonteringsrenten er, desto mere følsom er pengestrømmenes nutidsværdi, ligesom pengestrømme realiseret ti år ude i fremtiden devalueres i større grad end pengestrømme realiseret fem år ude i fremtiden.

Udlejningsvirksomheden har i sin værdiansættelse anvendt en diskonteringsrente på 7,68 pct., som er beregnet på baggrund af en vægtet egenkapitalomkostning og fremmedkapitalomkostning. Der henvises til virksomhedens værdiansættelse, som fremgår af bilag 3d.

EY har i forbindelse med sagsbehandlingen af minkvirksomheder med egenproduktion af mink i 2020 vurderet, at diskonteringsrenten bør fastsættes til 11,8 pct. (før skat), mens KPMG har vurderet den til 10,9 pct. (før skat). PwC har på baggrund af en gennemgang af de to rapporter anbefalet en diskonteringsrente på 11,35 pct. (før skat) svarende til gennemsnittet af EY's og KPMG's vurderinger. Der henvises til bilag 6, hvori rapporterne er gengivet.
Overerstatnings- og taksationskommissionen har i afgørelse af 17. maj 2024 i sagen 2024-170682 i overensstemmelse hermed fastsat en markedskonform diskonteringsrente på 11,35 pct. (før skat). Der henvises til bilag 9.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at diskonteringsrenten skal fastsættes til 9,80 pct. efter skat baseret på gennemsnittet af EY's (9,20 pct.) og KPMG's (10,40 pct.) efter skat-diskonteringsrenter.

Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at den markedskonforme diskonteringsrente før skat på 11,35 pct. er i overensstemmelse med Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 17. maj 2024 med sagsnummer 2024-170682 (bilag 9).

Kommissionen vurderer, at diskonteringsrenten efter skat på 9,80 pct. skal anvendes frem for diskonteringsrenten før skat på 11,35 pct. Kommissionen lægger vægt på, at der inddrages skat i de estimerede frie pengestrømme, som skal tilbagediskonteres for udlejningsvirksomheder, hvorfor diskonteringsrenten ligeledes skal opgøres efter skat. Erstatninger, herunder ekspropriationserstatninger, skal herefter skattemæssigt behandles på samme måde som det, erstatningen træder i stedet for (substitutionsprincippet).

Kommissionen bemærker, at KPMG og EY har anlagt forskellige antagelser for den risikofrie rente og markedsrisikopræmien. For så vidt angår disse input er EY's antagelser overensstemmende med kommissionens antagelser.

7.1.2. Historisk periode

Udlejningsvirksomheden har i sin værdiansættelse oplyst, at de fremskrevne værdier bygger på realiserede indtægter og udgifter for 2021-2023, mens årene derefter bygger på et skøn. Virk-

somheden har i den forbindelse henvist til et budget for den lejende minkvirksomhed, Virksomhed1
.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at der ved opgørelse af udlejningsvirksomhedens omsætning og omkostninger mv. i fremskrivningsperioden skal tages udgangspunkt i udlejningsvirksomhedens regnskabstal i den historiske periode.

Kommissionen vurderer, at den historiske periode skal fastsættes med udgangspunkt i regnskabsårene 2015 og 2017-2019.

Kommissionen lægger vægt på, at udlejningsvirksomheden har indsendt historiske regnskabsoplysninger for perioden (2015 og 2017-2019), og at regnskabstallene for denne periode anses som et retvisende grundlag til at vurdere, hvordan udlejningsvirksomheden kunne være drevet fremadrettet. Kommissionen bemærker, at virksomheden i hele perioden har haft udlejning som hovedaktivitet, og at der ikke foreligger oplysninger, som tilsiger, at driftsforholdene i perioden 2015 og 2017–2019 ikke var repræsentative for et normaliseret driftsniveau.

Kommissionen lægger desuden vægt på, at virksomheden i hele perioden har udlejet stald- og burkapacitet, og at regnskabstallene anses som et retvisende grundlag for at vurdere virksomhedens normale driftsforløb og dermed dens forventede fremadrettede indtjeningsevne.

Det er kommissionens vurdering, at regnskabsårene 2016 og 2020 ikke skal indgå i beregningsgrundlaget, idet begge år var usædvanlige driftsår på minkfarmen. Året 2016 var således et opstartsår, efter at den lejende minkvirksomhed nedpelsede sin besætning ultimo 2015, og 2020 var tilsvarende atypisk, idet den lejende minkvirksomhed ikke havde minkproduktion i dette år efter nedpelsningen i 2019.

Kommissionen vurderer, at disse to år ikke afspejler en normal driftsmæssig situation og derfor ikke bør indgå i det historiske grundlag for fremskrivningen. Kommissionen finder endvidere, at fire år anses for en tilpas lang periode til at kunne få et generelt indtryk af virksomhedens drift.

Ovenstående indebærer dog ikke, at tallene i regnskabsårene 2015 og 2017-2019 i alle tilfælde vil blive anvendt i beregningerne. Kommissionen vurderer således for hver enkelt post nedenfor, om der konkret er grundlag for at anvende andre år end 2015 og 2017-2019 som historisk periode eller korrigere oplysningerne i regnskabsårene.

7.1.3. Nettoomsætning fra udlejning af stald- og burkapacitet

Udlejningsvirksomheden har i sin værdiansættelse lagt til grund, at omsætningen fra udlejning af stald- og burkapacitet vil være 240.000 kr. pr. år (uden inflation) svarende til niveauet ifølge lejeaftalen. I udlejningsvirksomhedens værdiansættelse inflationsreguleres lejen med 2 pct. pr. år fra og med 2023.

Særskilt udlejning af del af lagerhal og stuehus
Udlejningsvirksomheden har oplyst om følgende indtægter, der ifølge udlejningsvirksomheden stammer fra ikke-kompensationsberettiget virksomhed:

	2015	2017	2018	2019
Lejeindtægter for en del af lagerhallen	60.000 kr.	5.000 kr.	0 kr.	0 kr.
Lejeindtægter for en del af beboelseshuset	0 kr.	18.000 kr.	36.000 kr.	15.000 kr.

Udlejningsvirksomheden har oplyst, at den særskilte udlejning var midlertidig og efter aftale med Virksomhed1 , der lejede ejendommen til brug for sin minkproduktion i den pågældende periode. Udlejningsvirksomheden har nærmere oplyst, at det alene var en del af lagerhallen i 2015 og 2016, som udlejer fik tilladelse til at udleje i nogle år til Virksomhed5 , og at udlejning af en del af beboelseshuset skete til en medarbejder, der arbejdede på minkfarmen. Virksomhed1 havde efter det oplyste adgang til velfærdsfaciliteter i beboelseshuset i den pågældende periode.

Udlejningsvirksomheden har anført, at de særskilte indtægter skal holdes uden for sagen. Udlejningsvirksomheden har hertil anført, at virksomheden alene forventer en indtægt på 240.000 kr. årligt fra Virksomhed1 .

Kommissionens vurdering

Kommissionen vurderer på baggrund af oplysningerne i sagen, at de særskilte lejeindtægter fra udlejning af lagerhallen og beboelseshuset ikke skal indgå ved fastsættelsen af lejeindtægten i fremskrivningsperioden. Kommissionen lægger herved vægt på virksomhedens egne oplysninger om, at der ikke forventes indtægter fra selvstændig udlejning af beboelseshuset eller lagerhallen i fremtiden og at udlejningen vedrører aktiver, som i fremskrivningsperioden forudsættes udlejet til minkvirksomheden.

Leje i år med minkproduktion (2024-2030)

Som det fremgår af afsnit 5.3.1 ovenfor, har minkvirksomheden lejet hele minkfarmen for 240.000 kr. pr. år i de år, hvor der var minkproduktion på ejendommen. Det fremgår desuden, at vedligeholdelsespligten på ejendommen påhvilede lejer.

Styrelsen har i indlæg af 13. juni 2024 anført, at det må vurderes for mindre sandsynligt, at lejeren ville genopstarte minkproduktionen i 2021, idet lejeren havde negativ indtjening i perioden 2015–2020 og lukkede ned som følge heraf. Styrelsen vurderer med henvisning til skindpriserne i 2022-063969 -sagen, at en genoptagelse af produktionen i 2021 (og før 2025) ville have medført fortsat underskud. Styrelsen anfører herefter på den baggrund, at den faktisk betalte leje i andet halvår 2020 på 8.000 kr. pr. måned vurderes som mere realistisk og markedskonform i forhold til den lave efterspørgsel efter minkspecifikke anlægsaktiver i 2020.

Udlejningsvirksomheden har på partsindlægsmødet bemærket, at det var forventningen, at lejeniveauet på 240.000 kr. ville fortsætte.

Udlejningsvirksomheden har i supplerende indlæg af 20. maj 2025 oplyst, at lejen på 240.000 kr. er fastsat mellem uafhængige parter og at lejeniveauet har været uændret siden 2011, dog med en midlertidig nedsættelse i 2019–2020 som følge af nedgangen i skindpriserne og den efterfølgende nedpelsning. Udlejningsvirksomheden har endvidere oplyst, at det var aftalt mellem parterne, at lejen skulle forhøjes, når markedsforholdene igen normaliseredes.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer på baggrund af sagens oplysninger, at lejen som udgangspunkt skal fastsættes til 240.000 kr. om året. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at dette beløb svarer til den aftalte leje i lejeaftalen, som har været betalt i den historiske periode, og at udlejningsvirksomheden og Virksomhed1 har oplyst, at lejeaftalen ville fortsætte i fremskrivningsperioden.

Leje i opstartsperiode efter lejers nedlukning (2021-2023)
Som anført ovenfor i afsnit 7.1.1.1 har kommissionen lagt til grund, at udbuddet af og prisen på minkskind i perioden 2021-2030 skal fastlægges i henhold til KPMG's markedsanalyse. Det fremgår af KPMG's markedsanalyse, at det må forventes, at udbuddet i perioden 2022-2024 ville have været kunstigt øget som følge af frigivelsen af KF's varelager, og at frigivelsen af varelageret antageligt vil have en negativ indvirkning på prisen og produktionen, da frigivelsen heraf sidestilles med et øget udbud.

Kommissionens vurdering
På baggrund af ovenstående og med udgangspunkt i oplysninger om de gennemsnitlige produktionsomkostninger pr. minkskind for de 25 mest effektive minkfarme fra SEGES' business check fra 2019, vurderer kommissionen, at det ikke er sandsynligt, at branchens mest effektive avlere og potentielle købere af minkfarme – dermed heller ikke Virksomhed1 - ville kunne generere et overskud med de forventede skindpriser i perioden 2021-2024 på baggrund af KPMG's markedsanalyse. Der henvises til EY's notat af 9. august 2024 om økonomisk værdiforringelse i substansværdien for minkvirksomheder uden egenproduktion af mink i 2020 (bilag 6).

Kommissionen lægger herefter til grund, at Virksomhed1 eller en anden potentiel fremtidig lejer af minkfarmen først antages at ville opstarte produktionen af minkskind i 2024 med henblik på første salg af minkskind i 2025, og at den lejende minkvirksomhed således ikke vil have drift i perioden 2021-2023.

Kommissionen vurderer imidlertid, at der ved opgørelsen af udlejningsvirksomhedens indtjening fra udlejning af minkfarmen i fremskrivningsperioden skal indlægges en passende leje i perioden 2021-2023, selvom en fremtidig lejer først må antages at ville opstarte produktionen i 2024.

Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at udlejningsvirksomheden har stillet sin ejendom til rådighed for minkvirksomheden, hvorfor minkvirksomheden må forventes fortsat at kunne råde over minkfarmen. Kommissionen lægger desuden vægt på, at udlejningsvirksomheden således ikke kan udleje til andre, ligesom udlejningsvirksomheden vil have nogle faste omkostninger til minkfarmen, selvom der ikke er aktivitet på minkfarmen i perioden 2021-2023.

Kommissionen vurderer på den baggrund, at minkvirksomheden i perioden 2021-2023 årligt skal betale en leje på 134.400 kr. Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at denne leje var aftalt mellem parterne i 2020, hvor den lejede minkvirksomhed ikke havde minkproduktion på ejendommen, og at denne leje dermed må betragtes som retvisende for et lejeniveau i en situation, hvor minkvirksomheden ikke anvendte minkfarmen til produktion.

Samlet lejeindtægt
På baggrund af ovenstående er det kommissionens vurdering, at udlejningsvirksomheden efter inflationsregulering på 1,2 pct., jf. afsnit 7.1.1.2, kan forvente at have følgende årlige lejeindtægter i fremskrivningsperioden:

	2021	2022	2023	2024	2025
Lejeindtægt	136.013 kr.	137.645 kr.	139.297 kr.	251.729 kr.	254.750 kr.

	2026	2027	2028	2029	2030
Lejeindtægt	257.807 kr.	260.900 kr.	264.031 kr.	267.200 kr.	270.406 kr.

7.1.4. Driftsomkostninger

Udlejningsvirksomheden har i sin værdiansættelse opgjort omkostningerne i 2021-2023 på baggrund af de realiserede omkostninger i 2021-2023, mens omkostningerne i 2024-2030 er skønsmæssigt fastsat på baggrund af et nærmere fastlagt budget.

Udlejningsvirksomheden har i indlæg af 21. februar 2024 fremsendt en nærmere fordeling af omkostningerne mellem kompensationsberettiget erhverv og ikke-kompensationsberettiget erhverv i perioden 2016-2020, som erstatter virksomhedens fordeling i oplysningsskemaet.

Udlejningsvirksomheden har i indlægget oplyst om følgende omkostninger til kompensationsberettiget minkrelateret erhverv i perioden 2017-2019 (uden 2015):

	2017	2018	2019
El, vand og gas	2.805 kr.	2.805 kr.	2.805 kr.
Reparation og vedligeholdelse	1.312 kr.	1.856 kr.	1.675 kr.
Faste driftsomkostninger i alt (ekskl. lønninger, feriepenge, pension og sociale bidrag)	11.050 kr.	9.945 kr.	9.860 kr.
Ejendomsskat	3.269 kr.	3.427 kr.	2.745 kr.
Forsikringer	7.070 kr.	7.268 kr.	6.697 kr.
Administration	47 kr.	42 kr.	37 kr.
Øvrige omkostninger	3.186 kr.	10.883 kr.	11.705 kr.

