

Pladshavermøde i Fonden Marselisborg Lystbådehavn

Den 31. Marts 2023

Bestyrelsen var repræsenteret med Carsten Mikkelsen (CM), Søren Hald (SH), Thomas Storgaard (TS), Mie Dohn (MD), Søren Kronborg Pedersen (SK) og Lisbeth Bladbjerg (LB).

Havnechef Thomas D. Fog (TDF) var til stede tillige med de Kritiske revisorer: Bjarne Vium (BV), Henrik Jensen (HJ)

Fremmøde: 83 pladshavere, samt et stort fremmøde af lejere (uden stemmeret).

PLADSHAVERMØDET 30. MARTS 2023

Dagsorden

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Bestyrelsens beretning om fondens virke
4. Orientering om økonomi, budget og takster
5. Havne chefen orientere
6. Indkomne forslag/spørgsmål
7. Udpegning af medlemmer til bestyrelsen og a kritisk revisor
8. Eventuelt

1. Formand Carsten Nielsen bød velkommen.

2. Lars Gregersen blev valgt til dirigent.

3. Bestyrelsens beretning

Vi lever i en verden, hvor vi ovenpå Corona og krig i Ukraine, også skulle få høj inflation, tårnhøje energipriser, høje renter, faldende ejendomspriser og aktiekurser – alt sammen forhold som normalt vil være gift for bådbranchen og de dertil knyttede brancher som fx drift af lystbådehavne.

Ikke desto mindre oplever vi en branche som stadig har fuld fart på, - og for vores vedkommende kan vi se tilbage på endnu et år med høj aktivitet og rekord omsætning.

Om det fortsætter også fremadrettet, er naturligvis det store spørgsmål, men den nyligt afholdte bådmesse i Fredericia var præget af fortsat optimisme og bådbranchen oplever fortsat stor aktivitet. – Og lidt senere i aften får vi en eksperts bud på temperaturen i bådbranchen lige nu.

Ser vi tilbage på 2022 kan vi for så vidt angår det økonomiske konstatere,

at vi har realiseret en rekord høj omsætning på 12,4 mkr.

at vi realiserer et overskud på 1,4 mkr.

at vi ved årsskiftet havde en likvid beholdning på 5 mkr.

at fonden fremdeles er gældfri og at vi har en egenkapital på 7,4 mkr.

Særligt for så vidt angår det realiserede overskud så er det ikke helt som forventet. Tværtimod budgetterede vi med et underskud, men revisionen har ikke kunnet acceptere, at vi straks afskriver de pavilloner, som er tilkøbt i projektet DBP – det drejer sig om de pavilloner, som i dag huser Kaj Kiosk og MaiEvent.

Havde vi kunnet udgiftsføre også disse pavilloner over driften så havde vi i stedet realiseret et mindre overskud → et overskud som skyldes større indtægter end forventet fra primært udlejning og gæsteleje

Til omsætningen vil jeg knytte den bemærkning,

at kun ca. 12 % stammer fra de årsafgifter, som vi sejlere betaler,

at ca. 20% stammer fra grundlejeindtægter fra bygningerne på havnen,

at mere end 65% stammer fra de øvrige aktiviteter på havnen så som udlejning af pladser, gæster, p-indtægter, salg af brændstof, krandrift mm

– til sammen udtryk for at driften af havnen i dag er en bred vifte af indtægtsgivende aktiviteter.

Jo flere indtægter fra disse aktiviteter, jo flere penge til drift og vedligehold – og des mindre skal vi sejlere betale.

Til Den Blå Promenade vil jeg knytte den bemærkning,

at der jo som bekendt var tale om et projekt støttet af Salling Fondene med 15 mkr. mens egenbetalingen lå på små 3 mkr. – Projektet er nu færdigudført og i foråret kunne vi fejre den officielle åbning, hvor Karin Salling klippede snoren.

Vi fortsætter nu forskønnelsen af havnen med reovering af bro 5 efter samme design og koncept som DBP.

Endelig til vores finansielle styrke vil jeg knytte den bemærkning,

at det fremdeles er vores – meget konservative – holdning, at alle udgifter udgiftsføres over driften i udgiftsåret, dvs. vi tilstræber at undgå aktiveringer, som jo i realiteten blot udskyder betalingen til efterfølgende år.

Eller sagt med andre ord, vi betaler alt kontant og det ønsker vi som sådan også at gøre regnskabsmæssigt. – Det har vi så ikke helt fået lov til år, men det vil fremdeles være holdningen.

