



Afgjort den 5. februar 2015

90

Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. København, den 28. januar 2015.

- a. Klima-, Energi- og Bygningsministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen Holmens Kanal 9 af SEB (Skandinaviske Enskilda Banken) til 225,0 mio. kr. ekskl. moms og handelsomkostninger med henblik på samling af Forsvarsministeriet og forsvarschefen med dele af Den Værnsfælles Forsvarskommando.
- b. I april 2014 blev der indgået politisk aftale om en ændret organisering af forsvaret, der betyder, at Forsvarsministeriets departement tilføres nye opgaver og personale, samt at forsvarschefen og dele af Den Værnsfælles Forsvarskommando samplaceres med departementet. Den nye organisation er etableret pr. 1. oktober 2014 og samler ca. 390 medarbejdere.

Bygningsstyrelsen ønsker at købe ejendommen Holmens Kanal 9, der ejes af SEB, til brug for en samplacering af Forsvarsministeriet med forsvarschefen og dele af Den Værnsfælles Forsvarskommando. Ejendommen vil fremover indgå i Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje for statens kontorbygninger og blive behandlet under reglerne for den statslige huslejeordning, jf. Vejledning til administration af den statslige huslejeordning af 9. marts 2011.

Totaløkonomiske overvejelser

Forsvarsministeriets departement er i dag lokaliseret i ejendommen Holmens Kanal 42 samt i Kuglegården på Holmen, hvor også dele af Den Værnsfælles Forsvarskommando er placeret. Der ønskes en samlet lokalisering centralt beliggende med let adgang til Christiansborg. Forsvarsministeriets nuværende lokaler på Holmens Kanal 42 kan rumme ca. 130 medarbejdere, og der er ikke mulighed for at udvide disse lokaler til at rumme de ca. 390 medarbejdere. Lokalerne på Kuglegården har det fornødne areal, men er ikke centralt placeret i forhold til Christiansborg. Endvidere er der tale om fredede bygninger, der er vanskelige at tilrette til de ønskede kontorformål.

Gennem det seneste år er mulige løsningsmodeller for en samlet placering af Forsvarsministeriet og forsvarschefen med dele af den Værnsfælles Forsvarskommando omkring Christiansborg blevet afdækket. De konkrete muligheder for en samlet lokalisering har begrænset sig til to ejendomme i Holmens Kanal.

Den privatejede ejendom i Holmens Kanal 9 er som den eneste vurderet at kunne imødekomme Forsvarsministeriets behov ift. at kunne rumme op til 390 medarbejdere, funktionalitet, sikkerhed

mv. Herudover har ejendommen i perioden 2011-2013 gennemgået en omfattende istandsættelse og ombygning. Samlet set er denne ejendom vurderet bedst egnet til at kunne imødekomme ønsket om en hurtig proces med en samlet lokalisering af Forsvarsministeriet og forsvarschefen med dele af Den Værnsfælles Forsvarskommando.

Bygningsstyrelsen har herudover gennemgået de forventede udgifter til el, vand og varme, som findes tilfredsstillende. Bygningsstyrelsen vurderer, at udgifterne til leje mv. sammenholdt med indretningskravene for Forsvarsministeriet, bygningens placering og kontraktvilkår i øvrigt svarer til markedslejen, og at køb af ejendom samt indgåelse af lejemålet på den baggrund er økonomisk fordelagtigt og giver en langsigtet løsning på lokaliseringsbehovet hos Forsvarsministeriet.

Køb af ejendommen Holmens Kanal 9

Der er mellem Bygningsstyrelsen og SEB opnået enighed om vilkår, og der foreligger en underskrevet købsaftale, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse. I hovedvilkårene er det herudover betinget, at

- Bygningsstyrelsen overtager ejendommen, som den er og forefindes, og sælger ingen garantier giver,
- Bygningsstyrelsen betaler moms af købssummen,
- bevilgende myndigheders godkendelse foreligger senest 1. februar 2015, og at
- Bygningsstyrelsen overtager ejendommen d. 1. april 2015.

Vilkårene indebærer, at Bygningsstyrelsen påtager sig risikoen for bygningens vedligeholdelsesmæssige stand, ligesom styrelsen har påtaget sig at færdiggøre arbejder på ejendommen for en skønnet udgift på 10-15 mio. kr. Beløbet finansieres inden for det afsatte beløb til moderniseringsarbejder.

