

OKTOBER 2021

# Rapport fra arbejdsgruppe vedrørende bedre økonomi for FDFs hovedkontor

**Arbejdsgruppe:**

Søren Rejkjær (Formand)

Brian Videbæk

Diana Hansen

Roan Pedersen

Christian Cannon

Peter Jeppesen



# Indhold

<b>Indhold</b> .....	<b>1</b>
<b>Læsevejledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Arbejdsgruppens opgaver</b> .....	<b>5</b>
<b>Nuværende økonomi for Rysensteen</b> .....	<b>6</b>
<b>Hovedscenarier</b> .....	<b>10</b>
<i>Behold Rysensteen</i> .....	10
<i>Udlej Rysensteen</i> .....	14
<i>Sælg Rysensteen</i> .....	16
<b>Aktivitet på Rysensteen</b> .....	<b>17</b>
<i>Udlejningsaktivitet</i> .....	17
<i>Frivillig aktivitet</i> .....	18
<b>Scenarier</b> .....	<b>20</b>
<i>Scenariebegreber</i> .....	21
<i>Scenarieoversigt</i> .....	22
<i>Scenariebeskrivelser</i> .....	22
<b>Aktivitetsbeskrivelser</b> .....	<b>32</b>
<b>Input til det videre arbejde</b> .....	<b>34</b>
<i>Organisering</i> .....	34
<i>Økonomi</i> .....	34
<i>Lokation</i> .....	34
<i>Indretning</i> .....	35
<b>Bilag 1 - Arbejdsgruppe Kommissorium</b> .....	<b>35</b>
<b>Bilag 2 - Økonomiske beregninger</b> .....	<b>35</b>

# Læsevejledning

Denne rapport beskriver resultatet af det arbejde, arbejdsgruppen vedrørende bedre økonomi for FDFs hovedkontor har udført. I læsningen af rapporten, anbefaler arbejdsgruppen at læse denne læsevejledning, da den vil give et overblik over de begreber og den tilgang, der er benyttet.

Arbejdsgruppens ophav er grundlæggende at beskrive økonomien og FDF-værdien af en række forskellige scenarier. Dette er gjort ved at lave en række scenariebeskrivelser, som indeholder det økonomiske perspektiv. Disse scenarier krydsrefereres dernæst med en række aktivitetsbeskrivelser, som er arbejdsgruppens tilnærmelse af en objektiv tilgang til at beskrive den FDF værdi, et scenarie potentielt kan medføre.

For at holde styr på scenarierne har vi opstillet et hierarki. Dette er som følgende:

## **1. Hovedscenarier**

Hovedscenarier indeholder tunge økonomiske overvejelser med udgangspunkt i FDFs nuværende besiddelse af Rysensteensgade 3. Disse omhandler økonomien i relation til at sælge, beholde OG udleje, samt beholde OG bruge Rysensteen. Alle efterfølgende scenarier i denne rapport, vil være i kombination med et af de to scenarier, hvor FDF ikke har brugsretten til Rysensteen.

## **2. Overscenarier**

Overscenarier er defineret ud fra lokation og organisering. Det er tilstræbt, at der ikke er en gråzone mellem overscenarier. Det er f.eks. ikke muligt både at have adskilte kontor og aktivitetsmiljø og have det samlet.

## **3. Underscenarier**

Underscenarier er defineret som forskellige grader eller variationer af overscenarierne. Mellem de enkelte underscenarier vil der være gråzoner og valget af et endeligt underscenarie, vil i høj grad være defineret af tilgængeligheden på ejendomsmarkedet.

Et underscenarie er til for, at vi kan lave økonomiske beregninger ud fra økonomiske nøgletal, samt kan beskrive forskellige muligheder for aktiviteter. Når vi således i et underscenarie har beregnet på og beskrevet en bygning med 330 m<sup>2</sup> til aktiviteter, så vil det også være muligt, at anskaffe sig en bygning med flere eller færre kvadratmeter.

Til hvert underscenarie knytter sig en økonomiske beregninger. Denne vil i større eller mindre grad have overlap med andre scenarier alt efter lokation. Beregningerne kan undersøges nærmere i bilag 2. Ligeledes vil der til hvert underscenarie være tilknyttet en aktivitetsbeskrivelse. Denne består af to dele:

1. En opstilling af hvilke aktiviteter, som kan rummes i det pågældende scenarie. For yderligere uddybning af aktiviteten herunder arbejdsgruppens forståelse af denne, kan alle aktivitetsbeskrivelser findes uddybet i sit eget afsnit.
2. Forskellige synergier og opmærksomhedspunkter, som gør sig gældende når en given aktivitet kobles med et givent scenarie. Dette kan f.eks. være synergieffekter når ansatte og udvalg nemt mødes.

Parallelt med overscenarierne findes et afsnit om aktiviteten på Rysensteen. Dette afsnit beskriver den nuværende aktivitet på Rysensteen, samt danner et billede af, hvordan denne aktivitet kan videreudvikles. Egentlige scenarier i forbindelse med at beholde Rysensteen OG bruge Rysensteen, skal undersøges yderligere, såfremt denne beslutning træffes.

Ud over ovenstående om scenarier og aktiviteter, skal der gøres opmærksom på, at arbejdsgruppen ikke går ind i det konkrete brug af lokalerne samt lokalefordelingen. Arbejdsgruppen beskriver således blot de økonomiske rammer for et lokale på f.eks. 330 m<sup>2</sup> samt gør opmærksom på, hvorledes forskellige aktiviteter potentielt kan finde sted i disse. Om kvadratmeterne i sidste ende indrettes som én stor sal, eller som flere små værksteder, beskrives ikke. Disse beslutninger skal træffes efterfølgende og er afhængige af hvilket scenarie, som udvælges.

Rapporten afsluttes med et afsnit om input til det videre arbejde. Dette er et oprids af overvejelser og spørgsmål som ikke har kunnet rummes i rapportens struktur og mål, men som arbejdsgruppen alligevel har ønsket at videregive til det fortsatte arbejde.

God læselyst med venlig hilsen arbejdsgruppen.

# Arbejdsgruppens opgaver

Arbejdsgruppen vedrørende bedre økonomi for FDFs hovedkontor er nedsat af FDFs Hovedbestyrelse i januar 2021. Formål med arbejdsgruppen er 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 blev nedsat på baggrund af punkt 14.1 på FDFs Landsmøde i 2020. Her blev det vedtaget at *“Landsmødet giver 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”*.

Denne arbejdsgruppe tager ikke stilling til hvorvidt Rysensteen skal sælges eller udlejes. Arbejdsgruppens opgave består udelukkende i, at sikre de forudgående grundige undersøgelser, samt sikre tilstrækkelig inddragelse af kredse, udvalg og HB.

Arbejdsgruppen arbejder under ansvar for HB med udgangspunkt i arbejdsgruppens kommissorium. Se bilag 1.

# Nuværende økonomi for Rysensteen

Som udgangspunkt for at beskrive og beregne den nuværende økonomi anvendes tal fra 2019. Dette fordi 2019 er det seneste normale og dermed mest valide år<sup>1</sup>. Variation er ikke stor i forhold til tidligere år, og vi vurderer det derfor ikke mere retvisende, at arbejder med f.eks gennemsnit over flere år<sup>2</sup>.

