

Sæt kryds	Type	Ansvarlig	Forfatter	Sagsark offentlig på FDF.dk
	Orientering (O)	PJ	PJ	Ja
	Debat/tema (D)			
X	Beslutning (B)			
Punkt:	2.14	HB-Mode: marts 2022		

Bedre økonomi for FDFs hovedkontor

RESUMÉ

HB fortsætter drøftelsen fra HB-mødet i januar om bedre økonomi for FDFs hovedkontor. Sagsarket indeholder en vurdering af økonomien og risikoen ved de forskellige scenarier samt en tilbagemelding på en række spørgsmål som HB ønskede yderligere afdækket.

Siden HB-mødet i januar har rådgivningsfirmaet DEAS Asset Management udarbejdet en såkaldt potentialeanalyse (vedlagt som bilag 1). Her analyseres de forskellige scenarier som HB har arbejdet med. Analysen underbygger den viden vi har opsamlet indtil nu og tilføjer et par perspektiver, som vi ikke tidligere har arbejdet med.

Ledergruppen vurderer at der er to scenarier, der sikrer en bedre økonomi for FDFs hovedkontor og samtidig indebærer den mindste risiko. Det ene (1) indebærer et salg af ejendommen (og køb af en ny ejendom til hovedkontor) og det andet (2) indebærer at FDF bliver i ejendommen og samtidig renoverer/udvikler ejendommen med henblik på delvis ekstern udlejning til kontor.

Et scenarie der inkluderer, at FDF bevarer sit hovedkontor i Rysensteen og samtidig ønsker at forbedre driftsøkonomien vil, uanset hvilken vej man vælger at gå, indebære en investering på mellem kr. 10 mio. og kr. 38 mio.

De øvrige scenarier i sagsfremstillingen 3, 4, 5 og 6 vil medføre større usikkerhed for at skabe et bedre driftsresultat.

Sagsfremstillingen indeholder også en tilbagemelding på spørgsmål som HB ønskede yderligere afdækket

Drøftelsen på dette HB-møde skal give input til det videre arbejde med de enkelte scenarier for yderligere at kunne kvalificere et beslutningsgrundlag til den endelige beslutning.

INDSTILLING

**HB beslutter om man er villig til at investere i at forblive i Rysensteen.
HB beslutter, hvilke scenarier der skal arbejdes videre med.**

SAGSFREMSTILLING**VURDERING AF ØKONOMI OG RISIKO VED DE FORSKELLIGE SCENARIER**

Ledergruppens vurdering (matcher anbefalingen fra DEAS) er, at vi ikke bør gå videre med scenarierne 4, 5, 6 – da både risiko og økonomi ikke flugter med det som FDF kan og ønsker. Scenarie 3 indeholder begrænsede muligheder for at forbedre økonomien samtidig med, at der er en stor risiko for at forudsætninger for dette ikke vil være til stede.

Den bedste driftsøkonomi omkring FDFs hovedkontor (medfølgende den mindste risiko) er scenarie 1. Vi sælger Rysensteen, køber en mindre og mere passende ejendom, bliver gældsfrie og har samtidig meget lave driftsomkostninger (se eksempel sidst i sagsarket). Men dette scenarie rummer samtidig det værdipolitiske minus, der vil være i at afhænde Rysensteen.

I scenarie 2 forbliver vi i Rysensteen på den plads som er nødvendigt for FDFs hovedkontor. Hele ejendommen renoveres/udvikles og ejendommen beholdes helt eller delvist. På denne måde kombinerer vi fortsat Rysensteen som hovedkontor og skaber en bedre driftsøkonomi. Dette scenarie indeholder en betydelig investering i renovering af ejendommen. Dette scenarie bør belyses yderligere for at afdække både økonomisk potentiale og risici.

1. Sælge Rysensteen

Rysensteen sælges. Det vil så samtidig betyde, at FDF skal købe/leje en anden ejendom til brug for hovedkontor.

Økonomi

Salgsvurderingen fra 2020 er på 43.650.000.

Denne kan dog optimeres gennem ejendomsudvikling.

En del af salgssummen anvendes til at købe et nyt hovedkontor, nuværende gæld indfries og den resterende sum investeres.

