



ANALYSE – SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

## Corona-kompensationen for faste udgifter virker ikke efter hensigten

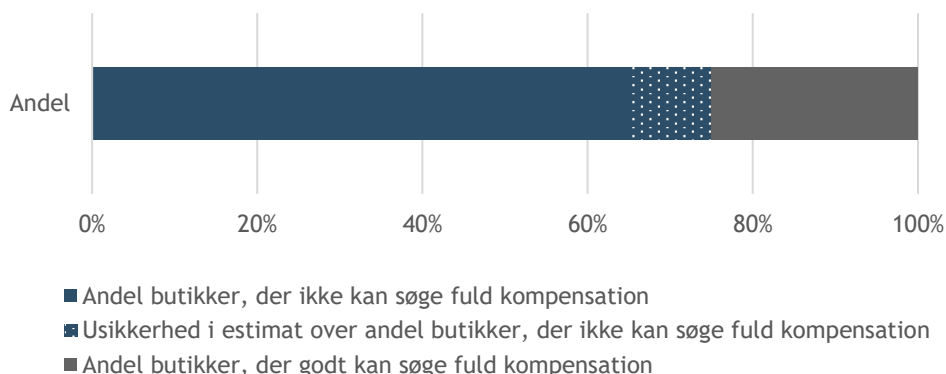
### Resumé

For at afbøde den akutte corona-krise yder staten støtte til nødlidende virksomheders faste udgifter – herunder ikke mindst husleje. Ordningen betyder bl.a., at virksomheder, der er lukket ved påbud, kan få dækket 100 pct. af deres faste udgifter.

Alle butikker i storcentre er lukket ved påbud, men mange af disse butikker kan alligevel ikke få fuld kompensation for deres faste udgifter: Hvis butikken deler CVR-nummer med bare ét arbejdssted uden for centeret, kompenseres den tvangslukkede butiks faste udgifter ikke fuldt.

EjendomDanmark vurderer, at det er situationen for op mod 3.500 butikker i storcentre på landsplan – langt størstedelen af butikkerne i de danske storcentre. Dermed virker ordningen med kompensation for faste udgifter ikke efter hensigten: Mange butikker står stadig med akutte likviditetsproblemer, fordi de er lukket ved påbud. Dette skaber en uholdbar og risikabel situation både for butikkerne og storcentrene.

### Andel butikker i storcentre, der ikke kan søge fuld kompensation for tvangslukning



**Kilde:** Estimat på baggrund af rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, april 2020 og egne beregninger.

**Note:** Figuren viser EjendomDanmarks estimat af, hvor stor en andel af butikkerne i danske storcentre, der er tvangslukkede, men ikke kan få adgang til fuld kompensation heraf. Estimatet er forbundet med en vis usikkerhed.



### Kompensation for faste udgifter skal bære erhvervslivet gennem den akutte krise

Corona-krisen har ramt dansk økonomi hårdt, og særlig hårdt ramt er de dele af erhvervslivet, der ved påbud er lukket ned. Dette gælder ikke mindst de estimeret ca. 5.000 butikker mm., der ligger i de danske storcentre, der alle er blevet pålagt at lukke helt (med undtagelse af dagligvareforretningerne).

I forlængelse af beslutningen af den pludselige nedlukning af så store dele af erhvervslivet i Danmark, besluttede regeringen at iværksætte en række hjælpepakker. Én af de væsentligste hjælpepakker skulle sikre, at de mange lukkede butikker fik hjælp til betaling af deres faste udgifter, når nu de som følge af myndighedernes pålæg ikke længere havde mulighed for at generere omsætning til betaling af disse faste udgifter.

#### Kompensationsordningen for virksomheders faste udgifter

Kompensationsordningen betyder, at staten dækker "en andel af dine faste udgifter, herunder fx husleje, renteudgifter og kontraktbundne udgifter (fx leasing). Andelen af faste udgifter afhænger af din forventede nedgang i omsætningen".

Kompensationen udgør op til 80 pct. af de faste udgifter i perioden 9. marts til 8. juni.

For tvangslukkede virksomheder gælder dog, at "virksomheder, der er lukket efter påbud ved bekendtgørelse, vil blive kompenseret med 100 % af de faste udgifter i påbudsperioden."

Kilde: [www.virksomhedsguiden.dk](http://www.virksomhedsguiden.dk) (senest lokaliseret 2. april 2020)

Denne hjælpepakke er nødvendig, da disse virksomheder ellers ville blive drænet for likviditet med et voldsomt antal konkurser til følge. Et bærende element i kompensationsordningen er, at tvangslukkede virksomheder (som f.eks. butikker i storcentre), selvfølgelig kan få dækket alle de faste udgifter i lukkeperioden.

