Sagshistorik vedr.

Bedre økonomi for FDFs hovedkontor

Baggrund

Landsmødet i november 2020 vedtog et forslag fra FDF Mørkhøj, FDF Utterslev, FDF Skovlunde og FDF Ledøje-Smørum om at give hovedbestyrelsen mandat til udlejning eller salg af Rysensteen efter forudgående grundige undersøgelser i samarbejde med et bredt funderet udvalg af frivillige fra kredse, udvalg og HB.

Nedsættelse af arbejdsgruppe

HB nedsatte i januar 2021 en arbejdsgruppe der fik til opgave at fremkomme med forslag til den bedst mulige økonomiske og værdimæssige udnyttelse af landsforbundets bygningsmasse i København.

Formålet med arbejdsgruppen var at afdække den nuværende økonomi ifm. at eje, vedligeholde og drive hovedkontor fra Rysensteen, samt belyse forskellige scenarier for at forbedre økonomien ifm. FDFs hovedkontor herunder mulighederne for at udleje eller sælge Rysensteen og flytte hovedkontor og/eller foreningsaktivitet til anden lokation. Arbejdsgruppen tog ikke stilling til hvorvidt Rysensteen skal sælges eller udlejes. Arbejdsgruppens opgave bestod udelukkende i at sikre de forudgående grundige undersøgelser, samt sikre tilstrækkelig inddragelse af kredse, udvalg og HB.

Arbejdsgruppens rapport

På HB-mødet i oktober 2021 fremlagde arbejdsgruppen sin rapport indeholdende:

- En gennemgang af den nuværende økonomi for Rysensteen (med afsæt i 2019), herunder en beskrivelse af forhold omkring ejendommens værdistigning.
- En gennemgang af tre hovedscenarier for ejendommen: Behold Rysensteen, udlej Rysensteen eller sælg Rysensteen.
- En gennemgang af aktiviteten på Rysensteen.

<u>Scenarie 1 – Behold Rysensteen</u>

Det er projektgruppens vurdering, at der er begrænsede muligheder for at forbedre driftsøkonomien i Rysensteen.
Når det gælder udgiftssiden, er potentialet for besparelser ikke stor, da besparelser her vil ramme vedligeholdelsen med dertilhørende påvirkning af værdistigningen. Når det gælder indtægterne, kan udlejning af værelser øges og priserne for møderum kan optimeres. Men det vurderes ikke at øge indtægterne væsentligt. Omlægning af den nuværende udlejning vil ikke ændre ved økonomien - her skal dog nævnes, at man via kontorudlejning alt andet lige, vil få et mere fast indtægtsgrundlag end værelsesudlejning til lejrskoler, ligesom der også må forventes mindre slitage på huset.

Scenarie 2- Udlej Rysensteen
Det er projektgruppens vurdering, at der kan skabes en bedre driftsøkonomi ved at udleje Rysensteen som en samlet ejendom og så leje det nødvendige antal m2 til den brug som man måtte ønske. Det skal dog pointeres, at økonomien afhænger af den geografiske placering, antallet af m2, krav til brug samt udgifter til etablering på ny lokation.
Udgifter ved leje af alternative overnatningsfaciliteter ved HB-møder og tilsvarende samt kursusfaciliteter til 7.-8. klassekursus er i så lille et omfang, at arbejdsgruppen ikke mener, at det har indflydelse på cases vedr. leje af lokaler til erstatning for Rysensteen.

Scenarie 3 – Sælg Rysensteen
I det nuværende marked og med den nuværende stand er mæglervurderingen ved salg kr. 43.650.000 (juli 2020, EDC Erhverv Poul Erik Bech). I de seneste år er der opnået historiske høje priser på erhvervsejendomme i København. Der vil derfor kunne sælges i et marked, hvor man kan få en meget høj pris for ejendommen. Men hvis man ønsker at købe en anden ejendom som erstatning, vil man så også komme ud og skulle erhverve en ny ejendom i et tilsvarende marked.

Rysensteen har meget stor positiv betydning for FDFs soliditet som aktiv og som sikkerhedsstillelse for evt. lånoptagning. Mulighederne for at optage lån i Sletten vurderes som begrænsede og landsforbundets låntagning har indtil nu også været med sikkerhed i Rysensteen.

