

Analyse

Etablering af campingplads Amager Fælled 2300 København S

Umatrikuleret areal, del af Amager Fælled

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Analysereport	1
1.1	Opdrag	1
1.2	Rapportens formål	1
2	Beskrivelse af grundarealet	2
2.1	Grundarealet	2
2.2	Beliggenhed	2
3	Markedet for campingpladser	4
3.1	Efterspørgselsituationen på campingpladser	4
4	Fordeling af etableringsomkostningerne	6
4.1	Analysens forudsætninger	6
4.2	Dokumenter	7
4.3	Generelle analyseprincipper	7
4.4	Besigtigelse	7
4.5	Koncessionsaftalen – Scenarie 1	8
4.6	Koncessionsaftalen – Scenarie 2	9
4.7	Konklusion på fordeling af etableringsomkostningerne	10
5	Øvrige overvejelser i forbindelse med koncessionsaftalen	10
6	Begrænsninger i opdrag og ansvar	11
7	Offentliggørelse	11
8	Interessekonflikter	11

1 Analyserapport

1.1 Opdrag

Sadolin & Albæk A/S har af projektleder, arkitekt Jens Christian Olesen på vegne Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Anlæg og Udbud, Islands Brygge 37, 2300 København S, (herefter også benævnt *klienten*) fået i opdrag at komme med forslag til en koncessionsaftale i forbindelse med etablering af en campingplads på Amager Fælled på baggrund af en analyse af markedet for campingplader i Danmark.

1.2 Rapportens formål

Formålet med nærværende rapport er at analysere mulige sammensætninger af en koncessionsaftale mellem klienten og tredjemand i forbindelse med etableringen samt driften af en trestjernet campingplads på den sydlige del af Amager Fælled.

Som udgangspunkt skal koncessionstager påtage sig at etablere campingpladsen samt at drive denne. Der er dog uklarhed om, hvorvidt Københavns Kommune skal bidrage til etableringen af campingpladsen, hvorfor rapporten vil blive udfærdiget med udgangspunkt i to scenarier:

1. Tredjemand afholder alle omkostninger forbundet med etableringen af campingpladsen. Det vil sige samtlige omkostninger i forbindelse med byggeomodning af grundarealet, anlægsomkostninger samt byggeomkostninger forbundet med opførelse af bygninger på grundarealet.
2. Klienten afholder byggemodnings- samt anlægsomkostninger, mens tredjemand forpligtes til at afholde byggeomkostninger forbundet med opførelse af bygninger på grundarealet.

Foruden en beskrivelse af det danske campingpladsmarked vil rapporten slutteligt indeholde kommentarer vedrørende kontraktens længde, åbningstider, adgangsforhold mv., som bør overvejes i forbindelse med udarbejdelse af en koncessionsaftale.

Rapporten skal udelukkende anvendes til klientens interne brug i forbindelse med planmæssige overvejelser, og det er således ikke tilladt klienten at offentliggøre eller videregive denne til tredjepart.

2 Beskrivelse af grundarealet

2.1 Grundarealet

Grundarealet er udlagt som campingplads på den sydlige del af Amager Fælled.

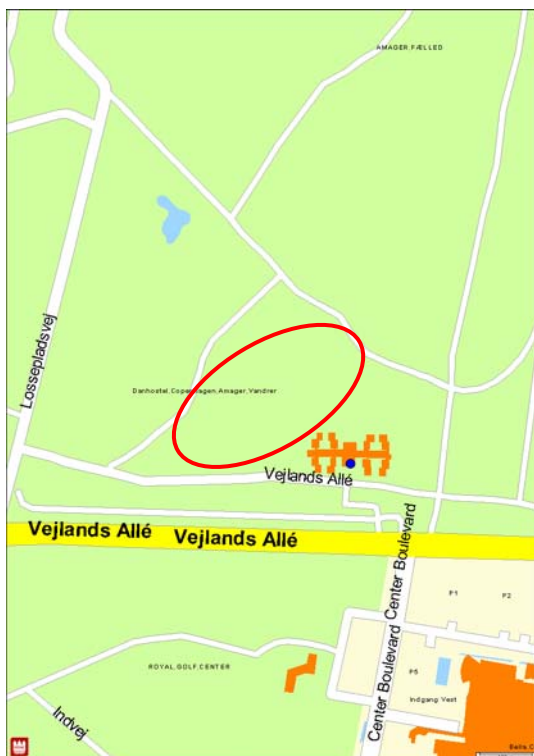


Kilde: Københavns Kommune.

