



27. november 2012.

Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser. København, den 27. november 2012.

- a. Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Professionshøjskolen University College Capital (herefter UCC) indgår aftale om finansiel leasing med Carlsberg Byen Ejendomme P/S. Aftalen indebærer, at Carlsberg Byen Ejendomme P/S opfører en ejerlejlighed på ca. 55.000 m² på Carlsberg-grunden i Valby, som UCC lejer i 30 år og herefter har pligt og ret til at købe til fast pris, som andrager 1,5 mia. kr. i 2046. Ejerlejligheden, som Carlsberg Byen Ejendomme P/S opfører til UCC, er en del af et samlet byggeri på ca. 80.000 m².

Lejeaftalen er gensidigt uopsigelig og den årlige huslejeydelse andrager i 2012-prisniveau 62,4 mio. kr.

UCC afholder løbende udgifterne forbundet med aftalen inden for de modtagne statslige tilskud og øvrige tilskud.

Det bemærkes, at Finansudvalgets tilslutning søges under forudsætning af, at Københavns Kommune aflyser en gevinstklausul vedr. Mørkhøj Park Allé 5-7, jf. nedenfor.

- b. *Baggrund*

Den 1. januar 2008 blev UCC etableret som en sammenlægning af Center for Videregående Uddannelse Storkøbenhavn, Center for Videregående Uddannelse København og Nordsjælland samt Frøbelseminariet, hvor CVU Storkøbenhavn var en sammenlægning af Blaagaard Seminarium, Københavns Dag og aftenseminarium, Gladsaxeseminariet, Højvangseminariet, Ballerup Seminarium, Københavns Socialpædagogiske Seminarium, Center for Undervisningsmidler samt Center for Tegn-sprog og Tegnstøttet Kommunikation, og hvor CVU København og Nordsjælland var en sammenlægning af Dannerseminariet, Frederiksborg Amts Sygeplejeskole, Gentofte Socialpædagogiske Seminarium, Hillerød Pædagogseminarium, Hovedstadens Pædagogseminarium, Håndarbejdets Fremmes Seminarium, Københavns Pædagogseminarium, Skodsborg Fysioterapiskole, Skovtofte Socialpædagogiske Seminarium, N. Zahles Seminarium, Dansk Sløjdlærerskole samt to Centre for Undervisningsmidler.

UCC har i perioden efter etableringen, som led i professionshøjskolens campusstrategi, arbejdet målrettet på at samle alle de tidligere seminarier og øvrige sammenlagte uddannelsesinstitutioner i færre og større enheder med det formål at styrke og udvikle professionshøjskolens faglige lærings- og vidensmiljø.

Senest er dette kommet til udtryk med etableringen af Campus Nordsjælland i Hillerød, hvor sygeplejerskeuddannelsen, uddannelsen i psykomotorik, fysioterapeutuddannelsen samt pædagoguddannelsen er samlet (jf. Akt. 22 af 9. november 2010).

På tilsvarende vis ønsker UCC at samle læreruddannelsen, pædagoguddannelsen, tegnsprogstolkeuddannelsen, tekstilformidleruddannelsen, professionshøjskolens sekretariat og administration, to Centre for Undervisningsmidler samt videre- og efteruddannelsesaktiviteten i hovedstadsområdet i en campus på Carlsberg-grunden i Valby.

Forløbet med Carlsberg A/S og sidenhen Carlsberg Byen Ejendomme P/S

Efter at have afsøgt københavnsområdet for mulige campuslokationer besluttede UCC i oktober 2010, at der ved etableringen af campus i hovedstadsområdet skulle fokuseres på Carlsberg-grunden i Valby, som ejes af Carlsberg A/S. Efter en længere dialog med Carlsberg A/S, blev det medio 2011 klart, at der ikke kunne opnås enighed om vilkårene for et køb til en pris UCC kunne betale.

I august 2011 genoptog UCC dialogen med Carlsberg A/S denne gang med udgangspunkt i en model, som indebar finansiel leasing.

I april 2012 solgte Carlsberg A/S hele Carlsberg-grunden i Valby til Carlsberg Byen P/S-koncernen, som er ejet af Realdania, Carlsberg A/S, PFA pension, PenSam og Topdanmark og det er således Carlsberg Byen Ejendomme P/S (helejet datterselskab af Carlsberg P/S), som UCC ønsker at indgå aftale med. UCC har igennem forløbet været bistået af både bygherrerådgivere og juridiske rådgivere.

