



KØBENHAVNS KOMMUNE

Kultur- og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme

NOTAT

01-09-2009

Sagsnr.
2009-54479

Dokumentnr.
2009-239951

Sagsbehandler
Thomas Bitsch Jørgensen

Nøgletal for Den Hvide Kødby

Kasseeffekt af kommunens udlejning af Kødbyen

Kommunekassen får via indtægtskravet tilført estimeret 24 mio. kr. årligt på Kødbyen (jf. note 1). Københavns Ejendomme har ved sin dannelse overtaget et driftsbudget, der dækker et vist niveau af drift og akut vedligehold på estimeret 7 mio. kr. årligt (jf. note 2). Dette nedbringer kommunekassens nettoprovenu til 17 mio. kr.

Nettoeffekt for kommunen af udlejningen af Kødbyen

Ud over ovenstående nøgletal anvendes løbende 10-15 mio. kr. årligt af grundbudgettet til vedligehold i Kødbyen (jf. note 3). Dertil kommer, at Københavns Ejendomme har et estimeret driftstab på 5 mio. kr. årligt på driften af Kødbyen (jf. note 4).

Restancerne i Kødbyen er 16 mio. kr., hvorved der er betydelig risiko for regnskabsmæssige afskrivninger (jf. note 5).

Vedligeholdelseefterslæbet i Kødbyen blev i forbindelse med

Økonomi

Postboks 228
1502 København V

Telefon
33 66 66 32

E-mail
thobit@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781482

www.kk.dk

udarbejdelsen af helhedsplanen estimeret til 150 mio. kr. og nedbringes ikke ved den nuværende indsats, om end der i 2009 er allokeret vedligeholdelsesmidler til Kødbyen fra grundbudgettet.

Endelig er der p.t. et løbende driftstab på ammoniakkeøleanlægget på 1 mio. kr. samt en gæld i anlægget på 40 mio. kr. Økonomien i ammoniakkeøleanlægget kører i et lukket kredsløb og kræver en særskilt redegørelse. Køl indgår i denne sammenhæng derfor blot som en risikobetragtning.

Den samlede nettoeffekt for kommunen af udlejningen er således dels en driftsøkonomi, der knap løber rundt, samt betydelige risici vedr. køl, vedligehold og restancer.

Nettoeffekt for Københavns Ejendomme

Københavns Ejendomme bærer risikoen vedr. afskrivninger og køl, og har et løbende driftsunderskud på 5 mio. kr. på udlejningen af Kødbyen. Ledige lejemål i Kødbyen indeholder et indtægspotentiale på anslået 12 mio. kr., hvortil kommer en vis effekt af fremtidig indfasning af markedslejerhøjelser givet som trappeleje. I modsat retning virker restancer og risiko for flere udsættelser og opsigelser, hvor nye lejemål må indgås til lavere leje som følge af finanskrisen og den begrænsede målgruppe. Det er forventninger til udviklingen i tomgangen samt påvirkning af driftsudgifterne, der giver de indtjeningsmæssige forskelle i de tre scenarier præsenteret i indstillingen (jf. note 6).

Noter

Note 1: Indtægtskravet

Indtægtskravet indgår i Københavns Ejendomes driftsrammebevilling. Københavns Ejendomme overtog ved sin dannelse et indtægtskrav fra det tidligere Ejendomsdrift vedr. erhvervslejemål. Budgettet blev dog først omplaceret i løbet af 2006.

Af budget 2006 (ombrudt budget 2006 p. 62) fremgår, at Ejendomsdrift havde et netto indtægtskrav på 34.479 t. kr. for erhvervslejemål, 14.360 for beboelsesejendomme samt 2.619 vedr. ubestemte formål, samlet 51.458 t. kr.

For disse områder gælder, at Københavns Ejendomme i 2008 brutto tjente 138.589 t. kr. Heraf udgør Kødbyen 58.658 t. kr. svarende til 42 pct.

Forudsættes en omtrentlig lignende andel i 2006, kan det indtægtskrav Københavns Ejendomme har overtaget fra Ejendomsdrift udregnes som 42 pct. af 51.458 t. kr. svarende til 22 mio. kr. i 2006 p/l. Fremskrevet til 2009 tal er indtægtskravet 24 mio. kr.

