

**Innkalling til styremøte for Moss Havn KF**

Møte nr : 4/2020  
Møte dato: 25. mai kl.08.00  
Møte sted: Oslofjordens Maritime Senter, Havnestyresalen

**Moss havnestyre  
medlemmer:**

NAVN	Parti	TELEFON	E-POST
<b>Fred Jørgen Evensen (leder)</b>	AP	<b>915 78 200</b>	<a href="mailto:fje@nokas.no">fje@nokas.no</a>
<b>Terje Turøy (nestleder)</b>	SV	<b>913 85 414</b>	<a href="mailto:terje.turoy@politiker.moss.kommune.no">terje.turoy@politiker.moss.kommune.no</a>
<b>Kristin Lind-Larsen</b>	MDG	<b>992 41 585</b>	<a href="mailto:kristin.lindlarsen@gmail.com">kristin.lindlarsen@gmail.com</a>
<b>Gretha Kant</b>	H	<b>951 49 664</b>	<a href="mailto:gretha.kant@moss.kommune.no">gretha.kant@moss.kommune.no</a>
<b>Erlend Wiborg</b>	FRP	<b>918 25 858</b>	<a href="mailto:erlend.wiborg@stortinget.no">erlend.wiborg@stortinget.no</a>
<b>Birger L.Harveg</b>	Ansattes rep.	<b>922 04 999</b>	<a href="mailto:birger@moss-havn.no">birger@moss-havn.no</a>
<b>Ulf Raab</b>	Bruker rep.	<b>911 49 785</b>	<a href="mailto:ulf.raab@greencarrier.no">ulf.raab@greencarrier.no</a>

**Varamedlemmer:**

Mette-Gro Karlsen	AP	905 22 104	<a href="mailto:mette-gro.karlsen@politiker.moss.kommune.no">mette-gro.karlsen@politiker.moss.kommune.no</a>
Anne- Lise Gjøstøl	SV	928 60 375	<a href="mailto:anlire@online.no">anlire@online.no</a>
Trond Valde	MDG	906 23 233	<a href="mailto:trond.johan.valde@politiker.moss.kommune.no">trond.johan.valde@politiker.moss.kommune.no</a>
Jørn Roald Wille	H	922 28 499	<a href="mailto:jorn.wille@politiker.moss.kommune.no">jorn.wille@politiker.moss.kommune.no</a>
Therese Bakkevig	Ny kurs	918 07 001	<a href="mailto:therese.bakkevig@gmail.com">therese.bakkevig@gmail.com</a>
Freddy Rinden	Ansattes rep.	926 81 447	<a href="mailto:freddy@moss-havn.no">freddy@moss-havn.no</a>
Jørgen Vogt	Bruker rep.	977 596 77	<a href="mailto:jorgen.vogt@greencarrier.no">jorgen.vogt@greencarrier.no</a>

**Sekretær: Liv Grete Øyan Moe – tlf. nr. 936 90 699 liv@moss-havn.no**

På vegne av havnestyrets leder; Fred Jørgen Evensen innkaller vi medlemmene i Moss havnestyre til møte.

Spørsmål til administrasjonen sendes skriftlig i god tid før styremøtet, samt at eventuelle frafall meddeles til havnestyrets sekretær.

**Til behandling foreligger følgende meldinger og saker:**

<b>Meldinger:</b>		<b>Side:</b>
<b>Nr. 1:</b>	Forslag til møteplan 2. halvår 2020	<b>1</b>

<b>Saker:</b>		<b>Side:</b>
<b>Nr. 13:</b>	Godkjenning av innkalling og saksliste	-
<b>Nr. 14:</b>	Saker til eventuelt	-
<b>Nr. 15:</b>	Moss Havn regnskapsrapport 1. tertial 2020	<b>2</b>

Diskusjonsnotat for havnestyret – Opsjon Jeløy Utvikling AS	<b>10</b>
---	-----------

- **Orienteringer fra havneadministrasjonen**
- Det blir holdt en særskilt orientering om avviksregistrering og eksempler fra typiske avvik.