I juli 2012 bistod Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser og Bygningsstyrelsen UCC med de afsluttende forhandlinger med Carlsberg Byen Ejendomme P/S.

Aftale om finansiel leasing med Carlsberg Byen Ejendomme P/S

Aftalens hovedelementer er følgende:

- Lejemålet er gensidigt uopsigeligt i 30 år, og den årlige huslejeudbetaling andrager 62,4 mio. kr. (inkl. aptering) opgjort i 2012-prisniveau. Den årlige huslejeudbetaling indekseres med nettoprisindekset.
- Carlsberg Byen Ejendomme P/S opfører og udlejer en lejlighed på ca. 55.000 m² til UCC i overensstemmelse med det aftalte projekt.
- UCC har i uopsigelsesperioden mulighed for at fremleje hele eller dele af lejligheden på nærmere aftalte vilkår.
- Carlsberg Byen Ejendomme P/S har den udvendige drifts- og vedligeholdelsesforpligtelse af bygningen- dog ikke relateret til oplukkelige vinduer og yderdøre.
- UCC er ansvarlig for anden drift og vedligeholdelse, herunder den indvendelige drift og vedligeholdelse samt driften og vedligeholdelsen af de tekniske installationer.
- UCC har ret og pligt til at købe lejligheden i 2046 til en fast pris, som andrager 1,5 mia. kr. opgjort i 2046-priser.

Carlsberg Byen Ejendomme P/S har ret og pligt til at sælge lejligheden i 2046 til en fast pris, som andrager 1,5 mia. kr. opgjort i 2046-priser.

UCC skal ved overtagelsen i 2016 betale en éngangsbetaling til Carlsberg Byen Ejendomme P/S, som afhænger af den endelige byggepris for Campus Carlsberg.

Aftalen er betinget af Finansudvalgets tilslutning.

Carlsberg Byen Ejendomme P/S finansierer campusbyggeriet ved salg af to obligationer; en A-obligation, som udstedes på baggrund af den løbende indekserede huslejebetaling og en B-obligation, som udstedes på baggrund af den faste købspris i 2046. Det kan desuden oplyses, at obligationerne er udbudt ved private placement. Såfremt det samlede nettoprovenu fra de to obligationer overstiger 1,5

mia. kr. indebærer aftalen, at dette deles mellem Carlsberg Byen Ejendomme P/S og UCC i forholdet 50/50.

Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser har bedt ABG Sundal Collier udarbejde en vurdering (second opinion) af de vilkår og den proces, som er bestemmende for obligationernes endelige salgspris. Det fremgår af ABG Sundal Colliers vurdering, at processen for obligationsudstedelsen er i overensstemmelse med og opfylder gældende branchestandard med henblik på at etablere en effektiv prisdannelse på obligationerne.

Campus Carlsberg

Med etableringen af Campus Carlsberg samler UCC uddannelsesaktiviteterne, primært lærer- og pædagoguddannelsen, i hovedstadsområdet i ét stort, fagligt stærkere og mere dynamisk uddannelsesmiljø, som vil gøre Campus Carlsberg til en interessant og spændende uddannelsesinstitution for såvel studerende som undervisere.

Den geografiske placering tæt på offentlig transport og trafikale knudepunkter vil desuden medvirke til, at Campus Carlsberg vil kunne tiltrække og fastholde studerende og dermed bidrage til at opfylde regeringens målsætning om, at flere unge skal have en videregående uddannelse.

Antallet af udbudssteder og m² for de uddannelser, som foreslås samlet i Campus Carlsberg, fremgår af tabellen nedenfor.

