



44

Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser. København, den 16. januar 2012.

- a. Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Aalborg Universitet indgår lejeaftale med PFA Ejendomme A/S om tre ejendomme i Københavns Sydhavn på i alt 42.514 m². Det første af de tre lejemål overtages den 1. februar 2012, og det sidste overtages den 1. juli 2013. Lejeudgiften vil udgøre i alt 56,0 mio. kr. årligt (indeks 124,1) ekskl. moms. Hertil kommer forventede driftsudgifter på ca. 12,8 mio. kr. årligt. Lejekontrakten med PFA Ejendomme A/S er uopsigelig i 10 år.

Forslaget medfører ikke merudgifter for staten.

- b. Aalborg Universitet har en række uddannelses- og forskningsaktiviteter i hovedstadsområdet. Disse er i dag placeret i Ballerup (AAU Cph), Hørsholm, (Statens Byggeforskningsinstitut, SBI) og på Frederiksberg (Den Sociale Kandidatuddannelse). De seneste års stigende optag har betydet, at Aalborg Universitet har været nødsaget til at leje flere kontorbygninger i Ballerup, som ikke er optimale til universitetsbrug. Aalborg Universitet skal derudover også snarest fraflytte deres nuværende fremlejemål i Ballerup på i alt 7.000 m², der blandt andet huser universitetets bioteknologiske laboratorium, da Ingeniørhøjskolen København har besluttet ikke at fusionere med Aalborg Universitet. Aalborg Universitet er derfor med ret kort varsel nødt til at finde nye velegnede lokaler i københavnsområdet til universitetets forsknings- og uddannelsesaktiviteter.

PFA Ejendomme A/S udlejer i dag tre ejendomme til Nokia A/S i Københavns Sydhavn til virksomhedens danske udviklingsafdeling. Nokia har besluttet at fraflytte de tre ejendomme, og Aalborg Universitet ønsker at overtage lejemålene. Med lejemålene vil Aalborg Universitet få adgang til et sammenhængende lejemål, som er velegnet til forsknings- og uddannelsesformål. Aalborg Universitet vil dermed kunne realisere den synergi mellem forskning og uddannelse, der var en del af forudsætningen for fusionen med Statens Byggeforskningsinstitut i 2007. En samlokalisering af Aalborg Universitets aktiviteter i hovedstadsområdet er ligeledes en forudsætning for, at kandidatuddannelsen i socialt arbejde (i dag placeret på Professionshøjskolen Metropol på Frederiksberg) kan opnå en ubetinget akkreditering.

Forskningsmæssigt har Nokia A/S tidligere lejemål den styrke, at der allerede er indrettet en del laboratorier, hvilket betyder, at lokalerne hurtigt kan gøres indflytningsklare. Nokia A/S donerer desuden laboratorier og højteknologisk udstyr til en værdi af 70 mio. kr. til Aalborg Universitet.

I tillæg hertil ønsker Aalborg Universitet at fremleje 6.500 m² af de 42.514 m² til virksomheder som universitetet finder interessante i relation til universitetets uddannelser og forskning. Herved skabes der rammer for et stærkt lærings- og forskningsmiljø i tæt samspil med virksomhederne, hvilket kan styrke det danske innovationsmiljø og bidrage til at skabe vækst og tiltrække udenlandske investeringer til hovedstaden.

Økonomi

Lejemålet består af tre bygninger på i alt 42.514 m², heraf 1.589 m² kælder og 239 m² gangbro. Det første af de tre lejemål overtages den 1. februar 2012, og det sidste overtages den 1. juli 2013. Arealet er fordelt på bygningerne således:

Bygning	Ikrafttræden	Areal
Frederikskaj 10A	1. februar 2012	7.037m ²
A. C. Meyers Vænge 15	1. juli 2012	25.760m ²
Frederikskaj 12	1. juli 2013	9.717m ²
I alt		42.514m²

Ved fuld indfasning i 2014 forventes merudgifter og merindtægter/mindreudgifter for Aalborg Universitet at fordele sig som vist nedenfor:

	Mio. kr.
Merudgifter	
- Lejeudgifter ved lokaler i Københavns Sydhavn	68,8
Mindreudgifter og merindtægter	
- Mindreudgifter ved fraflytning af nuværende lejemål	-32,2
- Merindtægter ved fremleje af lokaler i Københavns Sydhavn til Nokia/NOVI	-10,5
Merudgifter for Aalborg Universitet i alt ved nyt lejemål	26,1

Den årlige lejeudgift for de tre bygninger vil udgøre 56,0 mio. kr. (indeks 124,1) ekskl. moms svarende til en gennemsnitlig leje på 1.317 kr./m², når alle lejemål er overtaget. Til sammenligning vil den forventede leje på nybyggeri i regi af Bygningsstyrelsen spænde fra knap 1.600 kr./m² for enkelt tørt byggeri til godt 1.900 kr./m² for vådt nybyggeri (tallene er baseret på Bygningsstyrelsens erfaringspriser). Driftsudgifter i tilknytning til lejemålet forventes at udgøre ca. 12,8 mio. kr. årligt. De samlede udgifter vil dermed udgøre 68,8 mio. kr. årligt.

