

Møteinnkalling

Utvalg: Havnestyret
Dato: 02.10.2024 kl. 12:00
Sted: Terminalgata 44 – Møterom Barentshavet

Melding om forfall og spørsmål om habilitetsvurdering rettes til styreleder med kopi til havnedirektør.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Saksliste

Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjenning av protokoll

Saker til behandling

23/24	23/16793-5	Strategiske mål 2024 – Status
24/24	24/16428-1	Tertialrapport 2 - 2024
25/24	24/16416-1	Transaksjonsrekkefølge ved evt. salg av eiendom fra Tromsø Havn til GIP AS

Orienteringer

1. Presentasjon av Fjuel Tromsø AS og Fjuel AS til Havnestyret 2. oktober
2. Oppgjør kai 28
3. Bygge- og deleforbudet

Godkjenning av protokoll

Møteprotokoll fra 29.08.2024 godkjennes av havnestyret.

Vedlegg

Møteprotokoll fra 29.08.2024

Møteprotokoll

Havnestyret

Dato: 29.08.2024 kl. 12:00 – 14:15
Sted: Sommarøy

Til stede: Kjell-Are Vassmyr, Nina Hansen, Birte Hansen, May-Britt Ellingsen, Tor Arne Morskogen, Magnar Nilssen, Kristian Tobiassen

Møtende
varamedlemmer:

Forfall

Fra administrasjonen: Havnedirektøren var til stede på Teams

Sekretær: Guri Homb Hansen

Saksliste

Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjenning av protokoll

Saker til behandling

[22/24](#) 24/14436-1 Unntatt etter offentlighetsloven offl. § 18

2

Orienteringer

1. Festekontrakt i sentrum
2. Rakettnatt

Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjent. Det er enighet om at saken til behandling er unntatt offentligheten. Havnestyret ønsker orientering om ASKO dersom det blir tid, under havnedirektøren orienterer.

Godkjenning av protokoll

Godkjent

Saker til behandling

22/24 Oppfølging av dom fra lagmannsretten

Unntatt etter offentlighetsloven offl. § 18

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Havnestyret	29.08.2024	22/24

Saksdokumentet er unntatt offentlighet

Orienteringer

1. Festekontrakt i sentrum
2. Rakett natt
3. ASKO

Tromsø, 04.09.2024



TROMSØ
HAVN

Arkivsaksnr. 23/16793-5
Saksbehandler Guri Homb Hansen

Saksgang
Havnestyret

Møtedato
02.10.2024

Strategiske mål 2024 – Status

Havnedirektørens innstilling til vedtak:


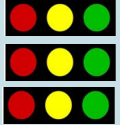

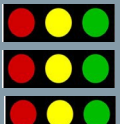

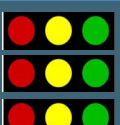
Havnestyret tar saken til orientering

Jørn-Even Hanssen
Havnedirektør

Hva saken gjelder

Viser til strategisk styringsdokument og havnestyresak 36/23 behandlet den 30.11.2023 hvor strategiske mål for 2024 ble vedtatt. Ifølge Tromsø Havns årshjul for strategi- og økonomiprosess skal styret i september få en orientering om status for måloppnåelse.

Følgende mål ble vedtatt:

Satsningsområde	Målsetning 2024	Status	Kommentar
Tilrettelegge for maritim næringsutvikling 	<ul style="list-style-type: none">Økt omsetning pr. anløp med minimum 10% i snitt4 000 containere over kai2 nye terminaler BreivikaNy aktør på GrøtsundDetaljregulering igangsatt BT2 Grøtsund		<ul style="list-style-type: none">2022 = 15.000 kr pr anløp i snittSjø til sjø koblinger inklusive kai 24 med ContainerarealAvtaler signert, vedtak fattet og prosjektering startetEtablering servicefunksjoner. GIP AS er operativSkisseprosjekt og økonomiske beregninger godkjent i Havnestyret
Være en pådriver for det grønne maritime skiftet i nord 	<ul style="list-style-type: none">Kun båter som tar landstrøm fortøyes på kai 8TH's Miljøstrategi er godkjent av havnestyretHavna har en tydelig miljøprofil på nye investeringer		<ul style="list-style-type: none">Forutsetter at landstrømanlegg er operativt. Mål om at cruise skal ta landstrøm i byenDefinert ressurs i adm og planarbeid gjennomførtEget miljøregnskap i tråd med plan for større investeringer i 2024
Være engasjert, endringsvillig og effektiv 	<ul style="list-style-type: none">Intern OU-prosjekt gjennomført i tråd med planMedarbeidertilfredshet er økt sammenlignet med målepunkt 2023Tromsø Havn har økt sin gjennomføringsevne knyttet til investeringsprosjekter		<ul style="list-style-type: none">Tiltak og organisatoriske endringer er gjennomførtArbeidet med nytt terminalbygg med funksjoner for Tromsø Havn er igangsattKommunestyrets beslutning i sak om fremtidig organisasjonsform satt i drift

Saksutredning

I det følgende vil vi gi en statusoppdatering for de tre satsningsområdene:

Tilrettelegge for maritim næringsutvikling

Tromsø Havn er i ferd med å ferdigstille containerområdet. Det er investert mer enn 100 mill. og vi er for alle praktisk formål klare til å ta veksten vi har stor tro på vil komme de nærmeste år. Det er inngått intensjonsavtale mellom ASKO på den ene siden og havnene Bodø, Harstad og Tromsø på den andre siden. Det er forventet at antall containere til Tromsø Havn vil bli betydelig, men iverksettelsen har av flere grunner utenfor Tromsø Havn sin kontroll blitt forsinket. I mellomtiden arbeider havnen med andre aktører, bruker kaianlegget og leier ut bakarealet til andre aktører.

Det er dialog med konkrete aktører mht. å investere i nye terminaler i Breivika, men foreløpig er dette bare på intensjonsnivå. Årsaken til at man ikke har kommet videre er sammensatt. Både at kundene ikke er klare mht. hva deres behov og fremdriftsplaner er, at Tromsø Havn ikke har hatt kapasitet til å følge opp alle prosjekter og ikke minst at områdene i Breivika krever omregulering for effektiv arealutnyttelse. Områdeutviklingsplan for Breivika sør og også for Søndre havn er iverksatt.

Grøtsund Industripark AS er endelig etablert. Styret og daglig leder er på plass og de arbeider i første omgang med en helhetlig reguleringsplan for området. Det er inngått en intensjonsavtale med Neptun AS og det er tett dialog med andre aktører som ønsker å etablere seg og/eller bruke området til store maritime prosjekter. Generelt har det vært en del militær aktivitet på Grøtsund inneværende år, og det området er operativt og i bruk.

Være en pådriver for det grønne maritime skiftet

Tromsø Havn fikk i 2023 tilsagn på OU-midler fra KS til et prosjekt berammet til ca. 1 mill kr. Det ble da igangsatt et organisasjonsutviklingsprosjekt (OU-prosjekt) i samarbeid med det lokale rådgivningssselskapet Árvádus. Formålet med prosjektet var blant annet å oppnå tydeligere roller, få en mer spisset lederstruktur og en ledergruppe med mer tydelig agenda og leveranser. Et mål var også å få økt samarbeid på alle nivå. Det ble gitt tilsagn til et lederutviklingsprogram med fokus på kultur, ledelse, samspill og ledelseskommunikasjon. Et viktig mål er å forbedre vår evne til å nå strategiske mål og gjøre oss enda mer ressurseffektive. Prosjektet er nå i en avslutningsfase, og sluttrapport vil foreligge i løpet av Q4.

OU-prosjektet vil være ett av flere tiltak for å øke medarbeidertilfredsheten, men det vil ikke bli gjennomført en ny medarbeiderundersøkelse før i 2025. Det er anbefalt å gjennomføre medarbeiderundersøkelse annet hvert år av hensyn til hva som kreves for å påvirke faktorene. Vi vet at et nytt terminalbygg som også skal huse Tromsø Havns daglige aktiviteter er veldig viktig for mange ansatte, og er noe som kontinuerlig etterspørres. Dette målet vil være en del av utviklingsplanen for Breivika Sør, som er under utarbeidelse innværende år. Handlings- og økonomiplanen for 2025-2028 vil vise prioritet og ambisjoner for prosjektet de kommende årene.

Gjennomføringsevne knyttet til investeringsprosjekter

En av våre ambisjoner for året er å øke gjennomføringskraften. Et tydeligere skille mellom større utviklingsprosjekt og pågående forretningsaktivitet er et av tiltakene. Utviklingsprosjektene har ofte et annet tempo og mye lengre horisont enn de konkrete maritime operasjoner og kommersielle aktiviteter. Samtidig er det viktig at disse samkjøres slik at man for eksempel ikke planlegger renovering av kai samtidig som man planlegger skip til kai. Endringene ble iverksatt ved årsskiftet og man er i ferd med å styrke kompetansen i havneutvikling. Videre er rettssaken mht. oppgjør på kai 28 avsluttet og det vil bidra vesentlig. Den største utfordringen mht. gjennomføring er likevel havnas egen økonomi (har vi råd til), dyrtid og rentenivå, forutsigbarhet mht. utbytte til eier, politiske beslutninger knyttet til for eksempel hotellet og ikke minst kommunale tillatelser til gjennomføring. For eksempel legge ut flytebrygger i søndre havn og etablere sanitæranlegg i indre havn.

Konklusjon

2024 har så langt vært preget av meget høy kommersiell aktivitet, rettssak, «on-boarding» nytt styre, etablering av Grøtsund Industripark, rekruttering av nye medarbeidere og flere prosesser mot eier (utbytte, hotellet, havnepromenade, mange prosesser opp mot dispensasjoner o.l.), økt fokus på sikkerhet, grønne initiativ som landstrøm på kai 8 og revitalisering av Nord-Norge linjen. Sykefraværet er fortsatt lavt, og selv om det tidvis er krevende for mange av våre medarbeidere, rapporteres stemningen som god og kulturen fortsatt preget av en løsningsorientert stå-på-vilje. Oppsummert er konklusjonen at vi leverer godt og har tro på at vi skal bli bedre.

Arkivsaksnr. 24/16428-1
Saksbehandler Christian Rikardson

Saksgang
Havnestyret

Møtedato
02.10.2024

Tertialrapport 2 - 2024

Havnedirektørens innstilling til vedtak:

1. Tromsø Havnestyret tar Tertialrapport 2 – 2024 til orientering
2. Tromsø Havnestyret vedtar havnedirektørens forslag til:
 - a. Regulering av driftsbudsjett for Tromsø Havn KF for 2024 jf. §5-4 Bevilgningsoversikt drift
 - b. Regulering av investeringsbudsjett for Tromsø Havn KF for 2024 jf. §5-5 Bevilgningskjema investering
3. Tromsø Havnestyret legger frem Tertialrapport 2 – 2024 til orientering
 - a. Tromsø Kommunestyre vedtar havnestyrets forslag til regulering av driftsbudsjett med totalramme på 165 millioner kroner. Jf. §5-4 Bevilgningsoversikt drift
 - b. Tromsø kommunestyre vedtar havnestyrets forslag til investering med finansiering, med en totalramme på 99,9 millioner kroner jf. §5-5 Bevilgningskjema med investering

Jørn-Even Hanssen
Havnedirektør

Hva saken gjelder

Havnedirektøren legger med dette frem vedlagte Tertialrapport 2 for 2024

Vedlegg



Tertialrapport 2 – 2024



TROMSØ
HAVN

Tromsø Havn KF avslutter andre tertial 2024 med et resultat på 11 128 000 kr og en omsetning på 116 429 000 kr. Midten av 2024 har som starten av året vært preget av høy aktivitet i havna. Det er generelt veldig stor etterspørsel etter kai, arealer og tjenester. Det har tidvis vært sprengt kapasitet på alle våre kaiområder. Kai-rehabiliteringen i Breivika og sentrum, samt avstenging av kai i sørhavna, har medført at vi kan ta imot færre anløp enn planlagt og følgelig har vi noe mindre inntekter enn budsjettet. Vi har hatt flere snuanløp for cruise gjennom 2024 som, til tross for manglende fasiliteter, ble gjennomført på profesjonell og ansvarlig måte. I sommer har vi hatt to store snuanløp. Disse krever mange forberedelser og god planlegging fra vår side, og bidrar med gode inntekter for både havna og mange andre aktører i Tromsø.



Tromsø Havn var delaktig i gjennomføringen av festivalen Rakettnatt. Arrangementet ble arrangert på våre arealer og kai 8 i sentrum som et bidrag til samfunnet. Det har vært utfordrende for havnedriften og leietakerne og krevd mye av organisasjonen.

Cruise-trafikken utgjør den største veksten i omsetning. Både anløpene og tilhørende tjenester er i god vekst, og i tråd med strategiene våre om å tilby en helhetlig tjeneste for cruiseskipene. Men på grunn av den pågående rehabiliteringen har utnyttelsesgraden på kaiene våre gått ned i år.

Trafikken fra russiske fiskefartøy er også gått betraktelig ned fra de foregående årene. Liggetiden er også redusert betydelig. Resultatet av dette gir lavere omsetning enn tidligere.

Spesielt to prosjekter i regi av Tromsø Havn KF har vært i media i 2024.

Sammen med Tromsø Kommune har Tromsø Havn KF etablert Grøtsund Industripark AS som skal forestå utviklingen av industriarealet i bakkant av det offentlige havneområdet på Grøtsund. Dette er et viktig grep for å øke verdien og aktiviteten til det offentlige havneområdet.

Tromsø Havn KF har vedtatt å feste ut et av sine tomtearealer i bakkant av kaien på Prostneset. Festeavtalen er inngått med et selskap deleid av Tromsø Havn KF (gjennom sitt datterselskap TG Næringseiendom AS) sammen med Nordic-gruppen. Prosjektet er i tråd med utredning utført av PWC i forbindelse med arbeidet med organiseringen av Tromsø Havn KF og er et strategisk grep for å sikre maksimering av Havnas verdier og øke vår utviklingsmuskel.



Økonomi drift

De første åtte månedene av året er preget av høy etterspørsel og god aktivitet. Vi har nesten seks tusen anløp fordelt på cruise, fiske, gods og andre type fartøy. Omsetningen på cruisetrafikken er i vekst sammenlignet med samme periode i fjor. Tjenesteformidlingen er også på et tilfredsstillende nivå, som bidrar til gode ringvirkninger for lokale bedrifter i Tromsø.

Leieinntektene er stabile og i henhold til budsjett. I Breivika har vi klart å skape bedre resultater på leietakere som kan bidra på flere områder enn bare leieinntektene. Leietakere skaper aktivitet også på interne tjenester fra Tromsø Havn samt kaivederlag med tilhørende eksterne tjenester. Dette er noe vi jobber aktivt med å legge til rette for.

Men vi ser også at driftskostnadene har økt og forventes øke gjennom siste del av 2024. Årsakene er sammensatt. Vi har flere forprosjekter og krav om å gjennomføre reguleringsprosesser, dette øker konsulentbruken. I tillegg har vi hatt mer innleie av arbeidskraft. Både for å utnytte interne ressurser på andre oppgaver, og for å ta unna for personalmangel.

Vi har også vært igjennom en rettsak knyttet til byggingen av kai 28. Dette har medført saksomkostninger utover budsjettet nivå. Tromsø Havn skal også inn på ny IT-avtale som vil påvirke kostnadsbasen.

