



4. juni 2025
Side 1 af 7

Besvarelse af 10-dags forespørgsel vedrørende Marselisborg Lystbådehavn

Hermed fremsendes besvarelse af 10-dages forespørgsel fra Alternativet, dateret 19. maj 2025, vedrørende notat 14.1.2025 "Sammenhængen mellem udvidelse af lystbådehavnen og etablering af ReWater".

Aarhus Kommune har modtaget input fra Fonden Marselisborg Lystbådehavn til besvarelse af spørgsmålene.

Spørgsmål 1:

Det oplyses på side 5 i notatet: "Efter planen finansierer Kommunen moler og landarealer, mens lystbådehavnen selv finansierer etablering af bådebroer, belægninger, havnefaciliteter m.v. Lystbådehavnens finansiering vil i hovedsagen komme fra salg/udlejning af bådpladser."

1. Hvad er det for konkrete ejendomme, der er tænkt ind og som er omfattet af hjemfaldspligt?
2. Hvad har lejeindtægten været pr. år de sidste fem år?
3. Hvem har fået lejeindtægterne de sidste fem år på disse ejendomme?
4. Er det lejet ud i dag til markedspris?
5. Forventer man at kunne hæve lejeindtægterne?

Ad 1.1) Hvad er det for konkrete ejendomme, der er tænkt ind og som er omfattet af hjemfaldspligt?

Følgende ejendomme er omfattet af hjemfaldspligten:

Matrikel nr. 734, Marselisborg, Århus Grunde
Matrikel nr. 735, Marselisborg, Århus Grunde
Matrikel nr. 736, Marselisborg, Århus Grunde
Matrikel nr. 737, Marselisborg, Århus Grunde
Matrikel nr. 738, Marselisborg, Århus Grunde

I alt 8.101 etagemeter.

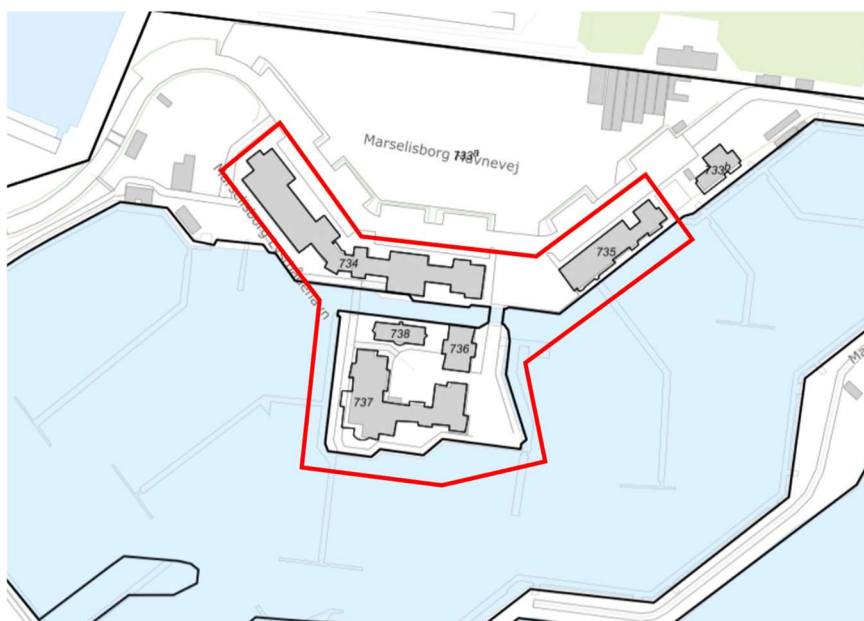
Borgmesterens Afdeling
Aarhus Kommune

Direkte telefon: 89 40 48 42

Sagsbehandler:
Søren Clausen



4. juni 2025
Side 2 af 7



Ad 1.2) Hvad har lejeindtægten været pr. år de sidste fem år?

Fonden Marselisborg Lystbådehavn oplyser, at grundlejeindtægten fra de pågældende ejendomme i 2020 udgjorde 2,322 mio. kr., stigende til 2,826 mio. kr. i 2024.

Den samlede grundlejeindtægt i perioden 2020-2024 udgjorde 12,849 mio. kr.

Ad 1.3) Hvem har fået lejeindtægterne de sidste fem år på disse ejendomme?

Fonden Marselisborg Lystbådehavn (herefter "Fonden").

Ad 1.4) Er det lejet ud i dag til markedspris?

Grundlejen for ejendommene er fastsat i lejekontrakt fra 1989 mellem Fonden (som udlejer) og Marselisborg Havneforening ApS (senere "Ejerforeningen"). Grundlejen indekseres med 5% p.a.

I 1990'erne blev der indgået 2 aftaler mellem Fonden og Ejerforeningen som bevirkede, at nogle af de 8.101 etagemeter blev fritaget for lejebetaling, dels i forbindelse med Fondens erhvervelse af en ejerlejlighed og dels i forbindelse med en forligsaftale vedrørende byggeriet af havnen.