Det fremgår af virksomhedens årsregnskab for 2015, at virksomheden havde omkostninger for 40.447 kr., herunder 1.655 kr. til renovation og rengøring, 806 kr. til vedligehold lokaler, 3.751 kr. til ejendomsskatter, 3.766 kr. til forsikringer, 225 kr. til porto (gebyr), 2.600 kr. til virksomhedens andel af telefon, 15.900 kr. til revisor, 3.300 kr. til el og varme (kontor) samt 13.644 kr. til autodrift.

Ovenstående svarer til, at udlejningsvirksomheden har afholdt samlede omkostninger til kompensationsberettiget minkrelateret erhverv i perioden 2015 og 2017-2019, der kan opgøres som følger:

	2015	2017	2018	2019
Samlede omkostninger til kompensationsberettiget minkrelateret erhverv (nominelle priser)	40.447 kr.	28.740 kr.	36.227 kr.	35.525 kr.

Udlejningsvirksomheden har desuden oplyst om omkostninger til ikke-kompensationsberettiget erhverv i perioden 2017-2019, der kan opgøres som følger:

	2017	2018	2019
Omkostninger til ikke-kompensationsberettiget erhverv	53.882 kr.	18.743 kr.	67.197 kr.

Udlejningsvirksomheden har oplyst, at de direkte henførbare omkostninger til ikke-kompensationsberettiget erhverv udgør følgende:

	2017	2018	2019
Vedligehold af lokaler	48.810 kr.	3.756 kr.	2.736 kr.
Forbrugsudgifter		8.756 kr.	9.991 kr.
Småanskaffelser			153 kr.
Tab debitorer			48.048 kr.
I alt	**48.810 kr.**	**12.512 kr.**	**60.928 kr.**

Virksomheden har i supplerende indlæg af 6. maj 2025 oplyst, at de direkte henførbare omkostninger til ikke-kompensationsberettiget erhverv vedrører den andel af stuehuset, som blev udlejet til medarbejder.

Virksomheden har på partsindlægsmødet oplyst, at de 48.000 kr. vedrørende "tab debitorer" vedrører et usædvanligt tab.

Udlejningsvirksomheden har herudover oplyst, at de omkostninger, der ikke kan henføres direkte til kompensationsberettiget erhverv eller ikke-kompensationsberettiget erhverv, er fordelt med 85 pct. til kompensationsberettiget erhverv og 15 pct. til ikke-kompensationsberettiget erhverv, og at denne fordeling er foretaget ud fra, at minkfarmen er det største forretningsområde i virksomheden.

Udlejningsvirksomheden har i supplerende indlæg af 24. september 2024 oplyst, at udlejningsvirksomheden forventer ca. det samme omkostningsniveau fremadrettet, idet virksomheden kun driver udlejning af en minkfarm.

Styrelsen har i indlæg af 13. juni 2024 anført, at udlejningsvirksomhedens omkostninger i 2019 er fordelt med 35.524,71 kr. til den minkspecifikke virksomhed og 67.197,07 kr. til ikke-minkspecifik virksomhed, hvilket ikke er i overensstemmelse med den oplyste fordelingsnøgle. Styrelsen har endvidere anført, at det ikke fremstår klart for styrelsen, hvad den ikke-minkspeci-

fikke virksomhed består i og hvordan den konkrete fordeling af omkostninger fremkommer, eftersom hele ejendommen på Adresse2 , har været udlejet til Virksomhed1 siden 2016.

Styrelsen har i høringssvar af 16. december 2025 anført, at vedligeholdelsesomkostninger på gennemsnitligt 136.393 kr. årligt er afholdt af lejer for begge virksomheders anlægsaktiver, og som af kommissionen opskrives til 211.916 kr., svarende til 85 pct. af anlægsinvesteringerne i udlejningsvirksomheden, ikke indgår i erstatningen for lejeren Virksomhed1 , idet denne virksomhed får substansværdien. Styrelsen er derfor af den opfattelse, at omkostningsgrundlaget for erstatningsopgørelsen ikke er korrekt opgjort og erstatningen derfor er for høj, når vedligeholdelsesomkostningerne for minkfarmens anlægsaktiver ikke medtages i erstatningsopgørelsen for de to virksomheder, som følge af forskellen på de to erstatningsmodeller.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at udlejningsvirksomhedens forventede driftsomkostninger fra kompensationsberettiget minkrelateret erhverv som udgangspunkt skal opgøres ud fra et gennemsnit af udlejningsvirksomhedens omkostninger i den historiske periode (2015 og 2017-2019), såfremt dette gennemsnit forekommer retvisende.

Kommissionen vurderer, at omkostningerne i oplysningsskemaet og fordelingsarket kan afstemmes med regnskabsmaterialet. Disse omkostninger kan dermed anvendes som udgangspunkt ved opgørelsen af udlejningsvirksomhedens gennemsnitlige driftsomkostninger.

For så vidt angår virksomhedens egen fordeling af de direkte henførbare omkostninger til kompensationsberettiget erhverv og ikke-kompensationsberettiget erhverv finder kommissionen, at virksomhedens fordeling er retvisende, og at de direkte omkostninger til kompensationsberettiget erhverv kan lægges til grund for fremskrivningen af driftsomkostningerne. Kommissionen lægger vægt på, at de direkte omkostninger til ikke-kompensationsberettiget erhverv vedrører forbrugsafgifter i de år, hvor en medarbejder beboede stuehuset, og at der herudover er tale om vedligehold af kontorlokaler, der efter det oplyste ikke vedrører minkrelateret kompensationsberettiget erhverv. Kommissionen bemærker dog, at omkostningen på 48.048 kr. vedrørende "tab debitorer", som er henført til ikke-kompensationsberettiget erhverv, ikke skal indgå i omkostningsgrundlaget, idet der ikke er tale om en driftsomkostning men derimod et tab.

Kommissionen bemærker, at udlejningsvirksomheden i den historiske periode ikke har afholdt nævneværdige vedligeholdelsesomkostninger i perioden 2017-2019 til kompensationsberettiget erhverv, idet den lejende minkvirksomhed har stået for det primære vedligehold af minkfarmens aktiver. Der indgår dermed ikke vedligeholdelsesomkostninger i fremskrivningsgrundlaget.

For så vidt angår omkostningerne i 2015 vurderer kommissionen, at alle omkostninger i 2015 – med undtagelse af udlejningsvirksomhedens omkostninger til vedligehold af lokaler på 806 kr. – skal henføres til kompensationsberettiget erhverv. Kommissionen lægger bl.a. vægt på, at der ikke har været udlejning af en del af stuehuset i 2015, hvorfor samtlige forbrugsudgifter mv. må antages at kunne henføres under kompensationsberettiget erhverv i forbindelse med udlejning af minkfarmen. Kommissionen lægger ud fra sagens oplysninger i øvrigt til grund, at virksomheden har oplyst, at virksomhedens vedligeholdelsesomkostninger på 39.274 kr. for 2016 udelukkende er til kompensationsberettiget erhverv samt at det må anses for begrænset, hvilke

udgifter udlejningsvirksomheden har afholdt i forbindelse med udlejning af en del af lagerhallen i 2015 til Virksomhed5 , jf. afsnit 7.1.3.

Kommissionen finder ikke, at den af virksomheden anvendte fordelingsnøgle på 85 pct. til kompensationsberettiget erhverv og 15 pct. til ikke-kompensationsberettiget erhverv på de ikke direkte henførbare omkostninger forekommer retvisende. Kommissionen vurderer derimod, at samtlige omkostninger i den historiske periode, der ikke kan henføres direkte til hverken kompensationsberettiget eller ikke-kompensationsberettiget erhverv, skal fordeles til kompensationsberettiget minkerhverv.

Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at virksomhedens egne oplysninger om, at omkostningerne til udlejning af minkfarmen forventes at udgøre omtrent samme niveau som i den historiske periode, og at det i øvrigt er begrænset, hvor meget anden aktivitet der har været i udlejningsvirksomheden udover udlejning i den historiske periode. Kommissionen vurderer hermed, at fællesomkostningerne vil afspejle de omkostninger, som udlejningsvirksomheden må forvente fremover ved fortsat leje af minkfarmen.

Driftsomkostningerne i fremskrivningsperioden udgør herefter 39.426 kr. i nominelle priser (40.095 kr. i 2020-priser), hvilket er før korrektioner, jf. afsnit 7.1.4.1 nedenfor.

7.1.4.1. Lønomkostninger til administration mv.

Udlejningsvirksomheden har oplyst, at virksomheden ikke har haft lønomkostninger til medarbejdere, men at ejeren og dennes ægtefælle har udført løbende administrationsopgaver i virksomheden svarende til ca. 2 timer pr. måned (24 timer årligt).

Virksomheden har i indlæg af 21. februar 2024 oplyst, at den løbende administration dækker over arbejde med udstedelse af fakturaer, betaling af regninger mv. Virksomheden har samtidig bemærket, at bogføring af regnskabet mm. er foretaget af virksomhedens revisor.

Kommissionens vurdering
Kommissionen lægger på baggrund af virksomhedens oplysninger til grund, at der ikke har været afholdt lønomkostninger til det kompensationsberettigede minkrelateret erhverv i den historiske periode.

Kommissionen vurderer, at der skal opgøres lønomkostninger svarende til det niveau, som en potentiel køber må forventes at ville indregne i den fremtidige drift af udlejningsvirksomheden.

Kommissionen vurderer på baggrund af oplysningerne fra virksomheden, at en potentiel fremtidig køber må kunne forvente at afholde lønomkostninger til den administrative drift af virksomheden, og at timerne hertil må forventes at udgøre ca. 2 timer om ugen (24 timer om året). Kommissionen finder ikke, at der er behov for at afholde andre lønomkostninger i fremskrivningsperioden.

Kommissionen vurderer herefter, at en potentiel køber vil forvente at skulle betale en mindsteløn for disse arbejdstimer på 200,58 kr. i timen svarende til en ejerløn efter den skemalagte model, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 9.

Kommissionen vurderer på den baggrund, at de årlige lønomkostninger i fremskrivningsperioden mindst bør udgøre 4.814 kr. svarende til antallet af estimerede arbejdstimer ganget med timelønnen på 200,58 kr.

Lønomkostningerne forhøjes herefter med 4.814 kr. (2020-priser).

7.1.4.2. Samlede driftsomkostninger

Kommissionen vurderer, at udlejningsvirksomhedens omkostninger primært består af faste omkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og revisoromkostninger, som påhviler udlejningsvirksomheden, uanset at lejer først opstarter sin produktion i 2024 med henblik på første minksalg i 2025.

På den baggrund er det kommissionens vurdering, at udlejningsvirksomheden efter inflationsregulering på 1,2 pct., afsnit 7.1.1.2, kan forvente at have følgende årlige driftsomkostninger i fremskrivningsperioden:

	2021	2022	2023	2024	2025
Driftsomkostninger ekskl. løn	40.576 kr.	41.063 kr.	41.556 kr.	42.054 kr.	42.559 kr.
Lønomkostninger	4.872 kr.	4.930 kr.	4.989 kr.	5.049 kr.	5.110 kr.
Driftsomkostninger i alt	45.448 kr.	45.993 kr.	46.545 kr.	47.104 kr.	47.669 kr.

	2026	2027	2028	2029	2030
Driftsomkostninger ekskl. løn	43.070 kr.	43.587 kr.	44.110 kr.	44.639 kr.	45.175 kr.
Lønomkostninger	5.171 kr.	5.233 kr.	5.296 kr.	5.359 kr.	5.424 kr.
Driftsomkostninger i alt	48.241 kr.	48.820 kr.	49.406 kr.	49.998 kr.	50.598 kr.

7.1.5. Afskrivninger og anlægsinvesteringer

Udlejningsvirksomheden har i sin værdiansættelse medtaget afskrivninger som en del af driftsomkostningerne på mellem 35.740 kr. og 40.249 kr. årligt. Virksomheden har i forbindelse med opgørelsen af de frie fremtidige pengestrømme i 2021-2030 tilbageført afskrivningerne svarende til, at de ikke indgår i de likvide pengestrømme og dermed ikke påvirker virksomhedens fremtidige likviditet.

Virksomheden har samtidig forudsat, at der i fremskrivningsperioden vil være behov for årlige anlægsinvesteringer i bygninger og anlæg på 50.000 kr. pr. år.

Udlejningsvirksomheden har i indlæg af 20. maj 2025 oplyst, at der ikke historisk har været anlægsinvesteringer.

Det er oplyst, at den lejende minkvirksomhed har afholdt hovedparten af vedligeholdelsesomkostningerne til minkfarmen. Af sagens oplysninger fremgår, at den lejende minkvirksomhed har afholdt ca. 85 pct. af udgifterne til vedligehold.

Styrelsen har i høringssvar af 16. december 2025 anført, at det ikke er retvisende, at der i værdiansættelsen for udlejningsvirksomheden ikke indgår vedligeholdelsesomkostninger, når hovedparten af disse omkostninger reelt er afholdt af den lejende virksomhed. Styrelsen har i den forbindelse anført, at udeladelsen af vedligeholdelsesomkostninger i fremskrivningsgrundlaget kan medføre, at erstatningen er opgjort for højt.

Kommissionens vurdering
Kommissionen finder, at udlejningsvirksomhedens manglende historiske anlægsinvesteringer ikke er retvisende, idet der må forventes et løbende behov for indkøb og udskiftning af virksomhedens aktiver i fremskrivningsperioden. De forventede geninvesteringer skal således afspejles i DCF-værdien.

Kommissionen vurderer dog, at der ved fastlæggelsen af de fremadrettede afskrivninger og anlægsinvesteringer skal tages højde for den aftalte fordeling af vedligeholdelsesforpligtelserne mellem udlejningsvirksomheden og den lejende minkvirksomhed.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejer som en del af lejeforholdet har afholdt hovedparten af vedligeholdelsesudgifterne, mens udlejer kun i begrænset omfang har foretaget egentlige anlægsinvesteringer.