Ligeledes tilstræber vi til stadighed at opretholde en betydelig likviditet, nu heldigvis igen med positive renter – en god likviditet betyder, at vi kan håndtere de uforudsete udgifter, som måtte opstå i løbet af året.

Egenkapitalen er nu steget til 7,4 mkr. - vi vil i de kommende år fortsætte forskellige renoverings projekter, således at egenkapitalen vil blive reduceret til 4-5 mkr. hvilket er en størrelse som vi anser for passende – det vil modsvare en meget høj soliditet og så vil vi fremdeles være gældfri.

Projekter – dem er der pt ikke så mange af:

Planerne for slæbestedet er vi i fuld gang med at realisere - kan ses på denne tegning. Flere detaljer følger fra havnechefen.

Planerne for bro 5 er også ved at blive realiseret:

I første omgang er der udlagt den nye flydebro – lidt længere end den gamle men den har givet mulighed for et antal nye pladser.

Som også nævnt sidste år skal denne flydebro også ses som en forsmag på det flydebro koncept, som vi skal bruge i forbindelse med en kommende udvidelse. Vi har allerede opnået stor erfaring fra DBP og med dette bro 5 koncept bygger vi yderligere på.

Den nuværende bro 5 ombygges til samme stil som DBP. – en del af arbejdet er udført og resten vil blive færdiggjort næste vinter.

Hen foran Ritakajen fik vi etableret 5 store gæstempladser med mooring liner, hvilket har vist sig som en stor succes, særligt i forhold til store gæstebåde. Også vedr. bro 5 følger lidt flere detaljer fra havnechefen.

Tallycard

Som det er bekendt besluttede vi at udskifte vores gamle Tallycard system efter at det i sommeren 2021 brød totalt ned.

Vi valgte ikke at investere flere penge i dette gamle system og indgik i stedet aftale med CompuSoft om levering af **et nyt digitalt anlæg**.

Det har dog ikke været uden fødselsproblemer og vi har kæmpet med at få alt på plads. Timingen var uheldig for vi kunne ikke rigtig nå at teste systemet inden sidste sæson startede op.

Det har givet gener og frustrationer, hvilket vi beklager meget. – Vi skulle dog nu være nogenlunde på plads, således at det fungerer fra den ny sæson. Det betyder ikke at der ikke er plads til forbedringer, men som med alt andet IT så er det også noget, som der vil blive arbejdet videre med. – I få endnu flere detaljer senere i aften.

Vi er i tæt samarbejde med Kolding Havn, som står, overfor at skulle bygge en ny havn med plads til ca. 1000 både. De skal have fuldstændig det samme system.

Her også tilføje, at vi i sin tid valgte Compusoft også ud fra deres økonomiske styrke og det samme valg har Kolding foretaget – Compusoft er velkonsolideret og har faktisk her i vinter solgt en del af virksomheden til en kapitalfond for at få yderligere styrke - modsat har vi set andre aktører have økonomiske problemer og en enkelt, som en del havde samarbejdet med, er gået konkurs. – Økonomisk styrke er dog ikke ensbetydende med, at der ikke kan være problemer.

For at gøre det så godt som muligt har vi også allieret os med 3 pladshavere - Else Lyhne, Christian Ginnerup og Jens Lyhne - som alle har stor erfaring indenfor IT og programmering og derfor kan bidrage med gode råd, - en stor tak til jer for jeres hjælp og input, - det er af stor værdi, at vi også kan få værdifulde input fra erfarne brugere.

Har I spørgsmål eller er i tvivl, så kontakt havnekontoret.

Udvidelse

Et fast punkt i beretningen igennem flere år har været en udvidelse af havnen. – En udvidelse som vi ser frem til således at vi kan få flere pladser og dermed imødekomme behovet for flere bådpladser i Aarhus, men også for at skabe plads til flere gæstepadser.

Som vi fortalte sidste år så forventes kommunens beslutning ikke at blive truffet før end i 2024 – det er der desværre ikke ændret ved. Selvom der nu tilsyneladende er kommet en afklaring omkring Aarhus Havns udvidelse så er byrådet endnu ikke klar til at træffe beslutning om Aarhus Vand og vores havn.