Corona-krisen rammer især de virksomheder, der er blevet pålagt at lukke – og det gælder f.eks. næsten alle butikker i Danmarks storcentre

Den måske vigtigste corona-hjælpespakke: Kompensation for virksomhedernes faste udgifter

Hjælpespakken indeholder fuld kompensation for alle faste udgifter for virksomheder, der er lukket ved påbud i perioden



## **Kompensationsordning på CVR-niveau: Mange butikker i storcentre står med en stor regning**

Kompensationsordningen er imidlertid tænkt således, at den følger virksomhedernes CVR-nummer. Det er den samlede virksomhed - CVR-nummeret - og ikke den enkelte butik, man kigger på, selvom de faste udgifter jo ellers netop er knyttet til den enkelte butik, dvs. den konkrete facilitet i et konkret storcenter, og selvom det er den enkelte butik og ikke kæden som sådan, der er lukket ved påbud.

Dette har stor betydning for butikker i storcentre, der jo alle lukkes ved påbud: Hvis en butik er en del af en kæde, er det kædens CVR-nummer, der afgør, om man kan få fuld kompensation for de faste udgifter for den tvangslukkede butik. Og har denne kæde blot én filial uden for et storcenter, er kæden ikke tvangslukket - kun de filialer, der er i storcentre. Og så er der ikke fuld kompensation for de lukkede butikker heller. Dette gælder også for virksomheder med online-salg; i dette tilfælde er CVR-nummeret heller ikke lukket ved påbud, selvom butikken er det.

Adgangen til kompensation afgøres med andre ord af den tilfældige faktor, hvordan en kæde har organiseret sig rent juridisk. Har kæden organiseret sig som ét selskab - den mere simple model i forhold til f.eks. skattemyndighederne - kan man ikke få fuld kompensation, hvis blot én butik ligger uden for de tvangslukkede storcentre. Har man modsat organiseret sig med en selvstændig juridisk enhed (kapitalselskab) for hver butik (forretningssted), så man lukke ned for dårlige dele uden at risikere de gode dele - og så har man adgang til fuld kompensation.

**Virksomhedens CVR-nummer afgør, om man kan få fuld kompensation, ...**

**... og er man en del af en kæde eller har online-salg, kan man derfor opleve at få tvangslukket butikker uden at kunne få fuld kompensation herfor, ...**

**... og det er alene den tilfældige, juridiske organisering af kæden, der afgør dette**



## Problemets omfang

For at estimere omfanget af dette problem har EjendomDanmark indsamlet data for butikkerne i 29 danske storcentre fordelt over hele landet.

### Typer af lejemål i 29 storcentre - antal

Type	Antal	Andel
Dagligvare- / specialbutikker	102	6 pct.
Kædelejemål med butikker uden for centret/online på samme CVR-nr.	978	60 pct.
Kædelejemål med butikker uden for centret/online på samme CVR-nr. men tvangslukket alle steder (biograf, restaurant m.v.)	115	7 pct.
Franchiselejemål med butikker uden for centret/online på samme CVR-nr.	53	3 pct.
Lejemål med CVR-nr. kun med butik i centret	372	23 pct.
<b>I alt</b>	<b>1.620</b>	<b>100 pct.</b>

**Kilde:** Rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, april 2020.

**Note:** Procenterne i tredje kolonne er afrundet og summerer derfor ikke 100 procent fuldkommen.

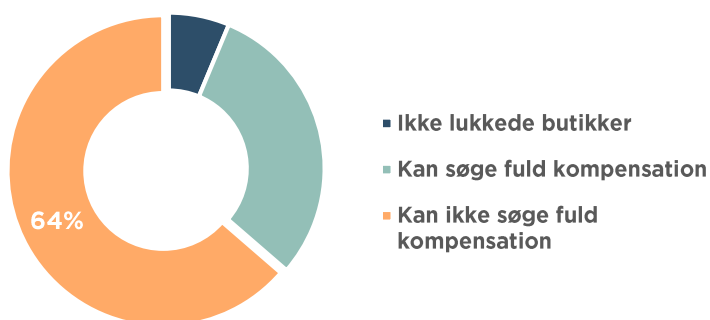
I ethvert indkøbscenter i Danmark er der mange forskellige butikker. Det interessante i denne sammenhæng er de butikker, der bliver tvangslukket uden at kunne få fuld kompensation herfor, fordi de også har f.eks. online-salg eller deler CVR-nummer med enkelte butikker uden for centeret – altså tilfældigvis har organiseret sig juridisk på denne måde. ”Lejemål med CVR-nr. kun med butik i centeret” i tabellen ovenfor kan således sagtens dække over en kæde, der blot har organiseret sig med en selvstændig juridisk enhed for hver butik.