Samlet er der tale om et særdeles kompliceret aftalekompleks mellem Fonden og Ejerforeningen. Vurderingen er, at nogle elementer er på markedsvilkår, mens andre ikke er.

4. juni 2025
Side 3 af 7

Ad 1.5) Forventer man at kunne hæve lejeindtægterne?

Kontraktparterne er enige om, at lejebetalingen fra erhvervsejendommene kan hæves fra 2031, hvilket afspejler det forhold, at der ligger en hjemfaldsklausul på ejendommene.

Der pågår stadig forhandlinger med bygningsejerne. Når der forventeligt foreligger en afklaring på forhandlingerne, fremsendes en byrådsindstilling.

Spørgsmål 2

Kommunens regnskab

1. Hvilken rente skal beregnes for kommunens udlæg?
2. Hvor mange år tager tilbagebetalingen, med den angivne rente og de angivne lejeindtægter?

Ad 2.1) Hvilken rente skal beregnes for kommunens udlæg?

Kommunens udlæg er forudsat forrentet med 5% p.a. fra 2031, hvor kommunen vil modtage lejeindtægten.

Ad 2.2) Hvor mange år tager tilbagebetalingen, med den angivne rente og de angivne lejeindtægter?

Jf. svaret på spørgsmål 1.5) oven for, så kan lejebetalingen fra erhvervsejendommene fra 2031 hæves fra det niveau Fonden Marselisborg Lystbådehavn modtager i dag, hvorfor der ikke kan tages udgangspunkt i den ovennævnte grundleje. Når forhandlingerne med bygningsejerne er afsluttet, og herunder størrelsen af grundlejen, vil byrådet få forelagt en indstilling herom.

Tilbagebetalingen vil være en kombination af modtagelse af grundlejeindtægter i en forventelig 30-årig lejeperiode samt værdien af erhvervsejendommene, som vil tilgå kommunen efter udløbet af den 30-årige lejeperiode.

Der henvises i øvrigt til indstillingen "Helhedsplan Tangkrogen – Økonomi" (vedtaget i byrådet d. 6. marts 2024) for yderligere oplysninger.

Spørgsmål 3

Lystbådehavns regnskab (fonden bag)

1. Hvad viser regnskabet for lystbådehavnen de sidste 5 år, og hvor meget har de lejeindtægter andraget, som nu overgår til kommunen?



2. Hvad andrager lystbådehavnens udgift til selv at finansierer etablering af bådebroer, belægnings, havnefaciliteter m.v.?
3. Hvilket overskud har lystbådehavnen haft de sidste 5 år?
4. Hvis ikke man havde haft de omtalte lejeindtægter, ville resultatet så have været tilsvarende mindre?
5. Lystbådehavnens finansiering vil i hovedsagen komme fra salg/udlejning af bådpladser- hvor meget budgetteres der med som indtægt på den post?
6. Hvem holder hånden under lystbådehavnen økonomisk, hvis det viser sig, der kommer til at mangle midler?
7. Kan finansieringsmodellen risikere at blive en udgift for kommunekassen?

4. juni 2025
Side 4 af 7

Ad 3.1) Hvad viser regnskabet for lystbådehavnen de sidste 5 år, og hvor meget har de lejeindtægter andraget, som nu overgår til kommunen?

Fonden oplyser, at lystbådehavnen blev etableret på et spinkelt økonomisk grundlag, og der har været flere økonomiske udfordringer på vejen. Gennem de seneste ca. 15 år er det lykkedes Fonden at opbygge og udvikle det økonomiske fundament, så havnen i dag dels er gældfri, og dels løbende har de nødvendige midler til konstant renovering og udvikling af faciliteterne.

Det økonomiske fundament er tilvejebragt ved at udvikle Fondens havnerelaterede erhvervsaktiviteter bl.a. gennem udlejning af vand- og landarealer, prissætning af serviceydelser, parkeringsindtægter/-afgifter, flere betalende gæster som følge af højere standard, betaling for helårsbeboelse på både osv.

Fonden oplyser videre, at det over de seneste ca. 15 år er lykkedes at mere end fordoble Fondens indtægter til nu over 13 mkr. årligt (hvoraf den løbende grundlejeindtægt fra bygningerne kun udgør ca. 20%). De stigende indtægter har skabt mulighed for løbende at renovere mange af faciliteterne, som efter nu næsten 40 år er ved at være nedslidte.

Fondens økonomi er sikret ved at være gældfri, ved at have en god likviditetsbeholdning bl.a. for imødegåelse af f.eks. skader som følge af storm og oversvømmelse, samt ved at have en solid egenkapital. Fra det meget spinkle økonomiske udgangspunkt har Fonden således evnet at tilvejebringe et solidt økonomisk fundament og dermed det bedste udgangspunkt for en udvidelse og fortsat drift af en større havn. De foreløbige budgetter for driften efter en udvidelse – og bortfald af grundlejeindtægten - viser, at det solide økonomiske fundament kan opretholdes.

