



## Detaljerede forudsætninger og økonomiberegninger

### **Modellerne i efterfølgende beregninger**

Der arbejdes med at MesseC lejer hele kontor og administrationsbygning inkl. mødefaciliteter og konferencelokale, restaurant m.v., herudover er der to økonomiske modeller for leje af messehalskapacitet

- Begrænset aktivitet/leje af messehalskapacitet i samlet 10 uger (2021 Corona år)
- Normalt år med leje af messehalskapacitet i samlet 20 uger (2022 normalt år)

### **Påvirkning af kommunens økonomi**

#### **Forudsætninger**

Købesum og lejepriser er fastsat på baggrund af valuarvurdering (ekstern ejendomsmægler) og er således udtryk for en vurdering af den aktuelle markedspris. Købesummen er fastsat til 62,250 mio. kr. Det kræves jf. kommunens advokat, at MesseC indfri tidligere ydede kommunale lån på 18,385 mio. kr. Det er forudsat, at kommunen finansierer differencen mellem købesummen og låneindfrielsen med 43,865 mio. kr. af kommunens kasse. Kommunernes anlægsloft er som følge af Coronasituationen annulleret i år

Markedsprisen på den leje, der skal opkræves af kommunen ved udleje af kontor- og mødelokaler er fastsat til 600 kr./m<sup>2</sup> og til 300 kr./m<sup>2</sup> på messehalskapacitet.

Ejendomsudgifterne til bygninger, p-arealer og grønne områder er fastlagt i samarbejde med MesseC ud fra regnskabstal 2019 og herefter justeret med en vurdering fra kommunens ejendomsafdeling om behov for opjustering af budgetter til løbende vedligeholdelse af bygninger og tekniske anlæg samt reservation af midler til kommende planlagt vedligeholdelse og reovering.

Endvidere er der indarbejdet ressourcer til håndtering af udlejning af arealer til MesseC og andre samt styring af vedligeholdelsen af bygninger og tekniske anlæg.

Den beregnede lejeindtægt er baseret på, at MesseC udover administrationsbygning m.v. lejer den samlede messehalskapacitet i henholdsvis 10 uger i 2021 og 20 uger i 2022.

Den samlede beregnede konsekvens for kommunens økonomi fremgår af tabel 1 efterfølgende.

Det skal bemærkes, at eventuel ekstra udlejning til MesseC eller andre ud over de 10 uger i 2021 og 20 uger i 2022 og fremefter vil forbedre den økonomiske balance for ejendommen.



Tabel 1 - Fredericia Kommune økonomisk konsekvens

Mio. kr.	+ = udgift / - = indtægt	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Investering:</b>		<b>62,550</b>				
Køb af aktiver (Grund / bygning / p-plads)		62,250				
Handelsomkostninger - andel 50 %		0,300				
<b>Finansiering</b>		<b>-18,385</b>				
Kommunalt tilgodehavende - indfrielse		-18,385				
<b>Drift af ejendom:</b>		<b>0,034</b>	<b>-0,660</b>	<b>-2,427</b>	<b>-2,427</b>	<b>-2,427</b>
Skatter og afgifter						
Ejendomsskat inkl. standard renovation		0,057	0,680	0,680	0,680	0,680
Forsikringer (bygninger / løsøre)		0,015	0,185	0,185	0,185	0,185
Alarm / vægterordning		0,005	0,058	0,058	0,058	0,058
Vedligeholdelse						
Bygninger og tekniske installationer		0,060	0,720	0,720	0,720	0,720
Interne timer		0,019	0,226	0,226	0,226	0,226
Ejendomsafdelingen vurdering behov		0,000	0,300	0,300	0,300	0,300
Grønne områder		0,005	0,058	0,058	0,058	0,058
P-pladser		0,009	0,105	0,105	0,105	0,105
Rengøring, vinduespudsning m.v.		0,018	0,215	0,215	0,215	0,215
Øvrige omkostninger						
Ejendomsafdelingen ressourcer		0,000	0,300	0,300	0,300	0,300
Administrative opgaver (udleje m.v.)			0,100	0,100	0,100	0,100
Huslejeindtægter						
Markedsleje administration / kontor		-0,153	-1,840	-1,840	-1,840	-1,840
Markedsleje messehaller (10/20 uger)		0,000	-1,767	-3,534	-3,534	-3,534
<b>ANLÆG</b>		<b>0,000</b>	<b>1,700</b>	<b>1,700</b>	<b>1,700</b>	<b>1,700</b>
Planlagt vedligehold og reoveringer m.v.			1,100	1,100	1,100	1,100
Ejendomsafdelingens vurdering af ekstra behov		0,000	0,600	0,600	0,600	0,600
<b>Økonomisk balance</b>		<b>44,199</b>	<b>1,040</b>	<b>-0,727</b>	<b>-0,727</b>	<b>-0,727</b>



**Påvirkning af MesseC´s økonomi  
Forudsætninger**

Der tages udgangspunkt i den seneste prognose på resultat 2020 og budget 2021 fra MesseC og konsekvenserne i forhold hertil for økonomien ved salg og leje af bygninger er udarbejdet i et tæt samarbejde med MesseC.

