



Afgjort den 22. juni 2017

115

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. København, den 14. juni 2017.

- a. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til at igangsætte den indvendige modernisering af statsejendommen Holmens Kanal 20, København. Den økonomiske ramme for det samlede projekt udgør 126,2 mio. kr. ekskl. moms, men inkl. renter, indeksering, rådgiverhonorarer og forsikring mv.

Af den samlede udgift finansieres 92,1 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning med efterfølgende huslejeopkrævning, 30,1 mio. kr. finansieres af den på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. opførte bevilling, mens de resterende 4,0 mio. kr. kontantfinansieres af kommende lejere.

- b. Statsejendommen Holmens Kanal 20 (HK20) er opført i 1937 og rummer 10.900 m², heraf 8.800 m² kontor. Ejendommen ligger centralt placeret i nærheden af Christiansborg og er velegnet til indplacering af departementer på grund af dens størrelse og mulighed for fleksibel indretning, hvilket der især har vist sig et behov for ved ressortændringer. Samtidig er det en sund ejendom i byggeteknisk forstand. Det er således en ejendom, der forventes at kunne opfylde statens behov for lokaler i en længere årrække. Bygningen er velegnet til at blive åbnet op til storrumskontorer, og det vurderes, at den med en mere åben indretning vil kunne rumme op til ca. 400 medarbejdere mod ca. 270 i dag.

Ejendommen har stået tom siden 2013 og repræsenterer et årligt tab for staten i huslejeindtægter på ca. 12,2 mio. kr. Bygningen har været svær at udleje grundet den nuværende indretning og behov for renovering. Udvendigt undergår ejendommen pt. en større facaderenovering med forventet afslutning i 2017.

Bygningsstyrelsen har indgået aftale med Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet (EFKM) om at igangsætte en indvendig ombygning af ca. halvdelen af HK20 til brug for departementet. Bygningsstyrelsen mellemfinansierer, dvs. lægger ud for renteomkostningerne og kontantfinansieringen, ved ombygningen af den ikke udlejede del, indtil der er fundet en lejer hertil. Det sker, da det er nødvendigt at modernisere hele ejendommen indvendigt på samme tid. Det er Bygningsstyrelsens forventning, at den resterende del af bygningen vil blive udlejet ved byggeriets afslutning. Efter den indven-

dige modernisering er de forventede årlige huslejeindtægter ved udlejning af hele bygningen estimeret til ca. 18 mio. kr.

Bygningsstyrelsen forventer således, at ejendommen på sigt vil bidrage positivt til statens udbytte fra Bygningsstyrelsens kontorejendomsvirksomhed.

Totaludgift

De samlede omkostninger til ombygning af Holmens Kanal 20 forventes at udgøre 126,2 mio. kr. ekskl. moms, men inkl. renter, indeksering, rådgiverhonorarer og forsikring, jf. tabel 1. Der er ved beregningsforudsætningerne anvendt det for finansloven for 2017 udmeldte indeks 139,0 for anlægsprojekter.

Tabel 1: Forventet fordeling af totaludgift til ombygning, mio. kr. (2017-priser)

Entrepriseudgifter	100,8
Honorar	2,8
Øvrige udgifter	10,2
Reserve til uforudseelige udgifter	7,6
Samlede byggeudgifter ekskl. moms	121,4
Indeksring	1,8
Renter	3,0
Samlet forventet totaludgift ekskl. moms	126,2

Tabel 2: Fordelingen af totaludgiften over år, mio. kr. (2017-priser)

År ¹	Lånefinansiering	Ejerfinansiering	Kontantfinansiering	I alt ²
Før 2017	1,2	-	-	1,2
2017	35,5	13,0	0,8	49,3
2018	55,5	17,1	3,2	75,7
I alt²	92,1	30,1	4,0	126,2

¹ Fordelingen på år er skønsmæssigt fastsat og vil kunne ændres under projektets fremdrift

² Manglende overensstemmelse mellem decimal summer og *I alt* skyldes afrundinger.

Ejerfinansieringen på 30,1 mio. kr. afholdes af den på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. opførte bevilling. Udgiften i 2017 håndteres ved, at Bygningsstyrelsen anvender reserven afsat til uforudset vedligehold på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv., mens udgiften i 2018 forudsættes håndteret på det kommende års finanslov.

Totaløkonomi

Elementerne i projektet vælges med afsæt i en kombineret totaløkonomisk og miljømæssig vurdering. Den totaløkonomiske beregning af energiforbruget ved forskellige løsningsmuligheder udføres i den efterfølgende projektering, hvilket er fastsat som et krav i kontrakten med totalentreprenøren. Da

projektet er organiseret som totalentreprise, vil totaløkonomiske vurderinger og beregninger blive foretaget efter aktstykkets tiltrædelse.

Risikohåndtering

Ombygningens økonomiske ramme på 126,2 mio. kr. er baseret på licitationsresultatet tillagt renter, indeksering og forsikring mv.

De samlede byggeudgifter indeholder 7,6 mio. kr. i reserve til uforudsete udgifter, svarende til 7,5 % af totalentrepriseudgifterne. Herudover er der i budgettet afsat 2,9 mio. kr. svarende til 3 % af totalentrepriseudgifterne (ekskl. de kontantfinansierede arbejder) til miljøsanering af skjulte installationer, som det ikke har været muligt at undersøge, før nedrivningen starter. Det er dermed Bygningsstyrelsens vurdering, at der er taget tilstrækkeligt hensyn til de usikkerheder, som erfaringsmæssigt kan opstå ved en modernisering af denne størrelse og type af arbejder.

Det fremtidige lejemål

Der foreligger en aftale om lejebetaling mellem Bygningsstyrelsen og Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse af moderniseringen af ejendommen. Aftalen træder i kraft, når lejemålet er klar til indflytning, hvilket p.t. forventes at være sidste kvartal 2018. Lejeaftalen er uopsigelig i seks måneder fra ikrafttrædelsen. Husleje og delvis kontantfinansiering afholdes af Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet på § 29.11.01. Departementet.

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget, da der er tale om et projekt med en totaludgift på over 100 mio. kr., jf. Budgetvejledningen punkt 2.7.4.1. Forelæggelsen sker med henblik på at igangsætte ombygningsarbejdet snarest muligt.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til at igangsætte den indvendige modernisering af statsejendommen Holmens Kanal 20, København. Den økonomiske ramme for det samlede projekt udgør 126,2 mio. kr. ekskl. moms, men inkl. renter, indeksering, rådgiverhonorarer, forsikring mv.

Af den samlede udgift finansieres 92,1 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning med efterfølgende huslejeopkrævning, 30,1 mio. kr. finansieres af den på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. opførte bevilling, mens de resterende 4,0 mio. kr. kontantfinansieres af kommende lejere.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 14. juni 2017

OLE BIRK OLESEN

/ Flemming Schiller

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 22-06-2017