

VERIDIAN

ANALYSE

VURDERING

LEIEPRISER BÅTHAVN

Padda båtforening

Gnr. 197, bnr. 62 i Oslo kommune

23.03.2023



INNHALDSFORTEGNELSE

1 – INNLEDNING/MANDAT	3
2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER	3
3 – INNLEDNING	8
3.1 – Premisser	8
4 – VURDERING/ANALYSE	9
4.1 – Oversikt priser båtplasser Indre Oslofjord	9
4.1.1 – Innhentet informasjon av Sørfonden	9
4.1.2 – Annen informasjon	9
4.1.3 – Oppsummering priser båthavner Indre Oslofjord	10
4.2 – Regnskapsanalyse	11
4.2.1 – Oversikt regnskap Sørfonden	11
Sum egenk. og gjeld	11
4.3.1 – Oversikt Oksenøya Marina	11
4.3.2 – Forening	12
4.3.3 – Oppsummering regnskapsanalyse	12
4.3.4 – Vurdering årlig vedlikeholdsbehov	14
4.3.5 – Vurdering normalregnskap	14
4.3.6 – Konklusjon vurdering leiepriser	15
4.4 – Vurdering leienå kommunen - Sørfonden	16
5 – KONKLUSJON	17

1 – INNLEDNING/MANDAT

Oppdraget: Seksjonssjef Trond Enkerud i Oslo kommune, Bymiljøetaten har anmodet Veridian Analyse AS om å foreta en vurdering av ulike forhold henført til leiekontrakt mellom Oslo kommune og selskapet Sørfonden AS.

Vurderingen skal munne ut i et anbefalt leienivå mellom kommunen og Sørfonden AS samt hva som burde være normalt leienivå per båt plass ut fra foreningen.

Vurderingen skal gjennomføres på bakgrunn av ulike tvister mellom de involverte parter. Det skal således gjennomføres en uavhengig analyse av hva som burde være riktig leienivå, både fra Oslo kommune til Sørfonden AS og fra foreningen og ut til medlemmene/båteierne.

Andre forutsetninger/
opplysninger: Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget forutsettes det at

- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
- eiendommen er fri for forurensede masser
- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget, og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. I beregningene er eventuelle byggekostnader for boliger alltid oppgitt inklusiv mva., mens byggekostnader for næringsareal er oppgitt ekskl. mva.

2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

Besiktigelse: Eiendommen ble besiktiget den 14. februar 2023. Bjørn Bråten og Christian Reinertsen viste eiendommen og ga faktiske opplysninger.

Dokumenter: Vi har mottatt følgende dokumenter som grunnlagsmateriale:

- Kontrakt Sørfonden Slipp og Motorverksted AS og Oslo kommune, datert 25.09.1991
- Div. kommunikasjon Sørfonden, Padda båtforening og Oslo kommune
- Oversikt leiepriser båtforeninger, utarbeidet av Sørfonden AS
- Prislister Padda Båtforening

I tillegg er det innhentet informasjon fra grunnboken samt Oslo kommunes hjemmeside på internett.

Registerbetegnelse: Gnr. 197, bnr. 62 i Oslo kommune

Hjemmelshaver: Oslo kommune

Tomteareal: I henhold til Statens Kartverk har den angjeldende eiendommen et tomteareal på 31 278,4 m².

Beliggenhet: Eiendommen er beliggende på Bekkelaget i Oslo kommune, ca. 10 km fra Oslo sentrum.

Eiendommen er beliggende i idylliske omgivelser ved vannet. Området preges av villabebyggelse og noe næringseiendom. Det er noe støy fra motorvei E18 og tog.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon i form av buss ved E18.

Beskrivelse

Eiendommen består av en holme, Tistleholmen, også kalt Skilpadda. Eiendommen har et totalt areal på ca. 31 278 m², mens arealet som er utleid er på ca. 12 530 m².

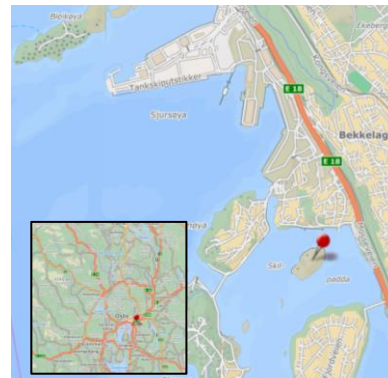
Eiendommen består av en båtforening med totalt 449 båtplasser i sesong. Videre er det ca. 220 vinteropplags-plasser på land, samt at det er etablert boblehavn for totalt 178 plasser. Vinteropplagsplassene er etablert med stativer i tre/stål og betongfundamenter. Det er videre en opplagsbrygge for båter som venter på opptak.

I tillegg er det oppført en forretning-/kontorbygning, en lager-/verkstedbygning og et bolighus som i dag ikke er i bruk. Det er videre etablert to slipper for opptak av større båter, toalett, kran for opptak av båter opp til 5 tonn samt skyllekar/spyleområde for båter. Rundt nesten hele øya er det etablert en gangbane i trykkimpregnert tre med fundamenter i betong/stål. Det er også etablert et kajakkstativ, toalett, grillplass og vaktbod på eiendommen. Vaktboden er i henhold til mottatt informasjon etablert av båtforeningen og ikke en del av leieforholdet med Oslo kommune. Det er etablert til sammen 14 brygger på eiendommen, hvorav én utgjør overgangsbryggen og én er en såkalt opplagsbrygge for ventende båter.

Forretnings-/kontorbygningen fremstår som godt vedlikeholdt og benyttes i dag som hovedkontor og forretning med båtutstyr og utstyr til båtpuss. Noe kioskvirksomhet i sesong. Grunnmur i betong med bærende konstruksjoner i tre.

Verksted-/industribygningen er delvis oppført i mur, delvis i tre. Murbygningen fremstår med et betydelig etterslep på vedlikeholdet, mens trebygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Murbygningen er innredet med verksted og lager i første etasje og lager/kontorarealer i andre etasje. Loftet er innredet til lager.



Trebygningen er innredet til lager for vinterlagring av master og andre plasskrevende varer.

Boligbygget er utført med to separate leiligheter i hver etasje, i tillegg til loft og kjeller for lager. Bygningen fremstår med stort etterslep på vedlikeholdet og anses å ikke være beboelig i dag. Bygningen har innlagt vann, men ikke kloakk. Gråvann går rett ut i naturen.

Bygningen har imidlertid potensial, enten til klubbhus/møteplass eller beboelse. Dette krever imidlertid omfattende vedlikehold/oppgradering. I henhold til mottatt informasjon er det mulig å koble seg på avløpsanlegg på en flåte.

Kranen er etablert i 2008 og er godkjent frem til oktober 2023, da kranbanen må rehabiliteres. Det er etablert et skyllekar for spyling av båter ved opptak. Avløpsvannet her samles i sandfang.

Utomhusarealene er hovedsakelig opparbeidet med gangbane, asfalt og gruslagte plasser. Videre består eiendommen av naturtomt med trær/busker og fjell i dagen. På øyas nordøstre side er det et ca. 16 daa stort område som i 2008 ble definert som et plantefredningsområde.



Brygger:

I henhold til mottatt informasjon er det til sammen 449 båtplasser på eiendommen med ulik tilstand, fordelt som følger:

	Plasser sommer	Plasser vinter	Kommentar
Overgangsbrygge	34	34	Mindre god tilstand, skal skiftes
Brygge K	35	35	Mindre god tilstand, skal skiftes
Brygge L	40	40	Ok tilstand, skal skiftes om 5-10 år
Brygge M	45	-	Dårlig stand, planlagt skiftet i 2023
Brygge N	43	-	Dårlig stand, må skiftes snart
Brygge O	43	-	Dårlig stand, må skiftes snart
Brygge P	42	-	Dårlig stand, må skiftes 2-3 år
Brygge D	31	-	Ok tilstand, skal skiftes om noen år
Brygge S	20	20	Mindre god tilstand, skal skiftes
Brygge E	34	-	God stand, nesten ny
Brygge F	18	18	God stand
Brygge G	31	31	Dårlig stand, må skiftes snart
Brygge H	33	-	Dårlig stand, må skiftes snart
Opplagsbrygge	-	-	Ok tilstand
Sum plasser	449	178	

I tillegg er det 220 vinteropplassplasser på land.

Prisliste båtplasser: I henhold til mottatt informasjon var prisene i 2022 for båtplass i Padda båtforening som følger:

Båtplass, 5,5 meter helårs	28 000
Båtplass, 5,0 meter helårs	26 000
Båtplass, 4,5 meter helårs	24 000
Båtplass, 4,5 meter sommer	16 000
Båtplass, 3,8 meter sommer	12 000
Båtplass, 3,4 meter sommer	11 000
Båtplass, 3,0 meter sommer	10 000
Vinterhavn/boblehavn	5 000

Leiekontrakt: Det ble i september 1991 inngått en leieavtale mellom Oslo kommune og selskapet Sørfonden Slipp og Motorverksted AS. Kontraktstiden løp fast i 5 år med virkning fra 01.01.1992, med rett til 5 års fornyelse hvorpå den kunne sies opp av begge parter med 2 års varsel. Etter 01.01.2002 fornyes leiekontrakten automatisk inntil en av partene har sagt opp leieforholdet. Eier kan si opp kontrakten til enhver tid med ett års varsel såfremt vesentlige samfunnsmessige hensyn tilsier dette eller objektet i henhold til stadfestet reguleringsplan skal anvendes til annet formål.

Kontrakten kan sies opp med øyeblikkelig virkning ved vesentlig misligholdelse. Med dette regnes blant annet unnlattelse av rett-tidig betaling av leie eller å la være å utføre vedlikehold, opprydning, renhold og lignende som leieren er pliktig til i henhold til kontrakt.

Leien for 1992 ble fastsatt til kr. 194 300,- og eier har rett til å foreta årlig leiejustering. Årlig leie er i dag kr. 330 482,-. Alle kommunale avgifter og driftsutgifter til renovasjon, strøm, vann og privattømming betales av leier.

Bygningene og arealet skal kun benyttes i forbindelse med drift av småbåthavn og båtopplag, samt reparasjoner og service av båter og båtmateriell. Utvidelse/forandring av eksisterende småbåthavn og opplagsplass skal godkjennes av park- og idrettsvesenet. Bortsett fra utleie av båtplass og opplagsplass til enkeltpersoner er utleie/fremleie ikke tillatt.

Pris for opplagsplass skal godkjennes av park- og idrettsvesenet. Båteiere som har båtplass på Tistholmen forutsettes organisert som egen båtforening med egen avtale med Sørfonden. Avtalen inklusiv pris for båtplass skal godkjennes av park og idrettsvesenet. Uenighet mellom Sørfonden og Padda båtforening forlegges park- og idrettsvesenet til megling.

Leieren har alt innvendig og utvendig vedlikehold av bygningene. Videre har leier alt vedlikehold av elektriske ledningsnett, vann- og avløpsledninger, telefonledninger, etc. Dette inkluderer også sjøkabler som nyttes av leier.

Leieren har ansvaret for at alle arealer inklusiv det offentlige friareal til enhver tid er frie for søppel og annet skrot. Båstativer og annet opplagsmateriell skal i sommermånedene plasseres/lagres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene. I fall det vedlikehold som påhviler leieren ikke blir utført eller foretas på en forsvarlig måte, kan eieren la dette utføres for leierens regning.

Ved opphør av leietiden plikter leieren å levere bygninger, slippløp, vinsjehus

og annet teknisk utstyr som inngår i leieforholdet tilbake til eieren i den stand det var ved overtakelsen, bortsett fra forringelse sin følge av elde og alminnelig slitasje. Enhver fremtidig investering som har betydning for leieforholdet, gjelder også brygger/bygninger som eies av leier, skal på forhånd skriftlig godkjennes av eier.

Alle installasjoner /bygninger som i dag eies av Sørfonden må ved opphør av leieforholdet fjernes av Sørfonden uten omkostninger for Oslo kommune.

Investeringer foretatt i verkstedbygg (kr. 650 000,-) avskrives på 10 år fra 1.04.1991. Fremtidige investeringer som på forhånd skriftlig ikke er godkjent av eier vil det ikke bli gitt noen økonomisk kompensasjon for ved opphør eller justering av leieforholdet, blant annet som følge av gjennomføring av ny reguleringsplan (opparbeiding av opplagsplass, utlegging av nye flytebrygger med mer.

3 – INNLEDNING

3.1 – Premisser

Som tidligere nevnt er oppdraget å foreta ulike vurderinger henført til forhold henført til leiekontrakt mellom Oslo kommune og selskapet Sørfonden Slipp AS (Sørfonden). Vurderingen skal gjennomføres på bakgrunn av ulike tvister mellom de involverte parter.

Slik vi forstår problemstillingen er det inngått en leieavtale mellom Oslo kommune og et privat aksjeselskap. Leieavtalen omfatter areal på øya Skilpadda og rettigheter henført til etablering og utleie av båtplasser til Padda båtforening.

En spesiell klausul i kontrakten tilsier at Oslo kommune skal godkjenne prisene Sørfonden gjennom båtforeningen gir til sine medlemmer. Dette gjelder både selve båtplassene og opplagsplassene på land. Det er ikke eksplisitt beskrevet at tilbudte priser til foreningens medlemmer skal være lave, men i henhold til mottatt informasjon er avtalen inngått for å kunne tilby båtplasser til lave priser på denne eiendommen. Det er et ønske fra Oslo kommune å ha et aktivt båtliv i indre Oslofjord, og det er derfor blitt inngått denne avtale.

Det skal således gjennomføres en uavhengig analyse av hva som burde være riktig leienivå, både fra Oslo kommune til Sørfonden og fra foreningen og ut til medlemmene/båteierne.

Etter vårt skjønn bør det være en balansert avtale og et leienivå som både tilfredsstill Oslo kommunes krav om et aktivt båtliv i Oslofjorden gjennom rimelige båtplasser og det private aksjeselskapet Sørfondens krav til avkastning, både henført til investert kapital og drift, da basert på normale bedriftsøkonomiske prinsipper.

Vi anser således at kontrakten fra kommunen tilsier at båthavnen skal være en forening og at det ikke skal anses som en kommersiell båthavn. Dette vil gi en del føringer på hvilket nivå man skal legge seg på. Imidlertid er det også viktig å hensynta investeringsbehovet, både til løpende vedlikehold og til utskiftninger.

Dette innebærer en analyse av tilsvarende båthavner i indre Oslofjord, henført til priser, innskudd, investeringer med mer. Videre innebærer det en analyse av regnskapene til Sørfonden, med fokus på årlig omsetning, kostnadsnivå og resultat. I denne sammenheng sees det også på andre marinaer/båtforeninger for å prøve å identifisere hva som er normal resultatgrad på denne type virksomhet.

Analysen tar for seg både selskapets historiske tall og andre tilsvarende selskaper. Videre søker vi å se konsekvensen av økte leiepriser ut mot båtforeningene, opp mot planlagte investeringer. Er historiske resultater på et nivå som tilsier at man burde ha avsatt midler til fremtidige investeringer vil dette således komme frem.

4 – VURDERING/ANALYSE

4.1 – Oversikt priser båtplasser Indre Oslofjord

Det er relativt vanskelig sammenligningsgrunnlag på båthavner i Indre Oslofjord. Man skiller som regel mellom foreninger, kommunale havner og private/kommersielle havner. Videre er det ulike prismodeller, der noen har innskudd/kjøp av plass, mens andre kun har leie. Det er også noe ulike størrelser på plasser og servicetilbud i foreningen. Imidlertid gir tabellene nedenfor en pekepinn på hva som er vanlig i dette området.

Da det allerede er innhentet en del informasjon fra Sørfonden er dette medtatt i analysen. Tallene er imidlertid kontrollert gjennom stikkprøver. Videre er det foretatt intervjuer og innhentet informasjon fra enkelte båthavner som vil gi et godt sammenligningsgrunnlag.

4.1.1 – Innhentet informasjon av Sørfonden

Sørfonden har innhentet priser fra en rekke båthavner presentert nedenfor. Mottatt informasjon omfatter priser på ulike bredder, men prisene presentert her omfatter her bare 4 meters plasser, da dette er den eneste størrelsen alle båthavner tilbyr.

Prisene i mottatt informasjon er anonymisert, men oppdelt i henholdsvis forening og kommersiell marina. Vi har sortert prisene i henhold til pris og får følgende tabell:

Navn	Sommerleie	Innskudd
Marina 1	14 560	14 560
Marina 2	20 000	20 000
Marina 3	20 600	15 000/40 000
Marina 4	22 000	22 000
Marina 5	25 000	20 000/50 000
Forening 1	2 000	20 000/50 000
Forening 2	2 300	15 000
Forening 3	2 300	20 000
Forening 4	3 480	13000/
Forening 5	5 116	15 000
Forening 6	5 500	N/A
Forening 7	9 544	15 000/40 000

Som tabellen viser er det stor forskjell på kommersielle havner og foreninger. Videre er det stor forskjell på foreningene, ved at noen krever innskudd mens andre har valgfrihet henført til dette. Ingen av de kommersielle havnene har innskudd.

4.1.2 – Annen informasjon

Det er ofte vanskelig å få ut relevant informasjon fra de enkelte båthavnene i indre Oslofjord da priser og betingelser anses å være forretningshemmeligheter. Imidlertid har vi gjennom nære kontakter innhentet priser fra enkelte båthavner som gir et godt bilde av priser på sommer- og vinterplasser.

Av relevante båthavner har vi innhentet informasjon fra Oksenøya Marina og en annen kjent marina/forening heretter kalt Forening. I sistnevnte har vi informasjon fra ikke-offisielle kanaler, noe som gjør at denne er anonymisert. Etter vårt skjønn representerer disse båthavnene ytterpunktene av båthavner i Indre Oslofjord, henført til pris og tilbud. Nedenfor er et utdrag av priser og betingelser.

Foreningen er beliggende meget sentralt i Oslo og anses å være en meget attraktiv havn for båteteiere i Oslo. Havnen har et middels godt servicetilbud med sommeråpen forretning og restaurant, mekanisk verksted og vinteropplag på land. Videre er havnen meget godt tilgjengelig med offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Dette er en forening, som ikke har som mål å gå med et økonomisk overskudd. Prisene her er som følger:

	5 meter	4 meter
Innskudd	42 000	34 000
Sommerleie	6 200	5 000
Vinter/boblehavn	3 400	3 400

I tillegg kommer strøm og parkering. Innskuddet benyttes til finansiering av brygger og vedlikehold.

Oksenøya marina er beliggende på Fornebu i Bærum og anses å være en av de dyreste båtplassene i Indre Oslofjord. Det er et godt servicetilbud av vinterlagring, opptak, kiosk, båtbutikk med mer. Båthavnen er beliggende i rolige omgivelser uten støy, dog er den noe vanskelig tilgjengelig med offentlig kommunikasjon. Prisene her er som følger:

	5 meter	4 meter
Innskudd	-	-
Sommerleie	38 000	27 000
Vinter/boblehavn	12 000	10 500

Det er ikke innskudd, men i tillegg til prisene kommer strøm og parkering. Parkering er kr. 1 200,- per sesong.

4.1.3 – Oppsummering priser båthavner Indre Oslofjord

Som tallene over viser er det meget stor forskjell på en forening og en kommersiell båthavn. Selv om foreningene krever et innskudd varierer prisene fra kr. 2 000,- og kr. 27 000,- for en sommerplass på 4 meter.

Tjenestene som tilhører anses ikke å være veldig forskjellige. Tilleggstjenester som strøm, opptak, spyling, vinterlagring med mer blir tilleggsfakturert både i en forening og i en kommersiell havn. Hvis man sammenligner Foreningen og Oksenøya Marina fremstår Oksenøya som mer eksklusiv, med velholdte, relativt nyoppførte bygninger, up-to-date hjemmeside og velutstyrt forretning og kiosk. Foreningen fremstår som mer utidsmessig, med et etterslep på vedlikeholdet av bygningsmassen og utomhusarealene (asfaltert parkering og opplagsplass), kun sommeråpen forretning med begrenset utvalg (pop-up i brakker) og opptak av båter med truck i stedet for slipp/kran.

4.2 – Regnskapsanalyse

4.2.1 – Oversikt regnskap Sørfonden

I henhold til offentlige tilgjengelige regnskaper hadde Sørfonden de siste 7 år følgende driftsregnskap og balanse (tall i hele 1 000):

Driftsregnskap	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Sum driftsinntekter	8 076	7 799	7 503	7 356	7 085	6 962	6 678
Varekostnad	604	556	388	666	490	521	450
Lønnskostnader	3 596	3 743	3 934	3 765	3 631	3 494	3 295
Ord. avskrivninger	30	40	93	170	190	218	210
Andre driftskostnader	2 252	1 678	1 616	1 949	1 648	1 669	1 495
Driftsresultat	1 594	1 782	1 472	806	1 126	1 060	1 228
Finanskostnader	2	1	17	12	8	9	13
Resultat før skatt	1 592	1 781	1 455	794	1 118	1 051	1 215
Resultatgrad	19,7 %	22,8 %	19,4 %	10,8 %	15,8 %	15,1 %	18,2 %

Balanse	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Sum anleggsmidler	54	83	124	169	264	415	572
Sum kasse/bank	6 133	5 706	4 094	5 202	4 591	3 882	3 529
Sum omløpsmidler	6 804	6 586	4 941	6 242	5 743	5 102	4 544
Sum eiendeler	6 858	6 669	5 065	6 411	6 007	5 517	5 116
Sum egenkapital	4 934	4 238	3 385	2 751	2 736	2 363	2 035
Sum utbytte	600	600	600	600	500	500	500
Sum gjeld	1 924	2 432	1 680	3 660	3 272	3 153	3 081
Sum egenk. og gjeld	6 858	6 670	5 065	6 411	6 008	5 516	5 116

Regnskapene tilsier et selskap med sunn drift, med jevn omsetning og resultat. Det er ikke mottatt detaljerte regnskaper, noe som vanskeliggjør analysen. Gjennomsnittlig resultatgrad er 17,4 %. I 2018 var resultatgraden noe lavere enn vanlig, men det er ikke mottatt informasjon om hva dette skyldes.

Videre tilsier balansen at det er opparbeidet kapital i selskapet i form av kasse/bank, noe som utgjør størsteparten av eiendommen. Normalt burde det etter vårt skjønn ha vært større verdier henført til anleggsmidler, da henført til bryggeanlegg, slipp med mer. Regnskapene tilsier nå at investeringene tatt til brygger, gangbaner, kraner med mer er utgiftsført og ikke aktivert i balansen.

4.3.1 – Oversikt Oksenøya Marina

Eiendommen henført til Oksenøya Marina er eid av et eiendomsselskap, Ragde Eiendom AS i en holdingstruktur der eiendommen er beliggende i Oksenøya Marina AS. Dette selskapet leier ut til en driver av marinaen, ulike forretninger, et dekkhotell med mer. Driver av marinaen er Oxenøyen Marina Drift AS (Oxenøen), som står for utleie av båtplasser, opplag med mer. I henhold til offentlige tilgjengelige regnskaper synes det som at selskapet kun har hatt full drift de siste to år:

Driftsregnskap	2021	2020
Sum driftsinntekter	28 501	24 849
Varekostnad	3 690	3 204
Lønnskostnader	5 276	3 860
Ord. Avskrivninger	234	120
Andre driftskostnader	15 378	15 184
Driftsresultat	3 923	2 481
Finanskostnader	-195	-76
Resultat før skatt	4 118	2 557
Resultatgrad	14,4 %	10,3 %

Balanse	2021	2020
Sum anleggsmidler	2 241	1 071
Sum kasse/bank/post	291	903
Sum omløpsmidler	10 503	8 615
Sum eiendeler	12 744	9 686
Sum egenkapital	2 893	2 831
Sum utbytte	3 150	
Sum gjeld	9 851	6 855
Sum egenkapital og gjeld	12 744	9 686

Også her tilsier regnskapene tilsier et selskap med sunn drift, med jevn omsetning og resultat.

Det er imidlertid en stor forskjell i balansen, der det ser ut som om Oxenøen har aktivert større verdier i anleggsmidler i form av driftsløsøre/inventar/verktøy/biler. Omløpsmidlene i dette selskapet henføres til fordringer og kun en liten del kontanter/likviditet.

4.3.2 – Forening

Dette er en forening med et ikke-økonomisk formål. Foreningen har noe over 400 båtplasser hvorav størstedelen er i nivå 3,4- 4,0 meter. Det tilbys også boblehavn og opplag på land. Foreningen har 1,2 årsverk fordelt på 70 % daglig leder og 50 % oppsynsmann. Sum lønnskostnader er beliggende i overkant av 1,1 mill. Vinteropptak og service blir foretatt av eksterne selskaper.

Regnskapene for 2020 og 2021 var som følger:

Driftsregnskap	2021	2020	Balanse	2021	2020
Sum driftsinntekter	5 600	5 500	Sum anleggsmidler	4 400	5 400
Varekostnad	-	-	Sum kasse/bank/post	10 700	9 900
Lønnskostnader	1 100	1 000	Sum omløpsmidler	11 073	9 900
Ord. avskrivninger	1 200	1 300	Sum eiendeler	15 473	15 300
Andre driftskostnader	3 400	3 300	Sum egenkapital	2 600	2 500
Driftsresultat	-100	-100	Sum utbytte	-	-
Finanskostnader	36	81	Sum gjeld	12 900	12 800
Resultat før skatt	-64	-19	Sum egenkapital og gjeld	15 500	13 400
Resultatgrad	-1,1 %	-0,3 %			

Historiske regnskaper viser også her et meget jevnt og stabilt resultat. Gjelden som er ført i balansen henføres hovedsakelig til innskudd fra medlemmene. I driftsresultatet er det også ført kostnader til vedlikehold.

For alle selskapene/foreningen ser det ut som om 2021 var et normalår. Basert på dette har vi gjort følgende sammenligning:

Driftsregnskap	Sørfonden		Oxenøen		Forening	
Sum driftsinntekter	8 076	100,0 %	28 501	100,00 %	5 600	19,65 %
Varekostnad	604	7,5 %	3 690	12,95 %	-	0,00 %
Lønnskostnader	3 596	44,5 %	5 276	18,51 %	1 100	3,86 %
Ord. avskrivninger	30	0,4 %	234	0,82 %	1 200	4,21 %
Andre driftskostnader	2 252	27,9 %	15 378	53,96 %	3 400	11,93 %
Driftsresultat	1 594	19,7 %	3 923	13,76 %	-100	-0,35 %
Finanskostnader	2	0,0 %	-195	-0,68 %	36	0,13 %
Resultat før skatt	1 592	19,7 %	4 118	14,45 %	-64	-0,22 %

4.3.3 – Oppsummering regnskapsanalyse

Sammenligningen av regnskapene til de tre båthavnene er relativt interessant. Det må dessverre tas en rekke forbehold, da det ikke har vært tilgang til detaljerte regnskap for hverken Sørfonden eller Oxenøen. Imidlertid er det spesielt tre forhold som bør kommenteres.

For det første synes det som om Sørfonden har vesentlig høyere lønnskostnader enn både Oxenøen og Foreningen. En del av årsaken til dette kan henføres til stordriftsfordeler da Oxenøya har en del flere plasser enn Sørfonden og at det ikke er direkte korrelasjon mellom antall ansatte og antall plasser. Imidlertid har Foreningen tilnærmet likt antall båtplasser som Sørfonden og en drift som er tilnærmet lik. En relativt stor forskjell på Sørfonden og Foreningen henført til personalkostnader er imidlertid at Sørfonden står for vinteropptak og opplag selv. Dette krever en del ressurser i sesong. Imidlertid anser vi at differansen i lønnskostnadene mellom Sørfonden og Foreningen er for høy til å

forklares av kun vinteropplaget. Det er tilnærmet samme antall båtplasser og håndteringen av dette burde være tilnærmet lik.