For å sikre økonomisk bærekraftig drift også i fremtiden må havna tilpasse seg nye behov hos våre kunder og samarbeidspartnere. Dette betyr at vi må jobbe kontinuerlig med å utvikle og fornye vår maritime infrastruktur. Det pågår nå flere større utviklingsplaner i havna som har som formål å tydeliggjøre hvilke tiltak som bør prioriteres de neste 10 årene. De fire viktigste er:

- Grøtsund – Byggetrinn 2 av det offentlig havneområde
- Breivika sør – Industriområdet fra Tverrforbindelse nordover mot rundkjøringen ved Gimle.
- Søndre Havn – Mellom Prostneset Havneterminal og Sørstjeteen
- Fortsette å legge til rette for landstrøm for skip og vogntog.



Bevilgningskjema § 5-4

Underliggende drift viser god aktivitet, men rehabilitering av flere kaier demper ytterligere aktivitet gjennom siste del av 2024. Dette er nødvendige utbygging for å sikre effektiv og forsvarlig havnedrift i fremtiden.

	T2-24	Budsjett	Hittil ifjor	Totalbudsjett	Revidert Totalbudsjett	Revidering	Fjoråret
Andre generelle driftsinntekter	116 429	120 702	106 848	168 891	166 011	2 880	157 524
Korrigert sum bevilgninger drift, netto	70 231	75 809	63 825	104 888	106 920	-2 033	94 951
Avskrivninger	22 000	22 000	19 278	33 000	35 169	-2 169	28 917
Sum netto driftsutgifter	92 231	97 809	83 103	137 888	142 089	-4 202	123 868
Brutto driftsresultat	24 197	22 893	23 745	31 004	23 922	7 082	33 655
Renteinntekter	2 552	2 692	2 724	4 000	5 125	-1 125	5 774
Renteutgifter	24 541	26 347	20 097	28 012	27 102	910	25 470
Avdrag på lån	13 080	14 819	13 798	31 439	32 983	-1 544	48 165
Netto finansutgifter	35 069	38 475	31 171	55 451	54 960	491	67 862
Motpost avskrivninger	-22 000	-22 000	-19 278	-33 000	-35 169	2 169	-28 917
Netto driftsresultat	11 128	6 418	11 852	8 553	4 131	4 423	-5 290
Disponering							
Overføring til investering				51 750	80 043	-28 293	0
Avsetninger til bundne driftsfond				0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond				-1 400	-1 400	0	-1 998
Avsetninger til disposisjonsfond				9 953	5 531	4 423	0
Bruk av disposisjonsfond				-51 750	-80 043	28 293	-3 292
Dekning av tidligere års merforbruk				0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat				8 553	4 131	4 423	-5 290
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)				-	-	-	-

Bevilgningsskjema §5-6 - Oversikt drift

Oversikt drift viser at den underliggende driften går godt. Omsetningen forventes en liten nedgang fra budsjett på grunn av planlagt vedlikehold som går utover kaikapasiteten i sentrum og i Breivika.

Lønnskostnadene justeres noe ned for 2024. Noen avganger som ikke er blitt erstattet i løpet av 2024 er hovedgrunnen til dette. I løpet av starten av 2025 forventes vi å være fullt bemannet for å håndtere aktiviteten.

Kjøp av varer og tjenester har også økt mer enn forventet. Dette er har sammenheng med flere uforutsette hendelser på driftssiden.

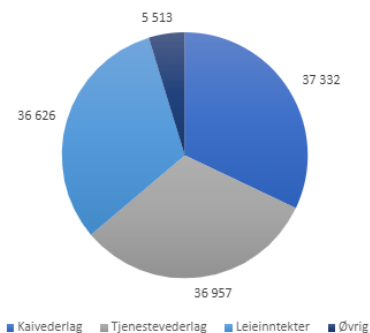
Det er noen justeringer av budsjettet for 2024 som er nødvendig å foreta i forbindelse med Tertialrapport 2. Dette er omtalt over. Vi har vært preget av flere faktorer som demper den store resultateffekten for 2024. Det er fremdeles usikkerhet knyttet til fremtidig aktivitetsnivå og fremdrift i igangsatte prosjekter.

Tromsø Havn forventer å styre mot et overskudd på ca. 4 millioner i 2024.

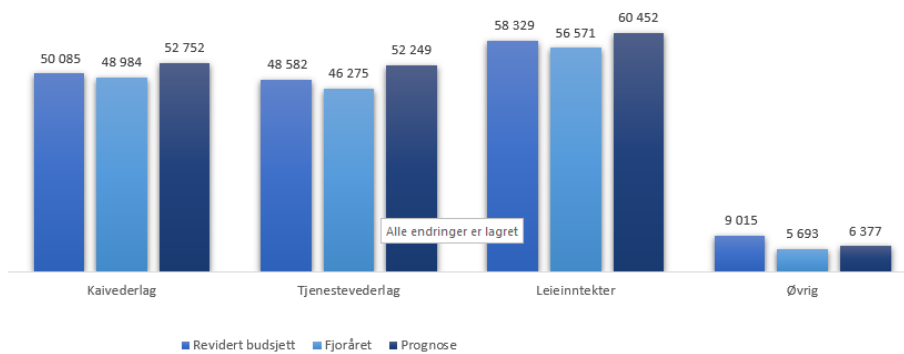
	T2-24	Budsjett	Hittil ifjor	Totalbudsjett	Revidert Totalbudsjett	Revidering	Fjoråret
Salgs- og leieinntekter	116 429	120 702	106 848	168 891	166 011	2 880	157 524
Sum driftsinntekter	116 429	120 702	106 848	168 891	166 011	2 880	157 524
Lønnsutgifter	16 450	17 868	15 776	30 722	25 945	4 777	25 036
Sosiale utgifter	5 915	7 131	5 709	11 075	7 394	3 681	7 000
Kjøp av varer og tjenester	47 866	50 810	42 340	63 091	73 581	10 490	62 915
Avskrivninger	23 446	23 446	19 278	35 169	35 169	0	28 917
Sum driftsutgifter	93 677	99 255	83 103	140 056	142 089	2 033	123 868
Brutto driftsresultat	22 752	21 447	23 745	28 835	23 922	4 913	33 655
Renteinntekter	2 552	2 692	2 724	4 000	5 125	1 125	5 774
Renteutgifter	24 541	26 347	20 097	28 012	27 102	910	25 470
Avdrag på lån	13 080	14 819	13 798	31 439	32 983	1 544	48 165
Netto finansutgifter	35 069	38 475	31 171	55 450	54 960	490	67 862
Motpost avskrivninger	- 23 446	- 23 446	- 19 278	- 35 169	- 35 169	0	- 28 917
Netto driftsresultat	11 128	6 418	11 852	8 553	4 131	4 423	-5 290
Disponering							
Overføring til investering				51 750	80 043	28 293	
Avsetninger til bundne driftsfond				-	0	-	
Bruk av bundne driftsfond				- 1 400	-1 400	-	-1 998
Avsetninger til disposisjonsfond				9 953	5 531	4 423	
Bruk av disposisjonsfond				- 51 750	-80 043	28 293	-3 292
Dekning av tidligere års merforbruk				-	-	-	
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat				8 553	4 131	4 423	-5 290
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)						-	-

Grafikk

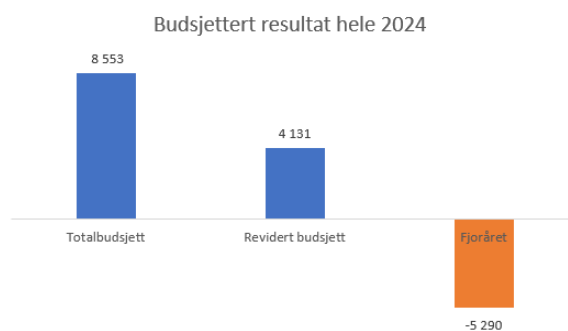
Omsetningsmiks per 2. tertial 2024



Omsetning 2024



Resultat 2024

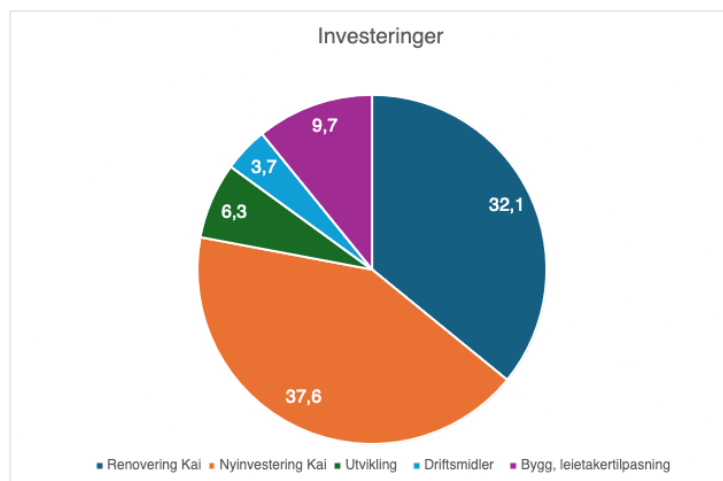




Bevilgningskjema §5-5 Investering

2024 budsjetteres med et investeringsnivå på i underkant av 100 millioner. De viktige tiltakene for inneværende år er investering i landstrøm, rehabilitering av kaier i Breivika samt utvidelse av flytebryggestrukturen i Indre Havn.

Av endringer fra T1 kommer dommen fra rettsaken og noen tiltak blitt skjøvet til kommende år.



Finansieringen av årets tiltak er foreslått gjennom låneopptak, tilskudd fra Kystverket samt bruk av disposisjonsfondet. 2023 ble avsluttet med et udisponert beløp på 20,273 millioner som må dekkes inn inneværende år. Dette budsjetteres dekket inn over disposisjonsfondet.

Tromsø Havn KF har økonomi til å håndtere disse endringene uten å belaste kommune-kassen.

Disposisjonsfondet var ved utgangen av 2023 på totalt 99,3 millioner og budsjetteres på et nivå på ca 24 millioner ved utgangen av 2024.

Bevilgnings skjema §5-5

	Budsjett 2024	T1-24	T2-24
Investeringer i varige driftsmidler	74 300	75 670	89 400
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	13 550	19 000	10 500
Sum investeringsutgifter	87 850	94 670	99 900
Tilskudd fra andre		6 456	4 800
Salg av varige driftsmidler		130	130
Bruk av lån	36 100	35 200	35 200
Sum investeringsinntekter	36 100	41 786	40 130
Overføring fra drift	51 750	73 157	80 043
Netto avsetninger bundne inv.fond			
Netto avsetninger ubundne inv.fond			
Dekning av tidligere års udekket beløp		- 20 273	- 20 273
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	51 750	52 884	59 770
Fremført til inndekning i senere år	0	0	0



Bærekraft

Tromsø Havn jobber med å få enda bedre oversikt over vår påvirkning på klima. Vi ønsker å lære mer om hvordan vi kan bidra til bærekraftig utvikling internt og med tanke på maritime næringer.

Tromsø Havn utarbeider årlig sitt klimaregnskap og jobber kontinuerlig med å forbedre datagrunnlaget for rapportering på Scope 1, samtidig som vi legger økt vekt på Scope 3 (indirekte utslipp).

For 2023 har vi oppnådd en betydelig reduksjon i Scope 1-utslippene, fra 59,9 tonn CO₂e i 2022 til 13,9 tonn CO₂e. Denne nedgangen skyldes i stor grad overgangen til elbiler, som har redusert forbruket av fossilt drivstoff. For 2023 har Scope 2-utslippene hatt en stor økning fra 2022. Dette skyldes i all hovedsak mer nøyaktig rapportering enn tidligere. For 2024 vil vi forhåpentligvis kunne se den faktiske utviklingen.

Totalutslipp per år for virksomheten

Her kan du se summen av alle scope for hvert år i tonn CO₂-ekvivalenter.



Det totale utslippet har økt, delvis som følge av mer nøyaktig rapportering, men også på grunn av økt aktivitet. Scope 3, som omfatter utslipp knyttet til varer og tjenester Tromsø Havn kjøper, synliggjør de indirekte utslippene virksomheten genererer. Ved å forbedre rapporteringen, særlig innenfor Scope 3, får vi

et mer helhetlig bilde av våre samlede utslipp. Dette øker bevisstheten om vårt klimafotavtrykk og gir oss mulighet til å iverksette tiltak for å redusere utslippene ytterligere.

Nøkkelresultat 2023

Utslipp scope 1	Utslipp scope 2	Utslipp scope 3	Total utslipp
13,9	59,6	897	970
Differanse fra 2022	Differanse fra 2022	Differanse fra 2022	Differanse fra 2022
-76,7 %	77,9 %	16,9 %	12,8 %

* Oppgitt i tonn CO₂-ekvivalenter

Tromsø Havn tilbyr et godt renovasjonstilbud til sine kunder gjennom avtaler med to lokale avfallsselskaper. På den måten legger vi til rette for at avfallet blir tatt hånd om på best mulig måte.

Landstrøm er et marked i vekst, og Fjuel Tromsø AS har investert i et nytt landstrømsanlegg i sentrum, primært for cruisebåter. Dette vil være et viktig bidrag til å redusere sjøfartens utslipp samt støyforurensningen i sentrum.



Personal og internkontroll

Årsverksutvikling

Per 31.08.2024 hadde Tromsø Havn KF 28 faste ansatte. På samme tidspunkt i 2023 var det 32 antall ansatte. Tromsø Havn er per 31.08.2024 i en rekrutteringsprosess der det er utlyst ni stillinger. Fem av disse stillingene er nyopprettet og fire av disse stillingene er vakante.

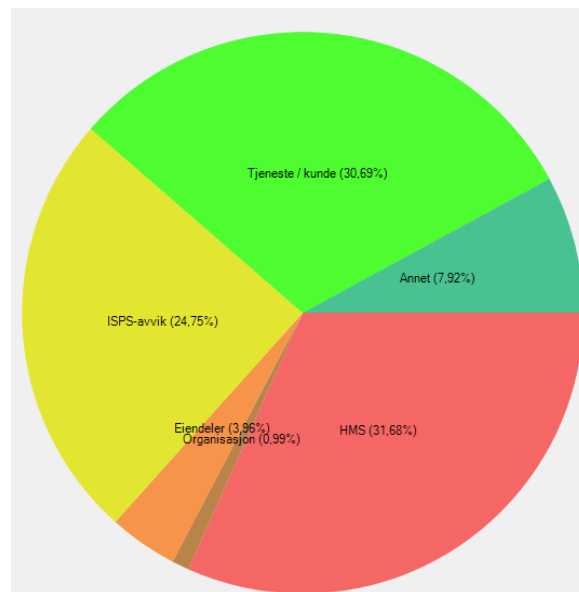
Sykefravær

Det totale sykefraværet per 31.08.2024 var på 5,45 %. Av dette var det totale egenmeldte fraværet på 1,08 %, mens det legemeldte fraværet over 16 dager var på 3,80 %. Dette er noe over målet som er 3 %. Vi ser av statistikken at vi, som en liten bedrift, får store utslag dersom én ansatt er sykemeldt over tid. Det er gledelig å se at det egenmeldte fraværet holder seg på et stabilt og lavt nivå. Ansatte som er sykemeldt over en lenger periode følger vi opp gjennom regelmessig dialog, og jobber kontinuerlig for å tilrettelegge der man kan, for å få ansatte så raskt som mulig tilbake i arbeid.

Internkontroll og avvik

Tromsø Havn KF jobber systematisk med HMS-arbeid, internkontroll, sosiale tiltak og arbeidsmiljø. Det gjennomføres kvartalsvis møter med tillitsvalgte og verneombud, og tillitsvalgte involveres i ulike prosesser fra et tidlig stadium. Det er etablert et arbeidsmiljøutvalg som gjennomførte sitt første møte i juni. Det er registrert 101 avvik hittil i år, mot 115 på samme tid i fjor.