Kommissionen finder konkret, at det må forventes, at denne fordeling ville fortsætte fremover, hvorfor udlejningsvirksomhedens fremtidige geninvesteringer derfor alene skal udgøre en andel svarende til udlejningsvirksomhedens historiske vedligeholdelsesniveau.

Kommissionen lægger på denne baggrund til grund, at udlejningsvirksomheden i fremskrivningsperioden vil afholde ca. 15 pct. af de samlede fremtidige anlægsinvesteringer og afskrivninger, mens den resterende del påhviler lejeren i overensstemmelse med lejeaftalen. Kommissionen bemærker endvidere, at denne andel nogenlunde stemmer overens med udlejningsvirksomhedens egne forventninger i dennes værdiansættelse, hvori der er forudsat anlægsinvesteringer på 50.000 kr. årligt og hvor udlejningsvirksomheden fra 2024 og frem årligt estimeres at afholde vedligeholdelsesomkostninger på 10.000 kr. stigende med 2 pct. årligt.

Kommissionen opgør i afsnit 7.2.1.3 nedenfor den nedskrevne genanskaffelsesværdi af udlejningsvirksomhedens kompensationsberettigede aktiver til 6.625.467 kr. (NGV'en) pr. 4. november 2020.

Kommissionen vurderer, at de forventede afskrivninger på de materielle anlægsaktiver i perioden 2021-2030 skal opgøres på baggrund af denne værdi. Når der således tages udgangspunkt heri samt aktivernes forventede vægtede levetider (vægtet i forhold til restværdien af aktiverne pr. 4. november 2020) på 27 år, kan udlejningsvirksomhedens forventede afskrivninger på materielle anlægsaktiver beregnes til 249.312 kr. (svarende til 3,76 pct. af den nedskrevne genanskaffelsesværdi pr. 4. november 2020). Der medtages herefter 15 pct. af de beregnede afskrivninger, hvilket svarer til 37.396,80 kr. (15 pct. af 249.312 kr.).

Kommissionen finder, at afskrivningerne i perioden 2021–2023 alene skal opgøres som 25 pct. af de årlige normaliserede afskrivninger, da aktiverne i denne periode ikke anvendes i driften og derfor ikke udsættes for slid i sædvanligt omfang. Det svarer til 8.269 kr. i 2021, 8.368 kr. i 2022 og 8.468 kr. i 2023, når der er taget højde for inflationsregulering, jf. afsnit 7.1.1.2.

Kommissionen finder herefter, at afskrivningerne vil nå et normaliseret niveau fra 2024 og frem. Afskrivningerne vil på den baggrund blive opgjort til 37.397 kr. i 2024 (15 pct. af 249.312 kr.), hvorefter afskrivningerne fra 2025 og frem vil blive opgjort ud fra en forudsætning af, at værdien af anlægsaktiverne hvert år stiger med inflationssatsen på 1,2 pct.

Kommissionen finder, at udlejningsvirksomhedens anlægsinvesteringer i perioden 2021-2023 vil svare til afskrivningerne i de pågældende år. Anlægsinvesteringer fra og med 2024 opgøres på baggrund af årets forventede afskrivninger tillagt den forventede ændring i værdien af de materielle anlægsaktiver som følge af inflationsreguleringen på 1,2 pct. Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at der herved sikres en geninvestering svarende til de forventede afskrivninger, samtidig med at niveauet af de materielle anlægsaktiver stiger i takt med inflationen.

På den baggrund vurderer kommissionen, at afskrivninger og anlægsinvesteringer kan opgøres som følger i fremskrivningsperioden:

	2021	2022	2023	2024	2025
Afskrivninger	9.461 kr.	9.575 kr.	9.690 kr.	37.397 kr.	37.846 kr.
Anlægsinvesteringer	9.461 kr.	9.575 kr.	9.690 kr.	49.323 kr.	49.915 kr.

	2026	2027	2028	2029	2030
Afskrivninger	38.300 kr.	38.759 kr.	39.224 kr.	39.695 kr.	40.172 kr.
Anlægsinvesteringer	50.514 kr.	51.120 kr.	51.733 kr.	52.354 kr.	52.982 kr.

7.1.6. Skat

Udlejningsvirksomheden har i sin værdiansættelse anvendt en skattesats på 22 pct.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at der ved værdiansættelsen af udlejningsvirksomheden skal anvendes en skattesats på 22 pct. svarende til selskabsskattesatsen på nedlukningstidspunktet.

Kommissionen lægger herved vægt på, at værdiansættelsen af virksomheden ikke bør afhænge af, om udlejningsvirksomheden var drevet i selskabsform eller som en enkeltmandsvirksomhed. Kommissionen lægger desuden vægt på, at der er tale om en værdiansættelse med en fiktiv køber, hvorved det ikke er muligt at lade købers konkrete skatteforhold indgå i værdiansættelsen. Idet potentielle købere af virksomheden i et vist omfang må antages at være selskaber,

finder kommissionen det både sandsynligt og rimeligt at lade værdien fra et køberperspektiv basere sig på selskabsskatten på 22 pct.

7.1.7. Ændringer i nettoarbejdskapital

Nettoarbejdskapitalen opgøres som virksomhedens kortfristede driftsaktiver fratrukket kortfristede driftsforpligtelser.

Udlejningsvirksomheden har ikke indregnet en nettoarbejdskapital i sin værdiansættelse.

Udlejningsvirksomheden har oplyst om følgende poster i 2015 og 2017-2019 fra kompensationsberettiget erhverv, der kan klassificeres som nettoarbejdskapital:

	2015	2017	2018	2019
Andre tilgodehavender	1.764 kr.	1.010 kr.	1.120 kr.	87 kr.
Anden gæld	60.397 kr.	51.264 kr.	43.754 kr.	40.812 kr.
I alt	**-58.633 kr.**	**-50.254 kr.**	**-42.634 kr.**	**-40.725 kr.**

Virksomheden har herudover oplyst, at der bestod "anden gæld" på 21.803 kr. som nettoarbejdskapitalpost til kompensationsberettiget erhverv pr. 31. december 2020. Virksomheden har oplyst, at posten tilgodehavende er 0 kr. pr. 31. december 2020.

Det fremgår af udlejningsvirksomhedens regnskabsoplysninger, at andre tilgodehavender dækker over mellemregning med Virksomhed1 , og at "Anden gæld" dækker over bl.a. skyldig moms, skyldige omkostninger og afsat revisor.

Udlejningsvirksomheden har ikke medtaget en nettoarbejdskapital i sin værdiansættelse.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at der historisk har været en begrænset negativ nettoarbejdskapital, som primært har bestået af kortfristede gældsforpligtelser i form af løn, skatter og moms samt revisor- og advokatgæld.

På den baggrund vurderer kommissionen, at der skal indregnes en nettoarbejdskapital, idet der historisk har været arbejdskapitalposter, hvorfor dette også må forventes i et vist omfang fremadrettet.

Kommissionen finder samtidig, at der ikke kan forventes væsentlige ændringer i nettoarbejdskapitalen i fremskrivningsperioden, hvorfor ændringen sættes til 0. Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at nettoarbejdskapitalen hovedsageligt har bestået af gældsforpligtelser og var negativ pr. 4. november 2020. Sammenholdt med virksomhedens aktivitetsniveau ses det ikke sandsynligt, at udviklingen i nettoarbejdskapitalen vil påvirke DCF-værdien i væsentlig grad. Dette understøttes også af, at udlejningsvirksomheden ikke selv har forudsat en nettoarbejdskapital i sin værdiansættelse.

Kommissionen bemærker, at staten ikke overtager gæld.

7.1.8. Terminalværdi

Udlejningsvirksomheden har anvendt en terminalvækst efter konvergensformlen.

Kommissionens vurdering
Kommissionen finder, at terminalværdien skal opgøres ud fra konvergensformlen, hvorefter det antages, at alle fremtidige nyinvesteringer skaber et afkast, der svarer til afkastkravet (WACC).

Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at usikkerheden ved opgørelsen af DCF-værdien af udlejningsvirksomheden tilsiger, at det vil være mest retvisende at anvende konvergensformlen, idet konvergensformlen sikrer, at det langsigtede afkast af den investerede kapital vil konvergere ned mod eller op til afkastkravet i stedet for at antage, at der i al fremtid genereres et afkast, der er lavere henholdsvis højere end afkastkravet.

7.1.9. Tax amortization benefit (TAB)

Udlejningsvirksomheden har ikke i sin værdiansættelse som en korrektion til DCF-værdien tillagt en værdi af et forøget skattemæssigt afskrivningsgrundlag for virksomhedens anlægsaktiver.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at der i den estimerede værdi af virksomheden (EV) skal tillægges 51.014 kr. relateret til værdien af et forøget skattemæssigt afskrivningsgrundlag i forbindelse med aktivoverdragelsen (TAB).

Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at en overdragelse af Ansøger1 's aktiver vil udløse betaling for værdien af et forøget skattemæssigt afskrivningsgrundlag.

Det er en forudsætning for at indregne en sådan merværdi, at betalingen for aktiverne overstiger grundlaget for de skattemæssige afskrivninger, der er inkluderet i DCF-værdiansættelsen. Dette grundlag er her anlægskartoteket opgjort efter SEGES-værdier (hvor det vurderes, at 15% af afskrivningerne inkluderes i fremskrivningen til DCF-værdiansættelsen af Ansøger1).

Den omtalte merværdi afspejler den del af det forøgede skattemæssige grundlag hos den hypotetiske, købende virksomhed, som ikke allerede er inkluderet i DCF-værdiansættelsen. Det er yderligere en forudsætning for indregning af en sådan merværdi, at virksomhedens værdi (EV) i DCF-modellen er estimeret på baggrund af en selvstændig videreførelse af virksomheden som et aktie- eller anpartsselskab.

Kommissionen vurderer, at merværdien skattemæssigt kan betragtes som goodwill. Værdien af TAB er beregnes derfor ved 1) den estimerede merværdi på 265.077 kr., 2) en skattemæssig afskrivning på 7 år, 3) en diskonteringsrente på 9,8 pct. og 4) en skattesats på 22 pct. Kommissionen bemærker, at merværdien skattemæssigt alternativt kunne allokeres til driftsmidler. Det er kommissionens vurdering, at dette ville have begrænset betydning, da skattemæssige afskrivninger på goodwill er en approksimation på værdien af skattemæssige afskrivninger på driftsmidler.

7.1.10. Skønsmæssig fastsættelse af værdiansættelse efter DCF-modellen

Kommissionen opgør med udgangspunkt i de i afsnit 7.1.2-7.1.9 anførte vurderinger værdiansættelsen af udlejningsvirksomheden efter DCF-modellen til 1.269.113 kr.

Kommissionen foretager en kontrolberegning af den opgjorte værdiansættelse efter DCF-modellen ved at beregne en værdiansættelse efter EVA-modellen. Kommissionen finder, at værdien efter DCF-modellen og efter EVA-modellen giver samme resultat.

Kommissionen anser herefter værdiansættelsen efter DCF-modellen for retvisende.

Der henvises til bilag 1a.

7.2. Værdiansættelse efter substansværdimodellen

Som nævnt ovenfor i afsnit 6 anvendes substansværdimodellen til at estimere handelsværdien af et aktiv baseret på omkostningen til at anskaffe et tilsvarende aktiv med samme nytteværdi, når der ikke er et aktivt marked, hvor prisen kan observeres. Metoden afspejler således idéen om, at markedsværdien af et aktiv ikke bør overstige omkostningen til at anskaffe et tilsvarende aktiv med samme karakteristika.

Kommissionens vurdering
Substansværdien af udlejningsvirksomheden opgøres ud fra værdien af virksomhedens kompensationsberettigede anlægsaktiver, immaterielle aktiver og eventuel nettoarbejdskapital.

Kommissionen foretager på baggrund af besigtigelsen, jf. afsnit 3.2, og sagens øvrige oplysninger en vurdering af, hvilke aktiver der er kompensationsberettigede efter nedlukningsbekendtgørelsens § 16 (afsnit 7.2.1 og 7.2.2).

Kommissionen opgør herefter værdien af udlejningsvirksomhedens kompensationsberettigede anlægsaktiver den 4. november 2020 ud fra standardpriser og standardlevetider fastsat af SEGES med fradrag af eventuel værdiforringelse. For aktiver uden standardpriser foretager kommissionen en konkret vurdering af aktivets værdi. Den fysiske og funktionelle værdiforringelse beregnes ved, at der foretages en standsvurdering af aktiverne, som anvendes til at udregne aktivets restværdi den 4. november 2020 ud fra standardpriser og standardlevetider fastsat af SEGES (afsnit 7.2.1.3).

Den økonomiske værdiforringelse inddrages ved, at restværdien af de minkspecifikke aktiver ganges med den kurs, som en køber maksimalt må forventes at ville betale for aktivet under hensyn til den aktuelle efterspørgsel og markedsforholdene i branchen den 4. november 2020 (afsnit 7.2.3).

7.2.1. Materielle anlægsaktiver

Udlejningsvirksomheden opgør i sin værdiansættelse værdien af virksomhedens aktiver til 6.574.821 kr. Værdien er opgjort på baggrund af SEGES' standardpriser- og levetider. Der henvises til virksomhedens indsendte anlægskartotek (bilag 3d).

Kommissionens vurdering

Kommissionen vurderer, at alle udlejningsvirksomhedens aktiver, som indgår i lejeforholdet med den lejende minkvirksomhed og/eller som er anvendt som led i det kompensationsberettigede følgeerhverv, skal indgå i kompensationsopgørelsen, uanset udnyttelsesgraden i andre erhverv, medmindre der er tale om et for udlejningsvirksomheder atypisk eller kun lejlighedsvist anvendt aktiv.

7.2.1.1. Bygninger og anlæg

Udlejningsvirksomheden har drevet udlejning af minkfarmen beliggende på adressen Adresse2 .

