

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V

Att. Direktør Henrik Plougmann Olsen

Transportministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Att. Selskabsdirektør Michael Birch

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K

Tel. 3376 9800
Fax 3376 9801
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702

19. oktober 2009

Aftale med Udenrigsministeriet om lejeaftale vedrørende FN-Byen, etablering af udviklingselskabet vedrørende FN-Byen samt indgåelse af udbygningsaftale med Københavns Kommune

REN
ren@byoghavn.dk

Som tidligere oplyst har By & Havn ført forhandlinger med Udenrigsministeriet (i det følgende UM) om dennes leje af en nyopført FN-By beliggende på Marmormolen. Endvidere har der været ført drøftelser med Nordkranen om etablering af et selskab, hvis formål er at anlægge FN-Byen. Endelig er der i forbindelse med lokalplanens tilblivelse indgået en udbygningsaftale i henhold til planloven om etablering af infrastrukturanlæg.

I henhold til lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S, § 15, stk. 6, kan By & Havn efter de to ejeres godkendelse oprette datterselskaber i forbindelse med udøvelsen af sin virksomhed, jf. ligeledes vedtægternes § 9.3.2 i henhold til hvilken ejerne skal orienteres om væsentlige beslutninger. Det er på denne baggrund, at selskabet hermed redegør for indgåelse af aftale med Udenrigsministeriet, for organiseringen af realiseringen af FN-Byen samt for indgåelse af udbygningsaftale.

Aftale med Udenrigsministeriet

Forhandlingerne er nu afsluttet, og der foreligger et aftalekompleks for FN-Byen på Marmormolen, FN-Byen Campus 1, der i hovedtræk indeholder følgende:

- Der opføres en FN-By på i alt 28.000 etagemeter kontorlokaler samt 3.000 etagemeter kælderareal i første etape, som er indflytningsklar senest medio 2013.
- Lejen udgør 1.951 kr./år pr. etagemeter kontor og 601 kr./år pr. etagemeter kælder. Lejen reguleres årligt med nettoprisindekset, første gang 1. maj 2012.
- Der erlægges ikke depositum.
- Aftalen er gensidig uopsigelig i 15 år fra indflytning.
- Lejer har den fulde indvendige og udvendige ren- og vedligeholdelsespligt på nær vedligehold af tag og facader.
- Eksisterende lejeaftaler med UM om Unicefs lokaler og arealer opsiges til fraflytning successivt, første etape pr. 1. marts 2010, anden etape senest 31. januar 2012. UM's leje reguleres i henhold til fraflytningen, og By & Havn stiller areal mv. til rådighed for UM's opsætning af nødvendige kontorpavilloner.

- Der gives en option på anden etape, der kan rumme i alt 17.000 etagemeter kontorlokaler. Optionen løber frem til og med 31. december 2020 og er gratis frem til 31. december 2015, hvorefter UM afholder selskabets udgifter til skatter og afgifter og fra og med 1. januar 2019 ligeledes betaler en årlig optionsafgift på 3 mio. kr.
- Der etableres i alt 300 parkeringspladser, i første omgang på terræn og på sigt i konstruktion, for hvilke der betales henholdsvis 18.000 kr. pr. plads pr. år, henholdsvis 24.000 kr. pr. plads pr. år. Denne leje reguleres årligt med nettoprisindekset, første gang 1. januar 2010, og tilfalder Byggemodningselskabet Marmormolen P/S, der skal forestå anlægget af pladserne.

Den samlede leje ekskl. parkering i etape 1 udgør ved indflytningstidspunktet således ca. 57 mio. kr. Denne leje skal ses i forhold til en investering på 880 mio. kr. incl. byggerenter, men ekskl. værdi af grund. I ovennævnte beløb er der indbygget reserver til uforudsete omkostninger. Der er foretaget en rentesikring af den største del af finansieringen frem til 2019 til en rente på ca. 4,4 pct. p.a. Dette betyder, at lejen det første år overstiger renteomkostningerne med ca. 18 mio. kr. Lejen inflationsreguleres løbende med nettoprisindekset.

Aftalen er dels betinget af aftalens godkendelse af UM's bevillingsgivende myndigheder senest 1. december 2009, og dels af aftalens godkendelse af By & Havns bestyrelse. Sagen forelægges regeringens økonomiudvalg og Folketingets finansudvalg i løbet af efteråret, og forelægges By & Havns bestyrelse på dennes bestyrelsesmøde primo november 2009.

Bestyrelsen godkendte på sit møde den 4. maj 2009 indgåelsen af aftalen og at sagen forelægges ejerne.

Realiseringen af FN-Byen Campus 1

For at skabe gennemsigtighed i økonomien omkring FN-byen ønsker By & Havn mulighed for at udvikle projektet i en selskabsform. Selskabets formål vil være at opføre, finansiere, eje og udleje i første omgang etape 1 af FN-byen, samt at kunne forestå byggemodningsopgaver relateret til Marmormolen, jf. nedenfor.

Selskabets kapital vil fra start bestå af byggeretten til etape 1 samt tidligere aktiverede omkostninger på ca. 10 mio. kr. By & Havn vil løbende finansiere selskabet på markedsmæssige vilkår.

Det er i forvejen aftalt, at det allerede etablerede byggemodningselskab vedrørende Marmormolen, som ejes ligeligt af By & Havn og et selskab ejet af Nordkranen A/S og det hollandske selskab SNS Property Finance, skal forestå byggemodningen af hele Marmormolen.