Avvikene er fordelt på følgende kategorier:



Det er registrert 24 avvik relatert til ISPS. 8 av disse er ikke reelle ISPS-brudd, men avvik som kunne blitt det. Havnevakta er flinke til å registrere avvik og også registrere hendelser med potensiell risiko.

En del av avvikene skjer når Tromsø Havn har innleide ressurser fra vaktsselskap på kveld/natt og i forbindelse med cruisevakthold. Disse avvikene er nøyte gjennomgått med leverandøren i jevnlig møter.

En annen gjengående årsak til avvik er feil på porter. En del av dette er på grunn av snø og is da utstyret ikke er laget for arktiske forhold. Vi har i perioden manglet en ressurs med teknisk kompetanse til å jobbe forebyggende med disse tingene, og denne stillingen er nå lyst ut.

Strømarbeid går fortsatt dessverre igjen som en årsak til avvik. Et viktig tiltak er et prosjekt som pågår med instruert personell. Målet er bedre kompetanse og rutiner for arbeidet relatert til strøm.

Vi har ikke hatt hendelser med alvorlig personskade.

Tromsø Havn ser ingen nye trender i hendelsesforløpene eller hendelser som trenger særskilt oppfølging. Antallet og fordelingen av avvikene viser at det er nokså stabilt både med tanke på innrapportering, årsaksfordeling og saksbehandling. Vi ønsker å bli enda mer effektive i å redusere og unngå hendelser som går igjen, og som kan ha et større skadepotensial eller som går ut over effektiviteten. De viktigste tingene er å få bedre kontroll på adgangssystemet og portene (ISPS), få bedre kompetanse og praksis knyttet til strøm og bruk av landstrømsanlegg, samt bidra til å forbedre kvalitet i inngående faktura fra leverandører.

Vi i Tromsø Havn er fortsatt opptatte av å bruke avvik og avvikshåndtering til forbedring og forebygging av uønskede hendelser i virksomheten, og er glade for å se at det ikke har dukket opp vesentlige nye elementer som utfordrer driften eller sikkerheten til ansatte, kunder eller leverandører.

Finansiering- og disponeringer for 2024

Utbytte / overføringsvurdering 2024

Tromsø Kommune har i sin handlingsplan for perioden 2024 til 2027 lagt inn en årlig overføring på 24 millioner kroner fra Tromsø Havn KF. Dette beløpet er tatt inn i Tromsø Kommunes budsjett for 2024, T1 og T2 rapport for 2024. Administrasjonen vil presisere at beløpet er kommet inn uten at det har vært vurdert iht. Havne- og farvannsloven (HFL) §32.

Tromsø Kommune har videre anmodet om et ekstraordinært utbytte på ca. 15 millioner kroner. Totalt for 2024 er forventningen til Tromsø Havn KF et utbytte på nærmere 40 millioner kroner.

Et utbytte må vurderes opp mot HFLs bestemmelser som i § 32, tredje ledd, som lyder:

“Det kan deles ut verdier fra den kommunale havnevirksomheten dersom det er avsatt tilstrekkelige midler til drift og vedlikehold av havn, samt midler til investeringer som er direkte knyttet til tjenesteyting rettet mot fartøy, gods- og passasjerhåndtering. Som utdeling regnes enhver overføring av verdier som direkte eller indirekte kommer eieren til gode”.

For å sikre en så objektiv vurdering av utbyttekapasiteten som mulig, har Tromsø Havn KF bedt om bistand fra konsultantselskapet KPMG. I konklusjon fra denne rapporten, som er vedlagt dette saksfremlegget, fremkommer følgende:

“Eventuelle utdelinger til eier for 2024 vil derfor påvirke havnas evne til å gjøre investeringer i ny aktivitet, og det vil da kunne forventes at det vil påvirke havnas forventede inntekter, i tillegg til ringvirkningene investeringene måtte ha for regionen havna opererer i.”

Administrasjonen har med ovennevnte som utgangspunkt grundig drøftet og prioritert kun helt nødvendige rehabiliteringstiltak og investeringer i kommende planperiode. Med utgangspunkt i et dokumentert vedlikeholdsetterslep, behov for nødvendig investeringer, finner ikke administrasjonen at det er rom for å innstille på overføringer for året 2024.

Administrasjonen finner heller ikke at det er mulig å betale noe ekstraordinært utbytte da det vesentlig vil svekke vår finansieringsevne i kommende handlingsplanperiode. Ytterligere låneopptak, salg av eiendom eller anleggsmidler er etter administrasjonens vurdering ikke et forsvarlig grep for å finansiere utbytte.

Om havnestyret etter drøftinger i styremøtet kommer til at de likevel vil betale et utbytte til kommunen, må man sammen se på ytterligere investeringskutt og nøye drøfte konsekvensene opp mot havne- og farvannslovens krav og gjeldende strategiplan for Tromsø Havn.

Disponeringer 2024

Tromsø Havn KF har et udekket beløp i investeringsregnskapet fra 2023 på 20 millioner kroner som må dekkes inn av disposisjonsfondet for regnskapsåret 2024 sammen med egenkapitalen til årets investeringer.

Årets låneopptak på 35,2 millioner kroner er videreført fra Budsjett og Tertialrapport 1.

Årets resultat foreslås disponert til disposisjonsfondet

Notat – «Vurdering av overføringskapasitet for Tromsø Havn KF 2024»

Innhold

Formål og avgrensninger	3
Analyse og vurdering	4
Strategi og vedtekter	4
Prognose for 2024.....	4
Investeringer 2024	5
Overføringskapasitet i 2024.....	6
Konklusjon	9

Formål og avgrensninger

Dette notatet har som formål å vurdere Tromsø Havn KF sin overføringskapasitet for 2024 i lys av vedtekter og gjeldende strategi. KPMG har benyttet tallgrunnlag utarbeidet av Tromsø Havn, samt annen informasjon tilgjengeliggjort av Tromsø Havn. KPMG har ikke gjort vurderinger av teoretisk mulig maksimal overføring fra Tromsø Havn.

Analyse og vurdering

Strategi og vedtekter

Tromsø Havn styrer etter det strategiske styringsdokumentet for 2020 – 2032 som ble vedtatt i november 2019.

I strategien refereres det til følgende satsingsområder:

- Å tilrettelegge for maritim næringsutvikling.
- Være en pådriver for det grønne maritime skiftet i nord.
- Være engasjert, endringsvillig og effektiv.

Strategien refererer også til strategiske mål for 2024:

- Styrket fokus på godsoverføring fra vei til sjø og oppfølging av masterplan for Breivika.
- Fortsette utvikling av Grøtsund med etablering av industripark og videreutvikling av havnefunksjoner.
- Fortsette arbeidet med å legge til rette for grønn omstilling.
- Starte arbeid med egne funksjoner i eget bygg for å øke gjennomføringskraft.

Den overnevnte strategien og vedtektene påvirker overføringskapasiteten til Tromsø havn på ulike måter. Foretaket har flere omfattende satsingsområder og dekker flere viktige aspekter for utviklingen av havna, inkludert miljø- og utslippstiltak, modernisering av bygg og infrastruktur, organisasjonsutvikling og strategiske utviklingsaktiviteter. Områdene involverer komplekse prosesser som krever koordinering mellom ulike aktører, betydelige investeringer og kontinuerlig oppfølging for å sikre måloppnåelse. Det foregår naturlig nok flere parallelle prosesser som øker den økonomiske risikoen foretaket er eksponert for.

Prognose for 2024

Tallgrunnlaget eies av Tromsø Havn og er basert på tilgjengelig informasjon pr. 15.08.2024.

Prognosen inkluderer utbetalinger for tappt rettstvist mot Vest-Betong AS. Saksomkostninger på 2,3 MNOK er belastet driftskostnader og tappt sak i forbindelse med kontraktsarbeider på 22,1 MNOK er belastet investeringsregnskapet.

Tromsø Havn har utarbeidet en prognose på 7,5 MNOK i netto driftsresultat for 2024, forutsatt en god august måned som i stor grad påvirker netto driftsresultat. Prognosen viser et resultat 2,4 MNOK svakere enn for 2023. Korrigert for 15 MNOK i ekstraordinært avdrag på gjeld til Tromsø kommune ville netto driftsresultat blitt 9,8 MNOK i 2023, se figur 1:.

Tall i 1000	Revidert		
	Prognose 2024	totalbudsjett pr. tertial 1 2024	Totalbudsjett 2024
Omsetning	165 223	170 443	168 891
Varekostnad	20 911	24 570	19 070
Lønnskostnad	35 000	39 184	41 797
Driftskostnad	46 530	47 254	44 021
Netto finans	55 326	55 326	55 451
Netto driftsresultat	7 456	4 109	8 552

Figur 2: Prognose 2024

Investeringer 2024

Opprinnelig totalbudsjett for investeringer er 87,8 MNOK som finansieres med 35,2 MNOK i lån og 52,6 MNOK i overføring fra drift ved bruk av disposisjonsfond (bevilgnings skjema §5-5). Prognosen viser en økning på 12,1 MNOK til 99,9 MNOK for 2024. En del prosjekter er forsinket og det kompenseres delvis for utbetalingen på 22,1 MNOK i Vest-Betong-saken som belastes investeringsregnskapet.

Investeringer finansieres i hovedsak med overføring fra drift ved bruk av disposisjonsfond. I tillegg til disposisjonsfond finansieres 35 MNOK ved bruk av lån og 5 MNOK i tilskudd fra Kystverket gjennom Havinor-prosjektet.

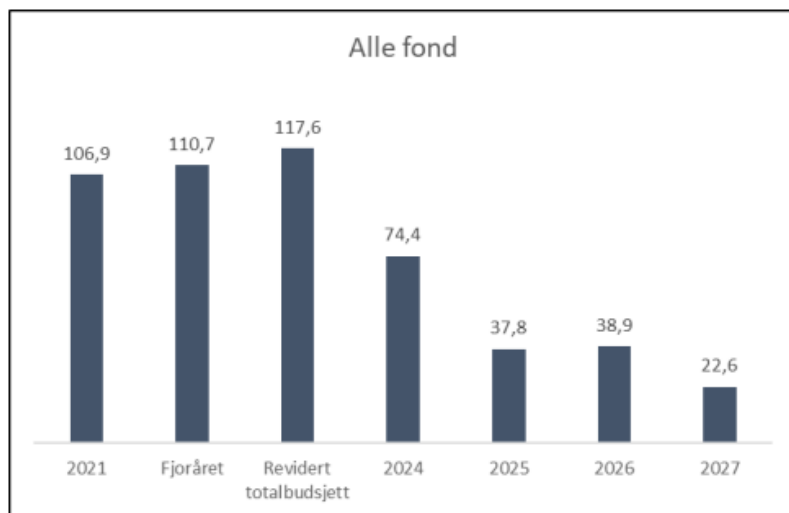
Overføringskapasitet i 2024

Prognosen på 7,4 MNOK i netto driftsresultat for 2024 fratrukket overføring til disposisjonsfond på 20 – 40 % danner grunnlaget for beregningen av overføringskapasiteten. Tromsø kommunes eierskapsmelding av desember 2021 legger til grunn et årlig eieruttak fra Tromsø Havn sin forretningsmessige drift på mellom 60 og 80 % av årsresultatet på lang sikt. Videre står det at eieruttak skal tilpasses foretakets behov for kapital innenfor den forretningsmessige delen av virksomheten. Det forutsettes også at styret vurderer grunnlaget for eieruttak utover det skisserte intervallet enten som følge av år med ekstraordinære inntekter eller at det over tid bygges opp en u hensiktsmessig høy egenkapitalandel.

Når en legger til grunn eierskapsmeldingen fra desember 2021 og 60 – 80 % eieruttak av årsresultatet, så vil det basert på foretakets gjeldende prognose for 2024 være en nominell overføringskapasitet på mellom 2,6 og 4,7 MNOK.

For å vurdere reell overføringskapasitet, så må man ta hensyn til både dagens situasjon og fremtidige behov. Det innebærer en vurdering av nødvendige investeringer, likviditetsbehov og risikoer som kan påvirke lønnsomhet på lengre sikt. Eierskapsmeldingen presiserer at eieruttak også skal tilpasses foretakets behov for kapital.

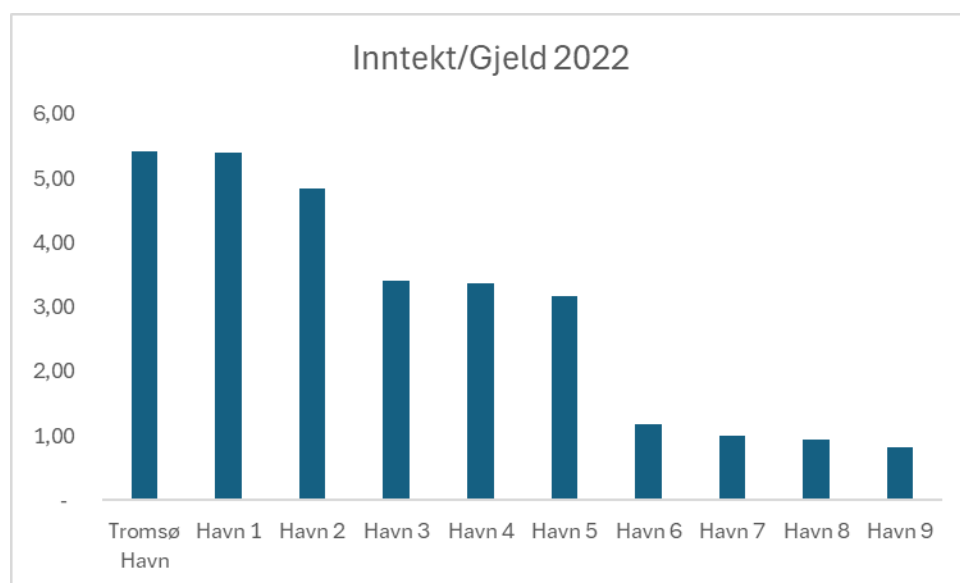
Kontantstrøm fra investeringsutgifter i 2024 belaster disposisjonsfondet med ca. 50 MNOK og reduserer fondet fra 100 MNOK pr. 31.12.2023 til ca. 50 MNOK pr. 31.12.2024. Sammenlignet med økonomiplan for perioden 2024 – 2027, så er fond budsjettert til 74,4 MNOK pr. 31.12.2024 og 22,6 MNOK pr. 31.12.2027. Reduksjon av disposisjonsfondet med ca. 50 % i løpet av 2024 er betydelig og vil kunne legge begrensninger på fremtidige investeringsplaner.



Figur 3: Fond fra Økonomiplan 2024 – 2027

KPMG har sammenlignet soliditet i Tromsø Havn KF mot andre sammenlignbare havner i Norge. Dette i seg selv sier ikke noe om gjeldskapasitet i Tromsø Havn isolert sett, men siden det er krevende å gjøre et skille mellom verdiskapning fra den offentlige delen av virksomheten og den

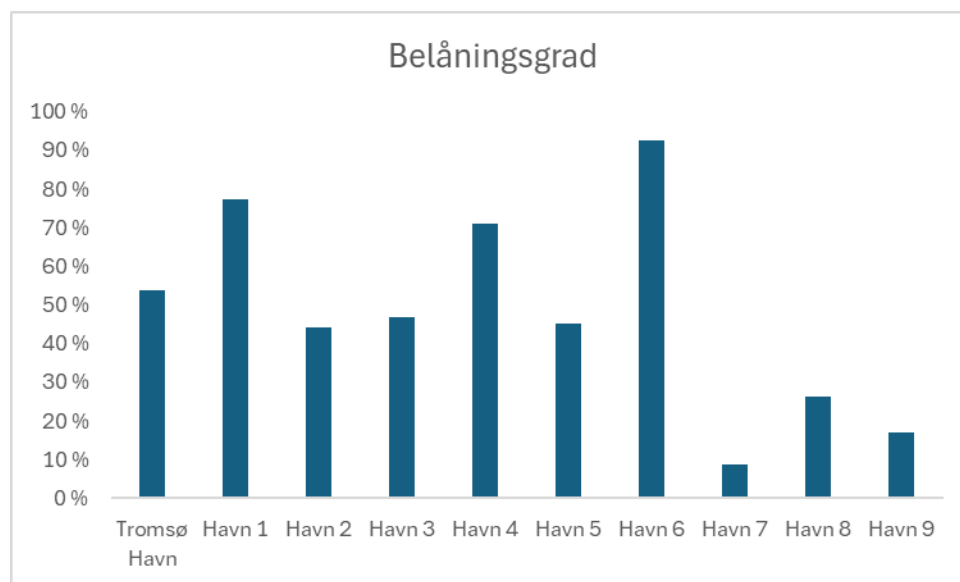
forretningsmessige vil en sammenligning med andre foretak som har samme problemstilling være en god pekepinn på et normalisert nivå.