Med beslutningen vedr. Aarhus Havn så er der meget som peger i retning af hovedforslaget, men også det alternative forslag er formelt stadig i spil – vi ved altså endnu ikke med sikkerhed hvor det bærer hen og dog, vi føler os ret overbeviste om, at det bliver hovedforslaget.

Men en realisering af hovedforslaget afhænger tidsmæssigt af Aarhus Vand og der er forskellige udfordringer, som I også kan læse om i pressen, fx omkring klapping.

Imens vi venter, arbejdes der på at beskrive de fremtidige rammer for klubberne – et arbejder som alle havnens klubber alle er involveret i.

For nuværende forventer vi, at byrådet behandler hovedforslaget til efteråret, herefter kommer der en høringsproces og først en gang i 2024 kan den endelige beslutning forventes. Derefter vil det gå stærkt – der er allerede indhentet forhåndspriser på molearbejdet og detailprojekteringen vil komme straks der er en beslutning. Parallelt med det vil vi forhandle en ny aftale med kommunen om den fremtidige drift.

Økonomisk vil det være bygningerne på havnen der udgør finansiering – som I ved er bygningerne på havnen bygninger på lejet grund dvs. at bygningsejerne – og dem er der 3 af - lejer grundarealet af havnen mod betaling af en grundleje.

Der har været forskellige overvejelser omkring hvorvidt bygninger skulle sælges, men vi er enige med kommunen om, at den bedste løsning er at fortsætte udlejningen af grundarealerne og lade den løbende grundlejeindtægt finansierer udvidelsen. Desværre er der her en konflikt mellem kommunen og bygningsejerne, som ikke kan blive enige om det fremtidige lejegrundlag – lige nu ser det ud til, at en retssag er nødvendig.

Marselisborg Havn

Jeg vil ikke undlade at komme omkring hvilken størrelse Marselisborg Havn er i dag. – Det kan simpelthen ikke gentages tit nok.

Selvom man som sejler har sin daglige gang på havnen så er man måske ikke klar over, at vi fx har næsten 40 virksomheder, som er hjemmehørende på havnen.

Det er ikke kun restauranter og ishuse, men mange forskellige virksomheder med kontorer på havnen og som til sammen har mere end 200 ansatte.

Dertil kommer en lang række klubber – sejlklubben, søspejderne, kajakklubber, badeklub og SUP klub – samlet med tæt ved 2.000 medlemmer, - et tal klubberne i øvrigt forventer stiger til omkring 3.000 de næste par år.

Vi har også mere end 7.000 gæsteovernatninger af sejlere og autocampere – det svarer til ca. 20.000 gæster årligt, hvilket bidrager med næsten 10% af indtægterne.

Dertil kommer, at vi i kraft af det overvågningsudstyr, som vi har på havnen, kan vurdere, at havnen besøges af op imod 800.000 besøgende hvert år – ja, I hørte rigtigt – det er selvfølgelig med visse forbehold for registreringens nøjagtighed - mange os bliver naturligvis registreret flere gange, men det viser en enorm søgning til havnen.

Det er altså ikke bare os godt 450 sejlere med egen båd, som er bruger af havnen, men rigtig mange mange mennesker, og endnu flere vil gerne bruge havnen. – **Marselisborg Havn er i sandhed et af byens helt store åndehuller.**

Dagligdagen

De omtalte projekter og den fortsatte udvikling af havnen er en on-going proces og vil også være det fremover – vi skal have mere plads og bedre faciliteter, - og vi skal have økonomi til en løbende reovering af den nu ca. 35 år gamle havn.

Men udover det er der jo også en daglig dag som skal håndteres – affald, rengøring, søsætninger, optagninger, alm. reparationer og vedligehold – ja, listen er næsen uendelig lang, - også som en konsekvens af de mange som bruger havnen på den ene eller anden måde.

Men vi har heldigvis en rigtig god medarbejderstab godt anført af Thomas – en stor tak til Thomas og alle hans medarbejder for en kæmpe indsats.

En stor tak også til mine kollegaer i bestyrelsen – I arbejder konstruktivt og effektivt, - og til sammen lykkes vi med at udvikle vores fantastiske havn, så den kan blive endnu bedre.