Tabel 1. Nuværende lokaleforhold

Uddannelse/aktivitet	Udbudssted	m ²
Læreruddannelsen	Mørkhøj Park Alle 5-7, Søborg	15.222
Læreruddannelsen	Linnésgade/Nr. Voldgade	8.523
Pædagoguddannelsen	Henrik Steffens Vej 12, Frederiksberg	4.958
Pædagoguddannelsen	Bybjergvej/Ejbyvej, Skovlunde	13.705
Pædagoguddannelsen	Strandvejen 93, Kbh. Ø	3.766
Pædagoguddannelsen	Sydhavns Plads 4/Scandiagade 12 Kbh. S	7.038
Pædagoguddannelsen	Svanemøllevej 50, Kbh. Ø.	400
Tegnsprogstolkeuddannelsen	Bybjergvej/Ejbyvej, Skovlunde	-
Sløjdlæreruddannelsen	Bybjergvej/Ejbyvej, Skovlunde	-
Center for Undervisningsmidler	Titangade 11, Kbh. N.	13.929
Efter- og videreuddannelsesaktivitet	Titangade 11, Kbh. N.	-
Tekstilformidleruddannelsen	Frederiksborggade 32, Kbh. K.	1.328
Pædagoguddannelsen	Strandvejen 91, Kbh. Ø	435
Rektorat og administration	Buddinge Hovedgade 80, Gladsaxe	2.711
I alt		72.015

Uddannelsesaktiviteten, som i udgangspunktet disponerer over 72.015 m², foreslås samlet i en Campus på 55.000 m², hvortil kommer 2.000 m² kælderareal. Det samlede areal, som anvendes til uddannelsesrelaterede aktiviteter, reduceres med ca. 17.000 m² svarende til en reduktion på godt 24 pct.

Hertil kommer, at Campus Carlsberg forventes at skulle rumme yderligere studerende som følge af øget optag, hvilket svarer til, at antallet af m² pr. studerende reduceres fra godt 13 m² pr. STÅ i 2011 til knap 8 m² pr. STÅ i 2016.

Udover de ordinære professionsbacheloruddannelser skal Campus Carlsberg også rumme UCC's videreuddannelsesaktivitet, som primært er målrettet ledere og medarbejdere inden for skole-, institutions og sundhedsområdet.

Tabel 2. Uddannelsesaktivitet (studenterårsværk STÅ)

	2009 (R)	2010 (R)	2011 (R)	2012 (B)	2013 (B)	2014 (B)	2015 (B)
Lærer	2.341	2.399	2.178	2.310	2.398	2.415	2.374
Pædagog	3.389	3.206	3.177	3.539	3.992	4.229	4.274
Tegnsprogstolk	108	96	121	139	136	133	127
Tekstile fag og formidling	92	108	126	138	159	168	168
I alt	5.930	5.809	5.602	6.126	6.685	6.945	6.943

Etableringsomkostninger og finansiering

UCC har i det samlede etableringsbudget afsat 39,9 mio. kr. til ekstern rådgivning med videre i forbindelse med deltagelsen i campusprojektet.

Tabel 3. Etableringsbudget

Etableringsomkostning	Mio. kr. (2012-pl)
Inventar	50,0
Flytning	14,0
Ekstern rådgivning og projektledelse	39,9
IT-infrastruktur	6,0
Dobbelt drift	9,0
Engangsbetaling	61,1 – 142,4
Depositum	30,8
I alt	210,8 - 292,1

Da engangsbetalingen afhænger af de samlede byggeomkostninger, kan der ikke a priori laves en eksakt opgørelse af etableringsomkostningerne.

Formålet med at koble de samlede byggeomkostninger med engangsbetalingen er at skabe en struktur, som sikrer, at både bygherre (Carlsberg Byen Ejendomme P/S) og lejer (UCC) har et incitament til at reducere byggeomkostningerne.

Incitamentsstrukturen, som indebærer en differentieret deling af mindreudgiften, er inddelt i to intervaller samt et "loft" og en "bund":

- Hvis de samlede byggeomkostninger andrager 932,6 mio. kr. (loft) eller derover afholder Carlsberg Byen 100 pct. af den del af omkostningerne, der overstiger 932,6 mio. kr. Konsekvensen for UCC er, at den samlede engangsbetaling andrager 142,4 mio. kr.
- Hvis de samlede byggeomkostninger andrager mellem 932,6 mio. kr. og 874,5 mio. kr. reduceres UCC's engangsbetaling med 80 pct. af mindreudgiften i intervallet fra 932,6 til 874,5 mio. kr.
- Hvis de samlede byggeomkostninger andrager mellem 874,5 og 839,7 mio. kr. reduceres UCC's engangsbetaling med 100 pct. af mindreudgiften i intervallet fra 874,5 til 839,7 mio. kr.
- Hvis de samlede byggeomkostninger andrager 839,7 mio. kr. (bund) eller derunder tilfalder den del af mindreudgiften, som ligger under 839,7 mio. kr. Carlsberg Byen Ejendomme P/S. Konsekvensen for UCC er i så fald, at den samlede engangsbetaling andrager 61,1 mio.kr. (142,4 mio. kr. – (80 pct. * 58,1 mio. kr.) – (100 pct. * 34,8 mio. kr.)).

