

Slagelse AquaPark

Indikative driftsøkonomiske nøgletal
samt organisations- og finansieringsmodeller



Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Dette oplæg er udarbejdet med henblik på, at Slagelse Kommune kan danne sig et overblik over mulige drifts-organisations- og finansieringsmodeller, som kan anvendes i forbindelse med den videre bearbejdning af planerne for etablering af Slagelse AquaPark.

Yderligere indeholder oplægget også en række estimater for driftsbudgettet set i forhold til antallet af besøgene samt set i forhold til den valgte finansieringsmodel. Det skal understreges, at driftsbudgetterne er et udtryk for vores bedste bud baseret på benchmark data, herunder DGIs benchmark data. Dette betyder, at Slagelse Kommune må forvente, at driftsbudgetterne ændrer sig i takt med, at projektet modnes og den konkrete udformning af projektet, herunder projektets funktioner, lægges fast.

Oplægget er således et bilag til det samlede oplæg vedrørende visionen for Slagelse AquaPark, som udarbejdes af Foreningen AquaPark understøttet af Carve Consulting.

Oplægget er udarbejdet for Slagelse Kommune i en proces, hvor Slagelse AquaPark løbende har været involveret. DGI har, som deltager i Slagelse AquaPark's advisory board, også leveret input til, samt kommenteret på driftstallene.

Den samlede analyse er baseret på:

- 3 møder med Slagelse AquaPark samt en række drøftelser med advisory boardet
- 2 møder med Slagelse Kommune
- Oplysninger vedrørende Randers, Frederiksberg, Holbæk og Vordingborg Kommuner svømmebade, samt benchmark-data fra Furesø Kommune, Svømmestadion Esbjerg og Køge Kommune

Har I spørgsmål til oplægget, herunder omfanget af vores arbejde, er I velkomne til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Rikke Beckmann Danielsen
Director, Financial Advisory

Kontaktpersoner hos Deloitte:

Rikke Beckmann Danielsen
Director
Financial Advisory
Deloitte, København
Telefon: +45 30 93 56 92
rdanielsen@deloitte.dk

Katrine Zacho Dahl
Associate
Financial Advisory
Deloitte, Aarhus
Telefon: +45 42 52 82 11
kadahl@deloitte.dk

1 **Betalingsprofiler**

2 OPP modeller

3 Historiske nøgletal

4 Indikative nøgletal

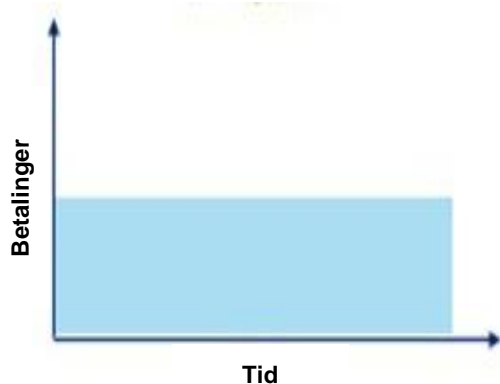
Afsnittet om betalingsprofiler giver et overblik over betalingsprofilerne for forskellige finansieringsmodeller samt de afledte konsekvenser for Slagelse Kommunes økonomiske rammer

Finansieringsformen påvirker Slagelse Kommunes likviditet

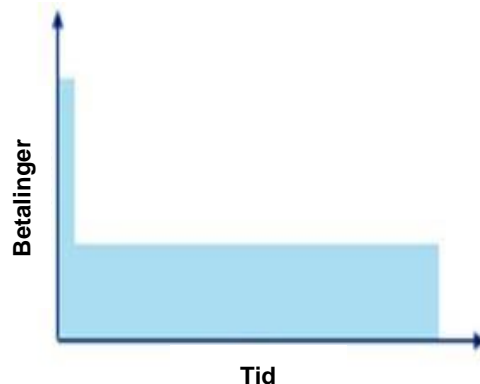
OPP betalingsprofiler

- Slagelse Kommune har flere muligheder for at bidrage økonomisk til projektets gennemførelse, eksempelvis i form af at gøre brug af en OPP model med privat finansiering eller en OPP model med offentlig egen- eller fremmedfinansiering
- I dette afsnit er det således illustreret hvorledes Slagelse Kommunes likviditet påvirkes under hhv.:
 - OPP med privat finansiering
 - OPP med offentlig egenfinansiering
 - OPP med offentlig fremmedfinansiering
- De forskellige modeller har meget forskellige betalingsprofiler og har således også en forskellig påvirkning af Slagelse Kommunes økonomiske rammer. Nedenfor skitseres de enkelte modellers betalingsstrømme over en 30-årig periode
- De tre modeller kan alle kombineres med fondsfinansiering. Anvendelse af fondsfinansiering vil betyde at enten kassetræk eller rådighedsbetaling reduceres proportionalt ift. fondsfinansieringens beløb
- På næste slide er betalingsprofilen illustreret for de tre forskellige modeller, og påvirkningen af Slagelse Kommunes anlægsramme, service/driftsramme samt låneramme er ligeledes beskrevet

