



Model til bevaring af infrastruktur til messer og konferencer

Baggrund

Messe C's infrastruktur til afholdelse af conference- og messeaktiviteter er af væsentlig kommunal interesse i bestræbelserne på fremme erhvervsudviklingen, brande byen samt afholde kulturelle arrangementer. Økonomiudvalget har derfor af flere omgange drøftet Messe C's økonomi, hvor likviditeten er hårdt presset som følge af corona-pandemien. Seneste drøftelse fandt sted på mødet den 26. oktober 2020, hvor økonomien blev gennemgået og forskellige løsningsmuligheder for at bevare infrastrukturen blev drøftet. Forvaltningen fik på baggrund af drøftelserne til opgave arbejde videre med en model, som skulle kunne præsenteres til politisk behandling.

Modellen er præsenteret i to notater: et juridisk udarbejdet af Bech Bruun omhandlende den juridiske håndtering af den særlige situation, som messecenteret befinder sig i, og et økonomisk omhandlende de økonomiske konsekvenser af modellen (nærværende notat).

Nyeste udvikling i økonomien

Årsagen til messecenterets økonomiske udfordringer er forsamlingsrestriktionerne, som har været gældende siden nedlukningen af Danmark i marts 2020. Indtjeningsmulighederne er reduceret markant og har tæret på likviditeten. Messe C er i skrivende stund de facto nedlukket og medarbejderne sendt hjem efter rådgivning fra Dansk Industri og Erhvervsstyrelsen.

Messecenterets bestyrelse agerer p.t. efter et princip, hvor der ikke bruges af messecenterets forudbetalinger til kommende arrangementer. Forvaltningen vurderer, at det er et fornuftigt princip og formentligt også et nødvendigt princip, hvis der skal leves op til bestyrelsesansvaret i den nuværende økonomiske situation.

På mødet den 26. oktober blev Økonomiudvalget informeret om, at det var messecenterets vurdering, at likviditeten ville slippe op i løbet af november 2020. Dette er fortsat vurderingen på trods af folketingets beslutning om nye hjælpepakker og messecenterets nedlukning. Lønkompenstation og kompensation for faste udgifter forventes først at udbetalt i december og redder dermed ikke likviditeten i november.

Det skal bemærkes, at hjælpepakkerne ikke dækker messecenterets udgifter fuldt ud. Der er ikke lønkompenstation for lønninger udover 30.000 kr. pr. måned, for direktøren, for medarbejdere som holder centeret kørende under nedlukningen, og for opsagte medarbejdere med løn i opsigelsesperioden. Også kompensationsordningen for faste udgifter sætter begrænsninger for messecenteret erstatning under nedlukningen.

Messecenteret står med andre ord på randen af en konkurs. Bestyrelsen vil i løbet af november drøfte messecenterets fremtid. Hvis der på mødet ikke er en løsning, der kan sikre Messe C's overlevelse, vil bestyrelsen indgive konkursbegæring.



Forvaltningen har været i dialog med messecenteret og har opdateret prognoserne med de nyeste forventninger til hjælpepakker, aktiviteter samt tilpasning af personale. De økonomiske vurderinger i dette notat baserer sig på disse opdaterede prognoser. Med de nyeste forventninger til udviklingen og før implementeringen af en løsningsmodel, ser likviditeten i 2021 ud som følger:

1.000 kr.	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Likviditet	-2.615	-6.989	-9.431	-10.229

Likviditeten er allerede fra 1. kvartal 2021 negativ og falder gennem hele året. Der vil med andre ord ikke være finansiering til messecenterets økonomiske forpligtelser.

Det skal bemærkes, at prognoserne er behæftet med betydelig usikkerhed. Forsamlingsrestriktioner og hjælpepakker har hidtil haft en markant betydning for den økonomiske udvikling i 2020, og ingen kan forudsige, hvordan det udvikler sig et år frem. I prognoserne er det forudsat, at der må forsamles 100 til fest, 500 til konference og 2.275 til messer. Det sidste er mere lempeligt end i dag.