– I har alle lang anciennitet i bestyrelsen, hvilket sammen med de forskellige kompetencer I hver især besidder bl.a. har været medvirkende til at vi har fået opbygget en stærkt tillidsforhold til kommunen og dermed skabt det bedste udgangspunkt for,

at Fonden har stor indflydelse på den kommende udvidelse,

at Fonden kan forhandle sig til en ny og god kontrakt når den nuværende aftale med kommunen udløber i 2030 og

at Fonden således også fremadrettet skal stå for driften af vores lystbådehavn

En helt særlig tak vil jeg rette til Søren Hald. – Du fratrådte sidste torsdag som formand for FLID vist nok 11 år på posten.

– Du har mødt dit arbejde for FLID med kæmpe energi og stort engagement, du var med til at ansætte Jesper Højenvang i en fuldtids stilling som direktør for FLID og dermed opgradere FLIDs arbejde, du var med i tunge forhandlinger med Kysten omkring det havnene kan foretage sig indenfor de dækkende værker, du var i front med Havneguiden og du har i det hele kæmpet for at få så mange havne som muligt med i FLID og for at placere FLID centralt i forhold til myndighederne.

– Næsten alle lystbådehavne – det er op imod 300 – er i dag medlem af FLID – jeg tror, at der er kommet ca. 100 mere til i din formandstid

Søren, tak for din indsats i FLID.

Tak også til de kritiske revisorer, med hvem vi som sædvanlig har haft en god og konstruktiv dialog – I er på den ene side pladshavernes vagthunde, - og det gør I godt, men I spiller også en meget vigtig rolle for bestyrelsen som sparringspartner og vi er glade for vores samarbejde.

Det er bestyrelsens fornemmeste opgave, at fastlægge rammerne for havnens drift og udvikling, og med sin specifikke know-how at tage del i arbejdet.

Men vi kan kun skabe rammerne, det er op til alle aktive på havnen, det være sig klubber, erhvervsdrivende og naturligvis os selv, sejlerne, at udfylde rammerne – det synes vi lykkes ganske godt

Det er en fornøjelse af opleve al den aktivitet, som særligt i sommermånederne udspiller sig – tak til alle jer som er med til på bedste vis at udfylde rammerne og gøre vores havn til et vidunderligt sted at opholde sig.

4. Havnechefen gennemgik havnens regnskab for 2022 Samt budget for 2023

Bjarne Vium gennemgik rapporten fra de kritiske revisorer, som udtrykker tilfredshed med havnens økonomi og den måde, hvorpå havnen ledes..

5. Havnechefen orienterer:

Der var i 2022 7653 gæster i MH, bag dette tal gemmer sig følgende fordeling,

2954 Sejlere

4698 Autocamper

En samlet omsætning på 1,17 mil.

6227 Strømpakker er der solgt.

Dette er et godt eksempel på, hvordan der arbejdes med at skabe omsætning og økonomi i havnen, udnyttelse af østpladsen til camper og mooringspladser foran havnekontoret blev nævnt som eksempler.

Der blev fortalt om Compusoft, som har fire hovedgrene –

-Autocamper

-Gæster

-Pladshavere

-Elbiler

Compusoft er i dag udbredt til følgende broer på MH – ABC,1,2,3,4,5,6,7. Havnen forventer at udbygge med udvalgte pladser på bro 10 i løbet af denne sæson.

Herefter overlod havnechefen ordret til driftschef Peter Andersen, der gennemgik praktiske eksempler på hvordan man som bruger af systemet løser forskellige udfordringer. Disse gennemgange vil blive lagt op som små videoer på havnens hjemmeside.

Herefter foresatte gennemgangen af havnen, arbejdsområder ved vores to kraner blev gennemgået, første fokus på området ved mastekranen, hvor den ideelle arbejdsretning med håndtering af master bedst foregår i en nord/ syd akse.

Ved den store kran, blev der opfordret til mest mulig respekt omkring arbejdet ved kranen, havnens folk håndterer både i mange timer og dette arbejde kræver mest mulig koncentration. I den anledning er der udarbejdet 8 grundregler som fremover vil være at finde skrevet på selve kranen –

1. Krav om brug af sikkerhedsudstyr på pladsen
2. Rød radius omkring kranen = ingen ophold
3. Oplys om særlige forhold ved båden
4. Efterkom anvisninger fra kranføreren
5. Ansvar – anhugningspunkter og endelig placering er bådejerens
6. Havn – udstyr og løft
7. Bådejer har ansvar for justering af spindler
8. Er du i tvivl – spørg!

Det store arbejde, der er udført, omkring færdiggørelse af Den blå promenade, særligt med fokus på havnetorvet og bryggen, blev gennemgået.

De forskellige aktører på de to lokationer blev gennemgået.

Gennem lang tid er der arbejdet på et nyt søsætningsanlæg til havkajakker ved slæbestedet. Overordnet er tanken at opdele havkajakker, trailerbåde og Mai-Event's aktiviteter, så der bliver en bedre udnyttelse af stedet. Havnen forventer meget snart at kunne sætte havkajakdelen i drift. Desuden har havnen udfyldt de store mellemrum, der altid har været i belægningen, så det fremover er mere sikkert at færdes på rampen.

I samme område åbner Surf Cafe igen, men med nye ejere, efter at de gamle måtte dreje nøglen i vinters. De nye aktører er de samme folk som står bag Norr og Martino.

Herefter blev der fortalt om havnens mange miljøtiltag, med særligt fokus på håndtering af olie affald. Motorolie og gearolie kan genbruges mens brændstof og vandolie skal miljø håndteres. Den nye sortering af olie findes i gavlen på miljøskuret, modsat nedgangen.

Ude på østmolen opstartes et fitness projekt, hvor Fitness Ulla bliver styrende figur på ugentlige arrangementer, hvor pladshavere og gæster inviteres til fysiskudfoldelse. Ulla har båd i MH, og ikke mindst stor viden om fitness.

I et forsøg på at finde et alternativ til marine imprægneret træ, som grundet miljøkrav ikke produceres mere i Europa, har vi lavet to forsøgs steder med WPC brædder, som er produceret af genbrugstræ og restprodukter fra plast industrien.

Havnens kran er fyldt 10 år og dermed er der et obligatorisk hovedeftersyn der skal foretages, dette får vi afviklet i april, med hjælp fra DK Cranes.

I 2022 har sikkerhedsstyrelsen været på besøg i 106 danske havne. Vi fik vores el system godkendt med kun en mindre korrektion omkring en forsikring som Tallystanderne ikke havde indbygget fra fabrikken. Søren Hald (MH Bestyrelse og formand for FLID) kunne berette, at de 105 andre havne ikke var kommet helt så smertefrit igennem.

I administrationen indfører vi digitalisering på flere niveauer. Når pladser handles, foregår dette fremover med brug af MitId. I bogholderiet bliver alle bilag digitale i fremtiden. Der blev i omkring dette emne spurgt ind til vores IT-sikkerhed, til dette blev svaret at vi har en ekstern IT ansvarlig på, der sikre backup, opdateringer mv., der alt sammen skal sikre vores fremadrettede drift.

Der blev fortalt om det store arbejde der er, med udarbejdelse af den nye lokalplan for området. Alt sammen noget der hænger sammen med en fremtidig udbygning af havnen.

Igen i år afholdes SEEK Festival ude ved galleriet bro B-C i juni måned, med Eske og Angelo i spidsen, det bliver igen to dage med kunst, musik og talks.

Afslutningsvis havde vi to indlæg fra brugere på MH, det ene fra <https://www.downsizerliv.dk/>, hvor Trine Suppli fortalte om at realiserer drømmen om at skrue ned og flytte på vandet! Det andet indslag stod Thomas Van Nord for, han driver Yachtbasen.dk med base i Marselisborg Havn og fortalte om, hvordan bådmarkedet havde været, og hvordan han ser det fremover. Begge to spændende og informative indslag.

6. Indkommende forslag:

Der var ikke indkommet forslag.

7. Udpegning af medlemmer til bestyrelsen og af kritisk revisor

Fra den siddende bestyrelse var følgende på valg, Mie Engholm Dohn, Thomas Storgaard, Lisbet Bladbjerg, som alle blev genvalgt.

På valg som kritisk revisor var Bjarne Vium, som også blev genvalgt.

8. Eventuelt

Her blev stillet spørgsmål omkring de forhandlinger der pågår med kommunen omkring genforhandling af fremtidig aftale, herunder regulering af årsafgifter og modulpriser. Den nuværende aftale udløber 2030, og der skal forhandles en ny aftale med vilkårene for den fremtidige drift. Processen er lang, men arbejdet skrider planmæssigt frem, og bestyrelsen har tiltro til at vi når en tilfredsstillende aftale med kommunen.

Afslutningsvis takkede formanden dirigenten Lars Gregersen og de mange fremmødte, ca. 90 pladshavere og samlet 130 personer.

Referent: *Adam Manfredi Larsen Persiani*



Som dirigent

Lars Gregersen