



Afgjort den 29. juni 2017

Tidligere fortroligt aktstykke AA af 29.6 2017. Fortroligheden er ophævet ved ministerens skrivelse af 4.10 2017.

11

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. København, den 14. juni 2017.

- a. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen:
- køber ejendommen Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg af EY Ejendommen Flintholm K/S til en købesum på 1.080 mio. kr. ekskl. moms og handelsomkostninger.
 - kompenseres af statskassen for nettoudgifter forbundet med ejendommen i 2017 på 23,8 mio. kr. samt en momsreguleringsforpligtelse på ca. 106,2 mio. kr., dvs. samlet 130,0 mio. kr. i finansåret 2017.

Købesummen finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning fra de institutioner, der placeres i ejendommen.

Kompensation for momsreguleringsforpligtelse og nettoudgifter på i alt 130,0 mio. kr. i 2017 finansieres gennem en nedjustering af udbyttekravet på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. ved overførsel fra § 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag.

Såvel eksistensen som indholdet af nærværende aktstykke er fortroligt af hensyn til sælgers igangværende forhandlinger om køb af anden ejendom samt udmelding til medarbejdere. Fortroligheden vil blive ophævet efter overdragelsens endelige gennemførelse.

- b. Regeringen ønsker, at gennemføre en omstrukturering af statens lokaleforbrug i København således, at brugen af dyre private lejemål kan nedbringes, og de statslige institutioner, hvor det er muligt og hensigtsmæssigt, samles i billigere statsligt ejede bygninger.

På den baggrund ønsker Bygningsstyrelsen at købe ejendommen Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg, til en købesum på 1.080 mio. kr. ekskl. moms og handelsomkostninger. Ejendommen er

en kontorbygning opført i 2011 og ejes i dag af et kommanditselskab, der ejes af en gruppe af nuværende og tidligere partnere i Ernst & Young.

Ejendommens samlede etageareal er ca. 55.700 m² fordelt på to ejerlejligheder, som ejeren ønsker at sælge samlet; henholdsvis et kontorareal på 37.300 m² og et parkeringsareal til 540 pladser på ca. 18.400 m². Til ejendommen hører endvidere en mindre tredje ejerlejlighed bestående af en mængde butikker, som ikke indgår i handlen og derfor heller ikke indgår i de oplyste arealer.

De første institutioner forventes at kunne flytte ind primo 2018. Institutionerne forventes at opnå markante huslejebesparelser på i gennemsnit ca. 30 pct. i forhold til i dag. Dertil kan der opnås besparelser på service og facility management-ydelser i forhold til de nuværende udgifter, når et mindre areal samlet i én bygning skal serviceres.

Ved at samle mange institutioner i et effektivt flerbrugerhus vil der blive skabt øget fleksibilitet og effektivitet i statens lokaleforsyning, eftersom interne røkringer og tilpasninger af arealforbruget kan ske lettere, hurtigere og billigere end i dag. Samtidig reduceres statens samlede arealanvendelse.

Staten kan derudover opnå besparelser ved at flytte fra omkostningstunge privatejede lejemål til den statsejede ejendom på Osvald Helmuths Vej.

Ud over udlejning til statslige lejere, skal der lejes ca. 6.300 m² ud til to private virksomheder, der er sælgers nuværende lejere, mens ca. 13.700 m² skal lejes ud til den nuværende ejer frem til 30. november 2019, hvorefter denne del står til fuld disposition for Bygningsstyrelsen. De ca. 17.300 m² til udlejning til statslige lejere står til rådighed for Bygningsstyrelsen pr. overtagelsesdagen 1. juli 2017, således at de første institutioner kan flytte ind primo 2018.

Ejendommen vil fremover indgå i Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje af statens kontorbygninger og blive behandlet under reglerne for den statslige huslejeordning, jf. *Vejledning til administration af den statslige huslejeordning af 9. marts 2011*.

Tabel 1 viser et overblik over de økonomiske konsekvenser for ejendomsvirksomheden af købet af ejendommen Osvald Helmuths Vej 4.

Tabel 1. Overblik over økonomiske konsekvenser for ejendomsvirksomheden af køb af ejendommen, mio. kr., 2017-priser.

	2017	2018	2019	2020
Lejeindtægter	14,7	47,6	51,8	50,4
Renteomkostninger, Bygningsstyrelsen ¹⁾	27,2	54,3	54,3	54,3
Øvrige omkostninger ²⁾	11,4	4,2	1,3	15,3
Driftsresultat for Bygningsstyrelsen ³⁾	-23,8	-10,9	-3,8	-19,2

1) Bygningsstyrelsen optager i henhold til statens huslejeordning gæld svarende til købsprisen. Gælden forrentes med en fast rente på 5 pct. om året, som betales til statskassen.

2) I 2017 og 2020 indgår der hhv. 4,5 mio. kr. og 13,5 mio. kr. til engangsudgifter ved ibrugtagning. Herudover er de øvrige omkostninger primært vedligehold og administration. → 3) Manglende overensstemmelse mellem decimal summer og Driftsresultat for Bygningsstyrelsen skyldes afrundinger.

