



Afgjort den 23. november 2017

26

Forsvarsministeriet. København, den 13. november 2017.

- a. Forsvarsministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til køb af ejendommen Hedelund 10-12, matrikel nr. 62 a og 62 e, Hvorup By, Hvorup, 9400 Nørresundby. Hedelund 10-12 har været lejet af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse siden den 1. december 2015, men en fuld overtagelse vurderes økonomisk mere hensigtsmæssig. Udgifterne forbundet med erhvervelsen er aftalt med nuværende udlejer til 25,8 mio. kr. inkl. moms, ekskl. handelsomkostninger 0,2 mio. kr. Udgiften i 2017 på 25,8 mio. kr. afholdes af den på finansloven opførte bevilling på 264,1 mio. kr. under § 12.14.03. Bygge- og anlægsarbejder.
- b. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har lejet Hedelund 10-12 af City Invest ApS siden den 1. december 2015. Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side til 1. december 2025, og kan herefter opsiges med seks måneders varsel.

Lejemålet blev indgået mhp. at udfylde Forsvarets behov for opvarmede depotfaciliteter i Aalborg-området – særligt som følge af oprettelsen af F-16 Service Life Sustainment Programme (SLSP) i Aalborg og afhændelsen af Depot Vodskov og Depot Drastrup (begge i Aalborg området). Hedelund 10 er en moderne ejendom opført i 2007, klassificeret med energimærke C, og består af 6.000 m² opvarmet depot fordelt på tre haller. De tre haller benyttes til opbevaring af materiel og til værksted. Hedelund 12 er et ubebygget grundareal på 7.664 m², der anvendes til containeroplagsplads.

Totaløkonomiske overvejelser

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse ønsker at købe ejendommen Hedelund 10-12, da køb af ejendommen vurderes økonomisk mere hensigtsmæssig, idet det er muligt at opnå en besparelse i forhold til udgifter knyttet til lejemålet af ejendommen, jf. nedenfor. Dertil kommer, at køb af ejendommen vil sikre muligheden for at dække det fremtidige kapacitetsbehov i Aalborg-området.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse vurderer, at der både her og nu, samt på sigt, er et behov for opvarmede, tidssvarende depotfaciliteter i Aalborg-området. Behovet vurderes også at være aktuelt fremover, selvom faciliteterne til SLSP-projektet forventes frigjort efter 2021, og afhændelsen af F-16 flåden forventes afsluttet i 2028-29. Den heraf frigjorte kapacitet forventes herefter bl.a. anvendt til opbevaring af reservedele til C130J Herkules fly, som i dag opbevares på uhensigtsmæssig vis i ikke-opvarmede bygninger.

Derudover giver erhvervelsen af det ubebyggede grundareal på Hedelund 12 mulighed for en fleksibel tilgang omkring benyttelse og evt. bebyggelse i fremtiden.

Overdragelsesdagen er fastsat til d. 31. december 2017. I forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten blev der aftalt en køberet på kr. 27,0 mio. kr. kontant med udløb 31. december 2017. Der er dog aftalt en købssum på 25,8 mio. kr. med den nuværende udlejer.

Det vurderes ikke, at der er væsentlige risici forbundet med erhvervelsen.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har allerede foretaget tilpasninger af etablisementet på Hedelund 10-12 ifm. indgåelsen af lejemålet, hvorfor faciliteterne svarer til Forsvarets behov. Tilpasningerne består af etablering af hjulkøretøjsværksted med ventilation, etablering af hegn, bad og omklædning, tilpasning af kontorer, porte, tilpasning af ramper samt fysisk sikring og ekstra brandsikring for i alt 10,9 mio. kr. Udgifterne er afholdt af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, og såfremt lejemålet opsiges følger ikke en godtgørelse for disse investeringer fra udlejer. Såfremt Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skulle indgå et nyt lejemål eller erhverve en anden ejendom kan man antage, at der ville skulle anvendes et tilsvarende beløb (ca. 10,9 mio. kr.) på at foretage tilpasninger af et eventuelt nyt etablisement (etableringsomkostninger).

I forbindelse med indgåelsen af lejemålet i december 2015 blev markedet for lejemål undersøgt, og Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse vurderede, at Hedelund 10-12 var det bedst egnede lejemål til prisen i Aalborg-området.

I en udarbejdet business case vedr. en eventuel erhvervelse af Hedelund 10-12 blev det konkluderet, at et køb af ejendommen ud fra et totaløkonomisk perspektiv vil være en fordelagtig investering.

Herunder fremgår en økonomisk opgørelse over udgifterne forbundet med hhv. leje og køb af Hedelund 10-12 over en periode på 10 år og 20 år. Opgørelsen viser, at investeringen i købet af Hedelund 10-12 vil være betalt tilbage efter ca. 12 år via besparelse på drifts- og lejeomkostninger.