I de 29 indkøbscentre, som EjendomDanmark ved rundspørge har indsamlet data fra, gælder det, at ca. 64 pct. af lejemålene er afskåret fra den fulde kompensationsordning, der ellers var tiltænkt dem. Tallet kan være endnu større i den samlede population af storcentre.

**Størstedelen af butikkerne i storcentrene er afskåret fra fuld kompensation for de faste udgifter**



### Andel butikker i rundspørgens storcentre, der ikke kan søge fuld kompensation



**Kilde:** Rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, april 2020 og egne beregninger.

**Note:** "Ikke lukkede butikker" er dagligvarebutikker; butikker, der kan søge fuld kompensation, er kæder, der er lukket også uden for storcentre - f.eks. biografteatre - samt CVR-numre, der alene har butik i storcentret; butikker, der ikke kan søge fuld kompensation, er kæder og franchise-butikker, der deler CVR-nummer med arbejdssteder uden for storcentrene.

Og ser man alene på de butikker, der er blevet tvangslukkede - dvs. ser bort fra dagligvarebutikkerne - kan således man konstatere, at over 2/3 af alle de tvangslukkede butikker ikke har mulighed for at søge om fuld kompensation, da de deler CVR-nummer med butikker uden for centeret. Og også dette tal kan være højere endnu.

Alt alt kan situationen således være, at op mod 3.500 butikker i storcentre er på landsplan lukket ved påbud fra myndighederne uden at kunne få fuld kompensation for deres faste udgifter.

### Det er de økonomisk tunge, der afskæres fra kompensation

Og disse butikker er desuden dem, der økonomisk fylder mest. Det ses, når man laver opgørelsen ikke på antallet af butikker, men på husleje. I de 29 storcentre, som EjendomDanmark har data fra, står butikker, der deler CVR-nummer med butikker uden for centeret, således for ca. 75 pct. af den samlede husleje.

**Samlet vurdering: Op mod 3.500 butikker i storcentre er reelt afskåret fra den fulde kompensationsordning**

**De butikker, der ikke kan få kompensation, er samtidig dem, der betaler mest i husleje og derfor har de største faste udgifter**

**Omsætningsfordeling i lejemål i 29 storcentre**

Type	Andel af huslejen
Dagligvare- / specialbutikker	6 pct.
Kædelejemål med butikker uden for centret/online på samme CVR-nr.	74 pct.
Kædelejemål med butikker uden for centret/online på samme CVR-nr. men tvangslukket alle steder (biograf, restaurant m.v.)	10 pct.
Franchiselejemål med butikker uden for centret/online på samme CVR-nr.	1 pct.
Lejemål med CVR-nr. kun med butik i centret	9 pct.
<b>I alt</b>	<b>100 pct.</b>

**Kilde:** Rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, april 2020.

**Ordningen løser ikke likviditetskrisen – og krisen risikerer derved at sprede sig**

Det betyder, at den manglende kompensation rammer ekstra hårdt – ikke kun for butikkerne, men ligeledes for storcentrene.

Fordi likviditetsproblemet ikke løses tilstrækkeligt, spreder det sig nemlig videre fra detailhandelen til storcentrene, der rammes fordi det reelt ikke bliver muligt at opkræve husleje. Dermed bringes også storcentrene som sådan i økonomiske problemer – selvom der er lavet en kompensationsordning, der skulle løse netop dette problem.

I denne situation risikerer man, at krisen trods kompensationsordning bliver endnu større – ikke mindst fordi mulighederne for at udvise fleksibilitet fra begge parter side bliver mindre pga. den manglende likviditet.

**Den manglende hjælp rammer både butikkerne og storcentrene hårdt**



## Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af politisk-økonomisk konsulent Anders Gade Jepsen, cand. polit. og seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand. scient. pol., Ph.D.

### **Kontakt**

Hvis du vil vide mere om corona-kompensationsordningen eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte underdirektør Morten Marott Larsen på [mml@ejd.dk](mailto:mml@ejd.dk).

Du kan også læse mere på [www.ejd.dk](http://www.ejd.dk).