Ifølge skrivelse af 16. november 2009 fra Københavns Kommune, Miljø- og Teknikforvaltningen, vil campingpladsen omfatte et areal på 51.440 m². Campingpladsen vil blive anlagt med 5 hævede arealer i terrænet, som udlægges til 340 campingpladser af ca. 100 m². Det ene af de 5 hævede arealer på 5.900 m² udlægges til teltslagning. Ydermere anlægges 118 autocamper-pladser, hver på ca. 70 m², hvortil der etableres en, fra campingpladsen, særskilt tilkørselsvej. Endvidere forventes der på grundarealet opført bygninger, som vil omfatte ca. 2.000 m².

2.2 Beliggenhed

Grundarealet er beliggende i København S, ca. 7 km fra Rådhuspladsen.



Kilder: Kraks Forlag A/S og COWI A/S

Området er under kraftig udvikling. I løbet af de seneste ti år er området syd for grundarealet udviklet til et moderne kontor- og boligområde. Større attraktioner omkring grundarealet omfatter Bella Center, Fields samt Motorbanerne på Amager. Grundarealet bliver en del af Amager Fælled - et 2.000 ha. fredet naturområde, hvor et veludviklet stisystem er blevet etableret de senere år.

Grundarealet er beliggende ud til Vejlands Allé, som forbinder Amager og Sydhavnen via Sjællandsbroen. Ydermere er metrostationen ved Bella Center i gåafstand fra grundarealet. Efterhånden som områderne omkring grundarealet bliver yderligere udviklet, vil busnettet i området blive udvidet.

3 Markedet for campingpladser

3.1 Efterspørgselssituationen på campingpladser

Det danske campingpladsmarked er karakteriseret ved mere end 500 campingpladser, beliggende jævnt fordelt over Danmark.

Campingpladskategorisering, 2009

	Sjælland	Bornholm	Fyn	Nordjylland	Vestjylland	Østjylland	Sønderjylland	Total
1 stjerne	15	1	7	7	8	0	9	47
2 stjerner	24	3	9	19	12	17	15	99
3 stjerner	62	13	39	78	45	58	38	333
4 stjerner	1	1	2	5	2	3	3	17
5 stjerner	1	0	4	1	1	0	0	7
	103	18	61	110	68	78	65	503

Kilde: Sadolin & Albæk A/S

Hovedparten af de danske campingpladser er beliggende uden for byerne, men af campingpladser, beliggende i danske byer, kan eksempelvis nævnes nedenstående.

Campingpladser i byer, 2009

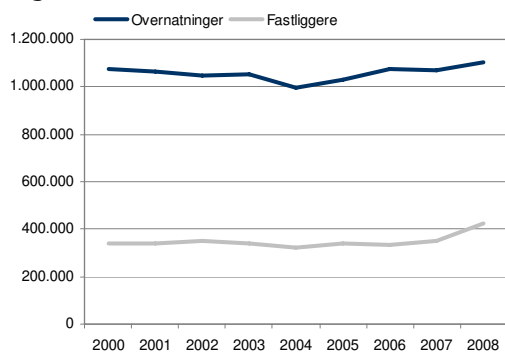
Navn	Landsdel	Kategori	Åbningsdato	Lukkedato
Falster City Camping	Sjælland	2	Marts	December
Assens City Camping / Camping Willemoes	Fyn	3	April	September
Kolding City Camp	Sønderjylland	3	Januar	December
Vejle City Camping	Østjylland	3	April	September
Aarhus Camping	Østjylland	3	Januar	December
Randers City Camp	Østjylland	3	April	Oktober

Kilde: Sadolin & Albæk A/S

Generelt er udlejningsmarkedet for campingpladser god med tendens til stigende efterspørgsel, og i perioder med helligdage er pladserne ofte booket et år forud. Campingferie er for mange familier en god og billigere måde at holde ferie på og komme væk hjemmefra for et mindre budget. Antallet af overnatninger har været stigende siden 2005, og 2008 var et rekordår med 12,2 mio. overnatninger i Danmark.