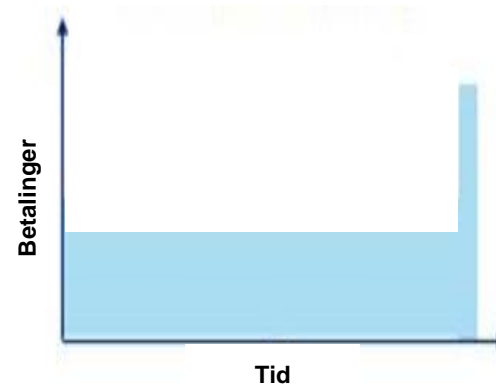
OPP med privat finansiering



OPP med offentlig egenfinansiering

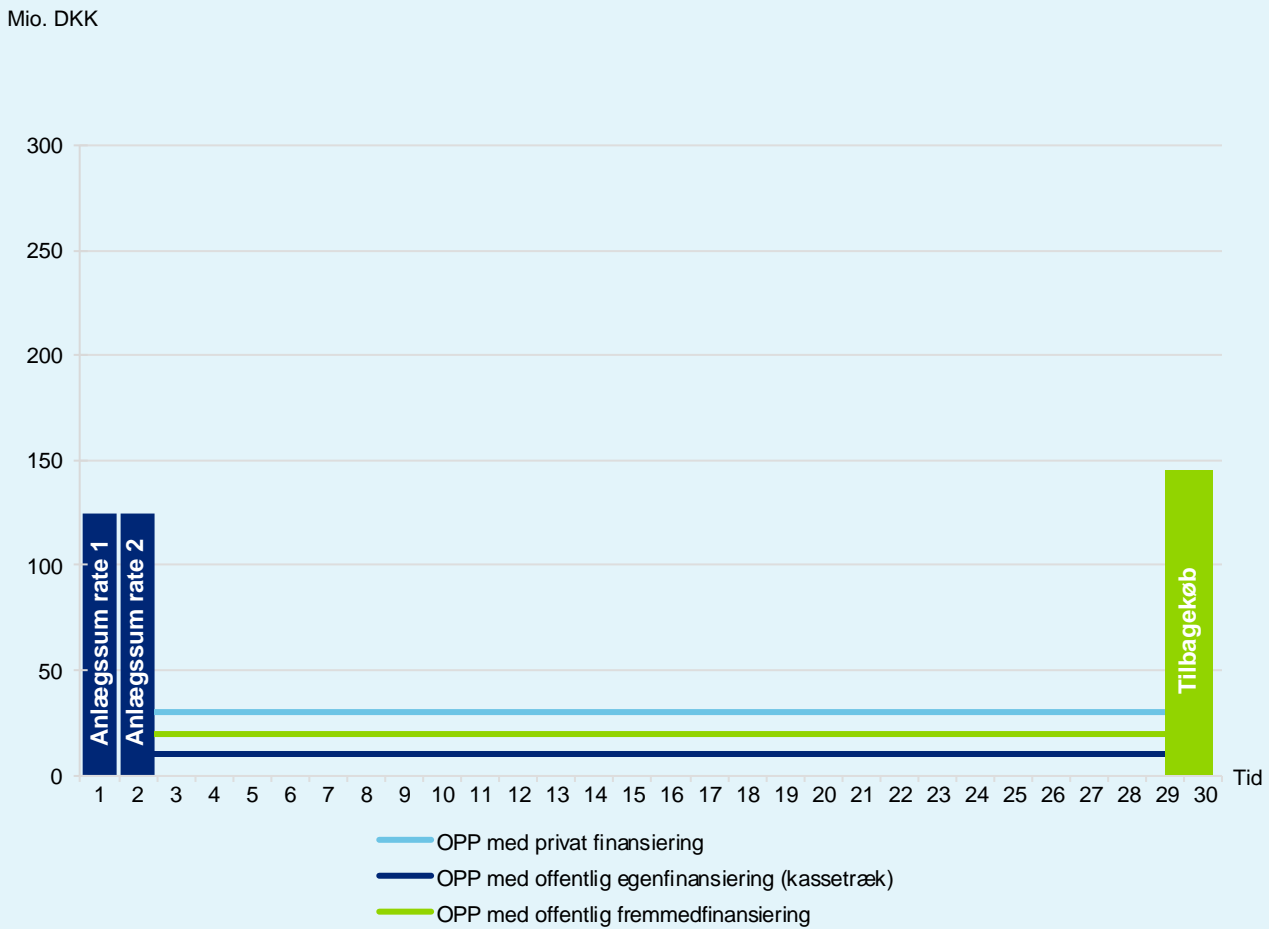


OPP med offentlig fremmedfinansiering



Øversigt over betalingsprofiler

OPP betalingsprofiler



Privat finansiering

- Ingen påvirkning af anlægsrammen forudsat at kontrakten ikke indeholder tilbagekøb
- Deponering for forholdsmæssig kommunal anvendelse, såfremt Slagelse Kommune ikke har ledig låneramme
- Relativ høj påvirkning af drifts/serviceramme

Offentlig egenfinansiering

- Stort kassetræk samt relativ høj påvirkning af anlægsrammen med den fulde anlægssum
- Lav påvirkning af drifts/serviceramme

Offentlig fremmedfinansiering

- Ingen belastning af anlægsramme før tilbagekøb
- Relativt lav belastning af drifts/serviceramme
- Deponering for garantiens størrelse såfremt Slagelse Kommune ikke har en ledig låneramme

1 Betalingsprofiler

2 **Finansiering- og organisationsmodeller**

3 Historiske nøgletal

4 Indikative nøgletal

Afsnittet om finansierings- og organisationsmodeller giver et overblik over de forskellige modeller, som Slagelse Kommune kan anvende.