Løsningsmuligheder

På Økonomiudvalgets møde den 26. oktober blev der skitseret forskellige løsningsmuligheder, som alle skulle medvirke til at forbedre messecenterets likviditet. Følgende modeller blev gennemgået:

1. Strukturelle/økonomiske tilpasninger af fondens aktiviteter
2. Yderligere finansiering fra private parter
3. Yderligere kommunalt engagement, herunder støtte, efterstillelse af lån eller grundkøb
4. Fonden opløses og overdrager sine aktiver m.v. til kommunen
5. Kommunalt ejerskab sammen med en privat tredjepart (fonden)
6. Kommunalt ejerskab sammen med neutral tredjepart

Forvaltningen har valgt at arbejde videre med en model, hvor kommunen køber aktiver af messecenteret, som efterfølgende udlejes til centeret efter behov – altså model 3 i ovenstående. De øvrige modeller er enten utilstrækkelige eller for tidskrævende at gennemføre. Det betyder imidlertid ikke, at de er uanvendelige. De kan fortsat bringes i spil i det videre arbejde med at skabe en økonomisk bæredygtig konstruktion for Messe C.

Købet af grund og bygninger sikrer, at der fortsat er infrastruktur til messer og konferencer i Fredericia. Herudover rummer løsningen følgende fordele:

- Kommunen er ikke afhængig af andre aktører end Messe C
- Kommunen får modsat eksempelvis et tilskud eller et kommunalt lån en værdi, som sikrer mod tab ved fondens evt. konkurs
- Kommunen får en "forrentning" af investeringen i form af lejeindtægter ved udleje af lokalerne
- Hvis investeringen foretages i år kan det ske uden hensyntagen til anlægsloftet
- Der er delvis nedslag i købesummen, idet det juridisk vurderes, at messecenteret skal afdrag de kommunale lån på 18,4 mio. kr.



Til gengæld vil kommunens økonomi fremadrettet blive påvirket af udgifter til drift og vedligehold af bygningerne.

Det vurderes, at det bliver nødvendigt at købe grund og alle bygninger af Messe C, hvis den kommunale interesse i infrastruktur til konference- og messeaktivitet skal bevares. Et delvist køb eksempelvis af parkeringsarealerne vil ikke give messecenteret tilstrækkeligt med likviditet til at overleve på længere sigt. Forvaltningen har på den baggrund bedt en ekstern valuar vurdere grund og bygninger med henblik på at sikre, at handlen sker på markedsmæssige vilkår. Vurderingen lyder på 62.250.000 kr. Valuaren har endvidere vurderet den markedsmæssige lejepris ved udleje, som er anvendt i de videre beregninger i dette notat.

Messe C´s økonomi

Messe C´s økonomi vil rent likviditetsmæssigt få tilført salgssummen fratrukket afdrag af de kommunale lån på i alt 18,4 mio. kr. Messecenterets bankforbindelse har betinget sig ved handlen, at alle lån indfries. Gælden udgør i alt 20,2 mio. kr. og består af et kreditforeningslån, prioritetslån samt en renteswap. Handlen vil netto styrke messecenterets likviditet med 23,5 mio. kr.

Messe C´s driftsøkonomi vil fremadrettet blive påvirket på en lang række poster. De vil ikke længere have de faste omkostninger til bygningsdrift, ligesom der heller ikke længere vil være renter og afdrag på gæld. Til gengæld skal der betales leje for brug bygningerne. Hjælpepakkerne udløber med udgangen af januar 2021 og ingen ved, om de bliver forlænget. Ud fra et forsigtighedsprincip er det valgt, at der ikke regnes med yderligere kompensation ud over januar.

Med hensyn til beregningerne af leje af bygninger er det forudsat, at Messe C i 2021 lejer hele administrationsbygningen på fast basis samt hallerne i 10 uger efter nærmere aftale. Det forholdsvis begrænsede lejeniveau hænger sammen med, at det forventes, at der også i 2021 vil være restriktioner, som begrænser messecenterets aktivitetsniveau. Lejemodellen er en "opstartsmodel" som kan genforhandles, når situationen er normaliseret i Danmark igen. Der er lavet en kontrolberegning, hvor messecenteret lejer hallerne i 20 uger, som er et mere normalt år.

