

Sæt kryds	Type	Ansvarlig	Forfatter	Sagsark offentlig på FDF.dk
	Orientering (O)	PJ	PJ/RAP/JHK	Ja
	Debat/tema (D)			
X	Beslutning (B)			
<b>Punkt:</b>	<b>2.04</b>			<b>HB-Møde: Januar 2022</b>

## Opfølgning på rapport fra arbejdsgruppe vedrørende bedre økonomi for FDFs hovedkontor

### RESUMÉ

På HB-mødet i oktober 2021 fremlagde arbejdsgruppen vedrørende bedre økonomi for FDFs hovedkontor sin rapport. HB havde en række ønsker til uddybning/supplering af rapportens indhold. Disse er besvaret i sagsfremstillingen.

Sagsfremstillingen medtager de tre scenarier fra arbejdsgruppens rapport. HB skal træffe beslutning om det videre arbejde/prioriteringen af disse scenarier.

**Bilag 1** er en såkaldt markedsrapport fra rådgivningsfirmaet 2move. Markedsrapporten bekræfter tilsvarende vurdering vedr. potentialet som udlejningsejendom som vi tidligere har modtaget fra EDC Erhverv

### INDSTILLING

**A. HB tager den supplerende orientering til efterretning.**

**B. HB drøfter de tre scenarier beskrevet sidst i sagsfremstillingen.  
Herunder også de nævnte konsekvenser.**

**C. Beslutter hvilke(t) scenarie HB ønsker fremlagt på næste møde.**

**SAGSFREMSTILLING****UDDYBNING/SUPPLERING AF RAPPORTENS INDHOLD**

Følgende 7 punkter er bestilt af HB

**1. Det undersøges om større fonde har uddelt penge til omdannelse til kollegie.**

I arbejdsgruppens rapport fremgår det at en omlægning af de 9 nuværende værelser til kollegie/klubværelser (med adgang til fælle køkken, bad/toilet) vil genere en lavere indtægt på udlejning på årligt ca. 160.000. Såfremt værelser ombygges til at rumme eget bad/toilet vil det kunne indbringe en noget højere indtægt. Men der vil således også være en investering der skal medregnes. En sådan investering vil dog kunne afskrives over en lang årrække, hvorfor den ikke 1-1 vil påvirke driftsresultatet i negativ retning.

Vi har søgt i de 20 største danske fondes projekter. Ingen af disse har uddelt midler til etablering af eller omdannelse til kollegier. Én enkelt har dog givet til nybygning af kollegie, men dette var i sammenhæng med et langt større campus-projekt.

**2. Forhold og muligheder for belåning af værdistigning beskrives. Herunder ønskes en udtalelse af landsforbundets revisor.**

Landsforbundets revisor har fået tilsendt rapporten samt baggrunden for HBs spørgsmål. Det er svært for revisor at udtale sig. Spørgsmålet er bedre rettet til en økonomisk rådgiver. Kommentarer og forslag fra revisoren er

- det er vigtigt at alle FDFs ejendomme fremstår velvedligeholdte, og det er væsentlig forudsætning for at opretholde en udvikling i værdien i overensstemmelse med markedsudviklingen
- jeg har ikke et grundlag for udtale mig om en forventet årlig værdistigning på 1,5%-2%
- jeg foreslår, at I drøfter mulighederne med et realkreditinstitut for at hjemtage realkreditlån til vedligeholdelse af Rysensteen.

På et statusmøde med vores bank og realkreditinstitut blev disse blandt andet orienteret om arbejdet med FDFs hovedkontor. Her gav Realkredit Danmark udtryk for, at der kan arbejdes på en løsning omkring belåning af Rysensteen. Der er således ikke præsenteret/vurderet en konkret case vedr. belåning. Ved optagelse af lån vil landsforbundets samlede kreditværdighed og mulighed for at tilbagebetale lånet samt ejendommens værdi i sagens natur skulle vurderes, hvorfor det langt fra er givet at hele friværdien vil kunne belånes. Hvis den rigtige business case foreligger er det dog langt fra udelukket.

Det skal her bemærkes, at landsforbundet i forhold til sin regnskabspraksis ikke har brugt at indtægtsføre en værdistigning hvert år på resultatopgørelsen. Spørgsmålet er også om vi overhovedet kan det, herunder hvordan det eventuelt kan forenes med vores regnskabspraksis omkring værdiansættelsen af vores ejendomme – som netop er lagt om.

