



10-06-2013

Bilag 1 Økonomi, modeller & grafer

Sagsnr.
2013-86060

Dokumentnr.
2013-86060-4

Indledning

Beregningerne i bilag 2 til 4 er bygget op med udgangspunkt i det der kan kaldes "basismodellen". Basismodellen viser de forventede pengestrømme, hvis drift og administration af Kødbyen fortsættes som hidtil. Modellerne 1 og 2 viser tilsvarende de forventede pengestrømme, hvis man lader det forventede driftsoverskud i Kødbyen forblive i Kødbyen til investering i fx optimering af lejemaal, nedbringelse af vedligeholdelseefterslæb m.v. I model 2 kalkuleres der desuden med effekten af at der foretages organisationstilpasning i form af ansættelse af en centerchef.

Der opereres med en kort og en lang periode. Den korte periode går fra 2014 til og med 2018 mens den lange periode går fra 2014 til 2023.

I beregningerne er det besluttede frasalg af hjørnegrundene ikke indregnet. Dette skyldes den store usikkerhed der p.t. er i forhold til såvel tidsplan for frasalg og ikke mindst usikkerhed i værdiansættelsen af hjørnegrundene. Forudsætningen om ikke at inkludere et eventuelt provenu ved frasalg af hjørnegrunde i beregningerne påvirker ikke de tendenser, som beregningerne viser.

Nøgletallene i forbindelse med beregningerne er de forventede driftsoverskud, størrelsen af vedligeholdelseefterslæbet og den teoretiske værditilvækst over perioderne. Den teoretiske værditilvækst beregnes som summen af de midler der tilflyder kommunekassen, værdien af ejendommen baseret på et investeringsafkast og størrelsen af vedligeholdelseefterslæbet.

Det er vigtigt at pointere, at beregningerne bygger på en række antagelser og estimater. De specifikke forudsætninger, antagelser og noter fremgår af bilag 2, 3, og 4. Alle tal nedenfor er i løbende priser.

Basismodellen

Basismodellen er udtryk for, at drift og administration fortsætter på de vilkår der i dag er gældende for drift og administration af Kødbyen.

Beregningerne viser, at der over den korte periode ventes en stigning i driftsoverskuddet for Kødbyen på ca. kr. 1,6 mio. Over den lange periode ventes et fald i driftsoverskuddet på ca. kr. 1 mio.

I basismodellen ventes vedligeholdelseefterslæbet at vokse fra ca. kr. - 199 mio. til ca. kr. - 234,3 mio. i 2018 og ca. kr. - 276 mio. i 2023. Stigningen i efterslæb skyldes, at der ikke under de nuværende budgetrammer er mulighed for at anvende midler til nedbringelse af efterslæbet. Stigningen i efterslæbet har den afledte effekt, at akut vedligeholdelse ventes at stig i takt med ejendommens til stadighed dårligere stand, hvorved driftsresultatet påvirkes negativt.

I basismodellen er den teoretiske værditilvækst på den korte periode ca. kr. 67,7 mio. faldende til samlet ca. kr. 67,2 mio. over den lange periode.

Model 1

I model 1, forbliver det forventede driftsoverskud i Kødbyen i form af anlægsbevillinger og det anvendes til nedbringelse af vedligeholdelseefterslæb, indretning af lejemål m.v.

Beregningerne viser, at der over den korte periode ventes en stigning i driftsoverskuddet for Kødbyen på ca. kr. 9,4 mio. Over den lange periode frem til 2023 ventes en stigning i driftsoverskuddet på i alt ca. kr. 17 mio.

I model 1 ventes vedligeholdelseefterslæbet at falde fra ca. kr. - 199 mio. til ca. kr. - 151,2 mio. ultimo 2017 og ca. kr. -71,5 mio. i 2023. Faldet i efterslæbet skyldes, at der investeres massivt i nedbringelse af efterslæbet. Faldet i efterslæb har forventeligt positive effekter på lejestigning og udgifter til akut vedligeholdelse, hvilket påvirker driftsresultatet positivt.

I model 1 er den teoretiske værditilvækst på den korte periode ca. kr. 203,8 mio. stigende yderligere til samlet ca. kr. 410,6 mio. over den lange periode.

Model 2

I model 2 foretages de samme justeringer som i model 1. Endvidere foretages en omorganisering ved ansættelse af en centerchef. Det sker med henblik på at styrke den daglige ledelse på strategisk niveau og tilføre et ekstra fokus på samspillet med lejerne og potentielle interessenter samt markedsføring, udnyttelse af udearealerne og tiltrækning af arrangementer bl.a. i samarbejde med lejerne og som understøttelse af Borgerrepræsentationens strategi fra 2011.