Aalborg Universitet råder aktuelt over ca. 33.600 m² i henholdsvis Ballerup og Hørsholm samt nogle mindre arealer på Frederiksberg. Den samlede husleje og de samlede driftsudgifter for de nuværende lejemål udgør henholdsvis ca. 25,8 mio. kr. og ca. 6,4 mio. kr. i 2011. De nuværende lejemål opsiges og fraflyttes i 2012 og 2013 i takt med indflytningen i de nye arealer. De væsentligste udgifter ved flytningen af Statens Byggeforskningsinstitut forventes at kunne finansieres med 12 mio. kr., der blev hensat i forbindelse med fusionen med Statens Byggeforskningsinstitut i 2008. Flytteudgifterne for Ballerup og Frederiksberg afholdes indenfor Aalborg Universitets normale drift, idet der ikke er laboratorier eller lignende udstyr, som skal flyttes.

Som et led i aftalen om at overtage lejemålene i Københavns Sydhavn vil Aalborg Universitet fremleje 6.500 m² til Nokia A/S fra den 1.7.2013 til den 1.7.2016 på samme vilkår, som Aalborg Universitet lejer arealerne af PFA Ejendomme. Tilsvarende vil Aalborg Universitet fremleje 6.500

m² til NOVI Ejendomme A/S fra den 1.7.2016 til den 1.7.2023 Med denne fremlejekonstruktion overtager Nokia og NOVI Ejendomme A/S risikoen ved at fremleje lokalerne i lejemålets uopsigelighedsperiode (10 år). På denne måde sikres Aalborg Universitets indtægter fra fremleje af de 6.500 m² i hele universitetets lejeperiode med PFA Ejendomme A/S. I takt med, at Aalborg Universitet finder egnede virksomheder til at flytte ind i lokalerne, overtager Aalborg Universitet virksomhederne som lejere på identiske lejevilkår, således at virksomhedernes kontrakter er uopsigelige i hele Aalborg Universitets egen uopsigelighedsperiode. Fremlejen vil indbringe ca. 8,6 mio. kr. i leje og ca. 1,9 mio. kr. til dækning af driftsudgifter svarende til i alt 10,5 mio. kr.

Merudgiften på 26,1 mio. kr. finansieres af Aalborg Universitet og skal ses i sammenhæng med, at universitetet forventer øgede taxameterindtægter som følge af forventet meraktivitet i de kommende år på universitetets uddannelser i København. Aktiviteten på Aalborg Universitets uddannelser i København er i perioden 2008 til 2011 steget fra ca. 600 til 1.400 studerende, og Aalborg Universitet forventer, at antallet af studerende vil stige med yderligere 1.300 studerende fra 2011 til 2015. Det er Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelsers vurdering, at prognosen for det fremtidige optag er rimelig, idet det er forudsat, at optaget fra 2011 fastholdes på samme niveau, dog indregnes et mindre yderligere optag i 2012 på otte nyakkrediterede uddannelser. I en overgangsperiode vil Aalborg Universitet i mindre omfang øge andelen af indtægter, der anvendes til husleje fra ca. 11 % i 2011 til ca. 13 % i 2012. I 2015 forventes andelen af indtægter anvendt til husleje som følge af stigende aktivitet igen at udgøre 11 %.

De øgede lejeudgifter og dermed merudgiften pr. m² skal ses i sammenhæng med beliggenheden og kvaliteten af de nuværende lejemål. Det kan oplyses, at Aalborg Universitets omkostninger til bygninger set i forhold til universitetets samlede omsætning ligger under gennemsnittet for universiteterne under et. Hertil kommer, at Aalborg Universitet vurderes til generelt at have en sund økonomi og dermed er i stand til at påtage sig de øgede forpligtelser som følge af det nye lejemål. Universitetet har således i perioden 2008 til 2010 forøget sin egenkapital, således at den pr. 31. december 2010 udgjorde 317,8 mio. kr. ekskl. statsforskrivning.

Lejemålene indgås med en uopsigelighed på 10 år fra ikrafttræden, men frem til 1. juli 2015 vil Aalborg Universitet have ret til at ændre uopsigeligheden til 20 år fra den første i en måned efter Aalborg Universitet har meddelt, at man ønsker dette. Hvis Aalborg Universitet ønsker at forlænge uopsigelighedsperioden, vil dette blive forelagt for Finansudvalget i et særskilt aktstykke. En eventuel forlængelse af uopsigelighedsperioden til 20 år vil give en årlig lejereduktion på 3,0 mio. kr.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget nu, da lejeaftalen ønskes indgået ultimo januar 2012 med overtagelse af den første bygning den 1. februar 2012, da der i januar er behov for at indrette lokaler til en række nye uddannelser, der påbegyndes 1. februar 2012.
- d. - - -
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Aalborg Universitet indgår lejeaftale med PFA Ejendomme A/S om tre ejendomme i Københavns Sydhavn på i alt 42.514 m². Den årlige lejeudgift vil udgøre i alt 56 mio. kr. (indeks 124,1) ekskl. moms og driftsudgifter. Hertil kommer forventede driftsudgifter på ca. 12,8 mio. kr. årligt. Lejekontrakten med PFA Ejendomme A/S er uopsigelig i 10 år.
Forslaget medfører ikke merudgifter for staten.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 16. januar 2012

MORTEN ØSTERGAARD

/ Pernille Ulrich

Til Finansudvalget.