Det fremgår af tingbogen for ejendommen, at boet efter Ansøger1 er tinglyst adkomsthaver af ejendommen.

Udlejningsvirksomheden har fremsendt et udskrift fra tingbogen, hvoraf det fremgår, at der på adressen Adresse2 , har været tinglyst en bygning på lejet grund. Af det fremsendte udskrift fremgår, at Person3 er adkomsthaver til bygningen på lejet grund.

Person3 har ved erklæring af 11. marts 2024 oplyst, at Person3 tidligere har haft rettighed til minkhaller på lejet grund på Adresse2 , og at Person3 er ophørt med minkproduktion i 2018 og ikke længere lejer minkhaller hos Virksomhed1 . Videre fremgår det, at denne adkomst endnu ikke er blevet aflyst.

Ved opslag i tingbogen fremgår, at der er påtegnet et skøde den 30. april 2024. Det fremgår heraf, at Person3 overdrager bygning på lejet grund til Ansøger1 . Videre fremgår det, at dato for overtagelse er den 4. januar 2010 og at bygningsbladet vil blive nedlagt, da der nu er ejersammenfald.

Kommissionen lægger på baggrund af ovenstående til grund, at overdragelsen af ovenstående rettighed var sket inden den 4. november 2020, og at udlejningsvirksomheden pr. 4. november 2020 var eneadkomsthaver til den faste ejendom beliggende Adresse2 .

Udlejningsvirksomhedens bygninger og anlæg fremgår af nedenstående billede.



For så vidt angår nedrivning af bygninger mv., henvises der til det vedlagte bilag 5, der blandt andet viser, hvilke bygninger der nedrives, samt indeholder en beskrivelse af nedrivningsprocessen samt betingelserne for nedrivning.

Markering 1-16

Bygningerne markeret med numrene 1-16 fremgår af Bygnings- og Boligregistreret (herefter "BBR") som minkhaller.

Minkhal markeret med nummer 1 fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 1 som lukket træhal m/inventar, mens minkhallerne markeret med nummer 2-16 fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 2-15 som åbne træhaller på 2-4 rækker med inventar.

Udlejningsvirksomheden oplyste på besigtigelsesforretningen, at minkhallerne er bygget løbende.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at minkhallerne skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet minkhallerne har været omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Markering 17
Bygningen markeret med nummer 17 fremgår af BBR som en ukendt bygning på 54 kvadratmeter.

Bygningen fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 17 som hegnshal m/inventar.

På besigtigelsen konstaterede kommissionen, at hegnshallen var slidt i en sådan grad, at den ikke ville kunne tages i anvendelse.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at hegnshallen skal indgå i kompensationsopgørelsen.

Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at hegnshallen var til stede pr. 4. november 2020 og er omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Kommissionen vurderer dog på baggrund af observationer på besigtigelse, at hegnshallen var nedslidt i en sådan grad, at den ikke ville kunne tages i anvendelse. Kommissionen vurderer derfor, at hegnshallen ikke har nogen restværdi pr. 4. november 2020. Ved opgørelse af hegnhallernes værdi henvises der i øvrigt nærmere til afsnit 7.2.1.3.

Markering 1.501
Hegnet markeret med grønt og med nummer 1.501 fremgår af anlægskartoteket som aktiv nr. 1.501 som et læhegn med 3 rækker beplantning, der har en længde på 263 meter.

Det fremgår af et kortbilag indsendt den 1. marts 2024, at det levende læhegn på 263 meter er placeret langs udlejningsvirksomhedens minkhaller og gyllebeholderen.

Udlejningsvirksomheden oplyste på besigtigelsesforretningen den 28. juni 2024, at virksomheden ønsker at beholde alt læhegn rundt om farmen.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at læhegnet skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet læhegnet har været er omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Markering 1.502
Anlægget markeret med nummer 1.502 fremgår af BBR som tank til gylle på 1.200 liter.

Anlægget fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 1.502 som en gyllebeholder inkl. overdækning på 961 kubikmeter. Virksomheden har i anlægskartotekets kommentarfelt anført, at gyllebeholderen er uden overdækning.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at gyllebeholderen skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet gyllebeholderen har været omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Markering 1.503
Hegnet markeret med blåt og nummer 1.503 fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 1.503 som et omfangshegn på 321 meter.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at det faste omfangshegn, der omslutter minkhallerne, skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet det faste omfangshegn har været omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Markering 1.505
Anlægget markeret med nummer 1.505 fremgår af BBR som ukendt bygning på 22 kvadratmeter.

Anlægget fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 1.505 som en vaskeplads på 25 kvadratmeter.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at vaskepladsen skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet vaskepladsen har været omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Markering 1.506
Markering nummer 1.506 udgør en tilkørselsvej. Vejen fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 1.506 som tilkørselsveje og vendepladser, som er lavet af grus og beton, på 578 kvadratmeter.

Udlejningsvirksomheden har fremsendt et oversigtskort med et oprids af vejen. Virksomheden har i den forbindelse oplyst, at der er tale om en tilkørselsvej til gylletanken (langs hegn).

Udlejningsvirksomheden har i supplerende indlæg af 10. maj 2024 oplyst, at vejen er etableret af stabilgrus, og at den med tiden er blevet tilgroet med græs.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at tilkørselsvejen skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet tilkørselsvejen har været omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Markering 1.509
Markering nummer 1.509 udgør en tilkørselsvej til ejendommen. Vejen fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 1.509 som tilkørselsveje og vendepladser (lavet af grus og beton) på 639 kvadratmeter. Det fremgår af anlægskartotekets kommentarfelt, at der er tale om en gårdsplads.

Kommissionens vurdering
Kommissionen konstaterede på besigtigelsen, at gårdspladsen er placeret ved den lukkede træhal (markering 1) samt vaskepladsen (markering 1.505).

Kommissionen vurderer, at vejen skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet vejen har været omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Markering 1.751
Anlægget markeret med nummer 1.751 fremgår af BBR som en ukendt bygning på 13 kvadratmeter.

Anlægget fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 1.751 som en container (uisoleret 40 fods). Det fremgår af anlægskartotekets bemærkningsfelt, at containeren er brugt til opbevaring af halm, som tømmes løbende.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at containeren skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet containeren har været omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Markering 1.752-1.754
Bygningerne markeret med nummer 1.752-1.754 fremgår af BBR som hhv. stuehus til landbrugsejendom på 90 kvadratmeter (markering 1.752), anden bygning til landbrug mv. på 160 kvadratmeter (markering 1.753), anden bygning til landbrug mv. på 336 kvadratmeter (markering 1.753) og som ukendt bygning på 250 kvadratmeter (markering 1.754).

Stuehuset (markering 1.752) fremgår af anlægskartoteket med aktiv nr. 1.752 som et isoleret rum i bygning (evt. tidligere stald) med velfærdsfaciliteter på 90 kvadratmeter. Om stuehuset har udlejningsvirksomheden oplyst, at stuehuset tidligere har været udlejet, men i dag anvendes som velfærdsfaciliteter, og at minkvirksomheden har fuld rådighed over det. Udlejningsvirksomheden har herudover oplyst, at stuehuset (markering 1.752) er sammenbygget med de øvrige bygninger, og at det er virksomhedens opfattelse, at stuehuset skal indgå i værdiansættelsen, idet stuehuset er indrettet til velfærdsfaciliteter til minkfarmen.

Bygningerne med markering 1.753 fremgår af anlægskartoteket som en samlet bygning med aktiv ID-nr. 1.753 som isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald) på i alt 496 kvadratmeter. Udlejningsvirksomheden har oplyst, at bygningen (markering 1.753) er indrettet som gammelt pelseri, og at denne del af bygningen efter virksomhedens opfattelse skal indgå i værdiansættelsen. På besigtigelsesforretningen oplyste udlejningsvirksomheden, at bygningerne (markering 1.753) har været anvendt til opbevaring af bl.a. rullende materiel i form af græsslåmaskine, traktor og minilæsser mv.

Bygningen med markering 1.754 fremgår ikke af anlægskartoteket. Virksomheden har i supplerende indlæg af 13. juni 2024 oplyst, at det er en fejl, at bygningen ikke er medtaget i anlægskartoteket, men at den skal medtages under kategori 5 (Øvrige bygninger) som en uisoleret bygning på 250 kvadratmeter. Det er samtidig oplyst, at det er en halmlade og maskinhus, der har været udlejet til Virksomhed1 .

Udlejningsvirksomheden har fremsendt en oversigtstegning over ejendommens bygninger, hvoraf den nærmere ruminddeling med angivelse af arealmål og anvendelsesformål fremgår. Det fremgår således heraf, at bygningerne umiddelbart ses at være sammenbygget, og at den ene del består af personalerum, køkken, fyrrum, et disponibelt rum samt bad og toilet (markering 1.752). Denne del af bygningen forbindes via en stald (markering 1.753) med den øvrige del af bygningen, som overordnet består af tanerum, skindlager, tørrerum og pelsrum (markering 1.753). I den anden ende af bygningerne (markering 1.754) er der indrettet en halmlade, lagerrum og maskinhus. Det fremgår af tegningen, at der er to lagerrum bestående af "lagerrum vinduesm." og "lager mink". Sidstnævnte lagerrum hænger sammen med maskinhuset.

Styrelsen bemærkede på besigtigelsesforretningen den 28. juni 2024, at bygningerne, herunder stuehuset, primært har været udlejet til minkvirksomheden. Det var derfor Fødevarestyrelsens opfattelse, at bygningen samlet set er en minkspecifik bygning, som er omfattet af erstatningssubjektet. Styrelsen tilføjede dog, at det er en konkret afvejning, og hvis beboelsesdelen eksempelvis havde været i bedre stand og af anden karakter, kunne dette trække i retningen af, at bygningen ikke ville kunne anses for minkspecifik.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at bygningerne (markering 1.752-1.754) skal indgå i kompensationsopgørelsen.

Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at bygningerne har været omfattet af lejeaftalen og således har været anvendt i den kompensationsberettigede udlejningsvirksomhed.

Særligt for så vidt angår stuehuset (markering 1.752) lægger kommissionen desuden vægt på, at bygningen har været anvendt som mandskabsrum af den lejende minkvirksomhed, og at stuehuset ud fra sin beskaffenhed ikke ville kunne anvendes til andet end dette formål.

For så vidt angår bygningen (markering 1.754) vurderer kommissionen, at bygningen skal indgå under standardaktivet "Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter".

Markering 1.755
Markering 1.755 fremgår af BBR som en ukendt bygning på 22 kvadratmeter. Bygningen fremgår ikke af anlægskartoteket.

Virksomheden har oplyst, at markering 1.755 er et frostfrit rum til fodermaskinen, som er placeret ved indgangen til farmen.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at det frostfrie rum (markering 1.755) skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet opbevaringsrummet er ejet af udlejningsvirksomheden og indgår i lejeforholdet.

Kommissionen vurderer desuden, at aktivet skal indgå med 22 kvadratmeter og under aktivkategorien "isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter".

Markering 1.756
Bygningen markeret med nummer 1.756 fremgår af BBR som ukendt bygning på 32 kvadratmeter.

Bygningen fremgår ikke af anlægskartoteket.

Udlejningsvirksomheden har i indlæg af 30. maj 2024 oplyst, at der er tale om et skur til opbevaring af plænetraktor mm.

Udlejningsvirksomheden har herudover i indlæg af 5. november 2025 oplyst, at bygningen vurderes at være i standen "under middel".

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer på baggrund af oplysningerne fra virksomheden, at skuret skal indgå med 32 kvadratmeter i kompensationsopgørelsen under standardaktivet "isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter".

Kommissionen lægger vægt på det oplyste om, at skuret har været anvendt til opbevaring af en plæneklipper, som minkvirksomheden har anvendt i forbindelse med minkproduktionen. Kommissionen finder derfor, at skuret er omfattet af lejeaftalen og det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Markering 2.752
Anlægget markeret med nummer 2.752 fremgår af anlægskartoteket med aktiv ID-nr. 2.752 som en dieseltank på 1.200-1.800 liter.

Udlejningsvirksomheden har i indlæg af 30. maj 2024 oplyst, at dieseltanken er placeret i halmladen.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at dieseltanken skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet dieseltanken har været omfattet af lejeforholdet og dermed det kompensationsberettigede følgeerhverv

Markering A
Markering A fremgår af BBR som en ukendt bygning på 5 kvadratmeter. Bygningen fremgår ikke af anlægskartoteket.

Virksomheden har oplyst, at markering A er en fodersilo ejet af den lejende minkvirksomhed.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at fodersiloen (markering A) ikke skal indgå i kompensationsopgørelsen, idet siloen ikke er ejet af udlejningsvirksomheden.

7.2.1.2. Øvrige anlægsaktiver

Ruser
Udlejningsvirksomheden har i supplerende indlæg af 10. maj 2024 oplyst, at der ved en fejl er angivet redekasser dobbelt under anlægskartotekets kategori "redekasser" (sektion 2), og at aktiv ID-nr. 519-535 i stedet er ruser, som skal placeres under anlægskartotekets kategori "farminventar" (sektion 6). Virksomheden har på den baggrund anmodet om at få overført aktiv ID-

nr. 519-535 til denne kategori i anlægskartoteket med samme antal og stand, som er angivet for aktiv ID-nr. 519-535.

Virksomheden har i indlæg af 5. november 2025 oplyst, at ruserne er galvaniserede.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at udlejningsvirksomhedens ruser skal indgå i kompensationsopgørelsen med samme antal og stand som oplyst af virksomheden. Kommissionen vurderer endvidere, at ruserne skal indgå i kompensationsopgørelsen som galvaniserede.

Traktor
Udlejningsvirksomheden har på besigtigelsesforretningen oplyst, at traktoren (aktiv ID-nr. 2.751) ved en fejl er medtaget i anlægskartoteket, men at traktoren og traktorvognen ikke skal indgå i kompensationsopgørelsen, hvorfor virksomheden ønsker at få fjernet disse aktiver fra anlægskartoteket.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer på baggrund af oplysningerne fra virksomheden, at traktoren (aktiv ID-nr. 2.751) ikke skal indgå i kompensationsopgørelsen. Kommissionen lægger vægt på, at traktoren ikke har været en del af det kompensationsberettigede følgeerhverv.