Risiko

Der vil være en risiko forbundet med forvaltningen af den frigivne kapital. Både i forhold til prisudviklingen på ejendomsmarkedet, men også i forhold til evt. investering i værdipapirer m.v.

Såfremt FDF ønsker at optimere den fastsatte ejendomsmæglerværdi, så indebærer det kendskab til ejendomsudvikling m.v.

2. Beholde Rysensteen, mulighed A (i rapporten fra DEAS er dette en del af scenarie D)

Vi beholder Rysensteen. Renoverer ejendommen til meget høj standard. Flytter FDFs aktivitet i lokaler i kælderen, stuen samt salen. 1., 2. og 3. sal udlejes til kontorbrug. I praksis vil det betyde at der ikke kan ske overnatning på Rysensteen mere.

Salget af de øverste etager er medtaget i scenarie 5.

Økonomi

Der skal investeres kr. 38.000.000 i renovering af ejendommen. Dette sker gennem optagning af lån.

Det årlige resultat vil blive forbedret med 2.300.000. En årlig indtægt på kr. 900.000 (aktiviteter er dog ikke medregnet) – mod den nuværende udgift på kr. 1.400.000 (incl. aktiviteter).

Ejendomsværdien stiger.

Husleje	2.791.218	Jf. beregning fra DEAS
Udvikling (renter/bidrag i forbindelse med optagelse af lån).	1.250.000	Der lånes kr. 38 mio. til udvikling. Disse afdrages over 20 år. Det årlige afdrag vil i tillæg være kr. 1,6 mio. (beregning foretaget via Realkredit Danmarks låneberegner for ehvervslån)
Domicil i byggeperiode m.v.	1.500.000	Vi har tidligere arbejdet med kr. 2 mio. Men da vi i dette scenarie har brug for midlertidige lokaler, er beløbet sat lidt mindre (incl. omkostninger)
Driftsomkostninger	627.941	
År 1 i alt	-586.723	
År 2 i alt	+913.277	I 2019 var driftsresultatet -1.473.959

Risiko

Der vil være en risiko for, at det ikke kan lejes ud. Ligesom der også er risiko for vakance.

3. Beholde Rysensteen, mulighed B

Vi beholder Rysensteen i det nuværende setup. Der kan ændres lidt på udlejningsprofilen. Der er behov for en stor renovering af huset.

Økonomi

Der skal investeres minimum 3.795.000 til nødvendig vedligeholdelse (jf. vores egne beregninger – der ikke indeholder et bud på virksomhedsrettet udlejning).

Grundet energioptimering og en anden lejeprofil kan årsresultatet forbedres. Dette indebærer dog, at vi fortsat kan leje en del af bygningen ud. Ved den minimale investering vil vi dog kun kunne lejere ud til NGOere – altså foreninger som os selv – der vil kunne leve med de forhold som en minimal renovering vil kunne tilbyde.

Risiko

Såfremt der ikke igangsættes rettidige tiltag, risikerer det at forringe ejendommens værdi. Der vil være en risiko for, at der ikke kan skaffes NGO-lejere til kontorer på 2. og 3. sal.

4. Beholde Rysensteen, mulighed C

Vi beholder Rysensteen, men udlejer hele bygningen via et ejendomsadministrationselskab. Det vil så samtidig betyde, at FDF skal købe/leje en anden ejendom til brug for hovedkontor.

Økonomi

Nedenstående beregninger er medtaget fra sagsarket til pkt. 2.04 fra HB-mødet i januar 2022

Ved udleje i nuværende stand vil det årlige resultat (incl. leje af andre lokaler) blive forbedret med kr. 700.000

Ved udleje i renoveret stand vil det årlige resultat (incl. leje af andre lokaler) blive forbedret med kr. 1.300.000

Risiko

Der vil være en risiko for at det ikke kan lejes ud. Ligesom der også er risiko for vakance. Der kan være en risiko for at standen er for ringe i forhold til muligheder for udlejning.

5. Udvikle ejendommen (i rapporten fra DEAS er dette B, C og en del af D)

Ejendommen udvikles med samlet salg/udleje for øje. Her er der umiddelbart fire veje at gå: fuld konvertering til ungdomsboliger, fuld konvertering til kontor, en kombination af de to eller en udvikling af huset med FDF som fortsat minoritetsejer.