Randers Svømmebad – OPP med privat finansiering

- Randers Svømmebad som OPP inkluderer 50 meter bassin, morskabsområder, vandrukschebane, inden- og udendørs wellness samt fitness center
- Randers Svømmebad som OPP er baseret på en privat finansieret OPP model, hvor Randers Kommune køber banetid i privat finansieret svømmehal for ca. 12 mio. kr. om året i 30 år af en OPP-leverandør
- OPP-leverandøren har mulighed for at tjene penge ved at drive en kommerciel forretning som supplement til at servicere Randers Kommune. Dvs. at OPP-leverandørens indtægtsbase består af den kommunale rådigheds-/driftsbetaling og de kommercielle indtægter
- OPP leverandøren er ansvarlig for design, projektering, anlæg, drift og finansiering, mens kommunen betaler rådighedsbetaling for de ydelser, denne køber af OPP-selskabet. Rådighedsbetalingen påvirker kommunens drifts/serviceramme
- Yderligere skal kommunen deponere forholdsmæssigt for den kommunale anvendelse af centeret. En kombination af en mindre grad af forholdsmæssig kommunal anvendelse og en delvis deponeringsfritagelse medførte, at Randers Kommune ikke skulle deponere i forbindelse med kontraktindgåelse. OPP fritagelsespuljen eksisterer ikke længere, hvorfor Slagelse Kommune ikke kan ligge til grund, at der kan søges om delvis deponeringsfritagelse
- OPP-modellen underbygger budgetsikkerhed, og kombinationen af det offentlige og kommercielle indhold kan medføre, at der kan stilles et anderledes tilbud til rådighed for borgerne end i en traditionel offentlig svømmehal
- I tilfælde af kommerciel succes er der indarbejdet en profitdelingsmekanisme i kontraktgrundlaget
- En ulempe er tab af fleksibilitet i drift og finansiering, samt at Randers Kommune forpligter sig til enhedsbetaling/rådighedsbetaling i 30 år. Hertil kommer, at politikerne mister kontrol, da efterspørgslen dikterer udbud
- OPP kontrakten indeholder et hæveopgør, som medfører, at Randers Kommune er forpligtiget til at købe bygningen tilbage fra OPP-leverandøren, såfremt OPP-leverandøren går konkurs eller på anden måde misligholder kontrakten.

Frederiksberg Svømmebad – OPP med offentlig fremmedfinansiering

- Frederiksberg Svømmehal inkluderer svømmehal med 25 meter bassin, wellnessområde og gymnastiksal
- Den væsentligste forskel mellem Frederiksberg og Randers Svømmehal er, at Frederiksberg Svømmehal er finansieret af Frederiksberg Kommune (offentlig fremmedfinansiering vha. af en leasingfinansiering fra Kommuneleasing), mens Randers svømmebad er finansieret af OPP-leverandøren (privat finansiering)
- Frederiksberg Kommune skal i forbindelse med projektet:
 - Udbyde OPP-kontrakt
 - Deponere for kontraktindgåelse/benytte ledig låneramme grundet den kommunale garanti som er forudsætningen for leasingfinansieringen
 - Betale leasingydelse til KommuneLeasing, idet det er KommuneLeasing, der finansierer byggeriet på baggrund af en garanti fra Frederiksberg Kommune
 - Betale driftsbetaling til OPP-leverandør for at varetage driften af svømmehallen i driftsperioden
 - Købe bygningen tilbage fra KommuneLeasing ved kontraktens udløb
- Uagtet at det er Frederiksberg Kommune, der finansierer byggeriet, er det fortsat OPP-leverandøren, der er ansvarlig for design, projektering anlæg og drift, hvilket sikrer totaløkonomisk optimering og innovation af ydelser. Samtidig har OPP-leverandøren også et stærkt incitament til at søge at udvikle forretningen ved at stille nye tilbud til rådighed for borgerne
- En ulempe er tab af fleksibilitet i drift og finansiering, samt at Frederiksberg Kommune forpligter sig til at betale rådighedsbetaling i kontraktperioden

DGI-modellen

- DGI arbejder ud fra en non-profit model, hvor evt. overskud benyttes til geninvesteringer i driften af svømmehallerne
- Organisatorisk vil samarbejdet udfolde sig ved, at DGI opretter en erhvervsdrivende fond i Slagelse Kommune, som har til formål at drive svømmehallerne
- Yderligere etableres der et repræsentantskab eller lignende hvor foreninger, institutioner, offentlige gæster, mv. har mulighed for at vælge de resterende medlemmer
- DGIs tilgang er, at kommunen ved et samarbejde stadig vil eje bygningerne. Således skal der laves en leje- og driftsaftale mellem kommunen og fonden. Heraf følger, at det er kommunen, der skal afholde anlægsudgiften til etableringen af faciliteterne
- DGI vil i reglen indlede en dialog med kommunen for at kortlægge, hvilke driftsmæssige aktiviteter fonden skal varetage. Dette omhandler varetagelse af aktiviteter i svømmehallerne på vegne af Slagelse Kommune, fx skolesvømning mv., teknisk service, indendørs vedligehold, mv. På baggrund af dialogen udformes en driftsaftale mellem fonden og Slagelse Kommune, som omhandler betalingen fra Slagelse Kommune til fonden samt hvilke øvrige forhold parterne forpligtiger sig til
- Ved et svømmeanlæg er det også nødvendigt at inkludere en aftale vedrørende de større investeringer, der relaterer sig til vandbehandlingsanlæg, udskiftning af fliser, mv. Det er vigtigt, at driftsaftalen mellem kommunen og DGI tager højde for dette. En mulighed er, at der årligt hensættes en andel af overskuddet i fonden til disse fremtidige udgifter/investeringer