I MesseC´s prognose for økonomien er der indregnet kompensation for løn og faste udgifter for perioden november 2020 – januar 2021. Der er forudsat, at den samlede beregnede kompensation på 2,775 mio. kr. for perioden indgår i december måned 2020.

Den præcise tekst i kompensationsordningerne kendes endnu ikke og beregningerne er foretaget af MesseC ud fra de oplysninger, der p.t. er tilgængelige. Såfremt der efterfølgende åbnes mulighed for f.eks. kompensation for løn til opsagte medarbejdere vil dette påvirke økonomien positivt.

I forhold til lønudgifter til ansatte er der 100 % kompensation op til 30.000 kr./måned. Der ydes ikke kompensation for gager, løn til direktør og flexjob eller til opsagt personale. Der ydes herudover ikke kompensation for udgifter til bl.a. skat, feriepenge, fratrædelse m.v.

På faste omkostninger ydes 90 % refusion på de udgifter, der kan periodiseres til perioden. Enkelte poster som f.eks. markedsføring ydes der ikke kompensation for. Der ydes ikke kompensation i fuldt omfang for udgifter afholdt i perioden, der kan være tale om udgifter, der rækker udover perioden f.eks. ejendomsskat, betaling for leverancer i tidligere måneder og eventuel anden periodisering.

På finansielle poster refunderes renter mens afdrag på lån og moms ikke indregnes i ordningen.

I nedenstående opstilling er i hovedpunkter oplistet udgifter og beregnet kompensation i perioden november 2020 – januar 2021:

<i>Mio. kr</i>	<b>Udgift</b>	<b>Kompensation</b>	<b>Egenbetaling</b>
Lønninger inkl. skat, feriepenge m.v.	4,628	1,350	3,278
Faste omkostninger i perioden	2,398	1,131	0,973
Faste omkostninger vedr. tidligere måned	0,518	0,000	0,518
Finansielle poster inkl. momsafregning	0,621	0,294	0,327
Investeringer	0,138	0,000	0,138
<b>I ALT</b>	<b>8,303</b>	<b>1,775</b>	<b>6,528</b>

Banken har stillet som krav i forbindelse med et ejendomssalg, at prioritetsgæld, lån til driftskapital samt værdi af renteswap skal indfries med i alt 20,164 mio. kr. Dermed reduceres likviditetspåvirkningen af salgsprovenu tilsvarende.



Der er i MesseC´s budget i de økonomiske opstillinger reduceret med udgifterne til afdrag og renter på de lån, der indfries i forbindelse med handelen.

Det er ligeledes jf. kommunens advokat et krav i regelgrundlaget om, at kommunens tidligere lån indfries i forbindelse med kommunens køb af ejendommen. Dette reducere likviditetspåvirkningen yderligere med 18,385 mio. kr. Der er ikke budgetteret med afdrag og renter på denne gæld i MesseC´s budget.

I samarbejde med MesseC er de ejendomsudgifter, der skal følge med ejendommen til den nye ejer identificeret. Der er tale om

- Ejendomsskatter, renovationsudgifter og rottebekæmpelse
- Forsikringer og alarm/vægterordning
- Udgifter til serviceaftaler, budget til vedligehold af bygninger og tekniske anlæg
- Rengøring og vinduespuddning
- Vedligeholdelse af p-pladser og grønne arealer

Udgifterne er opgjort på baggrund af regnskab 2019 (normalt drifts år) og er reduceret med 1,1 mio. kr. til vedligeholdelse/renovering i 2021. MesseC har i prioriteringen af sine økonomiske ressourcer i dette Corona år været nødsaget til at reducere denne post i budgettet.

Lejeindtægten er baseret på de markedspriser valuar har fastsat for henholdsvis kontor og administrationsfaciliteter samt messehalskapacitet.

Det er i de efterfølgende tabeller forudsat, at MesseC lejer følgende bygningsarealer:

- Bygning 2 – kontor, køkken, restaurationslokale, kælder med garderobe og toiletter samt første sal med kontor- og mødefaciliteter i alt 3,066 m<sup>2</sup> á 600 kr./m<sup>2</sup> - lejes hele året.
- Bygning 1 og 3 – messehalskapacitet og koldt lager inkl. indgangsparti med garderobe og toiletter samt forbindelsesgang mellem hal A og hal C med en café og pølsebod i alt 30,625 m<sup>2</sup> á 300 kr./m<sup>2</sup> - lejes henholdsvis 10 og 20 uger.

Dette giver de skitserede ændringer til MesseC´s budgetprognose for 2021 og den beregnede konsekvens på MesseC´s likviditet i de to modeller for leje af haller

- 2021 med 10 uger (Corona år – tabel 2)
- 2022 og frem med 20 uger (normalt drifts år – tabel 3)

Det skal bemærkes, at det er alene er konsekvensen på ejendomsudgifterne, der er indregnet i tabel 3, hvor leje af messehalskapacitet øges til 20 uger. Dette vil alt andet lige også betyde at indtjeningen på messeaktivitet vil stige og samlet set formentlig påvirke økonomien i positiv retning.