Note 2: Københavns Ejendomes budget til drift, administration og løbende/akut vedligeholdelse i Kødbyen

Københavns Ejendomme har i 2009 allokeret et budget på 10 mio. kr. til drift mv. i Kødbyen, ligesom Kødbyen har en andel af midlerne til akut vedligehold budgetteret til 6 mio. kr. Der forventes en overskridelse for så vidt angår akut vedligehold på 4 mio. kr.

Af budget 2006 fremgår, at Ejendomsdrift havde et nettobudget på konto 6.51.1. på 9.657 t. kr. Fremskrevet til 2009 tal er beløbet 11 mio. kr. Udregnes Kødbyens forholdsmæssige andel heraf, kan budgettet udregnes til 5 mio. kr. Det vurderes, at Kødbyen også i 2006 trak forholdsvis flere udgifter end øvrige ejendomme, så det reelle budget ligger mellem de 5 mio. kr. og de nuværende 10 mio. kr., hvorfor der i det følgende regnes med et oprindeligt budget på 7 mio. kr. i 2009 p/l.

Note 3: Øvrig vedligeholdelse

Via grundbudgettet er der ud over akut vedligehold prioriteret arbejder i Kødbyen for 15 mio. kr. i 2009.

Note 4: Løbende driftstab

Tabel 1: Økonomien i Den Hvide Kødby 2009, budget.

Samlede lejeindtægter	-59 mio. kr.
Direkte udgifter (skat, forbrug mv.)	31 mio. kr.
Bruttoprovenu	-28 mio. kr.
Andel af indtægtskrav til kommunekassen	24 mio. kr.
Nettoprovenu	-4 mio. kr.
Drift og adm. af kødbyen	16 mio. kr.
Resultat	12 mio. kr.
Nettobudget fra Ejendomsdrift, jf. note 2	-7 mio. kr.
Netto driftsresultat Københavns Ejendomme	5 mio. kr.

Note: - er indtægt/overskud, + er udgift/merforbrug

Note 5: Restancer

Der er restancer i Kødbyen på 16 mio. kr. De fordeler sig således:

Konkurs	4 mio. kr.
Sendt til opkrævning	2 mio. kr.
Forhandlinger	5 mio. kr.
Fraflytninger	1 mio. kr.
Rest	4 mio. kr.

Note 6: Økonomiske forskelle i de tre scenarier

De tre scenarier i indstillingen har forskellig økonomisk effekt.

Udgangspunktet er scenarie 3: Status quo, hvor Københavns Ejendomme har et løbende driftstab på 5 mio. kr., jf. note 4. Fastholdes dette udlejningsscenarie, kan økonomien kun forbedres ved at ændre fordelingen af indtægter fra Kødbyen mellem kommunekasse og Københavns Ejendomme. Konkret foreslås en nedskrivning af indtægtskravet med 10 mio. kr.

I scenarie 2: Kontrolleret udvikling forbedres økonomien med 5 mio. kr. årligt i forhold til udgangspunktet. Forbedringen skyldes en forventet nedbringelse af udgifter til drift, administration mv. på 1-2 mio. kr. samt en nettonedbringelse af tomgangen med 3-4 mio. kr.

Tomgangen nedbringes som følge af nedenstående udlejninger, idet der tages forbehold for, at udlejningssituationen i Kødbyen ændrer sig løbende:

Tablet 2. Tab og gevinst i scenarie 2

Lejemål	Tab	Gevinst
Slagtehusgade 4 eller lignende		2 mio. kr.
Staldgade 38 eller lignende		1 mio. kr.
3 andre lejemål, der måtte være eller blive ledige		1 mio. kr.
Slagterboderne 13E eller lignende	0,2 mio. kr.	
Kødboderne 18 eller lignende	0,7 mio. kr.	
Sum	ca. 1 mio. kr.	4 mio. kr.

I scenarie 3: Grundmodel for Københavns Ejendomme forbedres økonomien med 10 mio. kr. i forhold til udgangspunktet. Forbedringen skyldes en forventet nedbringelse af udgifter til drift, administration mv. på 2 mio. kr. samt en forventet nedbringelse af tomgangen på 8-9 mio. kr. til naturlig tomgang (5 pct. iflg. markedet, svarende til 3 mio. kr.).