

Start En Drøm AS

Sparebanken Sør Arena

*Personlig og
konfidensielt*

17 april 2018



Til Start En Drøm AS

Vi har i henhold til engasjementsbrev utarbeidet oppstilling over årlige kostnader knyttet til IK Start / Start En Drøm AS' bruk av Sparebanken Sør Arena.

Informasjon til denne rapport er basert på:

- Årsregnskap for Idrettsklubben Start i perioden 2016-2017
- Konsolidert budsjett for Idrettsklubben Start / Start En Drøm AS 2018
- Eksisterende leiekontrakter
- Intervjuer med relevante personer ansatt i klubben
- Mailkorrespondanse med økonomiansvarlige/daglige ledere for fotballklubber i Eliteserien/OBOS-ligaen

Vår rapport er utelukkende utarbeidet for internt bruk og til deres informasjon. Den skal ikke brukes til noe annet formål.

Det er ikke foretatt en juridisk vurdering av leiekontrakter.

Kristiansand, 17. april 2018

Agenda

-
- 1) Arealfordeling mellom eiere pr. 31.12.17
 - 4) Arena- og arenarelaterte kostnader
 - a) Driftskostnader
 - b) Latente forpliktelser
 - c) Lisenskrav

1) Arealfordeling mellom eiere pr. 31.12.17

| Etasje | Stadion Næring AS | Stadion- svingen AS | Sørlands- hallen Eiendom AS | Stadion Utleie AS | Swingen Holding AS | Sporebanken Sør | Fellesareal | Stadionanlegg | Sum |
|---|----------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|--------------|---------------|----------------|
| 4. etg | - | - | 571 | 1 618 | - | - | 330 | - | 2 519 |
| 3. etg | 1 820 | 979 | 785 | - | - | - | 449 | 4 086 | 8 119 |
| 2. etg. | 3 281 | 473 | - | - | 322 | 947 | 768 | - | |
| 1. etg | 2 550 | 598 | 2 160 | - | - | - | 536 | 4 617 | 10 461 |
| U. etg | 1 957 | - | 1 285 | - | - | - | 498 | 9 833 | 13 573 |
| Total | 9 608 | 2 050 | 4 801 | 1 618 | 322 | 947 | 2 581 | 18 536 | 34 672 |
| Andel eks. fellesareal/anlegg *) | 49,7 % | 10,6 % | 24,8 % | 8,4 % | 1,7 % | 4,9 % | | | 100,0 % |
| Avregning felleskostnad 2016 **) | 52,0 % | 12,6 % | 23,5 % | 7,1 % | 1,7 % | 3,1 % | | | 100,0 % |

*) Fellesareal og areal knyttet til spilleflate og tribune er holdt utenfor ved beregning av andel

***) Avregning felleskostnad 2017 forelå ikke pr. tidspunkt for utarbeidelse av oversikt

4) Arena- og arenarelaterte kostnader

a) Driftskostnader

| TALL I NOK | 2016 | 2017 | 2018 est.*) | | | |
|---|----------------------|------------------|------------------|---|--------|--|
| Lønnskostnader | | | | *) Basert på mottatt budsjett for 2018. | | |
| Allokert lønn inkl. sos.kost | 910 000 | 1 004 000 | 1 072 000 | **) Avtale er en barehouseavtale hvor leietaker bærer alt innvendig vedlikeholdsansvar, samt et årlig bidrag til utvendig bygningsmessig vedlikehold. | | |
| Avskrivninger | Investerings- | Levetid | | | | |
| | kostnad | (år) | | | | |
| Innfill til banen | 150 000 | 3 | 30 000 | 30 000 | 50 000 | |
| Traktor inkl. utstyr | 250 000 | 5 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | Utleier har en plikt til å skifte kunstgress som tilfredsstillende "bredde-kvalitet" hvert 10 år. Ved kvalitet utover "bredde-kvalitet" og hyppigere skifte av kunstgress vil dette måtte dekkes av leietaker. |
| Øvrige driftskostnader | | | | Resultatavhengig leie: | | |
| Husleie - Sparebanken Sør Arena **) | 3 125 000 | 1 035 000 | 4 635 000 | a) Reduseres med 25 % de år IK Start ikke spiller i øverste divisjon | | |
| Leiers bidrag til dekning av utvendig vedlikehold | 315 000 | 325 000 | 330 000 | b) Økes med 25 % de år IK Start blir blant topp 3 i øverste divisjon eller deltar i cupfinalen | | |
| Husleie inkl. felleskostnader - Macron store & Startippen | 762 000 | 671 000 | 680 000 | c) Økes med 25 % de år IK Start i internasjonale turneringer og kvalifiserer seg til gruppespill. | | |
| Husleie - Treningsrom | 108 000 | 112 000 | 115 000 | | | |
| Felleskostnader fra Sameiet Start Stadion | 1 345 000 | 1 345 000 | 1 375 000 | | | |
| Strøm | 350 000 | 300 000 | 425 000 | | | |
| Renhold | 432 000 | 390 000 | 480 000 | | | |
| Storskjerm | 63 000 | 52 000 | 50 000 | | | |
| Banevarme | 100 000 | 100 000 | 200 000 | | | |
| Oppkjøring og snørydding bane | 30 000 | 16 000 | 80 000 | | | |
| Andre kostnader lokaler | 60 000 | 100 000 | 100 000 | | | |
| Driftsmaterialer | 16 000 | 25 000 | 25 000 | | | |
| Rep. og vedlikehold bygninger | 80 000 | 10 000 | 125 000 | | | |
| Vedlikehold kunstgress | 30 000 | 25 000 | 30 000 | | | |
| Forsikring - Sameiet | 125 000 | 110 000 | 110 000 | | | |
| Sum driftskostnader | 7 931 000 | 5 700 000 | 9 932 000 | | | |