### 3. Det skal vurderes om vi har den optimale udnyttelse af de ”tomme” m<sup>2</sup> i Rysensteen.

I arbejdsgruppens rapport er der opgivet en fordeling af Rysensteens areal. Her udgør tomme/depoter/loft 596 m<sup>2</sup>

Det er fordelt på følgende måde

Rum	m <sup>2</sup>	Anden brug
Varmecentral	20	Nej
Trappetårn (repos'er)	62,5	Nej
Affaldsrum, øl/vand depot m.v. i gården	131,5	Nej
Loftsrum	382	Ja

Loftet er med 382 m<sup>2</sup> eneste ”tomme” rum, hvor det vil give mening at arbejde med en anden/betere udnyttelse. I arbejdet med rapporten har dette været drøftet. Men da det ikke var en del af opgaven, er drøftelserne ikke nævnt i rapporten.

Loftet vil fx kunne ombygges til brug for mødelokaler, GEÅ-værelser, aktivitetsbrug som fx tagterrasse eller shelters. Muligheden for at sælge loftet fra til en investor (med henblik på omdannelse til penthouselejlighed) har også været nævnt.

### 4. Vi skal have to konkrete vurderinger fra et udlejningsfirma/ejendomsudvikler på udlejningspotentialer af Rysensteen.

Det vurderes ikke at give mening at tage kontakt til en ejendomsudvikler med henblik på udviklingen af ejendommen – medmindre dette sker i forbindelse med salg af ejendommen. En ejendomsudvikler vil ikke være motiveret for at indgå i udvikling af en leje ejendom.

Vi har bedt firmaet 2Move om et input i forhold til muligheder for udlejning af ejendommen (markedsrapport vedlagt som bilag). 2move er en uafhængig lejerrådgiver, der repræsenterer erhvervslejere.

2Moves vurdering er stor set enslydende med det vi tidligere har modtaget fra EDC. Både når det handler om bygningens stand og mulighederne for udlejning. Det vil sige, at bygningen bestemt har et udlejningspotentiale og en attraktiv størrelse for udlejning.

I forlængelse af spørgsmålet om udlejningspotentialer er det her vigtigt at understrege, at ingen jo kan garantere os en 100% udlejning. Ligesom der heller ikke kan gives garanti for at der ikke kan være perioder hvor der er ”huller” i udlejningen. I begge tilfælde vil dette være ensbetydende med manglende indtægt.

Vi har kontakt til firmaet DEAS (ejendomsadministrator) for at få en tilsvarende vurdering på muligheder for udlejning, herunder også omkostninger ved brug af ejendomsadministration.

### 5. Der skal udarbejdes en mere pædagogisk økonomisk opstilling af forholdet mellem at blive og leje.

Nedenstående tager udgangspunkt i arbejdsgruppens rapport's nøgletal om drift og leje af lokaler samt den tilsendte rapport fra 2move.

Husleje til anden bygning tager udgangspunkt i de funktioner der findes i Rysensteen – velvidende, at hovedbestyrelsen endnu ikke har drøftet aktivitet i/omkring FDFs hovedkontor.

#### Nuværende stand (A)

Husleje, 100% udlejning	2.485.280	Kr. 1.268 pr. m2
Klargøring til udlejning	-1.000.000	Kan afskrives
Vakance og renovering	-1.242.640	6 måneders tabt husleje
Husleje, anden bygning	-2.000.000	Kontor + aktivitet/løn
Ejendomsadministration	-250.000	
Skatter, vedligehold m.v.	-600.000	
Omkostninger til indflytning/omforandring (se pkt. 7)	-390.000	Udgangspunktet er 780 m <sup>2</sup> a kr. 5.000. Samlet beløb kr. 3.900.000 der afskrives over 10 år.
<b>År 1 i alt</b>	<b>-2.997.360</b>	
<b>År 2 / i drift</b>	<b>-754.720</b>	I 2019 var driftsresultatet -1.473.959
<b>Forskel ift. nuværende situation (forbedring)</b>	<b>719.239</b>	

Hertil kommer afdrag på nuværende belåning. Dette er placeret i balancen og udgør kr. 600.000

