

194

Transportministeriet. København, den 17. maj 2024.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber og istandsætter ejendommen beliggende på Kalvebod Brygge 47, 1560 København V for i alt 593,0 mio. kr. (2024-priser) til brug for Styrelsen for Undervisning og Kvalitet og Styrelsen for It og Læring samt en eller flere statslige lejere, der indgås aftale med på et senere tidspunkt.

Ejendommen erhverves af M&G Investments. Købesummen udgør 550,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger. Istandsættelsen af ejendommen udføres inden for en økonomisk ramme på 43,0 mio. kr. ekskl. moms og renter, men inkl. forsikring.

Af den samlede investering på 593,0 mio. kr. (2024-priser) finansieres 586,0 mio. kr. på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*) via låntagning gennem den statslige likviditetsordning.

De resterende 7,0 mio. kr. finansieres af § 20.11.31. Styrelsen for Undervisning og Kvalitet (4,0 mio. kr.) og § 20.11.32. Styrelsen for It og Læring (3,0 mio. kr.).

Driftsunderskuddet ved en fuld udlejning af ejendommen forventes at udgøre 19,3 mio. kr. i 2024 (2024-pl), 12,9 mio. kr. i 2025 (2024-pl) og faldende i næstkommende år, indtil der forventes et driftsoverskud fra ca. 2032.

Driftsunderskuddet i 2024 på 19,3 mio. kr. finansieres af de på finansloven opførte reserver på § 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag.

- b. Styrelsen for Undervisning og Kvalitet (STUK) og Styrelsen for It og Læring (STIL) blev i forbindelse med regeringsdannelsen i 2022 flyttet fra hhv. Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K og Vester Voldgade 123, 1552 København K til Teglnholmsgade 1, 2450 København SV for at gøre plads til Miljøministeriet. Flytningen til Teglnholmsgade er midlertidig, indtil der findes en permanent lokalisering.

Bygningsstyrelsen har afsøgt markedet og vurderer, at ejendommen på Kalvebod Brygge 47 lever op til de forventninger, der stilles til en statslig arbejdsplads. Ejendommen fremstår velholdt med gode

lokaler, der imødekommer nutidens lokalebehov fordelt på ca. 14.500 m². Ejendommen kræver kun en mindre istandsættelse for at stå indflytningsklar.

STUK og STIL har ikke behov for at leje hele ejendommen, hvorfor en fjerdedel af ejendommen for nuværende ikke er disponeret. Bygningsstyrelsen vurderer, at det er muligt at finde en lejer til det resterende areal, da der er flere kandidater til at aftage arealet, hvormed tomgangsperioden vurderes at være begrænset.

Totaløkonomi

Bygningsstyrelsen vurderer, at det er fordelagtigt, at ejendommen erhverves som en statsejendom grundet dens placering centralt i København tæt på Slotsholmen.

Bygningsstyrelsen forventer, at investeringen ved fuld udlejning vil medføre et driftstab på 19,3 mio. kr. i 2024 (2024-pl), 12,9 mio. kr. i 2025 (2024-pl) og faldende i næstkommende år indtil der forventes et driftsoverskud fra ca. 2032. Driftstabet skyldes forskellen mellem lejeindtægterne på ejendommen og Bygningsstyrelsens renteudgifter til statskassen. Ved tomgang i den del af ejendommen, som ikke er udlejet til STUK og STIL, vil driftstabet være større og mere længerevarende. Driftstabet reduceres løbende, da huslejen årligt prisreguleres, mens renteudgiften udgør et uændret nominelt beløb. Driftstabet bevirker, at Bygningsstyrelsen kan modsvare et tilsvarende lavere udbytte til staten på § 28.72.01. *Ejendomsvirksomheden vedrørende kontorbygninger mv.*

Driftstabet i 2024 finansieres ved overførsel fra finanslovens reserver. Driftstabet i 2025 og frem vil blive håndteret på de kommende års bevillingslove.

Købsaftalen

Den endelige handelspris på 550,0 mio. kr. (2024-priser) er fastsat som led i den samlede forhandling og baserer sig bl.a. på konklusionerne fra de tekniske og juridiske undersøgelser af ejendommen, som Bygningsstyrelsen har fået gennemført. Bygningsstyrelsen har desuden indhentet en uvildig vurdering af ejendommens markedsværdi.

Der er mellem Bygningsstyrelsen og sælger underskrevet en købsaftale, som er betinget af, at nærværende aktstykke tiltrædes.

Der er aftalt følgende hovedvilkår:

- Bygningsstyrelsen overtager ejendommen for 550,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger.
- Ejendommen overtages som beset og i den stand, den er og forefindes, samt fri for lejere.
- Ejendommen overtages den 1. juli 2024, men overtagelsesdatoen kan udsættes efter nærmere aftale.
- Der kan rejses krav mod sælger for ejendommens manglende lovlighed, såfremt sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Eventuelt krav er dog begrænset til 20 pct. af købesummen i op til 12 mdr.

Sælgers ansvarsfraskrivelse vurderes acceptable med baggrund i bygningens stand og prissætning samt den gennemførte Teknisk Due Diligence (TDD).

