



299

Transportministeriet. København, den 19. august 2025.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen beliggende på Olof Palmes Allé 18G-N, 8200 Aarhus N fra PFA Ejendomme A/S for 138,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger samt gennemfører en genopretning for estimeret 0,7 mio. kr. (2025-priser).

Udgifterne finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via låntagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

- b. Ejendommen har siden sin opførelse i 2018 været domicil for Fødevarestyrelsen (FVST) og Styrelsen for Patientklager (STPK). Ejendommen har efter en delopsigelse et tomgangsareal på 659 m², som den nuværende ejer ønsker at udbyde til leje på det private marked. En privat lejer vil medføre udfordringer for de to styrelser i form af investeringer i fælles indgang, fællesarealer, brand mv., som vil medføre uhensigtsmæssige forhold angående sikkerhed og diskretion særligt for STPK. Bygningsstyrelsen har derfor afsøgt muligheden for køb, som er endt i et bud på ejendommen. Såfremt ejendommen ikke erhverves nu, bortfalder domicilmuligheden.

Ejendommen er opført med energimærke A2010. Ejendommens 6.271 m² har en moderne indretning med høj fleksibilitet, hvilket gør ejendommen velegnet til aktivitetsbaseret indretning. Ejendommens indretning og placering tæt på offentlig transport gør den velegnet som et "mini knudepunkt", da ejendommen oprindeligt blev opført som flerbrugerhus og kan principielt opdeles i op til 11 mindre lejemål. Der er tilknyttet 120 parkeringspladser til ejendommen.

FVST og STPK har ingen aktuelle flytteplaner og ser positivt på en overgang til statsligt ejerskab. Ingen af brugerne har ønske om arealudvidelse på nuværende tidspunkt, så ejendommen erhverves med tomgang på 659 m², som Bygningsstyrelsen efterfølgende søger at finde en statslig lejer til. Der er mange statslige institutioner placeret i Aarhus, og derfor vurderer Bygningsstyrelsen, at et tomgangsareal af denne størrelse vil bidrage til at imødekomme fremtidige lokalebehov.

Totaløkonomi

Bygningsstyrelsen vurderer, at det er fordelagtigt og i tråd med overordnede porteføljehensyn, at ejendommen erhverves som en statsejendom frem for fortsat leje af en privat udlejer. Dertil kommer, at det vil være hensigtsmæssigt for ejendommens lejere i forhold til sikkerhed og diskretion.

I forbindelse med indgåelsen af den oprindelige erhvervslejekontrakt blev staten pålagt en del af vedligeholdelsespligten, der indebærer, at staten som lejer er ansvarlig for en stor del af ejendommens drift og vedligehold – både indvendigt og udvendigt – i samme omfang, som hvis Bygningsstyrelsen var ejer. Denne pligt har også været en væsentlig faktor i overvejelserne om at erhverve ejendommen fremfor at fortsætte lejeaftalen med PFA.

Ejendommens anskaffelsespris på 21.980 kr. pr. kvadratmeter gør den til et attraktivt alternativ til et nybyggeri af tilsvarende kvalitet og placering, da omkostninger til nybyggeri er ca. det dobbelte.

Bygningsstyrelsens lejeindtægter vil ved fuld udlejning af bygningen udgøre 8,0 mio. kr. årligt (2025-priser). Bygningsstyrelsens ejerudgifter til ejendommen vil udgøre ca. 7,5 mio. kr. årligt (2025-priser), heraf ca. 7,0 mio. kr. til renter i medfør af statens likviditetsordning.

Bygningsstyrelsens renteudgifter betales som en intern statslig overførsel for bl.a. at dække statens renteudgifter, som ved det aktuelle renteniveau anslås at udgøre ca. 3,5 mio. kr. årligt. Dermed fremkommer en samlet statslig besparelse i eje-scenariet på ca. 4,0 mio. kr. årligt sammenholdt med lejescenariet. Dertil kommer, at staten ved at eje bygningen påtager sig en større risiko, men omvendt også har en mulighed for en værdigstigningsgevinst på sigt.

Ejendommen vil ved et køb fremover indgå i Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje af statens kontorbygninger og blive behandlet under reglerne for den statslige huslejeordning, jf. Vejledning for administration af den statslige huslejeordning af 2019.

Købsaftalen

Handelsprisen på 137,8 mio. kr. er fastsat som led i den samlede forhandling og baserer sig bl.a. på momsreguleringsforpligtelsen, samt konklusionerne fra de tekniske og juridiske undersøgelser af ejendommen, som Bygningsstyrelsen har fået gennemført. Hertil tillægges 0,2 mio. kr. til købssummen som følger af senere overtagelsesdato, jf. aftalte hovedvilkår. Ud over købet gennemfører Bygningsstyrelsen efter købet en genopretning for estimeret 0,7 mio. kr. Dette sker som følge af forhandlinger efter den tekniske due diligence.

Der er mellem Bygningsstyrelsen og PFA Ejendomme A/S underskrevet en købsaftale, som er betinget af nærværende aktstykkets tiltrædelse.

Der er aftalt følgende hovedvilkår:

- Bygningsstyrelsen overtager ejendommen for 137,8 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger.
- Der overtages ingen momsreguleringsforpligtelse, idet denne er indeholdt i købsprisen og afregnes af sælger.
- Tilfredsstillende sælgergarantier og erklæringer.
- Sælger fraskriver sig en del af sælgeransvaret som følge af Bygningsstyrelsens forudgående kendskab til ejendommen som lejer.
- Bygningsstyrelsen har haft adgang til fyldestgørende datarum, og til at gennemføre teknisk og juridisk due diligence inden underskrift.
- Ejendommen overtages som beset og i den stand, den er og forefindes.
- Overtagelsesdatoen er fastsat til den 1. juli 2025.

- Såfremt overtagelsesdatoen bliver senere end den 1. juli 2025 på grund af køber, forhøjes købesummen med 0,1 mio. kr. pr. påbegyndt måned.

Lejemålet efter ejendomskøb

De nuværende lejere vil ikke blive pålagt nogen binding, huslejestigninger eller yderligere forpligtelser i forbindelse med købet. De nuværende erhvervslejekontrakter vil blive konverteret til SEA-lejekontrakter med hhv. STPK og FVST som lejere. I den forbindelse pl-reguleres huslejen årligt.

- c. Aktstykket forelægges iht. budgetvejledningens pkt. 2.7.4.2, da købssummen overstiger 100 mio. kr. Dispositionen forelægges nu, så købet kan gennemføres inden den forventede overtagelsesdato den 1. oktober 2025.
- 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 ejendommen beliggende på Olof Palmes Allé 18G-N, 8200 Aarhus N fra PFA Ejendomme A/S for 138,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger samt gennemfører en genopretning for estimeret 0,7 mio. kr. (2025-priser).

Udgifterne finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via låntagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 19. august 2025

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.