

223

Transport- og Boligministeriet. København, den 10. juni 2020.

- a. Transport- og Boligministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen igangsætter moderniseringen af ejendommen beliggende på Strandgade 29, 1401 København K for 141,1 mio. kr. (2020-priser) ekskl. moms og renter, til brug for Finanstilsynet.

Af de samlede udgifter lånefinansieres 122,8 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning, mens de resterende 6,4 mio. kr. finansieres af den opførte bevilling på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv.

Endelig anmodes om Finansudvalgets tilslutning til at lånefinansiere særinstallationer for 11,9 mio. kr. mod efterfølgende annuitetslejeopkrævning over en 12-årig periode. Investeringen aktiveres på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. og afskrives over 12 år.

- b. Ejendommen på Strandgade 29 er ejet af staten og opført som kontorejendom i 1965. Ejendommen blev fraflyttet af Miljøstyrelsen pr. 31. juli 2017 og har siden stået tom, hvilket medfører et årligt tab af huslejeindtægter for staten. Med et areal på 8.314 m², heraf 6.619 m² kontor og den centrale placering, vurderes ejendommen at kunne udgøre et attraktivt lejemål for statslige organisationer med behov for en central placering såsom Finanstilsynet. Finanstilsynet bor i dag til leje i et privat lejemål på Østerbro i København, og for at optimere anvendelsen af statens kontorlokaler, er der indgået aftale mellem Bygningsstyrelsen og Finanstilsynet, om at Finanstilsynet skal tilflytte ejendomme i starten af 2022 efter en modernisering.

Moderniseringen indebærer bl.a. indretning af tidssvarende kontorarbejdspladser i form af både storrumskontor og et mindre antal cellekontorer, foruden udskiftning af asbesttag og efterisolering af tagkonstruktionen. Endelig isættes også kviste på 5. sal for at sikre en bedre udnyttelse af etagen. Efter modernisering af Strandgade 29 skønnes bygningen at kunne rumme op til 400 kontorarbejdspladser, hvilket imødekommer Finanstilsynets pladsbehov.

Moderniseringen af Strandgade 29 forventes afsluttet ved udgangen af 2021 og vil derefter blive overdraget til Finanstilsynet i starten af 2022.

Risikovurdering af projektet

Projektet har været gransket af rådgiverfirmaet Core5 og Bygningsstyrelsen. Med udgangspunkt i dette, vurderes projektet at have en middel risikoprofil. I risikovurderingen er der bl.a. lagt vægt på følgende aspekter:

- Ukendte forhold ved eksisterende bygning kan fordyre projektet. Det gælder bl.a. for uafklarede grænseflader mellem eksisterende og nye bygningsdele, idet eksisterende bygningsdele muligvis ikke kan genanvendes i det foreskrevne omfang eller ikke kan sammenkobles med nye bygningsdele.
- Bygningen er placeret i tæt bebygget område, hvilket kan give udfordringer i forbindelse med etablering af byggeplads, logistik samt risiko for nabogener, der kan begrænse tidsrummet, hvori der kan arbejdes.
- Mulige koordineringsproblemer mellem totalentreprenør og lejeleverancer i form af køkkeninventar, serverrum mv., kan give anledning til forsinkelser i projektet.
- Ændringer i brugerønsker. Grundet entrepriseformen har kunden meget tidligt været nødt til at tage stilling til ønsket kvalitet/indretning vedr. projektet. Ændringer hertil efter indgåelse af kontrakt med totalentreprenør kan medføre ekstra omkostninger.

Der er afsat en reserve til projektet på 12,7 mio. kr., hvilket er et normalt niveau for denne type byggesag. Bygningsstyrelsen har reduceret reservens størrelse i forhold til anbefalingerne fra Core5, der fastsatte reserven til 17,8 mio. kr. Reduktionen af puljen skyldes, at Bygningsstyrelsen efterfølgende har taget hånd om flere af de designmæssige risici, Core5 anførte i deres analyse, først og fremmest ved at lade et havkøleanlæg udgå og i stedet anvende en kendt og gennemprøvet løsning i form af et traditionelt torkølingsanlæg.

Totaløkonomi

Bygningsstyrelsen har i henhold til Bekendtgørelse nr. 1179 af 4. oktober 2013 om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri vurderet de enkelte dele af projektet og hermed truffet beslutninger om totaløkonomi jf. bekendtgørelsens retningslinjer.

Totaløkonomiske vurderinger og beregninger kan blive foretaget af Bygningsstyrelsen i projektets videre gennemførelse, såfremt en bedre løsning mht. kølingssystem bliver tilgængelig.

Totaludgift

Bygningsstyrelsen har på baggrund af den gennemførte licitation udarbejdet et licitationsbudget for moderniseringen, hvor de samlede udgifter forventes at udgøre 141,1 mio. kr. ekskl. moms og renter (2020-priser), jf. tabel 1.

Moderniseringen af Strandgade 29 finansieres på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning på i alt 122,8 mio. kr. (2020-priser). Heraf er de 95,7 mio. kr. huslejbærende, mens de resterende 27,1 mio. kr. er en ekstraordinær ejerinvestering til bl.a. renovering af udvendig solafskærmning, udskiftning af kviste i tag, samt udskiftning af tag. 6,4 mio. kr. finansieres af den på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. opførte bevilling. Endelig lånefinansieres særintallationer, herunder IT og sikkerhedssystemer, for 11,9 mio. kr. mod efterfølgende annuitetslejeopkrævning over en 12-årig periode.

Bygningsstyrelsen har gennemført et udbud og indgået kontrakt med den vindende totalentreprenør. Kontrakten er betinget af nærværende aktstykkets godkendelse.

Tabel 1: Økonomisk ramme i mio. kr. (2020-priser)*

	SEA-finansiering	BYGST forebyggende vedligehold	Lejerfinansiering (annuitetsleje)	BYGST ejerfinansiering	I alt
Totalentreprise	74,0	4,9	9,2	21,0	109,1
Byggeplads	6,0	0,4	0,7	1,7	8,8
Reserve til uforudsete udgifter	8,6	0,6	1,1	2,5	12,7
Rådgiverhonorar	5,3	0,3	0,7	1,5	7,8
Øvrige omkostninger	1,9	0,1	0,2	0,5	2,7
I alt	95,7	6,4	11,9	27,1	141,1

* Summeringerne kan afvige fra tallene i tabellen, hvilket skyldes afrundinger.

Fordelingen på de enkelte finansieringskilder, som angivet i tabel 1, er udarbejdet på baggrund af en række særlige forhold. Først og fremmest betales udgifter til de ikke-værdiforøgende, men aktiverbare arbejder (særinstallationer) gennem en annuitetslejemodel. Ved annuitetslejemodellen bliver det Bygningsstyrelsen, der påtager sig ejerskabet af særinstallationerne.

Herudover foretager Bygningsstyrelsen en ejerinvestering i ejendommen, da der er tale om en tomgangsejendom, hvor brugsværdien skal opdateres, jf. "Vejledning for administration af den statslige huslejeordning" af 9. marts 2011.

Tabel 2: Samlet afløb fordelt på finansieringskilder i mio. kr. (2020-priser)*

	SEA-finansiering	BYGST forebyggende vedligehold	Lejerfinansiering (annuitetsleje)	BYGST ejerfinansiering	I alt
2018	2,2	0,1	0,2	0,6	3,2
2019	1,6	0,1	0,2	0,4	2,3
2020	33,1	2,2	4,3	9,4	49,0
2021	58,9	3,9	7,1	16,7	86,7
I alt	95,7	6,4	11,9	27,1	141,1

* Summeringerne kan afvige fra tallene i tabellen, hvilket skyldes afrundinger.

Bygningsstyrelsen har frem til og med 2019 afholdt omkostninger for 5,5 mio. kr. (2020-priser), jf. Budgetvejledningens afsnit 2.7.4.1, til bl.a. ekstern granskning, bygherrerådgivning og miljøundersøgelser. Disse omkostninger er en del af de samlede budgetterede udgifter på 141,1 mio. kr. (2020-priser). De samlede udgifter ekskl. renter og moms forventes at fordele sig over finansårene som vist i tabel 2.

Det fremtidige lejemål

Tabel 3: Årlig husleje i mio. kr. (2020-priser)*

	Nuværende lejemål	Fremtidigt lejemål
Leje	15,4	13,2**
Drift og skatter	3,5	3,6***
Annuitetsleje		1,4
I alt	18,9	18,2

* Summeringerne kan afvige fra tallene i tabellen, hvilket skyldes afrundinger.

** Dækker både almindelig husleje og leje til parkering

*** De faktiske udgifter til driften kendes ikke endnu

Den årlige husleje er fastsat ud fra en markedsbaseret model, der tager udgangspunkt i referencepriser indhentet hos ekstern mægler (ca. 1.700 kr. pr. m² kontor ved en forudsætning om 10 års binding)

Foruden den markedsbaserede husleje har Finanstilsynet accepteret at betale annuitetsleje af 11,9 mio. kr., som vedrører udgifter til særinstallationer. I forbindelse med annuitetslånet oprettes et aktiv i Bygningsstyrelsens regnskab, som afskrives over en 12-årig periode, svarende til perioden hvor Finanstilsynet betaler annuitetsleje. Det kræver en særskilt godkendelse, da SEA-vejledningen kræver, at særinstallationer finansieres af lejeren.

Huslejeaftalen træder i kraft ved overdragelsen til Finanstilsynet, hvilket forventes at ske i 1. kvartal 2022.

Tabel 4: Årlig husleje per medarbejder og m² i nuværende og fremtidigt lejemål (2020-priser)

	Nuværende lejemål	Fremtidigt lejemål
Husleje i alt (mio. kr.)	18,9	18,2
m ²	8.592	8.314
Husleje per m ² (kr.)	2.201	2.194
Antal medarbejdere	390	410
m ² per medarbejder	22,0	20,3
Husleje per medarbejder (kr.)	48.493	44.497

- c. Aktstykket forelægges iht. BV 2016 afsnit 2.7.4.1, da den økonomiske ramme for projektet overstiger 100 mio. kr. og i henhold til SEA-vejledningens afsnit 3b, for så vidt angår annuitetslejemodelen. Dispositionen forelægges nu, så der kan kontraheres på baggrund af licitationsresultatet.

Erhvervsministeriets vurderer, at Finanstilsynet er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af modernisering af ejendommen.

- e. Transport- og Boligministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen igangsætter moderniseringen af ejendommen beliggende på Strandgade 29, 1401 København K for 141,1 mio. kr. (2020-priser) ekskl. moms og renter, til brug for Finanstilsynet.

Af de samlede udgifter lånefinansieres 122,8 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning, mens de resterende 6,4 mio. kr. finansieres af den opførte bevilling på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv.

Endelig anmodes om Finansudvalgets tilslutning til at lånefinansiere særinstallationer for 11,9 mio. kr. mod efterfølgende annuitetslejeopkrævning over kontraktens bindingsperiode. Investeringen aktiveres på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. og afskrives over kontraktens bindingsperiode.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 10. juni 2020

KAARE DYBVAD BEK

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.