Vordingborg Svømmehal

- Organisations- og forretningsmodellen bag udbuddet vedrørende Vordingborg Svømmehal er baseret på en model, hvor:
 - Vordingborg Kommune varetager finansieringen af byggeriet
 - En OPS leverandør varetager design, projektering, anlæg og teknisk drift
 - DGI varetager alt ikke-teknisk drift af svømmehallen
- Således er organisations- og forretningsmodellen bag Vordingborg Svømmehal en kombination af DGI modellen og modellen anvendt ved Frederiksberg Svømmehal
- Modellen kan eksempelvis anvendes i Slagelse i form af, at de lokale foreningen i stedet for DGI eller i samarbejde med DGI varetager alt ikke-teknisk drift af svømmehallen

1 Betalingsprofiler

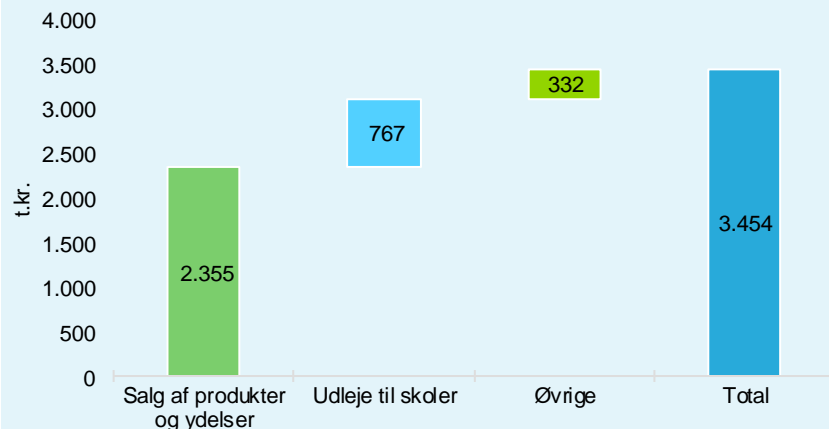
2 OPP modeller

3 **Historiske nøgletal**

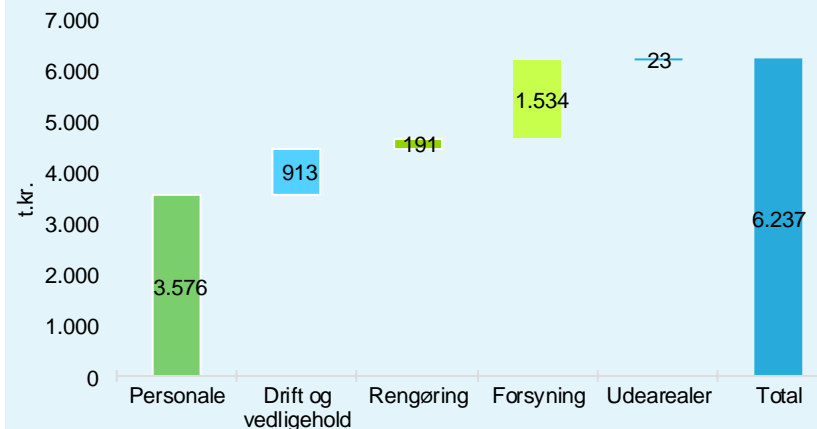
4 Indikative nøgletal

Afsnittet om historiske nøgletal giver et overblik over, hvilke omkostninger og indtæger der er forbundet med driften og Korsør og Slagelse Svømmehal samt et overblik over benchmark data for Svømmestadion DK.

Indtægter og omkostninger ved eksisterende Slagelse Svømmehal

Indtægter Slagelse Svømmehal


Kilde: Deloitte-analyse

Omkostninger Slagelse Svømmehal


Kilde: Deloitte-analyse

- De indikative centrale nøgletal tager udgangspunkt i reviderede budgetter for Slagelse og Korsør Svømmehal
- Indtægter og omkostninger i Slagelse Svømmehal indikerer et offentligt driftstilskud på knap 3 mio.kr.

