



Afgjort den 12. december 2019

83

Uddannelses- og Forskningsministeriet. København, den 5. december 2019.

- a Uddannelses- og Forskningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Copenhagen Business School – Handelshøjskolen erhverver to grunde beliggende på Frederiksberg på henholdsvis 1.100 m² og 500 m² med henblik på udvidelse af campus på Solbjerg Plads. De samlede udgifter til erhvervelse af de to grunde andrager 43,8 mio. kr.

Udgiften afholdes af Copenhagen Business School - Handelshøjskolen.

- b *Baggrund*

Copenhagen Business School - Handelshøjskolen (CBS) er en statsfinansieret, selvejende institution omfattet af Lov om universiteter. CBS er ikke omfattet af den statslige huslejeordning (SEA), og ejer selv en del af de benyttede bygninger og grunde.

CBS råder over i alt 127.577 m², heraf udgør 65.257 m² lejede lokaler, primært beliggende på Frederiksberg med hovedcampus på Solbjerg Plads (Solbjerg Campus), mellem Falkoner Alle og Nordre Fasanvej

Grundkøb

CBS har over en længere årrække arbejdet med mulighederne for en udvidelse af campus på Frederiksberg, idet universitetet oplever et stort pres på undervisningslokaler, kontorer, fællesarealer mv.

CBS har udarbejdet en overordnet plan for udviklingen af Solbjerg Campus. Gennemførelse af første etape kræver, at universitetet erhverver to grunde, som i dag ejes af Frederiksberg Kommune og Metroselskabet.

CBS har derfor indgået betingede købsaftaler med Frederiksberg Kommune og Metroselskabet om to grunde beliggende ved Fasanvej Metrostation ved CBS' hovedcampus. Aftalerne er betingede af CBS' bevilgende myndigheders godkendelse inden den 31. december 2019.

Arealet fra Frederiksberg Kommune udgør i alt ca. 1.100 m², hvortil der medfølger 4.800 etagemeter byggeret. Købesummen lyder på kr. 21,6 mio. kr. ekskl. moms. Købsaftalen indeholder en klausul om merkøbesum, såfremt byggeretterne anvendes til andet end undervisningsformål.

Arealet fra Metroselskabet udgør i alt 500 m², hvortil der medfølger 4.462 etagemeter byggeret. I aftalen indgår, at CBS overfører delarealer til Metroselskabet svarende til ca. 150 m². Baggrunden herfor er at opnå mere hensigtsmæssige matrikelskel mellem Metropladsen og de påtænkte byggerier. Købesummen lyder på kr. 17,2 mio. kr. ekskl. moms.

Der er anvendt uvildige valuarvurderinger til fastsættelse af købesummerne. CBS vurderer, at priserne er fordelagtige under hensyn til markedsniveauet og de faktiske forhold for byggeri i området. Der er udført grundige tekniske forundersøgelser på grundene for bl.a. at afdække og nedbringe risici ved byggeri, herunder de særlige bygningsmæssige forhold, som gør sig gældende for byggeri ved metroen.

Begge grunde er ubebyggede, men er på nuværende tidspunkt delvist udlagt til vej og offentlig parkering, samt et mindre træningsanlæg. CBS har aftalt med Frederiksberg Kommune, at alle funktioner bibeholdes frem til, at det påtænkte byggeri påbegyndes.

CBS kan afholde omkostninger til drift og ejendomsskat forbundet med erhvervelse af de to grunde inden for universitetets nuværende budget.

Planer for byggeprojekter på de opkøbte grunde

CBS får ved erhvervelse af grundene mulighed for, med universitetets eksisterende ubenyttede byggeretter, at udvide det samlede areal på campus med op til i alt 18.900 m².

Bebyggelse af grundene er under planlægning og afhænger bl.a. af CBS' økonomiske muligheder for at tilvejebringe hel eller delvis ekstern finansiering i form af donationer. Pt. forelægger der ikke konkrete byggeplaner for grundene. Nye bebyggelser vil kunne bidrage til at give bedre forhold til studerende og personale på universitetet og til i højere grad at samle CBS' aktiviteter. CBS vil helt eller delvist kunne bidrage til finansieringen af byggeprojekterne gennem optagelse af realkreditlån, herunder i den eksisterende bygningsmasse, og ved frasalg af eksisterende bygninger og opsigelse af lejemål.

I det omfang CBS opnår de nødvendige donationer, vil de enkelte byggeprojekter blive forelagt for Finansudvalget ved aktstykke, efter at UFM har vurderet, at CBS vil kunne påtage sig den økonomiske forpligtelse.

Finansiering

Totaludgiften for køb af grundene (inkl. rådgivning og deponering mv.) anslås at udgøre 43,8 mio. kr.. Heraf udgør 5 mio. kr. budgetterede udgifter til rådgivning og deponering. Udgiften finansieres af CBS' likvide midler.

Såfremt CBS skulle beslutte sig for ikke at gennemføre de beskrevne byggeprojekter på grundene, herunder hvis de forudsatte donationer ikke opnås, vil CBS kunne afhænde grundene. CBS vurderer, at der vil være gode muligheder for at afhænde grundene til andre købere.

CBS' årsregnskab for 2018 viser en omsætning på i alt 1.358 mio. kr. og et overskud på 14 mio. kr. CBS budgetterer med et overskud på 29 mio. kr. i 2019. Egenkapitalen ultimo 2018 udgjorde 313 mio. kr. CBS havde i 2018 en samlet balance på 1,4 mia. kr. og en soliditetsgrad på 22,1 pct.

Uddannelses- og Forskningsministeriet vurderer, at CBS har en sund økonomi, og at CBS er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, som købet af de to grunde medfører, og at CBS herunder vil være i stand til at bære de økonomiske risici og transaktionsomkostninger, der knytter sig til køb og eventuelt salg af grundene.

Finansudvalget vil få forelagt særskilte aktstykker om byggeprojekterne på de pågældende grunde, når projekterne er endeligt afklaret, idet projekterne forventes at overstige forelæggelsesgrænsen for byggeprojekter på universiteter med bygningsselveje.

Hvis CBS ikke opnår den nødvendige eksterne finansiering og således ikke igangsætter byggeprojekter inden for 5 år, vil Finansudvalget vil få forelagt spørgsmålet om CBS fortsatte ejerskab af grundene.

- c Sagen forelægges Finansudvalget, idet grundene erhverves med henblik på, at der senere opføres bygninger derpå. Grundkøbene er således en del af et samlet byggeprojekt, hvor den samlede totaludgift forventes at ville overstige forelæggelsesgrænsen på 100 mio. kr., jf. de særlige bevillingsbestemmelser på §19.22.21 Copenhagen Business School-Handelshøjskolen på finansloven for 2019. Finansudvalget vil blive forelagt særskilte aktstykker om de enkelte byggeprojekter på grundene, når de er endeligt afklaret.

Sagen forelægges Finansudvalget nu med henblik på, at CBS kan indgå aftaler om køb af de to grunde, inden aftalernes udløb den 31. december 2019, da CBS ellers risikerer, at grundene afhændes til anden side.

- e Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Copenhagen Business School – Handelshøjskolen erhverver to grunde beliggende på Frederiksberg på hhv. 1.100 m² og 500 m² med henblik på udvidelse af campus på Solbjerg Plads. De samlede udgifter til erhvervelse af de to grunde andrager 43,8 mio. kr.

Udgiften afholdes af Copenhagen Business School – Handelshøjskolen.

f Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 5. december 2019

ANE HALSBOE-JØRGENSEN

/ Nicolai Ebsen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 12-12-2019