Nettoudgiftsvirkning i 2017

Indflytningen i ejendommen vil ske etapevist og tidligst januar 2018, hvorfor der i 2017 vil være tomgangsudgifter forbundet med ejendommen, der primært skyldes renteudgifter på 27,2 mio. kr. Herudover er indregnet øvrige omkostninger på 11,4 mio. kr. i 2017, herunder bl.a. 4,5 mio. kr. til mindre arbejder og klargøring af lejemål forud for institutionernes indflytning, fx maling mv. Forskellen mellem udgifter til ejendommen i 2017 og huslejeindtægter udgør 23,8 mio. kr. Forskellen i 2017 finansieres ved overførsel fra finanslovens reserver. Forskellen i kommende finansår vil blive håndteret på de kommende års bevillingslove.

Momsreguleringsforpligtelse

Der er en momsreguleringsforpligtelse på ejendommen, som sælger skal overdrage til køber eller alternativt selv skal afholde gennem en compensation fra køber. Sælger har beregnet, at der pt. er en momsreguleringsforpligtelse på ca. 130 mio. kr., som vil være afskrevet til ca. 106,2 mio. kr. ved overtagelsen 1. juli 2017.

Det er almindeligt, at momsreguleringsforpligtelsen på erhvervsejendomme overdrages til køber i forbindelse med et salg. Køber kan i givet fald videreføre momsreguleringsforpligtelsen, uden at det har realøkonomiske konsekvenser. Da Bygningsstyrelsens ejendomme imidlertid ikke er momsregistrerede, kan styrelsen som udgangspunkt ikke overtage en sådan forpligtelse, ligesom det vurderes administrativt at være uhensigtsmæssigt, hvorfor Bygningsstyrelsen i stedet kompenserer sælger for momsreguleringsforpligtelsen.

Regnskabsteknisk håndtering af købesum og momsreguleringsforpligtelse

Ejendommen registreres til kostpris i Bygningsstyrelsens regnskab. Det indebærer, at værdien af ejendommen vil optræde som købesum tillagt momsreguleringsforpligtelse. Bygningsstyrelsen vil umiddelbart efter aktivering foretage en nedskrivning af aktivets værdi svarende til momsreguleringsforpligtelsen. Nedskrivningen vil påvirke styrelsens driftsresultat på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. Til finansiering heraf overføres et tilsvarende beløb fra finanslovens reserver.

Jf. de statslige regnskabsregler kræver nedskrivning en begrundelse. Baggrunden for, at der i dette tilfælde kan foretages en nedskrivning, er, at der herved sikres sidestilling med en situation, hvor Bygningsstyrelsen selv opførte ejendommen. Hvis Bygningsstyrelsen selv opførte ejendommen, ville styrelsen kunne få refunderet momsen via den statslige momsrefusionsordning, og momsen ville derfor ikke indgå i aktivets værdi.

Nedskrivningen modsvares af en tilsvarende indtægt på § 38. Skatter og afgifter, når sælger indfrier og betaler for momsreguleringsforpligtelsen til SKAT. Bygningsstyrelsens kompensationsbetaling for sælgers momsreguleringsforpligtelse er hermed statsfinansielt neutral.

Købsaftalen

Bygningsstyrelsen og EY Ejendommen Flintholm K/S er nået til enighed om vilkår, og der foreligger en underskrevet købsaftale, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse.

Der er aftalt følgende hovedvilkår:

- Bygningsstyrelsen køber ejendommen for 1.080 mio. kr. ekskl. moms og handelsomkostninger. Handelsomkostningerne estimeres til ca. 7 mio. kr.
- Bygningsstyrelsen kompenserer sælger for en momsreguleringsforpligtelse på 106,2 mio. kr.
- Den endelige godkendelse af aftalen skal foreligge i juni 2017 og overtagelsen skal ske pr. 1. juli 2017. Ejendommen overtages som den er og forefindes.
- Som en del af handlen indtræder Bygningsstyrelsen som udlejer i de nuværende private lejerers kontrakter med sælger. Kontrakterne er uden tidsbegrænsning.
- Bygningsstyrelsen indgår tidsbegrænset lejeaftale med Ernst & Young Revisionspartnerselskab indtil dennes fraflytning den 30. november 2019.

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

Udgift

§ 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv.

10. Almindelig virksomhed

22. Andre ordinære driftsomkostninger 130,0 mio. kr.

§ 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag

10. Merudgifter ved nye bevillingsforslag

49. Reserver og budgetregulering -130,0 mio. kr.

- c. Dispositionen forelægges nu med henblik på overtagelse af ejendommen pr. 1. juli, og da købesummen overstiger 100 mio. kr., jf. Budgetvejledning 2016, pkt. 2.7.4.2.
- d. SKAT har godkendt handelsvilkår og -prisen.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at Bygningsstyrelsen
 - køber ejendommen Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg af EY Ejendommen Flintholm K/S til en købesum på 1.080 mio. kr. ekskl. moms og handelsomkostninger
 - kompenseres af statskassen for nettoudgifter forbundet med ejendommen i 2017 på 23,8 mio. kr. samt en momsreguleringsforpligtelse på ca. 106,2 mio. kr., dvs. samlet 130,0 mio. kr. i finansåret 2017.

Købesummen finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning fra de institutioner, der placeres i ejendommen. —Kompensation for momsreguleringsforpligtelse og netto-udgifter på i alt 130,0 mio. kr. i 2017 finansieres gennem en nedjustering af udbyttekravet på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. ved overførsel fra § 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag, således at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2017 opføres følgende:

		Udgift	Indtægt
		Mio. kr.	
§28.72.01.	Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.	130,0	0,0
§35.11.01.	Merudgifter ved nye bevillingsforslag	-130,0	0,0

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 14. juni 2017

OLE BIRK OLESEN

/ Flemming Schiller

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 29-06-2017