Der er aftalt følgende handelsbetingelser:

- Såfremt nærværende aktstykke ikke tiltrædes senest 30. maj 2024, bortfalder købsaftalen.

Totaludgift

Af den samlede investering på 593,0 mio. kr. (2024-priser) finansieres 443,4 mio. kr. mod efterfølgende huslejeopkrævning, mens 142,6 mio. kr. finansieres uden efterfølgende huslejeopkrævning. Det vurderes dog at være midlertidigt, da det forventes, at der findes en lejer til tomgangsarealet inden for en kort tidshorisont.

Udgifterne finansieres på § 28.72.01. *Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv.* via låntagning gennem den statslige likviditetsordning.

Hertil kommer udgifter på 7,0 mio. kr. til basisinstallationer (netværk mv.), hvoraf 4,0 mio. kr. finansieres af STUK på § 20.11.31. og 3,0 mio. kr. finansieres af STIL på § 20.11.32.

| | |
|------------------|-------|
| Køb af ejendom | 550,0 |
| Istandsættelse** | 43,0 |
| I alt | 593,0 |

*Tabellen er ekskl. moms, renter og handelsomkostninger

**Beløbets størrelse er anslået, men vurderes at være markedskonform.

Istandsættelsen udføres som en totalentreprise i Bygningsstyrelsens strategiske rammeaftale for totalentrepriser med Hoffmann A/S. Aftalen med totalentreprenøren om færdig projektering og udførelse forventes indgået 4. kvartal 2024 med overdragelse til Bygningsstyrelsen 1. kvartal 2025.

Det fremtidige lejemål

Bygningsstyrelsen har indgået en betinget aftale med STUK og STIL. Aftalen er betinget af, at nærværende aktstykke tiltrædes. Ejendommen forventes ibrugtaget af STUK og STIL 1. kvartal 2025.

| | STUK og STIL nuværende lejemål | Kalvebod Brygge 47 (STUK og STIL) | Kalvebod Brygge 47 (Tomgang) | Kalvebod Brygge 47 (I alt) |
|----------------------|-----------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------------|
| Husleje | 19,6 | 20,4 | 6,5 | 26,9 |
| Udgifter til drift* | - | 1,6 | 0,6 | 2,2 |
| Skatter og afgifter* | - | 2,1 | 0,7 | 2,8 |
| Vand, Varme og El* | 2,0 | 1,5 | 0,5 | 2,0 |
| I alt** | 21,6 | 25,6 | 8,3 | 33,9 |

*Beløbene er anslåede og vil blive korrigeret til faktisk forbrug.

**Der kan fremkomme afrundinger i tabellen på grund af decimaler.

Det er Børne- og Undervisningsministeriet vurdering, at STUK og STIL er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af lejeaftalerne.

Dispositionerne på forslag til lov om tillægsbevilling i finansåret specificeres således:

| | Udgift (mio. kr.) |
|---|-------------------|
| § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (<i>Statsvirksomhed</i>) | |
| 10. Almindelig virksomhed | |
| 22. Andre ordinære driftsomkostninger | 19,3 |
| § 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag | |
| 10. Merudgifter ved nye bevillingsforslag | |
| 49. Reserver og budgetregulering | -19,3 |

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget, da købssummen overstiger 100 mio. kr. jf. budgetvejledningens pkt. 2.7.4.2 Samtidig søges om dispensation fra kravet om, at der skal foreligge en bindende aftale om huslejebetaling med lejer, jf. budgetvejledningens pkt. 2.7.4.1 Dispositionen forelægges nu, så købet kan gennemføres hurtigst muligt og senest den 30. maj 2024.
- 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 og istandsætter ejendommen beliggende på Kalvebod Brygge 47, 1560 København V for i alt 593,0 mio. kr. (2024-priser) til brug for Styrelsen for Undervisning og Kvalitet og Styrelsen for It og Læring samt en eller flere statslige lejere, der indgås aftale med på et senere tidspunkt.

Ejendommen erhverves af M&G Investments. Købesummen udgør 550,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger. Istandsættelsen af ejendommen udføres inden for en økonomisk ramme på 43,0 mio. kr. ekskl. moms og renter, men inkl. forsikring.

Af den samlede investering på 593,0 mio. kr. (2024-priser) finansieres 586,0 mio. kr. på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*) via låntagning gennem den statslige likviditetsordning.

De resterende 7,0 mio. kr. finansieres af § 20.11.31. Styrelsen for Undervisning og Kvalitet (4,0 mio. kr.) og § 20.11.32. Styrelsen for It og Læring (3,0 mio. kr.).

Driftsunderskuddet ved en fuld udlejning af ejendommen forventes at udgøre 19,3 mio. kr. i 2024 (2024-pl), 12,9 mio. kr. i 2025 (2024-pl) og faldende i næstkommende år indtil der forventes driftsoverskud fra ca. 2032.

Driftsunderskuddet i 2024 finansieres fra § 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag, således at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2024 opføres følgende:

| | |
|--|------------|
| | Udgift |
| | (mio. kr.) |

| | | |
|-------------|--|-------|
| § 28.72.01. | Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (<i>Statsvirksomhed</i>) | 19,3 |
| § 35.11.01. | Merudgifter ved nye bevillingsforslag | -19,3 |

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 17. maj 2024

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.