Beregningerne viser, at der over den korte periode ventes en stigning i driftsoverskuddet for Kødbyen på ca. kr. 11,5 mio. Over den lange periode frem til 2023 ventes en stigning i driftsoverskuddet på i alt ca. kr. 19,2 mio.

I model 2 ventes vedligeholdelseefterslæbet at falde fra ca. kr. - 199 mio. til ca. kr. - 149,5 mio. i ultimo 2017 og ca. kr. - 64,7 mio. i 2023. Faldet i efterslæbet skyldes, at der investeres massivt i nedbringelse af efterslæbet. Faldet i efterslæb har forventeligt positive effekter på lejestigning og udgifter til akut vedligeholdelse, hvilket påvirker driftsresultatet positivt.

De ekstra positive forventede effekter i model 2 skyldes organisationstiltag i form af ansættelse af en centerchef. Det forudsættes, at det ekstra fokus, som en centerchef kan bidrage med vil kunne vinde en årlig effektivisering på administrationsomkostningerne på 3,5 % i perioden fra 2014 til 2018, hvorefter effekten forudsættes at bortfalde.

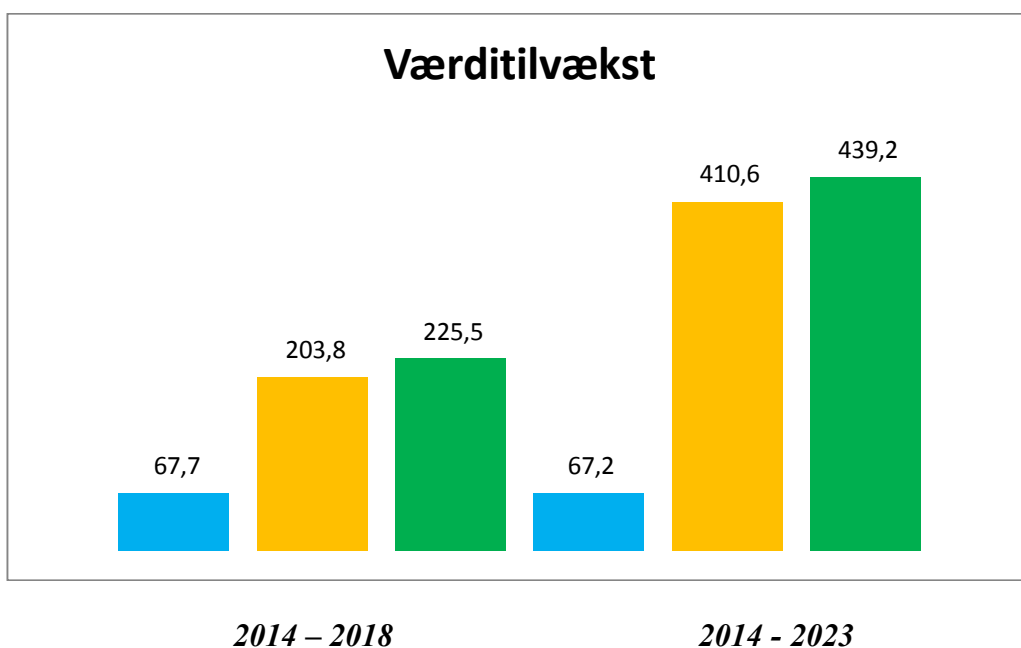
I model 2 er den teoretiske værditilvækst på den korte periode ca. kr. 225,5 mio. stigende yderligere til samlet ca. kr. 439,2 mio. over den lange periode.

Konklusion og grafik

På baggrund af ovenstående og beregningerne i bilag 2 til 4 er det Københavns Ejendomes konklusion, at model 2 bør vælges. På alle de målte parametre og under de anvendte forudsætninger er denne model bedst.