## Årsregnskab

Nedenfor ses årets resultat for 2019 for Rysensteen. Indtægter og udgifter er opdelt i hovedgrupperne der anvendes i landsforbundets regnskab.

<b>Indtægter</b>	
Værelsesudlejning	1.021.479
Omkostninger til viderefakturering	-39.615
Husleje, Globalt Fokus	323.488
Diverse indtægter	55.286
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.360.639</b>

---

<sup>1</sup> Dette skyldes at 2020 var ekstraordinært ramt af coronapandemien. Dette både på udlejning og aktivitet samt at 2021 endnu ikke er afsluttet.

<sup>2</sup> I andre økonomiske sammenhænge anvender man normalt de seneste 3 år til sammenligning. I dette tilfælde vil de seneste tre komplette år, som ikke er påvirket af coronapandemien blive 2017 – 2019. Da 2017 nu er 5 år tilbage, vurderes det mere retvisende blot at benytte seneste komplette år.

<b>Udgifter</b>	
Renter, forbrug, skatter	847.161
Personaleomkostninger	780.276
Administration og forsikringer	118.347
Vedligehold	763.283
Diverse	12.000
GEÅ og aktiviteter	313.431
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.834.498</b>
<b>Resultat</b>	<b>-1.473.959</b>

## Opdeling af drift

Rysensteen rummer tre forskellige formål: forbundskontor, værelsesudlejning og aktiviteter. Hertil kommer en række øvrige omkostninger, som ikke er direkte relateret til ejendommens drift. Nedenfor er økonomien opdelt i disse formål.

	<b>Ejendommen</b>	<b>Udlejning</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>Øvrigt</b>	<b>Sum</b>
Renter, forbrug og skatter	422.003	329.520		95.638	847.161
Personale	474.335	188.900	39.014	78.028	780.276
Administration	71.541	46.806			118.347
Vedligehold	388.567	374.815			763.382
Diverse				12.000	12.000
GEÅ og aktiviteter	82.214	82.214	149.003		313.431
Lejeindtægt	323.488	1.037.150			1.360.638
<b>Resultat før</b>	<b>-1.115.172</b>	<b>14.895</b>	<b>-188.017</b>	<b>-185.666</b>	<b>-1.473.959</b>

værdistigning					
Værdistigning <sup>3</sup>	650.000				650.000
Resultat efter værdistigning	-465.172	14.895	-188.017	-185.666	-823.959

Skemaerne nedenfor er en opdeling af resultatet efter værdistigning, med en udvidet beskrivelse af de enkelte aktiviteter.

Drift af ejendommen incl. forbundskontoret og Globalt Fokus	-1.115.172
Ejendommens værdistigning 1,5-2% årligt (realiseret iht. vurderinger)	650.000
<b>Domicildrift incl. værdistigning</b>	<b>-465.172</b>

<b>Udlejning af værelser og lokaler, incl. 1 GEÅ</b>	<b>14.895</b>
--	---------------

<b>Aktiviteter, incl. 1 GEÅ</b>	<b>-188.017</b>
---------------------------------	-----------------

<b>Omkostninger placeret på Rysensteen (prioritetslån, lønandel PJ samt leje af lagerplads)</b>	<b>-185.666</b>
---	-----------------

## Fordeling af Rysensteens areal

Til reference er nedenfor opdelingen af Rysensteens areal.

Udlejning	408 m2
Aktivitet	264 m2
Kontor	451 m2
Globalt Fokus	128 m2
Fællesarealer	387 m2
Tomme/depotet/loft	596 m2

<sup>3</sup> Se senere afsnit om værdistigning



## **Ejendommens værdistigning**

Med baggrund i tidligere mæglervurderinger af ejendommen (2013) og den generelle udvikling i markedet for erhvervsejendomme i den centrale del af København kan ejendommens årlige værdistigning fastsættes til 1,5%-2%. Pt. svarende til kr. 650.000-875.000.

Den høje værdistigning skyldes den ekstremt attraktive placering. Der er meget få steder i landet, hvor der opnås tilsvarende som Rysensteensgade. Tilsvarende værdistigninger vil kræve tilsvarende attraktive placering i markedet for erhvervsejendomme.

Ud over attraktiv placering fastholdes værdistigningen også ved at sikre løbende vedligeholdelse af ejendommen på et acceptabelt niveau. Det vil sige, at såfremt bygningen løbende vedligeholdes, så den fremstår i velvedligeholdt stand, så vil man på lang sigt også kunne realisere den generelle værdistigning på ejendommen ved eventuelt salg/belåning af ejendommen.

I almindeligt investeringsøjemed for ejendomme medregnes værdistigningen og derfor har vi også medtaget denne i ovenstående beregningen, for at give et retvisende billede af ejendommens samlede økonomi.

Det skal derudover nævnes at værdistigningen i princippet kunne tages ud (som lån i ejendommen) og konverteres til likviditet til ejendommens vedligeholdelse og dermed fastholdes i ejendommens værdi (uden likviditetsmæssig påvirkning af Landsforbundets øvrige aktiviteter). Eller belånes med henblik på investering eller udvikling i andre aktiver eller aktiviteter. Dette ved at bruge værdistigningen til at ansøge om forøget belåning i ejendommen.

# Hovedscenarier

Hovedscenarierne vurderer de økonomiske konsekvenser ved 3 handlinger ift. ejendommen Rysensteen. De tre hoved scenarier er:

- Behold Rysensteen
- Udlej Rysensteen
- Sælg Rysensteen

Disse hovedscenarier gennemgås nedenfor.

## Behold Rysensteen

Den nuværende situation ift. aktiviteter og økonomi er beskrevet ovenfor, hvorfor disse udelades her. Fremstillingen nedenfor fokuserer derfor på, hvad man kan gøre for at sikre fornuftig drift af Rysensteen for fremtiden.

Såfremt det besluttet at bevare Rysensteen som hovedkontor vil det kræve en opdatering/renovering af ejendommen. Omfang og økonomi i forhold til renovering er beskrevet nedenfor under "vedligeholdelse".

FDFs daglige ledelse har drøftet ønsker til en opdatering af huset. Projektgruppen har valgt at medtage dette for at synliggøre, at ejendommen kræver en opdatering for fortsat at kunne fungere som arbejdsplads anno 2021 for landsforbundets medarbejdere. Det er et ønske at have et selvstændigt fungerende kontor - forstået på den måde, at udover almindelige kontorarbejdspladser skal nødvendige støttefaciliteter til kontoret - alene være tilgængelige for kontorets medarbejdere og altså ikke i udlejning eller til rådighed for frivillige. Det vil minimum sige eget køkken, spiseplads og skalerbare mødefaciliteter.

Der er ikke regnet på økonomien i en sådan opdatering, men et kvalificeret bud er kr. 1.000.000.

