



## 214

**Transportministeriet.** København, den 14. april 2021.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen beliggende på Lautrupbjerg 8-10, 2750 Ballerup, for 278,5 mio. kr. ekskl. moms og handelsomkostninger af Ejerlejligheder ApS med henblik på at istandsætte ejendommen til kontorlokaler og datacenter for Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse. Købesummen finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via låntagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.
  
- b. På vegne af Forsvarsministeriets Materiel- og Indkøbsstyrelse (benævnes herefter FMI) har Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse (benævnes herefter FES) ønsket, at Bygningsstyrelsen (benævnes herefter BYGST) erhverver ejendommen beliggende på Lautrupbjerg 8-10, 2750 Ballerup. Ejendommen har et bruttoareal på 25.767 m<sup>2</sup>. Grundarealet udgør 65.998 m<sup>2</sup> og rummer inden for lokalplanens rammer en yderligere bebyggelsesmulighed på ca. 8.500 m<sup>2</sup>. Med nærværende aktstykke søges om Finansudvalgets tilslutning til køb af ejendommen for 278,5 mio. kr. (2021-priser) ekskl. moms og handelsomkostninger.

Centraliseringen og købet af ejendommen er initieret som led i Forsvarsforliget. I forligsperioden 2018-2023 skal FMI købe og implementere væsentligt mere materiel og it, bl.a. som led i forligsinitiativet 'Konsolidering og optimering af IT i koncernen'.

Dette kan ikke efterleves i de nuværende lejemål, idet der er funktionsmæssige udfordringer i form af bl.a. manglende kapacitet til it samt arbejdsmiljømæssige udfordringer som følge af pladsmangel. Lejemålene opfylder desuden ikke behovet for udvidelse af datacenter eller medarbejderstab.

Forliget har således medført en ændring i FMI's lokalebehov. Efterlevelsen af Forliget forudsætter derfor en centralisering og udvidelse af medarbejderstaben og af den tilhørende støttestruktur, herunder har centraliseringen og konsolideringen af koncernens datacentre medført udvidet arealbehov.

Dertil kommer, at FMI's lokalebehov er geografisk bundet til hovedstadsområdet, da datacentret af tekniske årsager skal være beliggende maksimalt 25 km fra serverne hos leverandøren af ydelser til Forsvarsministeriets økonomisystem, DeMars. Disse servere er placeret i Glostrup.

BYGST foretog ifm. FMI's lokaliseringssønske en markedsafdækning i Ballerup og omegn, men fandt ikke andre egnede ejendomme. Det er BYGST's vurdering, at da Lautrupbjerg tidligere har været anvendt som server- og datacenter, er denne ejendom særligt attraktiv for FMI. BYGST har endvidere vurderet muligheden for at bygge en ny ejendom, men dette vurderes at være dyrere end at købe Lautrupbjerg. BYGST vurderer dermed, at Lautrupbjerg samlet set udgør den bedste løsning inden for FMI's rammer.

Det vil efterfølgende være nødvendigt at foretage en istandsættelse af ejendommen, før FMI kan overtage bygningen, hvilket BYGST skønner vil koste 158,0 mio. kr. ekskl. renter og eventuelle særindretninger/-installationer. Skønnet baserer sig dels på en teknisk due diligence rapport udarbejdet ifm. budsafgivelse (fsva. genopretning, energimærke, kloakarbejder mv.) tillagt 15 pct. reserve, dels erfaringsbaserede priser fsva. den indvendige istandsættelse. Herudover er der tillagt 10 mio. kr. i ekstra budgetreserve. Finansudvalget forelægges separat aktstykke herom, forventeligt i 2023.