Moms

Sælger har siden 2011 gennemført renoverings- og ombygningsarbejder for godt 100 mio. kr. Efter gældende momsregler skal der svares købsmoms af en ejendom, hvis der efter 2011 er gennemført til- og ombygningsarbejder for mere end 25 pct. af beregningsgrundlaget. Beregningsgrundlaget er som udgangspunkt den seneste ejendomsvurdering fra SKAT tillagt værdien af ombygningsarbejdet. Den seneste ejendomsvurdering fra SKAT udgør 149 mio. kr. for Holmens Kanal 9. Tillægges værdien af til- og ombygningsarbejdet ekskl. moms vil der skulle svares købsmoms, hvis de gennemførte til- og ombygningsarbejder udgør mere end 62,3 mio. kr.

Det har ikke været muligt for SEB at opdele de anvendte godt 100 mio. kr. i hhv. til- og ombygningsarbejder og vedligeholdelsesarbejder, men SEB har skriftligt erklæret, at der efter selskabets bedste overbevisning er anvendt mindst 62,3 mio. kr. på til- og ombygning af ejendommen. Bygningsstyrelsen betaler og afløfter købsmomsen, som SEB indberetter og afregner til SKAT.

Hvis kriterierne for at betale købsmoms mod forventning ikke skulle være opfyldt efterfølgende, skal Bygningsstyrelsen i stedet overtage en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 25 mio. kr. fra SEB for tidligere fradraget moms. Denne momsforpligtigelse kan Bygningsstyrelsen ikke afløfte. Såfremt forpligtelsen bliver aktuel, vil udgiften hertil skulle afholdes over § 35.12.02. Ikke-fradragsberettiget købsmoms, anlæg.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af et udkast til lokalplan, der ikke er endelig. Ejendommens anvendelse er ifølge udkastet uændret. En undersøgelse hos kommunen og en efterfølgende konsultation af Kammeradvokaten understøtter, at der ikke er en reel risiko for, at den endelige lokalplan vil hindre den planlagte benyttelse.

Det fremtidige lejemål

Der indgås lejeaftale mellem Bygningsstyrelsen og Forsvarsministeriet betinget af de bevilgende myndigheds godkendelse af købet af ejendommen. Aftalen træder i kraft, når lejemålet er klar til indflytning, hvilket pt. forventes at være ultimo 2016. Hovedvilkårene heri er følgende (alle udgifter er opgjort i prisniveau 2015 og er ekskl. moms):

- Lejemålet omfatter et samlet bruttoareal på 11.197 m², hvoraf kontorarealet udgør 8.945 m², og kælderarealet udgør 2.252 m².
- Den årlige leje udgør 12,4 mio. kr. (pl-2015), som svarer til en gennemsnitsleje på 1.220 kr. pr. m² for kontor og 680 kr. pr. m² for kælder. Hertil kommer et lejetillæg på 2,7 mio. kr. årligt i forbindelse med modernisering. Lejen betales fra Forsvarsministeriets indflytning i ejendommen. Lejetillægget udløber efter 8 år.
- Der betales driftsudgifter inkl. skatter og afgifter, årligt budgetteret til ca. 3 mio. kr. Beløbet vil blive korrigeret til faktisk forbrug.
- Udgifter til el, vand og varme er anslået til ca. 2,1 mio. kr. Udgifterne vil blive korrigeret efter faktisk forbrug.

Økonomiske konsekvenser af lejemål og moderniseringsarbejder

De samlede årlige udgifter (ekskl. moms) til det fremtidige lejemål opgjort i 2015-priser vil være:

Tabel 1: Oversigt over de årlige udgifter: købssum og modernisering

	Udgifter ved købssum	Udgifter ved moderni- sering ¹⁾	Udgifter i alt
Leje	12,4 mio. kr.	2,7 mio. kr.	15,1 mio. kr.
Driftsudgifter ²⁾	3,0 mio. kr.	-	3,0 mio. kr.
Anslåede udgifter til el, vand og varme ²⁾	2,1 mio. kr.	-	2,1 mio. kr.
Administrationsbidrag Bygningsstyrelsen	0,1 mio. kr.	-	0,1 mio. kr.
I alt	17,6 mio. kr.	2,7 mio. kr.	20,3 mio. kr.

¹⁾ Beregnet på baggrund af moderniseringsarbejder for ca. 35 mio. kr.

²⁾ Beløbene er anslåede og vil blive korrigeret til faktisk forbrug.

Forsvarsministeriets årlige udgifter til husleje mv. vedrørende lejemålet vil blive afholdt inden for Forsvarsministeriets driftsbevilling på § 12.11.01. Departementet.