Figur 3: Inntekt i forhold til gjeld sammenlignet mot peers

Tromsø Havn har den høyeste gjelden i forhold til inntekt av alle de ti sammenlignbare havnene i Norge i 2022.

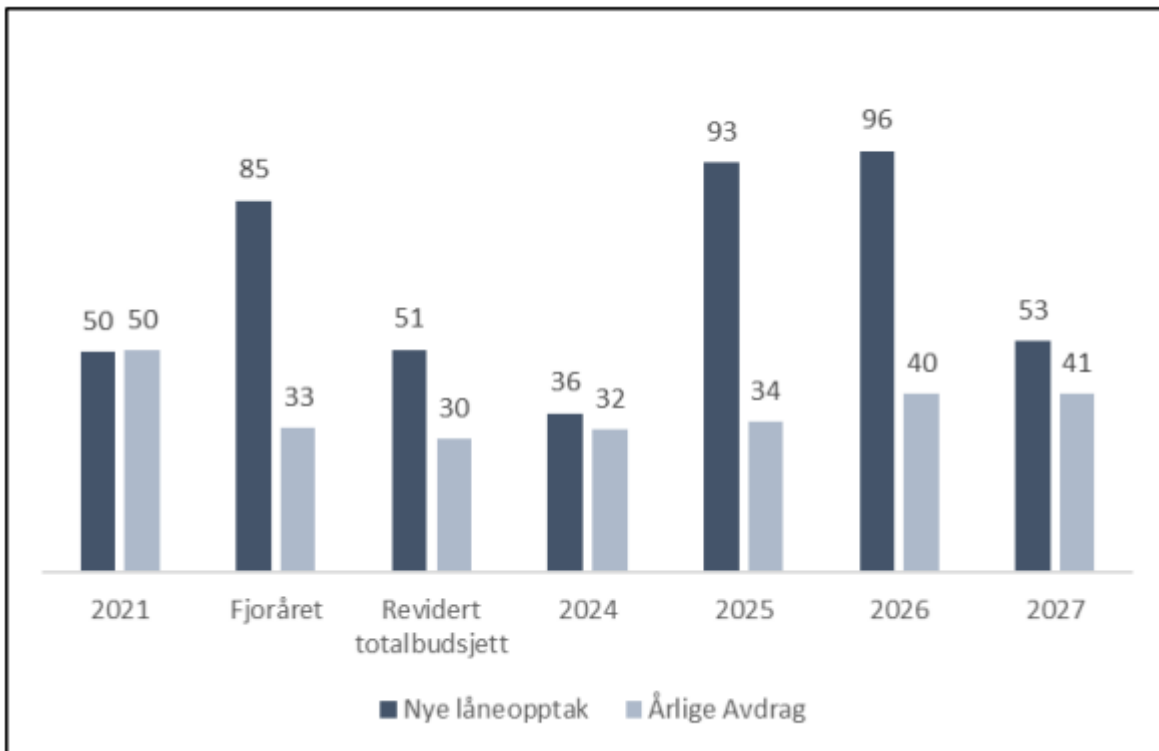
Vi har også sett på belåningsgrad, altså langsiktig gjeld i forhold til anleggsmidler:



Figur 4: Belåningsgrad Tromsø havn mot peers

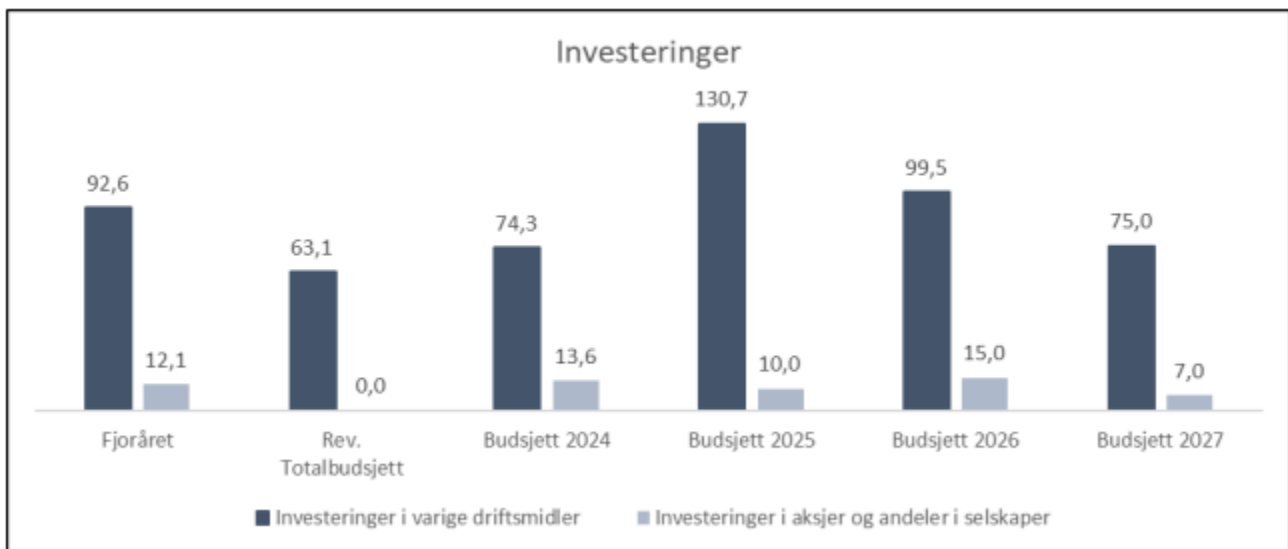
Tromsø havn har den fjerde høyeste belåningsgraden av de 10 sammenlignbare havnene i Norge.

I følge økonomiplanen til Tromsø havn er det planlagt en økning i gjeldsgrad de neste årene siden økning i låneopptak forventes å bli høyere enn betaling av avdrag, se figur 6:



Figur 5: Låneopptak og avdragsplan fra Økonomiplan 2024 – 2027

KPMG kjenner ikke til investeringsplanen i andre havner, men dette er en indikasjon på at Tromsø havn også i resterende del av planperioden kan forventes å ha en gjeldseksposering som er i toppen blant sammenlignbare havner i Norge.



Figur 6: Investeringsplan fra Økonomiplan 2024 – 2027

En større del av investeringene som er lagt inn i økonomiplanen til virksomheten er knyttet til utvikling av arealer, leietakertilpasninger, og andre reinvesteringer i bygg og kaier. Dette er slik vi forstår det investeringer som må gjennomføres for å sikre at en tilfredsstillende kravet om avsetning av tilstrekkelige midler i tråd med Havne- og farvannslovens §32. Disse vil i begrenset grad øke aktiviteten til Tromsø Havn, og derfor ikke kunne forventes å generere vesentlig høyere inntekter til havna.

Ut over dette er det planlagt investeringer i nye terminalbygg fra 2025 og ytterligere kapitalisering av landstrømsvirksomheten. Dette er investeringer vi anser som forretningsmessige, og vi forutsetter at disse investeringene er gjort for å øke aktiviteten, og dermed gi økt avkastning til havna i fremtiden.

Konklusjon

Basert på prognoser for 2024 og Tromsø kommunes ønskede eierutdeling på 60 – 80 % av årsresultat, vil overføringskapasiteten for 2024 kunne ligge mellom 2,6 og 4,7 MNOK. Siden Tromsø Havn er en blanding av utøvelse av oppgaver på vegne av det offentlige og en forretningsmessig virksomhet er det krevende å isolere hvilke deler av årsresultatet som til enhver tid er forsvarlig å dele ut til eier.

Tromsø Havn har omfattende satsingsområder som dekker flere aspekter i utviklingen av havna, inkludert rene utslippstiltak, modernisering av bygg, kaier, arealutvikling og strategiske investeringsaktiviteter.

Det er budsjettet med et investeringsnivå i kommende periode som vil påvirke muligheten for kortsiktige eieruttak, og ethvert eieruttak vil påvirke foretakets investeringssevne i kommende perioder. En stor del av investeringene er enten reinvesteringer i driftsmidler som gir begrenset økt aktivitet, eller langsiktige investeringer som ikke gir potensiale for eierutdeling på kort sikt.

Ambisjonene til ytterligere investeringer blant annet på Grøtsund er ikke kvantifisert, men er etter det vi kjenner til forankret hos eier. Vi mener derfor, basert på den informasjonen vi har tilgjengelig, at ethvert uttak fra virksomheten i praksis må redusere investeringsaktiviteten til havna. Deler av investeringene er direkte knyttet til reinvesteringer i driftsmidler som er nødvendige for å opprettholde havnas virksomhetsnivå, og er derfor ikke mulig å velge bort uten å komme i konflikt med krav om avsetning av tilstrekkelige midler i tråd med Havne- og farvannslovens §32.

Eventuelle utdelinger til eier for 2024 vil derfor påvirke havnas evne til å gjøre investeringer i ny aktivitet, og det vil da kunne forventes at det vil påvirke havnas forventede inntekter, i tillegg til ringvirkningene investeringene måtte ha for regionen havna opererer i.

Det er i eierskapsmeldingen fra Tromsø kommune presisert at eieruttak også skal tilpasses foretakets behov for kapital, og det vil derfor være naturlig å vurdere hvilke strategiske investeringsaktiviteter som kan påvirkes om eier har en ambisjon om en eierutdeling på 60 – 80 % av årsresultatet i 2024.



TROMSØ
HAVN

Arkivsaksnr. 24/16416-1
Saksbehandler Jørn-Even Hanssen

Saksgang
Havnestyret

Møtedato
02.10.2024

Transaksjonsrekkefølge ved evt. salg av eiendom fra Tromsø Havn til GIP AS

Havnedirektørens innstilling til vedtak:

Styret tar gjennomgangen til orientering.

Jørn-Even Hanssen
Havnedirektør

Bakgrunn

Tromsø kommunestyret vedtok etablering av Grøtsund Industripark AS (GIP AS) med 50/50 eierandel mellom kommunen og havna den 22 mai, sak 70/24. Sakspapirene var utarbeidet i nært samarbeid med havna og har tidligere vært gjennomgått i havnestyret (HST 23/23)

GIP AS ble stiftet 28.06.2024, styret er utnevnt og de er i gang med sitt viktige arbeid for å skape en grønn industripark.

Status

Det er flere forutsetninger for at selskapet skal lykkes. Én av dem er tilgang på tomter som selskapet kan utvikle videre. Takst av tiltenkt område ble foretatt av Newsec den 06.02.2024 og viser at havna sin andel av tomtene, har en antatt verdi på 168 mill. Til sammenlikning er verdien av kommunens tomter antatt å være verdt 44 mill. Denne skjevdelingen av verdier, søker partene å finne en løsning på da utgangspunktet er 50/50 eierskap. Jfr. kommunestyresak 70/24.

Eventuelle overføringer av tomter fra Tromsø Havn KF til GIP AS er underlagt et komplisert regelverk. Det er viktig at styret i Tromsø Havn KF kjenner til disse slik at man tar opplyste beslutninger og styrer bort fra mulige fallgruver. Tromsø Havn får bistand fra PWC for å manøvrere i regelverket.

Saksområdet er som nevnt komplekst og det legges derfor opp til flere møter før endelig konklusjon fattes. Parallelt vil det være diskusjoner mellom Tromsø Kommune, TG Næringseiendom AS og GIP AS for å sikre at alle parter interesser blir godt ivaretatt og at industriparken får de beste forutsetninger for å lykkes.

Vedlegg

Takst Newsec dater 06.02.2024

VERDIVURDERINGSRAPPORT – TROMSØ HAVN KF / TROMSØ KOMMUNE
06.02.2024

GRØTSUND INDUSTRI- OG HAVNEOMRÅDE



Newsec AS

Haakon VII's gate 2, 0161 Oslo
Postboks 1800 Vika
+47 23 00 31 00
newsec.no

© 2024. Newsec AS. Alle rettigheter forbeholdt.

Org.nr. 986 033 033

Innhold

1.	Sammendrag	3
2.	Mandat	3
2.1	Oppdragsgiver	3
2.2	Verdivurderingstidspunkt	3
2.3	Newsec sitt mandat	3
2.4	Habilitet	6
2.5	Befaring	6
2.6	Bakgrunn for verdivurderingen	6
3.	Om verdivurderingen	8
3.1	Grunnlagsinformasjon	8
4.	Eiendommen	8
4.1	Beliggenhet	8
5.	Planstatus	9
5.1	Kommuneplan	9
5.2	Reguleringsplan – Tønsnes Havne- og industriområde – plan nr. 1642	9
6.	Beregning av utnyttelse	11
7.	Markedsinformasjon	11
7.1	Transaksjonsmarkedet	11
7.2	Transaksjonsmarkedet i Tromsø	12
7.3	Markedsyielder	12
7.4	Leiemarkedet	13
7.5	Referanser på verdivurderinger	14
8.	Byggekostnader	15
8.1	Grunnforhold - Grøtsund	15
8.2	Rekkefølgekrav	16
8.3	Byggekostnader - industri	17
8.4	Parametere benyttet i verdivurderingen	17
8.5	Prosjektutviklingsgevinst	18
8.6	Viktige forutsetninger Newsec legger til grunn	18
8.7	Vurdering av festeavgift	18
9.	Konklusjon og endelig vurdering	19
10.	Ansvarsforhold	20

1. Sammendrag

Newsec har fått takstoppdrag av Tromsø Havn KF og Tromsø kommune om å verdivurdere eiendommer for etablering av Grøtsund industri- og havneområde. Verdivurderingen skal benyttes som grunnlag for et verdioppgjør mellom partene (Tromsø kommune og Tromsø Havn KF) ved opprettelsen av Grøtsund Industripark AS («GIP»).

For å legge til rette for bygging av infrastruktur, og utvikling og klargjøring av eiendommene, skal Tromsø kommune og Havens eiendommer på Grøtsund overføres til GIP. Det ønskes en verdivurdering av alle de aktuelle eiendommene som vil være aktuell å overføre til GIP.

2. Mandat

2.1 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver for denne verdivurderingen er Tromsø Havn KF og Tromsø kommune.

2.2 Verdivurderingstidspunkt

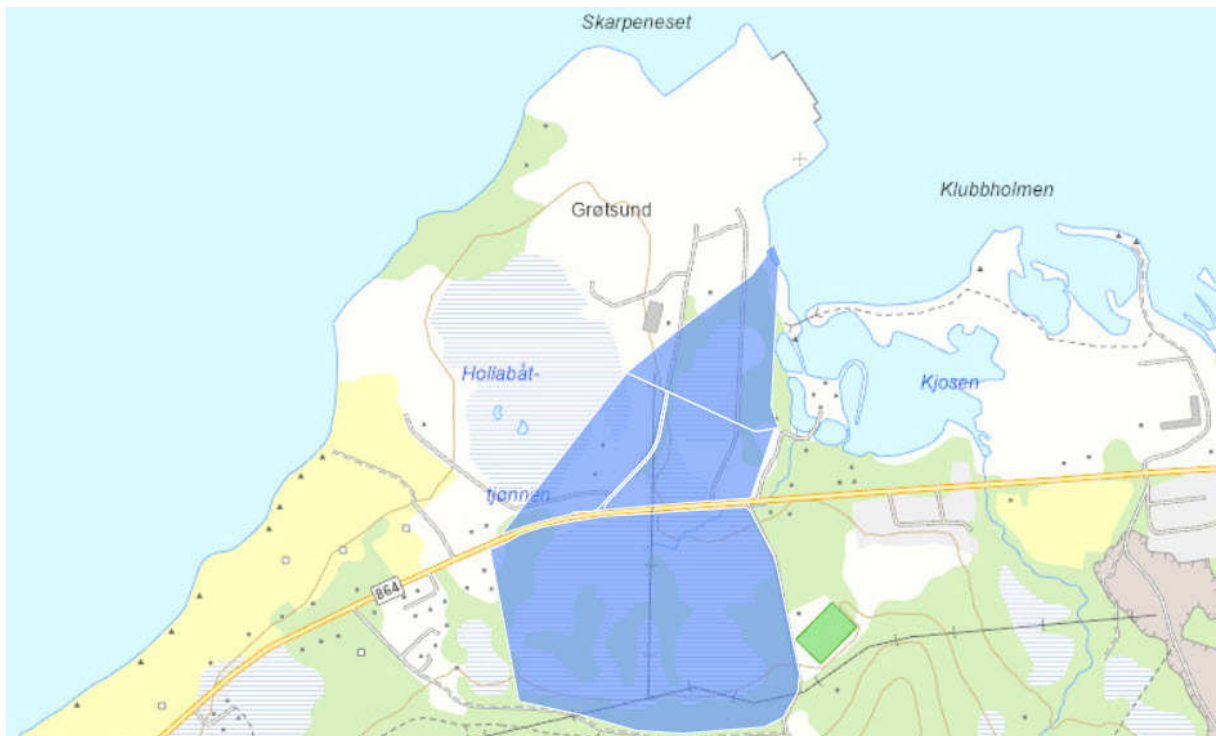
Verdivurderingsdato er 07.02.2024.

2.3 Newsec sitt mandat

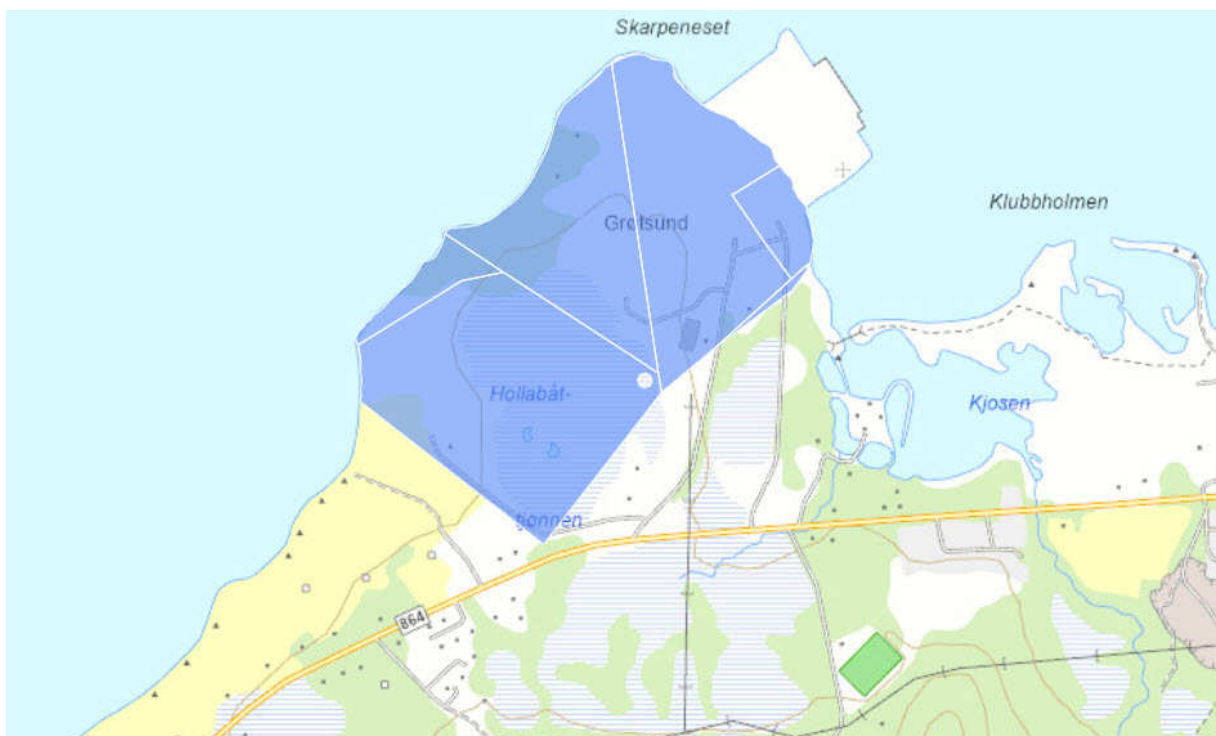
Newsec er engasjert til å gjennomføre en uavhengig verdivurdering av eiendommene tilhørende Tromsø Havn KF og Tromsø kommune på Grøtsund. Følgende eiendommer skal verdivurderes:

Part	Gnr./bnr.
Tromsø kommune	12/431
Tromsø kommune	12/432
Tromsø kommune	12/433
Tromsø kommune	12/422
Sum	272 000 m²

Part	Gnr./bnr.
Tromsø Havn KF	12/18
Tromsø Havn KF	12/57
Tromsø Havn KF	12/58
Tromsø Havn KF	12/59
Tromsø Havn KF	12/73
Tromsø Havn KF	12/74
Sum	353 000 m²



Eiendommer tilhørende Tromsø kommune iht. tilsendt informasjon



Eiendommer tilhørende Tromsø Havn KF iht. tilsendt informasjon

I tillegg til feltet i bildet ovenfor som illustrerer eiendommene til Tromsø kommune på ca. 96.000, kommer også hele felt I3. Fordelingen av tomtearealet blir dermed:

Part	I1	I2	I3	Total nettoareal - m ²
Tromsø kommune	72 000	24 000	176 000	272 000
Tromsø Havn KF	40 000	313 000	-	353 000
Sum	112 000	337 000	176 000	625 000

Eiendommen er ikke fratrukket dokumentavgift eller andre transaksjonskostnader knyttet til et eventuelt salg. Det er heller ikke fratrukket eventuell skatteulempe o.l. dersom eiendommen ligger i et «single purpose»-selskap, med mindre dette er avtalt og angitt på forhånd. Eiendommen blir i utgangspunktet vurdert for seg selv, uten eventuelle tillegg av porteføljepremier o.l.

2.4 Habilitet

Undertegnede, senioranalytiker Ørjan Thomassen, og direktør Martin Nyberg, i Newsec Advice har ikke relasjoner til parter i saken som kan utgjøre habilitetsproblemer ved å utføre en uavhengig verdivurdering av eiendommen.

2.5 Befaring

Newsec gjennomførte befaring av eiendommen 15.01.2024 med representanter fra Tromsø Havn KF og Tromsø kommune.

2.6 Bakgrunn for verdivurderingen

«Grøtsund Industripark skal være et globalt ledende sjønært nullutslipps industriområde med betydelige sirkulærvirkninger.»

Det har vært arbeidet med å utvikle Grøtsund som industriområde siden 2005, blant annet gjennom arbeidsgrupper og eksterne utredninger. Den siste masterplanen fra 2021, skisserer industrielle muligheter for området. Kommunestyret i Tromsø vedtok 21.06.23 å etablere GIP som aksjeselskap, eid 50 % av Tromsø Kommune og 50 % av Tromsø Havn KF v/TH utvikling AS. Formålet er å utvikle og bygge Grøtsund til en industri- og næringspark.

Det er totalt fem satsningsområder for industriparken:

- 1) **Grønt drivstoff**
 - Produksjon av grønn hydrogen og ammoniakk basert på fornybar energi.
- 2) **Større maritime operasjoner**
 - Basefunksjoner for større offshore og logistikkoperasjoner innen energi.
- 3) **Mekanisk maritim industriklynge**
 - Verft med omliggende underleverandører og serviceindustri.
- 4) **Havbruk**
 - Postsmolt produksjon og andre landbaserte muligheter som styrker næringen.
- 5) **Avfallshåndtering**
 - Maksimere ressursutnyttelse gjennom avfallshåndtering og gjenvinning.

Kartet under viser hvilke satsningsområder som fordeles utover området:



3. Om verdivurderingen

3.1 Grunnlagsinformasjon

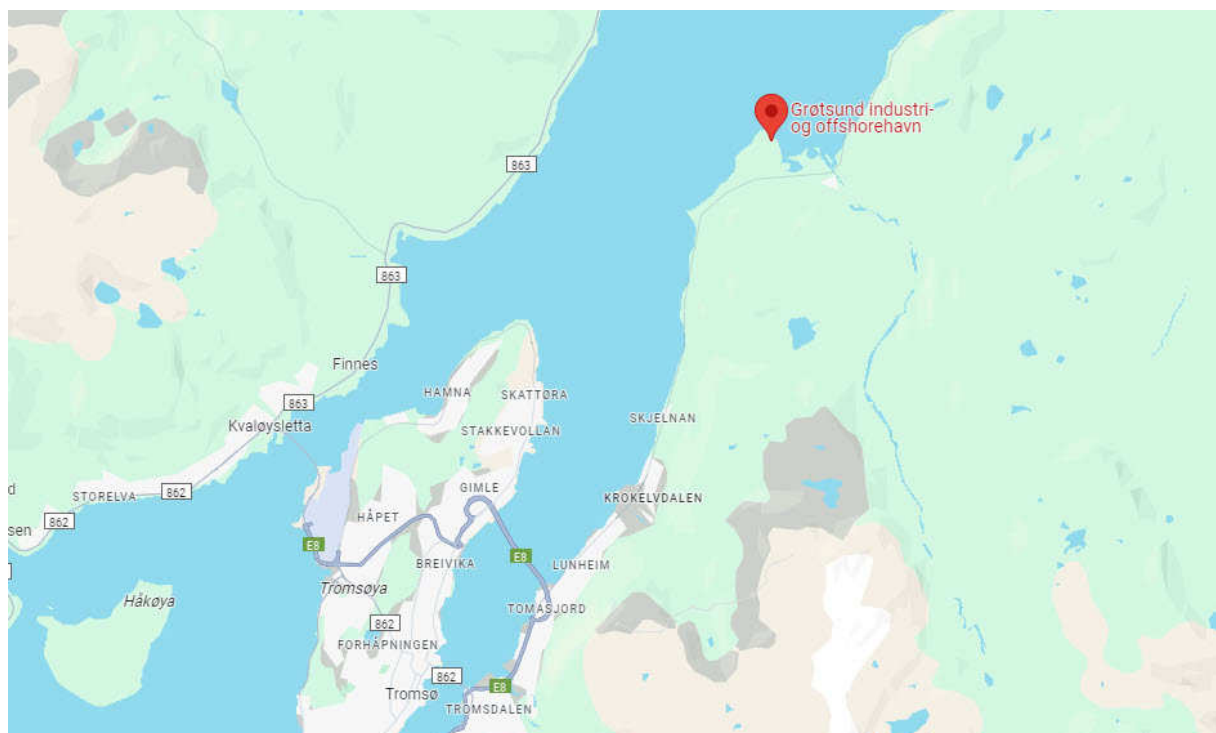
Denne verdivurderingen baserer seg på informasjon mottatt fra oppdragsgiver og annen offentlig tilgjengelig informasjon.

- Kartverktøy; Planinnsyn, Newsec Maps
- Norsk Prisbok
- Arealstatistikk
- Newsec sin database over transaksjoner, leiepriser og prisstatistikk
- Dokumenter tilsendt fra oppdragsgiver

4. Eiendommen

4.1 Beliggenhet

Grøtsund Havn ligger på Tønsnes på fastlandssiden, ca. 15 km. nord for Tromsø sentrum. Området ligger nær den spredte boligbebyggelsen i Tønsvika. Våtmarksområdet Kjosen ligger rett øst for området. Området er tidligere brukt av Forsvaret (Grøtsund fort), som var en enhet i Kystartilleriet. Her finnes en del interne vegger, og bygningsmassen står der fremdeles. Havne- og industriområde skal bidra til å dekke kommunens og regionens fremtidige behov for næringsarealer for sjøtilknyttet virksomhet.



5. Planstatus

5.1 Kommuneplan

Revisjon av kommuneplanens arealdel for Tromsø kommune ble igangsatt høsten 2021, og var ute til høring/offentlig ettersyn Q2 2023. Det er foreløpig ikke avklart tidspunkt for politisk behandling av planen.

5.2 Reguleringsplan – Tønsnes Havne- og industriområde – plan nr. 1642

På bakgrunn av den egnethetsstudien for lokalisering av storhavn i Tromsø, ble det satt i gang konsekvensutredning og reguleringsplanlegging for Tønsnes. Konsekvensutredningen ble gjennomført i henhold til godkjent planprogram. På bakgrunn av utredningsarbeidet er det utarbeidet en reguleringsplan for havne- og industriområde på Tønsnes. Planen har formål havn og industriområde, og omfatter tidligere Grøtsund fort samt areal på oversiden av fylkesvegen, og ble vedtatt desember 2007.

Reguleringsbestemmelser:

- I1, I2 og I3 (lilla felt)
 - Områdene I1, I2 og I3 (lilla felt) er avsatt til industri- og lagerbebyggelse med tilhørende anlegg.
 - For tiltak i områdene I1 og I2 skal det legges vekt på at virksomheten har behov for sjø- eller havnetilknytning.
 - Tomteutnyttelsen skal ikke overstige %BYA = 60% som også inkluderer areal til parkering.
- HL (grått felt)
 - HL (havneområde land) er avsatt til offentlig trafikkområde, havn. Innenfor området tillates etablert alle former for havnevirksomhet.
 - Tomteutnyttelsen skal ikke overstige %BYA = 18% som også inkluderer areal til parkering.
- HSL (kombinert rødt/hvitt)
 - HSL (kombinert formål havneområde sjø/land) skal nyttes til havnevirksomhet.
 - Områder i sjø skal av hensyn til sikkerhet og framkommelighet, til enhver tid være åpne.
- Plankrav:
 - Før søknad om byggetillatelse eller byggemelding kan behandles i områdene for industri (I1-3), havneområde land (HL), havneområde land/sjø (HSL) eller i friområdet/idrettsanlegg, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan
- Rekkefølgekrav:
 - Før det kan etableres bedrifter på Tønsnes havne- og industriområde, må Fylkesveg 864 være utbygd.

6. Beregning av utnyttelse

Basert på oversendt informasjon fra oppdragsgiver og vedtatte/pågående reguleringsbestemmelser legges det opp til følgende utnyttelse av området:

Reguleringsplan: Tønsnes Havne- og industriområde

Felt	Nettoareal m ²	BYA	Maks BYA m ²
I1	112 000	60 %	67 200
I2	337 000	60 %	202 200
I3	176 000	60 %	105 600
Sum	625 000		375 000

Dersom man legger til grunn at hele bebygd areal tilegnes bygningskropper, og med et snitt på én etasje, får man et volum på ca. 375.000 m² BTA. Ut ifra verdivurderinger Newsec gjør av andre industriparken i Norge, vurderes dette som svært høyt da det er et stort volum som skal fylles opp med leietakere.

