

Erhvervsejendomme

FN Byen på Marmormolen i København er både bæredygtighedscertificeret og spækket med teknologi til energioptimering. Men med en ny, cloudbaseret it-plattform bliver det muligt for alle ejendomssejere og -forvaltere at drage nytte af digital teknologi. Foto: Adam Mørk

Data skal give grønnere ejendomme

DATABASER: Vi opsamler data i bunkevis, men langt de fleste putter sig trygt på harddisken uden nogensinde at blive brugt. Det skal en ny cloud-baseret it-plattform til ejendomsbranchen lave om på.

HENRIK MALMGREEN
finans@finans.dk

I et samfund, der er et af verdens mest digitaliserede, opsamler vi gigantiske mængder af data. Udfordringen er blot, at mens langt det meste data blot samles uden at blive brugt, rummer det den information, der skal være med til at bringe samfundet videre på en lang række områder – et af dem er energi- og miljøområdet.

Sidste år nedsatte Erhvervsministeriet derfor Vækstteam for grøn energi- og miljøteknologi, der nu har afleveret en rapport med 10 anbefalinger, som giver konkrete bud på, hvordan danske virksomheder gennem digitalisering fortsat kan være globale frontløbere i at udvikle grønne og ressourceeffektive løsninger.

Formand for Vækstteam er adm. direktør for Cowi Lars-Peter Søbye, og da anbefalingerne

for nylig blev offentliggjort ved en konference med deltagelse af energi-, forsynings- og klimaminister Lars Christian Lilleholt (V), var Cowis hovedsæde i Lyngby da også ramme om arrangementet. Ifølge Vækstteam har dansk erhvervsliv en særlig styrkeposition inden for produktion og udvikling af netop grøn energi- og miljøteknologi. Samtidig kan digitaliseringen i form af data, digitale serviceplatforme og smarte enheder få stor betydning for udviklingen af fremtidens forretningsmodeller på området. Et eksempel på dette er en ny, cloud-baseret it-plattform, der baner vejen for energieffektive bygninger og bedre indeklime.

»Anvendelsen af data og digitalisering rummer store muligheder for udviklingen af mere smarte og mere grønne byer. Med den nye plattform bliver det bl.a. muligt at fjerndiagnosticere bygningers drift og identificere po-

IT SPARER RESSOURCER

■ Den cloud-baserede it-plattform, der udvikles i samarbejde mellem Cowi og IC-Meter, vil – ud over at integrere grundlæggende bygningsdata fra f.eks. BBR-registreret med data om indeklime, vejr og energiforbrug – arbejde i realtid og derfor skabe et præcist billede af en bygningens energi- og indeklimatestilstand i løbet af et døgn, en måned eller hen over et år.

■ Ressourceforbruget vil være minimalt, og der vil ikke være behov for fysiske besøg.

■ Samtidig ranglistes sammenlignelige bygninger efter, hvor energieffektive de er, så det er nemt at udpege de steder, hvor der er potentiale for energioptimering. Løsningen ligeledes kunne dokumentere indeklimaet gennem et mærke baseret på bl.a. løbende målinger af temperatur, CO₂, luftfugtighed og lys fra sensorer, der er placeret i en bygning.



tientialet for energibesparelser,« siger Maja Grud Minzari, energispecialist hos Cowi.

Løsningen udvikles af virksomheden IC-Meter, der er kommerciel partner, mens Cowi er projektleder og sarringspartner i konceptbeskrivelses- og testfaserne. Den samlede projektsum er 2,5 mio. kr., og Energistyrelsen har foreløbig tegnet sig for den ene million. Den nye it-plattform udvikles og testes i 2019 og forventes at blive taget i brug i løbet af 2020.

»Vi har allerede fået fire kommuner og et ejendoms-selskab med i projektet. Det er Næstved, Middelfart, Ringkøbing-Skjern og Lyngby-Taarbæk Kommuner samt ejendomsselskabet Plan 1 Cobblestone, som alle har store forventninger til den digitale fremtid,« siger Maja Grud Minzari.

Hun tilføjer, at et væsentligt kriterium for, at det netop blev disse partnere, der skal teste løsningen, er, at de i

forvejen har styr på de data, der opsamles. Data er nemlig ikke til megen nytte, hvis ikke de er strukturerede. Generelt set har det indtil nu været svært at tilgå data, og der har ikke eksisteret en løsning, som samler data på tværs af sektorer.

Netop et stærkere, data-drevet samspil mellem borgere, virksomheder og forsyning er en af de overordnede anbefalinger fra Vækstteam, der skal være med til at skabe et mere fuldkomment indtryk af bygningers energiforbrug. Et billede, der frem for alt giver et mere virkelighedsnært billede af de faktiske forhold. Formålet med den nye it-plattform er ifølge Göran Wilke, direktør i IC-Meter, at kombinere driftsovervågning med energimærkning i et langt mere realistisk univers. Som det er i dag, giver en energimærkningsrapport nemlig kun et statisk situationsbillede.

