



Afgjort den 17. december 2018

52

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. København, den 4. december 2018.

- a. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår en aftale med Copenhagen Towers II P/S om et privat lejemål i kontorkomplekset Copenhagen Towers, beliggende Ørestads Boulevard/Hannemanns Allé i Ørestad som led i den samlede løsning for den nye skatteforvaltning til anvendelse for Skattestyrelsen i København. Lejemålet har en bindingsperiode på 12,5 år, en opsigelsesfrist på 12 måneder og en samlet leje på ca. 426,6 mio. kr. inkl. driftsudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen i den samlede bindings- og opsigelsesperiode, svarende til 31,6 mio. kr. årligt regnet i 2018 niveau. Lejeaftalen er betinget af, at der foreligger en godkendelse senest den 1. januar 2019. I modsat fald bortfalder lejeaftalen i sin helhed.

De årlige udgifter til leje mv. vil blive afholdt af skatteforvaltningen inden for den på finansloven opførte bevilling på § 09.21.01. SKAT.

I forbindelse med lejeaftalens ikrafttrædelse tilbagefører Copenhagen Towers P/S 10,0 mio. kr. til den danske stat som forhandlet refusion med baggrund i reservationsaftalen i forbindelse med Danmarks kandidatur til Det Europæiske Lægemiddelagentur (EMA). Der anmodes med aktstykket tillige om, at de 10 mio. kr. overføres fra § 28.71.01. Bygningsstyrelsen til § 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag.

- b. I forbindelse med organiseringen af den nye skatteforvaltning har det været et ønske fra Skatteministeriet at samle de nye styrelser på så få adresser som muligt. Med henblik på at samle den nye Skattestyrelses hovedkontor i København blev aktstykke 133 af den 21. juni 2018 fremlagt. Aktstykket fik ikke tilslutning bl.a. med henvisning til, at det ikke var tilstrækkeligt belyst, at der var udvalgt den bedste placering i forhold til pris og kvalitet.

For at sikre gode, tidssvarende bygningsmæssige rammer for opgavevaretagelsen i Skattestyrelsen på økonomisk fordelagtige vilkår for staten har Bygningsstyrelsen på vegne af Skatteministeriet henover sommer og efterår 2018 afsøgt mulighederne for lokaliseringer i København. Efter en konsolidering af opgavesnittene mellem skatteforvaltningens styrelser er der konstateret et behov for ca. 50 flere arbejdspladser i Skattestyrelsens hovedkvarter i København end oprindeligt forudsat, hvorfor der er

afsøgt muligheder for 750 arbejdspladser. Som led i denne afsøgning har der bl.a. været kontakt til en række aktører på ejendomsmarkedet på baggrund af en række søgekriterier oplistet af Skatteministeriet. Kriterierne har blandet andet været; en placering i Storkøbenhavn, årlige huslejeomkostninger, tidshorisont for indflytning samt afstand til en velbetjent station. Aktørerne har herefter fremsendt oplysninger om relevante lejemål til Bygningsstyrelsen. Udover denne kontakt til markedet har der været dialog med udlejer af de nuværende lejemål på hhv. Østbanegade og på Sluseholmen om mulighederne for at samle Skattestyrelsen på en af de pågældende adresser.

På baggrund af en samlet vurdering af de indkomne muligheder, er det fortsat Skatteministeriets og Bygningsstyrelsens vurdering, at Copenhagen Towers bedst opfylder de kriterier, som Skatteministeriet har opstillet, særligt under hensyntagen til geografisk beliggenhed, størrelse, økonomi, tid og afstand til velbetjent station.

I forlængelse af overstående har Skatteministeriet afdækket udlejerens skattemæssige forhold samt selskabsstrukturen bag ejendommen. Ud fra afdækningen kan det oplyses, at udlejer er skattepligtig i Danmark.