Totalomkostningerne ved leje

Totalomkostningerne ved leje af Hedelund 10-12 over en periode på henholdsvis 10 år og 20 år er opgjort i 2017-priser nedenfor i tabel 1. Leje- samt driftsomkostninger udgør årligt 3,16 mio. kr. inkl. moms. Heraf afholdes ejendomsbidrag på 0,21 mio. kr., lejeudgifter på 2,40 mio. kr. og energiforbrug på 0,55 mio. kr. Der er derudover medtaget reetableringsomkostninger på ca. 5,0 mio. kr. Det bemærkes desuden, at der er gennemført etableringsomkostninger for 10,9 mio. kr., der ikke refunderes ved opsigelse af lejemål (NB: fremgår ikke af tabellen).

Tabel 1: Oversigt over totalomkostninger ved leje af Hedelund 10-12 opgjort i 2017-priser

Totalomkostninger ved leje af Hedelund 10-12				
Mio. kr.	Årlig leje/ driftsomk.	Reetabl. lejemål	Total 10 år	Total 20 år
§ 12.14.03. (Bygge- og anlægsarbejder)				
§ 12.14.02. (Bygningsvedligeholdelse)		5,00*	5,00	5,00
§ 12.14.02. (Etablisementsdrift)	3,16		31,60	63,20
- Heraf øvrig drift (ejendomsbidrag)	0,21		31,60	63,20
- Heraf lejeudgifter (inkl. moms)	2,40			

- Heraf energiforbrug (el og varme)	0,55			
Total	3,16	5,00	36,60	68,20

* Omkostninger til reetablering af lejemål ved eventuel senere fraflytning er anslået beløb jf. lejekontrakt. Det dækker over omkostninger til at føre ejendommen tilbage til den stand og indretning, som den var ved lejekontraktens indgåelse.

Totalomkostningerne ved køb

Tabel 2 beskriver totalomkostningerne over en periode på henholdsvis 10 og 20 år ved køb af Hedelund 10-12 i 2017-priser. Driftsomkostningerne udgør årligt 0,76 mio. kr., og der er derudover en årlig udgift på 0,55 mio. kr. til bygningsvedligehold, som ikke fremgår af tabel 1, eftersom denne udgift afholdes af udlejer. Købsprisen udgør et engangsbetrag på 25,8 mio. kr. Der er ikke omkostninger til reetablering ved køb.

Tabel 2: Oversigt over totalomkostninger ved køb af Hedelund 10-12 opgjort i 2017-priser

Totalomkostninger ved køb af Hedelund 10-12					
(Mio. kr.)	Årlig drifts- omk.	Købspris	Reetabl. lejemål	Total 10 år	Total 20 år
§ 12.14.03. (Bygge- og anlægsarbejder)		25,80		25,80	25,80
§ 12.14.02. (Bygningsvedligehold)	0,55		0,00*	5,50	11,00
§ 12.14.02. (Etablissementsdrift)	0,76			7,60	15,20
- Heraf øvrig drift (ejendomsbidrag)	0,21				
- Heraf energiforbrug (el og varme)	0,55				
Total uden afhændelse	1,31	25,80		38,90	52,00

*Der vil ikke være behov for reetablering ved køb jf. lejekontrakt, eftersom ejendommens tilpasninger ikke skal føres tilbage. Således spares der etableringsomkostninger på ca. 5,0 mio. kr. ved køb af ejendommen.

Totaløkonomisk vurdering

På baggrund af ovenstående opgørelse forventes købet af Hedelund 10-12 at medføre et økonomisk "break even" for Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse efter ca. 12 år. Herefter vil investeringen i erhvervelsen af, frem for leje af, Hedelund 10-12 være den billigste løsning, Der er i beregningen ikke taget højde for et evt. provenu i forbindelse med et evt. videresalg.

Det skal bemærkes, at Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse vurderer, at et tilsvarende nybyggeri vil andrage mellem 80 og 130 mio. kr.

Bygningsstyrelsen er iht. Budgetvejledningen orienteret om erhvervelsen.

- c. Dispositionen forelægges nu, så Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse kan overtage ejendommen den 31. december 2017, og da ejendomserhvervelser for 15 mio. kr. eller derover således først kan gennemføres efter særskilt forelæggelse for Finansudvalget jf. Budgetvejledningens pkt. 2.8.4.1.

- d. SKAT har godkendt handelsvilkår og handelsprisen på 25,8 mio. kr.
- e. Under henvisning til ovenstående anmoder Forsvarsministeriet om Finansudvalgets tilslutning til køb af ejendommen Hedelund 10-12, matrikel nr. 62 a og 62 e, Hvorup By, Hvorup, 9400 Nørresundby. Hedelund 10-12 har været lejet af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse siden den 1. december 2015, men en fuld overtagelse vurderes økonomisk mere hensigtsmæssig. Udgifterne forbundet med erhvervelsen er aftalt med nuværende udlejer til 25,8 mio. kr. inkl. moms, ekskl. handelsomkostninger på 0,2 mio. kr. Udgiften i 2017 på 25,8 mio. kr. afholdes af den på finansloven for bevilning på 264,1 mio. kr. under § 12.14.03. Bygge- og anlægsarbejder.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 13. november 2017

CLAUS HJORT FREDERIKSEN

/ Mikkel Nielsen Østergaard

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 23-11-2017