»Den nuværende energi-

mærkningsordning baseres oftest hverken på målinger af energiforbrug eller indeklime. Det vil den nye løsning lave om på. Vores koncept analyserer en bygningens varmekonstant ud fra forskellen mellem indeklime og lokalt vejr. Dermed følges en bygningens aktivitet over døgnet, og på den måde bliver energimærket automatisk genberegnet og præsenteret som en integreret del af den løbende driftsovervågning,« siger Göran Wilke.

Sparer ressourcer

Ud over at muliggøre løbende, intelligent energistyring er den nye it-plattform således også et ressourcebesparende alternativ til den nuværende energimærkningsordning.

Med en sådan løsning kan man screene en ejendom på distancen, hvilket ifølge Göran Wilke betyder, at data kombineret med kunstig intelligens – og menneskelig

INVESTERING / EGET BRUG



Sag: 2473097
Niels Skiverens Vej 1, 13, 9982 Ålbæk

FERIELEJLIGHED I SKIVEREN - SYD FOR SKAGEN

- Charmerende ejerlejlighed på 105 m² med sydvendt terrasse
- Egen anvendelse kombineret med lejeindtjening
- Fælles "gildesal", gæsteværelse m.m og 20.350 m² grund
- Kontantpris kr. 1.095.000

ÅBENT HUS I PÅSKEN - D. 20/4 kl. 14-16 & D. 21/4 kl. 11-13

BROHOLM
BOLIG & ERHVERV

Ejendomsmægler & valuar, MDE

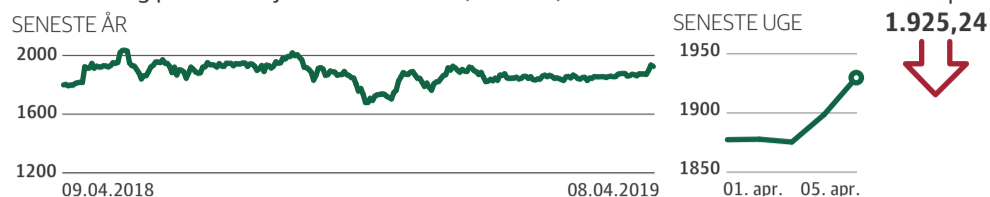
Harald Jensens Plads 1, 8000 Aarhus C

8617 5000

broholmerviv.dk

Ejendomme

Kursudvikling på danske ejendomsselskaber (CX8600)



Byggeri

Kursudvikling på danske byggevirksomheder (CX2300)



”

Med den nye platform bliver det bl.a. muligt at fjerndiagnosticere bygningers drift og identificere potentialet for energibesparelser.

Maja Grud Minzari, energispecialist, Cowi

klogskab – gør det muligt at optimere sine ressourcer.

En betragtning, som Maja Grud Minzari fra Cowi er helt enig i. Målet er nemlig at kunne anvende data på en langt mere intelligent måde, hvilket vil gøre det nemt og langt billigere at foretage en dagsaktuel energimærkning. Fremover vil der ikke være brug for at sende en konsulent ud til bygningen, for på baggrund af timeværdier kan en helt præcis rapport genereres her og nu – blot ved et tryk på en knap.

»I første omgang er løsningen målrettet ejendomssejere og -forvaltere samt driftsorganisationer af større ejendomme, som med den nye platform vil opleve, at det bliver nemmere at identificere og prioritere energibesparelser,« siger Maja Grud Minzari. I dag skal en bygning energimærkes minimum hvert 10. år eller ved salg. Det er en ressourcekrævende proces, hvor bygningen skal in-

spiceres fysisk af energikon-sulenter, og bygningsfysiske stamoplysninger skal indtastes i et energimærkningsprogram. Den proces kan fremover blive langt mere tilgængelig.

Ifølge Maja Grud Minzari har netop noget som forslag til energibesparelser været udsat for en del kritik, fordi de ikke har været præcise nok. Göran Wilke føjer til, at det nu er muligt langt nemmere at finde ud af, hvor det rent faktisk er, der skal sættes ind. Når energiforbruget er for højt, kan det nemlig enten skyldes bygningen, brugerens forbrugsadfærd eller en kombination heraf.

Den præcise blanding af disse faktorer kan være svær at identificere, men med de rette data – og ikke mindst værktøjerne til at analysere dem – er vejen banet mod en grønnere udnyttelse af energien i såvel erhvervs- som udlejningsejendomme samt på sigt også i private boliger.

EJENDOMME OG SKAT

Godtgørelse af elafgiften

■ En ny lov betyder, at liberale erhverv fra 2023 kan få godtgjort elafgift. Det kan også få betydning for ejendomsudlejere og -lejere.