I forhold til Oxenøen er differansen såpass stor at det her også må være andre forhold som spiller inn. Slik begge selskapene er organisert burde det ikke være så stor differanse. Imidlertid har Oxenøen vesentlig høyere varekostnad enn Sørfonden. Normalt vil denne posten være innkjøp av varer/tjenester til bruk i driften av selskapet. I dette tilfellet kan dette være elementer som Sørfonden bruker eget personale til, så som vedlikehold, renhold og vakttjenester.

Videre er andre driftskostnader ca. dobbelt så høye hos Oxenøen som hos Sørfonden. Det kan være en rekke forklaringer til dette, men sannsynligvis har Oxenøen høyere kostnader til både vedlikehold og leie. Anlegget holder en høyere standard enn hos Sørfonden, noe som gir høyere kostnad. Videre er utleier en ren kommersiell aktør som tar markedsmessig leie. Det er ikke kjent hva Oxenøya betaler i leie, men eierselskapet Oksenøya Marina AS hadde i 2021 kr. 15,7 mill. i årlige inntekter. Imidlertid har eiendommen en rekke andre leieforhold, eksempelvis Mitt Dekkhotell, Oksenøya båtutstyr med flere. Det synes allikevel, basert på en skjønnsmessig fordeling av inntektene til Oksenøya Marina AS at leienivået er beliggende betydelig over nivået på Sørfonden.

Et annet interessant element er at begge de kommersielle selskapene har relativt lav verdi henført til anleggsmidler, mens foreningen har en relativt høy andel henført til dette. Sørfonden har tilnærmet null i bokførte anleggsmidler, mens Oxenøya har aktivert ca. 2,2 mill. Det kan med andre ord synes at begge selskap leier eiendom inklusive installasjoner som kraner, brygger med mer. Oxenøyas anleggsmidler er ført under driftsløsøre med mer og henføres sannsynligvis til biler, tilhengere og annet utstyr i bruk i driften.

For Foreningen er situasjonen en annen, der det gjennom en årrekke er investert i bryggeanlegg, klubbhus med mer og som i dag er aktivert i balansen. Disse investeringene avskrives årlig med et beløp i nivå 1,1-1,2 mill.

I sum har Sørfonden et gjennomsnittlig årsresultat som er betydelig høyere enn Oxenøya. Normalt ville det være stordriftsfordeler slik at driftsresultatet i en større virksomhet burde gi høyere prosentuell avkastning. Det kan imidlertid være ukjente forhold som gir dette resultatet. Videre har Sørfonden en betydelig lengre historikk, noe som kan gi utslag i en mer effektiv drift og således bedre resultat.

Imidlertid anser vi at hovedårsaken er at Sørfonden betaler en betydelig lavere leie for eiendommen samtidig som kostnadene til vedlikehold har vært på et absolutt minimum. Anleggets behov for vedlikehold/utskiftninger tilsier dette. Vi anser derfor at årlig resultat i Sørfonden i en årrekke har vært for høyt, da det ikke er benyttet nok midler til vedlikehold. Hadde det årlig vært avsatt midler til vedlikehold ville disse blitt benyttet til investeringer i nye brygger, vedlikehold av kraner med mer.

Dette kommer relativt godt til uttrykk ved å se på regnskapene til Foreningen, som både har aktivert en større post henført til anleggsmidler og avskriver disse årlig. Dette viser en mer planlagt drift av bryggeanlegget.

Basert på analysen ovenfor anser vi det som mest riktig å foreta en vurdering av hva Sørfondens totale normalomsetning bør være, hensyntatt hva som bør være et normalt nivå for årlig avsetninger til vedlikehold/avskrivninger. Dette innebærer å vurdere hva som er et normalregnskap for virksomheten, med estimerte normale lønnskostnader og andre driftskostnader. Dette vil således gi en indikasjon på hva som er riktige priser på båtplassene, ved å fordele totalomsetningen på de enkelte plassene. Som en forenkling har vi fordelt omsetningen prosentuellt på de ulike bryggene, uten å estimere plass for plass.

Normalregnskapet forutsetter at påstående leienivå mellom kommunen og Sørfonden er i riktig nivå. Leiesummen er en del av "Andre driftskostnader", og er forutsatt i samme nivå som tidligere.

Vi har i dette scenario forutsatt at alt vedlikehold finansieres over driften av selskapet. Det kan være elementer henført til finansiering og således finanskostnader samt eventuelle skattefordeler, men dette er ikke hensyntatt her, da det forutsettes at dette utligner hverandre.

4.3.4 – Vurdering årlig vedlikeholdsbehov

Etter vårt skjønn henføres vedlikeholdet på Sørfonden seg til gangbanen rundt øya, opptakskranen med tilhørende spylekar, slippene og selve bryggeanlegget. Det er mottatt informasjon henført til nyinvesteringer av bryggeanlegget, med nivå som stemmer godt overens med våre erfaringspriser på tilsvarende anlegg. Vi har derfor benyttet dette nivå, samt ansatt skjønnsmessig nivå på vedlikehold av øvrige elementer. Videre anser vi at et bryggeanlegg av denne type har en levetid på gjennomsnittlig 30 år. Årlige øvrige vedlikeholdskostnader er estimert til kr. 300 000,- per år, fordelt på gangbanen, kran og slippområde for øvrig. Dette er noe høyere enn tilsvarende båthavner, men henføres til at Sørfonden har egen kran, slipp med mer.

Vi har benyttet følgende nivå:

Balanse	Sum	Antall år	Årlig kostnad
Pris utskiftning brygger	32 000 000	30	1 066 667
Årlig vedlikehold gangbane			100 000
Årlig vedlikehold kran			100 000
Årlig vedlikehold slipp			100 000
Sum vedlikeholdskostnader			1 366 667

4.3.5 – Vurdering normalregnskap

Som tidligere nevnt tar vi utgangspunkt i at årlige andre driftskostnader er på et normalt nivå, da med forutsetning om påstående leienivå med kommunen og at årlige vedlikeholdskostnader vurdert separat. Imidlertid anser vi at påstående lønnskostnader er for høye for denne virksomheten, da sett opp mot lønnskostnadene til tilsvarende båthavner. Vi anser at denne virksomheten ville kunne bli drevet av tre fulle årsverk, med fire stillinger i sesong (inklusive vinteropplagstjenester) og 1-2 utenfor. Med en gjennomsnittlig årslønn på kr. 600 000,- og et påslag på 30 % for sosiale avgifter, etc., utgjør normale lønnskostnader kr. 2,34 mill.