Engangsudgifterne vil afhængigt af byggeomkostningerne således udgøre mellem 61,1 mio. kr. og 142,4 mio. kr. UCC's bygherrerådgiver (DK-2) forventer, at det samlede byggeri kan opføres til en samlet pris på 839,7 mio. kr., hvilket vil indebære, at engangsbetalingen reduceres med 81,3 mio. kr. fra 142,4 mio. kr. til 61,1 mio. kr. opgjort i 2012-prisniveau.

I forhold til de samlede etableringsomkostninger skal det bemærkes, at finansieringsbehovet er ca. 10 mio. kr. lavere end de opgjorte etableringsomkostninger. Årsagen hertil er, at en del af omkostningerne til rådgivning og vejledning er afholdt i henholdsvis 2010 og 2011.

Etableringsomkostningerne finansieres af det provenu, som UCC forventer at kunne realisere ved at sælge de ejendomme, som tidligere har været anvendt til undervisning, og som bliver frigjorte i forbindelse med etableringen af campus.

Tablet 4. Finansiering af etableringsomkostninger

Finansiering	Forventet nettoprovenu (mio. kr.)
Ejendomssalg	
- Mørkhøj Park Alle 5-7	62,0
- Henrik Steffens Vej 12	75,8
- Buddinge Hovedgade 80	7,0
- Bybjergvej/Ejbyvej	24,7
- Strandvejen 93	33,8
- Sydhavns Plads 4/ Scandiagade 12	9,7
- Linnésgade/Nr. Voldgade	82,3
- Skolevej 6	25,1
I alt	320,4

UCC har indgået aftale med ejendomsrådgiveren DTZ med henblik på at sælge de ovenfor oplyste ejendomme. På baggrund af rådgiverens vurdering forventer UCC, at der kan realiseres et samlet nettoprovenu, som andrager ca. 320,4 mio. kr. Det kan i denne forbindelse oplyses, at UCC har indgået en betinget købsaftale med Frederiksberg Kommune vedrørende Henrik Steffens Vej 12.

I forhold til provenuet relateret til salget af Mørkhøj Park Alle 5-7 skal det bemærkes, at der på nuværende tidspunkt er tinglyst en gevinstklausul, som gør det vanskeligt at realisere det forventede provenu. Problemstillingen adresseres på et møde i Københavns Borgerrepræsentation d. 13. december 2012. Såfremt Borgerrepræsentationen beslutter ikke at aflyse gevinstklausulen, vil der være behov for at revurdere projektets finansiering og dermed forelægge nyt søgende aktstykke for Finansudvalget.

Ejendommene udbydes til salg med forventet overtagelse den 1. januar 2013 og med UCC som uopsigelig lejer i perioden frem til medio 2016, hvor campus forventes at kunne tages i brug. I tilfælde af at campusbyggeriet er forsinket, har UCC mulighed for at forlænge lejeaftalerne i yderligere halvandet år.

I tillæg til ovenstående skal det bemærkes, at UCC's samlede likviditet primo 2012 andrager 78,5 mio. kr.

Løbende udgifter

Etableringen af campus vil gøre det muligt for UCC at reducere de årlige udgifter til bygningsdrift med 11,4 mio. kr. Det er særligt de årlige udgifter til rengøring, elektricitet og varme, der som følge af det reducerede antal m² ligeledes kan reduceres.

Herudover forventer UCC at kunne realisere rationaliseringsgevinster relateret til it, ledelse og administration samt kantinedrift, svarende til en mindredgift på 13,6 mio. kr. årligt.

