



Afgjort den 25. april 2024

## 173

**Transportministeriet.** København, den 17. april 2024.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen beliggende på Frederikskaj 6, 2450 København SV, for 169,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger af PFA Ejendomme Lav A/S med henblik på at ombygge ejendommen til kontorlokaler og etablere tekniske faciliteter for Rigspolitiet.

Købesummen finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*statsvirksomhed*) via låntagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

- b. Som følge af aftale mellem den daværende S-regering, DF, RV, SF, EL, K og NB om politiet og anklagemyndighedens økonomi i 2021-2023 af december 2020 har National enhed for Særlig Kriminalitet (NSK) overtaget et domicillejemål i Glostrup fra Rigspolitiets Politiområde. Rigspolitiet skal derfor omlokaliseres.

Finansudvalget tiltrådte med akt. 19 af 26. oktober 2023, at Bygningsstyrelsen indgik en kontrakt med PFA Ejendomme Lav A/S om et tidsbegrænset reservationslejemål på Frederikskaj 6, 2450 København SV til brug for Rigspolitiet. Kontrakten blev indgået mhp. at afklare bygningens egnethed og nødvendige ombygning inden indgåelse af en tidsbegrænset lejekontrakt med den private udlejer.

Bygningsstyrelsen har efterfølgende afsøgt muligheden for at erhverve ejendommen, hvilket nu har ført til en købsaftale mellem PFA Ejendomme Lav A/S og Bygningsstyrelsen.

Med nærværende aktstykke anmodes der om tilslutning til at købe ejendommen Frederikskaj 6, 2450 København SV. Det erstatter således det tidligere planlagte aktstykke vedrørende en tidsbegrænset lejekontrakt, jf. akt. 19 af 26. oktober 2023.

På grundlag af Rigspolitiets behov for omlokalisering erhverver Bygningsstyrelsen ejendommen beliggende på Frederikskaj 6, 2450 København SV. Ejendommen har et erhvervsareal på ca. 8.500 m<sup>2</sup> og er opført i 1998.

Rigspolitiet vurderer, at ejendommen Frederikskaj 6 er velegnet til håndtering af blandt andet den nationale krise- og beredskabsstyring, hvilket omfatter driften af Nationalt Situations- og Operations-

center (NSIOC) og understøttelse af National Operativ Stab (NOST). Disse funktioner forudsætter etablering af en række tekniske faciliteter, der afviger fra almindelig kontorindretning, og som vurderes at kunne realiseres i nærværende ejendom.

### ***Totaløkonomi***

Bygningsstyrelsen vurderer, at det er fordelagtigt og i tråd med porteføljestrategiske hensyn, at ejendommen erhverves som en statsejendom frem for at lejes ved en privat udlejer, da den skal indeholde kritisk infrastruktur relateret til rigets sikkerhed. Bygningsstyrelsen vurderer desuden, at investeringen forventes samlet set at være økonomisk fordelagtig for Rigspolitiet og staten. Købet vurderes at være økonomisk fordelagtigt for staten, da ejerudgiften årligt estimeres til ca. 10 mio. kr., mens udgiften til en privat lejer estimeres til ca. 16 mio. kr. årligt. Dette er dog ikke endeligt konsolideret, og beregningerne er derfor behæftet med usikkerhed.

Rigspolitiet har forpligtet sig til at afholde alle omkostningerne i projekteringsperioden fra overtagelsestidspunktet af ejendommen og indtil indgåelse af aftaleseddel om færdigprojektering og udførelse. Omkostningerne omfatter lejeomkostninger, skatter og afgifter, driftsudgifter samt el, vand og varme.

Ejendommen vil 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***

Ejendommen på Frederikskaj 6 blev tilbudt for 175,0 mio. kr. Bygningsstyrelsen har indhentet en uvildig vurdering af ejendommens markedsværdi som besat på 178,0 mio. kr. Den endelige handelspris på 169,0 mio. kr. er fastsat som led i den samlede forhandling og baserer sig bl.a. på konklusionerne fra de tekniske og juridiske undersøgelser af ejendommen, som Bygningsstyrelsen har fået gennemført.