Ved en ændring af husets indretning til anden brug for de ansatte, vil det også medføre en ændring af mange andre af husets m<sup>2</sup>. Man vil således kunne benytte lejligheden til at re-tænke huset i forhold til aktivitetsbrug. En ombygning, der ændrer både kontor- og aktivitetsbrug skal naturligvis sammentænkes. Der er ikke regnet på økonomien i en samlet opdatering, men et kvalificeret bud på den samlede pris er kr. 1.500.000.

## Vedligeholdelse

Husets vedligeholdelsesmæssige stand er vurderet af SCHØDT A/S (ingeniørfirma) i december 2019. De konkluderer, at ejendommen generelt er i rimelig stand, men at der fortsat er behov for vedligehold og renovering.

Udgifterne til den vedligeholdelse af bygningen som bør ske i frem til om med 2030 er opgjort til følgende:

<b>År</b>	<b>Større opgaver</b>	<b>Alm. vedligehold</b>	<b>I alt</b>
2020	410.000	175.000	585.000
2021	175.000	175.000	350.000
2022	295.000	175.000	470.000
2023	58.500	175.000	233.500
2024	327.000	175.000	502.000
2025	178.000	175.000	353.000
2026	110.000	175.000	285.000
2027	145.000	175.000	320.000
2028	330.000	175.000	505.000
2029	247.000	175.000	422.000
2030	519.500	175.000	694.500
<b>SUM</b>	<b>2.795.000</b>	<b>1.925.000</b>	<b>4.720.000</b>
Andet	1.000.000		5.720.000

Hertil kommer omkostninger til udskiftning af vinduer, renovering af varmesystem samt indvendig isolering af ydervægge. Dette bør gøres for at forbedre indeklima og arbejdsmiljø. Det vil naturligvis også medføre besparelser i energiforbrug, men den økonomiske tilbagebetalingstid er så lang, at det ikke har betydning i forhold til finansiering. Den samlede udgift til dette anslås til at være kr. 1.000.000 (medtaget i skemaet ovenfor).

Kolonnen med alm. vedligehold fra skemaet ovenfor er allerede indregnet i de løbende driftsbudgetter.

## Forbedret drift

Når det gælder den nuværende drift vurderes det, at det umiddelbart kun er muligt at hente besparelser på energiforbrug. Men dette kræver så til gengæld en række investeringer. Disse er vurderet af SCHØDT A/S i forbindelse med udarbejdelse af energimærkerapport.

Disse investeringer er:

<b>Aktivitet</b>	<b>Investering</b>	<b>Årlig besparelse</b>
Isolering af loft	288.600	19.900
Isolering af tag ved salsdepot	12.600	1.000
Isolering af kviste	43.400	2.600
Isolering af kældervægge	459.500	15.900
Nyt ventilationsanlæg	250.000	30.500
SUM	1.054.100	69.900

Samlet tilbagebetalingstid vil være 15 år.

Vi har ikke mange medarbejderressourcer til husets almindelige drift og det vurderes derfor ikke, at der er besparelser at hente her. Rengøring har tidligere været udliciteret, men ved at "hente det hjem" har vi sparet penge og samtidig fået med mere effektiv udnyttelse af timerne til rengøring.

Indtjeningen kan forbedres ved at leje mere ud - altså øge værelsesudlejningen Dette er der plads til i den nuværende belægning. Men da dækningsbidraget kun er på 1,5% vil dette få minimal betydning og da flere omkostninger er variable vil dækningsbidraget ikke kunne øges væsentligt ved mere udlejning.

Globalt Fokus (fast lejer i ejendommen) betaler i dag ikke særskilt for leje af mødelokaler. Indtjeningen kan øges såfremt dette forhold kan ændres.

Der kan muligvis skabes mere indtjening ved en øge udlejning af mødelokaler. Dertil kan det også vurderes hvorvidt prissætningen på leje af mødelokaler er korrekt - men under alle omstændigheder opnås den største gevinst ved at øge den betalte udlejning.

Der er regnet på to alternativer til udlejning af værelser. Værelsesgangene på 2. og 3. sal kan omlægges til kollegie eller kontorlejemål. Begge dele vil kræve en investering i ombygning af det eksisterende til formålet.

## **Kollegiedrift:**

Værelserne kan omdannes til kollegie/klubværelser med adgang til fælles køkken samt fælles bad/toilet. Prissætning svarende til lignende i København.

Økonomien i selve udlejningen vil være ca. kr. 160.000 dårligere end den nuværende værelsesudlejning såfremt der ikke kan foregå samtidig udlejning af mødelokaler til eksternt brug. Hvis det forventes at kollegiedrift og samtidig udlejning af kontorlokaler kan finde sted kan økonomien forbedres med 85.450 kr. Se beregningen i bilag 2.

## **Udlejning til kontor:**

Den økonomiske case tager udgangspunkt i den nuværende med Globalt Fokus.

Økonomien i selve udlejningen vil være ca. kr. 108.000 dårligere end den nuværende værelsesudlejning såfremt der ikke kan foregå samtidig udlejning af mødelokaler til eksternt brug. Se beregning i bilag 2. Ved udlejning til kontor er der ikke indregnet evt. indtægter ved omlægning af praksis på brug af mødelokaler, hvis nuværende indtægt for eksternt udlejning af mødelokaler kan opretholdes samtidig med øget kontorudlejning, vil økonomien kunne forbedres med ca. 137.000 kr. Se beregning i bilag 2.

## **Sammenfatning**

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.

## Udlej Rysensteen

Ejendommen fraflyttes af FDF og udlejes samlet til et "ejendomsudlejningsfirma". I den nuværende stand vurderes det at kunne indbringe kr. 2.000.000 i årlig netto husleje. Hvis ejendommen renoveres/opdateres vurderes det at kunne indbringe kr. 2.900.000 i årlig netto husleje. En sådan renovering/opdatering anslås at koste kr. 4.000.000. Der skal her bemærkes, at mæglervurdering (juli 2020, EDC Erhverv Poul Erik Bech) noterer, at en samlet opdatering af ejendommen vil koste kr. 10.000.000. Dette bygger på et skøn fra ejendomsmæglerfirmaet, mens vores beregninger bygger på en grundig gennemgang af ejendommens generelle tilstand.

Ved at bevare Rysensteen på FDFs hænder bevares også aktivet og FDFs gode soliditetsgrad (dette er nærmere beskrevet nedenfor under "Sælg Rysensteen"). Ved udlejning af den samlede bygning til et udlejningsfirma undgår FDF at være involveret i den daglige drift af ejendommen.

## Leje af alternative lokaler til kontor- og aktivitetsbrug

Det vurderes, at der med det nuværende setup er behov for 450 m<sup>2</sup> lokaler til kontor. Arbejdsgruppen har taget udgangspunkt i et behov for samlet 330 m<sup>2</sup> til brug for aktiviteter.

Arbejdsgruppen har undersøgt lejepriser på kontorlokaler på 5 forskellige lokationer. Lokationerne er valgt for at vise prisforskelle og er således ikke udtryk for forslag til placering af nyt kontor.