Istandsættelsen og købet finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

Det er BYGST's vurdering, at investeringen samlet kommer til at overstige ejendommens efterfølgende markedsværdi. Da kontorejendomsbygninger værdifastsættes med udgangspunkt i markedsværdien, vurderes det hensigtsmæssigt at afvikle en andel af gælden på i størrelsesordenen 60 mio. kr. over bindingsperioden. Afskrivningen bevirker, at gælden i ejendommen forventeligt afspejler en forventet markedsværdi efter bindingsperiodens ophør. Dette forhold er medregnet i beskrivelsen af totaløkonomien for projektet og aktstykkets tabel 1 i nedenstående. FES er indforstået med og har accepteret alle relevante forhold beskrevet i dette aktstykke.

Afskrivningens præcise størrelse vil afhænge af den endelige projektøkonomi. Denne vil blive oplyst i det kommende aktstykke med projektets samlede økonomi.

Ejendommen vil fremover indgå i BYGST's ejendomsportefølje af statens kontorbygninger og blive behandlet under reglerne for den statslige huslejeordning, jf. *Vejledning til administration af den statslige huslejeordning af 2019* med undtagelse af afskrivningen, som afviger herfra. Finansministeriet og Økonomistyrelsen har godkendt afskrivningsmodellen.

### *Totaløkonomi*

BYGST vurderer, at ejendommen er særligt hensigtsmæssig for FMI, da den tidligere har været anvendt som datacenter og ligger tæt på en anden bygning, som anvendes af FMI. BYGST vurderer derfor, at det er en fornuftig investering på trods af nødvendigheden for afskrivning.

BYGST vurderer endvidere, at investeringen, foruden at tilvejebringe lokaler til FMI på bedst mulige vis, bevirker til lavere udgifter, end hvis lokalerne skulle være tilvejebragt via nybyg eller ved at leje sig ind privat. Investeringen vil føre til et øget overskud for BYGST fra 2025 og 20 år frem. Frem til

og med 2024 vil ejendommen dog give underskud i BYGST's økonomi, hvilket vil blive dækket ved et midlertidigt lavere overskudskrav for BYGST.

### *Købsaftalen*

Ejendommen på Lautrupbjerg 8-10 blev udbudt til salg for 349,0 mio. kr. BYGST har indhentet to uvildige vurderinger af ejendommens markedsværdi som almindelig kontorejendom på hhv. 290,9 mio. kr. og 257,5 mio. kr. Den endelige handelspris på 278,5 mio. kr. er fastsat som led i den samlede forhandling og baserer sig bl.a. på konklusionerne fra de tekniske og juridiske undersøgelser af ejendommen, som BYGST har fået gennemført. Den yderligere byggeret samt momsreguleringsforpligtelse på anslået 2,0 mio. kr. er inkluderet i handelsprisen på 278,5 mio. kr.

Bygningsstyrelsen har derudover fået gennemført en juridisk due diligence ved Kammeradvokaten i forbindelse med fastsættelse af handelsprisen for at sikre, at kontraktens vilkår er afspejlet i handelsprisen.

Der er mellem Bygningsstyrelsen og Ejerlejligheder ApS (sælger) opnået enighed om vilkår, og der foreligger en underskrevet købsaftale, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse. Der er aftalt følgende hovedvilkår:

- Bygningsstyrelsen overtager ejendommen pr. 1. juli 2021 for 278,5 mio. kr. ekskl. moms og handelsomkostninger (2021-priser).
- Såfremt der ikke er en godkendelse fra de bevilgende myndigheder senest den 29. april 2021, kan køber træde tilbage fra handlen og tilsvarende senest d. 17. maj 2021, kan sælger træde tilbage fra handlen.
- Der overtages ingen momsreguleringsforpligtelse, idet denne er indeholdt i købsprisen og afregnes af sælger.
- Ejendommen overtages som beset og i den stand, den er og forefindes, samt fri for lejemål.
- Der kan rejses krav mod sælger for ejendommens manglende lovlighed, såfremt sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

I henhold til tinglyst servitut har Ballerup Kommune forkøbsret til ejendommen og skal ligeledes godkende udlejning af ejendommen. Kommunen har afstået forkøbsretten for denne handel og godkendt udlejning til FMI.

