

Aktstykke nr.

Folketinget -NaN

---

**Uddannelses- og Forskningsministeriet.** København, den 3. september 2025.

- a. Uddannelses- og Forskningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at

Aarhus Universitet indgår en tidsbegrænset lejekontrakt med 6 års uopsigelighed med ejendomsselskabet AAA United A/S om et lejemål i Aarhus. Lejemålet udgør i alt ca. 23.610 m<sup>2</sup> (brutto). Den årlige leje vil andrage 24,2 mio. kr., hvorved de samlede lejeudgifter i uopsigelighedsperioden vil andrage 145,4 mio. kr. (2025-priser).

Udgiften i finansåret og kommende finansår afholdes af Aarhus Universitet.

- b. *Projektbeskrivelse*

Aarhus Universitet (AU) er en statsfinansieret, selvejende institution omfattet af lov om universiteter.

AU har vedtaget en 10-årsplan kaldet ”Campus 3.0” for universitetets fysiske campusudvikling, hvor det bl.a. er hensigten at samle aktiviteterne i Aarhus omkring Universitetsbyen, Universitetsparken og Katrinebjerg.

Som led i denne plan ønsker AU at indgå en kontrakt om midlertidig leje af arealer, som universitetet sælger. Dette sker med henblik på at samle universitetets ingeniørinstitutter i en ny campusdel tæt på Universitetsparken.

AU har siden 2014 ejet og anvendt en ejerandel i bygningen Navitas beliggende på Inge Lehmanns Gade 10 i Aarhus C. Navitas ejes ud over AU af Aarhus Maskinmesterskole, Aarhus Kommune og INCUBA A/S.

Ejerandelen blev overdraget til AU under bygningens opførelse i 2012, hvor Ingeniørhøjskolen og Aarhus Universitet fusionerede. I dag huser AU’s del af Navitas Institut for Byggeri og Bygningsdesign, en mindre del af Institut for Mekanik og Produktion samt Adgangskursus og gymnasierettede aktiviteter. Der er tilknyttet ca. 1.005 studerende til AU’s aktiviteter i Navitas samt 480 studerende på adgangskurser.

AU ønsker at samle ingeniørområderne på Katrinebjerg og Gustav Wieds Vej, som ligger i umiddelbar tilknytning til Universitetsparken, og ønsker derfor at afhænde ejerandelen i Navitas. AU ønsker at afhænde ejerandelen i god tid inden flytningen af aktiviteterne for at opnå størst mulig sikkerhed for økonomien og tidsplanen for flytningen.

AU er i dialog med Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S, der er et datterselskab af Aarhus Universitets Forskningsfond, om at opføre et nybyggeri på Helsingforsgade 4 på Katrinebjerg til Institut for Byggeri og Bygningsdesign med et tværgående laboratoriemiljø til ingeniørinstitutterne.

Finansudvalget vil blive forelagt et aktstykke vedrørende AU's indgåelse af lejekontrakten vedrørende de nye lokaler på Katrinebjerg, såfremt den samlede lejeforpligtelse i kontraktens uopsigelighedsperiode overstiger AU's forelæggelsesgrænse.

AU indgik i december 2024 en betinget aftale om salg af ejerandelen i Navitas for 465,8 mio. kr. med ejendomsselskabet AAA United A/S. Salgsprovenuet vil indgå i AU's egenkapital. Salget er sket i fælles offentligt udbud med INCUBA A/S, der samtidigt sælger en ejerandel i Navitas på 15.196 m<sup>2</sup>. INCUBA A/S driver en forskerpark i Navitas og lejer arealer til AU's fælles enhed for forskningsadministration.

AU har som led i salget indgået en lejekontrakt med køberen af ejerandelen i Navitas, AAA United A/S om tidsbegrænset leje af 23.610 m<sup>2</sup> (brutto), hvoraf 3.809 m<sup>2</sup> udgør parkeringspladser i kælderniveau. AU lejer herudover allerede 2.555 m<sup>2</sup> i Navitas af INCUBA A/S på en tidsbegrænset lejekontrakt, som med INCUBA's salg overtages af AAA United A/S.

AU og udlejer har underskrevet lejekontrakten og ejerandelen forventes overdraget til køber den 30. september 2025. Overdragelsen er betinget af Finansudvalgets godkendelse af indgåelse af det midlertidige lejemål inden denne dato.

Betinget af, at salget af ejerandelen gennemføres, træder lejekontrakten for det midlertidige lejemål i kraft 1. oktober 2025 og ophører automatisk og uden forudgående varsel den 1. september 2034. Lejer kan opsiges kontrakten med 12 måneders varsel, dog tidligst til fraflytning og ophør den 1. juli 2031.

Den årlige husleje udgør 24,2 mio. kr., hvormed den samlede huslejeforpligtelse i uopsigelighedsperioden vil udgøre 145,2 mio. kr. (2025-prisniveau).

Lejekontrakten er indgået efter de almindelige regler i erhvervslejeloven, dog med to fravigelser. Da lejemålet er tidsbegrænset til en periode på 6 år, har parterne aftalt at fravige erhvervslejelovens § 13 og § 14, som omhandler regulering af lejen til niveau for markedslejen samt udlejers ret til krav om ændring af lejevilkår. Lejekontrakten betyder, at udlejer ikke vil have ret til ændring af lejevilkår til markedsvilkår. Lejen reguleres alene på baggrund af nettoprisindekset.

AU betaler i tillæg til lejen et årligt fast henlæggelsesbeløb i hele lejekontraktens løbetid til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet relateret til bl.a. bygningens klimaskærm, udenomsarealer og de til lejemålet og bygningen hørende tekniske anlæg.

AU vurderer på baggrund af ekstern rådgivning, at huslejen ligger indenfor rimelig og markedskonform husleje henset til lejemålets beliggenhed og lejeaftalens øvrige vilkår.

#### Umiddelbar økonomisk vurdering

De samlede årlige driftsomkostninger ved indgåelse af lejemålet forventes at stige fra nuværende 20,4 mio. kr. til 39,2 mio. kr., svarende til en stigning på 18,8 mio. kr., jf. tabel 1. Hvis der i tillæg tages højde for den estimerede forrentning af salgsværdien, vil de totale årlige omkostninger, inkl. estimeret kapitalindkomst fra salgsprovenuet, være 21,5 mio. kr., svarende til en stigning på 1,1 mio. kr.

**Tabel 1. Samlede årlige driftsomkostninger**

Mio. kr. (2025-prisniveau)	Navitas eje	Navitas leje	Forskel
<b>Leje</b>	<b>0,0</b>	<b>24,2</b>	<b>24,2</b>
<b>Driftsudgifter</b>	<b>14,2</b>	<b>15,0</b>	<b>0,8</b>
Øvrige driftsudgifter	1,2	1,2	0,0
Forbrug	2,1	2,1	0,0
Ejendomsskatter	2,4	2,4	0,0
Udgifter til ejerforeningen (inkl. vedligehold)	8,5	7,3	-1,2
Lejers henlæggelsesforpligtelser*	0,0	2,0	2,0
<b>Kapitalomkostninger</b>	<b>6,2**</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,2</b>
-heraf renter og bidrag	0,0	0,0	0,0
-heraf afskrivninger	6,2	0,0	-6,2
<b>Samlede årlige driftsomkostninger</b>	<b>20,4</b>	<b>39,2</b>	<b>18,8</b>
Indtægter fra estimeret forrentning af salgsværdien	0,0	-17,7***	-17,7
<b>Memo: Samlet økonomisk virkning</b>	<b>20,4</b>	<b>21,5</b>	<b>1,1</b>

\* I tillæg til lejen betaler AU et fast årligt henlæggelsesbeløb på 2,0 mio. kr. til vedligeholdelse af bygningsskærmen, fælles udenomsarealer, tekniske anlæg mv. \*\* AU har ikke lån i bygningen, men afholder kapitalomkostninger i form af afskrivninger. \*\*\* De oplyste indtægter er den estimerede forrentning af værdien af salget af ejerandelen med en kalkulationsrente på ca. 3,8 pct.

AU skal i henhold til kontrakten stille et depositum svarende til 3 måneders leje ekskl. moms, svarende til i alt 6,1 mio. kr. AU forventer ikke at have éngangsudgifter i forbindelse med ibrugtagning af lejemålet, idet AU med indgåelse af lejemålet viderefører eksisterende aktiviteter i bygningen.

#### Samlet økonomisk vurdering

Med indgåelsen af lejekontrakten forventes AU's årlige driftsomkostninger at blive øget med 18,8 mio. kr. i en kortere årrække, hvorefter aktiviteterne flyttes til et andet fortættet lejemål, der i højere

grad opfylder AU's campusstrategi. De forhøjede driftsomkostninger skal ses i sammenhæng med, at AU anslås at kunne opnå kapitalindkomst på ca. 17,7 mio. kr. ved forrentning af salgsprovenuet.

AU's samlede huslejeomkostninger udgjorde i 2024 730 mio. kr. AU havde i 2024 en omsætning på 8.322 mio. kr. og et resultat på 184 mio. kr.

AU havde ved udgangen af 2024 materielle anlægsaktiver til en bogført værdi på 1.449 mio. kr. og har ingen langfristet gæld (når der ses bort fra periodiserede donationer). Egenkapitalen udgjorde 1.077 mio. kr. ved udgangen af 2024.

Uddannelses- og Forskningsministeriet vurderer, at AU er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse lejekontrakten medfører.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget, idet den samlede lejeforpligtelse opgjort for hele uopsigelighedsperioden under ét udgør over 70,0 mio. kr., hvilket forudsætter Finansudvalgets tilslutning, *jf. Budgetvejledningens pkt. 2.11.5.3.*
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Aarhus Universitet indgår en tidsbegrænset lejekontrakt med 6 års uopsigelighed med ejendomsselskabet AAA United A/S om et lejemål i Aarhus. Den årlige leje vil andrage 24,2 mio. kr., hvorved de samlede lejeudgifter i uopsigelighedsperioden vil andrage 145,4 mio. kr. (2025-priser).

Udgiften i finansåret og kommende finansår afholdes af Aarhus Universitet.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 3. september 2025*

CHRISTINA EGELUND

/ Ane Sofie Hansen

Til Finansudvalget.