Økonomi

Værdien på ejendommen optimeres væsentligt, men det kræver også betydelige investeringer (både økonomisk og tjemæssigt) at nå dertil.

Risiko

Det skal vurderes om udviklingsgevinsten står mål med investeringsvilligheden og risikoen. Der skal lånefinansieres til mellemfinansiering.

FDF skal afsætte ressourcer til at kunne være byggherre.

Stigende byggepriser.

Når det gælder projektet med ungdomsboliger, så er bygningsdybden ikke optimal.

Når det gælder sammenblandingen af kontor og ungdomsbolig så er det ikke optimalt udlejningsmæssigt.

6. Udvikle ejendommen i et Joint Venture med en ejendomsudvikler med henblik på salg/udleje (nævnt i rapporten fra DEAS under "Generelt")

Denne mulighed kan anvendes, såfremt FDF ønsker at arbejde videre med delvist at beholde ejendommen eller arbejder videre med udvikling af ejendommen.

I et Joint Venture kan en ejendomsudvikler fx købe en andel af bygningen (eksempelvis 35%) og dermed også bidrage med 35% af udviklingsomkostningen – og 35% af driften i ejendommen.

TILBAGEMELDING PÅ SPØRGSMÅL SOM HB ØNSKEDE YDERLIGERE AFDÆKKET

Afdækning af hvordan samlet udlejning af ejendommen stiller FDF i forhold til ejendomsadministration og sikkerhed for fast årlig lejeindtægt

Ejendomsadministration koster 10-15% af først års husleje hertil kommer ca. kr. 400.000 i faste omkostninger.

Ejendomsadministrationen varetager den samlede opgave med Rysensteens udleje og drift. Der kan ikke gives garanti for en fast årlig lejeindtægt.

Full service – vi har intet med det at gøre.

Københavns Kommune eller Staten som mulige lejere

Der har endnu ikke været kontakt og muligheden er derfor ikke undersøgt endnu. Forhold omkring lejemål (indtægt, lejemålets længde og administration) vurderes at være de samme som ved ethvert andet lejemål.

Fremtidige muligheder for udlejning af en del af ejendommen til NGOere

Globalt Fokus har lejet kontorer i Rysensteen siden 2014. Der er umiddelbart ikke noget der indikerer, at de ikke fortsætter i huset. Men der er naturligt usikre på grund af processen omkring husets fremtid – og så er de i øvrigt også pressede på fysisk plads.

I årene forud for 2014 gjorde vi en stor indsats for at finde lejere blandt NGOere – uden at vi lykkedes med dette. Det lykkedes dog at lave en aftale med Globalt Fokus og sammen med dem også en anden organisation. Den sidste sprang dog fra inden lejeaftale blev indgået.

Vi ved, at der arbejdes på et fælles hus for organisationer, der er engageret i internationale udviklings-, miljø- og humanitære aktiviteter. Dette vil givetvis kunne rummes i Rysensteen, men vores vurdering er, at der vil være tale om en samlet udlejning af huset til dette formål.

Vi har ikke kendskab til andre der pt. mangler lokaler.

Screening af markedet for køb, ved både udlejnings- og salgsscenariet

Der er pt (primo februar 2022) 3 ejendomme til salg i København (udbudte sager på Ejendomstorvet.dk) som vil kunne opfylde vores umiddelbare krav til m2 (heraf dog kun den ene til også at indeholde aktivitet).

Sted	Etageareal	Pris	Pr kvm	Årlig drift
Frederiksberg	468	14.300.000	30.556	107.640
Frederiksberg	495	13.500.000	27.273	108.900
København Ø	895	52.000.000	58.101	431.390

TIDSPLAN

HB-mødet i maj

HB fortsætter drøftelsen fra dette møde. På dette møde drøftes også ønsket om og evt. omfang af FDF-aktivitet i tilknytning til hovedkontoret.

HB-mødet i august

HB træffer endelig beslutning om bedre økonomi for FDFs hovedkontor.

BILAG

Vedlagt som bilag er følgende dokumenter:

1. Potentialeanalyse, udarbejdet DEAS Asset Management