PETER NORDENTOFT
Partner,
Roesgaard & Partners

finans@finans.dk

Folketinget har vedtaget en lovændring, som betyder, at liberale erhverv vil få mulighed for at få godtgjort elafgift på lige fod med produktionsvirksomheder. Lovændringen træder dog først i kraft den 1. januar 2023. Indtil da bør ejendomsudlejere og -lejere, som driver liberalt erhverv, fortsat overveje, hvordan de fordeler udgiften til elektricitet og elafgift mellem sig.

Efter elafgiftsloven pålægges elektricitet en afgift, der i 2019 udgør 87,4 øre pr. kWh. For at undgå at elafgiften belaster virksomhedernes konkurrenceevne, kan momsregistrerede virksomheder dog få godtgjort afgiften bortset fra en minimumsafgift på 0,4 øre pr. kWh.

Som udgangspunkt ydes der kun afgiftsgodtgørelse for elektricitet brugt til såkaldte procesformål, herunder drift af maskiner, produktionsanlæg og edb-udstyr. Ved forbrug af elektricitet til rumvarme, varmt vand og aircondition ydes der dog en delvis godtgørelse på 62,5 øre pr. kWh. Det gælder bl.a. for elektricitet anvendt i vandvarmere, varmepumper og el-radiatorer.

Elafgiften godtgøres i samme omfang, som virksomhederne kan fratække moms af den indkøbte elektricitet. Det er derfor kun momsregistrerede virksomheder, der er berettiget til afgiftsgodtgørelse. Som en anden undtagelse har visse virksomheder inden for de liberale erhverv ikke ret til at få godtgjort elafgiften. Det gælder bl.a. arkitekter, ejendomsmæglere, landinspektører, rådgivende ingeniører, reklamebureauer, advokater og revisorer.

Både undtagelsen for liberale erhverv og for ikke-momsregistrerede virksomheder (eller virksomhed med delvis momsfradrag) betyder, at det i lejeforhold kan have betydning, om det er udlejer eller lejer, der står for forbruget af elektricitet i ejendommen og betaler elafgiften. Hvis elektriciteten bru-

ges i udlejerens momsregistrerede udlejningsvirksomhed, er det udlejer, der kan søge om godtgørelse. For elektricitet, der forbruges af lejerne i deres respektive lejemål, er det lejer, der kan søge om godtgørelse af afgiften. Bliver elektriciteten imidlertid brugt af en lejer, der enten ikke har (fuld) fradrag for moms, eller som er omfattet af elafgiftslovens undtagelse for liberale erhverv, vil lejer ikke have mulighed for at opnå godtgørelse.

Elektricitet, der forbruges på ejendommens fællesarealer, anses som udgangspunkt for at være brugt af udlejer. For denne elektricitet er det derfor udlejer, der kan opnå afgiftsgodtgørelse, også selv om udgiften til elektriciteten er indregnet i huslejen eller i driftsomkostningerne på ejendommen. Hvis derimod udlejer fakturerer elektricitetsforbruget og den dertil knyttede elafgift til lejerne, er det lejerne, der kan opnå godtgørelse af afgiften. Udlejer og lejere har dermed mulighed for at indrette sig sådan, at der samlet set kan opnås størst muligt godtgørelse. Muligheden for godtgørelse af elafgift kan med andre ord afhænge af, om elafgiften viderefaktureres til lejerne, eller om afgiften indregnes i huslejen. Dette er ikke mindst relevant i butikcentre, kontorhoteller, forskerparker og lignende, hvor der er store fællesarealer og fælles faciliteter med et betydeligt elforbrug.

Fra den 1. januar 2023 vil fordelingen af udgiften til elektricitet få mindre betydning i ejendomme, hvor lejerne driver liberalt erhverv, da lejerne herefter vil være berettiget til afgiftsgodtgørelse. Overvejselsen om fordelingen af udgiften til el vil dog fortsat være relevant, hvis udlejer og lejer har forskellig fradrag for moms, herunder f.eks. fordi lejemålet ikke er frivilligt momsregistreret, eller fordi lejer er helt eller delvist fritaget for moms.

Både udlejere og lejere, der modtager elektricitet fra en vindmølle, et solcelleanlæg eller anden vedvarende energikilde placeret i forbindelse med udlejningsejendommen, vil fortsat kunne undgå at skulle betale af elafgift, da grøn elektricitet produceret på sådanne anlæg typisk er helt fritaget for elafgift.

Peter Nordentoft, Roesgaard & Partners, skriver hver tirsdag i Morgenavisen Jyllands-Posten om aktuelle skattespørgsmål af betydning for erhvervsejendomsmarkedet.

Er priskrigen på mobilområdet forbi?

Prøv os i 14 dage på itwatch.dk