Der er mellem Bygningsstyrelsen og PFA Ejendomme Lav A/S underskrevet en købsaftale, som er betinget af nærværende aktstykkets tiltrædelse. Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. i den førstkommende måned herefter.

Der er aftalt følgende hovedvilkår:

- Bygningsstyrelsen overtager ejendommen for 169,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger.
- Der overtages ingen momsreguleringsforpligtelse, idet denne er indeholdt i købsprisen og afregnes af sælger.
- Ejendommen overtages som besat og i den stand, den er og forefindes, samt fri for lejemål.
- Der kan rejses krav mod sælger for ejendommens manglende lovlighed, såfremt sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Evt. krav er dog begrænset til 10% af købesummen i op til 24 måneder.

Sælgers ansvarsfraskrivelse vurderes acceptable med baggrund i bygningens stand og prissætning, den forventede omfattende ombygning, Bygningsstyrelsens og Rigspolitiets kendskab til bygningen samt en grundig Teknisk Due Diligence (TDD).

Såfremt nærværende aktstykke ikke tiltrædes senest d. 1. maj 2024, bortfalder købsaftalen.

### ***Det fremtidige lejemål***

Ejendommen skal moderniseres og ombygges til at imødekomme Rigspolitiets behov. Ejendommen købes, før Rigspolitiet har afklaret projektet endeligt. Bygningsstyrelsen har på det foreliggende grundlag ikke mulighed for at udarbejde et konkret budgetoverslag for ombygningen.

Bygningsstyrelsen vurderer dog, med udgangspunkt i et overordnet kendskab til projektet og erfaringstal, at projektet kan realiseres indenfor en ramme på 350,0 mio. kr. inkl. ejendoms køb. Vurderingen er baseret på ejendommens nuværende stand, resultaterne af TDD og en opgradering til en normal kontorstand inden for det økonomiske råderum.

Totaludgiften til ombygningen og Rigspolitiets udgifter til særindretninger/-installationer, inventar, flytning mv. vil blive afklaret i forbindelse med projekteringen af ombygningsprojektet, som planlægges gennemført indenfor Bygningsstyrelsens strategiske rammeaftale.

Totaludgiften udgør beregningsgrundlaget for den fastprisaftale, der indgås mellem Bygningsstyrelsen og Rigspolitiet. På det tidspunkt beregnes den endelige husleje for Rigspolitiet. Totaludgiften vil blive huslejefinansieret op til det beregnede maksimum for markedskonforme vilkår på samlet 350,0 mio. kr. (for køb og ombygning), og resten derudover samt særindretninger skal egenfinansieres af Rigspolitiet. Dette er godkendt af Rigspolitiet.

Det er aftalt med Rigspolitiet, at lejeaftalen er uopsigelig i ca. 20 år fra ibrugtagningen af det ombyggede lejemål. Der foretages ikke markedslejevurderinger i bindingsperioden.

Finansudvalget vil blive forelagt totaludgiften på et nyt aktstykke i forbindelse med aftaleseddel om færdigprojektering og udførelse og med anmodning om igangsætning af ombygningen og forventet ibrugtagningstidspunkt for Rigspolitiet.

Det er Justitsministeriets vurdering, at Rigspolitiet er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af lejeaftalen og afholde udgifter forbundet hermed inden for eksisterende ramme.

- c. Aktstykket forelægges iht. Budgetvejledningen pkt. 2.7.4.2, da købssummen overstiger 100 mio. kr. Dispositionen forelægges nu, så købet kan gennemføres inden købsaftalens bortfald 1. maj 2024.
- 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 Frederikskaj 6, 2450 København SV, for 169,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger af PFA Ejendomme Lav A/S med henblik på at istandsætte ejendommen til kontorlokaler og tekniske faciliteter for Rigspolitiet.

Købesummen finansieres af Bygningsstyrelsen af de på finansloven opførte midler på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*) via låntagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København , den 17. april 2024*

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 25-04-2024