Øvrige aktiver
Udlejningsvirksomheden har herudover anført en række aktiver i anlægskartoteket, som er ejet af virksomheden og som er anvendt i det kompensationsberettigede erhverv.

Kommissionens vurdering
Det er kommissionens vurdering, at alle øvrige aktiver, som udlejningsvirksomheden har anmodet om kompensation for, er kompensationsberettigede, idet aktiverne er omfattet af lejeaftalen og anvendt i det kompensationsberettiget erhverv. Der henvises til bilag 4.

7.2.1.3. Standsvurdering og restværdi pr. 4. november 2020 (NGV)

Kommissionen har på baggrund af oplysninger fra SEGES fastsat standardværdier for pris og levetid for standardaktiver, der befinder sig på en minkfarm. Standardaktiverne fremgår i oplysningsskemaets anlægskartotek med de fastlagte standardpriser og standardlevetider.

Den fysiske og funktionelle værdiforringelse af aktiverne inddrages ved, at der foretages en standsvurdering af aktiverne, som anvendes til at udregne aktivets restværdi den 4. november 2020 ud fra standardpriser og standardlevetider fastsat af SEGES.

Aktivernes pris og levetid
Virksomheden har i oplysningsskemaet angivet, at virksomheden har to aktiver uden en standardpris og standardlevetid. Virksomheden har angivet vurderede priser og levetider for disse to aktiver i anlægskartotekets punkt 10 og 11.

Kommissionens vurdering
Kommissionen finder, at der ikke er fastlagt standardværdier for disse aktiver og vurderer, at de af virksomheden anførte oplysninger om pris og levetid som udgangspunkt skal lægges til grund for værdiansættelsen af disse aktiver. Prisen for overvågning med aktiv ID-nr. 3.001 fast-

sættes herefter til 100.000 kr. og prisen for ekstra tagplader med aktiv ID-nr. 3.251 fastsættes til 1.000 kr.

Kommissionen bemærker, at virksomheden har for ekstra tagplader med aktiv ID.nr. 3.251 oplyst levetid på 10 år. Kommissionen vurderer, at den angivne levetid lægges til grund.

Kommissionen bemærker, at virksomheden ikke har oplyst levetid for overvågning med aktiv ID-nr. 3.001.

Kommissionen vurderer, at levetiden for overvågning skal fastsættes til 15 år svarende til SEGES' standardlevetid for denne aktivtype.

Udlejningsvirksomhedens resterende aktiver kan henføres til en kategori af standardaktiver med en standardpris og standardlevetid.

Kommissionen finder herefter, at værdiansættelserne skal opgøres i henhold til de i anlægskartoteket anførte standardpriser og standardlevetider.

Aktivernes stand

Udlejningsvirksomheden har i oplysningsskemaet angivet standsvurderinger for samtlige aktiver i anlægskartoteket.

Udlejningsvirksomheden har herudover i en mail af 5. november 2025 oplyst, at skuret (markering 1.756, jf. 7.2.1.1) har standen "under middel" og det frostfrie rum (markering 1.755, jf. 7.2.1.1) har standen "middel".

Kommissionens vurdering

Kommissionen vurderer på baggrund af virksomhedens oplysninger om standen på virksomhedens aktiver samt iagttagelser af aktivernes stand på besigtigelsesforretningen, at standen på følgende aktiver skal ændres i forhold til de af virksomheden oplyste standsvurderinger:

Aktiv	**Virksomhedens standsvurdering**	**Kommissionens standsvurdering**
Hegnshaller (aktiv ID-nr. 17)	Middel ↑	Ingen restværdi
Redekasser inkl. RRedekasselåg (aktiv ID-nr. 518)	Middel ↑	Ingen restværdi
Redekasser inkl. Redekasselåg (aktiv ID-nr. 535)	Middel ↑	Ingen restværdi
Bure – alm. Skillerum inkl. Låger – 2 dyr (aktiv ID-nr. 1.018)	Middel ↑	Ingen restværdi
Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter (aktiv ID-nr. 1.752)	Middel ↑	Middel

Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliter (evt. tidligere stald) (aktiv ID-nr. 1.753)	Middel ↑	Middel

Kommissionen lægger i forbindelse med de ændrede standsvurderinger for hegnshallen (aktiv ID-nr. 17) samt tilhørende redekasser (aktiv ID-nr. 518 og 535) og bure (aktiv ID-nr. 1.018) vægt på, at observationer på besigtigelsen, hvor kommissionen konstaterede, at hegnshallerne var nedslidte i en sådan grad, at den ifølge kommissionen ikke længere ville kunne tages i anvendelse. Kommissionen finder på den baggrund, at hallen og tilhørende redekasser og bure skal indgå med en værdi på 0 kr. i kompensationsopgørelsen.

For så vidt angår bygningen (markering 1.754, jf. afsnit 7.2.1.1) vurderer kommissionen, at bygningen har standen "middel".

Kommissionen vurderer herudover, at standen på virksomhedens øvrige aktiver skal fastsættes i henhold til de af virksomheden anførte standsvurderinger, der fremgår af anlægskartoteket samt fremgår af e-mail fremsendt af virksomheden til Minksekretariatet af 5. november 2025.

Værdien af minkspecifikke aktiver inden korrektion for økonomisk værdiforringelse

Kommissionen fastsætter herefter værdien af de minkspecifikke aktiver til 6.625.467 kr. inden korrektion for økonomisk værdiforringelse. Der henvises til bilag 4.

7.2.2. Øvrige aktiver, herunder immaterielle aktiver, tilgodehavender mv.

Udlejningsvirksomheden har ikke oplyst om tilgodehavender eller andre omsætningsaktiver pr. 4. november 2020.

Det fremgår af regnskabet for 2020, at der ikke var tilgodehavender pr. 31. december 2020.

Kommissionens samlede vurdering
Kommissionen vurderer på baggrund af ovenstående, at udlejningsvirksomheden ikke ejede andre aktiver pr. 4. november 2020 end bygningerne og løsøreaktiverne behandlet i afsnit 7.2.1.

7.2.3. Økonomisk værdiforringelse

Virksomheden har i sin værdiansættelse medtaget udlejningsvirksomhedens aktiver til en værdi pr. 4. november 2020 af 6.574.821 kr. Udlejningsvirksomheden har beregnet aktivernes værdi på baggrund af SEGES' standardværdier. Udlejningsvirksomheden har ikke indregnet en økonomisk værdiforringelse.

Styrelsen har i høringssvar af 13. juni 2024 overordnet anført, at der ud fra hensyn til ligebehandlingsprincippet bør anvendes en økonomisk værdiforringelseskurs, der afspejler den lave markedsefterspørgsel efter minkspecifikke anlægsaktiver i 2020, idet der ved opgørelsen af værdien efter substansværdimodellen af minkvirksomheder uden mink i 2020 anvendes en sådan økonomisk værdiforringelseskurs.

Styrelsen har på partsindlægsmødet den 26. februar 2025 anført, at det er Fødevarestyrelsens opfattelse, at der i forbindelse med opgørelsen af virksomhedens substansværdi bør tillægges en økonomisk værdiforringelse. Styrelsen har i den forbindelse anført, at værdiforringelseskursen bør være mellem 4-11 pct.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at udlejningsvirksomheden ikke ville kunne sælge sine minkspecifikke aktiver til den opgjorte restværdi pr. 4. november 2020, opgjort med hensyntagen til aktivernes fysiske og funktionelle værdiforringelse, jf. afsnit 7.2.3.1, idet markedet var præget af lav efterspørgsel efter minkspecifikke aktiver. Kommissionen vurderer derfor, at der ved opgørelsen af substansværdien skal tages højde for markedsforholdene og efterspørgslen på minkspecifikke aktiver ved opgørelsen af aktivernes værdi den 4. november 2020.

Kommissionen lægger derfor til grund, at der skal indregnes en økonomisk værdiforringelse for disse aktiver[2]. For aktiver, der kan anvendes til andre formål end minkproduktion, vurderes derimod ikke at være grundlag for at fastsætte en sådan kurs, da markedet for disse aktiver er bredere og ikke påvirket af forholdene i minkbranchen den 4. november 2020.

Kommissionen lægger ved fastlæggelse af den økonomiske værdiforringelse af udlejningsvirksomhedens minkspecifikke aktiver vægt på:

- EY's rapport om økonomisk værdiforringelse i substansværdien af 9. august 2024,
- SEGES' notat om værdien af anlægsaktiver for de 25 mest effektive minkavlere i branchen i 2019 af februar 2024,
- KPMG's markedsanalyse af 17. marts 2023,
- EY Parthenons markedsanalyse af 2. november 2022,
- SEGES' business check 2019 af august 2020 og
- Et af Minksekretariatet udarbejdet kort over beliggenheden af minkvirksomheder i Danmark.

Dokumenterne er vedlagt som bilag 6.

Det bemærkes, at EY's rapport af 9. august 2024 er udarbejdet til brug for Minksekretariatets sagsbehandling af minkvirksomheder uden egenproduktion i 2020. Kommissionen vurderer, at rapporten også kan anvendes i relation til udlejningsvirksomheder. Kommissionen lægger vægt på, at disse i vidt omfang ejer samme type minkspecifikke aktiver som minkvirksomheder, og at de potentielle købere af sådanne aktiver må antages at være de samme.

Køber af aktiverne
EY har i rapporten af 9. august 2024 opgjort værdiforringelseskursen ud fra en forudsætning om, at minkvirksomhedernes minkspecifikke aktiver opkøbes af en af de 25 mest effektive minkvirksomheder i branchen ud fra SEGES' business check fra 2019.

[2] Den økonomiske værdiforringelseskurs fastlægges ved at opgøre en værdiforringelseskurs, som svarer til den kurs, som køber vil betale for et aktiv. Kurs 100 svarer til fuld pris, mens kurs 10 svarer til 10 pct. af fuld pris. Den opgjorte værdiforringelseskurs ganges på den opgjorte restværdi af aktiverne efter den fysiske værdiforringelse af 4. november 2020.

EY har således på baggrund af oplysninger fra SEGES beregnet den gennemsnitlige værdi af de 25 mest effektive minkvirksomheder ud fra den forventede fremtidige indtjening i minkvirksomhederne til at være i niveauet 0,4 - 1 mio. kr. Det afgørende for værdien af den fremtidige indtjening er de forventede vedligeholdelsesomkostninger, som er indregnet i værdiansættelsen. De konkrete forventede vedligeholdelsesomkostninger i denne sag er fastsat nedenfor.

EY har samtidig opgjort den gennemsnitlige værdi af de 25 mest effektive minkvirksomheders anlægsaktiver til ca. 4,4 mio. kr.

Den forventede fremtidige indtjening for en af de 25 mest effektive minkvirksomheder i branchen udgør på baggrund af ovenstående 10 pct. - 22 pct. af virksomhedens anlægsaktivers værdi. Derfor vil en købende minkvirksomhed maksimalt være villig til at betale mellem 10 pct. og 22 pct. af værdien af den sælgende minkvirksomheds minkspecifikke aktiver korrigeret for fysisk og funktionel værdiforringelse.

Vedligeholdelsesomkostninger

EY har ved opgørelsen af værdiforringelseskursen forudsat, at købers minkproduktion med de købte aktiver opstarter i 2024, idet forventede produktionsomkostninger i perioden i 2021-2024 pr. minkskind er højere end den forventede salgspris pr. minkskind. I dvaleårene fra 2021 til og med 2023 er det antaget, at køber vil afholde vedligeholdelsesomkostninger til aktiverne for at opretholde standen. Det antages i den forbindelse, at køber ikke vil afholde de sædvanlige vedligeholdelsesomkostninger svarende til 100 pct. af de årlige afskrivninger på aktiverne, fordi aktiverne ikke anvendes i driften i perioden og derfor ikke udsættes for slid i samme omfang, som hvis aktiverne blev anvendt som led i almindelig drift af en minkvirksomhed.

Nedenfor ses en tabel, hvoraf det fremgår, hvad værdiskabelseskursen vil udgøre, hvis vedligeholdelsesomkostningerne i perioden 2021-2024 fastsættes til henholdsvis 25 pct., 37,5 pct., 50 pct., 62,5 pct. og 75 pct. af de normaliserede afskrivninger:

Tabel 1: Vedligeholdelsesomkostninger og værdiforringelseskurs

Vedligeholdelsesomkostninger i procent af afskrivninger	**25 pct.**	**37,5 pct.**	**50 pct.**	**62,5 pct.**	**75 pct.**
Værdiforringelseskurs	22	19	16	13	10

Note: EY's rapport af 9. august 2024.

Forhandlingssituationen mellem køber og sælger

EY har endvidere lagt til grund, at der skal tages højde for forhandlingssituationen mellem sælger og køber af aktiverne. Det betyder, at der ved opgørelsen af værdiforringelseskursen tillige skal tages højde for forhandlingssituationen mellem sælger og køber af aktiverne, idet køber ikke nødvendigvis er villig til at betale den samme værdi for aktiverne, som køber selv kan generere.

EY har oplyst, at forhandlingsstyrken mellem sælger og køber sædvanligvis fordeles ligeligt (dvs. 50 pct. til køber og 50 pct. til sælger).

En forhandlingsstyrke, der er fordelt ligeligt mellem køber og sælger, indebærer, at en køber maksimalt vil betale 50 pct. af værdien af aktiverne korrigeret for fysisk og funktionel værdiforringelse og efter opgørelse af vedligeholdelsesomkostninger.

Kommissionen finder, at sælgers forhandlingsstyrke ikke kan udgøre mere end 50 pct. Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at mange minkvirksomheder havde stoppet produktionen eller drev minkproduktion med underskud i årene op til den 4. november 2020, og at sælgers forhandlingsposition derfor må have været svækket i forhold til køberens forhandlingsposition som følge af stort udbud og lav efterspørgsel.

