

KVALHEIM FRITIDSENTER AS

- NOTAT OM STATUS OG FREMTIDSMULIGHETER -



1. Sammendrag.

Dette notatet gir en orientering om Kvalheim Fritidsenter AS, historisk og økonomisk utvikling og fremtidsutsikt. Kvalheim Fritidsenter AS ble stiftet 01.04.97, men hadde først aktivitet i 1999. Selskapet har fra første år til nå hatt negative årsresultat, pr 31.12.2016 er akkumulerte årsresultat kr – 15,9 mill.

Kvalheim Fritidsenter AS er et datterselskap av Tress Holding AS, som eier 91% av selskapet. Tress Holding AS har dekket de negative resultatene med konsernbidrag. Til sammen har Tress Holding AS gitt kr 21,8 millioner i konsernbidrag pr 31.12.2016. Tress Holding AS har ytt lån til Kvalheim Fritidsenter AS. Pr 31.12.2016 var gjelden til Tress Holding AS kr 11,9 mill. Kvalheim Fritidsenter AS har gjennom snart 17 års drift dokumentert at næringsvirksomhet med utleie av hytter og rorbuer med tilhørende utleie av båter ikke er lønnsomt, men et stort underskuddsforetak.

Eierne vurderer at den eneste muligheten til å få fortsatt aktivitet på Kvalheimsneset er å privatisere området, dvs at området omreguleres fra næringsområde med utleie, til privat hytteområde. Kvalheim Fritidsenter AS har i dag 13 utleieenheter med høy standard, driverbolig, kurs- og konferansesenter, kaianlegg med marina og utleiebåter og opparbeidete uteområder.

I 2014 ble det oppstartet arbeid med reguleringsplan hvor hensikten var å få omregulert området fra næringsområde med utleie hytter til privat hytteområde. Det opprinnelige forslaget fikk ikke politisk flertall, så planen ble korrigert iht de politiske signalene. I møte 03.03.2016 vedtok kommunestyret i Radøy reguleringsplan for Kvalheimsneset serviceområde. Denne reguleringsplanen myket opp næringsformålet noe. Det ble innregulert 3 nye utleiehytter med næringsformål, 16 nye fritidsbustader med minimum 25 m² utleiedel og 11 nye fritidsbustader med minimum 50% utleie; og hvor utleiedelen for begge typene fritidsbustader skal være tilgjengelig for utleie 9 måneder i året.

Kvalheim Fritidsenter AS bestemte seg for å undersøke markedet før en startet å utvikle området videre i tråd med planen. Meglere ble kontaktet vedrørende salg av de nye fritidsbustadene med utleie. Tilbakemeldingene er negative. Hele område må omreguleres til fritidsbustader for at det skal bli etterspørsel og salg av enkelthytter. Markedet for fritidsbustader med utleie er forlatt. For eksempel har kommuner som tidligere har holdt strengt på utleieplikten nå droppet denne, for eksempel Hol kommune (Geilo). Videre har utbyggingsprosjekter som hadde hele eller deler av utbyggingen knyttet opp til utleie enten forlatt slike klausuler eller så har slike prosjekter blitt endret eller lagt på is, for eksempel Portør brygge.

Kvalheim Fritidsenter tar denne tilbakemeldingen til etterretning. Selskapet vil søke om å få revidere reguleringsplanen. Men før arbeidet igangsettes ønsker vi en dialog med politiker og få positive tilbakemeldinger fra et politisk flertall, slik at vi ikke bruker mye penger på en reguleringsplan som ikke vil bli godkjent.

Eierne av Kvalheim Fritidsenter ønsker å revidere reguleringsplanen fra næringsformål og fritidsbustader med utleie, til fritidsbustader uten utleie krav, men med frivillig utleie. Det nye plankartet for Kvalheimsneset kan være omtrent identisk med den godkjente reguleringsplanen fra 2016, men reguleringsbestemmelsene må endres fra næring til private fritidsbustader med frivillig utleie.

Dagens eiere ønsker også å selge seg ned i eksisterende virksomheten pga av de store tapene ved drift av selskapet gjennom 17 år. Dette tenkes gjort gjennom salg av fritidsbustader, men med tilbud om en del servicetjenester som bistand til utleie, drift av marina, servicesenter tilknyttet restaurant og konferansedelen, etc.

