

Københavns Kommune
Kultur & Fritidsforvaltningen

Att.: Anders Bager Jensen / Mads Kamp Hansen

16. april 2020

DGI Byen: alternativ plan til sikring af planlagt Vandkulturhus-renovering

Kære Anders & Mads,

Med henvisning til jeres mail d. 23. marts 2020 og efterfølgende telefoniske dialog, fremsendes nedenstående oplæg til alternativ plan til sikring af planmæssig renoveringen af DGI Byens Vandkulturhus (VKH).

Behovet for en alternativ plan er opstået i kølvandet på den aktuelle Covid-19 situation, der i lighed med den øvrige københavnske kultur- og oplevelsesbranche, også har ramt aktiviteterne i DGI Byen, jf. mail fra Michael Stensbøl til Mads Kamp Hansen d. 20. marts 2020. De økonomiske konsekvenser, der følger heraf, har bl.a. gjort det nødvendigt at revurdere og om nødvendigt udskyde alle planlagte investeringer til 2021 eller senere, så den fornødne likviditet sikres til den fremtidige drift. Til trods for det kritiske renoveringsbehov, har situationen også gjort det nødvendigt at genbesøge den planlagte renoveringsinvestering af Vandkulturhuset, idet denne investering vil belaste DGI Byen særlig hårdt i 2020 og 2021 – og dermed i samme periode, hvor følgerne af Covid-19 krisen også rammer økonomisk allerhårdst.

Som aftalt i forlængelse af Anders' mail d. 23. marts 2020, har vi fra DGI Byens side udarbejdet nedenstående oplæg til, hvorledes den planlagte VKH-renovering, på trods af Covid-19 situationen, kan fastholdes og gennemføres planmæssigt til opstart i sommeren 2020. Det alternative oplæg foreslås drøftet på et opfølgende (elektronisk) møde snarest muligt.

Foreløbig renoveringsplan

Bistået af DGI Byens totalrådgiver på renoveringsopgaven, Rambøll, har der henover foråret været arbejdet på det konkrete projektoplæg på renoveringsopgaven. Oplægget, der skal danne grundlag for den planlagte udbudsproces, er i al væsentlighed afsluttet og vedlægges i oversigtsform som Bilag 1.

Af oplægget fremgår en samlet entreprisenum på 44,0 mkr., idet DGI Byen forinden og af sparehensyn har fravalgt særlige brugerrettede "features" for i alt 3,0 mkr.

Tietgensgade 65
1704 København V

info@dgi-byen.dk
WWW.dgibyen.dk

+45 3329 8000
CVR-nr. 19476502

(genetableret af hæve/sænkebundsautomatik, reetablering af klatrevæg, reetablering og udvidelse af trampoliner og diverse vand-features: etablering af mammut-brusere, modstrømsdysere, luft i siddebænk, etc.). Det skal for fuldstændighedens skyld bemærkes, at DGI Byen har rettet henvendelse til Lokale og Anlægsfonden (LOA) for at undersøge supplerende finansieringsmuligheder af de særligt brugerrettede "features".

Af den samlede entreprisesum, bidrager Kbh. Kommune med 38,0 mkr., jf. Tillægsaftalen fra februar 2018.

Baseret på de foreløbige estimater, forventes den samlede entreprisesum fordelt i forholdet 60/40 mellem hhv. 2020 og 2021. Dette afspejler bedste vurdering netop nu, men indeholder fortsat væsentlige usikkerhedselementer vedrørende bl.a. (1) den endelige entreprisesum efter udbud, (2) tilgangen til entreprenører m.v. per 1. juli 2020, (3) fortsat Covid-19 krise, etc.

DGI Byens likviditetsmæssige belastning af VKH-renoveringen

Beregningen af renoveringsprojektets likviditetsmæssige træk baserer sig på en VKH-nedlukning i juli 2020 og en planmæssig genåbning i april 2021. Likviditets-trækket hidrører både fra estimerede driftstab (dvs. tabt driftsindtjening efter nedlukning) i 2. halvår 2020 og 1. kvartal 2021 samt fra DGI Byens eget investeringsbidrag til renoveringen.