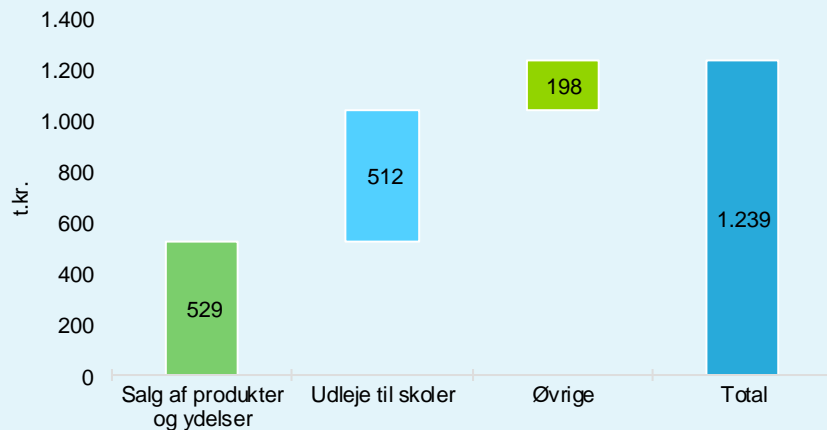
Observationer for realiseret resultat 2015

- Slagelse Svømmehal har realiseret en samlet indtægt på i alt 3,5 mio.kr. i 2015
- Under salg af produkter og ydelser indgår en indtægt på godt 2 mio.kr. fra besøg i offentlig badetid som betales af besøgende gæster i den offentlige badetid
- Den gennemsnitlige indtægt i den offentlige badetid er ca. 25 kr. pr. besøgende i 2014
- Antal besøgende i den offentlige tilgang var ca. 81.500 i 2014
- Hæves billetpriser med 60% (gennemsnitlig billetpris på ca. 40 kr.), ville indtægten fra den offentlige tilgang have været 3,2 mio.kr. Dermed øger det indtægten fra den offentlige tilgang med ca. 1,2 mio.kr. om året
- Under øvrige indtægter indgår bl.a. indtægter fra cafeteria og benyttelse af telefonautomat

Observationer for realiseret resultat 2015

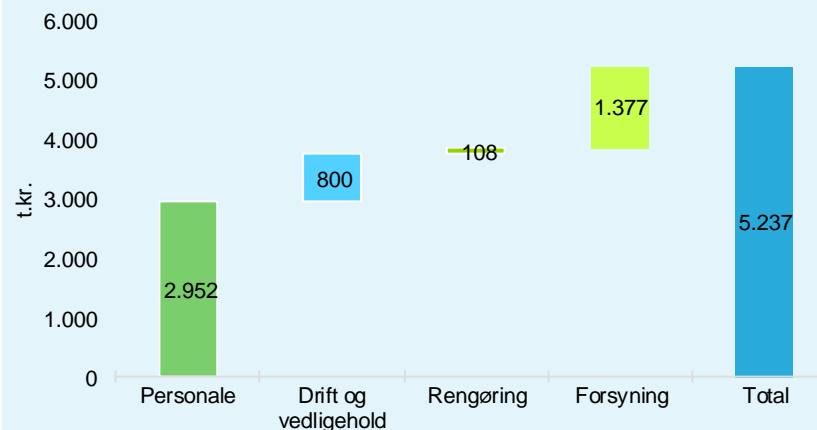
- Slagelse Svømmehal har realiseret samlede omkostninger på i alt 6,24 mio.kr. i 2015
- Heraf består ca. halvdelen af personaleomkostninger
- Forsyning dækker ca. 1/4 af omkostningerne og udgør samlet 1,5 mio.kr.
- Indtægter og omkostninger i Slagelse Svømmehal indikerer et offentligt driftstilskud på ca. 2,8 mio.kr.

Indtægter Korsør Svømmehal



Kilde: Deloitte-analyse

Omkostninger Korsør Svømmehal



Kilde: Deloitte-analyse

Observationer for realiseret resultat 2015

- Korsør Svømmehal har realiseret en samlet indtægt på i alt 1,2 mio. kr. i 2015
- Heraf er knap halvdelen generet af indtægt fra salg af produkter og ydelser
- Under øvrige indtægter indgår bl.a. indtægter fra cafeteria

Observationer for realiseret resultat 2015

- Korsør Svømmehal har budgetteret samlede omkostninger på i alt 5,4 mio. kr. i 2015
- Heraf består godt halvdelen af personaleomkostninger
- Forsyning dækker ca. 1/4 del af omkostningerne
- Indtægter og omkostninger i Korsør Svømmehal indikerer et offentligt driftstilskud på ca. 4,0 mio.kr.

- De indikative centrale nøgletal tager udgangspunkt i reviderede budgetter for Slagelse og Korsør Svømmehal
- Indtægter og omkostninger i Korsør Svømmehal indikerer et offentligt driftstilskud på ca. 4,0 mio.kr.

Svømmestadion DK	
Driftsøkonomi (2015-priser, DKKm)	
Indtægter	
Entréindtægter	10,0
Andre indtægter	-
Udlejning af bassiner	-
Indtægter fra fonde mv.	-
Café, diverse og tøjsalg	2,5
Tilskud fra kommune	9,0
Samlede driftsindtægter	21,5
Udgifter	
Personale	10,0
Energi	4,0
Øvrig drift	2,1
Større udsk. og vedl.	5,4
Samlede udgifter	21,5
Driftsresultat	-
Energi	
Varme (Gj)	9.000
El (kWh)	1.400.000
Vand (m3)	30.000
Antal besøgende	300.000
Antal m2	10.000

- Indtægter og omkostninger i Svømmestadion DK indikerer et offentligt driftstilskud på ca. 9 mio.kr.
- Benchmark data for svømmestadion DK er medtaget med henblik på at illustrere niveauet for forventede driftsomkostninger
- Det bemærkes, at Svømmestadion DK er et svømmestadion som har været i fuld drift i mange år, og at det er en del af en større organisation som driver flere større anlæg i Esbjerg
- Dermed har Svømmestadion DK en form for stordriftsfordel

1 Betalingsprofiler

2 OPP modeller

3 Historiske nøgletal

4 **Indikative nøgletal**

Indikative nøgletal for Slagelse AquaPark, offentlig finansiering	
Driftsøkonomi (2016-priser, DKKm)	Slagelse AquaPark
Indtægter	
Entréindtægter (Svømmebad og wellness)	11,0
Fitness	1,5
Events	0,2
Fremleje af lokaler	0,5
Café, diverse og tøjsalg	2,5
Kommunalt tilskud	4,8
Samlede driftsindtægter	20,5
Udgifter	
Personale	8,5
Forsyning	3,0
Varekøb	1,5
Teknisk drift	2,5
Vedligehold	1,0
Materiale omkostninger	0,47
Administrationsomkostninger	2,5
Risiko margin	1,0
Finansiering	-
Øvrigt	-
Samlede udgifter	20,5
Driftsresultat	0,0
Antal betalende gæster	200.000
Gennemsnitlig billetpris	55
FTEs	16-18

Kilde: Deloitte-analyse

- Antal betalende gæster: 200.000
- Anlægssum på 267 mio.kr. der fx finansieres ved kassetræk eller ved lån mod deponering
- Forsyningsomkostninger afspejler en lavenergiløsning.

Indikative nøgletal for Slagelse AquaPark, offentlig finansiering	
Driftsøkonomi (2016-priser, DKKm)	Slagelse AquaPark
Indtægter	
Entréindtægter (Svømmebad og wellness)	16,5
Fitness	1,5
Events	0,2
Fremleje af lokaler	0,5
Café, diverse og tøjsalg	2,5
Kommunalt tilskud	2,2
Samlede driftsindtægter	23,4
Udgifter	
Personale	9,8
Forsyning	3,5
Varekøb	1,7
Teknisk drift	2,9
Vedligehold	1,1
Materiale omkostninger	0,54
Administrationsomkostninger	2,9
Risiko margin	1,0
Finansiering	-
Øvrigt	-
Samlede udgifter	23,4
Driftsresultat	0,0
Antal betalende gæster	300.000
Gennemsnitlig billetpris	55
FTEs	18-20

Kilde: Deloitte-analyse

- Antal betalende gæster: 300.000
- Driftsomkostninger vurderes at være 15% højere i scenariet med 300.000 betalende gæster versus scenariet med 200.000 betalende gæster ud fra en skønsæssig betragtning
- Anlægssum på 267 mio.kr. der fx finansieres ved kassetræk
- Vælges en lavenergiløsning vil det forbedre driftsøkonomien og dermed driftsresultatet

- Det vurderes, at en gennemsnitlig billetpris på 55 kr. ikke kan sættes højere, ud fra en vurdering fra sammenlignelige projekter

Påvirkning på Slagelse Kommunes økonomiske rammer

- I stedet for at finansiere projektet i form af et kassetræk (offentlig finansiering) har Slagelse Kommune også mulighed for at finansiere projektet ved anvendelse af en leasingaftale omhandlende ejendommen, hvilket indledningsvist er beskrevet som offentlig fremmedfinansiering. Denne model er anvendt i forbindelse med OPP projektet omhandlende svømmehal på Frederiksberg
- Ved anvendelse af denne model vil Slagelse Kommune skulle betale en driftsbetaling til OPP-leverandøren for driften af svømmehallen. Størrelsen på denne betaling vil skønsmæssigt være i samme niveau som driftsbetalingen i scenarierne med offentlig egenfinansiering. Hertil kommer, at Slagelse Kommune vil skulle betale en leasingydelse til den part, som stiller leasingfinansieringen til rådighed for Slagelse Kommune, eksempelvis Kommuneleasing
- Størrelsen på leasingydelsen vil bl.a. afhænge af længden på leasingkontrakten, renten relateret til leasingaftalen, den beløbsmæssige størrelse på leasingaftalen samt den beløbsmæssige størrelse på Slagelse Kommunes tilbagekøb af faciliteterne/ejendommen ved udløb af leasingkontrakten. Slagelse Kommune skal være opmærksom på, at såfremt der anvendes en leasingfinansiering fra Kommuneleasing, forudsætter dette, at Slagelse Kommune stiller en garanti for det fulde beløb, som finansieres af Kommuneleasing. Såfremt Slagelse Kommune ikke har en ledig låneramme, skal der deponeres for størrelsen på garantien
- Finansieringsaftalen skal udbydes særskilt
- En OPP model med offentlig fremmedfinansiering har således en række fælles karakteristika med en OPP model med offentlig finansiering
- Såfremt der ikke stilles en garanti, må det forventes, at renten på leasingaftalen bliver i samme niveau, som afkastkravet i den privat-finansierede model

Privat finansiering uden tilbagekøb af center efter 30 år	
Driftsøkonomi (2016-priser, DKKm)	Slagelse AquaPark
Indtægter	
Entréindtægter (Svømmebad og wellness)	11,0
Fitness	1,5
Events	0,2
Fremleje af lokaler	0,5
Café, diverse og tøjsalg	2,5
Kommunalt tilskud	25,9
Samlede driftsindtægter	41,6
Udgifter	
Personale	8,5
Forsyning	3,0
Varekøb	1,5
Teknisk drift	2,5
Vedligehold	1,0
Materiale omkostninger	0,47
Administrationsomkostninger	2,5
Risiko margin	1,0
Finansiering	22,6
Øvrigt	-
Samlede udgifter	41,6
Driftsresultat	0,0
Antal betalende gæster	200.000
Gennemsnitlig billetpris	55
FTEs	16-18

Kilde: Deloitte-analyse

- Slagelse Kommune skal deponere forholdsmæssigt for den tid, som Slagelse Kommune køber tid i svømmehallen
- Slagelse Kommune skal ikke betale en større anlægsbetaling i forbindelse med byggeriets opførelse, men skal derimod betale en højere rådighedsbetaling/kommunalt tilskud. Såfremt det kommercielle indtægtsgrundlag kan øges, kan tilskuddet reduceres
- Forsyningsomkostninger afspejler en lavenergiløsning. Valg af en lavenergiløsning påvirker størrelsen af anlægsomkostninger

Privat finansiering uden tilbagekøb af center efter 30 år	
Driftsøkonomi (2016-priser, DKKm)	Slagelse AquaPark
Indtægter	
Entréindtægter (Svømmebad og wellness)	16,5
Fitness	1,5
Events	0,2
Fremleje af lokaler	0,5
Café, diverse og tøjsalg	2,5
Kommunalt tilskud	24,8
Samlede driftsindtægter	46,0
Udgifter	
Personale	9,8
Forsyning	3,5
Varekøb	1,7
Teknisk drift	2,9
Vedligehold	1,1
Materiale omkostninger	0,54
Administrationsomkostninger	2,9
Risiko margin	1,0
Finansiering	22,6
Øvrigt	-
Samlede udgifter	46,0
Driftsresultat	0,0
Antal betalende gæster	300.000
Gennemsnitlig billetpris	55
FTEs	18-20

Kilde: Deloitte-analyse

- Driftsomkostninger vurderes at være 15% højere i scenariet med 300.000 betalende gæster versus scenariet med 200.000 betalende gæster
- Forsyningsomkostninger afspejler en lavenergiløsning. Valg af en lavenergiløsning påvirker størrelsen af anlægsomkostninger

- I de to scenarier med privat finansiering betales der en finansieringsomkostning på 22,6 mio.kr. ved en anlægssum på 267 mio.kr. og tilbagebetaling over 30 år
- Ved en anlægsomkostning på 175 mio.kr. vil finansiering beløbe sig til 14,8 mio.kr. i årlige betalinger, over 30 år
- Dermed indikeres et kommunalt tilskud der er 7,8 mio.kr. lavere, på 18,1 mio.kr. i scenariet med 200.000 betalende gæster og 17 mio.kr. i scenariet med 300.000 betalende gæster
- Den endelige business case vil afhænge af udformningen af kontrakten, hvilken type konsortium den indgås med, afkastkrav, mm.