Om eierne ikke får solgt eller justert på driftsformen, har dagens eiere vedtatt å legge ned virksomheten. Den eneste mulighet for en fremtidig økonomisk forsvarlig virksomhet må bestå i at området privatiseres og at eksisterende hytter og leiligheter seksjoneres og selges. Det samme gjelder de 30 enhetene som er godkjent i gjeldende reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen endres til fritidsbustader vil det bli jevn aktivitet med bygging av nye hytter. Salg av eksisterende enheter vil gi kapital til å kunne utvikle og bygge de resterende 30 enhetene som regulert. Det vil skape aktivitet, arbeid og salg i nærområdet.

Ferdig utbygget vil Kvalheimsneset bli et supert ferieområde med rimelige fritidsboliger med store og gode fellesområder, fasiliteter for beboerne, god infrastruktur og ikke minst en marina med inntil 60 båt plasser. Markedet for denne type fritidsboliger vil typisk være småbarnsfamilier i Bergen og omegn. En vil da sikre tilgang og bruk av området jevnt over hele året, samtidig som vi tror et slikt fritidsområde vil være attraktivt som ide også for andre, noe som i sin tur vil kunne lede til et økt publikum i Radøy kommune. Endringen vil være at en går fra såkalt varme til kalde senger. Med tanke på hvem som er den primære kjøpergruppen kan en legge til grunn en rimelig god bruk av fritidsboligene og en viss utleie. Kvalheim Fritidsenter vil opprette et driftsselskap som skal administrere og koordinere utleie for de eierne som ønsker å leie ut.



2. Status Kvalheim Fritidsenter AS.

2.1 Historikk

Kvalheim Fritidsenter AS ble stiftet 01.04.97 og registrert 04.08.97 med Tore Kvalheim og Jørgen Helland som aksjonærer. Selskapets formål var å utbygge Kvalheimsneset til et fritidsenter. Sivilingeniør Atle Sundal ble engasjert i 1997 for å utarbeide planer. Det tidligere industriområdet på Kvalheimsneset, ca 50 mål, ble omregulert til næringsområde med hytter i kommunestyret 02.04.98. Illustrasjonsplanen for området viste 44 hytter og et kurs- og konferansesenter. I møte 24.06.99 i planutvalet i Radøy ble utbyggingsplan for området godkjent.

I 1999 overtok Tore Kvalheim alle aksjene til Jørgen Helland. Atle Sundal kjøpte aksjer av Tore Kvalheim, og det ble det gjort en rettet emisjon mot Tress Holding AS. Tress Holding AS overtok 50 %, Tore Kvalheim hadde 30% og Atle Sundal 20% av aksjene. Siden har Tress Holding AS ervervet flere aksjer og har i dag 91%, og Atle Sundal Holding AS har 9% av aksjene

2.2 Utbygging.

Utbyggingen på Kvalheimsneset startet i 1999 og følgende er utført:

- 4 rorbuer og 2 hytter ble ferdigstilt til sommer 2000.
- 2 hytter ble ferdigstilt sommeren 2001.
- Eksisterende lager- og kontorbygg ble rehabilitert og ombygget i 2005 til kurs- og konferansesenter. Restaurant Kapteinen kan dekke opp til 100 personer, og kurslokalet Matrosen har plass til 50 personer.
- Driverbolig med utleieleilighet ble ferdigstilt våren 2007.
- 2 rorbuer med 4 leiligheter ble ferdigstilt til sommeren 2008.
- Dobbelt garasje til driverbolig ble ferdigstilt i 2010.
- Skur på kai ble rehabilitert og utvidet til sløyebod 2010.

Totalt har Kvalheim Fritidsenter AS investert ca kr 22,0 millioner i kjøp av tomt, marina, hytter, rorbuer, driverbolig, kurs- og konferansesenter og utvendige anlegg. Sum kr 22,0 mill er sum av alle investeringene i det året hvor investeringen ble utført. Det er ikke en verdi som er fremskrevet til dagens kroneverdi.



3 Økonomi

Kvalheim Fritidsenter AS har siden starten hatt negative driftsresultat og årsunderskudd. Selskapet er nå et datterselskap til Tress Holding AS og blir konsolidert i Tress-konsernet.