Priserne nedenfor er indenfor "normalkurven" for de enkelte områder. Såfremt FDF ønsker at omdanne lejemålet, så det kan matche den ønskede brug skal der påregnes udgifter til dette, ligesom der også må forventes en højere husleje end angivet nedenfor.

Lokation	Kontor	Aktivitet	I alt
København K	1.172.700	859.980	2.032.680
Rødovre	798.750	585.750	1.384.500
Fredericia	450.000	330.000	780.000
Aarhus C	675.000	495.000	1.170.000
Sletten	Ikke en mulighed i nuværende lokaler		

## Leje af overnatningsfaciliteter

Såfremt der fortsat skal afholdes hovedbestyrelsesmøder og andre møder i landsforbundets lokaler der kræver overnatning, så vil det være nødvendigt at der lejes overnatning i den forbindelse<sup>4</sup>. Anslået vil det koste kr. 75.000 årligt.

Pt. afholdes der årligt 7.-8. klassekursus i efterårsferien. Der faktureres kr. 21.600 for afholdelse af kurset. For god ordens skyld skal det nævnes at der er tale om intern fakturering. Dette kursus vil skulle finde en ny lokation, og der skal påregnes en omkostning i den forbindelse.

### **Sammenfatning:**

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.

---

<sup>4</sup> Dette kun såfremt det ikke er muligt eller ønsket at indrette overnatningspladser på den nye lejede lokation.

## 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.



# Aktivitet på Rysensteen

## Udlejningsaktivitet

### Udlejning af værelser

Rysensteen råder over 9 værelser til udlejning – 2 x 8 personer, 2 x 6 personer og 5 x 4 personer. På hvert værelse må der være én ekstra opredning. Der må ikke ske overnatning andre steder i huset.

Udlejning er fordelt på følgende grupper:

Skoler	61%
Landsforbundet	23%
Kredse	7%
Foreninger (herunder også spejdere)	5%
Private (medlemmer af FDF)	2%
Andre	2%

Belægningsprocenten på de enkelte værelsestyper er:

4 personer	25%
6 personer	49%
8 personer	22%

Værelserne er primært lejet ud i hverdagene. Værelserne står således tomme halvdelen af årets weekender.

Der er megen ledig kapacitet i hverdagene i januar, februar, november og december, samt i hele skolernes sommerferie.

### Brug af mødelokaler

Rysensteen råder over 5 lokaler til udlån/udleje – Salen (125 personer), Undergrunden (50 personer), Balkonen (12 personer), Melletrummet (12 personer), Musikrummet (8 personer)

Brugen af mødelokaler sker primært af landsforbundet samt Globalt Fokus. Der sker ikke intern fakturering for landsforbundets eget brug, ligesom Globalt Fokus heller ikke

faktureres for brug. I forbindelse med leje af værelser er der adgang til mødelokaler uden beregning.

Ekstern udlejning af mødelokaler sker ca. 65 gange årligt. Der er samlet faktureret kr. 245.000 (som skal fratrækkes omsætning for udlejning af værelser).

Herudover anvendes mødelokaler ca. 75 gange årligt til aktiviteter for og genereret af frivillige.

Belægningsprocenten på de enkelte mødelokaler ses i tabellen nedenfor, Hertil kommer den del af landsforbundets eget brug og brug af frivillige som ikke er registreret:

Salen	49%
Undergrunden	38%
Balkonen	6%
Mellemrummet	11%
Musikrummet <sup>5</sup>	9%

Den del af landsforbundets brug og frivilliges brug som ikke er registreret udgør en større andel. Anslået 10% for Salen og Mellemrummet, 15% for Undergrunden og 40% for Balkonen

## Frivillig aktivitet

Den eksisterende frivillige brug af huset er defineret som gratis brug af huset samt aktiviteter for og genereret af frivillige. I løbet af et almindeligt år foregår der mange forskellige aktiviteter. De fleste af disse er drevet af GEÅerne i samarbejde med en gruppe af frivillige. Her er opgørelse af et års aktiviteter:

---

<sup>5</sup> Musikrummet har i flere år haft karakter af depot.

<b>Aktivitet</b>	<b>Antal arr.</b>	<b>Deltagere i alt</b>	<b>Deltagere pr. arr.</b>
Eatn-n-meet	37	1069	29
Melodi Grand Prix	1	18	18
Sing in	2	92	46
Valgafte	2	88	44
Halloween	1	250	250
Børneryssen	1	6	6
Første maj brunch	1	30	30
FDF Performance	13	261	20
Kredse og landsdele	16	158	10
<b>I alt</b>	<b>74</b>	<b>1972</b>	<b>27</b>

Det skal nævnes, at den eksisterende aktivitet ikke nødvendigvis er lig med den fremtidige aktivitet. I de eksisterende rammer afhænger aktiviteten meget af motiverede frivillige og derfor kan den naturligvis både skaleres op og ned.

Frivillig aktivitet i andre rammer end Rysensteen kan være svært at beskrive, da det blandt andet vil afhænge af de fysiske rammer, opbakningen fra ansatte og prioritering fra landsforbundet.

### **Ansatte medarbejdere**

Der er 5 ansatte medarbejdere der varetager ejendomsdrift og aktivitet på Rysensteen. Det fordeler sig på 1 inspektør, 1 rengøringsmedarbejder og 3 Giv-et-år medarbejdere. I alt 4,7 årsværk.

# Scenarier

I nedenstående afsnit er beskrevet 5 overscenarier og dertilhørende underscenarier. Disse scenarier udspringer fra arbejdsgruppens kommissorium (bilag 1) såvel som input fra andre FDFere.

Intentionen med afsnittet er, at man i debatten om et scenarie, kan frem finde en beskrivelse af netop dette. Afsnittet er derfor ikke skrevet med intentionen at blive læst fra ende til anden, men derimod at blive benyttet som et opslagsværk. I så fald det læses fra ende til anden, vil mange pointer og beregninger blive løbende gentaget.

Som hjælp til at overskue scenarierne og deres muligheder for at rumme FDF aktiviteter, er nedenfor en figur som repræsenterer dette:

		A1 - alm. Mødeforholdelse	A2 - Hverdagsaktiviteter	A3 - Weekend- og ferieaktiviteter	A4 - Private sociale arrangementer	A5 - FDF kurser	A6 - Frivillig café	A7 - 55nord butik	A8 - Højskole med korte ophold
A: Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby	A1 Domicil med åbne mødelokaler uden overnatning og uden aktivitetslokaler	X							
	A2 Med domicil, uden overnatning	X	X			X	X		
	A3 Med domicil, med lille overnatnings- og aktivitets kapacitet	X	X	X	X				
	A4 Med domicil, med stor overnatnings- og aktivitets kapacitet	X	X	X	X	X	X	X	X
B: Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby med domicil og aktiviteter adskilt	B1 Uden domicil og uden overnatning	X	X			X	X		
	B2 Uden domicil og med overnatning	X	X	X	X	X	X	X	X
C: Domicil i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby uden samlingssted og overnatning	C1 Uden samlingssted og uden overnatning								

Scenarierne beskriver de overordnede behov, der er klarlagt ved at se på både den nuværende og historiske brug af Rysensteen samt den anslåede fremtidige brug af et hovedkontor. Denne viden er indhentet ved at inddrage FDFere besiddende forskellige roller i forbundet.