By & Havn har i den forbindelse en interesse i, at byggemodning og opførelse af FN-Byen løses i sammenhæng uden grænseflader, idet byggemodningen er på kritisk sti i forhold til FN-byggeriet. Desuden ønskes Nordkranens ekspertise inddraget i FN-byggeriet for at sikre så høj værdiskabelse som muligt.

På baggrund heraf planlægges det, at Nordkranen får en aktiepost på 1 pct. i det nye FN-selskab, som i givet fald vil blive et P/S. By & Havn kan efter byggeriets færdigopførelse købe Nordkranens aktiepost til kostpris forrentet med 5 pct. p.a. fra indskudsdag med fraregning af eventuel overskridelse af byggebudgettet, jf. nedenfor.

Udlodning sker efter følgende principper: Budget består ud over entreprisesum i henhold til licitationsresultat af 10 pct. af entreprisesum i risikopulje og 10 mio. kr. til projektstyring. Bliver de realiserede omkostninger mindre end dette, udbetales 50 pct. af det resterende beløb til ligelig deling mellem ejerne; overstiges budgettet, hæfter Nordkranen for 50 pct. af overskridelsen, indtil Nordkranens kapitalindskud er opbrugt. Herudover udbetales ikke udbytte, førend By & Havn har haft mulighed for at købe Nordkranens aktier.

Selskabet vil blive bemandet med nuværende ansatte i By & Havn og Nordkranen, og i nødvendigt omfang suppleret med eksterne ansatte, der alle ansættes som ressourcepersoner.

By & Havns bestyrelse godkendte på sit møde den 27. August 2009 stiftelse af selskabet og at sagen forelægges selskabets ejere.

Udbygningsaftale

Forhandlingerne med Københavns Kommune om en udbygningsaftale er nu afsluttet, og der foreligger en aftale, der fra selskabets side alene er betinget af bestyrelsens og ejernes godkendelse. Sagen behandles på bestyrelsesmødet den 3. november 2009, men eftersom lokalplanens endelige vedtagelse skal køre i november, forelægges sagen for ejerne allerede nu med henblik på eventuelle bemærkninger.

Infrastruktur anlægget

Udbygningsaftalen, der er forhandlet i henhold til Planlovens § 21b, indeholder for By & Havn en forpligtelse til at etablere et højklasset infrastruktur anlæg bestående af en direkte cykel- og gangforbindelse fra Nordhavn Station til fortovet på Kalkbrænderihavnsgade. Formålet med aftalen er, at der etableres forbindelse mellem den kollektive trafik, det eksisterende Østerbro og byudviklingsområderne, primært Marmormolen, men også Amerika Plads og Nordhavn.

Den konkrete løsning er ikke på nuværende tidspunkt fastlagt, men vil vedrøre såvel selskabet, Københavns Kommune og staten v/Transportministeriet. På den baggrund indgår det som centralt element i aftalen, at der til opfyldelsen af denne nedsættes en arbejdsgruppe under disse tre parter, hvis formål er at komme med en anbefaling af løsningsmodel. Kommissorium for arbejdsgruppen er under udarbejdelse.

Finansiering

Finansieringen af forbindelsen sker med bidrag fra selskabet på 45 mio. kr., og selskabets udgifter er således maksimeret hertil. Beløbet tager afsæt i den økonomi, der ville være i en løsning, hvor der etableres en stibro hen over Kalkbrænderihavnsgade. Denne løsning var en del af de første forslag, som blev forevist Københavns Kommune i forbindelse med de første præsentationer af planerne for Marmormolen.

Herudover blev der i forbindelse med udviklingen af Amerika Plads indgået en aftale om finansiering af infrastrukturprojekter. I henhold til udbygningsaftalen vurderes det, at 45 mio. kr. fra denne pulje vil kunne bidrage til den samlede løsning, der jf. ovenfor således ikke kun skal tilgodese Marmormolen, men også Amerika Plads.

Endelig er der i forbindelse med "En grøn transportpolitik", indgået mellem regeringen, Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, SF, Det Radikale Venstre og Liberal Alliance, afsat en pulje på samlet 200 mio. kr. til stationsmoderniseringer, bl.a.

Enghave Station, Nordhavn Station mv. Af denne pulje er der på nuværende tidspunkt disponeret 90 mio. kr. til Enghave Station. Det er forventningen, at den bedste løsning fås ved at se en stationsmodernisering af Nordhavn Station i sammenhæng med ovennævnte infrastrukturanlæg. Det er By & Havn, der har det principale ansvar for etableringen og finansieringen af forbindelsen. Baggrunden herfor er selskabets opnåede byggeretter og anvendelsesmuligheder i byudviklingsområderne. Når anlægget, der forventes etableret inden medio 2014, er udført, overleveres dette til Københavns Kommune til videre drift.

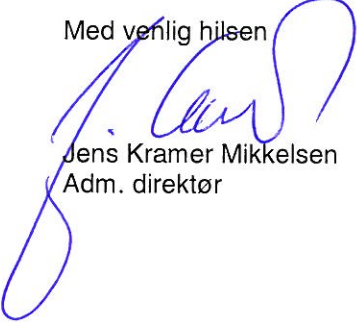
Videre proces

Selskabets bestyrelse vil på sit møde den 3. november d.å. endeligt godkende lejeaftale, selskabsdannelse samt udbygningsaftale, medmindre ejerne i henhold til vedtægtens § 9.3.2 ønsker indkaldt til ekstraordinært interessentskabsmøde herom.

Endvidere pågår forhandlinger med Udenrigsministeriet vedrørende lejeaftale for FN-Byen Campus 2 (lager til Unicef). Sag herom forelægges ejerne, når denne er godkendt af bestyrelsen.

Er der spørgsmål til sagen, er ejerne naturligvis velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen



Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør