



Vesterbrogade 4 · 7000 Fredericia
Tlf. 76 22 12 00 · CVR nr. 27006531
post@boligfa.dk · www.boligfa.dk

Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia
Att.: Birgitte Simonsen

Fredericia, den 23. juni 2022

Sendt via mail til: Birgitte.simonsen@fredericia.dk

Ansøgning om godkendelse salg af Vendersgade 63 C-D, 7000 Fredericia, frivillig likvidation af D.S.I. Kraches Gaard.

Hermed fremsender bestyrelsen for D.S.I. Kraches Gaard ansøgning om godkendelse til salg af ejendommen Vendersgade 63 C-D, 7000 Fredericia, og derved en frivillig likvidation af Kraches Gaard.

Stamdata på ejendommen:

Adresse: Vendersgade 63 C-D, 7000 Fredericia
Mat. Nr.: 75B, Fredericia Bygrunde
Ejendoms nr.: 174849
Antal boliger: 31
Boligareal : 1.311 m²
Etablerings år: 1992
Etageejendom i 2 plan.
Offentlig ejendomsvurdering 15.3 mio. kr. og grundværdi 1.779 mio. kr.

Baggrund for ansøgningen.

Kraches Gaard har i de sidste mange år haft driftsmæssig underskud, og derved oparbejdet et samlet underskud på 2.7 mio. kr. pr. 31/7 2021. Afdelingen har en opsparing til vedligehold på 2.9 mio. kr. pr. 31/7 2021, og derved en samlet egenkapital på 226 t. kr. pr. 31/7 2021. Der forventes at regnskabet for 2021/2022 igen udviser et underskud, så afdeling forventes at blive teknisk insolvent ved næste regnskabs afslutning. Tilsvarende er likviditeten meget begrænset og bestyrelsen forventer at derfor indenfor 6 måneder ikke og kunne betale terminsydelser.

Afdelingen har i flere år haft udlejningsproblemer, med lejetab til følge, hvilket er den primære årsag til de større underskud. Beregninger har yderligere udvist at selv med en fuld udlejet afdeling er driftsøkonomien ikke i balance med det nuværende husleje niveau. En stigning af huslejen så afdelingen er i økonomisk balance vurderes at være særdeles svær, idet tilsvarende ungdomsboliger i Fredericia ligger på et lavere niveau end Kraches Gaard. Så øget husleje forventes at give yderligere lejetab, med yderligere underskud til følge.

Kraches Gaard har i flere år været uden funktionsdygtig bestyrelse, idet en repræsentant fra beboerne og uddannelses institution ikke har været muligt og hverve. Ultimo 2021 lykkes det og udpege/vælge en bestyrelse, så først der blev afdelingen i stand til at tage beslutning om afdelingens fremtid.

Bestyrelsen har efter konsulentbistand fra Inge-Lis Kalum vurderet at det eneste økonomisk forsvarlige er at ansøge om tilladelse til sælge ejendommen Vendersgade 63 C, og derved frivilligt likvidere Den Selvejende Institution Kraches Gaard.

Bilag – Notat af Inge-Lis Kalum.

Vurdering af behovet for ungdomsboliger i Fredericia

Boligkontoret Fredericia administrere 174 ungdomsboliger incl. de 31 Kraches Gaard. Der er ikke yderligere almene ungdomsboliger i Fredericia. De ældre ungdomsboliger ligger på et husleje niveau på mellem 550-

650 kr. pr m². De 31 i Kraches Gaard, som ligeledes er af ældre dato ligger på en husleje på 790 kr. pr m². Nyopførte ungdomsboliger i Oldenborghus/Kanalbyen ligger på husleje 1.100 kr. pr. m². Bestyrelsen vurderer derfor at udvalget af ungdomsboliger i Fredericia er tilstrækkeligt også uden boligerne i Kraches Gaard, som prismæssigt ikke er konkurrencedygtig i forhold tilsvarende boliger.

Bilag – oversigt ungdomsboliger.

Økonomiske redegørelse

Fortsat drift som D.S.I med støtte

Afdelingens økonomi vurderes og være særdeles kritisk, og for at undgå en tvangsauktion er behovet for økonomisk tilskud akut. Ud fra beregninger forventes at der skal kontante driftstilskud på mellem 5-6 mio. kr. til for at holde afdelingen i drift til år 2037, hvor afdelingens lån udløber, og derved selv kan optage lån. Afdelings primære drift giver en forventet negativ likviditet på ca. 150.000 kr. om året. dvs. 2.2 mio. over de næste 15 år. Yderligere forventes at man skal bruge minimum ca. 3 mio. på planlagt vedligeholdelse over samme periode. Efter 2037 må der forventes at afdeling skal have støtte igen, alt afhængig af afdelingens tilstand både økonomisk og vedligeholdelsesmæssigt.

Derfor vurderer bestyrelsen at Kraches Gaard ikke kan fortsætte i dens nuværende form trods støtte fra Fredericia kommune, da der skal ansøges om 6 mio. kr. over perioden, uden garanti for en økonomisk bæredygtig drift.

Bilag – økonomisk fremskrivning

Omdannelse til almen bolig

Grundet ovenstående beregninger er det ligeledes ikke fundet muligt at omdanne Kraches Gaard til en almen boligafdeling, da dette kræver en afdeling i økonomisk balance.

Likvidation ved salg

Ejendommen Vendersgade 63 C-D er blevet vurderet af ejendomsmægler Billund til en værdig på 8.7 mio. kr. Desværre er afdeling finansieret med indekslån som er dyre at indfri, så en forventet indfrielsesværdi er opgjort til 10.5 mio. kr. Et provenu ved et salg forventes at blive negativt på ca. 1,5 mio. kr. efter omkostninger.

Fredericia kommune hæfter for 50% af den statslige garanti som er givet på 32% af det samlede lån. Dvs. Kommunen hæfter for 50% af tabet som er beregnet til ca. 750.000. kr.

Yderligere ligger der et pantebrev tinglyst i ejendommen med Fredericia kommune på 465.724 kr. som grundet det negative provenu bliver tabt.

Et salg er ejendommen forventes derfor at koste Fredericia kommune ca. 1,2 mio. kr., hvilket dog er en væsentlig billigere løsning end at fortsætte driften af Kraches Gaard.

Bilag - provenu ved salg

Indstilling

Bestyrelse i D.S.I. Kraches Gaard ansøger kommunal bestyrelsen i Fredericia kommune om tilladelse til sætte ejendommen Vendersgade 63 C-D til salg, hvorefter at kunne likvidere Kraches Gaard. Yderligere ansøges om et kontant driftstilskud på 500.000 kr. for at sikre afdeling den fornødne tid til at gennemføre salgsprocessen.

Den økonomiske konsekvens forventes at være en udgift på 1.7 mio. kr.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i D.S.I. Kraches Gaard Fredericia

Henrik Melchior Olsen

Casper Ruth

Margot Skyum-Jensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Casper Ruth

Underskriver

Serienummer: 93a073ba-3cc4-42d1-aedb-d64efb20d277

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-06-24 11:50:39 UTC



Margot Skyum-Jensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-12553510474

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-06-25 03:24:35 UTC



Henrik Olsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-941158860072

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-06-27 14:29:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: 01P0Z-BKXQM-MXDIF-EM1WY-QGD0U-1BBLB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>