Newsec har i de senere årene gjort flere verdivurderinger av industriparken:

Eiendom	Tomteareal	BTA	Ca. utnyttelse %
Nexans Halden	152 766	30 828	20 %
Digerneset	135 414	50 448	37 %
Raufoss Industripark	1 091 000	270 000	25 %

Basert på gjeldende regulering og tidligere referanser, legger Newsec til grunn en total utnyttelse på regulert område (formål industri) på 35%. Dette gir en skjønsmessig vurdering av potensielt utviklingsareal på totalt:

Felt	Feltstørrelse m ²	TU %(BTA)	BTA m ²
I1	112 000	35 %	39 200
I2	337 000	35 %	117 950
I3	176 000	35 %	61 600
Sum	625 000		218 750

Det er knyttet noe usikkerhet rundt gjennomføring av de ulike feltene, og det forutsettes derfor at feltene med sjøtilgang bygges ut først, deretter I1 og resterende av I2. Det antas at felt I2, med tilgang til sjø, vil være det første feltet som bygges ut, og at synergien fra denne utviklingen videreføres til felt I1 og resterende av I2. Det legges videre til grunn tre års byggetid for alle områder.

7. Markedsinformasjon

7.1 Transaksjonsmarkedet

2023 var et utfordrende år for næringseiendomsmarkedet. Økende renter og høyere risikopåslag for eiendom resulterte i kraftig økende finansieringskostnader. Dette har igjen ført til nedgang i eiendomsverdier og redusert likviditet i transaksjonsmarkedet. Det er fortsatt lav likviditet i markedet, det løsnet ikke som ventet etter høstferien, og det er fortsatt for lang avstand mellom selgers forventning og kjøpers villighet til å strekke seg. Det totale volumet for 2023 endte på NOK 56 mrd., ned 45% fra 2022, med klart flest transaksjoner i segmentet prosjekt/tomt og betydelig færre kontortransaksjoner.

Logistikk og industrisegmentet preges også av yieldoppgang. Dette gjelder spesielt for lengre kontrakter, som er mer følsomme for finansieringssituasjonen. Leieprisene forblir stabile. Forbrukerne har også blitt mer kravstore når det gjelder leveringstid, og 25% av dem forventer nå levering samme dag. Dette øker behovet for automatisering og nærhet til storbyer, herunder last-mile. Resultatet er således en noe høyere ledighet for større arealer utenfor Oslo, mens sentrumsnær logistikk opplever en enorm etterspørsel og lav ledighet. Her vil man også kunne forvente vekst i leieprisene. Utsiktene for 2024 tilsier noe dempet investoretterspørsel, og samlokalisering vil redusere behovet for flere store distribusjonsbygg mer perifert.

De siste årene har økt netthandel og ustabile forsyningskjeder bidratt til et solid marked for logistikk & industrieiendom. Leiemarkedet har gått usedvanlig sterkt. Etter flere år i medvind ser vi derimot nå utfordringer i horisonten. Yieldene er opp, verdiene ned og likviditeten betydelig redusert. Tross dette går utleiemarkedet fremdeles godt med lav ledighet og sterk leievekst. Med utsikter for svekket varehandel er spørsmålet derimot hvor lenge dette kan vare.

På tross av nedgang i absolutte termer er logistikk et av segmentene som har holdt seg best på relativen. Logistikk opprettholder plassen som det tredje største segmentet med om lag 15% av totalt transaksjonsvolum. Likevel danner økte finansieringskostnader og svekket investorinteresse grunnlaget for ytterligere yieldoppgang. Newsec satt opp prime yield per fjerde kvartal og opererer nå med en prime yield på 5,25%.

7.2 Transaksjonsmarkedet i Tromsø

Transaksjonsmarkedet i Tromsø er generelt preget av få transaksjoner, og siden 2022 er det observert totalt fem transaksjoner med eiendomsverdier over MNOK 50. Nedenfor viser en liste over relevante transaksjoner i Tromsø, og industriformål generelt.

Eiendom / Adresse	Pris MNOK	Yield	Tidspunkt	Type
Bryggekvartalet – Tromsø	2 311	5,7 %	Q2 2022	Kontor
Minken Næringspark - Tromsø	~100	NA	Q2 2022	Tomt
Polarkanten - Tromsø	436	5,08 %	Q2 2022	Kontor
Sjøgata 8 og 10 – Tromsø	Konf.	Konf.	Q2 2023	Kontor
Huldervegen - Tromsø	120	Konf.	Q4 2023	Handel

Eiendom / Adresse	Pris MNOK	Yield	Tidspunkt	Type
Mack Bryggeri - Nordkjosbotn	Konf.	Konf.	Q1 2022	Industri
Rec Solar – Kristiansand	~460	NA	Q1 2024	Industri
Åråsen Næringspark – Kjeller	Konf.	Konf.	Q4 2023	Industri
Fjord Base – Florø	~911	NA	Q1 2023	Industri
Haga Næringspark – Auli	51,5	7,22%	Q4 2023	Industri
Huldervegen - Tromsø	120	Konf.	Q4 2023	Handel

7.3 Markedsyields

Newsec opererer med yieldtabellen under som guidelines til verddivurderingsavdelingen. Forutsetningen for å oppnå prime yield i hvert segment er sentral beliggenhet, god standard og 10-årskontrakt med solid leietaker. Newsec sin yieldtabell baserer seg på observerte transaksjoner i transaksjonsmarkedet og settes kvartalsvis

i Newsec Quality Board. Endring siden sist kvartal er markert med rødt for yieldoppgang og grønt for nedgang i yield.

Segment	Q4 2022		Q1 2023		Q2 2023		Q3 2023		Q4 2023	
	Low	High	Low	High	Low	High	Low	High	Low	High
Office Oslo CBD	3,75 %	4,75 %	3,75 %	4,75 %	4,00 %	4,75 %	4,25 %	5,00 %	4,50 %	5,25 %
Office Oslo Centre	4,00 %	5,50 %	4,00 %	5,50 %	4,25 %	5,50 %	4,50 %	5,50 %	4,75 %	6,00 %
Office Oslo Skøyen	4,00 %	5,75 %	4,00 %	5,75 %	4,25 %	5,75 %	4,50 %	5,75 %	4,75 %	6,00 %
Office Oslo Lysaker	4,25 %	6,00 %	4,25 %	6,50 %	4,75 %	6,50 %	5,00 %	6,50 %	5,25 %	6,75 %
Office Oslo East	4,50 %	6,50 %	4,50 %	6,50 %	5,00 %	6,50 %	5,25 %	6,75 %	5,50 %	7,00 %
Office Oslo South	5,50 %	7,50 %	5,50 %	7,50 %	5,50 %	7,50 %	5,75 %	7,50 %	6,00 %	7,50 %
Office Stavanger	4,75 %	8,25 %	4,75 %	8,25 %	4,75 %	8,25 %	5,00 %	8,25 %	5,25 %	8,50 %
Office Bergen	4,25 %	7,00 %	4,25 %	7,00 %	4,50 %	7,00 %	4,75 %	7,00 %	5,00 %	7,25 %
Office Trondheim	4,75 %	7,75 %	4,75 %	7,75 %	4,75 %	7,75 %	5,00 %	7,75 %	5,25 %	8,00 %
Office Other Cities	5,25 %	8,50 %	5,50 %	8,50 %	5,75 %	8,50 %	6,00 %	9,00 %	6,25 %	9,50 %
Retail Prime	4,00 %	5,25 %	4,00 %	5,50 %	4,25 %	5,50 %	4,50 %	5,75 %	4,75 %	6,00 %
Retail Normal	5,75 %	7,00 %	6,00 %	7,00 %	6,00 %	7,00 %	6,25 %	7,00 %	6,50 %	7,25 %
Retail Secondary	7,00 %	9,50 %	7,00 %	9,50 %	7,00 %	9,50 %	7,00 %	9,50 %	7,25 %	9,50 %
Retail Big Box	5,50 %	7,75 %	5,50 %	7,75 %	5,75 %	7,75 %	5,75 %	8,25 %	6,00 %	9,00 %
Logistics Prime	4,25 %	6,50 %	4,50 %	6,50 %	4,75 %	6,50 %	5,00 %	6,50 %	5,25 %	6,75 %
Logistics Normal and Secondary	5,50 %	9,25 %	5,50 %	9,25 %	5,75 %	9,25 %	6,00 %	9,25 %	6,25 %	9,50 %
Hotel Prime	4,00 %	7,00 %	4,00 %	7,00 %	4,25 %	7,00 %	4,50 %	7,00 %	4,75 %	7,00 %
Hotel Normal and Secondary	7,00 %	9,25 %	6,50 %	9,25 %	6,50 %	9,25 %	6,50 %	9,25 %	6,75 %	9,25 %
Residential	3,00 %	6,00 %	3,00 %	6,00 %	3,50 %	6,00 %	4,00 %	6,00 %	4,00 %	6,25 %

7.4 Leiemarkedet

Newsec sin leiepristabell baserer seg på inngåtte leiekontrakter i leiemarkedet, samt tall fra Arealstatistikk, og settes kvartalsvis i Newsec Quality Board. Endring siden sist kvartal er markert i rødt for nedgang i leiepriser og grønt for oppgang i leiepriser.

By	Bydel	Q4 2022			Q1 2023			Q2 2023			Q3 2023			Q4 2023		
		Topp	Høy	Lav	Topp	Høy	Lav	Topp	Høy	Lav	Topp	Høy	Lav	Topp	Høy	Lav
Oslo	Central Business District	5 800	4 900	2 900	6 000	5 000	2 900	6 200	5 150	3 000	6 300	5 300	3 150	6 300	5 400	3 200
Oslo	Indre by sentrum	4 200	3 700	2 200	4 500	3 800	2 200	4 700	3 800	2 200	4 700	3 800	2 200	4 700	3 800	2 200
Oslo	Indre by	3 650	3 100	1 650	3 650	3 100	1 650	3 700	3 200	1 650	3 750	3 200	1 650	3 750	3 200	1 650
Oslo	Skøyen	4 000	3 500	2 100	4 200	3 600	2 200	4 200	3 600	2 200	4 200	3 600	2 200	4 200	3 600	2 300
Oslo	Lysaker	2 850	2 500	1 650	2 900	2 500	1 650	2 900	2 500	1 650	2 900	2 500	1 650	3 000	2 600	1 800
Oslo	Nydalen	2 650	2 300	1 500	2 800	2 300	1 500	2 900	2 350	1 500	2 950	2 400	1 550	3 000	2 500	1 600
Oslo	Bryn-Helsfyr	2 400	2 100	1 400	2 400	2 100	1 400	2 400	2 100	1 400	2 450	2 100	1 400	2 450	2 100	1 400
Oslo	Ytre Øst	2 300	1 900	1 100	2 300	2 000	1 100	2 400	2 000	1 100	2 450	2 000	1 100	2 450	2 000	1 100
Oslo	Ytre Vest	2 300	1 900	1 200	2 400	2 000	1 200	2 550	2 000	1 200	2 550	2 000	1 200	2 600	2 050	1 300
Bergen	Sentrum	3 500	2 500	1 550	3 600	2 500	1 550	3 700	2 700	1 750	3 700	2 800	1 750	3 700	2 800	1 800
Bergen	Åsane / Nord	1 650	1 500	950	1 800	1 600	1 000	1 800	1 600	1 100	1 800	1 600	1 100	1 900	1 600	1 100
Bergen	Næringskorridoren	2 400	2 000	1 450	2 500	2 100	1 450	2 700	2 200	1 450	2 900	2 200	1 450	2 900	2 200	1 450
Bergen	Laksevåg / Fyllingsdalen	1 950	1 500	1 000	2 100	1 700	1 000	2 200	1 700	1 000	2 200	1 700	1 000	2 200	1 700	1 000
Bergen	Kokstad / Sandsli	1 850	1 650	1 200	2 000	1 700	1 200	2 100	1 750	1 200	2 200	1 800	1 200	2 200	1 800	1 200
Stavanger	Sentrum	3 700	2 700	1 700	3 800	2 800	1 700	4 000	2 900	1 700	4 000	2 900	1 700	4 100	2 900	1 700
Stavanger	Hinna Park	2 500	2 200	1 500	2 500	2 200	1 600	2 500	2 200	1 600	2 500	2 200	1 600	2 500	2 200	1 600
Stavanger	Forus	1 300	1 100	800	1 300	1 150	800	1 300	1 200	800	1 300	1 200	800	1 300	1 200	800
Stavanger	Region øvrig	2 000	1 600	800	2 000	1 600	800	2 000	1 600	800	2 000	1 600	800	2 000	1 600	800
Trondheim	Sentrum	2 900	2 300	1 700	3 000	2 400	1 700	3 100	2 400	1 800	3 100	2 400	1 800	3 200	2 500	1 800
Trondheim	Øst (ny bydel Q4'22)							2 200	1 700	1 400	2 200	1 700	1 400	2 200	1 700	1 400
Trondheim	Sør (ny bydel (Q4'22)							2 300	2 000	1 300	2 300	2 000	1 300	2 400	2 000	1 300
Øvrig	Kontor Andre Byer		2 200	1 300	2 400	1 300		2 500	1 300		2 500	1 300		2 500	1 300	
Oslo	Retail Prime Oslo		15 000	3 300	15 000	3 300		15 000	3 300		15 000	3 300		15 000	3 300	
Oslo	Retail Normal Oslo		3 300	1 500	3 300	1 500		3 300	1 500		3 300	1 500		3 300	1 500	
Øvrig	Big-Box		1 550	750	1 550	750		1 550	750		1 600	850		1 600	850	
Øvrig	Logistikk Prime		1 700	1 100	1 800	1 200		1 900	1 200		1 950	1 250		2 000	1 250	
Øvrig	Logistikk Normal & Secondary		1 200	700	1 300	700		1 300	700		1 300	700		1 300	700	

7.5 Referanser på verddivurderinger

Newsec har som tidligere nevnt gjennomført flere verddivurderinger av industriparken i Norge.

Eiendom	Oppdragsgiver	Tidspunkt
Nexans Halden	Nexans Norway	Q3 2021
Digerneset	Møller Eiendom	Q4 2023
Raufoss Industripark	Skattum Eiendom	Q2 2023
Kongsberg Teknologipark	KTP Invest	Q4 2023
Porteføljeverdiering	KMC Properties	Q3 2020

Basert på tidligere verddivurderinger og referanser i transaksjonsmarkedet har Newsec valgt å benytte en yield på 6,25% for tomtene med sjøtilgang som Newsec skjønnsmessig vurderer til å utgjøre 50% av felt I2 i reguleringsplanen. Videre benyttes en yield på 6,5% for felt I1 og resterende av I2, og 6,75% for felt I3. Bakgrunnen for at det velges en ulik yield for de ulike feltene er fordi det antas at sjøtilgang i dette området er vesentlig for aktører som skal etablere seg i området. I3 vurderes som feltet med minst attraktiv beliggenhet da det i mindre grad vil kunne påvirkes av de sirkulære virkningene ved sjøen. Det samme gjelder for vurdering av markedsleie, at de sjønære feltene antas å kunne kreve en høyere leie per m². Videre så er det opplyst om at det er lite sannsynlig at området blir utviklet dersom det ikke bygges ut noe ved sjøen.

8. Byggekostnader

Den ekstreme kostnadsøkningen fra 2020 og 2021 begynte gradvis å avta medio 2022. På tross av at årsveksten har kommet ned siden pandemien, har indeksen holdt seg oppe og høye byggekostnader er fremdeles en vesentlig hindring for ny byggeaktivitet.

Fra august 2022 til august 2023 økte bygge kostnadene for eneboliger i tre og for boligblokk med henholdsvis 3,2% og 3,6%. For boliger i alt steg kostnaden med 3,3%. Tolvmånedersvekstraten ligger dermed fremdeles over gjennomsnittsraten observert i perioden 2017–2020, som var på omtrent 3,0%.

Materialkostnader, som utgjør 38% av totalindeksen, har inntil nylig stått bak mesteparten av byggekostnadsveksten. Prisstigningen skyldes en kombinasjon av tilbudssideforstyrrelser og etterspørselsvekst. Forsyningsproblemer har holdt tilbudssiden lav samtidig som at stimulerende penge- og finanspolitikk underbygget sterk etterspørsel. I tillegg bidrar en svak krone til vesentlig import prisvekst. Nå ser vi derimot at lønnsvekst, som utgjør hele 50% av indeksen, også er en vesentlig driver bak veksten.

Newsec tror at høy inflasjon og hyppige renteøkninger vil føre til lavere etterspørsel og redusert prisvekst på byggematerialer. I tillegg ser vi lav nybolig byggeaktivitet hvilket virker dempende i seg selv. Lav arbeidsledighet og høy lønnsvekst gir derimot høyere arbeidskraftkostnader hvilket kan medføre at vi ikke ser noe merkbar nedgang i de totale byggekostnadene med det første.

8.1 Grunnforhold - Grøtsund

Varslingsområdet for ligger innenfor en aktsomhetssone for marin leire, og Multiconsult har utført flere grunnundersøkelser for området. Videre har Multiconsult utarbeidet et kostnadsestimat på grunnarbeider og massehåndtering, samt anslagsvise vurderinger av teknisk infrastruktur for hele Grøtsund. Tilgjengelig landområde er per i dag ca. 450.000 m² (eks. felt I3), og rom for utfylling i plan 1642 er ca. 80.000 m² (frem til starten for offentlig havneområde). Dette er kostnader som Newsec forutsetter at en utvikler må legge til grunn for å bygge ut området, uavhengig av hvilke bedrifter som etableres på området. Tabellen under viser kostnadsestimatet utført av Mulitconsult for hele Grøtsund (eks. felt I3). Av de MNOK 1.522, legges det til grunn at ca. 2/3 tilfaller eiendommene innenfor felt I1 og I2.

Kostnadsestimat	Forventningsverdi
Rigg og drift	350 721 044
Grunnarbeider	1 051 320 166
Graving over vann	157 769 502
Sprengning over vann	95 389 834
Mudring inkl. deponering	228 781 120
Omfatningsmolo	219 669 710
Tilbakefylling tilfeldige masser	55 032 199
Bærelag	37 880 166
Plastring, anbrakt	27 794 523
Deponering overskuddsmasser	229 003 112
Veg	24 957 185
VA	17 173 769
Entreprisekost grunnestimat	1 444 172 164
Byggherrekostnader	78 201 024
Prosjektkost grunnestimat	1 522 373 188

8.2 Rekkefølgekrav

Før det kan etableres bedrifter på Tønsnes havne- og industriområde, må blant annet Fylkesveg 864 være utbygd. Under listes opp hvilke behov det er for etablering av intern/ekstern infrastruktur på/til området.

Nødvendig	Eksisterende	Behov	Tidshorisont
Kraft og strømnnett	Begrenset kapasitet	Transformatorstasjon	2 år
Veitransport	Adkomstvei	Fylkesveg 864 må dimensjoneres	5 – 8 år
Kaiareal	Industrikai	Utfylling i sjø	2 – 5 år
Areal, vann, avløp og fiber	-Vanntilførsel etablert -Tilknyttet avløpsnett -Slambehandling etablert -Fiber (tilgjengelig)	Koble opp fiber Alternativ vannforsyning	2 – 4 år

Beløpet på resterende infrastruktur er estimert til (gjelder hele Grøtsund):

- MNOK 1.500 for grunnarbeider
- MNOK 100 + for nett, vei og vann
- MNOK 39 for havneanlegg
- MNOK 150 for Fylkesveg 864

Ut ifra PWC rapporten «Grøtsund Industripark - Forretningsplan og veikart» fra 2024, tar vi utgangspunkt i at kostnaden for grunnarbeid for felt I1 og I2 utgjør MNOK 1.050. Andre infrastrukturkostnader for felt I1 fordeles skjønnsmessig 50/50 mellom GIP AS og offentlig havneformål, dvs. som gir en kostnad på:

MNOK $(100 + 39 + 150) \times 50\% = \sim$ MNOK 144.

Felt I3 tilegnes ikke kostnaden ovenfor for grunnarbeider og havneanlegg, men antas å måtte bekostes for Fylkesveg 864, nett og vann. Her legges det til grunn en skjønnsmessig kostnad for grunnarbeider på ca. 50% av øvrige felt per BTA.

Felt	BTA	Annen infrastruktur	Havn	Grunnarbeid	Total infrastruktur
I1	39 200	22,4	9,7	262	294,1
I2 - sjøtilgang	58 975	33,7	14,65	394	442,35
I2 – uten sjøtilgang	58 975	33,7	14,65	394	442,35
I3*	61 600	35,2	-	-	35,2
Sum	218 750	125	39	1 050	1 214

Alle tall oppgis i MNOK

*Tabellen viser kun de kostnadene som er omtalt i PWC rapporten

8.3 Byggekostnader - industri

Newsec har skjønnsmessig beregnet byggekostnadene i verdivurderingen, basert på referanser fra Norsk Prisbok og andre verdivurderinger Newsec har gjort. Det er på dette tidlige stadiet i prosjektet et stort usikkerhetsmoment rundt byggekostnaden, men det forutsettes likevel lik entreprisekostnad for de ulike delområdene.

Prisreferanser fra Norsk Prisbok, 2. halvår 2023.			
Prosjekt	BTA	Entreprisekostnad per m ² BTA	Pris
Produksjonshall - lav	2 000	20 177	40 353 028
Isolert lager – høy	1 650	14 312	23 614 765
Logistikkbygg	25 000	11 647	291 163 507

8.4 Parametere benyttet i verdivurderingen

Oppsummert mener Newsec, basert på skjønn og statistikk at man kan forvente følgende parametere til de ulike feltene:

Inntekter

Felt	Leie pr. m ² BTA	Eierkost	Yield	Salgsverdi pr. m ² BTA
I1	2 000	100	6,5 %	~29 200
I2 - sjøtilgang	2 200	110	6,25 %	~33 400
I2 – uten sjøtilgang	2 000	100	6,5 %	~29 200
I3	1 600	80	6,75 %	~22 500

Kostnader – per m² BTA

Felt	Entreprisekostnad	Byggherrekostnader	Grunnarbeid	Infrastruktur	Total prosjektkostnad pr. m ² BTA
I1	15 000	950	6 684	819	~23 500
I2 - sjøtilgang	15 000	980	6 681	820	~23 500
I2 – uten sjøtilgang	15 000	950	6 681	820	~23 500
I3	15 000	890	3 247	571	~19 500

8.5 Prosjektutviklingsgevinst

Newsec har skjønnsmessig fordelt prosjektutviklingsgevinsten i prosjektet, basert på gjenstående risiko.

- Byggekostnader. Det er en omfattende og krevende jobb å kunne vurdere kostnader knyttet opp mot et slikt prosjekt. Det vil være risiko knyttet opp mot grunnforhold samt kostnader knyttet opp mot nybygg.
- Salgspriser for næring. Det finnes få relevante transaksjoner å knytte leie og yield opp mot.

Basert på risiko i prosjektet legger Newsec til en prosjektutviklingsgevinst på 35% til grunneier, og 65% til kjøper.

8.6 Viktige forutsetninger Newsec legger til grunn

- Det forutsettes en miks av industribebyggelse og kombinasjonsbebyggelse (lager/kontor) med «normale» byggekostnader.
- Alle oppmålinger er gjort etter beste skjønn i kartløstningen, og vil derfor ikke være 100% korrekt.
- Det forutsettes at felt I2 med sjøtilgang bygges ut først, og at resterende av I2 og I1 tre år etter. I3 anses som i større grad uavhengig, selv om dette feltet ikke får de samme synergiene som øvrige felt, og det settes byggestart i første fase.
- Det forutsettes at 50% av I2 fordeles mellom sjøtilgang og ikke tilgang til sjøen. Videre vurderer Newsec det slik at ingen av Tromsø kommunes eiendommer har sjøtilgang.

8.7 Vurdering av festeavgift

Basert på at eiendommene er gjenstand for mulig fremtidig festeforhold, erfarer Newsec fra tidligere verdivurderinger at festeavgiften ligger på ca. 4 – 5% av tomteverdi.

9. Konklusjon og endelig vurdering

Newsec har fått takstoppdrag av Tromsø kommune og Tromsø Havn KF om å verdivurdere Grøtsund Havn i Tromsø kommune.

Newsec har på bakgrunn av mandatet vurdert eiendommen til:

NOK 212 500 000

Felt	Verdi	Verdi per tomteareal
I1	32 000 000	286
I2 – Sjøtilgang	115 500 000	685
I2 – Uten sjøtilgang	48 000 000	285
I3	17 000 000	96
Sum	212 500 000	

Fordelingen av verdien mellom Tromsø kommune og Tromsø Havn KF blir dermed estimert til (avrundet):

Tromsø kommune:

Felt	Tomteareal	Verdi per tomteareal	Totalverdi
I1	72 000	286	20 600 000
I2 – Sjøtilgang	-	685	
I2 – Uten sjøtilgang	24 000	285	6 800 000
I3	176 000	96	17 000 000
Sum	272 000		44 400 000

Tromsø Havn KF:

Felt	Tomteareal	Verdi per tomteareal	Totalverdi
I1	40 000	286	11 400 000
I2 – Sjøtilgang	168 500	685	115 500 000
I2 – Uten sjøtilgang	144 500	285	41 200 000
I3	-	96	-
Sum	353 000		168 100 000

10. Ansvarsforhold

Newsec AS plikter å gjøre sine vurderinger etter beste evne og overbevisning, og vil basere sine vurderinger på modeller og antakelser som er kjent i markedet. Newsec AS kan ikke ta ansvar for feil eller mangler i informasjonsgrunnlaget, eller eventuelle misforståelser som kan oppstå.

Oppdragsgiver plikter å sette seg grundig inn i innleverte vurderinger, og gi tilbakemeldinger dersom feil eller misforståelser har oppstått.

Oslo, 06.02.2024

Newsec AS



Martin Nyberg
Direktør Advice
Partner



Ørjan Thomassen
Senior analytiker



Grøtsund Industripark, 9023 Krokeldalen

Verdivurdering for Grøtsund Industripark AS - GIP. Vurdert av Ørjan Thomassen, den 07.02.2024



Eiendomsinformasjon

Tomt	Grøtsund
Bygning	Industri
Type	Industri
Adresse	Grøtsund Industripark
Postnummer/sted	9023 Krokeldalen
Totalt BTA	218 750
Totalt BRA	0
Gårds/bruksnummer	Gnr: 12, Bnr: 431 m.fl. og Gnr: 12, Bnr: 18 m.fl.
Kommune/Fylke	Tromsø
Tomteareal Oppgitt/GAB	864 648
Registrert eier (GAB)/Org.nr.:	
Regulering	Under regulering
Enterprise	Estimert av Newsec
Leietaker	NA

Eiendomsbeskrivelse

Verdivurdering av Grøtsund Industripark. Se rapport for ytterligere informasjon.

Arealer

Beskrivelse	Arealtype	Areal BRAs	Areal BRA	Areal BTA	Husleie	Årlig leieinntekt	Eierkostnad	Årlig Eierkostnad	Netto Yield
I2 - sjøtilgang	Industry	0	0	58 975	2 200	129 745 000	110	6 487 250	6,25%
I2 - uten sjø	Industry	0	0	58 975	2 000	117 950 000	100	5 897 500	6,50%
I1	Industry	0	0	39 200	2 000	78 400 000	100	3 920 000	6,50%
I3	Industry	0	0	61 600	1 600	98 560 000	80	4 928 000	6,75%
Sum		0	0	218 750		424 655 000	21 232 750		

Salgspriser og byggekostnader

Beskrivelse	Arealtype	Salgspris	Salgsprisen pr kvadratmeter			Byggekostnad	Byggekostnaden pr kvadratmeter		
			BRAs	BRA	BTA		BRAs	BRA	BTA
I2 - sjøtilgang	Industry	1 972 124 000	-	0	33 440	1 384 770 501	-	0	23 481
I2 - uten sjø	Industry	1 723 884 615	-	0	29 231	1 383 001 251	-	0	23 451
I1	Industry	1 145 846 154	-	0	29 231	919 340 000	-	0	23 453
I3	Industry	1 387 140 741	-	0	22 519	1 214 024 001	-	0	19 708

Kontantstrømsanalyse (eget beregningsark)

Beskrivelse	Arealtype	Byggestart	Bygg ferdig	Disk rente	NPV ferdig	NPV Kost	Prosjektutvikl gev	PUG/BTA
I2 - sjøtilgang	Industry	2028-Q1	2031-Q1	8,38%	1 343 476 663	1 013 931 461	329 545 202	5 588
I2 - uten sjø	Industry	2030-Q1	2033-Q1	8,63%	1 019 720 743	882 209 550	137 511 194	2 332
I1	Industry	2030-Q1	2033-Q1	8,63%	677 796 577	586 442 368	91 354 210	2 330
I3	Industry	2028-Q1	2031-Q1	8,89%	916 611 101	867 974 967	48 636 134	790
Sum					3 957 605 085	3 350 558 345	607 046 739	2 775

Konklusjon og fordeling gevinstpotensialet

Beskrivelse	Arealtype	PUG BTA	Kjøpers gevinstdel	Tot avkast	Andel Grunneier	Vurd. mrk. verdi	Verdi/BTA	Verdi/BRAs
I2 - sjøtilgang	Industry	5 588	3 632 (65%)	16,82%	1 956 (35%)	115 500 000	1 958	0
I2 - uten sjø	Industry	2 332	1 516 (65%)	13,46%	816 (35%)	48 000 000	814	0

VERDIVURDERING



Transforming **real estate**
— and beyond.