Det vurderes ikke at ejendommen Rysensteen vil falde væsentligt i værdi i fremtiden. Investeringsejendomme/kontorejendomme i den centrale del af København har historisk altid været attraktive og det har og har haft naturlig påvirkning på prisniveauet. Jf. ejendomsmægleren er der intet der tyder, at dette forhold ændres foreløbigt. Økonomisk set vil det derfor være en fordel at beholde ejendommen. Alternativt at sælge ejendommen, og så købe en anden ejendom med tilsvarende placering så værdi, værdistigning og soliditetsgrad kan fastholdes.

Second opinion
Der er udarbejdet to eksterne vurderinger fra udlejningsfirma/ejendomsudvikler på det økonomiske potentiale i ejendommen.

Vi har bedt firmaet 2Move om et input i forhold til muligheder for udlejning af ejendommen. 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 udlejningspotentialet 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 bedt firmaet DEAS (ejendomsadministrator/ejendomsudvikler) om at lave en tilsvarende vurdering på muligheder for udlejning/udvikling.

Scenarie 1 – Behold Rysensteen

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 minimalt. Dette indebærer dog, at vi fortsat kan leje en del af bygningen ud. Ved denne minimale investering vil vi dog kun kunne leje ud til NGOere – altså foreninger som os selv – der vil kunne leve med de forhold som en minimal renovering vil kunne tilbyde.

Husleje (indtægt)	1.360.639	Jf. beregning fra DEAS
Driftsomkostninger	-2.140.791	
Omkostninger til renovering	-380.000	Samlet beløb kr. 3.800.000 der afskrives over 10 år.
År 1 i alt	-1.160.152	
År 2 i alt	-1.160.152	I 2019 var driftsresultatet -1.115.172
Forskel ift. nuværende situation	-44.980	

Nettoomkostninger (drift) og den samlede omkostning (likviditetstræk):

	Nuværende	Fremtid
Nettoomkostninger	1.115.172	1.160.152
Afdrag på realkreditlån	580.000	580.000
Likviditetstræk	1.695.172	1.740.152

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.

Scenarie 2A – Udleje Rysensteen

Vi beholder Rysensteen. Renoverer 1. sal til meget høj standard og renoverer 2. og 3. sal til minimum standard. FDFs aktivitet flyttes til kælder og stueetage. I praksis vil det betyde at der ikke kan ske overnatning på Rysensteen mere.

Økonomi

Der skal investeres kr. 20.000.000 i renovering af ejendommen. Dette sker gennem optagning af lån (Der er i udregningen taget udgangspunkt i et 5% realkreditlån).

Husleje (indtægt)	1.708.718	Jf. beregning fra DEAS
Udvikling (renter/bidrag i forbindelse med optagelse af lån).	1.125.000	Der lånes kr. 20 mio. til udvikling. Disse afdrages over 20 år. Det årlige afdrag vil i tillæg være kr. 740.000.
Domicil i byggeperiode m.v.	1.500.000	Kun i år 1
Driftsomkostninger	627.941	Driftsomkostninger bliver væsentligt mindre grundet færre omkostninger til personale, vedligehold og forbrug.
År 1 i alt	-1.544.223	
År 2 i alt	-44.223	I 2019 var driftsresultatet -1.115.172
Forskel ift. nuværende situation	+1.070.949	

Nettoomkostninger (drift) og den samlede omkostning (likviditetstræk):

	Nuværende	Fremtid
Nettoomkostninger	1.115.172	44.223
Afdrag på realkreditlån	580.000	580.000
Afdrag på nyt realkreditlån		780.000
Likviditetstræk	1.695.172	1.404.223

Risiko

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

Scenarie 2B – Udleje Rysensteen

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

Nuværende stand

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	-390.000	Udgangspunktet er 780 m^2 a kr. 5.000. Samlet beløb kr. 3.900.000 der afskrives over 10 år.
År 1 i alt	-2.997.360	
År 2 / i drift	-754.720	I 2019 var driftsresultatet -1.115.172
Forskel ift. nuværende situation	+360.452	