Omkostninger til særinstallationer og engangsudgifter

Forsvarsministeriet anslår, at omkostningerne til særinstallationer i forbindelse med indgåelse af det nye lejemål udgør ca. 45 mio. kr., som afholdes af Forsvarsministeriet på § 12.14.03. Bygge- og anlægsarbejder. Forsvarsministeriet anvender provenu fra salg af Forsvarskommandoens hidtidige domicil (Kuglegården) til finansiering af særinstallationer samt nedsættelse af huslejen til Bygningsstyrelsen for leje af Holmens Kanal 9. De anslåede omkostninger til moderniseringsarbejder og særinstallationer er baseret på sælgers vurdering. Der pågår pt. nærmere kortlægning af omkostningerne til moderniseringsarbejder og særinstallationer, hvorfor beløbene er behæftet med usikkerhed. Finansudvalget vil blive orienteret om væsentlige ændringer.

Herudover kommer udgifter til fraflytning af eksisterende bygninger, flytning, inventar mv. Udgifterne hertil vil blive afholdt indenfor Forsvarsministeriets driftsbevilling på § 12.11.01. Departementet.

Model for senere huslejereduktion i forbindelse med salg af Forsvarsministeriets ejendom Kuglegården på Holmen

Jf. det gældende forsvarsforlig har Forsvarsministeriet adgang til at anvende provenu fra afhændelse af en ejendom til at finansiere køb af ny bygning (én-til-én princippet). Forsvarsministeriet ønsker Kuglegården afhændet og provenuet fra salg skal indgå i forbindelse med ny lokalisering.

Det er mellem Finansministeriet og Forsvarsministeriet aftalt, at Forsvarsministeriet opnår en fremtidig årlig huslejerabat fra provenuet. Det er desuden aftalt, at den bevillingsmæssige tilpasning som følge af dispositionen skal gennemføres i en model, der bedst svarer til en ejendoms sædvanlige overgang til statens huslejeordning.

Modellen indebærer, at salgsprovenuet vil blive omregnet til en årlig huslejerabat, som beregnes som indskuddets andel af købssummen på 225 mio. kr. ganget med huslejen, ekskl. tillæg for modernisering og ekskl. forsyningsudgifter for ejendommen. Rabatten beregnes og træder i kraft fra det tidspunkt, hvor der foreligger et provenu fra salg af Kuglegården. Indskuddet defineres som salgsprovenu fratrukket udgifter til særinstallationer mv.

Bygningsstyrelsens overskudskrav under ejendomsvirksomheden reguleres i forhold til de øgede drifts- og kapitalomkostninger forbundet med ejendommen samt huslejeindtægter for den del, der faktisk opkræves hos Forsvarsministeriet. Modellen vil således sikre, at Bygningsstyrelsen får de samme indtægter som i enhver anden lokalisering i én af styrelsens ejendomme, hvor hele huslejen opkræves hos kunden, samtidig med at Forsvarsministeriet kan udnytte sin hjemmel til at anvende provenuet fra salg af Kuglegården til en ny bygning. Reguleringerne er permanente, så længe Forsvarsministeriet er underlagt den statslige huslejeordning.

Nedjusteringen af Bygningsstyrelsens overskudskrav vil indebære færre årlige indtægter i statskassen. Som kompensation herfor overføres hele indskuddet til statskassen i samme år, som salget af Kuglegården finder sted.

Mhp. at gennemføre et salg, der er mest fordelagtig for staten, er det Forsvarsministeriets vurdering, at salgsprocessen ikke nødvendigvis tidsmæssigt kan gennemføres svarende til tidspunktet for indflytning i Holmens Kanal 9. Forsvarsministeriet vil betale den fulde husleje fra indflytning i Holmens Kanal 9 til salget af Kuglegården er realiseret.

I forbindelse med salg af Kuglegården vil Forsvarsministeriet forelægge et særskilt aktstykke. Af dette aktstykke vil fremgå det faktiske salgsprovenu, beskrivelse af de økonomiske konsekvenser for den fremtidige husleje, opgørelse af den endelige regulering af overskudskravet på Bygningsstyrelsens ejendomsvirksomhed for kontorbygninger samt størrelsen af indskuddet, der vil tilfalde statskassen.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget nu, da købssummen overstiger 100 mio. kr., jf. Budgetvejledningen, pkt. 2.7.4.2., og for at kunne foretage de nødvendige dispositioner og sikre indflytning hurtigst muligt.
- d. SKAT har efter besigtigelse af ejendommen afgivet en udtalelse om, at en kontant handelspris på 225 mio. kr. findes acceptabel for ejendommen, og at handelsbetingelserne anses for at være acceptable.

- e. Klima-, Energi- og Bygningsministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen Holmens Kanal 9 af SEB (Skandinaviska Enskilda Banken) til 225,0 mio. kr. ekskl. moms og handelsomkostninger med henblik på samling af Forsvarsministeriet og forsvarschefen med dele af Den Værnsfælles Forsvarskommando.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 28. januar 2015

RASMUS HELVEG PETERSEN

/ Elizabeth Hagemann

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 05-02-2015