I1	Industry	2 330	1 515 (65%)	13,44%	816 (35%)	32 000 000	816	0
I3	Industry	790	513 (65%)	11,05%	276 (35%)	17 000 000	276	0
Sum						212 500 000	971	0



Byggetrinn nr 0: I2 - sjøtilgang

Type: Industry

Kostnader	BTA	Pris	Sum	
+ Byggekostnader inkl prosjekt	58 975 m2	15 000 kr/m2	884 625 000 kr	58%
+ Administrasjon og reserver	58 975 m2	500 kr/m2	29 487 500 kr	2%
+ Gebyrer	58 975 m2	100 kr/m2	5 897 500 kr	0%
+ Utleie og markedsføring	15,0%	330 kr/m2	19 461 751 kr	1%
+ Juridisk og finansiell rådgivin	58 975 m2	50 kr/m2	2 948 750 kr	0%
+ Finanskostnad	6,5%	36 mndr	135 015 119 kr	9%
+ Infrastruktur	58 975 m2	0 kr/m2	0 kr	0%
+ Arkeologi		820 kr/m2	48 350 000 kr	3%
+ Annet (uten mva)		6 681 kr/m2	394 000 000 kr	26%
+ Merverdiavgift		0 kr/m2	0 kr	0%
= Investeringskostnad	58 975 m2	25 770 kr/m2	1 519 785 620 kr	100%
Investeringskostnader ex finans/BTA		23 481 kr/m2	1 384 770 501 kr	
Investeringskostnader ex finans/BRA		0 kr/m2	1 384 770 501 kr	
Påløpte kostnader ex finans		0 kr/m2	0 kr	0%
Gjenstående kostnader ex finans		23 481 kr/m2	1 384 770 501 kr	100%

Husleie		Leie		
1	58 975 m2	2 200 kr/m2	129 745 000 kr	
2	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
3	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
4	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
5	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
= Sum	58 975 m2	2 200 kr/m2	129 745 000 kr	

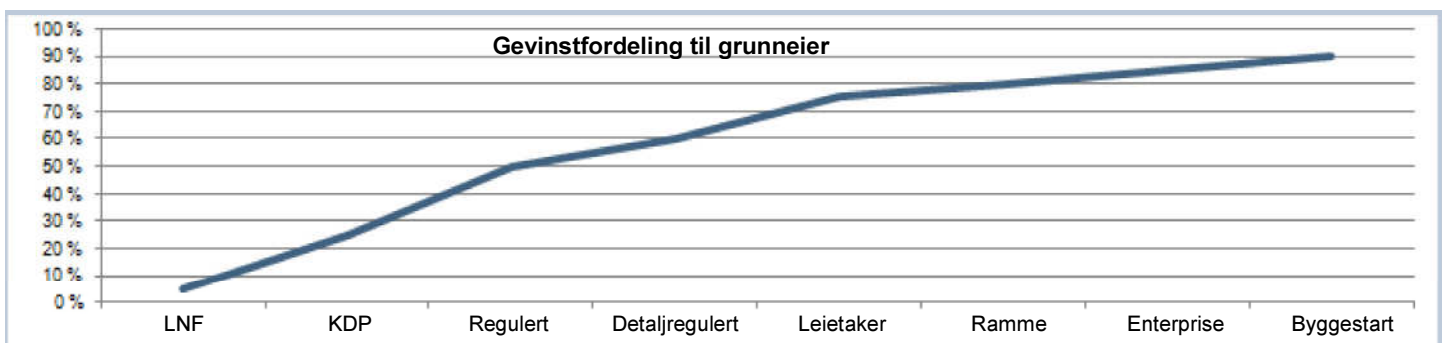
Inntekt				
Leieinntekter	58 975 m2	2 200 kr/m2	129 745 000 kr	9%
- Eierkostnader	58 975 m2	110 kr/m2	6 487 250 kr	5%
= Netto leie	58 975 m2	2 090 kr/m2	123 257 750 kr	8%

Avkastning				
Netto leie	58 975 m2	2 090 kr/m2	123 257 750 kr	
/ Investeringskostnad inkl finan	58 975 m2	25 770 kr/m2	1 519 785 620 kr	
= Direkteavkastning			8,1%	

Verdi				
Netto leie	58 975 m2	2 090 kr/m2	123 257 750 kr	
/ Yield			6,25%	
= Salgsverdi	58 975 m2	33 440 kr/m2	1 972 124 000 kr	

Prosjektutviklingsgevinst (PUG)				
Salgsverdi	58 975 m2	33 440 kr/m2	1 972 124 000 kr	
- Investeringskostnad	58 975 m2	25 770 kr/m2	1 519 785 620 kr	
= PUG	58 975 m2	7 670 kr/m2	452 338 380 kr	

Gevinstdeling				
Grunneier	35%	2 685 kr/m2	158 318 430 kr	
+ Utvikler	65%	4 986 kr/m2	294 019 950 kr	
= PUG	100%	7 670 kr/m2	452 338 380 kr	





Byggetrinn nr 0: I2 - uten sjø

Type: Industry

Kostnader	BTA	Pris	Sum	
+ Byggekostnader inkl prosjekt	58 975 m2	15 000 kr/m2	884 625 000 kr	58%
+ Administrasjon og reserver	58 975 m2	500 kr/m2	29 487 500 kr	2%
+ Gebyrer	58 975 m2	100 kr/m2	5 897 500 kr	0%
+ Utleie og markedsføring	15,0%	300 kr/m2	17 692 501 kr	1%
+ Juridisk og finansiell rådgivin	58 975 m2	50 kr/m2	2 948 750 kr	0%
+ Finanskostnad	6,5%	36 mndr	134 842 617 kr	9%
+ Infrastruktur	58 975 m2	0 kr/m2	0 kr	0%
+ Arkeologi		820 kr/m2	48 350 000 kr	3%
+ Annet (uten mva)		6 681 kr/m2	394 000 000 kr	26%
+ Merverdiavgift		0 kr/m2	0 kr	0%
= Investeringskostnad	58 975 m2	25 737 kr/m2	1 517 843 868 kr	100%
Investeringskostnader ex finans/BTA		23 451 kr/m2	1 383 001 251 kr	
Investeringskostnader ex finans/BRA		0 kr/m2	1 383 001 251 kr	
Påløpte kostnader ex finans		0 kr/m2	0 kr	0%
Gjenstående kostnader ex finans		23 451 kr/m2	1 383 001 251 kr	100%

Husleie	Leie		
1	58 975 m2	2 000 kr/m2	117 950 000 kr
2	0 m2	0 kr/m2	0 kr
3	0 m2	0 kr/m2	0 kr
4	0 m2	0 kr/m2	0 kr
5	0 m2	0 kr/m2	0 kr
= Sum	58 975 m2	2 000 kr/m2	117 950 000 kr

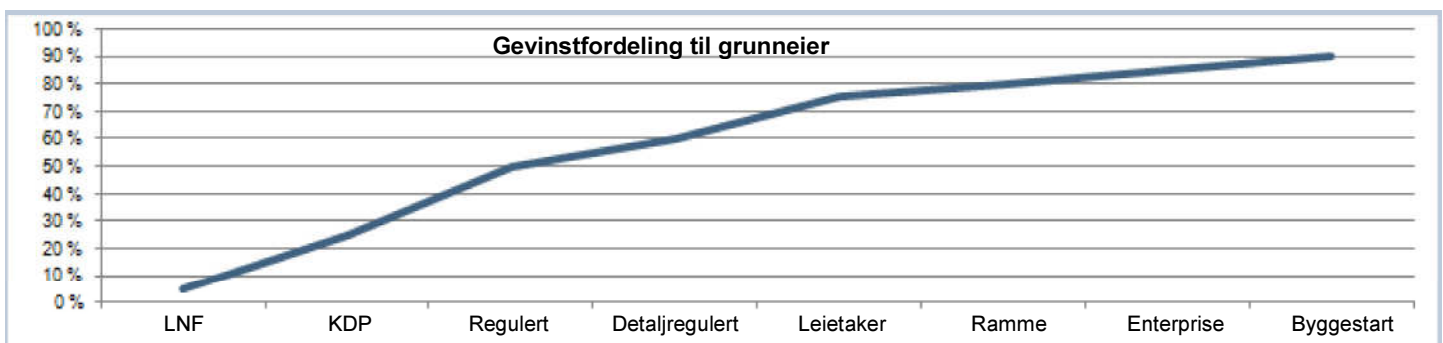
Inntekt				
Leieinntekter	58 975 m2	2 000 kr/m2	117 950 000 kr	8%
- Eierkostnader	58 975 m2	100 kr/m2	5 897 500 kr	5%
= Netto leie	58 975 m2	1 900 kr/m2	112 052 500 kr	7%

Avkastning			
Netto leie	58 975 m2	1 900 kr/m2	112 052 500 kr
/ Investeringskostnad inkl finan	58 975 m2	25 737 kr/m2	1 517 843 868 kr
= Direkteavkastning			7,4%

Verdi			
Netto leie	58 975 m2	1 900 kr/m2	112 052 500 kr
/ Yield			6,50%
= Salgsverdi	58 975 m2	29 231 kr/m2	1 723 884 615 kr

Prosjektutviklingsgevinst (PUG)			
Salgsverdi	58 975 m2	29 231 kr/m2	1 723 884 615 kr
- Investeringskostnad	58 975 m2	25 737 kr/m2	1 517 843 868 kr
= PUG	58 975 m2	3 494 kr/m2	206 040 748 kr

Gevinstdeling			
Grunneier	35%	1 223 kr/m2	72 114 260 kr
+ Utvikler	65%	2 271 kr/m2	133 926 487 kr
= PUG	100%	3 494 kr/m2	206 040 748 kr





Byggetrinn nr 0: I1

Type: Industry

Kostnader	BTA	Pris	Sum	
+ Byggekostnader inkl prosjekt	39 200 m2	15 000 kr/m2	588 000 000 kr	58%
+ Administrasjon og reserver	39 200 m2	500 kr/m2	19 600 000 kr	2%
+ Gebyrer	39 200 m2	100 kr/m2	3 920 000 kr	0%
+ Utleie og markedsføring	15,0%	300 kr/m2	11 760 000 kr	1%
+ Juridisk og finansiell rådgivin	39 200 m2	50 kr/m2	1 960 000 kr	0%
+ Finanskostnad	6,5%	36 mndr	89 635 647 kr	9%
+ Infrastruktur	39 200 m2	0 kr/m2	0 kr	0%
+ Arkeologi		819 kr/m2	32 100 000 kr	3%
+ Annet (uten mva)		6 684 kr/m2	262 000 000 kr	26%
+ Merverdiavgift		0 kr/m2	0 kr	0%
= Investeringskostnad	39 200 m2	25 739 kr/m2	1 008 975 647 kr	100%
Investeringskostnader ex finans/BTA		23 453 kr/m2	919 340 000 kr	
Investeringskostnader ex finans/BRA		0 kr/m2	919 340 000 kr	
Påløpte kostnader ex finans		0 kr/m2	0 kr	0%
Gjenstående kostnader ex finans		23 453 kr/m2	919 340 000 kr	100%

Husleie		Leie		
1	39 200 m2	2 000 kr/m2	78 400 000 kr	
2	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
3	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
4	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
5	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
= Sum	39 200 m2	2 000 kr/m2	78 400 000 kr	

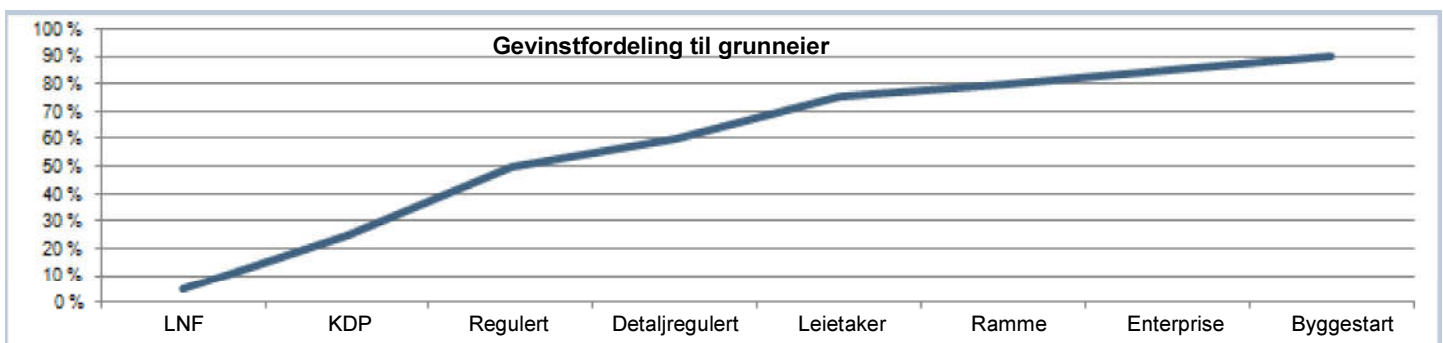
Inntekt				
Leieinntekter	39 200 m2	2 000 kr/m2	78 400 000 kr	8%
- Eierkostnader	39 200 m2	100 kr/m2	3 920 000 kr	5%
= Netto leie	39 200 m2	1 900 kr/m2	74 480 000 kr	7%

Avkastning				
Netto leie	39 200 m2	1 900 kr/m2	74 480 000 kr	
/ Investeringskostnad inkl finan	39 200 m2	25 739 kr/m2	1 008 975 647 kr	
= Direkteavkastning			7,4%	

Verdi				
Netto leie	39 200 m2	1 900 kr/m2	74 480 000 kr	
/ Yield			6,50%	
= Salgsverdi	39 200 m2	29 231 kr/m2	1 145 846 154 kr	

Prosjektutviklingsgevinst (PUG)				
Salgsverdi	39 200 m2	29 231 kr/m2	1 145 846 154 kr	
- Investeringskostnad	39 200 m2	25 739 kr/m2	1 008 975 647 kr	
= PUG	39 200 m2	3 492 kr/m2	136 870 507 kr	

Gevinstdeling				
Grunneier	35%	1 222 kr/m2	47 904 677 kr	
+ Utvikler	65%	2 270 kr/m2	88 965 830 kr	
= PUG	100%	3 492 kr/m2	136 870 507 kr	





Byggetrinn nr 0: I3

Type: Industry

Kostnader	BTA	Pris	Sum	
+ Byggekostnader inkl prosjekt	61 600 m2	15 000 kr/m2	924 000 000 kr	69%
+ Administrasjon og reserver	61 600 m2	500 kr/m2	30 800 000 kr	2%
+ Gebyrer	61 600 m2	100 kr/m2	6 160 000 kr	0%
+ Utleie og markedsføring	15,0%	240 kr/m2	14 784 001 kr	1%
+ Juridisk og finansiell rådgivin	61 600 m2	50 kr/m2	3 080 000 kr	0%
+ Finanskostnad	6,5%	36 mndr	118 367 336 kr	9%
+ Infrastruktur	61 600 m2	0 kr/m2	0 kr	0%
+ Arkeologi		571 kr/m2	35 200 000 kr	3%
+ Annet (uten mva)		3 247 kr/m2	200 000 000 kr	15%
+ Merverdiavgift		0 kr/m2	0 kr	0%
= Investeringskostnad	61 600 m2	21 630 kr/m2	1 332 391 336 kr	100%

Investeringskostnader ex finans/BTA		19 708 kr/m2	1 214 024 001 kr	
Investeringskostnader ex finans/BRA		0 kr/m2	1 214 024 001 kr	
Påløpte kostnader ex finans		0 kr/m2	0 kr	0%
Gjenstående kostnader ex finans		19 708 kr/m2	1 214 024 001 kr	100%

Husleie		Leie		
1	61 600 m2	1 600 kr/m2	98 560 000 kr	
2	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
3	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
4	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
5	0 m2	0 kr/m2	0 kr	
= Sum	61 600 m2	1 600 kr/m2	98 560 000 kr	

Inntekt				
Leieinntekter	61 600 m2	1 600 kr/m2	98 560 000 kr	7%
- Eierkostnader	61 600 m2	80 kr/m2	4 928 000 kr	5%
= Netto leie	61 600 m2	1 520 kr/m2	93 632 000 kr	7%

Avkastning				
Netto leie	61 600 m2	1 520 kr/m2	93 632 000 kr	
/ Investeringskostnad inkl finan	61 600 m2	21 630 kr/m2	1 332 391 336 kr	
= Direkteavkastning			7,0%	

Verdi				
Netto leie	61 600 m2	1 520 kr/m2	93 632 000 kr	
/ Yield			6,75%	
= Salgsverdi	61 600 m2	22 519 kr/m2	1 387 140 741 kr	

Prosjektutviklingsgevinst (PUG)				
Salgsverdi	61 600 m2	22 519 kr/m2	1 387 140 741 kr	
- Investeringskostnad	61 600 m2	21 630 kr/m2	1 332 391 336 kr	
= PUG	61 600 m2	889 kr/m2	54 749 404 kr	

Gevinstdeling				
Grunneier	35%	311 kr/m2	19 162 291 kr	
+ Utvikler	65%	578 kr/m2	35 587 113 kr	
= PUG	100%	889 kr/m2	54 749 404 kr	