Antagelser bag budget for driftsøkonomien

- Det antages at der er hhv. 200.000 eller 300.000 betalende gæster. Med betalende gæster, menes der alle gæster med undtagelse af vederlagsfri gæster. Der er sammenlagt omkring 320.000 besøgende i Slagelse og Korsør Svømmehal – af disse vurderes 40% at være vederlagsfri. Ud af de i alt 320.000 besøgende har Korsør Svømmehal 105.000 besøgende og Slagelse Svømmehal 217.263 besøgende
- Den gennemsnitlige billetpris i den offentlige badetid er ca. 25 kr. pr. besøgende i Slagelse Svømmehal. Det antages, at der tillægges en mark-up i Slagelse AquaPark, og dermed estimeres den gennemsnitlige billetpris til 55 kr./besøgende. Denne pris giver også adgang til Wellness-området. Baseret på erfaringer fra lignende projekter med kommerciel drift er det fordelagtigt at gøre adgangen til Wellness åben for alle voksne betalende gæster mod en marginalt højere billetpris på adgang til svømmehallen end tilfældet hvor der betales for svømning og wellness separat
- Nettoindtægten på fremleje af fitnesscenter forventes at beløbe sig på 750 kr. pr. km² ved et fitnesscenter på i alt 2000 km². Dette baseres på dialog med en nuværende ejer af flere fitnesscentre i nærområdet. Det vurderes, at den planlagte beliggenhed for AquaPark Slagelse ikke vil kunne tiltrække tilstrækkeligt med kunder til at kunne hæve prisen yderligere. Konkurrencesituationen blandt fitnessaktører er intens i Slagelse, hvor der allerede er 10 fitnesscentre
- Indtægter fra events vurderes at beløbe sig til 0,2 mio.kr. årligt. De begrænsede indtægter baseres på lignende projekter, hvor man har erfaret at det ofte er lokale foreninger som afholder arrangementer eller private aktører, hvor man kun opretholder yderst begrænsede indtægter
- Fremleje af lokaler og salg fra café, diverse og tøjsalg vurderes at beløbe sig til hhv. 0,5 og 2,5 mio.kr. Inkluderet i fremleje af lokaler er udleje til diverse behandlere indenfor det sundhedsfaglige område
- Det kommunale tilskud beregnes som residualen mellem driftsindtægter og driftsudgifter
- Det antages, at der påkræves 16-18 FTE's for at drive Slagelse AquaPark. Lønninger hertil vurderes at beløbe sig til 8,5 mio.kr. om året i scenariet med 200.000 betalende gæster. Tilsvarende forventes det at der påkræves 18-20 FTE's for at drive Slagelse AquaPark i scenariet med 300.000 betalende gæster. Lønninger hertil vurderes at beløbe sig til 9,8 mio.kr.
- Udgifter til forsyning kan variere meget mellem svømmehaller, men vurderes ud fra lignende projekter med kommerciel drift at beløbe sig til 3,0 mio.kr. om året i scenariet med 200.000 betalende gæster. Dette er estimeret med afsæt i, at der vælges en lavenergi løsning.
- Udgifter til varekøb relaterer sig til indtægter fra café, diverse og tøjsalg og beløber sig til 1,5 mio.kr. om året i scenariet med 200.000 betalende gæster
- Udgifter til teknisk drift fastsættes ud fra lignende projekter
- Vedligeholdelseskostninger fastsættes som 110 kr. pr. m². Der tages udgangspunkt i et indendørsareal på 9.000 m²
- Materialeomkostninger beløber sig til 3% af de samlede driftsindtægter ekskl. kommunalt driftstilskud
- Administrationsomkostninger vurderes at beløbe sig på 2,5 mio.kr.
- Der tillægges en risikomargin i tilfælde af uforudsete omkostninger
- Finansiering afhænger af anlægssummen og investors afkastkrav - se næste slide
- Alle udgifter vurderes at være 15% højere i scenariet med 300.000 betalende gæster end i scenariet med 200.000 betalende gæster med henblik på ud fra en skønsmæssigt betragtning at indregne de øgede variable omkostninger som følge af flere besøgende

Indikative nøgletal

Finansieringsomkostninger

Finansieringsomkostninger baseret på 4 scenarier

Mio.kr.	Anlægssum	Tilbagebetaling
Scenarie 1	100	(8,5)
Scenarie 2	175	(14,8)
Scenarie 3	267	(22,6)
Scenarie 4	300	(25,4)

Kilde: Deloitte-analyse

Antagelser bag beregningen

- Tilbagebetalingen er den samlede finansieringssum på anlægsomkostningen og er beregnet ud fra fire forskellige scenarier hvor anlægsomkostningen beløber sig til hhv. 100, 175, 267 og 300 mio.kr.
- Beregningen er baseret på en tilbagebetalingsperiode på 30 år og et gennemsnitligt afkastkrav på 7,5%,
- Beregningen baserer sig på at anlægget har en scrapværdi på 0 efter 30 år
- Den samlede tilbagebetaling er 8,5 mio.kr. ved en anlægssum på 100 mio.kr.
- Den samlede tilbagebetaling er 14,8 mio.kr. ved en anlægssum på 175 mio.kr.
- Den samlede tilbagebetaling er 22,6 mio.kr. ved en anlægssum på 267 mio.kr.
- Den samlede tilbagebetaling er 25,4 mio.kr. ved en anlægssum på 300 mio.kr.

- Det bemærkes, at størrelsen af finansiering er meget følsomt overfor OPP-leverandørens afkastkrav
- I og med at vi ikke kender projektets nærmere karakteristika, herunder risikofordelingen i kontrakten, kan afkastkravet ikke estimeres præcist
- De valgte 7,5% er udelukkende et udtryk for en approximation, som skal kvalificeres nærmere i den videre proces

Vigtig meddelelse

Dette dokument er udarbejdet af Deloitte Financial Advisory. Medmindre andet er angivet, gælder følgende for oplysningerne i dette dokument: Oplysningerne, specielt tal, data og tidsplaner, er foreløbige og bør udelukkende betragtes som oplæg til diskussion. Vi indestår ikke for, at oplysningerne er troværdige, nøjagtige eller fuldstændige, og de bør ikke anvendes som sådan. Oplysningerne er ikke uafhængigt verificeret. Alle oplysninger, meninger og estimater i dette dokument repræsenterer Deloitte Financial Advisory's vurdering pr. den dato, dokumentet er udfærdiget, og disse kan ændres uden varsel. Da oplysningerne er udarbejdet i god tro, er ingen erklæringer eller kontraktlige forpligtelser, hverken direkte eller indirekte, indgået. Oplysningerne i dette dokument er tilvejebragt under den forudsætning, at Deloitte Financial Advisory og enhver partner eller medarbejder i Deloitte Financial Advisory ikke er ansvarlig for fejl eller unøjagtigheder i dokumentet, som skulle være forårsaget af uagtsomhed eller andet, eller for tab eller skade som følge af sådanne fejl, udeladelser eller unøjagtigheder.

Dette dokument er strengt fortroligt og udelukkende til intern brug. Dokumentet må ikke reproduceres, distribueres, vises til tredjemand eller refereres til offentligt uden Deloitte Financial Advisory's forudgående skriftlige accept.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.

© 2016 Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu Limited