Samlet for perioden forventes renoveringen at medføre et likviditetstræk på 13,2 mkr., hvilket vil være nogenlunde ligeligt fordelt mellem 2020 og 2021, jf. nedenstående:

(tkr.)	Revideret BU 2020 (H2) Δ FC2 2019	2021 Q1 Total	Total effekt 2020/2021
Tabt indtjening ved lukning			
Entré, lokaleleje, butikssalg	-7.703	-3.953	-11.656
Tilbagebetaling af årskort (estimeret)	-1.231		-1.231
Café omsætning	-652	-768	-1.420
Den grå plads (est. 15%)	-297	-157	-455
Total tabt indtjening ved lukning	-9.884	-4.878	-14.762
Omkostninger ifm. renoveringsaktiviteter			
- Direkte/indirekte omk.	4.230	0	4.230
- Direkte/indirekte løn		0	0
- Salgsfremmende	9	0	9
- Ejendomsdrift	1.148	0	1.148
- Ledelse og administration	-45	0	-45
- Andre out-of-pocket		0	0
Vurderet		3.012	3.012
Omkostninger ifm. renoveringsaktiviteter	5.342	3.012	8.354
Total påvirkning resultat	-4.542	-1.866	-6.408
Investeringer			
Projektleder ansat pr. 1/4 - 100% aktiveret	-600	0	-600
Øvrige investeringer	-1.200	-5.000	-6.200
Total	-1.800	-5.000	-6.800
Cash-flow effekt	-6.342	-6.866	-13.208

Tietgengade 65
1704 København V

info@dgi-byen.dk
WWW.dgibyen.dk

+45 3329 8000
CVR-nr. 19476502

Det bemærkes, at opgørelsen for 2021 alene afspejler et foreløbigt estimat, idet detailbudgettet for året først ligger færdigt i november 2020.

Ved at udskyde VKH-renoveringen til opstart i 2021 – eller senere!? – vil DGI Byen således på den korte bane kunne "tilbageføre" i alt 13,2 mkr., herunder 6,3 mkr. i 2020, til sikring af den fortsatte drift. Set i forhold til størrelsen af DGI Byens almindelige driftsbudgetter og ikke mindst til de negative påvirkninger af den aktuelle Covid-19 situation, repræsenterer dette et for DGI Byen betydeligt beløb. I lyset af den betydelige fremadrettede usikkerhed, der fortsat omgiver hele Covid-19 situationen, finder vi det nødvendigt allerede nu at beslutte en udskydelse af VKH-renoveringen, dersom der ikke kan skabes en alternativ løsningvej, der neutraliserer DGI Byens likviditetstræk i indeværende og næste år.

Mulig model til sikring af planmæssig renoveringsgennemførelse

Såfremt der skal bringes fornyet sikkerhed omkring både renoveringens omfang og tidsmæssige gennemførelse, kan flere alternative modeller overvejes. Fra DGI Byens side foreslås imidlertid følgende mulige løsningsmodel, der helt neutraliserer det kortsigtede træk på DGI Byens likviditet.

Fremrykkede driftsbetalinger modsvarende 13,2 mkr.

Efter denne model fremrykker Kbh. Kommune driftsbetalinger for kommende år til 2020 og 2021 med i alt 13,2 mkr., jf. fordelingen af likviditetstrækket ovenfor. Den forhøjede driftsbetaling i hhv. 2020 og 2021 modsvares af en tilsvarende og (som minimum) ligelig fordelt reduktion af de kommunale driftsbetalinger fra tidligst 2022 og en længere årrække frem.

Da en sådan løsningsmodel de-facto er sidestillet med et lån, forudsætter denne model en forudgående godkendelse af DGI Byens aktuelle långivere. Det vurderes dog, at en sådan godkendelse vil være realistisk.

* * * *

For bl.a. at udvikle denne løsningsmodel videre, foreslås afholdt et telefonmøde for en videre drøftelse af ovenstående og af den videre proces. Lad gerne vide, hvornår et sådant møde vil kunne indpasses tidsmæssigt.

Skulle I indtil da have spørgsmål og/eller bemærkninger, er I velkomne til at kontakte os for supplerende uddybning.

Vi ser frem til at fortsætte dialogen om ovenstående.

Med venlig hilsen

Jesper Bremholm & Michael Stensbøl

Tietgensgade 65
1704 København V

info@dgi-byen.dk
WWW.dgibyen.dk

+45 3329 8000
CVR-nr. 19476502