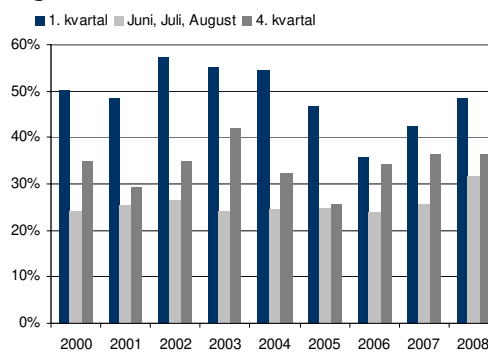
I de sidste ni år har udviklingen i overnatninger på campingpladser, beliggende i Region Hovedstaden, været følgende:

Overnatninger på campingpladser, Region Hovedstaden



Kilde: Danmarks Statistik

Andelen af fastligere, Region Hovedstaden



Kilde: Danmarks Statistik

Antallet af overnatninger i Hovedstadsområdet i 2008 beløb sig til 1,1 mio. Analyseres herefter andelen af fastliggere, konstateres det, at disse gennemsnitligt udgør 50% og 35% i henholdsvis 1. kvartal og 4. kvartal over perioden 2000-2008. For sommermånederne udgør fastliggere blot omkring 25% af de samlede overnatninger.

Ifølge Campingrådet registrerede Hovedstadsområdet i 2008 mere end 230.000 overnatninger og en omsætning på omkring DKK 110 mio. Heraf registrerede Københavns Kommune blot 12.300 overnatninger og en omsætning på DKK 6 mio. Det begrænsede antal overnatninger i Københavns Kommune skyldes antallet af campingpladser samt standarden af de eksisterende.

Blandt større campingpladser i Hovedstadsområdet er:

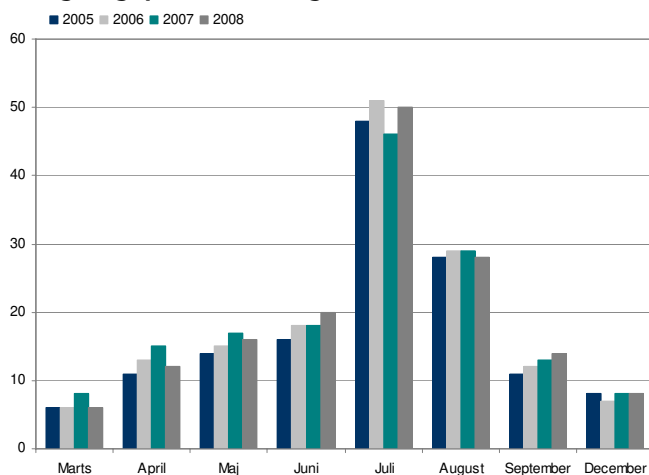
Campingpladser i Hovedstadsområdet, 2009

Navn	Landsdel	Kategori	Åbningsdato	Lukkedato
Copenhagen Camping	Sjælland	3	Januar	December
Ishøj Strand Camping	Sjælland	3	Januar	December
FDM Tangloppen Camping	Sjælland	3	April	Oktober
Absalon Camping DCU	Sjælland	3	Januar	December
Hundige Strand Familiecamping	Sjælland	2	Januar	December
Camping Nærum DCU	Sjælland	3	Marts	Oktober
Bellahøj Camping	Sjælland	1	Juni	August

Kilde: Sadolin & Albæk A/S

Som det fremgår af nedenstående graf, har den månedlige belægningsprocent for campingpladser i Region Hovedstaden fra 2005 til 2008 været under 20% med undtagelse af sommermånederne juli og august, hvor belægningsprocenterne har været omkring henholdsvis 49% og 28%.

Belægningsprocenter, Region Hovedstaden



Kilde: Danmarks Statistik

De væsentlige udsving i belægningsprocenterne medfører en gennemsnitlig månedlig belægningsprocent for de måneder, hvor campingpladserne er åbne, på omkring 20%, hvorimod den gennemsnitlige månedlige belægningsprocent for sommermånederne maj, juni, juli og august er ca. 30%.

4 Fordeling af etableringsomkostningerne

Nærværende kapitel vil analysere to mulige scenarier for fordeling af etableringsomkostninger i forbindelse med campingpladsen på den sydlige del af Amager Fælled.

4.1 Analysens forudsætninger

Grundareal og forurening

Jordbundsforhold/stabilitet er ikke undersøgt. Analysen bygger på den forudsætning, at alle bygninger opføres under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke gennemført undersøgelser eller prøvetagninger. Dog tager analysen højde for samtlige relevante informationer, der er oplyst Sadolin & Albæk. Analysen er udformet med udgangspunkt i, at miljømæssige forhold ikke vil have nogen væsentlig betydning for den fremtidige anvendelse af grundarealet, samt at koncessionstager ikke skal medregne en risiko for uforudsete omkostninger forbundet med jordbundsforholdene.

I det tilfælde, at klienten ikke kan acceptere denne forudsætning, eller i det tilfælde, at klienten måtte ønske, at det verificeres, at denne forudsætning er korrekt, opfordres klienten til at sørge for alle relevante undersøgelser for efterfølgende at videreformidle resultaterne heraf til Sadolin & Albæk med henblik på eventuel revision af analysen.

Bygningskonstruktion

Det forudsættes, at fremtidige bygninger på grundarealet opføres i overensstemmelse med koncessionsaftalen samt gældende lovgivning og krav for området.

Planmæssige forhold

Analysen foretages under forudsætning af, at grundarealet ikke er omfattet af nogen forslag om vejudvidelse eller ekspropriation eller andet, der kan have betydning for den fremtidige anvendelse af grundarealet. I de gældende kommunepanmæssige bestemmelser for anvendelse af grundarealet indgår ingen planer i så henseende.

Grundarealet forudsættes at blive bebygget og benyttet efter behørig tilladelse fra samtlige instanser og myndigheder i henhold til gældende lovgivning og planer.

Ejerskab og lejeforhold

Det forudsættes, at den planlagte campingplads på grundarealet vil forblive en del af det umatrikulerede areal Amager Fælled, jf. oplysninger fra klienten.

Det forudsættes, at en grundlejekontrakt mellem klienten og koncessionstager vil blive indgået, idet der vil blive tale om bygninger på lejet grund.

Servitutter

Da grundarealet forbliver en del af det umatrikulerede areal Amager Fælled, forudsættes det, at der for grundarealet ikke gælder adkomster, herunder vejret eller lignende, byrder, servitutter, negative servitutter, såsom vejudvidelser, vejanlæg, mv., eller forpligtelser, der kan medføre væsentlige økonomiske forpligtelser for koncessionstager.

Produktionsudstyr og driftsmateriel

Eftersom koncessionstager forpligter sig til at drive en campingplads på grundarealet samt at opføre de dertil fornødne bygninger, betragtes alle former for inventar, såsom centralvarmeanlæg, for værende en fast bygningsbestanddel, og inventaret indgår således som en del af byggeomkostningerne.

Omkostninger til produktionsrelateret udstyr og driftsmateriel såvel som koncessionstagers inventar eller særindretninger betragtes ikke som en del af bygningerne og er derfor ikke medtaget i de estimerede byggeomkostninger.

Myndighedsgodkendelse

Der forudsættes at foreligge gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejerforhold.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt denne forudsætning er korrekt.

Specielle forudsætninger

Det forudsættes, at der ikke foreligger noget bud fra en potentiel Liebhaber til campingpladsen.

4.2 Dokumenter

Til brug for nærværende analyse er følgende dokumenter gennemgået:

<i>Type</i>	<i>Kilde</i>	<i>Udstedelsesdato</i>
Formålsbeskrivelse vedr. den fremtidige campingplads	Klienten	16.11.2009
Dispositionsplan for område A, B og C	Klienten	22.08.2008
Kommuneplan	Københavns Kommune	2005

4.3 Generelle analyseprincipper

Analysen baseres på de oplysninger, der er modtaget fra klienten, dennes eksterne rådgivere samt indhentet fra de offentlige registre. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på analysen.

Det skal understreges, at idet der er tale om et ikke selvstændigt matrikuleret grundareal, har vi ikke indhentet og undersøgt yderligere dokumenter for det pågældende grundareal, end de der er modtaget fra klienten. Således er bl.a. kommunale ejendomsoplysninger og servitutter ikke undersøgt i forbindelse med nærværende analyse.

4.4 Besigtigelse

Grundarealet blev besigtiget den 11. januar 2010. Deltagerne i besigtigelsen var Jan Kristensen og Louise Mogensen Møller som repræsentanter for Sadolin & Albæk.

4.5 Koncessionsaftalen – Scenarie 1

I scenarie 1 forpligter koncessionstager sig til at etablere campingpladsen med de fornødne faciliteter, at opføre bygninger på grundarealet i overensstemmelse med retningslinjerne fremlagt af klienten samt at drive campingpladsen på Amager Fælled.

Med henblik på at vurdere hvorvidt en eventuel investor vil finde en sådan koncessionsaftale attraktiv, sammenholdes et estimeret driftsbudget med de finansieringsomkostninger koncessionstager må forventes at skulle efterleve i forbindelse med at investere i en campingplads.

Nedenfor er opsat et estimeret budget til belysning af campingpladsens drift. Der skal udtrykkeligt gøres opmærksom på, at budgettet er estimeret, idet der ikke har været tilgængelige data i relation til campingpladsens drift. Det estimerede budget er derfor forbundet med en vis usikkerhed.

Med udgangspunkt heri er følgende anvendt:

- Danmarks Statistik med hensyn til belægningsprocenter mm.
- Prisblad fra omkringliggende trestjernede campingpladser, for så vidt angår prisniveau for overnatning på campingpladsen
- Driftsomkostninger er estimerede ud fra kendskab til omkostningsniveau fra lignende campingpladser i området

Endvidere er følgende lagt til grund:

- Gennemsnitsbesøgende består af 2 voksne og 1 barn
- Den gennemsnitlige belægning for pladserne til campingvogne og autocampere udgør 30% og 15% for teltpladserne
- Indtægter fra restaurant, kiosk mm. går lige op med de dermed forbundne udgifter, og de er således indtjeningsneutrale

Indtægter	
Omsætning	6.652.530
Omkostninger	
Skatter	0
Forsikring	(65.000)
Renovation	(500.000)
Renholdelse	(750.000)
Personale	(1.008.000)
Vedligeholdelse	(750.000)
El	(500.000)
Diverse	(500.000)
Revisor	(50.000)
Omkostninger i alt	(4.123.000)
Resultat efter omkostninger	2.529.530
Renteomkostninger	(2.172.000)
Resultat efter renter	357.530
Udbytte til koncessionstager	55% (196.642)
Potentiel grundleje til Københavns Kommune	160.889

Som det fremgår ovenfor afholder koncessionstager alle omkostninger relateret til driften af campingpladsen. Det bemærkes, at jævnfør klienten skal koncessionstager ikke betale ejendomsskat, da campingpladsen er beliggende på et umatrikuleret areal på Amager Fælled.

De samlede personaleomkostninger er baseret på en antagelse om, at der gennemsnitligt er ansat 8 medarbejdere med en fast løn på DKK 18.000 i syv måneder om året.

Efter afholdelse af driftsrelaterede omkostninger reduceres resultatet med renteomkostninger i forbindelse med etableringsomkostningerne. Det vurderes, at koncessionstager skal betale en gennemsnitlig rente på 7,25% af den samlede investering på DKK 30 mio., svarende til ca. DKK 2,8 mio. årligt.

Når alle omkostninger til såvel drift som renteomkostninger i forbindelse med etableringen af campingpladsen er betalt, genereres der et overskud på DKK 350.000. Heraf skal koncessionstager have et udbytte, og der skal betales en grundleje til klienten.

Der kan stilles spørgsmålstegn ved, hvorvidt der kan findes en koncessionstager, som er interesseret i at påtage sig den risiko, der er ved at etablere en campingplads i tråd med den af klienten fremlagte karakter mod at modtage et årligt udbytte på omkring DKK 200.000.

4.6 Koncessionsaftalen – Scenarie 2

I scenarie 2 forpligter koncessionstager sig til at opføre bygninger på grundarealet i overensstemmelse med retningslinjerne fremlagt af klienten samt at drive campingpladsen på Amager Fælled, mens klienten påtager sig at bekoste bygge- modnings- samt anlægsomkostninger.

Indtægter	
Omsætning	6.652.530
Omkostninger	
Skatter	0
Forsikring	(65.000)
Renovation	(500.000)
Renholdelse	(750.000)
Personale	(1.008.000)
Vedligeholdelse	(750.000)
El	(500.000)
Diverse	(500.000)
Revisor	(50.000)
Omkostninger i alt	(4.123.000)
Resultat efter omkostninger	2.529.530
Renteomkostninger	(868.800)
Resultat efter renter	1.660.730
Udbytte til koncessionstager	30% (498.219)
Potentiel grundleje til Københavns Kommune	1.162.511

Budgettet i scenarie 2 er baseret på samme antagelser som illustreret ved scenarie 1. Dog er den samlede investering reduceret fra DKK 30 mio. til DKK 12 mio., og med en gennemsnitlig renteomkostning på 7,25% beregnes de årlige renteomkostninger til ca. DKK 870.000.