Med vennlig hilsen  
Liv Grete Øyan Moe

Sekretær i havnestyret  
Moss Havn KF

## Forslag til møtedatoer Havnestyret 2. halvdel 2020 - melding nr. 1/2020

Møtedato for Havnestyret	Saker som mulig tilhørende dette møte:	Møtedato for Kommunestyret
Tirsdag den 1. september Kl. (uke 36)	Strategiplanen	Torsdag den 17. september Kl 14.00-21.00 (uke 38)
		Torsdag den 22. oktober 2020 Kl 14.00-21.00 (uke 43)
Tirsdag den 13. oktober. Kl. (uke 42)	2. tertial	Torsdag den 19. november Kl. 14.00-21.00 (uke 47)
Tirsdag den 1. desember Kl. (uke 49)	Budsjett 2021	Torsdag den 17. desember Kl. 09.00 – 21.00 ( uke 51)

12.05.2020

LGM



## **SAK 15/2020 – MOSS HAVN KF – RAPPORT 1. TERTIAL 2020**

### **HAVNESJEFENS FORSLAG TIL INNSTILLING/VEDTAK:**

- **Moss Havn KFs rapport og regnskap for 1. tertial 2020 tas til orientering**

### **DOKUMENT VEDLAGT SAKEN:**

Moss Havn KFs rapport pr. 1 tertial 2020.

### **SAKSUTREDNING:**

**SAKSBEHANDLER:** Line Håkensen

### **SAKSOPPLYSNINGER:**

Moss Havn KF er et kommunalt foretak opprettet med hjemmel i kommunelovens kap. 11, og eies av Moss kommune. Moss Havn KF ledes av Moss havnestyre og Moss bystyre er foretakets øverste organ.

Moss Havn KF utfører tjenester etter følgende lovhjemmel og avtalegrunnlag:

Lov av 21.06 2019 nr.70 om havner og farvann med tilhørende veileder

Plan- og bygningsloven

Lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107

Lov av 29. januar 1999 nr. 5 (nytt kapittel 11 i kommuneloven) om opprettelse av kommunale foretak.

Eiermelding, vedtekter og strategisk plan

Videre er Moss Havn KF underlagt vedtekter fastsatt av Moss kommunestyre 06.11.2019. I Moss Havn KFs vedtekter §16 er det bestemt at Moss havnestyre skal avgi årsregnskap til kommunestyret om oppnådde resultater på samme tidspunkt som kommunens øvrige virksomheter.

Regnskap pr. 1. tertial:

Moss Havn KFs regnskapsmessige driftsresultat for 1. tertial 2020 viser et underskudd på kr 795 706,-.

Total balanse sum eiendeler og sum gjeld og egenkapital er kr 239 883 663,-

Tom. 1. tertial 2020 er det investert for kr 2 440 473,-.

Det henvises til vedlagte Moss Havn KFs rapport og regnskap 1. tertial 2020.

### **VURDERINGER:**

Det er ekstraordinære forhold knyttet til driftsregnskapet for 1. tertial 2020 som må tas hensyn til for å få et bilde av den underliggende driften. Det er påløpt kostnader hittil i år som det ikke er budsjettert for, og justeres det for dette, vil driftsresultatet for 1. tertial være kr. 566 962,- i overskudd.

Nærmere detaljer om dette fremkommer i rapporten som følger vedlagt.

**MILJØKONSEKVENSER:**

Ingen

**KONKLUSJON:**

Administrasjonen konkluderer i tråd med innstilling



## Regnskap pr. april 2020

### Moss Havn KF

#### DRIFTSREGNSKAP

Økonomiske hovedtall fra Moss Havn KFs driftsregnskap pr. 1 T 2020:

Bokført driftsregnskap pr. april:

	Hittil i fjor	Hittil i år	Budsjett hittil i år	Årsbudsjett	Budsjettavvik
<b>Sum driftsinntekter</b>	10 942 765	11 135 759	11 056 894	33 874 000	78 865
Lønn og sos. kostnader	4 332 276	4 421 653	4 948 299	14 204 663	-526 645
ADK	4 643 608	5 712 346	4 221 881	12 006 800	1 490 464
<b>Sum driftskostnader</b>	8 975 884	10 133 999	9 170 180	26 211 463	963 819
<b>Sum brutto driftsresultat</b>	<b>1 966 880</b>	<b>1 001 760</b>	<b>1 886 714</b>	<b>7 662 537</b>	<b>-884 954</b>
Netto finansutgifter	2 090 160	1 797 466	1 869 312	5 608 496	-71 846
<b>Sum netto driftsresultat</b>	<b>-123 279</b>	<b>-795 706</b>	<b>17 402</b>	<b>2 054 041</b>	<b>-813 108</b>

Driftsresultat pr. april 2020 viser et underskudd på kr 795 706 ,-. Det er budsjettert med et overskudd for samme periode med kr 17 402,-. Bokført resultat er kr 813 108,- lavere enn budsjett.

Hensyntar en følgende bokførte kostnader og som det ikke er budsjettert for i 2020;

- Påløpte kostnader for advokatbistand til ankesak T. Engene kr 1 362 668,-.

Justert for dette vil resultat pr. april bli kr 566 962 ,-. Dette er kr 549 560,- høyere enn budsjett.

## Driftsinntekter

Moss Havn KFs driftsinntekter deles inn i tre hovedgrupper.; «havneavgifter og vederlag», «vederlag og gebyrer» og «annen omsetning». Moss Havn KFs totale driftsinntekter viser høyere inntekt mot budsjett på kr 78 865,-.

	Hittil i fjor	Hittil i år	Budsjett hittil i år	Denne periode i år	Årsbudsjett	Budsjettavvik
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>						
<b>Avgiftspliktig</b>						
Sum anløpsavgift og kaivederlag	-572 089	-750 573	-786 588	-189 474	-2 360 000	-36 015
Sum varevederlag	-1 888 562	-1 928 797	-1 871 480	-518 090	-5 615 000	57 318
Sum havneavgifter og vederlag	-2 460 650	-2 679 370	-2 658 068	-707 564	-7 975 000	21 303
Sum vederlag og gebyrer	-6 816 936	-8 290 725	-7 866 213	-2 208 167	-24 001 000	424 511
Sum avgiftspliktig omsetning	-9 277 586	-10 970 095	-10 524 281	-2 915 732	-31 976 000	445 814
<b>Avgiftsfritt</b>						
Sum skipsavgifter og vederlag	-373 528	-374 817	-416 625	-100 945	-1 550 000	-41 808
Sum varevederlag	0	0	0	0	0	0
Sum havneavgifter og vederlag	-373 528	-374 817	-416 625	-100 945	-1 550 000	-41 808
Sum vederlag og gebyrer	-308 914	62 645	-50 995	-12 696	-153 000	-113 640
Sum annen omsetning	-982 736	146 508	-64 994	176 613	-195 000	-211 502
Sum avgiftsfri omsetning	-1 665 178	-165 664	-532 613	62 973	-1 898 000	-366 950
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>-10 942 765</b>	<b>-11 135 759</b>	<b>-11 056 894</b>	<b>-2 852 758</b>	<b>-33 874 000</b>	<b>78 865</b>

### **Havneavgifter og vederlag**

Havneavgifter og vederlag består av anløpsavgift, kai vederlag og varevederlag. Har en lavere inntekt pr. april på kr 20 505,- mot budsjett.

### **Vederlag og gebyrer**

Vederlag og gebyrer består av inntekter tilknyttet flere ulike tjenester. Her inngår blant annet utleie av kontorlokaler, parkering, varelager og utearealer samt inntekter som følge av krankjøring og leie med mer.

Har en høyere inntekt pr. april på kr 310 871,- mot budsjett. Størst positivt avvik mot budsjett for følgende inntekter; div. drift. inntekter, utleie av kran og tomt- og grunnleie.

### **Annen omsetning**

Annen omsetning består av inntekter fra blant annet parkering og ulike refusjoner. Har en lavere inntekt pr. april på kr 211 502,-.

## Driftskostnader

Moss Havn KFs totale driftskostnader viser høyere kostnader pr. april på kr 963 819 ,- mot budsjett.

	Hittil i fjor	Hittil i år	Budsjett hittil i år	Denne periode i år	Årsbudsjett	Budsjettavvik
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>						
Sum lønn og sos. kostn.	4 332 276	4 421 653	4 948 299	1 463 235	14 204 663	526 645
Sum inventar og utstyr	575 364	597 252	440 623	213 128	1 322 000	-156 629
Sum andre driftskostn.	4 068 244	5 115 094	3 781 259	1 678 400	10 684 800	-1 333 835
Sum avskrivninger	0	0	0	0	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>8 975 884</b>	<b>10 133 999</b>	<b>9 170 180</b>	<b>3 354 763</b>	<b>26 211 463</b>	<b>-963 819</b>

### **Lønn og sosiale kostnader**

Lønn og sosiale kostnader har lavere kostnader på kr 526 645,- mot budsjett, og kostnadene utgjør ca. 43,6 % av de totale driftskostnadene pr. april. Følgende avvik:

1. Lønn, budsjettet med lønn for stilling som ikke blir besatt før 1. mai
2. Overtid, mindre bruk av overtid enn forventet
3. Pensjonskostnader, overgang til KLP – faktura mottatt og periodisert.

### **Inventar og utstyr**

Har høyere kostnad pr. april på kr 156 629,- mot budsjett. Følgende avvik:

1. Årsak er bokførte lisenser og avtaler gjeldende utover perioden ( noen årskostnader som ikke er periodisert).
2. Visma, oppgradering av versjon
3. Havnesikring, ISPS Integrasjon

### **Andre driftskostnader**

Har høyere kostnad pr. april på kr 1 333 835 ,- mot budsjett. Trekker frem følgende store avvik:

1. Vedlikehold og drift ISPS, årsak beredskap og sikringsplan.
2. Leie av arealer gjelder for Innlandshavn og driftsgodtgjørelse til Q-park for parkeringsavtaler.
3. Elektrisk kraft
4. Markedsføring, Moss Havn KF er gullsponsor Moss kommune 2020, dette er bokført i perioden.
5. Drivstoff, påfyll av diesel til Gottwald mobilkran
6. Regnskapsfører, påløpt ekstra timer i forbindelse med årsavslutning 2019.
7. Advokatbistand til ankesak T. Engen
8. Konsulentkostnader i forbindelse med forprosjekter, kr 152 000,- er fakturert videre.
9. Revisjonskostnader
10. Havnestyrekostnader i forbindelse med styre- og studietur til Aarhus.

Trekker frem følgende kostnader som har et mindre forbruk mot budsjett pr. april:

1. Vedlikehold maskinelt utstyr, bygg og kaier, mye er ikke igangsatt tidlig på året.
2. Snørydding, ikke påløpt kostnader utover serviceavtale.
3. Kontingenter og årsavgifter



## Finans

Moss Havn KFs totale finansposter viser mindre kostnad pr. april på kr 71 846,- mot budsjett.

	Hittil i fjor	Hittil i år	Budsjett hittil i år	Denne periode i år	Årsbudsjett	Budsjettavvik
<b>FINANSPOSTER</b>						
Sum finansinntekter	2 533	-279 190	-266 640	0	-800 000	12 550
Sum finanskostnader	2 087 627	2 076 656	2 135 952	535 160	6 408 496	59 296
<b>Netto eksterne finanstransaksjoner</b>	<b>2 090 160</b>	<b>1 797 466</b>	<b>1 869 312</b>	<b>535 160</b>	<b>5 608 496</b>	<b>71 846</b>

1. Finansinntekter, pr. april er det et positivt avvik mot budsjett på kr 12 550,-. Renter for 1. Q er bokført. Avsettes ikke pr. tertial.
2. Finanskostnader, pr. april er det mindre kostnad mot budsjett på kr 59 296,-. Det er avsatt for mye rentekostnader i perioden, og som gir et positivt finansresultat. Renteutbytteavtaler har forfalt og pr nå gjenstår kun en avtale som løper til 31.12.2020. Det er gjort en vurdering og gjenstående lån med SWAP (rentebytteavtale) løper tiden ut. Rest gjenstående lån i Nordea går over til flytende rente ut 31.12.2020.

## Ekstraordinære poster

Virksomheten har ikke hatt noen ekstraordinære inntekter/kostnader pr. utgangen av perioden.

### **Advokathonorarer**

Ankesak T. Engene; påløpte kostnader i 2020 vil inngå i grunnlag for saksomkostninger som vil bli krevd dekket i ankesaken i 2020. Pga. Covid-19 virus utbrudd er saken utsatt til uke 7 og 8 i 2021. Påløpte kostnader pr april kr 1 362 668,-.

### **Utbetaling til Greencarrier Shipping & Logistics AS**

Bane NORs tiltak på Moss Havns arealer i perioden 2017-2019 har påvirket driftsmulighetene mm. på havna i anleggsperioden. I tillegg har det medført at arealene er redusert og havnearealene er omorganisert. Det har også medført at Moss havn har ervervet arealer hvor de har etablert en innlandshavn. Dette omfatter både leide og eide arealer.

Det er inngått en avtale for å dekke Greencarriers påløpte og fremtidige ulemper som følge av ovennevnte tiltak. Det gjelder bl.a. påløpte utgifter til gate/terminal, tap av bygningsmasse, fremtidige kostnader til transport tur-retur innlandshavnen m.v.

Moss Havn har utbetalt til Greencarrier et engangsvederlag på kr 2 500 000,-. Beløpet er ført i balansen og belastet Moss Havn KFs kapitalkonto (egenkapital), da erstatning fra Bane Nor i 2017/2018 ble bokført med en andel både i resultat- og balanse regnskapet.

Avtalen ble styrebehandlet og vedtatt 3. mars.

## Investeringer

Moss Havn KF har budsjettert med en investeringsramme i 2020 på kr 33 600 000,-.

Planlagte investeringer i 2020 er vedtatt finansiert gjennom egenkapital, opptak av lån knyttet til lagerbygg og eventuelt ulike tilskudd det kan søkes på.

	Hittil i fjor	Hittil i år	Budsjett hittil i år	Denne periode i år	Årsbudsjett	Budsjettavvik
<b>INVESTERINGSREGNSKAP</b>						
Sum finansiering	0	-797 551	-11 198 880	0	-33 600 000	-10 401 329
Sum kostnader	1 128 863	2 440 473	11 198 880	1 030 574	33 600 000	8 758 407
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 128 863</b>	<b>-1 642 922</b>	<b>0</b>	<b>-1 030 574</b>	<b>0</b>	<b>1 642 922</b>

Pr. april 2020 har virksomheten investert for tilsammen kr 2 440 473,-.

Det er i mars mottatt tilskudd fra Miljøverndirektoratet på kr 797 551,- til prosjekt Tollboden – Fjernvarme.

Netto investering hittil i år er kr 1 642 922,-.

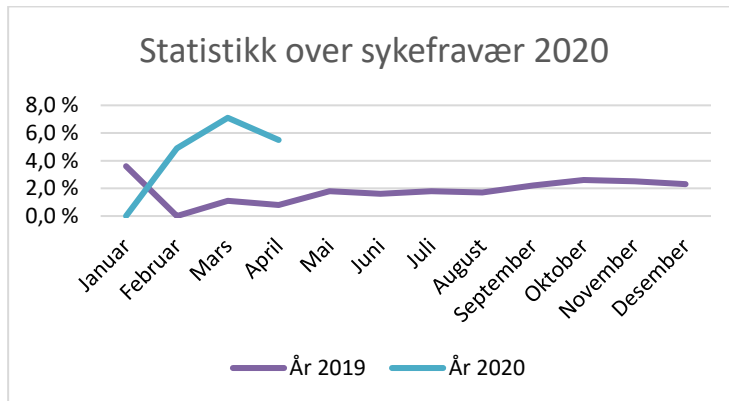
Investeringene fordeles på følgende tiltak:

- Tollboden – Fjernvarme
- Rehabilitering av Klakken
- Lagerbygg Rockwool

Det gjøres fortløpende vurderinger om igangsatte tiltak tilfredsstillende regnskapsmessige krav som investering eller belastes direkte over driftsregnskapet.