De samlede økonomiske konsekvenser af salget til kommunen fremgår af bilaget "Detaljerede forudsætninger og økonomiberegninger".

Likviditeten vil udvikle sig som følger under forudsætningen af den begrænsede aktivitet:

1.000 kr.	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Likviditet	21,4	17,7	15,8	15,6

Forvaltningen fremhæver, at ejendomshandlen vil styrke likviditeten og være tilstrækkeligt til at bringe messecenteret gennem hele 2021 og dele af 2022 selv med restriktioner i hele perioden. Likviditeten styrkes, så længe hallerne lejes mindre end ca. 24 uger. Øges niveauet herudover vil der være et mindre tab – til gengæld følger der indtjening med. Likviditeten falder gennem hele 2021, som følge af at de faste omkostninger fortsat overstiger indtjeningen. Messecenteret er med andre ord afhængige af, at situationen normaliseres i Danmark, samt at omkostningerne kan minimeres eller indtjeningen øges, hvis likviditeten skal fastholdes på længere sigt.



Kommunens økonomi

Kommunens økonomi vil blive påvirket af købesummen samt messecenterets indfrielse af de kommunale lån. I beregningerne er det forudsat, at købesummen fratrukket indfrielsen af lån finansieres ved træk på kommunens likviditet.

Kommunens serviceramme vil i de kommende år blive påvirket af drift af bygningen og lejeindtægter. Endvidere vil der under anlæg skulle afsættes midler til vedligehold af bygningerne. Kommunens ejendomsafdeling har sammen med Messe C´s tekniske chef besigtiget bygningerne. Det er sammenfattende vurderingen, at bygningerne generelt fremstår i rimelig god stand, set i forhold til anvendelsen. Det vurderes, at budgettet til ejendomsvedligehold bør være 1,7 mio. årligt med henblik på at have tilstrækkeligt med midler til det løbende vedligehold samt kommende års renoveringsopgaver. Endvidere er der i beregningerne afsat midler til håndtering af udlejning og styring af bygningsvedligehold.

De økonomiske konsekvenser for kommunen er sammenfattet i bilaget "Detaljerede forudsætninger og økonomiberegninger".

I beregningerne er det forudsat, at 2021 er et "corona-år, hvor hallerne udlejes i 10 uger til messecenteret. Fra 2022 er der regnet med udleje i 20 uger. De økonomiske konsekvenser kan herefter sammenfattes som følger:

Mio. kr.	2020	2021	2022	2023	2024
Køb af aktiver (MesseC)	62,550				
Ny ejendomsdrift	0,034	-0,660	-2,427	-2,427	-2,427
Bygningsvedligehold, anlæg		1,700	1,700	1,700	1,700
Indfrielse kommunale lån (finansforskydninger)	-18,385				
I alt	44,199	1,040	-0,727	-0,727	-0,727

Som det fremgår af tabellen vil den samlede økonomiske påvirkning i normale år være -0,7 mio. år (2022 og frem) og i corona-år 1,0 mio. kr. (2021). Hvis det lykkes at udleje hallerne ud over det forudsatte niveau vil det forbedre økonomien i regnestykket. Servicerrammen vil i alle år blive forbedret, mens anlægsrammen vil blive forværret.

Købet af ejendommen i 2020 vil påvirke likviditeten med 44,2 mio. kr. Prognoserne for kommunens regnskab for 2020 viser, at der er udsigt til overskud i størrelsesordenen 70-75 mio. kr., som kan anvendes til at finansiere købet.

Der vil blive behov for budgettilpasninger i takt med, at kendskabet til bygningsdriften øges. Evt. tilpasningerne kan finansieres inden for de i budgettet afsatte bufferpuljer.