
Økonomi- og Erhvervsministeriet. København, den 2. februar 2010.

- a. Økonomi- og Erhvervsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at den selvejende institution Århus Maskinmesterskole sælger sin ejendom, Borggade 6, Århus C, matrikelnumrene 1074 A Århus Bygrunde og 1071 B Århus Bygrunde.

Staten vil ikke have udgifter ved ejendomssalget.

- b. Århus Maskinmesterskole er en selvejende institution med egen formue og egen bestyrelse. Skolen udbyder maskinmesteruddannelsen i henhold til Lov om maritime uddannelser og er underlagt tilsyn fra Søfartsstyrelsen. Skolen finansieres ved tilskud fra Økonomi- og Erhvervsministeriet/Søfartsstyrelsen.

Skolens etageareal i Borggade 6 er på 4.180 m². Hovedbygningen fra 1955 er ikke opført til undervisningsbrug og ikke hensigtsmæssigt indrettet til de krav, der stilles til nye undervisningsformer og udvikling af maskinmesteruddannelsen som professionsbacheloruddannelse.

Skolens tilgang af studerende har været stigende de senere år. Antal årsstuderende er således øget fra 181 i 2005 til 326 i 2009, og der forventes på grundlag af skolens forsigtige prognoser over antallet af studerende en yderligere stigning i de kommende år. Der er allerede på nuværende tidspunkt for lidt plads i bygningerne. Skolen har lejet yderligere undervisningslokaler på 1.149 m² i nabolaget. For at få en bedre lokaleudnyttelse i Borggade er skolens maskinlaboratorium nedlagt og flyttet til et fælles maskinlaboratorium på Ingeniørhøjskolen i Århus. Der har således gennem længere tid været et ønske om tidssvarende og hensigtsmæssige lokalemæssige rammer om maskinmesterskolens aktiviteter.

På den baggrund indgik Århus Maskinmesterskole i 2006, efter offentligt udbud, en betinget aftale om salg af skolens ejendom til en pris på 100,8 mio. kr. Ifølge aftalen skulle skolen senest 31. december 2008 endeligt tiltræde salget. Ved aktstykke 64 af 11. december 2008 tiltrådte Finansudvalget den nævnte betingede aftale om salg af skolens ejendom. Skolen meddelte herefter køber, at betingelserne for handlen var opfyldt, og at der herefter kun udestod købers deponering af købesummen.

Århus Maskinmesterskole har siden 2005 forhandlet med Århus Kommune om at erhverve en andel af et byggeri på Århus Havn. Udgiften forudsættes afholdt dels af nettoprovenuet ved salg af skolens nuværende ejendom, dels ved optagelse af kreditforeningslån.

Grundet den gennem 2008 eskalerende finansielle krise havde køber ikke mulighed for at tilvejebringe købesummen til aftalt forfald den 31. december 2008.

Skolen indgik derfor i januar 2009 en tillægsaftale om udskydelse til 31. december 2009 af overtagelesdagen og pligten til at deponere købesummen mod, at skolen ud over en oprindelig aftalt bankgaranti på 10,08 mio. kr. fik yderligere sikkerhed for 30 mio. kr. af købesummen. De 30 mio. kr. blev sikret ved panteret i tinglyste ejerpantebreve for 49,2 mio. kr. placeret indenfor 80 pct. af Nykredits vurdering i ejendomme tilhørende køber og købers datterselskaber. Herudover hæftede køber som solidarisk selvskyldnerkautionist for en værdi af disse pantebreve på minimum 30 mio. kr. Ved denne

tillægsaftale opnåede skolen endvidere en væsentligt større fleksibilitet i vilkårene for fraflytning af ejendommen.

Køber har ikke kunnet deponere købesummen den 31. december 2009, men har medio december 2009 meddelt og sandsynliggjort, at der er fundet en mulig medinvestor til købet af ejendommen. Købers to hovedbanker støtter principielt denne løsning.

På den baggrund har skolen forhandlet med køber om en yderligere tillægsaftale. Der blev den 23. december 2009 opnået enighed om vilkårene herfor betinget af relevante myndigheders godkendelse. Skolens bestyrelse har tiltrådt forhandlingsresultatet, og tillægsaftalen er underskrevet af parterne den 15. januar 2010.