Nedenfor tager kommissionen – med udgangspunkt i ovenstående fastsatte rammer – stilling til den økonomiske værdiforringelse for virksomhedens specifikke aktiver med henblik på at beregne den samlede handelsværdi den 4. november 2020 efter substansværdimodellen.

7.2.3.1. Økonomisk værdiforringelse af minkspecifikke aktiver

Kommissionen anvender ikke en økonomisk værdiforringelse på følgende aktiver, idet kommissionen vurderer, at aktiverne har en bredere anvendelse end minkproduktion:

- Aktiv ID-nr. 1.751 (Container – uisoleret (40 fods))
- Aktiv ID-nr. 2.752 (Dieseltank 1.200-1.800 liter)
- Aktiv ID-nr. 2.753 (Palleløfter m. quickløft ikke elektronisk)
- Aktiv ID-nr. 2.754 (Svejser 250 A - 230 V kombi-svejser)

Kommissionen anvender den økonomiske værdiforringelse på udlejningsvirksomhedens øvrige aktiver, idet sådanne aktiver efter kommissionens opfattelse primært kan anvendes i minkproduktion.

For så vidt angår bygninger og anlæg mv. bemærker kommissionen, at der skal anvendes en økonomisk værdiforringelse på sådanne aktiver, uanset om de måtte kunne anvendes til andre formål end minkproduktion, idet der er tale om aktiver, som er varigt installeret på en ejendom, hvorfra der drives minkvirksomhed, hvorfor det må antages, at disse aktiver tillige ville være påvirket af markedsforholdene i minkbranchen den 4. november 2020, ligesom potentielle købere hovedsageligt må antages at ville købe aktiverne med henblik på brug i minkproduktion.

Kommissionen fastsætter efter en konkret vurdering omfanget af en købers vedligeholdelsesomkostninger til 25 pct. af værdien af de almindelige afskrivninger af aktiverne, hvilket svarer til en værdiforringelseskurs på 22 pct., jf. skemaet ovenfor.

Kommissionen lægger i forbindelse med vedligeholdelsesomkostningerne på 25 pct. vægt på, at udlejningsvirksomhedens aktiver generelt ses at være i middelgod stand, hvorfor det må antages, at aktiverne ikke kræver større udgifter til vedligehold for at opretholde standen. Kommissionen har således foretaget en opgørelse af den generelle stand af udlejningsvirksomhedens aktiver på baggrund af et beregnet vægtet gennemsnit, hvor der tages højde for de enkelte aktivers stand og værdi. Standen er i beregningen af gennemsnittet vægtet ud fra aktivets restværdi den 4. november 2020. Beregningen viser, at udlejningsvirksomhedens aktiver har en gennemsnitlig stand, der ca. svarer til ”Middel ↑”. Herudover lægger kommissionen vægt på, at der ikke er konkrete forhold for udlejningsvirksomheden, der taler for en anden fastsættelse af vedligeholdelsesomkostningerne.

Kommissionen har efter en konkret vurdering fastsat en fordeling af forhandlingsstyrken på 50 pct. til sælger og 50 pct. til køber. Kommissionen lægger i den forbindelse særligt vægt på

udlejningsvirksomhedens geografiske placering, idet udlejningsvirksomheden ses at være placeret ved Kommune 2, hvor der generelt er mange minkvirksomheder, og at der derudover er mange minkvirksomheder i nærområdet for denne udlejningsvirksomhed. Kommissionen vurderer således, at udlejningsvirksomhedens geografiske placering er god, hvilket må antages at give udlejningsvirksomheden en høj forhandlingsstyrke i en salgssituation.

Det svarer til, at sælger ved salg af aktiverne kunne opnå en indtjening på 50 pct. af de 22 pct. af aktivernes restværdi, som køberen ville være villig til at betale for aktiverne.

Kommissionen vurderer på den baggrund, at værdiforringelseskursen med udgangspunkt i de fastsatte vedligeholdelsesomkostninger på 25 pct. (svarende til 22 pct. af aktivernes restværdi) og en forhandlingsstyrke på 50 pct. til sælger, skal opgøres til 11 pct. (22 pct. x 50 pct.).

7.2.4. Nettoarbejdskapital

Kommissionen har som nævnt i afsnit 7.1.7 opgjort nettoarbejdskapitalen pr. 31. december 2020 ud fra følgende regnskabsposter:

- Andre tilgodehavender
- Anden gæld

Kommissionens vurdering
Kommissionen bemærker, at nettoarbejdskapitalen indgår i DCF-modellen, idet den har betydning for beregningen af virksomhedens fremtidige pengestrømme.

Kommissionen vurderer derimod, at nettoarbejdskapitalen alene skal indgå ved opgørelsen af substansværdien, hvis der er nettoarbejdskapitalposter i form af aktiver og passiver, der indgår i virksomhedens balance pr. 4. november 2020.

Kommissionen vurderer på den baggrund, at der ikke skal foretages særlige korrektioner for udviklingen i nettoarbejdskapitalen i substansværdien. Eventuelle poster, der allerede fremgår af balancen pr. 4. november 2020 som kortfristede aktiver eller forpligtelser, vil være medtaget som led i substansværdien.

Kommissionen har i afsnit 7.1.7 vurderet, at der var gæld i balancen pr. 4. november 2020 på 21.803 kr. i form af anden gæld.

Kommissionen bemærker, at selvom denne gæld som udgangspunkt skal indgå i substansopgørelsen, overtager staten ikke passiverne i virksomheden. Det betyder, at substansværdien reelt ikke indeholder en nettoarbejdskapital.

7.2.5. Kommissionens estimerede værdi efter substansværdimodellen

Den samlede erstatning og kompensation opgjort på baggrund af værdien af udlejningsvirksomhedens aktiver udgør før fradrag og modregning 770.505 kr.

7.3. Kommissionens samlede estimerede værdi før korrektion for driftsforpligtelser

Kommissionen opgør på baggrund af ovenstående en estimeret værdi efter DCF-modellen på 1.269.113 kr. og en estimeret værdi efter substansværdimodellen på 770.505 kr.

Udlejningsvirksomheden må på den baggrund antages at have en værdi svarende til værdien af virksomhedens fremtidige pengestrømme (DCF-værdien). Kommissionen tager derfor ved værdiansættelsen af den kompensationsberettigede virksomhed udgangspunkt i den estimerede værdi efter DCF-modellen.

Kommissionen værdiansætter på baggrund heraf skønsmæssigt handelsværdien af udlejningsvirksomheden **1.269.113 kr.** (før korrektioner af driftsforpligtelser, jf. afsnit 8).

Kommissionen henviser til vedlagte bilag 1a og bilag 1b.

8. Korrektion for driftsforpligtelser

Virksomhedens driftsforpligtelser indgår i beregningen af nettoarbejdskapitalen efter både DCF-modellen og substansværdimodellen. Staten overtager imidlertid alene virksomhedens aktiver og ikke passiverne. I opgørelsen af virksomhedens kompensation finder kommissionen på den baggrund, at virksomhedens værdi skal korrigeres for driftsforpligtelserne, således at disse ikke indgår i kompensationsopgørelsen.

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at den estimerede værdi skal korrigeres for driftsforpligtelserne for at finde den værdi af aktiverne, som udlejningsvirksomheden skal have kompensation for, da staten ikke overtager gælden/passiverne i selskabet.

Driftsforpligtelserne er i opgørelsen af nettoarbejdskapitalen efter DCF-modellen indgået med en værdi på i alt 21.803 kr., jf. afsnit 7.2.4. Det er herefter kommissionens vurdering, at den estimerede værdi af virksomheden pr. 4 november 2020 på 1.269.113 kr. bør korrigeres med værdien af driftsforpligtelserne. Det er derfor kommissionens vurdering, at den samlede korrektion skal udgøre 21.803 kr. fordelt på følgende driftsforpligtelser:

- Anden gæld: 21.803 kr.

Kommissionen henviser i den forbindelse til afsnit 7.1.7 og 7.2.4 om nettoarbejdskapitalen, hvor kommissionen har inkluderet passiver i opgørelsen af nettoarbejdskapitalen.

9. Kommissionens vurdering af værdien af den kompensationsberettigede virksomhed pr. den 4. november 2020

På baggrund af ovenstående kan værdien af udlejningsvirksomheden efter korrektion for driftsforpligtelser opgøres til 1.290.916 kr.

Kommissionen henviser til vedlagte opgørelse af kompensation (Bilag 1).

Kommissionens værdiansættelse danner grundlag for udmåling af kompensation til udlejningsvirksomheden før fradrag og modregning og kompensation for udgifter til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold samt sagkyndig bistand. For den samlede udbetaling til udlejningsvirksomheden henvises til afsnit 13.

10. Kompensation for udgifter til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold

Kompensation for rimelige omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold er reguleret i nedlukningsbekendtgørelsens § 34.

Udlejningsvirksomheden har senest den 10. marts 2025 fremsendt et oplysningsskema til indberetning af omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold (bilag 3). Virksomheden har desuden den 6. august 2025 og igen den 27. oktober 2025 fremsendt en oversigt over udgifter afholdt i 2025, som ligeledes ønskes kompenseret.

Kommissionens vurdering
Kommissionen bemærker indledningsvist, at der den 16. oktober 2025 er trådt nye regler i kraft. De nye regler, der findes i nedlukningsbekendtgørelsen, har betydning for udlejningsvirksomhedens kompensation for omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold.

De nye regler indebærer bl.a., at udlejningsvirksomheders kompensation til dækning af rimelige omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold til udlejningsvirksomheder fastsættes som 0,072 pct. af kompensation for anlægsaktiverne pr. måned fra den 4. november 2020 og frem til udgangen af den seneste måned forud for datoen for forlig eller afgørelse, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 34, stk. 2, 1. pkt. Aktiver, som udtages efter nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 3, indgår ikke i opgørelsen, jf. § 34, stk. 2, 2. pkt.

Det følger af nedlukningsbekendtgørelsens § 34, stk. 5, 2. pkt., at hvis der ikke indgås forlig eller træffes afgørelse i medfør af § 19, stk. 2 og stk. 6, i bekendtgørelse om erstatnings- og taksationskommissioner, overerstatnings- og taksationskommissioner og øvrige kompetente myndigheder til behandling af sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv, eller efter § 15, stk. 2 og stk. 3, i bekendtgørelse nr. 1514 af 28. november 2024 om erstatnings- og taksationskommissioner og overerstatnings- og taksationskommissioner til behandling af sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv, fastsætter erstatnings- og taksationskommissionen den samlede kompensation for omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold efter stk. 2 frem til datoen for forlig eller afgørelse om den samlede erstatning.

Kommissionen vurderer derfor, at udlejningsvirksomhedens kompensation til dækning af rimelige omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold fastsættes som 0,072 pct. af erstatningen for anlægsaktiverne pr. måned fra den 4. november 2020 og frem til udgangen af den seneste måned forud for datoen for fremsættelsen af denne afgørelse.

Kommissionen har opgjort kompensationen for udlejningsvirksomhedens anlægsaktiver som 6.625.467 kr. inden korrektion for værdiforringelse. Udlejningsvirksomheden har midlertidig udtaget følgende aktiv, jf. afsnit 10.1 nedenfor:

- Læhegn (aktiv ID-nr. 1.501), som indgår i kompensationen med 34.628 kr.

Kompensationen for udlejningsvirksomhedens anlægsaktiver inden korrektion for værdiforringelse og eksklusiv udtagne aktiver kan herefter opgøres til 6.590.839 kr.

Ved opgørelse af 0,072 pct. heraf udgør dette 4.745,40 kr.

Denne afgørelse er truffet den 5. marts 2026, hvorfor der er gået 62,87 måneder fra den 4. november 2020 frem til udgangen af den seneste måned forud for fremsættelsen af denne afgørelse.

Kommissionen vurderer på baggrund af ovenstående, at udlejningsvirksomheden skal modtage 298.327,72 kr. i kompensation til dækning af rimelige omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold.

11. Samlet opgørelse af kompensation til udlejningsvirksomheden før modregning og fradrag og fordeling til rettighedshavere

Den samlede kompensation før fradrag, modregning og fordeling til rettighedshavere udgør 1.589.244 kr. (afrundet).

12. Modregning og fradrag i kompensation

12.1. Fradrag for udtagelse af aktiver

Det er et vilkår for at modtage kompensation som udlejningsvirksomhed efter nedlukningsbekendtgørelsen, at staten erhverver den fulde ret over de aktiver eller den virksomhed, der bliver ydet kompensation for, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 1.

Kommissionen kan træffe afgørelse om, at staten ikke erhverver ret til visse kompensationsberettigede aktiver eller virksomhed mod, at de pågældende aktivers realiserede salgsværdi, dog mindst den aktuelle markedsværdi af aktivet, fradrages i opgørelsen af kompensationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 3.

12.1.1. Aktiver, som virksomheden har anmodet om at udtage

Udlejningsvirksomheden har på besigtigelsesforretningen oplyst, at virksomheden ønsker at beholde alt læhegn rundt om farmen (aktiv ID-nr. 1.501).

Kommissionens vurdering
Kommissionen vurderer, at det levende hegn (aktiv ID-nr. 1.501), som udlejningsvirksomheden ønsker bevaret på ejendommen, kan udtages, uden at hegnets aktuelle markedsværdi fradrages i opgørelsen af kompensationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 4.

12.2. Modregning for indtjening fra kompensationsberettiget virksomhed efter 4. november 2020

Det følger af nedlukningsbekendtgørelsens § 39, at der skal ske modregning, hvis virksomheden har modtaget fuld kompensation for det pågældende aktiv eller omkostning eller har haft den pågældende indtjening.

Det fremgår af regnskabsmaterialet for 2020-2023, at der var en nettoomsætning fra udlejning af minkfarm på 134.400 kr. i 2020, 249.334 kr. i 2021, 11.876 kr. i 2022 og 4.237 kr. i 2023. Udover lejeindtægten på 240.000 kr. i 2021 dækker omsætningen i 2021-2023 over udlæg af forbrugsudgifter fra Virksomhed1 .