Videre anser vi at årlig resultat bør ligge i nivå 13-15 % av sum omsetning, dette sett opp mot andre kommersielle båthavner. Dette er også nivå som anses å være normalt, henført til andre virksomheter med tilsvarende risiko. Basert på dette får vi følgende normalregnskap.

Normalt driftsregnskap	Sørfonden	
Sum driftsinntekter	7 700 000	100,0 %
Varekostnad	577 500	7,5 %
Lønnskostnader	2 340 000	30,4 %
Ord. avskrivninger	77 000	1,0 %
Andre driftskostnader	2 252 000	29,2 %
Årlig vedlikehold	1 366 667	17,7 %
Resultat før skatt	1 086 833	14,1 %

Posten "Årlig vedlikehold" kan også sees som "Avskrivninger", avhengig av hvordan selskapet er strukturert og regnskapet ført. Lønnskostnadene er estimert vesentlig høyere enn hos Foreningen, men dette henføres til vinteropptak og opplagstjenester.

I henhold til mottatt informasjon om Sørfondens inntekter utgjør såkalte "Andre inntekter" kr. 3 774 000,- i 2022. Dette var inntekter fra båttopplag, slipp, forretning og lignende. Med andre ord utgjør sum normal omsetning henført båtplasser differansen mellom sum normalomsetning og andre inntekter, som følger:

Sum normalomsetning	7 700 000
Andre inntekter	3 774 000
Sum inntekter båtplasser	3 926 000

Sum estimerte inntekter fra båthavn er således kr. 3 926 000,-. Ved å benytte Sørfondens egen oversikt over plasser og priser og de enkeltes brygger sin andel av total omsetning får vi følgende vurdering av normal havneleie per plass:

Brygge	Sum inntekter iht. Sørfonden					Estimerte inntekter		
	Antall plasser	Sommer plasser	Helårs plasser	Sum	Sum andel	Sommer plasser	Helårs plasser	Sum
D	31	364 000		364 000	5,9 %	233 278		233 278
S	19	197 000		197 000	3,2 %	126 252		126 252
E	35	385 000		385 000	6,3 %	246 737		246 737
F	19	40 000	384 000	424 000	6,9 %	25 635	246 096	271 731
G	31	384 000		384 000	6,3 %	246 096		246 096
H	33	357 000		357 000	5,8 %	228 792		228 792
I	34	496 000	48 000	544 000	8,9 %	317 874	30 762	348 636
K	35	544 000		544 000	8,9 %	348 636		348 636
L	37	28 000	860 000	888 000	14,5 %	17 944	551 152	569 097
M	47	516 000		516 000	8,4 %	330 691		330 691
N	43	508 000		508 000	8,3 %	325 564		325 564
O	44	512 000		512 000	8,4 %	328 128		328 128
P	42	503 000		503 000	8,2 %	322 360		322 360
Sum	450	4 834 000	1 292 000	6 126 000		3 097 990	828 010	3 926 000

Basert på kalkylen/tabellen over får vi følgende beregning av leiepris per plass:

Brygge	Plasser	Sommer	Helårs
D	31	7 525	
S	19	6 645	
E	35	7 050	
F	19	6 409	16 406
G	31	7 939	
H	33	6 933	
I	34	9 349	15 381
K	35	9 961	
L	37	8 972	15 747
M	47	7 036	
N	43	7 571	
O	44	7 457	
P	42	7 675	

4.3.6 – Konklusjon vurdering leiepriser

Leieprisene i tabellen over er beliggende under det prislister til Sørfonden er i dag. Videre er de beliggende vesentlig under prisene i de kommersielle båthavnene som beskrevet over, og i øvre sjikt av sammenlignbare båtforeninger. Videre er prisene beliggende over prisene i Foreningen som er benyttet som sammenligningsgrunnlag.

Etter vårt skjønn representerer således dette et riktig nivå for Padda båtforening, all den tid leiekontrakten mellom Oslo kommune og Sørfonden innehar en klausul om at kommunen skal godkjenne prisene til foreningen og at kommunen har uttalt et ønske om rimelige båtplasser på denne havnen. På den ene siden tar man hensyn til at Sørfonden er en kommersiell virksomhet, på den annen side er det fra kommunens side et ønske om rimelige båtplasser. For selve Padda båtforening innebærer det at de får et komplett anlegg uten større involvering/risiko, noe som tilsier at prisene bør ligge i øvre del. Alternativet er at kommunen leier ut direkte til båtforeningen, som da må ansette

ressurser, ta risiko for drift, sørge for vedlikehold med mer.

Differansen i omsetningen hos Sørfonden og hos OM tilsvarer ca. estimert driftsresultat hos Sørfonden. Dette er med andre ord prisen man må betale for å ha en kommersiell aktør til å drive båthavnen, med de fordeler og ulemper dette er.

Ved å øke prisene utover det som ble estimert over vil Sørfonden etter vårt skjønn få et uforholdsmessig godt resultat, noe som tilsier at de ville ha urettmessig dratt nytte av en lav leiekontrakt. En ren kommersiell aktør ville ha avkrevd et betydelig høyere leienivå for eiendommen, noe som igjen ville gitt høyere båthavnpriser, tilsvarende eksempelvis Oxenøen Marina.