Den nye tillægsaftale indebærer, at overtagelsesdagen og pligten til at deponere købesummen udskydes i yderligere 3 måneder til den 1. april 2010. Købesummen på 100,8 mio. kr. fastholdes, og der stilles yderligere sikkerhed på 19,2 mio. kr. herfor. Det betyder, at skolen i perioden 31. december 2009 til 1. april 2010 nu har sikkerhed for 49,2 mio. kr. i de ovenfor nævnte pantebreve. Den solidariske selvskyldnerkaution fastholdes dog på 30 mio. kr. i perioden. Handelen gennemføres pr. 1. april 2010 mod kontant betaling af 70,8 mio. kr., hvoraf de 10,08 mio. kr. er betalt ultimo 2009. Restkøbesummen på 30 mio. kr. berigtiges ved udstedelse af et gældsbevis på 30 mio. kr., der forfalder til betaling med tre lige store afdrag henholdsvis 31. december 2010, 31. december 2011 og 31. december 2012. Allerede stillede sikkerheder for handelen følger gældsbeviset, dvs. at skolens sikkerhed efter modtagelse af betaling af de 70,8 mio. kr. falder til igen at udgøre 30 mio. kr. Herudover binder skolen sig til som lejer at blive i ejendommen til den 1. august 2014, hvilket passer med udflytningstidspunktet til skolens forventede nye havnedomicil, Navitas Park. Ovenstående tilpasninger er nødvendige for, at købers medinvestor vil gå ind i projektet, og for opnåelse af den fornødne finansiering.

Alternativet til den foreslåede nye tillægsaftale vil være, at handelen er væsentligt misligholdt af køber, og at skolen på den baggrund vil kunne forfølge sine berettigede krav mod køber, herunder indgive konkursbegæring mod køber for herved at søge sig fyldestgjort gennem realisering af købers værdier. Det økonomiske udkomme af dette scenario, der tidsmæssigt kan trække ud, er usikkert.

På den baggrund vurderes det, at indgåelse af ovennævnte yderligere tillægsaftale er den bedste løsning. Søfartsstyrelsen har godkendt, at salget af Borggade gennemføres på disse ændrede vilkår.

Home Erhverv, der bistod ved indgåelsen af den betingede salgsaftale i 2006, har primo 2008 vurderet markedsprisen for ejendommen til at være i størrelsesordenen 52 - 64 mio. kr. Home Erhverv har tilkendegivet, at prisen i de mellemliggende to år ikke er blevet højere henset til den usikkerhed, der præger markedet.

Der har været afholdt offentligt udbud af ejendommen efter reglerne i cirkulære om salg af statens faste ejendomme. De genforhandlede vilkår indebærer ingen ændring af den ved udbuddet opnåede købesum for ejendommen.

Aftalegrundlaget for handlen indebærer, at Århus Maskinmesterskole indgår en lejekontrakt med køber til en årlig leje i perioden indtil 30. juni 2010 på 2,0856 pct. af købesummen. Den årlige leje vil løbende stige, således at den udgør 3 pct. af købesummen i perioden 1. juli 2010 til 30. juni 2011, 4 pct. af købesummen i perioden 1. juli 2011 til 31. december 2012, 5 pct. af købesummen i 2013 og 5,5 pct. af købesummen i 2014.

Århus Maskinmesterskole er ved at planlægge opførelse af et nyt byggeri på Århus Havn sammen med Ingeniørhøjskolen i Århus og med Incuba Science Park A/S, som vil etablere et innovationscenter, Navitas Park, for energi og energiteknologi. Der er indgået betinget salgsaftale om overdragelse af byggerettigheder fra Århus Kommune til de to skoler og Incuba Science Park A/S samt aftale om samarbejde vedrørende fælles udbud og opførelse af projektet.

Den 1. marts 2010 vil 5 totalentreprenører således aflevere deres tilbud på det samlede byggeri, hvorefter bedømmelsen af de indkomne tilbud vil finde sted.

Ifølge den overordnede tidsplan vil Århus Maskinmesterskoles andel af byggeriet stå færdigt medio 2014. Maskinmesterskolen regner således med at kunne tage de nye lokaler i brug 1. august 2014, såfremt projektet gennemføres. Ifølge samme tidsplan forventes aftalegrundlaget at kunne være endeligt – dvs. lokalplan vedtaget for området og nødvendige myndighedstilladelser opnået – primo 2011.

Skolens køb af andel af byggeret på havnen vil i givet fald blive forelagt Finansudvalget, når der foreligger et betinget godkendt vinderforslag fra en totalentreprenør og efter tilvejebringelse af en af Århus Kommune godkendt lokalplan på grundlag heraf.

Bemyndigelsen, som blev givet til salget ved det tidligere tiltrådte aktstykke 64 af 11. december 2008, er bortfaldet pga. de ændrede vilkår for salgets gennemførelse.

- c. Sagen forelægges nu, da salget af maskinmesterskoles ejendom ellers ikke kan gennemføres på de genforhandlede vilkår.

- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at Århus Maskinmesterskole sælger sin ejendom, Borggade 6, Århus C, matrikelnumrene 1074 A Århus Bygrunde og 1071 B Århus Bygrunde, på de ovenfor anførte genforhandlede vilkår.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 2. februar 2010

LENE ESPERSEN

/ Niels Ammitzbøll

Til Finansudvalget.