Udlejningsvirksomheden har oplyst, at lejemålet er fortsat efter 4. november 2020, og at virksomheden har modtaget en leje i 2021 vedrørende Adresse2 . Virksomheden har som dokumentation herfor indsendt en faktura af 31. december 2021 på 240.000 kr. ekskl. moms udstedt til Virksomhed1 for leje af minkfarm i perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021.

Udlejningsvirksomheden har i indlæg af 3. marts 2025 oplyst, at fakturaen aldrig er blevet betalt, hvorfor der er tale om et tilgodehavende. Virksomheden har samtidig oplyst, at der ikke er indtægtsført leje i hverken 2022 eller 2023.

Udlejningsvirksomheden har dog i opfølgende indlæg af 6. august 2025 oplyst, at der er modtaget 240.000 kr. i 2021, som dækker leje af farmen i 2021, og at de øvrige beløb under omsætning dækker over udlæg for el og vand vedr. Virksomhed1 . Udlejningsvirksomheden har videre oplyst, at der i øvrigt ikke er modtaget kompensation for tabt omsætning og faste omkostninger.

Styrelsen har på partsindlægsmødet anført, at modregning bør ske af indtjening efter 4. november 2020 og ikke 1. januar 2021.

Kommissionens vurdering
Kommissionen bemærker, at der som udgangspunkt skal modregnes for indtægter, der hidrører fra udlejning af minkfarmen efter 4. november 2020 i medfør af nedlukningsbekendtgørelsens § 39.

Kommissionen vurderer på baggrund af sagens oplysninger, at virksomheden har modtaget indtægter efter 4. november 2020, der vedrører kompensationsberettiget virksomhed, og som derfor skal modregnes efter nedlukningsbekendtgørelsens § 39 i det omfang, der har været indtjening derved.

Kommissionen lægger herefter til grund, at virksomheden har haft positive indtægter fra udlejning af minkfarmen på 21.298,36 kr. for perioden 4. november 2020 til 31. december 2020[3] og 240.000 kr. for udlejning af minkfarmen i 2021. De 9.334 kr. vedrørende udlæg i 2021 skyldes efter det oplyste, at udlejningsvirksomheden har lagt ud for forbrugsudgifter, der efterfølgende er betalt af Virksomhed1 svarende til 9.334 kr.

[3] 134.400 kr. / 366 dage x 58 dage

Kommissionen finder på den baggrund, at der skal ske modregning for indtægter fra udlejning for perioden 4. november 2020 til og med 31. december 2021 svarende til 261.298,36 kr.

Kommissionen finder ikke, at der skal fratrækkes udgifter i disse indtægter, idet udlejningsvirksomheden dels må antages at have afholdt begrænsede udgifter i perioden og udgifterne dels må anses som kompenseret i medfør af reglerne om kompensation for omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold, jf. afsnit 8 ovenfor.

Kommissionen vurderer desuden, at der ikke skal ske modregning for de indtægter, der efter det oplyste stammer fra udlæg for udgifter betalt af Virksomhed1 .

12.3. Samlet opgørelse af kompensation til udlejningsvirksomheden efter modregning og fradrag

Som det fremgår ovenfor, har kommissionen fastlagt, at der skal ske modregning og fradrag af i alt 261.298 kr.

Den samlede kompensation efter modregning og fradrag til udlejningsvirksomheden udgør herefter **1.327.946 kr.** (afrundet).

13. Fordelingen af kompensation til rettighedshavere

Rettighedshaverne med rettigheder i udlejningsvirksomheden og/eller de aktiver, som erstattes og overtages af staten efter minklovens §§ 8 a og 8, modtager som udgangspunkt en andel af den samlede kompensation svarende til forringelsen af rettighedens værdi den 4. november 2020, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 35, stk. 1, 1. pkt. Rettighedshavere med rettigheder, der er stiftet efter den 4. november 2020, modtager dog ikke andel i erstatningen eller kompensationen for disse rettigheder, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 35, stk. 1, 2. pkt.

Udlejningsvirksomheden har oplyst, at der er følgende rettighedshavere i virksomheden og/eller de aktiver, som erstattes og overtages af staten efter minklovens §§ 8 a og 8 e:

Rettighedshaver	**Arten, f.eks. pant, brugsret, lejeret mv.**	**Omfattede aktiver**
Virksomhed3	Realkreditpantebrev	Bygningerne på adressen Adresse2 samt minkhallerne, gyllebeholder, container, vaskeplads, tilkørselsvej, overvågning samt læhegn

Det følger af tingbogen, at der alene er tinglyst to afgiftspantebreve, herunder et afgiftspantebrev med en hovedstol på 412.000 kr. og et afgiftspantebrev med en hovedstol på 590.000 kr., som hæftelser på udlejningsvirksomhedens faste ejendom beliggende Adresse2 . Det fremgår af afgiftspantebrevet på 590.000 kr., at det blev omdannet den 11. september 2025 fra et realkreditpantebrev til et afgiftspantebrev, og at Virksomhed3 er anmelder.

Udlejningsvirksomhedens rådgiver har den 27. oktober 2025 oplyst, at der ikke er rettighedshavere i ejendommen.

Kommissionens vurdering
På baggrund af sagens oplysninger lægger kommissionen til grund, at der ikke er rettighedshavere, der skal have andel i kompensationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 35.

13.1. Samlet opgørelse af kompensation efter modregning og fradrag og fordeling til rettighedshavere

Den samlede kompensation til udlejningsvirksomheden efter modregning og fradrag og fordeling til rettighedshavere udgør herefter fortsat **1.327.946 kr.**

14. Nødvendige udgifter til sagkyndig bistand

Erstatnings- og taksationskommissionen og Overerstatnings- og taksationskommissionen kan pålægge Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri at betale en passende godtgørelse, når virksomheden til varetagelse af sine interesser under sagens behandling har afholdt nødvendige udgifter til sagkyndig bistand, herunder til advokat, revisor mv., jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 29, stk. 2.

Udlejningsvirksomheden har den 4. marts 2025 fremsendt oplysningsskema til indberetning af omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold samt sagkyndig bistand, hvori virksomheden har anført nødvendige udgifter til sagkyndig bistand (revisor) på i alt 154.500 kr.

Udlejningsvirksomheden har herudover den 27. oktober 2025 fremsendt supplerende oplysningsskema, hvori virksomheden har anmodet om dækning af en yderligere omkostning til sagkyndig bistand (revisor) på 12.000 kr.

Virksomheden har således anmodet om i alt 166.500 kr. til sagkyndig bistand.

Revisorbistand
Det fremgår af oplysningsskema af 4. marts 2025, at udlejningsvirksomheden har haft omkostninger på i alt 154.500 kr. til revisorbistand, herunder 85.000 kr. til udfyldelse af ansøgning, revisorerklæring og supplerende spørgsmål i forbindelse med oplysningsskemaet, 52.000 kr. til indsendelse af supplerende spørgsmål til ansøgning samt 17.500 kr. til andet.

Udlejningsvirksomheden har som dokumentation fremsendt en faktura af 19. april 2024 fra Beierholm på 85.000 kr. ekskl. moms, hvoraf 63.000 kr. bl.a. vedrører arbejde med udarbejdelse af oplysningsskema vedr. følgeerhverv, mødeafholdelse, afgivelse af revisorerklæring mv., og 22.000 kr. bl.a. vedrører indsendelse af supplerende oplysninger vedr. erstatningsansøgning samt udfyldelse af skema til passiv bevarelse.

Som yderligere dokumentation har udlejningsvirksomheden fremsendt en faktura af 31. oktober 2024 på 52.000 kr. ekskl. moms for indhentelse af supplerende oplysninger, møde med minktaksationen samt udarbejdelse af DCF-beregning.

Virksomheden har herudover fremsendt en faktura af 4. marts 2025 på 17.500 kr. ekskl. moms for indhentelse af supplerende oplysninger, forberedelse til partsindlægsmøde samt deltagelse i partsindlægsmøde den 26. februar 2025 samt indsendelse af opklarende spørgsmål til og med den 28. februar 2025.

Virksomheden har den 27. oktober 2025 fremsendt faktura af 26. august 2025 på 12.000 kr. ekskl. moms for indhentelse af supplerende oplysninger, herunder oplysningsskema om nødtørftigt vedligehold og passiv bevarelse samt sagkyndig bistand.

Udlejningsvirksomheden har – udover ovenstående som tilsammen udgør 166.500 kr. – fremsendt en faktura af 30. juni 2022 udstedt af Beierholm af 30. juni 2022 på 11.500 kr. ekskl. moms, herunder for ydelsen "Assistance vedr. erklæring om nedlukning af udlejningsvirksomhed for regnskabsåret 2021" på 1.000 kr.

Kommissionens vurdering
Godtgørelse for nødvendige udgifter til revisorbistand skal fastsættes som en passende godtgørelse, der følger praksis i de øvrige statslige taksationskommissioner.

På baggrund af sagens karakter og omfang og bistandens nødvendighed er det kommissionens vurdering, at godtgørelsen for udgifter til revisorbistand samlet skal fastsættes til 125.000 kr. Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at virksomheden ikke har haft advokatbistand.

Ved den således fastsætte godtgørelse har kommissionen forudsat, at denne tillige dækker bistand i forbindelse med gennemgang af kommissionens afgørelse.

Samlet godtgørelse for sagkyndig bistand:
Samlet fastsættes godtgørelsen for sagkyndig bistand herefter til 125.000 kr.

15. Samlet udbetaling til udlejningsvirksomheden

Den samlede udbetaling af kompensation til udlejningsvirksomheden udgør herefter
1.452.946 kr.

Der henvises til kompensationsopgørelse (bilag 1).

16. Vilkår for kompensationsudbetaling

Kommissionen finder, at minkloven, nedlukningsbekendtgørelsen og almindelige forvaltningsretlige regler samt almindelige retsprincipper udgør fornøden hjemmel til at knytte vilkår til kommissionens afgørelse.

Styrelsen påser, at vilkårene er opfyldt og varetager statens interesser i forbindelse hermed forud for udbetaling af erstatning eller kompensation efter denne bekendtgørelse.

16.1. Vilkår for udbetaling af kompensation

Udlejningsvirksomhedens opmærksomhed henledes på, at staten helt eller delvist kan tilbagesøge den udbetalte kompensation med tillæg af renter, hvis udlejningsvirksomheden ikke opfylder vilkårene i dette afsnit, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 41, stk. 1 og stk. 3.

For udbetalingen af kompensationen gælder følgende vilkår:

1. Staten har erhvervet den fulde ret over de aktiver, der bliver ydet kompensation for, efter minklovens § 8 a og § 8 e, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 1.

2. Staten har erhvervet fuld ret til nedrivning og bortskaffelse af de bygninger, bygningsinstallationer mv., der er en del af den faste ejendom, og som er oplistet i bilag 4 til afgørelsen, jf. minklovens § 8 a, stk. 2, 1. pkt., samt nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 1, og § 26, stk. 1.

3. Staten har erhvervet fuld ejendomsret fri for tredjemandsrettigheder til de løsøreaktiver, der ydes kompensation for, og som er oplistet i bilag 1til afgørelsen, jf. minklovens § 8 a, stk. 3 og § 8 e samt nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 1.

4. Udlejningsvirksomheden har indhentet underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" fra alle rettighedshavere med ejendomsret eller andre tinglyste eller utinglyste rettigheder med ubetinget og uigenkaldeligt afkald på rettigheder over de løsøreaktiver og bygninger mv., som efter denne afgørelse overtages eller nedrives af staten, jf. bilag 4 afgørelsen, og accept af, at staten opnår nedrivnings- og bortskaffelsesret for de pågældende bygninger, bygningsinstallationer mv., jf. minklovens § 8 a, stk. 4, 1. pkt. og § 8 e, stk. 3.

5. Udlejningsvirksomheden har underskrevet "Udlejningsvirksomhedens erklæring" vedrørende accept og opfyldelse af vilkår oplistet i denne afgørelse og fremsendt denne sammen med alle relevante underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" til Fødevarestyrelsen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 2.

6. Udlejningsvirksomheden bekendt eksisterer der ikke andre rettighedshavere med ejendomsret eller andre tinglyste eller utinglyste rettigheder over de løsøreaktiver, der skal overtages, eller bygninger mv., der skal nedrives, og som er oplistet i bilag 4 til afgørelsen, end de rettighedshavere, som virksomheden har indhentet og fremsendt underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" til Fødevarestyrelsen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 2.

7. Udlejningsvirksomheden har ikke fra tidspunktet for afgørelsen og frem til tidspunktet for statens overtagelse af aktiverne stiftet yderligere rettigheder, der er uforenelige med statens ret, over de aktiver, der er oplistet i bilag 4 til afgørelsen, og som skal erstattes, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 2.

8. Hvis staten ikke erhverver ret til staldbygninger eller bure, vedtages der en deklaration på ejendommen eller dele af denne, hvorfra virksomheden har været drevet, hvorefter der frem til og med den 31. december 2030 ikke kan drives minkproduktion eller pelseri på ejendommen eller dele af denne, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 5, 1. og 3. pkt. Styrelsen er påtaleberettiget for deklarationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 5, sidste pkt.

9. At antagelserne, der anvendes til at estimere værdien af de øvrige interesseforbundne virksomheder, der har søgt om erstatning og kompensation, er konsistente med de antagelser, der er anvendt i denne afgørelse, jf. afsnit 2.1.

16.2. Vilkår for modtagelse af kompensation

Udlejningsvirksomhedens opmærksomhed henledes på, at staten helt eller delvist kan tilbagesøge den udbetalte kompensation med tillæg af renter, hvis virksomheden ikke opfylder vilkårene i dette afsnit, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 41, stk. 1 og stk. 3. Dette gælder uanset, at vilkårene i dette afsnit har relation til tidsrummet mellem kompensationens udbetaling og statens fysiske overtagelse af aktiverne.