Tabel 5. Årlige udgiftsniveauer (2012-prisniveau)

Mio. kr.	
Nuværende udgifter til bygningsdrift	44,8
Fremtidige udgifter til bygningsdrift	33,3
Nettoeffekt bygningsdrift	11,5
Nuværende kapitaludgifter*	37,1
Fremtidige kapitaludgifter**	71,0
Nettoeffekt kapitaludgifter	-33,9
Samlet nettoeffekt	-22,4
Rationaliseringsgevinst	13,6
Samlet effekt	-8,8

* opgjort som huslejeudgifter tillagt ejendomsskat samt renter og afdrag.

** opgjort som huslejeudgifter tillagt ejendomsskat.

Tabel 5 sammenligner udgiftsniveauerne i henholdsvis 2011 og 2017. Den isolerede udgiftseffekt ved at etablere Campus Carlsberg er negativ og andrager ca. 8,8 mio. kr.

Det skal dog bemærkes, at UCC forventer et øget optag, hvilket vil bidrage positivt til UCC's indtægter og dermed campusprojektets samlede økonomi. Det øgede optag forventes at bidrage med en merindtægt på 7,7 mio. kr. i 2017. Hertil kommer renteindtægter på ca. 2,6 mio. kr. fra frigjort og reinvesteret kapital i 2017.

UCC forventer desuden, at etableringen af campus vil have en positiv effekt på frafaldet blandt de studerende, hvilket vil bidrage yderligere til projektets samlede økonomi.

Ud fra en samlet økonomisk betragtning, er der således en positiv effekt ved at etablere campus, som kan henføres til reducerede driftsudgifter, rationaliseringsgevinster samt øgede indtægter. Effekten kan opgøres til 1,4 mio. kr. i 2017, men forventes at stige i takt med at UCC akkumulerer kapital.

Udgift til køb i 2046

I forhold til at købe ejendommen i 2046, skal UCC kunne opnå en positiv kreditvurdering, hvilket dels indebærer, at UCC kan præstere en egenbetaling på 300 mio. kr., svarende til 20 pct. af den aftale købspris, dels at UCC kan "servicere" de løbende forpligtelser ved et lån på 1,2 mia. kr.

Det overskydende salgsprovenu, den endelige engangsbetaling samt et evt. provenu fra obligations-salget vil bidrage væsentligt til UCC's samlede likviditet således, at denne forventes at andrage ca. 160 mio. ultimo 2016.

PwC, som er UCC's finansielle rådgiver, vurderer, at der vil kunne opnås en gennemsnitlig årlig forrentning på 2 pct. Sammen med det løbende overskud fra driften betyder dette, at den akkumulerede likviditet primo 2046 (før finansiering af campus) andrager ca. 415 mio. kr.

Da UCC herudover forventer at kunne servicere de løbende udgifter til et kreditforeningslån med en hovedstol på 1,2 mia. kr. indenfor rammerne af de tidligere udgifter til husleje, er de væsentligste præmisser for et fremtidigt køb opfyldt.

I forhold til UCC's generelle økonomi kan det oplyses, at UCC i 2011 havde en samlet omsætning på ca. 749 mio. kr. og en soliditetsgrad på knap 27 pct.

- c. Indgåelse af aftaler om finansiel leasing kræver forelæggelse for Finansudvalget uanset beløbsstørrelse, jf. budgetvejledningens punkt 2.4.10. Aftalen mellem UCC og Carlsberg Byen Ejendomme P/S er betinget af, at nærværende aktstykke forelægges og tiltrædes af Finansudvalget inden den 20. december 2012.
- d. Bygningsstyrelsen har bistået Ministeriet for Forskning Innovation og Videregående Uddannelser med den tekniske vurdering af den betingede aftale, som UCC har indgået med Carlsberg Byen Ejendomme P/S.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at UCC, som nærmere beskrevet i nærværende aktstykke, indgår aftale om finansiel leasing med konsortiet Carlsberg Byen Ejendomme P/S om etablering af Campus Carlsberg, hvor den årlige husleje andrager i 2012-prisniveau 62,4 mio. kr. og den aftalte faste købspris andrager 1,5 mia. kr.
UCC afholder løbende udgifterne forbundet med aftalen inden for de modtagne statslige tilskud.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 27. november 2012

MORTEN ØSTERGAARD

/ Peder Michael Sørensen

Til Finansudvalget.