Der tages i beskrivelserne ikke stilling til helt konkrete behov, som f.eks. AV-udstyr, køkkeninventar, indretning osv., da det vil have for høj en detaljegrad. Fokus er på hvor mange kvadratmeter, der skal være til rådighed samt større rammer, for at et givent behov kan løses. I den forbindelse skal der også gøres opmærksom på, at nogle aktiviteter vil udelukke hinanden. Derfor vil der senere i processen skulle tages stilling til, hvilke aktiviteter, som faktisk vil være mulige at afholde.

## Scenariebegreber

I scenariebeskrivelserne bruges en række begreber og definitioner. Herunder opstilles alle begreber med tilhørende forklaring

- Domicil

Kontor faciliteter til at drive forbundskontor med dertilhørende funktioner som mødelokale, frokoststue, kontorpladser, arkiv m.m. Der er som udgangspunkt ikke adgang for frivillige uden for kontorets åbningstid. Der vurderes at FDF har behov for 450m<sup>2</sup> kontor.

- Samlingssted

Et sted hvor der kan afholdes og opstå FDF aktivitet arrangeret af/for kredse, landsdele, netværk og udvalg. Åbent miljø og med adgang når behovet er der. Fleksible rammer, der kan bruges alsidigt til FDF aktiviteter. Behovet for plads til sådanne aktiviteter kan varierer meget alt efter hvilke aktiviteter, som udbydes. Der arbejdes derfor med to størrelser i det videre arbejde. Et på 130 m<sup>2</sup> og et på 330 m<sup>2</sup>.

- Mødelokaler

Lokaler hvor medlemmer og ansatte af FDF kan afholde møder. Både internt og eksternt. Dette areal indeholdes i domicilet, da medarbejder og frivillige ikke benytter mødelokaler på samme tidspunkt. Ved adskilte lokationer, vil denne synergieffekt dog ikke være tilgængelig.

- Overnatning, lille

Overnatning til 20 personer inkl. faciliteter som køkken, bad, toilet og opdelte værelser. Det vurderes at kræve 120 m<sup>2</sup>.

- Overnatning, stor

Overnatning til 40 personer inkl. faciliteter som køkken, bad, toilet og opdelte værelser. Det vurderes at kræve 200 m<sup>2</sup>.

## Scenarieoversigt

*A: Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby*

- *A1 Domicil med åbne mødelokaler uden overnatning og uden aktivitetslokaler*
- *A2 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby med domicil, uden overnatning*
- *A3 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby med domicil, med lille overnatnings- og aktivitets kapacitet*
- *A4 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby med domicil, med stor overnatnings- og aktivitets kapacitet*

*B: Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby med domicil og aktiviteter adskilt*

- *B1 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby uden domicil og uden overnatning*
- *B2 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby uden domicil og med overnatning*

*C: Domicil i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby uden samlingssted og uden overnatning*

- *C1 Domicil i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby, uden samlingssted og uden overnatning*

## Scenariebeskrivelser

I de følgende afsnit diskuteres de udvalgte scenarier med udgangspunkt i aktivitetsmuligheder og økonomien. Hvert afsnit starter med en afgrænsning og beskrivelse af scenariet, hvorefter aktivitetsmuligheder og økonomi belyses.

### **A: Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby**

Scenariet tager udgangspunkt i at FDF køber eller lejer (Hovedscenarie 2 eller 3) en bygningsmasse beliggende i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby.

Beregningerne og beskrivelserne tager udgangspunkt i nøgletal for byerne. I analysen af beregningerne skal der gøres opmærksom på, at FDFs mulighed for sikkerhedsstillelse, udlejning mm. varierer fra by til by.

## **A1 Domicil med åbne mødelokaler uden overnatning og uden aktivitetslokaler**

Scenariet beskriver et domicil til FDFs forbundskontor på 450 m<sup>2</sup>, indrettet med henblik for at drive et moderne kontor for de ansatte i FDF. Sekundært vil mødelokaler og anretter køkken mv. kunne benyttes af frivillige FDFere til afholdelse af møder, men stedet vil ikke kunne bruges til afholdelse af aktiviteter eller overnatning.

### *Beskrivelse af økonomien*

Jf. beregning i tidligere afsnit vil leje af 450 m<sup>2</sup> kontorlokaler i de fire byer koste følgende:

København K kr. 1.172.700 årligt.

Rødovre kr. 798.750 årligt.

Aarhus C kr. 675.000 årligt.

Fredericia kr. 450.000 årligt.

### *Beskrivelse af aktivitetsmulighederne*

Dette scenarie åbner op for følgende aktivitetsmuligheder:

- A1. Mødeafholdelse for kredse, netværk, landsdele og arenaen.

### *Synergier:*

Det at have frivillige og ansatte på samme lokation kan potentielt understøtte begge parter arbejde og skabe tæt kontakt ifm. nye udviklingsprojekter.

## **A2 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby med domicil, uden overnatning**

Scenariet beskriver et samlingssted, der både indeholder domicil (450m<sup>2</sup>) og mulighed for at afholde aktiviteter (330 m<sup>2</sup>). Indretningen sker med henblik på at skabe fleksible rammer, der tilgodeser både ansattes og frivillige FDFere i mødeøjemed, men samtidig giver mulighed for at afholde aktiviteter afholdt af og for medlemmer af FDF.

### *Beskrivelse af økonomien*

Jf. beregning i tidligere afsnit vil leje af 450 m<sup>2</sup> kontorlokaler samt 330 m<sup>2</sup> aktivitetslokaler i de fire byer koste følgende:

København K kr. 2.032.680 årligt.

Rødovre kr. 1.384.500 årligt.

Aarhus C kr. 1.170.000 årligt.

Fredericia kr. 780.000 årligt.

### *Beskrivelse af aktivitetsmulighederne*

Dette scenarie åbner op for følgende aktivitetsmuligheder:

- A1. Mødeafholdelse for kredse, netværk, landsdele og arenaen.
- A2. Afholdelse af hverdagsaktiviteter.
- A6. Mulighed for at åbne en frivillig-café
- A7. Mulighed for at åbne en filial af 55nord

### *Synergier:*

Denne løsning giver mulighed for kortere aktiviteter uden overnatningsbehov på lokationen. Aktiviteterne kan variere i størrelsen, eller løbende skaleres (fx inddeles i mindre rum) såfremt det er nødvendigt. Dette scenarie indbyder også til at flere aktiviteter kan foregå samtidigt.

Fleksibiliteten i dette scenarie afhænger primært af indretningen i huset, da dette er afgørende for hvilke aktiviteter der indbydes til og hvordan indretning kan ændres. Alt efter organisering og placering vil etableringen af frivillig café og/eller butik, kunne skabe liv og aktivitet i dette scenarie.

Derudover vil det at have frivillige og ansatte på samme lokation kan potentielt understøtte begge parters arbejde og skabe tæt kontakt ifm. nye udviklingsprojekter.