Nettoomkostninger (drift) og den samlede omkostning (likviditetstræk):

	Nuværende	Fremtid
Nettoomkostninger	1.115.172	754.720
Afdrag på realkreditlån	580.000	580.000
Likviditetstræk	1.695.172	1.334.720

Forbedret stand

Husleje, 100% udlejning	3.253.600	Kr. 1.660 pr. m2
Renovering/forbedring (renter/bidrag)	-562.000	Der lånes kr. 10 mio til renovering. Disse afdrages over 20 år. Ca. 375 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	
Ejendomsadministration	-325.000	
Skatter, vedligehold m.v.	-650.000	
Omkostninger til indflytning/omforandring	-390.000	Udgangspunktet er 780 m^2 a kr. 5.000. Samlet beløb kr. 3.900.000 der afskrives over 10 år.
År 1 i alt	-2.300.200	
År 2 / i drift	-673.400	I 2019 var driftsresultatet -1.115.172
Forskel ift. nuværende situation	+441.772	

Nettoomkostninger (drift) og den samlede omkostning (likviditetstræk):

	Nuværende	Fremtid
Nettoomkostninger	1.115.172	673.400
Afdrag på realkreditlån	580.000	580.000
Afdrag på nyt realkreditlån		375.000
Likviditetstræk	1.695.172	1.628.400

<u>Risiko</u>

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.

Scenarie 3 - 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.

Salgssum	43.650.000	Vurdering fra EDC Erhverv
Mæglersalær m.v.	1.250.000	Anslået af EDC Erhverv
Provenu ved salg af Rysensteen	42.400.000	
Omkostninger til fraflytning	250.000	Anslået
Omkostninger til indflytning/omforandring	3.900.000	Udgangspunktet er 780m² a kr. 5.000 pr. m² (dette er i et interval mellem 2.500 og 7.500 pr m²)
Indfrielse af samlet prioritetsgæld	7.783.190	Gæld pr. 31/12-21
Diverse	500.000	Kurstab, omkostninger, uforudsete m.v.
Køb af ny ejendom	19.500.000	Ejendommen findes ikke på markedet pt. Udgangspunktet er kr. 25.000 pr. m²
Overskud	10.466.810	

Det skal understreges, at det beregnede overskud kan ændres. Det skyldes primært købssum på ny ejendom samt indflytningsomkostninger til denne.

Driftsomkostninger ved ny ejendom

Driftsomkostninger	273.000	Driftsomkostningerne til en ny ejendom vil formentlig være placeret i spændet mellem kr. 250 og kr. 500 pr. m². I dette regnestykke er det sat til kr. 350 pr. m².
Ejendomsskat	90.000	Anslået
Vedligeholdelse	100.000	Anslået
Samlede årlige driftsomkostninger	463.000	

Forbedring af økonomi for FDFs hovedkontor

Nuværende resultat af ejendomsdrift (2019)	-1.115.172
Ny årlig driftsomkostning	-463.000
Forbedring	652.172

Nettoomkostninger (drift) og den samlede omkostning (likviditetstræk):

	Nuværende	Fremtid
Nettoomkostninger	1.115.172	463.000
Afdrag på realkreditlån	580.000	0
Likviditetstræk	1.695.172	463.000

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.

Soliditeten vil falde grundet lavere værdi i "mursten". Det vil heller ikke være givet at den nuværende værdistigning kan fastholdes.

Bilag

1. Rapport fra arbejdsgruppe vedrørende bedre økonomi for FDFs hovedkontor
2. Sagsark til HB-møde, januar 2022
3. Sagsark til HB-møde, marts 2022
4. Sagsark til HB-møde, maj 2022
5. Sagsark til HB-møde, august 2022
6. Markedsrapport, udarbejdet af 2move
7. Potentialeanalyse, udarbejdet af DEAS Asset Management
8. Caseanalyse, udarbejdet af DEAS Asset Management
9. Caseanalyse 3, udarbejdet af DEAS Asset Management
10. Markedsværdi- & markedslejevurdering
11. Vurderingsrapport. fuldt optimeret
12. Vurderingsrapport, nuværende stand