4) Arena- og arenarelaterte kostnader

b) Latente forpliktelser

| TALL I NOK | | | 2016 | 2017 | 2018 est.*) |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | Investerings- | Levetid | | | |
| Latente forpliktelser ***) | kostnad | (år) | | | |
| Kunstgress | 3 000 000 | 3 | 600 000 | 600 000 | 1 000 000 |
| Seter inkl.montering | 6 000 000 | 20 | 300 000 | 300 000 | 300 000 |
| VIP-seter inkl. montering | 1 200 000 | 10 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Sertifikat - Lys | 25 000 | 5 | 5 000 | 5 000 | 5 000 |
| Bytte av lyspærer | 40 000 | - | - | - | 40 000 |
| Flomlys | 3 000 000 | 20 | 150 000 | 150 000 | 150 000 |
| Storskjerm | 1 500 000 | 10 | 150 000 | 150 000 | 150 000 |
| Lydanlegg | 3 000 000 | 20 | 150 000 | 150 000 | 150 000 |
| Sum latente forpliktelser | 17 765 000 | | 1 475 000 | 1 475 000 | 1 915 000 |

***) Latente forpliktelser er inkludert for å vise forpliktelser som ikke blir reflektert i årsregnskapet.

Opplistede forpliktelser er basert på samtale med driftsjef og delvis basert på innhentede tilbud samt erfaringstall.

For nøyaktige priser og levetid må det innhentes tilbud fra tilbydere.

Listen må ikke anses uttømmende og inkluderer eksempelvis ikke generell elde og slitasje.

4) Arena- og arenarelaterte kostnader

c) Lisenskrav

| TALL I NOK | 2016 | 2017 | 2018 est.*) |
|-------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Lisenskrav ****) | | | |
| Bevertning | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| Fiber/internett | 30 000 | 37 000 | 36 000 |
| Vakthold | 270 000 | 275 000 | 300 000 |
| Røde Kors | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| Politi | 85 000 | 7 000 | 80 000 |
| NFF Serieavgift | 420 000 | 70 000 | 440 000 |
| Dommerkostnader | 1 000 000 | 255 000 | 1 095 000 |
| Sum lisenskrav | 1 975 000 | 814 000 | 2 121 000 |

****) Lisenskrav: Det er ikke gjort en fullstendig vurdering av hva som er minimumskrav fra NFF i tilknytning til Eliteseriespill.

4) Arena- og arenarelaterte kostnader

Oppsummert

| TALL I NOK | Investerings- kostnad | 2016 | 2017 | 2018 est.*) |
|---|--------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Driftskostnader | | 7 931 000 | 5 700 000 | 9 932 000 |
| Latente forpliktelser | 17 765 000 | 1 475 000 | 1 475 000 | 1 915 000 |
| Lisenskrav | | 1 975 000 | 814 000 | 2 121 000 |
| Sum arena- og arenarelaterte kostnader | | 11 381 000 | 7 989 000 | 13 968 000 |

Endring fra 2017 til 2018 **5 979 000**

Forklaring

| | |
|--|------------------|
| a) Økt husleie Sørlandshallen Eiendom AS. Tilbake til "normalnivå" | 3 605 000 |
| b) Antatt redusert levetid kunstgress | 400 000 |
| c) Økt serieavgift i Eliteserie | 370 000 |
| d) Økte dommerkostnader i Eliteserie | 840 000 |
| e) Mindre endringer | 764 000 |
| Sum endringer | 5 979 000 |