

Sæt kryds	Type	Ansvarlig	Forfatter	Sagsark offentlig på FDF.dk
	Orientering (O)	PJ	RAP/PJ	Ja
	Debat/tema (D)			
X	Beslutning (B)			
Punkt:	2.04	HB-møde: August 2022		

Bedre økonomi for FDFs hovedkontor

RESUMÉ

På HB-mødet i maj 2022 var der et flertal i HB, for at arbejde videre med, at FDFs hovedkontor forbliver på Rysensteen, med udlejning af de øverste etager.

HB ønskede på mødet i august at få afdækket følgende:

1. Mulige finansieringsmodeller inkl. frasalg
2. Mere præcist bud på budget for investering.
3. Kvalificering af FDFs egen anvendelse af bygningen.
4. Tidsplan for projektet.

I sagsfremstillingen nedenfor uddybes punkterne. Som bilag er DEAS caseanalyse og vurderingsrapport.

Da HB på mødet i maj udtrykte ønske om at sikre en langvarig indtægt for FDF, anses et delvist frasalg ikke som en tilfredsstillende løsning. FU foreslår derfor, at FDF bevarer ejerskabet til det samlede Rysensteen.

INDSTILLING

FU indstiller følgende:

Rysensteens nuværende udlejningsprofil ændres fra lejrskoler til kontorudlejning for at øge indtægtsgrundlaget. FDF bliver selv i kælderen og stuen. Det vil samtidig betyde, at der over tid ikke længere vil være brug for GEÅ-medarbejdere.

På LM22 omtales processen i beretningen (skriftligt og mundtligt) og der vil under budget blive afsat midler til investering i konkret projektering af renovering af kælder, stue og 1. sal.

SAGSFREMSTILLING

1. Mulige finansieringsmodeller, hvis man arbejder med et frasalg

Vi har bedt DEAS om at arbejde med investerings- og finansieringsbudgetter ved frasalg af 1.-3. sal. Disse fremgår af bilag A.

Men anbefalingen fra DEAS (executive summary) er, at FDF ikke går videre med frasalg, men arbejder med en model for kontorudlejning af 1.-3. sal. Nedenstående er hentet fra rapporten fra DEAS.

Det er fortsat anbefaling at FDF selv løfter en istandsættelse samt udlejning, hvilket vil bidrage til en positiv drift som beskrevet i forrige rapport. Baggrunden herfor er at FDF derved får skabt en ejendomsdrift, som også på sigt vil være positiv i kraft af lejeindtægterne fra kontor på 1. til 3. sal.

Såfremt arealerne frasælges skabes et engangsprovenu, men driften af ejendommen vil være negativ i al fremtid. Udlejerforpligtigelserne vil kunne håndteres af en professionel ejendomsadministrator og både overskud og potentiel værdiforøgelse af ejendommen over tid vil tilgå FDF som ejer. Evt. kan etagerne udlejes uden at istandsætte 1. sal, hvilket vil nedbringe investeringens størrelse til et minimum.

Såfremt FDF ikke ønsker en udlejningsløsning, anbefales det subsidiært at forfølge "Case D2 – Frasalg i nuværende stand" og ikke "Case D1 – Frasalg i optimeret stand".

Finansieringen af renoveringen sker derfor ved lånoptagelse.

Ved et frasalg ved engangsprovenuet være kr. 10,6 mio. Det årlige driftsresultat vil være kr. -250.000.

Ved udleje vil det årlige driftsresultat være kr. 1,1 mio. Herfra trækkes årligt renter og bidrag (kr. 867.629) vedr. optagelse af lån til renovering af ejendommen. Driftsresultatet er herefter kr. 230.000

2. Mere præcist bud på budget for investering

Budget for renovering af kælder, stue og 1. sal (etape 1)

Byggeomkostninger	11.030.332
Rådgiveromkostninger	1.482.500
Projektstyring	2.125.107
Uforudsete omkostninger	1.654.550
Afsat til forandringer i skitseprojekt	3.707.511
Samlet investering	20.000.000

Budget for renovering af 2. og 3. sal samt generel opdatering af bygningen (etape 2) - dette medtages ikke i oplæg til LM-budget. Vi følger DEAS' anbefaling om igangsætning i 2030.

Byggeomkostninger "all inclusive" for 2. og 3. sal	7.000.000
Generel opdatering af bygningen "all inclusive" (det skal her bemærkes, at der blandt	20.000.000

<i>andet vil være tale om en 100% renovering af den udvendige del af ejendommen.</i>	
--	--

3. Kvalificering af FDFs egen anvendelse af bygningen

Dette skal ses i forlængelse af tegningsmaterialet fra HB-mødet maj 22.

FDF kan godt være i kælder og stuen. Følgende skal ændres ved endelig projektering:

Teknisk:

- Ventilation skal med på FDFs del
- Toiletter på 2-3. sal ift. elevator - Det skal medindregnes, da toiletterne der nok skal laves om.

Lokaler/Indretning

- GEÅ-værelser skal væk.
- Der skal være et enkelt værelse med mulighed for overnatning.
- Toilet+bad kan fjernes i salen. Det behøver kun være ét bad i FDFs andel

Der kan være andre ting der skal ændres i forhold til det udarbejdede skitseforslag. Skitseforslaget blev alene udarbejdet for at vurdere om der var areal nok til FDFs eget brug og er således ikke udarbejdet med baggrund i ønsker og behov til brug/indretning af arealet.

4. Tidsplan for projektet

Tidsplan frem mod landsmødet

1. I nyheden der udsendes som opfølgning på HB-møde (august) skrives der særligt om Rysensteen og beslutningen. Der er fokus på den videre proces, GEÅ-ordningen samt de alternativer der har været set på i forhold til bygningens anvendelse.
2. Arbejdsgruppen inviteres til afsluttende møde hvor det sidste halve års arbejde i HB fremlægges og gennemgås.
3. I den skriftlige beretning afrapporteres der til landsmødet. Her medtages proces, analyser og beslutninger.
4. I den mundtlige beretning beskrives Rysensteens fremtid som hovedkontor og omlægningen fra værelsesudlejning til kontorudlejning.
5. Der udarbejdes særligt investeringsbudget for ombygningen af Rysensteen der fremlægges som en del af godkendelse af landsforbundets budget for 2024.

Tidsplan efter landsmødet

Denne tidsplan forudsætter naturligvis, at landsmødet godkender investeringsbudgettet og dermed de overordnede planer for Rysensteen.

December 2022/januar 2023	Aftale med bygherrerådgiver er på plads
---------------------------	---

April 2023	Projektbeskrivelse udarbejdet Ansøgning om byggetilladelse indsendes
Oktober 2023	Udbudsrunde i forhold til håndværkere igangsættes
April 2024	Opstart af byggeproces Seneste tidspunkt for stop for lejrskoleudlejning
Januar 2025	Etape 1 er klar.

Sammen med bygherrerådgiver vurderes det, hvorvidt det giver bedst mening (i forhold til økonomi og praktik), at FDF rykker på 2. og 3. sal i forbindelse med ombygningen eller om det anvendes til andet formål.

BILAG

- A. Caseanalyse nr. 3 fra DEAS
- B. Vurderingsrapport - Fuld optimeret (Omtalt som bilag 1 i caseanalysen)
- C. Vurderingsrapport - Nuværende stand (Omtalt som bilag 2 i caseanalysen)