Som vilkår for udlejningsvirksomhedens kompensation gælder følgende:

10. Udlejningsvirksomheden skal aktivt medvirke til overdragelse af aktiver, som staten skal overtage, jf. bilag 4 til afgørelsen, herunder aktivt medvirke til at give myndigheder og disses repræsentanter adgang til ejendommen med henblik på besigtigelse, nedrivning, bortskaffelse eller overtagelse eller anden hermed forbunden aktivitet, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 2, og § 26, stk. 3.

11. Udlejningsvirksomheden skal sikre, at aktiver, som staten skal overtage, jf. bilag 4 til afgørelsen, er tilgængelige på tidspunktet for overdragelsen, jf. minkloven § 8c, stk. 1 og nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 3, jf. minklovens § 8c, stk. 2. Det indebærer navnlig, at alle løsøreaktiver omfattet af overdragelsen skal placeres let tilgængeligt på matriklen, hvor aktiverne er klart skilt fra aktiver, der ikke er omfattet af overdragelsen, at adgangsveje er ryddet, og at løsøreaktiverne skal kunne fjernes fra matriklen uden væsentlige vanskeligheder, der kan henføres til udlejningsvirksomhedens forhold. Udlejningsvirksomheden skal, hvis udlejningsvirksomheden er i besiddelse heraf, endvidere samle og udlevere registreringsattester, nøgler, oplysninger om vedligeholdelseshistorik og andre dokumenter og genstande, som sædvanligvis indgår i handler vedrørende de omhandlede aktiver.

12. Udlejningsvirksomheden skal opbevare løsøreaktiver, som staten skal overtage, forsvarligt og sikkert, indtil den fysiske overdragelse af aktiverne er gennemført, jf. princippet i nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 2, samt § 26, stk. 5, nr. 2, og Danske Lov 5-8-14.

13. Udlejningsvirksomheden skal aktivt medvirke til, at nedrivningsopgaven kan gennemføres, og herunder aktivt medvirke til at give myndigheder og disses repræsentanter adgang til ejendommen med henblik på besigtigelse, nedrivning, fjernelse, bortskaffelse eller overtagelse eller anden hermed forbunden aktivitet, jf. nedlukningsbekendtgørelsens §§ 23, stk. 2, minklovens § 8 c, stk. 1 og nedlukningsbekendtgørelsens 26, stk. 3, jf. minklovens § 8 c, stk. 2. Udlejningsvirksomheden skal endvidere af egen drift give oplysninger, som er virksomheden bekendt, om nedgravede olietanke, jordforureninger, forsyningsinstallationer mv., som ikke fremgår af offentligt tilgængelige registre, samt meddele fuldmagt til, at staten kan ansøge om og indhente de til arbejdets udførelse nødvendige myndighedstilladelser, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 2.

13a. Udlejningsvirksomheden skal sikre, at bygninger mv., som skal nedrives, er tilgængelige og opryddet, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 3, jf. minklovens § 8 c, stk. 2. Udlejningsvirksomheden skal således blandt andet sikre, at adgangsveje er ryddet, og at bygninger er tømt for aktiver, der ikke er omfattet af overdragelsen. Gylletanke, gyllerender, møddingspladser, fodertanke og lignende omfattet af denne afgørelse, jf. bilag 4 til afgørelsen, skal endvidere være tømt for husdyrgødning, foder og andet, der opbevares af udlejningsvirksomheden.

14. Staten skal have mulighed for at tilkoble forsyninger til brug for gennemførelse af nedrivningsopgaven, i det omfang sådanne forsyninger eksisterer og er tilgængelige på ejendommen, jf. vilkår 10, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 23, stk. 2. Virksomhedens omkostninger i denne forbindelse refunderes af staten eller dennes repræsentanter.

16.3. Vilkår for statens overtagelse af aktiver

De involverede myndigheder og deres repræsentanter skal bestræbe sig på at tilrettelægge besøg mv. under hensyntagen til virksomheden, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 3, sidste pkt. Herunder gælder det særligt, at virksomheden har krav på et varsel på mindst 14 dage før påbegyndelse af nedrivning, bortskaffelse eller overtagelse eller anden hermed forbunden aktivitet, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 2.

For statens overtagelse af aktiver gælder følgende vilkår:

14. Staten foretager nedrivning af bygninger omfattet af kompensationen med tilhørende bygningsinstallationer mv. og afholder omkostningerne hertil, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 1, jf. minklovens § 8 a, stk. 2. Frem til statens nedrivning eller bortskaffelse bevarer udlejningsvirksomheden alle rettigheder og forpligtelser relateret til de pågældende bygninger mv., herunder udgifter til gyllebeholderkontrol, rottebekæmpelse og lovpligtige forsikringer, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 4.

15. Staten fjerner aktiver omfattet af afgørelsen med indbygget farligt affald, herunder veje, bygninger, installationer, hegn mv., jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 1, og § 27, stk. 1, jf. minklovens § 8 a, stk. 2, 1. og 2. pkt.

16. Staten fjerner forurening, der opstår som følge af nedrivningsarbejdet, og foretager anmeldelse til de efter lovgivningen kompetente myndigheder, jf. minklovens § 8 a, stk. 2, 1. og 2. pkt., og nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 1.

17. Staten fjerner ikke eksisterende forurening på grunden, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 28, jf. minklovens § 8 a, stk. 2, 4. pkt. Hvis der konstateres eksisterende jordforurening i forbindelse med nedrivningsopgaven, vil arbejdet straks blive standset i det pågældende område, som er påvirket af forureningen.

18. Staten foretager bortskaffelse af bygningsaffald mv. relateret til de af afgørelsen omfattede nedrivninger og afholder omkostningerne hertil, jf. minklovens § 8 a, stk. 2, og nedlukningsbekendtgørelsens § 27.

19. Staten fjerner ikke aktiver eller bortskaffer affald mv., der ikke er omfattet af kompensationen og dermed af nedrivningsopgaven, jf. minklovens § 8 a, stk. 2, 3. og 4. pkt., og nedlukningsbekendtgørelsens §§ 27 og 28.

20. Statens nedrivning af tilstødende bygninger skal ske således, at den tilbageblivende del af bygningen ikke lider skade.

21. Staten foretager nedrivning af forsyningsledninger og installationer, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 1, jf. minkklovens § 8 a, stk. 2. Hvis ledningsejere eller andre med rettigheder over ledninger, rørføring mv. ikke giver samtykke til, at ledninger mv. kan nedrives, forbliver disse dog på ejendommen, og nedrivningen gennemføres uden disse aktiver.

22. Staten foretager og afholder udgifter til oprydning og reetablering af grundens areal, der relaterer sig til det nedrevne produktionsanlæg, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 26, stk. 1, og § 27, stk. 1 og 2 samt minklovens § 8a, stk. 2, 2. og 3. pkt. Dette indebærer fjernelse af fundamentet, herunder grus og sand, og hvad der sædvanligvis følger med at rydde og reetablere arealer i form af planering af areal og udlægning af jord, der opfylder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier.

    I udgangspunktet gælder følgende begrænsninger for bortskaffelse af underlaget og terrænregulering, herunder fjernelse af sandpuder:

    - Under bygninger fjernes en dybde på maksimalt 30 cm.
    - Under gyllebeholdere, fortanke og ajlebeholdere mv. fjernes underlag/terrænregulering umiddelbart under beholderen, mens tilfyldning i nødvendigt omfang fjernes i en omkreds på 50 cm rundt om gyllebeholdere mv., dog maksimalt i en dybde svarende til beholderens bundkote.
    - Ved veje, stier, møddingspladser og pladser omkring gyllebeholdere o.l. fjernes underlaget/terrænregulering i en dybde på maksimalt 50 cm. Ved ubefæstede arealer er dybden begrænset til maksimalt 30 cm.

    Dræn fjernes kun, hvis de udgør en teknisk installation i de erstattede minkhaller.

    Staten afholder ikke øvrige omkostninger, herunder til anden oprydning, der ikke er relateret til nedrivningsarbejdet eller den minkrelaterede del af virksomheden i øvrigt. Ligeledes fjernes affald og lignende ikke, såfremt det befinder sig i en dybde på mere end 50 cm ved befæstede arealer eller omkring gyllebeholdere mv., eller en dybde på mere end 30 cm ved ubefæstede arealer.

23. Bygningsstyrelsen kan træffe afgørelse om eller indgå aftale med udlejningsvirksomheden om at afvige reglerne for bortskaffelse eller reetablering som beskrevet i vilkår 23, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 27, stk. 3. Ligeledes kan Bygningsstyrelsen og udlejningsvirksomheden indgå aftale om, at sand, grus og lignende forbliver på ejendommen uden fradrag i kompensationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 27, stk. 4, jf. minklovens § 8 a, stk. 4, 2. pkt.

24. Bygningsstyrelsen kan træffe afgørelse om, at staten med hensyn til en eller flere bygninger, rum i bygninger eller bygningsinstallationer mv. giver afkald på statens rettigheder efter minklovens § 8 a, stk. 2, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 29, jf. minklovens § 8 a, stk. 4, 2. pkt. Bygningsstyrelsens afgørelse om afkald kan påklages til transportministeren senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 29, stk. 6.

    Udlejningsvirksomhedens kompensation påvirkes ikke af et sådant afkald. Afkaldet indebærer, at staten hverken forestår eller afholder udgifter til nedrivning eller bortskaffelse eller oppebærer eventuelle indtægter i forbindelse med de bortskaffede aktiver. Der skal endvidere vedtages en deklaration på ejendommen, hvorfra virksomheden har været drevet, hvorefter der indtil den 31. december 2030 ikke kan drives minkproduktion og pelseri fra den del af ejendommen, som Bygningsstyrelsens afgørelse vedrører, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 29, stk. 5, 1. pkt., jf. minklovens § 8 a, stk. 5. Styrelsen er påtaleberettiget for deklarationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 29, stk. 5, sidste pkt.

For så vidt angår nedrivning af bygninger mv. henvises der til bilag 5.

17. Udbetaling

Udbetalingen af kompensationen og godtgørelsen foretages af Fødevarestyrelsen.

Kompensationsbeløbet skal forrentes fra tidspunktet for forlig eller afgørelse, hvor vilkårene for udbetaling er opfyldt. Staten meddeler udlejningsvirksomheden, når virksomheden opfylder vilkårene herfor. Forrentningen sker indtil den dag, beløbene udbetales, med en årlig rente, der svarer til den af Danmarks Nationalbank fastsatte gældende diskonto på tidspunktet for den endelige afgørelse. Der beregnes ikke renters rente.

Når udbetalingen går ind på kontoen i banken, vil det fremgå, at den kommer fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV). Bemærk, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø alene foretager selve udbetalingen. Hvis udlejningsvirksomheden har økonomiske udeståender med Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, f.eks. om tilbagebetaling af EU-støtte eller andet, vil disse ikke have betydning for udbetalingen og vil således blive afklaret uafhængig heraf.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø udbetaler som udgangspunkt til udlejningsvirksomheden og eventuelle rettighedshaveres NemKonto.

18. Udbetaling til en anden end udlejningsvirksomheden, hvis der er transport

Hvis udlejningsvirksomheden har underskrevet en aftale om udbetaling til en anden (transporterklæring), f.eks. en bank, vil der i henhold til disses prioritetsstilling ske udbetaling til transporthaverne. Såfremt dette er tilfældet, vil udlejningsvirksomheden få besked om, når udbetalingen er sket, og til hvem den er sket.

19. Tilbagebetaling af uretmæssigt modtagne beløb

Uretmæssigt modtagne beløb, herunder beløb modtaget i strid med EU-Kommissionens forordning (EU) nr. 702/2014 af 25. juni 2014 om forenelighed med det indre marked efter artikel 107 og 108 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde af visse kategorier af støtte i landbrugs- og skovbrugssektoren og i landdistrikter, skal tilbagebetales af virksomheden til Fødevarestyrelsen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 41, stk. 1.

Beløb, som skal tilbagebetales, forrentes fra udbetalingstidspunktet, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 41, stk. 3. Renten fastsættes på baggrund af kapitel V i Kommissionens forordning nr. 794/2004 af 21. april 2004.

20. Klageadgang

Parterne kan klage over denne afgørelse til Overerstatnings- og taksationskommissionen. Klagen skal sendes til kommissionen, som videresender klagen til Overerstatnings- og taksationskommissionen. Klagen skal være modtaget **senest 4 uger** efter modtagelsen af denne afgørelse, jf. § 23, stk. 1, i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen.

Klager, som er modtaget efter fristens udløb, vil normalt ikke blive behandlet.

Klager kan indsendes via blanketten Blanket til indsendelse af klage til Minksekretariatets 1. instans, pr. mail til 1.instans.vejle@minksekretariatet.dk eller til Minksekretariatet, Jens Ravns vej 11A, 7100 Vejle. Angiv venligst sagsnummeret i klagen.

Det bemærkes, at denne afgørelse ikke kan indbringes for domstolene, før klagemuligheden til Overerstatnings- og taksationskommission er udnyttet, jf. § 31, stk. 3, i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen.

Kommissionen

Formand
Søren Sørup Hansen



Kommissionsmedlemmer
Flemming Nielsen
Peter Ejnar Stræde
Lasse Meine

Bilag

Bilag 1	Kompensationsopgørelse
Bilag 1a	Oversigt over værdien efter DCF-modellen
Bilag 1b	Oversigt over værdien efter substansværdimodellen
Bilag 2	(UDGÅET) Erklæring om tiltrædelse af forslag til afgørelse
Bilag 3	Materialesamling
Bilag 3a	Oplysningsskema
Bilag 3b	Oplysningsskemaer vedr. omkostninger til passiv bevarelse og nødtørftigt vedligehold
Bilag 3c	Oplysningsskemaer vedr. omkostninger til sagkyndig bistand
Bilag 3d	Virksomhedens værdiansættelse
Bilag 4	Oversigt over anlægsaktivernes værdi
Bilag 5	Nedrivning af bygninger mv.
Bilag 6	Økonomisk baggrundsmateriale
Bilag 7	Kalibreringsemner del 1-4
Bilag 8	Inflationsforventning fra Nationalbanken, Den Europæiske Centralbank og Det Økonomiske Råd
Bilag 9	Relevante afgørelser