### *Opmærksomhedspunkter:*

En frivillig café eller butikslokaler har et permanent etableret område, kræve lagerplads mm. Dog udelukker dette ikke de ovenstående synergier, men skal blot tages i betragtning. Dertil skal lægges at lokationen påvirker rentabiliteten i at drive café og/eller butik samt sandsynligheden for at lokationen i praksis vil fungere som samlingssted.

## **A3 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby med domicil, med lille overnatnings- og aktivitetskapacitet**

Scenariet beskriver et samlingssted, der både indeholder domicil (450m<sup>2</sup>) og mulighed for at afholde mindre aktiviteter (130 m<sup>2</sup>), samt mulighed for overnatning af ca. 20 personer (120m<sup>2</sup>). Indretningen sker med henblik på at skabe rammer der både tilgodeser en dagligdag med kontordrift, men som inviterer og indbyder FDFere til at skabe aktiviteter både med og uden overnatning.



#### *Beskrivelse af økonomien*

Jf. beregning i tidligere afsnit vil leje af 450 m2 kontorlokaler samt 250 m2 lokaler til overnatning og aktivitet i de fire byer koste følgende:

København K kr. 1.824.200 årligt.

Rødovre kr. 1.242.500

Aarhus C kr. 1.050.000

Fredericia kr. 700.000

#### *Beskrivelse af aktivitetsmulighederne*

Dette scenarie åbner op for følgende aktivitetsmuligheder:

- A1. Mødeafholdelse for kredse, netværk, landsdele og arenaen
- A2. Afholdelse af hverdagsaktiviteter
- A3. Afholdelse af weekend- og ferieaktiviteter
- A4. Afholdelse private sociale aktiviteter

#### *Synergier:*

Her er der mulighed for længerevarende, mindre aktiviteter, med overnatning. Dette skaber naturligvis en begrænsning i størrelsen på aktiviteterne, da plads til fælles aktivitet samt plads til overnatning er begrænset. Aktiviteterne vil derfor primært være mødeaktivitet for f.eks. udvalg og ikke kredsweekender, lejrskoler mm.

Alt efter indretning og fleksibiliteten i møblementet, vil dette domicil også være egnet til større el. mindre mødeaktivitet for udefrakommende interessenter. Derudover vil det at have frivillige og ansatte på samme lokation kan potentielt understøtte begge parters arbejde og skabe tæt kontakt ifm. nye udviklingsprojekter.

#### *Opmærksomhedspunkter:*

Alt efter størrelse og indretning af dette domicil, kan det være svært at have flere arrangementer på samme tid. Ligeledes vil placeringen påvirke hvorvidt stedet i praksis vil fungere som samlingssted.

### **A4 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby med domicil, med stor overnatnings- og aktivitetskapacitet**

Scenariet beskriver et samlingssted, der både indeholder domicil (450m2) og mulighed for at afholde aktiviteter (330 m2), samt mulighed for overnatning af 40 personer

(200m<sup>2</sup>). Indretningen sker med henblik på at skabe rammer der både tilgodeser en dagligdag med kontordrift, men som inviterer og indbyder FDF'ere til at skabe aktiviteter både med og uden overnatning.

#### *Beskrivelse af økonomien*

Jf. beregning i tidligere afsnit vil leje af 450 m<sup>2</sup> kontorlokaler samt 530 m<sup>2</sup> lokaler til overnatning og aktivitet i de fire byer koste følgende:

København K kr. 2.553.880

Rødovre kr. 1.739.500

Aarhus C kr. 1.470.000

Fredericia kr. 980.000

#### *Beskrivelse af aktivitetsmulighederne*

Dette scenarie åbner op for følgende aktivitetsmuligheder:

- A1. Mødeafholdelse for kredse, netværk, landsdele og arenaen
- A2. Afholdelse af hverdagsaktiviteter
- A3. Afholdelse af weekend- og ferieaktiviteter
- A4. Afholdelse private sociale aktiviteter
- A5. Afholdelse af kurser i regi af landsforbundet eller landsdele
- A6. Mulighed for at åbne en frivillig-café
- A7. Mulighed for at åbne en filial af 55nord
- A8. Mulighed for at drive højskole med kortere ophold

#### *Synergier:*

Alt efter størrelse, fleksibilitet og indretning på faciliteter og møblement i dette domicil, åbner det op for flere og større arrangementer, der kan foregå samtidig, og over længere tid med overnatning. Dette gør det interessant for større FDF arrangementer, men også for udefrakommende lejere der kan have interesse i længerevarende ophold og aktiviteter/mødearrangementer.

Alt efter organisering vil etableringen af frivillig café og/eller butik, kunne skabe liv og aktivitet i dette scenarie.

Derudover vil det at have frivillige og ansatte på samme lokation kan potentielt understøtte begge parters arbejde og skabe tæt kontakt ifm. nye udviklingsprojekter.

*Opmærksomhedspunkter:*

Den udefrakommende interesse afhænger af placering og tilgængelighed af domicilet.

En frivillig café eller butikslokaler har et permanent etableret område, kræve lagerplads mm. Dog udelukker dette ikke de ovenstående synergier, men skal blot tages i betragtning. Ligeledes vil placeringen påvirke hvorvidt stedet i praksis vil fungere som samlingssted.

## **B: Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby med domicil og aktiviteter adskilt**

Scenariet beskriver ejerskab, eller leje, af minimum to bygningsmasser på fysisk adskilte adresser. Domicilet vil være forbeholdt de ansatte og dennes eneste funktion er at drive effektiv kontordrift. Samlingsstedets formål vil være at understøtte aktiviteter og overnatning, samt planlægningsarbejde for kredse, udvalg, netværk og landsdele. Med adskilte lokationer vil der ikke kunne drages synergieffekter i brugen af mødelokaler, hvorfor der vil blive inddraget dele af aktivitetsområdet til mødelokaler for frivillige.

Selve beskrivelsen af domicilet beskrives i scenarie D, scenarie C indeholder udelukkende samlingsstedet.

### **B1 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby uden domicil og uden overnatning**

Scenariet beskriver et samlingssted, der giver mulighed for at afholde aktiviteter (330 m<sup>2</sup>). Indretningen sker med henblik på at skabe fleksible rammer der tilgodeser frivillige FDFere i mødeøjemed og samtidig giver mulighed for at afholde aktiviteter afholdt af og for medlemmer af FDF.

#### *Beskrivelse af økonomien*

Jf. beregning i tidligere afsnit vil leje af 330 m<sup>2</sup> aktivitetslokaler i beløbe sig til

København K kr. 859.980

Rødovre kr. 585.700

Fredericia kr. 330.000

Aarhus C kr. 495.000

#### *Beskrivelse af aktivitetsmulighederne*

Dette scenarie åbner op for følgende aktivitetsmuligheder:

- A1. Mødeafholdelse for kredse, netværk, landsdele og arenaen
- A2. Afholdelse af hverdagsaktiviteter
- A6. Mulighed for at åbne en frivillig-cafe
- A7. Mulighed for at åbne en filial af 55nord

#### *Synergier:*

Denne løsning giver mulighed for kortere aktiviteter uden overnatningsbehov på lokationen. Aktiviteterne kan variere i størrelsen, eller løbende skaleres (fx

inddeles i mindre rum) såfremt det er nødvendigt. Dette scenarie indbyder også til at flere aktiviteter kan foregå samtidigt.

