

Notat om Rysensteens økonomi

7. November 2020



Notat om Rysensteens økonomi

Notatet er udarbejdet på baggrund af HBs budgetdrøftelser i oktober 2019 samt maj 2020 af centerchef Peter Jeppesen og generalsekretær Rasmus Agergaard Pedersen.

1. Udlejning	3
Udlejning af kontorplads mv. til eksterne.....	3
Udlejning til mødevirksomhed	3
Udlejning af værelser	4
2. Bygningen.....	5
Energi.....	5
Arbejds miljø	5
3. Økonomi	6
2019-Regnskab	6
”Domiciludgiften”	6
Hvad koster det at leje alternative kontorlokaler?.....	6
Hvad koster det at leje alternative mødelokaler/overnatningsfaciliteter?	7
4. Markedsværdi- & markedslejevurdering.....	8
Vurdering i forhold til samlet salg	8
Vurdering i forhold til delvist salg	8
Vurdering i forhold til udleje af kontorlokaler på 2. og 3. sal	8
Vurdering i forhold til samlet udleje af ejendommen	8
Økonomiske scenarier	9

1. Udlejning

Udlejning af kontorplads mv. til eksterne

Beregninger (2017) viser, at der ikke er økonomisk basis for at omlægge fra værelsesudlejning til udlejning af kontorplads. Konkurrencen er hård på kontorpladser og vores lejepris bliver for høj hvis vi skal renovere til højere standard og få egen økonomi i balance.

Derfor fortsættes alene med kontorudlejning på 3. sal i det omfang det har nu. Vores lejer er presset på plads og derfor er det forbundet med nogen usikkerhed hvor længe lejemålet kan fastholdes. Hvis lejeforholdet ophører kan det blive vanskeligt at leje ud igen på nuværende vilkår, med tab til følge.

Udlejning til mødevirksomhed

Der sker udlejning af mødefaciliteter på time/dagsbasis.

Lokaler:

- Salen har plads til 140 personer i biografopstilling og 75 ved borde.
- Undergrunden har plads til 75 personer i biografopstilling og 40 ved borde.
- Spisesalen har plads til 48 personer ved borde.
- Mellemmrummet har plads til 8-12 personer ved borde.
- Balkonen har plads til 8-12 personer ved borde.

Brug af mødelokaler (kredse og netværk)

År	Antal udlejninger
2019	45
2018	37
2017	44
2016	12
2015	16

Brug af mødelokaler (udvalg, kurser, HB)

År	Antal udlejninger
2019	60
2018	72
2017	70
2016	86
2015	92

Ovenstående tabeller viser unikke bookinger af et mødelokale. Der er ikke taget højde for bookingens længde.

Udlejning af værelser

Husets 48 sengepladser (fordelt på 9 værelser) udlejes i forbindelse med kurser og lejre i FDF-regi, men også til eksterne brugere som fx andre korps, foreninger og skoler. Der er ikke andre steder i København med en så central placering, der kan tilbyde lejrskolefaciliteter med spisesal og køkken.

Brug af værelserne (FDF)

År	Landsforbund	Kredse	Private (FDFere)
2019	11	7	8
2018	12	9	15
2017	12	7	14
2016	18	4	13
2015	9	6	9

Tabellen viser unikke bookinger af et værelse. Der er ikke taget højde for bookingens længde og antallet af bookedede værelser.

FDF-andelen af den samlede værelsesbrug af huset

År	FDF
2019	34%
2018	37%
2017	40%
2016	44%
2015	43%

Tabellen viser andelen af samlede udlejningsdage for alle værelser.

2. Bygningen

Huset vedligeholdelsesmæssige stand er vurderet af eksternt ingeniørfirma i december 2019. De konkluderer at ejendommen generelt er i rimelig stand, men at der forsat er behov for vedligehold og renovering.