Efter Skatteministeriets ønske om yderligere areal er der ført nye forhandlinger med Copenhagen Towers II P/S om indgåelse af en lejekontrakt på i alt ca. 15.800 m² i Copenhagen Towers, heraf 670 m² kælder, der vurderes at kunne leve op til kriterierne for at kunne etablere et effektivt og moderne kontormiljø som led i den samlede løsning for den nye skatteforvaltning i København, beliggende metronært i Ørestad. Lejemålet indrettes som almindeligt kontormiljø med direktions- og storrumskontorer samt møderum til intern og ekstern brug. Lejemålet kan rumme ca. 750 arbejdspladser.

Såfremt der indgås endelig kontrakt senest den 1. januar 2019, kan lejemålet være klar til indflytning 15. maj 2019, idet udlejer har oplyst at det vil være nødvendigt med en frist på minimum 4,5 måneder til klargøring af lejemålet.

Økonomi

I forbindelse med forhandlingen om udvidelsen af lejemålet er de kommercielle vilkår i kontrakten ligeledes blevet genforhandlet. Dette har betydet en nedsættelse af lejen med ca. 50 kr. pr. m² pr. år, således at lokaleomkostningerne pr. medarbejder er reduceret med årligt ca. 1.575 kr. og nu udgør 42.135 kr. Samtidig er lejemålets uopsigelsesperiode blevet forlænget med 2,5 år, hvilket ikke vurderes problematisk, da staten forventer at benytte ejendommen i minimum 12,5 år. Bygningsstyrelsen vurderer, at de kommercielle vilkår i kontrakten er tilbudt markedskonforme.

Som følge af indgåelse af lejemål i Copenhagen Towers kan flere af skatteforvaltningens øvrige lejemål i København herefter opsiges løbende frem mod 2020. Huslejeomkostningerne til Copenhagen Towers kan derfor afholdes indenfor den eksisterende bevilling. Medarbejderne der påtænkes samlet i Copenhagen Towers kommer fra flere forskellige nuværende lokationer, herunder Østbanegade, Sluseholmen m.fl.

Det er endvidere aftalt, at der ydes følgende rabatter/refusion:

- Engangssum på 6,5 mio. kr. i den årlige leje det første år, rabatten ydes i forbindelse med de kvartalsvise lejebetaling og rabatten ydes efter ikrafttrædelsestidspunktet.
- Udlejer yder herudover en årlig løbende lejerabat indtil ophør af lejers uopsigelsesperiode, dvs. frem til 31. oktober 2031 på 728.666,00 kr., hvilket svarer til 9,1 mio. kr.
- I forbindelse med lejeaftalens ikrafttrædelse tilbagefører Copenhagen Towers P/S 10,0 mio. kr. til den danske stat som forhandlet refusion med baggrund i reservationsaftalen i forbindelse med

Danmarks kandidatur til Det Europæiske Lægemedelagentur (EMA). Jf. akt. 51 af 22. juni 2017 afholdt den danske stat 49,2 mio. kr. til reservation af et lejemål i Copenhagen Towers.

Det fremtidige lejemål

Det fremtidige lejemål i Copenhagen Towers overtages nyindrettet og ombygget til tidssvarende kontorer til Skattestyrelsen. Udgifter til indretningen er indeholdt i lejebetalingen.

Bygningsstyrelsen og Copenhagen Towers II P/S har underskrevet en lejekontrakt, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse. Skattestyrelsens årlige omkostninger efter ibrugtagning fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Skattestyrelsens årlige omkostninger efter ibrugtagning ¹⁾

2018-priser, ekskl. moms	Udgift (mio. kr.)	Udgift pr. m ² (kr.)
Leje	22,8	1.443,40
Driftsudgifter, inkl. varme ²⁾	6,8	426,9
El og vand ²⁾	1,9	120,0
Anslåede udgifter til administration	0,1	
I alt ³⁾	31,6	

¹⁾ Det bemærkes, at de årlige udgifter i denne tabel er større end i den tilsvarende tabel i akt. 133 fremlagt den 21. juni 2018, på trods af de aftalte rabatter, idet det legebærende areal er udvidet med 897 m², så lejemålet kan rumme ca. 750 arbejdspladser. Udgift pr. m² og udgift pr. medarbejder er reduceret i forhold til det tidligere aktstykke.

²⁾ Beløbene er anslåede og vil blive korrigeret til faktisk forbrug.

³⁾ Benchmark (årlige samlede omkostninger til husleje m.m. samt forbrug fordelt pr. årsværk) for lejemålet er beregnet til at udgøre ca. 42.135 kr., hvilket er under Bygningsstyrelsens vejledning, som for 2018 er 44.265 kr. for Storkøbenhavn.

Der er herudover følgende hovedvilkår i kontrakten:

- Udlejer har dokumenteret, at ejendommen opfylder kravet til energimærke A+, hhv. A iht. Energicirkulæret.
- Der betales depositum på 15,8 mio. kr.
- Lejen reguleres første gang 1. november 2019 med udviklingen i nettoprisindekset dog minimum med 1,5 pct. årligt og maksimum 3,5 pct. årligt.

- Lejemålet er uopsigeligt fra lejers side regnet fra ikrafttrædelsestidspunktet forventelig medio 2019 til ultimo oktober 2031, hvor lejemålet kan opsiges af lejer med 12 måneders varsel. Lejemålet kan dermed tidligst bringes til ophør den 31. oktober 2032.
- Lejeaftalen er betinget af, at de bevilgende myndigheders godkendelse foreligger senest den 1. januar 2019. I modsat fald bortfalder lejeaftalen i sin helhed.

De årlige udgifter til husleje mv. vedr. lejemålet vil blive afholdt af skatteforvaltningen af den på finansloven opførte bevilling på § 09.21.01. SKAT.

I forbindelse med lejeaftalens ikrafttrædelse tilbagefører Copenhagen Towers P/S 10,0 mio. kr. til den danske stat som forhandlet refusion med baggrund i reservationsaftalen i forbindelse med Danmarks kandidatur til Det Europæiske Lægemedelagentur (EMA). Dispositionerne på forslag til lov om tillægsbevilling i finansåret specificeres således:

§ 28.71.01. Bygningsstyrelsen

10. Almindelig virksomhed

22. Andre ordinære driftsomkostninger -10,0 mio. kr.

§ 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag

10. Merudgifter ved nye bevillingsforslag

49. Reserver og budgetregulering 10,0 mio. kr.

- c. Dispositionen forelægges nu med henblik på at indgå endelig lejeaftale inden den 1. januar 2019, da lejemålet har en uopsigelighed på mere end 10 år, og den samlede lejeforpligtelse opgjort for hele uopsigelsesperioden under ét udgør 30 mio. kr. eller derover, jf. Budgetvejledningens pkt. 2.7.4.3.
- e. På baggrund af ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår en aftale med Copenhagen Towers II P/S om et privat lejemål i kontorkomplekset Copenhagen Towers, beliggende Ørestads Boulevard / Hannemanns Allé i Ørestad som led i den samlede løsning for skatteforvaltningen til anvendelse for Skattestyrelsen i København. Lejemålet har en bindingsperiode på 12,5 år, en opsigelsesfrist på 12 måneder og en samlet leje på ca. 426,6 mio. kr. inkl. driftsudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen i den samlede bindings- og opsigelsesperiode. De årlige udgifter til leje mv. vil blive afholdt af den nye skatteforvaltning inden for den på finansloven opførte bevilling på § 09.21.01. SKAT.

I forbindelse med lejeaftalens ikrafttrædelse tilbagefører Copenhagen Towers P/S 10,0 mio. kr. til den danske stat som forhandlet refusion med baggrund i reservationsaftalen i forbindelse med Danmarks kandidatur til Det Europæiske Lægemedelagentur (EMA). Disse overføres fra Bygningsstyrelsen til § 35.11.01., således at der på forslag til tillægsbevilling for 2018 opføres følgende:

		Udgift
		Mio. kr.
§ 28.71.01.	Bygningsstyrelsen	-10,0
§ 35.11.01.	Merudgifter ved nye bevillingsforslag	10,0

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 4. december 2018

OLE BIRK OLESEN

/ Mikkel Sune Smith

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 17-12-2018