**Forbedret stand (B)**

Husleje, 100% udlejning	3.253.600	Kr. 1.660 pr. m2
Renovering/forbedring	-71.192	Der lånes kr. 10 mio til renovering. Disse afdrages over 20 år. Ca. 600 tkr. vil være årligt afdrag, som ikke påvirker driftsresultaterne.
Vakance og renovering	-1.626.800	6 måneders tabt husleje
Husleje, anden bygning	-2.000.000	Kontor + aktivitet/løn
Ejendomsadministration	-325.000	
Skatter, vedligehold m.v.	-600.000	
Omkostninger til indflytning/omforandring (se pkt. 7)	-390.000	Udgangspunktet er 780 m <sup>2</sup> a kr. 5.000. Samlet beløb kr. 3.900.000 der afskrives over 10 år.
<b>År 1 i alt</b>	<b>-1.759.392</b>	<b>2359392</b>
<b>År 2 / i drift</b>	<b>-132.592</b>	I 2019 var driftsresultatet -1.473.959
<b>Forskel ift. nuværende situation (forbedring)</b>	<b>1.341.367</b>	

Hertil kommer afdrag på nuværende belåning samt det nye lån. Disse er placeret i balancen og udgør kr. 600.000 (for det eksisterende) og kr. 600.000 for ovenstående lån. Samlet kr. 1.200.000.

## **6. Det skal vurderes hvad vi har af potentiel købekraft ved brug af finansiering fra udleje af Rysensteen.**

Vi har via Realkredit Danmarks onlineværktøj undersøgt hvad et 20-årigt obligationslån på 1% vil koste. Dette er så sammenholdt med den beregnede netto-lejeindtægt for fuld udlejning af Rysensteen.

Hovedstol	1 års ydelse	Lejeindtægt	Forskel
10.000.000	671.191,64	2.000.000	1.328.808,36
15.000.000	935.314,06	2.000.000	1.064.685,94
20.000.000	1.343.383,30	2.000.000	656.616,70

**7. Der ønskes et bud på flytteomkostninger ved udflytning, samt indflytning i anden ejendom.**

Vi har haft kontakt til en større NGO der indenfor de seneste år har flyttet domiciladresse fra en lokation i det centrale København til en anden lokation centralt i København.

Vi har fået oplyst deres flytteomkostninger i hovedtal, og på baggrund af dette vurderer vi, at omkostninger til flyttefirma vil være kr. 250.000. Hertil kommer eventuelle omkostninger til nyanskaffelse af inventar m.v.

Når det gælder omforandringer i en bygning (fx flytte vægge m.v.) ved indflytning, så er nøgletallet for udgiften mellem kr. 2.500 og kr. 7.500 pr. m<sup>2</sup>. Det endelige beløb vil bero på omfang og forhandling med udlejer (i en lejet bygning).

## SCENARIER

Rapporten fra arbejdsgruppen vedr. bedre økonomi for FDFs hovedkontor peger på tre hovedscenarier:

1. Behold Rysensteen
2. Udlej Rysensteen (hele bygningen lejes ud og FDF flytter sit hovedkontor)
3. Salg af Rysensteen

Med de drøftelser der har været i HB og de input der er kommet i forbindelse med arbejdsgruppens rapport (herunder eksterne input) har vi her kort beskrevet de konsekvenser som der kan være i de tre scenarier

### 1. Behold Rysensteen

Konsekvenser:

- Der skal arbejdes videre med udlejningspotentialet. Skal der fortsættes med værelses-/møderumsudlejning eller skal der arbejdes videre med udlejning som kollegieværelser? Jf. input fra 2move vil der ikke være økonomi i at udleje få m<sup>2</sup> til kontorbrug, da der er meget stor konkurrence på dette marked.
- Aktiviteter der foregår i og omkring Rysensteen skal vurderes i forhold til investering (løn, materialer, drift m.v.) contra udbytte.
- Der skal investeres midler i at få ejendommen renoveret.

### 2. Udlej Rysensteen

Konsekvenser

- Hele bygningen lejes ud og FDF flytter sit hovedkontor
- Der skal kalkuleres med en risiko for manglende udlejning af bygningen. Både i opstart og ved ophør af lejemål. Manglende udlejning vil være ensbetydende med manglende lejeindtægt.

### 3. Salg af Rysensteen

Konsekvenser:

- Der skal købes/lejes en anden ejendom til brug for FDFs hovedkontor.
- Der vil (formentligt) være en stor frigivet kapital som HB/landsmødet herefter skal forvalte. Størrelsen af de likvide midler vil fremadrettet være det bærende i forhold til landsforbundets soliditet.

## BILAG

1. Markedsrapport udarbejdet af firmaet 2move.