Med udgangspunkt i scenarie 2 tillader overskuddet efter driftsomkostninger samt renteomkostninger på ca. DKK 1,7 mio., at koncessionstager kan modtage et udbytte på ca. DKK 500.000, hvilket vurderes at være tilfredsstillende for en investering af denne art. Ydermere tillader omkostningsfordelingen i scenarie 2 koncessionstager at betale en årlig grundleje til klienten på ca. DKK 1,2 mio., svarende til DKK 23 pr. m² grundareal, hvilket vurderes at være markedskonformt.

4.7 Konklusion på fordeling af etableringsomkostningerne

Med udgangspunkt i de to budgetter opstillet i de to ovenfor beskrevne scenarier anbefales det, at klienten overvejer, hvorvidt alle etableringsomkostninger skal væltes over på koncessionstager, eller om en fordelingsnøgle kunne anvendes, således klienten påtager sig en del af etableringsomkostningerne.

Efter Sadolin & Albæks opfattelse vil en fordeling af etableringsomkostningerne være den foretrukne model, eftersom det vurderes, at det bliver ualmindeligt svært at finde investorer i campingpladsmarkedet, der kan foretage en investering af en sådan art uden brug af fremmedkapital. I scenarie 1, hvor koncessionstager afholder alle etableringsomkostninger, vil renteomkostningerne belaste koncessionstager betragteligt og dermed begrænse dennes muligheder for at drive en profitabel forretning.

Det er således vor vurdering, at der i scenarie 1 ikke er balance mellem koncessionstagers risiko og potentielle indtjening. På denne baggrund anbefaler vi scenarie 2, idet scenarie 1 ikke anses som umiddelbar realistisk i dagens marked.

5 Øvrige overvejelser i forbindelse med koncessionsaftalen

Foruden omkostningsfordelingen bør nedenstående områder overvejes i forbindelse med udarbejdelsen af en koncessionsaftale for campingpladsen.

Kontraktens længde samt afståelse

Ved koncessionsaftalens indgåelse påtager koncessionstager sig en betragtelig indgangsinvestering samt en væsentlig risiko vedrørende den fremtidige drift af campingpladsen. Derfor vurderes det, at såfremt en koncessionstager skal have en mulighed for at afstå campingpladsen til en tredjemand, bør en lejekontrakt på minimum 50 år udfærdiges.

Åbningstider

I opdraget fra klienten var udgangspunktet, at campingpladsen skulle have åbent 6 måneder om året med en eventuel udvidelse til at omfatte perioden fra påske til efterårsferien. Alternativt kunne det overvejes, at en del af campingpladsen var åben hele året eller blot tillade gæster i autocampere at benytte området hele året. En sådan beslutning skal naturligvis vejes op mod den omkostning, det medfører, at minimum én medarbejder skal være til rådighed på pladsen i vinterperioden, i modsætning til at koncessionstager skal føre opsyn med området i den periode, hvor pladsen er lukket.

Offentlig adgang til området

Amager Fælled er som bekendt et offentligt område, og campingpladsen er tiltænkt forbundet med Amager Fælled via et stisystem. Såfremt det besluttes, at campingpladsen holder lukket i vinterperioden, bør der overvejes en form for indhegning af området i perioder udenfor campingpladsens åbningstider, eftersom fri adgang til området muligvis kan medføre store omkostninger til vedligeholdelse af arealerne grundet u hensigtsmæssig anvendelse af faciliteterne og hærværk.

6 Begrænsninger i opdrag og ansvar

For en nærmere redegørelse for de forudsætninger, der er lagt til grund ved udarbejdelsen af denne analyse, henvises til pkt. 4.1 samt 4.5, 4.6 og 4.7 i rapporten.

Sadolin & Albæk kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler på grund af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af denne analyse.

7 Offentliggørelse

Nærværende analyse er udarbejdet udelukkende med klientens interne brug for øje og må kun blive offentliggjort eller videregivet til tredjepart, hvis der foreligger en udtrykkelig aftale med Sadolin & Albæk i så henseende.

8 Interessekonflikter

Undertegnede, Jan Kristensen og Louise Mogensen Møller, Sadolin & Albæk A/S, Nikolaj Plads 26, 1067 København K, erklærer hermed at handle som eksterne konsulenter og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med nærværende analyse.

København, den 27. januar 2010
Sadolin & Albæk A/S

Jan Kristensen
Partner, direktør

Louise Mogensen Møller
Analytiker