**Tabel 2 – MesseC, leje af messehalskapacitet i 10 uger (Corona år)**

Mio. kr.	2020	2021		2021	
- = udgift / + = indtægt	31.12	31.03	30.06	30.09	31.12
<b>Likviditet og finansiering</b>					
Salgssum	62,250				
Handelsomkostninger - andel 50 %	-0,300				
Indfrielse af prioritetslån	-10,555				
Indfrielse af kommunal gæld	-18,385				
Indfrielse af lån - driftskapital	-8,080				
Finansiering af ny driftskapital	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Sparede afdrag på prioritetslån		0,537	0,537	0,538	0,538
Sparede renter på prioritetslån		0,158	0,158	0,158	0,158
Sparede afdrag på lån driftskapital		0,103	0,103	0,103	0,104
Sparede renter på lån driftskapital		0,141	0,142	0,142	0,142
Indfrielse af renteswap - markedsværdi	-1,529				
<b>Drift af ejendom:</b>					
Sparede ejendomsomkostninger	0,212	0,636	0,636	0,636	0,636
Renoveringsmidler - nulstillet i 2021					
Nye lejeudgifter					
Administration og kontorlokaler	-0,155	-0,460	-0,460	-0,460	-0,460
Vand og vandafledning	-0,002	-0,020	-0,020	-0,020	-0,020
El (Administration - kontor og reception)	-0,001	-0,015	-0,015	-0,015	-0,015
Varme	-0,004	-0,039	-0,039	-0,040	-0,040
Messehaller (10 uger)	0,000	-0,441	-0,442	-0,442	-0,442
<b>Samlet likviditetspåvirkning i.f.t. prognose</b>	<b>23,451</b>	<b>0,600</b>	<b>0,600</b>	<b>0,600</b>	<b>0,601</b>
<i>Likviditet fra sidste prognose</i>					
Periodens likviditetsvirkning	-5,040	-3,099	-2,398	-2,542	-2,528
Ændring af driftskapital	0,253	-3,199	-1,977	0,100	1,730
Likvider primo	8,470	27,134	21,436	17,661	15,819
Likvider ultimo	3,683	20,836	17,061	15,219	15,021
Indregning likviditetspåvirkning af tiltag	23,451	0,600	0,600	0,600	0,601
<b>Korrigeret likviditet ultimo</b>	<b>27,134</b>	<b>21,436</b>	<b>17,661</b>	<b>15,819</b>	<b>15,622</b>



**Tabel 3 – MesseC, leje af messehalskapacitet i 20 uger (Normalt år)**

Mio. kr.	2020	2021		2021	
- = udgift / + = indtægt	31.12	31.03	30.06	30.09	31.12
<b>Likviditet og finansiering</b>					
Salgssum	62,250				
Handelsomkostninger - andel 50 %	-0,300				
Indfrielse af prioritetslån	-10,555				
Indfrielse af kommunal gæld	-18,385				
Indfrielse af lån - driftskapital	-8,080				
Finansiering af ny driftskapital	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Sparede afdrag på prioritetslån		0,537	0,537	0,538	0,538
Sparede renter på prioritetslån		0,158	0,158	0,158	0,158
Sparede afdrag på lån driftskapital		0,103	0,103	0,103	0,104
Sparede renter på lån driftskapital		0,141	0,142	0,142	0,142
Indfrielse af renteswap - markedsværdi	-1,529				
<b>Drift af ejendom:</b>					
Sparede ejendomsomkostninger	0,212	0,636	0,636	0,636	0,636
Renoveringsmidler - nulstillet i 2021					
Nye lejeudgifter					
Administration og kontorlokaler	-0,155	-0,460	-0,460	-0,460	-0,460
Vand og vandafledning	-0,002	-0,020	-0,020	-0,020	-0,020
El (Administration - kontor og reception)	-0,001	-0,015	-0,015	-0,015	-0,015
Varme	-0,004	-0,039	-0,039	-0,040	-0,040
Messehaller (10 uger)	0,000	-0,883	-0,883	-0,884	-0,884
<b>Samlet likviditetspåvirkning i.f.t. prognose</b>	<b>23,451</b>	<b>0,158</b>	<b>0,159</b>	<b>0,158</b>	<b>0,159</b>
<i>Likviditet fra sidste prognose</i>					
Periodens likviditetsvirkning	-5,040	-3,099	-2,398	-2,542	-2,528
Ændring af driftskapital	0,253	-3,199	-1,977	0,100	1,730
Likvider primo	8,470	27,134	20,994	16,778	14,494
Likvider ultimo	3,683	20,836	17,061	15,219	15,021
Indregning likviditetspåvirkning af tiltag	23,451	0,158	0,159	0,158	0,159
<b>Korrigeret likviditet ultimo</b>	<b>27,134</b>	<b>20,994</b>	<b>16,778</b>	<b>14,494</b>	<b>13,855</b>