Se desuden besvarelsen i punkt 1.2.



Ad 3.2 Hvad andrager lystbådehavnens udgift til selv at finansierer etablering af bådebroer, belægninger, havnefaciliteter m.v.?

4. juni 2025
Side 5 af 7

Fonden oplyser, at der vil blive tale om en successiv etablering i takt med at bådpladserne kan afsættes.

Fonden vurderer, at det vil være realistisk, at der, i perioden fra beslutningen om udvidelse et taget og indtil udvidelsen er etableret, kan afsættes 200 nye bådpladser.

Det anslås, at etableringsudgiften til bådebroer, belægninger m.v. til 200 nye bådpladser beløber sig til 20-25 mio. kr. som fuldt ud finansieres ved indskud fra bådpladsejerne.

Ad 3.3) Hvilket overskud har lystbådehavnen haft de sidste 5 år?

Fonden oplyser, at Fondens formål ikke er at opbygge en større formue. Det økonomiske råderum investeres derfor løbende i at forbedre havnens faciliteter til glæde for de ca. 3.000 medlemmer af havnens klubber og foreninger, de mange erhvervsdrivende, samt de op imod 8-900.000 mennesker som årligt besøger havnen.

Fondens overskud har været (1.000 kr., løbende priser):

2020	2021	2022	2023	2024
119	-2.747	1.411	525	1.310

Fondens overskud svinger fra år til år afhængig af gennemførelsen af evt. renoveringsprojekter. De fleste udgifter straks afskrives over driften

Fonden oplyser, at egenkapitalen har ligget stabilt i et niveau omkring 9 mio. kr. Fonden er gældfri. Der er til stadighed en større kontant beholdning og alle projekter betales kontant.

Ad 4) Hvis ikke man havde haft de omtalte lejeindtægter, ville resultatet så have været tilsvarende mindre?

Fonden oplyser, at man – uden grundlejeindtægten – ville have været nødt til at indrette sin økonomi anderledes, herunder f.eks. have undladt at gennemføre de omfattende moderniseringsarbejder på havnen.

Grundlejeindtægten har været medvirkende til, at Fonden for egne midler har kunnet udvikle havnen og dermed skabe den betydelige værdi, som nu kan danne grundlag for finansiering af en meget tiltrængt udvidelse.



Samtidig har Fonden skabt et økonomisk fundament, der gør det muligt at fortsætte driften uden grundlejeindtægten.

4. juni 2025
Side 6 af 7

Ad 3.5) Lystbådehavnens finansiering vil i hovedsagen komme fra salg/udlejning af bådpladser- hvor meget budgetteres der med som indtægt på den post?

Se besvarelsen af punkt 3.2.

Fonden oplyser videre, at der allerede er varslet en stigning af den årsafgift, som både nuværende og kommende bådpladsejere årligt betaler. Det forventes, at indtægten fra årsafgiften til stige fra ca. 1,5 mio. kr. til ca. 5,4 mio. kr. i en udbygget havn. Herudover vil der fortsat være indtægter fra en lang række andre aktiviteter i størrelsen ca. 9 mio. kr., hvilket udgør en stigning i indtægterne på ca. 10% i forhold til i dag.

Ad 3.6) Hvem holder hånden under lystbådehavnen økonomisk, hvis det viser sig, der kommer til at mangle midler?

Lystbådehavnen drives af en erhvervsdrivende fond med selvstændig økonomi. Fondens økonomi er solid med en god egenkapital og ingen gæld.

Det er Fondens opgave at disponere økonomien sådan, at der ikke kommer til at mangle midler. Som i enhver anden virksomhed kan det ske ved at øge indtægterne, reducere omkostninger – eller en kombination heraf. Indtægterne kan f.eks. øges gennem en højere årsafgift for bådpladsejerne eller højeres betaling fra havnens øvrige brugere. Omkostningerne kan f.eks. reduceres gennem et mindre omfang af modernisering og vedligehold.

I sidste ende er det havnens brugere, som må betale, hvis der mangler midler.

Ad 3.7) Kan finansieringsmodellen risikere at blive en udgift for kommunekassen?

Det vurderes, at anlægsbudgettet for udvidelse og lystbådehavnen og den kommunale finansieringsmodel har en god robusthed.

Dog vil der som i alle bygge- og anlægsprojekter være en risiko for, at man støder for uforudsete forhold, som kan fordyre projektet. Det kan f.eks. være dårlige jordbundsforhold, store stigninger i materialepriser o.l.

Gennem ejerskab af erhvervsbygningerne har Aarhus Kommune sikkerhed for betaling af det kommunale udlæg.



Anders Winnerskjold
Borgmester

4. juni 2025
Side 7 af 7

/

Martin Østergaard Christensen
Stadsdirektør