Fleksibiliteten i dette scenarie afhænger primært af indretningen i huset, da dette er afgørende for hvilke aktiviteter der indbydes til og hvordan indretning kan ændres.

Alt efter organisering og placering vil etableringen af frivillig café og/eller butik, kunne skabe liv og aktivitet i dette scenarie.

#### *Opmærksomhedspunkter:*

En frivillig café eller butiklokaler har et permanent etableret område, kræve lagerplads mm. Dog udelukker dette ikke de ovenstående synergier, men skal blot tages i betragtning. Dertil skal lægges at lokationen påvirker rentabiliteten i at drive café og/eller butik samt sandsynligheden for at lokationen i praksis vil fungere som samlingssted.

Ydermere vil opdelingen af domicil og samlingssted gøre, at ikke alle ansatte vil være i jævnlig kontakt med frivillige.

## **B2 Samlingssted i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby uden domicil og med overnatning**

Scenariet beskriver et samlingssted der giver mulighed for at afholde aktiviteter (330 m<sup>2</sup>), samt mulighed for overnatning af 40 personer (200m<sup>2</sup>). Indretningen sker med henblik på at skabe rammer der indbyder FDFere til at skabe aktiviteter.

#### *Beskrivelse af økonomien*

Jf. beregning i tidligere afsnit vil leje af 530 m<sup>2</sup> lokaler til aktivitet og overnatning beløbe sig til

København K kr. 1.381.180

Rødovre kr. 940.750

Fredericia kr. 530.000

Aarhus C til kr. 795.000.

#### *Beskrivelse af aktivitetsmulighederne*

Dette scenarie åbner op for følgende aktivitetsmuligheder:

- A1. Mødeafholdelse for kredse, netværk, landsdele og arenaen
- A2. Afholdelse af hverdagsaktiviteter
- A3. Afholdelse af weekend- og ferieaktiviteter
- A4. Afholdelse private sociale aktiviteter

- A6. Mulighed for at åbne en frivillig-cafe
- A7. Mulighed for at åbne en filial af 55nord
- A8. Mulighed for at drive højskole med kortere ophold

*Synergier:*

Alt efter størrelse, fleksibilitet og indretning på faciliteter og møblement i dette domicil, åbner det op for flere og større arrangementer, der kan foregå samtidig, og over længere tid med overnatning. Dette gør det interessant for større FDF arrangementer, men også for udefrakommende lejere der kan have interesse i længerevarende ophold og aktiviteter/mødearrangementer.

Alt efter organisering vil etableringen af frivillig café og/eller butik, kunne skabe liv og aktivitet i dette scenarie.

*Opmærksomhedspunkter:*

Den udefrakommende interesse afhænger af placering og tilgængelighed af domicilet.

En frivillig café eller butikslokaler har et permanent etableret område, kræve lagerplads mm. Dog udelukker dette ikke de ovenstående synergier, men skal blot tages i betragtning. Ligeledes vil placeringen påvirke hvorvidt stedet i praksis vil fungere som samlingssted.

Ydermere vil opdelingen af domicil og samlingssted gøre, at ikke alle ansatte vil være i jævnlig kontakt med frivillige.

## **C: Domicil uden samlingssted og uden overnatning**

Scenariet beskriver et domicil (450m<sup>2</sup>), der skal drives som effektivt, moderne kontor for FDF's ansatte. Kredse, udvalg, netværk og landsdele har som udgangspunkt ikke adgang uden for normal kontortid. Et sådanne domicil vil kunne placeres i egen ejendom eller indgå i et kontorfællesskab.

### **C1 Domicil i København K, Storkøbenhavn eller større provinsby, uden samlingssted og uden overnatning**

Scenariet beskriver et domicil (450m<sup>2</sup>), der skal skrives som effektivt, moderne kontor for FDF's ansatte. Kredse, udvalg, netværk og landsdele har som udgangspunkt ikke adgang uden for normal kontortid.

#### *Beskrivelse af økonomien*

Jf. beregning i tidligere afsnit vil leje af 450 m<sup>2</sup> kontorlokaler i de fire byer koste følgende:

København K kr. 1.172.700 årligt.

Rødovre kr. 1.384.500 årligt.

Aarhus C kr. 1.170.000 årligt.

Fredericia kr. 780.000 årligt.

Dette scenarie åbner også op for muligheden at leje sig ind på et kontorhotel.

Eksempler på priser på kontorhoteller er

Charlottenlund kr. 2.750 pr. arbejdsplads pr. måned i alt kr. 594.000

Aarhus kr. 1.875 pr. arbejdsplads pr. måned i alt kr. 405.000

Fredericia kr. 1.625 pr. arbejdsplads pr. måned i alt kr. 351.000

#### *Beskrivelse af aktivitetsmulighederne*

Ingen aktiviteter ud over møder for ansatte

# Aktivitetsbeskrivelser

Nedenfor er beskrevet en række aktivitetsformer. Disse aktiviteter er fremkommet i arbejdsgruppen samt i forbindelse med fem afholdte inputsessioner. Formålet med aktivitetsbeskrivelserne er, at scenarierne kan blive parret med disse aktiviteter, såfremt scenariet kan rumme aktiviteten. Der tages således ikke stilling til, hvorvidt aktiviteten er vigtig for FDF eller ej, men blot om aktiviteten kan rummes af et givent scenarie.

## **A1 Mødeafholdelse for kredse, netværk, landsdele og arenaen**

Dette rummer faciliteter til at grupper f.eks. udvalg, kredsbestyrelser, landsdelsledelser mm. kan mødes i mødelokaler med dertilhørende adgang til køkken og toiletfaciliteter. Behovet for alsidighed/fleksibilitet i mødelokalerne læner sig op ad, hvad en arbejdsplads typisk vil have brug for. Der kan således afholdes møder for op til ca. 20 personer.

## **A2 Afholdelse af hverdagsaktiviteter**

Dette rummer faciliteter til at f.eks. kredse, udvalg, landsdele mm. kan benytte lokationen til f.eks. ugentlige møder, workshops, fællesspisning mm. Der vil både være adgang til mødelokaler til planlægningsmøder, men også til mere fleksible lokaler, som kan rumme forskelligartede aktiviteter.

Som en del af denne aktivitetsbeskrivelse, vil man også kunne vælge at specialisere hele eller dele af aktivitetsområdet til specifikt brug. Dette kan f.eks. være makerspace, teater, musik, klatring osv.

## **A3 Afholdelse af weekend- og ferieaktiviteter**

Dette rummer faciliteter til at f.eks. kredse, udvalg, landsdele mm. kan benytte lokationen til f.eks. planlægningsweekender, weekendture, HB-møder mm. Der vil både være adgang til mødelokaler til planlægningsmøder, men også til mere fleksible lokaler, som kan rumme forskelligartede aktiviteter. Dette aktivitetsbrug vil stille flere krav til, hvordan man kan balancere "det åbne hus" med muligheden for at planlægge og booke sig ind til en weekend.