ÅR	Driftsinntekter	Driftsresultat	Årets resultat	Mottatt konsernbidrag	Gjeld til Tress
2016	kr 2 899 187	-kr 6 067 362	-kr 4 570 416	kr 1 200 000	kr 11 943 026
2015	kr 2 581 787	-kr 1 164 788	-kr 821 754	kr 2 600 000	kr 13 767 621
2014	kr 2 804 291	-kr 993 867	-kr 733 861	kr -	kr 13 230 633
2013	kr 3 049 075	-kr 1 097 882	-kr 779 620	kr 1 500 000	kr 13 734 521
2012	kr 2 763 697	-kr 1 345 917	-kr 965 498	kr 1 780 000	kr 14 987 521
2011	kr 2 201 154	-kr 1 463 451	-kr 1 062 274	kr 1 970 000	kr 16 357 521
2010	kr 2 366 651	-kr 1 243 284	-kr 896 785	kr 1 800 000	kr 17 442 521
2009	kr 2 530 176	-kr 1 043 605	-kr 749 793	kr 1 332 265	kr 17 574 786
2008	kr 2 599 004	-kr 871 252	-kr 938 137	kr 1 142 517	kr 17 617 303
2007	kr 2 036 210	-kr 1 069 152	kr 1 167 718	kr 1 427 755	kr 14 294 832
2006	kr 1 927 361	-kr 1 319 310	-kr 1 314 248	kr 1 297 114	kr 11 767 492
2005	kr 3 634 291	-kr 1 097 269	-kr 1 139 945	kr 1 217 563	kr 9 787 086
2004	kr 1 485 312	-kr 803 320	-kr 1 243 028	kr 1 325 678	kr 7 206 149
2003	kr 1 280 359	-kr 385 833	-kr 503 054	kr 3 247 500	
2002	kr 1 365 328	-kr 207 526	-kr 421 204	kr -	
2001	kr 507 332	-kr 503 479	-kr 630 090	kr -	
2000	kr 222 590	-kr 64 797	-kr 206 009	kr -	
1999	kr -	-kr 70 110	-kr 47 076	kr -	
SUM	kr 36 253 805	-kr 20 812 204	-kr 15 855 074	kr 21 840 392	



4. Forutsetninger for videre utbygging og drift.

Kvalheim Fritidssenter AS er i dag et privateid reiselivstilbud i et område som i kommuneplan for Radøy er avsatt som næringsområde. Det er bygget hytter og rorbuer av høy standard. Totalt har eierne investert ca kr 22 millioner.

Området drives i dag i samsvar med formålet, som en reiselivsbedrift med fast ansatt driftsansvarlig, som også bor på stedet. Kvalheim Fritidsenter AS har leiligheter, hytter, rorbuer og båter for utleie og markedsfører dette internasjonalt. Virksomheten er knyttet til sjøen/havet og fritidsfiske er hovedmarkedsgrunnlaget. Besøksfrekvensen eller utleiebelegget i sein høst, vinter og tidlig vår er for lav. Det er kun sommermånedene som har tilnærmet fullt belegg.

Kvalheim Fritidsenter AS har gjennom snart 17 års drift dokumentert at næringsvirksomhet med utleie av hytter og rorbuer med tilhørende utleie av båter ikke er lønnsomt, men et stort underskuddsforetak. Det akkumulerte regnskapsmessige underskuddet pr 31.12.2016 er kr 15.855.074. Hovedeier Tress Holding As har overført konsernbidrag til selskapet på til sammen kr 21,8 mill og ytt lån. Gjelden til Tress Holding AS pr 31.12.2016 er kr 11,9 mill.

Eierne vurderer at den eneste muligheten til å få fortsatt aktivitet på Kvalheimsneset er å privatisere området, dvs at området omreguleres fra næringsområde med utleie til et privat hytteområde med frivillig utleie.

I 2014 prøvde selskapet å få området endret. Det ble oppstartet arbeid med reguleringsplan hvor hensikten var å få omregulert området fra næringsområde med utleie hytter til privat hytteområde med frivillig utleie.

Det opprinnelige forslaget fikk ikke politisk flertall, så planen ble korrigert iht de politiske signalene. Reguleringsplanen måtte tilpasses politikernes krav til næringsformål, så reguleringsforslaget ble endret til kun delvis private hytter med krav om utleiedel. I møte 03.03.2016 vedtok kommunestyret i Radøy reguleringsplan for Kvalheimsneset serviceområde. Denne reguleringsplanen myket opp næringsformålet noe. Det ble innregulert 3 nye utleiehytter med næringsformål, 16 nye fritidsbustader med minimum 25 m² utleiedel og 11 nye fritidsbustader med minimum 50% utleie; og hvor utleiedelen for begge typene fritidsbustader skal være tilgjengelig for utleie 9 måneder i året.



Illustrasjonsplan iht reguleringsplan vedtatt 03.03.2016

Meglere er kontaktet vedrørende salg av de nye fritidsbustadene med utleieplikt. Tilbakemeldingene er negative. Hele området må omreguleres til fritidsbustader for at det skal bli etterspørsel og salg av enkelthytter.

Kvalheim Fritidsenter AS tar denne tilbakemeldingen til etterretning. Selskapet vil derfor søke om å få revidere reguleringsplanen. Men før arbeidet igangsettes ønsker vi en dialog med politiker og få positive tilbakemeldinger fra et politisk flertall, slik at vi ikke bruker mye penger på en reguleringsplan som ikke vil bli godkjent.

Eierne av Kvalheim Fritidsenter ønsker å revidere reguleringsplanen fra næringsformål og fritidsbustader med utleie til fritidsbustader uten utleie krav, men frivillig utleie. Da kan kapitaltilførsel oppnås ved at eksisterende hytter og rorbuer kan selges som privatbustader. Dette er samme modell som nyttes ved en rekke reiselivsbygg i fjellet. I Myrkdalen og Bavallen, på Geilo, i Hemsedal, på Golsfjellet finner man løsninger der salg av selveiende hytter gir inntekter som gir kapital til videre utvikling og bygging av flere enheter og gjøre uteområdene attraktive.

Flere av disse stedene har/har hatt offentlige begrensninger på salg av hyttetomter, med krav om store andeler leiligheter og hytter for utleie. Det erkjennes nå at strenge krav om «varme senger», hvilket betyr utleie, pensjonat, hotell, virker begrensende på veksten i reiselivssektoren. Det pågår p.t. justeringer av regelverket med sikte på at økte andeler «kalde senger» (privateide hytter) skal tilføre nok kapital til at reiselivstilbudene kan videreutvikles.

Det nye plankartet for Kvalheimsneset kan være omtrent identisk med den godkjente reguleringsplanen fra 2016, men reguleringsbestemmelsene må endres fra næring til private fritidsbustader med frivillig utleie.

Dagens eiere har de siste to årene forsøkt å selge virksomheten pga av de store tapene ved drift av selskapet gjennom 17 år. Dette har ikke lyktes, da ingen av interessentene vil drive videre under eksisterende driftsform.

Om eierne ikke får solgt eller justert på driftsformen, er det stor risiko for at virksomheten må legges ned. Den eneste mulighet dagens eiere ser, for en fremtidig økonomisk forsvarlig virksomhet, må bestå i at området privatiseres og at eksisterende hytter og leiligheter seksjoneres og selges. Det samme gjelder de 30 enhetene som er godkjent i gjeldende reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen endres til fritidsbustader med frivillig utleie, vil det bli jevn aktivitet med bygging av nye hytter.

Salg av eksisterende enheter vil også gi den nødvendige kapital for å utvikle og bygge de resterende 30 enhetene som er innregulert i planen.



5. Hva vi ønsker oss

Kvalheim Fritid AS er pr. i dag et selskap i krise. Den økonomiske fremtiden for selskapet er ikke lys. Eierne har over lengre tid forsøkt å få til en bærekraftig drift uten å lykkes. Eierne har også prøvd å selge selskapet, for å la andre overta driften. Dette har heller ikke lyktes.

Kvalheim Fritid AS aktivum i dag er området som sådan og mulighetene det kan gi ved en endring. Hvilken endring det blir er noe vi ønsker en dialog med kommunen på.

Primært ser vi for oss en privatisering av det som er av hytter og leiligheter, dvs. at formålet endres fra næring til privat og med frivillig utleie. En går da fra varme til kalde senger. Slik situasjonen er i dag vil dette antagelig føre til et større belegg på senteret enn det som er i dag, og en bruk som er helårlig i motsetning til i dag hvor driften i realiteten kun er fire-fem måneder om sommeren med omtrent fullt belegg.

Denne første privatiseringen vil bidra til å finansiere ytterligere utbygging iht. eksisterende plankart, med nevnte endring.

Kvalheim Fritid AS sin rolle i dette vil være å etablere et driftsselskap og ivareta utleie for de som ønsker det, drift av båtutleie og marina, utleie av konferansesenteret, mv. Det vil være behov for ulike støttetjenester knyttet til drift av anlegget generelt slik som rørlegger, snekker, elektriker etc, dagligvarebutikker, byggevarebutikk (Bøvågen er kun 3 km fra Kvalheim, Manger sentrum ca 10 km) mv.

For å bevare Kvalheim Fritid AS og skape et miljø for fritid og aktivitet er vi avhengig av å ha en diskusjon med de lokale politikerne om hva som er en farbar vei å gå. Slik det ser ut i dag vil videre drift være avhengig av et samspill mellom dagens eiere og dere som politikere.

Vi vil gjerne jobbe aktivt med dere for å skape aktivitet, arbeidsplasser i Radøy kommune.

Bergen, 01.11.2017

for Kvalheim Fritidsenter AS

Atle Sundal