### *Det fremtidige lejemål*

Den endelige aftale på baggrund af det samlede projekt bliver indgået som en fastprisaftale med 20-års binding med FES, hvilket giver sikkerhed for niveauet af den kommende huslejebetaling. BYGST påtager sig dermed en risiko for at skulle finansiere udgifter, hvis den økonomiske ramme overskrides. Omvendt ligger FES' anførte husleje fast, selvom der ved projektets afslutning måtte være et overskud på byggesagen. BYGST vil i et sådant tilfælde opnå en gevinst.

Den anslåede årlige husleje, på baggrund af den forventede økonomi for det samlede projekt, er på ca. 33,2 mio. kr. (2021-priser). Hertil kommer skønnede skatter og afgifter på ca. 2,9 mio. kr. samt skønnede driftsudgifter på ca. 3,9 mio. kr. Det er aftalt med FES, at lejeaftalen er uopsigelig i 20 år fra overtagelsen af det ombyggede lejemål. Der foretages ikke markedsljevurderinger i bindingsperioden. Ejendommen overtages 1. juli 2021 og forventes ibrugtaget af FES ultimo 3. kvartal 2024.

Ejendommen vil indgå i stedet for en række andre lejemål og vil dertil ligge ca. 300 m fra en af FMI's nuværende ejendomme, Lautrupbjerg 1-5, som ikke vil blive opsagt.

Tabel 1 viser de anslåede årlige omkostninger for FES efter istandsættelsen af Lautrupbjerg 8-10 over for de lejemål, de opsiger.

Tabel 1: FES's årlige lokaleomkostninger (2021-priser)

	Nuværende lejemål, der opsiges	Lautrupbjerg 8-10, nyt lejemål
Husleje	18,3 mio. kr.	33,2 mio. kr.
Driftsudgifter*	3,0 mio. kr.	3,9 mio. kr.
Skatter og afgifter	0,0 mio. kr.	2,9 mio. kr.
<b>I alt</b>	<b>21,3 mio. kr.</b>	<b>40,0 mio. kr.</b>
Antal m2	19.760	25.767
Husleje per m2	926	1.300
Antal medarbejdere	800	1070
M2 per medarbejder	24,7	24,1
Husleje per medarbejder	22.875	31.000

\*Anslået beløb til bl.a. renholdelse af udvendige arealer samt service og vedligeholdelse på elevator, ventilation m.v.

Herudover har FES en række omkostninger til særindretninger/-installationer, inventar, flytning mv., som ikke er indeholdt i ovenstående. Den endelige husleje vil blive fastlagt, når der foreligger en endelig byggeøkonomi i forhold til istandsættelsen af ejendommen. Dette vil indgå som led i aktstykke om istandsættelse, der forventes forelagt Finansudvalget i 2023.

Den stigende husleje pr. medarbejder, som købet medfører, er godkendt af FMI. Udgifterne til det nye lejemål, herunder driftsudgifter og skatter, afholdes inden for Forsvarsministeriets eksisterende, økonomiske rammer i hele lejeperioden.

- c. Dispositionen forelægges iht. BV 2016 afsnit 2.7.4.2, da købssummen overstiger 100 mio. kr. Dispositionen forelægges nu, så købet kan gennemføres hurtigst muligt og inden d. 29. april 2021.
- d. Vurderingsstyrelsen har gennemgået handelsvilkårene og på denne baggrund godkendt handelsprisen.
- e. Under henvisning til ovenstående anmoder Transportministeriet om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen beliggende på Lautrupbjerg 8-10, 2750 Ballerup, for 278,5 mio. kr. ekskl. moms og handelsomkostninger af Ejerlejligheder ApS med henblik på at istandsætte den til kontorlokaler og datacenter for Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse. Købesummen finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed) via låntagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 14. april 2021*

BENNY ENGELBRECHT

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.