De planlagte omkostninger til større vedligeholdelse af bygningen (maling, renovering af vinduer/facade mv. er opgjort pr. år til følgende:

År	Beløb
2020	410.000
2021	175.000
2022	295.000
2023	58.500
2024	577.000
2025	178.000
2026	110.000
2027	145.000
2028	330.000
2029	247.000
2030	519.500

I alt giver ovenstående 3.045.000 kr. over de næste 10 år. Til ovenstående skal hvert år tillægges kr. 150.000 til almindelig vedligeholdelse. Denne vedligeholdelse kan som altid prioriteres i forhold til behov og økonomi, men der er grænser for hvor langt man kan udsætte enkelte dele.

Ovenstående niveau svarer til de udgifter vi har i dag. Det ser altså ikke ud til, at blive dyere at vedligeholde huset end det niveau vi kender i dag.

Energi

Huset har energimærkning D.

Vi har i 2019 fået udarbejdet en energimærkningsrapport. Denne anbefaler en række rentable besparelsesforslag. Ved en samlet investering på kr. 800.000 i primært bedre isolering vil vi kunne spare kr. 40.000 i årlige driftsudgifter. Svarende til en tilbagebetalingstid på 20 år.

Arbejds miljø

Arbejdspladsvurderingen (APV) viser at de fastansatte medarbejdere er udfordrede på det fysiske arbejdsmiljø når det gælder temperatursvingninger på kontorarbejdspladserne. Den manglende isolering, et-lags-vinduer, utidssvarende varmesystem og ventilation gør at der opleves lave temperaturer om vinteren og høje temperaturer om sommeren. Investeringer angivet under "energi" vil givetvis kunne afhjælpe en del af dette. *De investeringer er der pt. ikke afsat midler til i budget.*

3. Økonomi

Nøgletal fra regnskaber:

- Rysensteen kostede i 2018 1,32 mio. kr I 2019 er udgiften 1,45 mio. kr.
- I den sidste 5 års periode har Rysensteen regnskabsmæssigt kostet 1,4 mio kr. i snit pr. år.
- De samlede omkostninger var i 2019: 2,80 mio. kr. Lejeindtægterne var samme år: 1,36 mio. kr. (fast udlejning af kontorlokaler på 3. sal er 300.000)
- Lejeindtægter for landsforbundets eget brug er 5-10%

2019-Regnskab

Lejeindtægter	1.360.638
Indtægter i alt	1.360.638
Prioritetsrenter	95.638
Skat, vand og renovation	291.050
Forsikring	101.722
Varme og el	429.801
Tilsyn, løn mv.	782.480
Rengøring	75.802
Administration	17.789
Vedligeholdelse af bygninger	480.644
Vedligeholdelse og anskaffelse af inventar	206.927
Aktiviteter	66.789
Giv-et-år-medarbejdere	246.641
Leje af lokaler	12.000
Omkostninger ved udlejning	1.511
Diverse	0
Omkostninger i alt	2.808.794
Drift af FDF Bycenter Rysensteen	-1.448.156

”Domiciludgiften”

”Domiciludgiften” – altså det FDF betaler for at have et hovedkontor kan ikke gøres præcist op, da Rysensteen inkluderer udlejningsvirksomhed. Hvis man fiktivt antog, at vi kun ejede halvdelen af Rysensteen og kun havde driftsudgifter til kontor og kun havde afsat 150.000 til en deltidspedel, så ville domiciludgiften være ca. 1,2 mio kr. Større renoveringsarbejder (vinduer, indeklime, rør, tag) vil koste derudover.

Hvad koster det at leje alternative kontorlokaler?

Der er 18 kontorpladser på 1. og 2. sal i dag. (15 ansatte og 3 fleksible borde). Udgangspunktet vil være, at der skal findes lokaler til 20 kontorpladser inkl. større og mindre møderum, depot, køkken mm. Et snit er 22 m²/person. Behovet er altså umiddelbart ca. 450 m².

Gennemsnitsprisen i København pr. m² er 1.650 kr ex moms (2.075 kr. inkl. moms). Med baggrund i det nuværende marked for lokaler til leje i København er det realistisk at man kan finde egnede lokaler til 1.000.000 kr. Det vil sige ca. 500.000 kr mindre end det

Rysensteen koster i dag. Dertil ville så komme øgede udgifter for FDF, da man skal finde ekstern overnatning ved møder mm.