Som en del af denne aktivitetsbeskrivelse, vil man også kunne vælge at specialisere hele eller dele af aktivitetsområdet til specifikt brug. Dette kan f.eks. være makerspace, teater, musik, klatring osv.



## **A4 Afholdelse private sociale aktiviteter**

Dette rummer faciliteter til, at FDFere som privatpersoner kan besøge lokationen med familie og venner. Dette vil kræve lokaler til socialt samvær, overnatningsfaciliteter og dertilhørende køkken og toiletforhold.

## **A5 Afholdelse af kurser i regi af landsforbundet eller landsdele**

Denne aktivitetsbeskrivelse læner sig op ad "afholdelse af weekend- og ferieaktiviteter". Der vil dog være større krav til plads, køkken og antallet af overnatningspladser. Derudover vil der i regi af denne rapport blive skelet til, at kurser skal skille sig ud fra andre kursuslokationer ved at være i forbindelse med FDFs hovedkontor.

## **A6 Mulighed for at åbne en frivillig-café**

Dette rummer faciliteter til at kunne drive en mindre café eller bar. I denne rapport skeler vi udelukkende til, hvorvidt der er plads og en attraktiv lokation. Investering i indretning, drift mm. ligge uden for dette arbejde. Der gøre dog opmærksom på, at en sådan café kan have følgende konsekvenser:

- Der er potentiale for økonomisk profit
- Der vil kunne opstå et FDF ungdomsmiljø
- Det vil optage plads på lokationen, som potentielt udelukker andre aktiviteter

## **A7 Mulighed for at åbne en filial af 55nord**

Dette rummer faciliteter til at kunne drive en mindre butik. I denne rapport skeler vi udelukkende til, hvorvidt der er plads og en attraktiv lokation. Investering i indretning, lager mm. ligge uden for dette arbejde ligesom arbejdsgruppen ikke har været i dialog med 55nord om dette. Der gøre dog opmærksom på, at en sådan butik kan have følgende konsekvenser:

- Der er potentiale for økonomisk profit til 55nord samt lejeindtægt til FDF
- Det er afhængigt af en "ekstern" partner, med den usikkerhed det bringer
- Det vil optage plads på lokationen, som potentielt udelukker andre aktiviteter

## **A8 Mulighed for at drive højskole med kortere ophold**

Denne aktivitetsbeskrivelse læner sig op af "afholdelse af weekend- og ferieaktiviteter". Der vil dog være større krav til f.eks. indretningen af overnatningspladser. Ud over dette vil, afholdelse af kortere højskolekurser skabe synlighed og lejeindtægter (De økonomiske beregninger er blot en øget belægningsprocent). Derudover vil sådanne kurser lægge beslag på bygningen under kurset, og dermed blokkere for andre aktiviteter.

# Input til det videre arbejde

## Organisering

Uanset hvad der vælges af scenarie, er det arbejdsgruppens overbevisning at organiseringen af drift, aktiviteter og udlejning bør retænkes med udgangspunkt i, at fællesskaber ikke opstår spontant, men kræver rammesætning og facilitering.

I en fremtidig reorganisering kan der f.eks. skeles til Sletten eller Vork hvor en selvstændig bestyrelse, har skabt et fornyet fokus på mulighederne ved området/bygningen. Derudover er en pointe fra arbejdsgruppen, at et ønske om øget aktivitetsniveau ikke kan imødekommes, hvis ikke der enten lønnet eller frivilligt investeres i, at skabe rammerne for dette.

I arbejdet med organisering skal der også kigges på, hvordan den/de nærmeste landsdel(e) indgår. Dette både for at sikre lokal forankring, men ligeledes for, at landsdelen(e) bidrager med ressourcer, således at landsdelen(e) ikke får løst landsdelsopgaver på forbundsniveau.

## Økonomi

I givet fald FDF i fremtiden besidder en bygningsmasse med stor værdi samt værdistigning, anbefaler arbejdsgruppen at Hovedbestyrelsen udfærdiger en strategi for, til hvilke formål og med hvilken belåningsgrad en sådan værdi kan anvendes i forbundet. Dette fordi anvendelsen af en evt. værdistigning til andre formål, ikke er praksis tidligere i FDF, men potentielt kan blive en central del af forbundets fremtidige økonomi.

## Lokation

I arbejdsgruppen såvel som i inputsessioner har det ofte været debatteret, at lokationen gør meget for hvilke aktivitetsniveau og -type, man vil kunne forvente.

Der er mange ting som spiller ind i det herunder:

- Antallet af FDFere som bor tæt nok på, til at deltage i korte aktiviteter.
- Mulighederne for at ankomme via offentlig transport og/eller bil.
- Nærhed til andre faciliteter f.eks. udendørsområder, kulturinstitutioner, anden overnatningskapacitet, andre organisationer i vores interessesfære mm.

I arbejdsgruppen har vi ikke belyst disse overvejelser yderligere, end at fremstille beregninger for fire forskellige byer. I givet fald det ønskes at leje eller købe en ny ejendom, vil disse overvejelser skulle indgå i processen.

Derudover har det af flere omgange været påpeget både i arbejdsgruppen og i inputsessionerne at lokationen også har betydning for FDFs interessevaretagelse ift. andre organisationer, samt det politiske miljø.

## **Indretning**

Indretningen af en bygningsmasse bidrager til at skabe rammerne for de ønskede aktiviteter. Det er derfor vigtigt at overveje hvordan indretningen spiller sammen med det eller de scenarier som vælges og den aktivitet som ønskes.

Det er arbejdsgruppens overbevisning, at der ikke findes et scenarie hvor indretning skal grundigt overvejes. Der er f.eks. et iboende dilemma i den nuværende indretning på Rysensten hvor tilgængeligheden af storkøkken, spisesal mm. understøtter udlejning til f.eks. lejrskoler, mens fraværet af et loungeområde, små spiseområder, "den lille kaffemaskine" mm. gør, at udvalg, leder- og bestyrelsesmøder fravælger lokationen.

Dertil skal det overvejes hvilket udbud af aktiviteter, en given lokation lægger op til og ønsker at tilbyde. Herunder udbuddet af aktiviteter som er lette at gå til og/eller aktiviteter, som ikke findes i kredse eller andre steder. Disse unikke aktiviteter kan benyttes til at tiltrække FDFere såvels som eksterne. Hertil kan indretningen også benyttes til at underbygge FDFs værdier og skabe unikke rammer. F.eks. vil sheltere bygget ind i tagryggen på en bygning være en nyhedsværdi, som måske endda vil tiltrække fondsmidler til et sådanne projekt.

Disse unikke løsninger vil potentielt kunne påvirke ekstern udlejning både ift. antallet af udlejninger og prisen pr. udlejning. Analyser af dette har ikke været mulige for arbejdsgruppen at udføre.

## **Bilag 1 - Arbejdsgruppe Kommissorium**

## **Bilag 2 - Økonomiske beregninger**