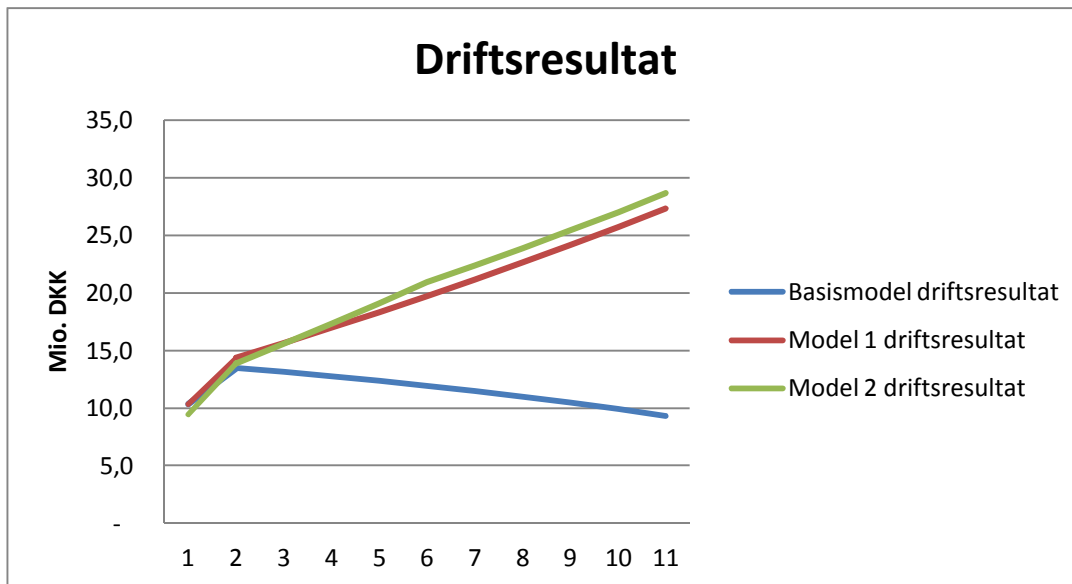
Figur 1. Værditilvækst

Figuren viser den forventede samlede værditilvækst for de tre modeller blå er basismodel, gul er model 1 og grøn er model 2



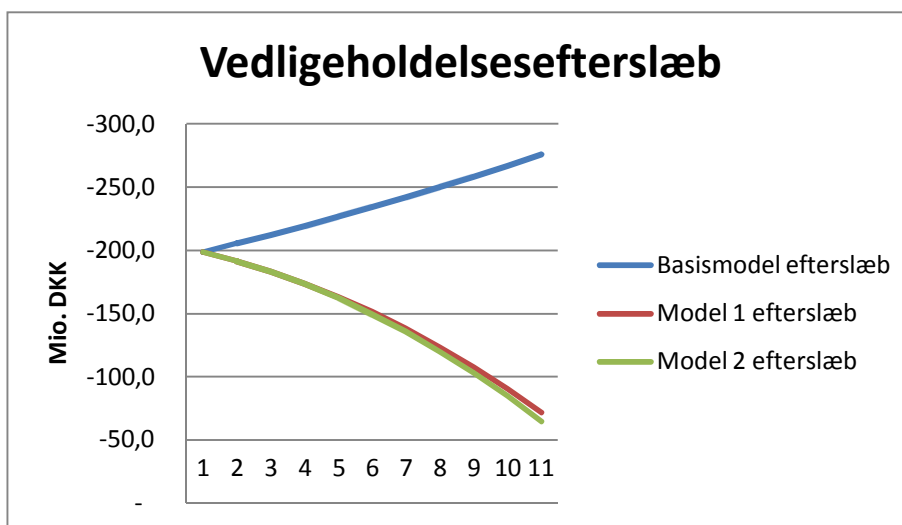
Figur 2. Driftsresultat

Figuren viser den forventede udvikling i driftsresultatet for de tre modeller



Figur 3. Vedligeholdelseefterslæbet

Figuren viser den forventede udvikling i vedligeholdelseefterslæbet for de tre modeller



Kommunal økonomi

Nettoindtægtskravet på 14,8 mio. kr. (2014 p/1) (den beregnede andel af Københavns Ejendomes overskud på private lejere, som Den Hvide Kødby hvert år skal levere til kommunekassen) nedskrives til 0 kr. i en periode, i første omgang frem til ultimo 2017, og overskuddet fra driften geninvesteres i udviklingen af Den Hvide Kødby til reduktion af vedligeholdelseefterslæbet, klargøring af lejemål samt gennemførelse af tiltag til styrkelse af området m.v. Den andel af Københavns Ejendomes Grundbudget til vedligehold, der anvendes i Den Hvide Kødby, undtages fra de gældende kriterier for prioritering af vedligeholdelsesmidler i Københavns Ejendomme og prioriteres i stedet for ud fra en helhedsorienteret målsætning om udvikling af Den Hvide Kødby.