Hvad koster det at leje alternative mødelokaler/overnatningsfaciliteter?

Når det gælder landsforbundets almindelige mødevirksomhed for ansatte, forretningsudvalg samt hovedbestyrelse skal dette kunne rummes i nye kontorlokaler.

Såfremt der fortsat skal afholdes hovedbestyrelsesmøder i landsforbundets lokaler i København vil det kræve at der lejes overnatning i den forbindelse. Anslået vil det koste kr. 50.000 årligt.

Pt. afholdes der årligt 7.-8. klassekurser i vinter- og efterårsferien. De kurser vil skulle finde en ny lokation og der skal påregnes en omkostning i den forbindelse.

Det skal bemærkes, at der sker intern fakturering i forbindelse med alle landsforbundets arrangement.

4. Markedsværdi- & markedslejevurdering

Vi har i juli fået vurderet ejendommen hos EDC Erhverv Poul Erik Bech. Her beskrives overordnet fiere scenarier:

- Samlet salg af ejendommen
- Delvist salg af ejendommen
- Samlet udlejning af ejendommen
- Delvist udlejning af ejendommen

Vurdering i forhold til samlet salg

I det nuværende marked og med den nuværende stand er vurderingen kr. 43.650.000.

Vurdering i forhold til delvist salg

Dette anbefales ikke da der vil være få brugere, der kunne være interesserede i at erhverve en del af ejendommen, og typisk vil brugerne have svært ved at opnå finansiering til ejendommen.

Vurdering i forhold til udleje af kontorlokaler på 2. og 3. sal

I den nuværende stand er vurderingen at disse kan lejes ud for kr. 1.400 pr. m².

Hvis vi laver tilsvarende lejeaftale som den eksisterende lejemål på 3. sal anslås det at den samlede udlejning vil kunne indbringe kr. 900.000. Incl. lejeindtægt for det nuværende lejemålet på 3. sal vil det samlet kunne indbringe kr. 1.200.000. I 2019 var den samlede indtægt på værelsesudlejning samt kontorudlejning på 3. sal kr. 1.360.000.

En istandsættelse af 2. og 3. sal vil ikke kunne tjene sig ind i forhold til den vurderede mulige huslejestigning.

Vurdering i forhold til samlet udleje af ejendommen

Ejendommen fraflyttes af FDF og udlejes 100% til anden side. Opmærksomhed på at fungere som udlejer af en erhvervs ejendom er noget helt andet end den udlejningsvirksomhed vi driver i dag

I den nuværende stand vurderes det at kunne indbringe kr. 2.000.000 i årlig netto husleje (vurdering minus årlige omkostninger).

Hvis ejendommen renoveres/opdateres vurderes det at kunne indbringe kr. 2.900.000 i årlige netto husleje (vurdering minus årlige omkostninger). Omkostning til renovering/opdatering anslås til at være kr. 10.000.000.

Økonomiske scenarier

Fraflytte med udleje uden istandsætning

	Nyt sted 500 m2	Nyt sted 1000 m2
Netto omkostning i dag	-1.500 tkr.	-1.500 tkr.
Udlejningsindtægt	2.000 tkr.	2.000 tkr.
Leje af nyt domicil	-1.000 tkr.	-2.000 tkr.
Kapitalomkostning på nuværende gæld (5 mkr)	-250 tkr.	-250 tkr.
Netto indtægt/udgift nyt sted	750 tkr.	-250 tkr.
Netto årlig besparelse	2.250 tkr.	1.250 tkr.

Fraflytte med udleje med istandsætning

	Nyt sted 500 m2	Nyt sted 1000 m2
Netto omkostning i dag	-1.500 tkr.	-1.500 tkr.
Udlejningsindtægt	2.900 tkr.	2.900 tkr.
Finansiering af istandsættelse	-500 tkr.	-500 tkr.
Leje af nyt domicil	-1.000 tkr.	-2.000 tkr.
Kapitalomkostning på nuværende gæld (5 mkr)	-250 tkr.	-250 tkr.
Netto indtægt/udgift nyt sted	1.150 tkr.	150 tkr.
Netto årlig besparelse	2.650 tkr.	1.650 tkr.