Videre anser vi at foreslått leienivå hensyntar behovet for vedlikehold og avsetninger til dette. Etter vår oppfatning har ikke Sørfonden utført nødvendig vedlikehold i henhold til avtalen, noe som har gitt selskapet en for høy resultatgrad over flere år. Det kan være at med foreslått modell blir enkelte komplikasjoner henført til finansiering og kostnader til dette, men dette henføres etter vårt skjønn til historiske forhold og ikke optimal forvaltning av eiendommen over tid, noe som ikke kan lastes hverken grunneier eller båtforeningen.

4.4 – Vurdering leienivå kommunen - Sørfonden

Som tidligere nevnt skal det også vurderes hva som er riktig leienivå mellom kommunen og Sørfonden. Som tidligere nevnt betaler Sørfonden en leie på kr. 330 482,- for eiendommen. Det er ikke noe sammenlignbare eiendommer eller statistikk henført til denne type leienivå. Leieforholdet kan sammenlignes med leie av eiendom til bruk til camping, hotell/hytteutleie og tilsvarende konsepter, der eiendommen i seg selv anses å være et driftsmiddel. Imidlertid er det stor forskjell på kostnader henført til drift, forvaltning og vedlikehold, noe som gjør eiendommene vanskelig å sammenlikne.

Det er derfor vanlig å estimere leienivå som en prosentuell faktor, eventuelt som en andel av leietagers driftsresultat. Sistnevnte metode benyttes som regel der det er felles eller nærliggende eierskap til både eiendommen og driftsselskapet.

En leie som beskrevet over utgjør 4,3 % av estimert normalresultat. Dette anses på generelt grunnlag å være lavt, dette i forhold til campingplasser, hoteller og lignende. Imidlertid anser vi at det at påstående leienivå kan være beliggende i et riktig nivå, forutsatt at øvrige kostnader er innenfor et normalnivå og at premisset skal være å kunne tilby relativt lave priser på båtplasser.

Etter vårt skjønn ville normale leiekostnader for denne type virksomhet være beliggende i nivå 8-14%, da basert på rene kommersielle hensyn og med forutsetning om at leietager tar størstedelen av forvaltning, drift og vedlikehold. Dette inkluderer imidlertid ikke bryggeanlegget, kun land- og sjøområder, samt påstående bygningsmasse.

5 – KONKLUSJON

Oppdraget var å foreta en vurdering og anbefaling henført til leienivå mellom Oslo kommune og Sørfonden AS samt hva som burde være normalt leienivå per båtplass ut fra foreningen. Vurderingen skulle gjennomføres på bakgrunn av ulike tvister mellom de involverte parter. Det ble således gjennomført en uavhengig analyse av tilsvarende båthavner, både kommersielle og foreningsplasser. Analysen tok for seg både regnskapsmessige forhold og sammenligning av priser på plasser andre steder i Indre Oslofjord.

Basert på analysen anser vi at påstående leienivå mellom Oslo kommune og Sørfonden er beliggende tilnærmet på riktig nivå, dog noe lavt, som følge av premisset om at Sørfonden skal håndtere alt ved havnen samt kommunens ønske om rimelige båtplasser. Etter vårt skjønn burde det inngås en ny leiekontrakt som gir et leienivå basert på en prosentuell faktor av selskapets omsetning. Denne burde etter vårt skjønn være beliggende i nivå 5-7 %, et nivå som er lavere enn sammenlignbare konsepter (camping mm.), men som hensyntar at det er relativt store kostnader henført til denne type virksomhet og at inntektsgrunnlaget er begrenset.

Videre anser vi at normalt leienivå på båtplasser bør være beliggende innenfor intervallet kr. 6 400,- til kr. 10 000,- plass i sesongen og kr. 15 300,- til kr. 16 400,- for en helårsplass. Vi har ikke mottatt detaljert oversikt over antall plasser med de ulike breddene, men basert på vår kunnskap og analysen over foreslår vi følgende priser for båtplassene:

Båtplass, 5,5 meter helårs	16 400
Båtplass, 5,0 meter helårs	16 000
Båtplass, 4,5 meter helårs	15 300
Båtplass, 4,5 meter sommer	10 000
Båtplass, 3,8 meter sommer	8 000
Båtplass, 3,4 meter sommer	7 000
Båtplass, 3,0 meter sommer	6 400
Vinterhavn/boblehavn	4 000

Foreslått nivå er beliggende noe over det som anses som normalt henført til en forening, men vesentlig lavere enn en ren kommersiell båthavn. Imidlertid er det i dette tilfellet ikke foreslått, eller forutsatt, innskudd fra leietagerne. Etter vårt skjønn er det oppstått en noe vanskelig situasjon der det over tid ikke er blitt avsatt midler til reinvesteringer, noe som gjør at anlegget i dag har et etterslep på vedlikeholdet og heller ikke midler til å skifte ut bryggene eller deler av dette.

Dette er forhold som vi mener må løses av den kommersielle driveren, som kanskje må godta et noe lavere driftsresultat i årene fremover for å kunne finansiere opp utskiftingene. Dette som følge av et for høyt historisk driftsresultat. Alternativt kan man foreslå et innskudd fra båtplassleietagerne, men da bør også leienivå reduseres.

Vurderingen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Utførende rådgiver er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt vurderingsobjektet slik god skikk tilsier.

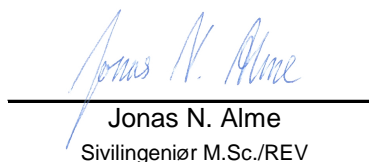
23.03.2023

Veridian Analyse AS

Thunes vei 2, 0274 Oslo

www.veridian.no


 Johan Berg-Svendsen
 Siviløkonom REV/RICS


 Jonas N. Alme
 Sivilingeniør M.Sc./REV