## Statistikk og nøkkeltall

1. Sykefravær; april 5,5 %      Hittil i år; 4,3 %

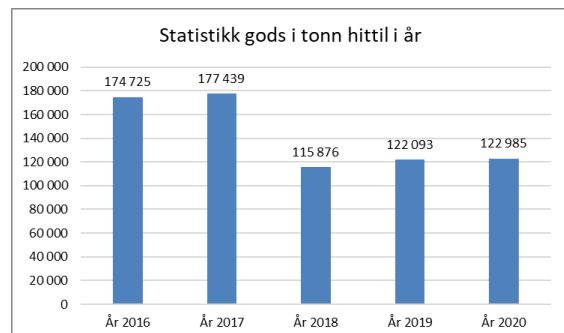
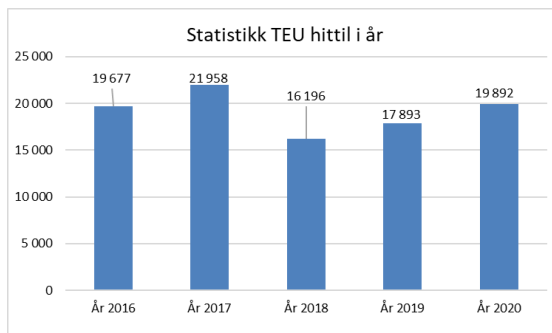


2. Overtid; lavere enn budsjettert ( i kr)

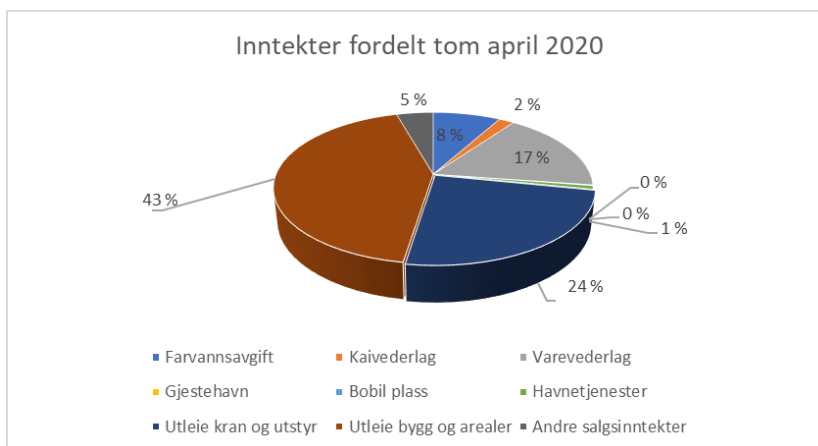
3. TEU/Tonn

11,2 % økning hittil i år

0,8 % økning hittil i år



4. Inntekter fordelt pr gruppe





## **DISKUSJONS NOTAT: OPSJON JELØY UTVIKLING AS**

Til: Havnestyret, Moss Havn KF  
Fra: Havnesjefen, Moss Havn KF  
Dato: 18. mai 2020

### **OPSJON JELØY UTVIKLING AS**

Hensikten med dette notatet er å gi innspill til en diskusjon i havnestyret om hvordan Moss havn KF skal håndtere den opsjon foretaket innehar og som innebærer at Moss Havn/Moss kommune kan tre inn som en av tre eiere i Jeløy Utvikling AS. Havnestyret diskuterte denne saken i november 2019. Siden havnestyret har endret sammensetning med flere nye medlemmer fra 1. januar 2020 inviterer administrasjonen til en diskusjon i møte 25. mai 2020 - før en endelig sak til beslutning fremmes i et av de to påfølgende møtene.

### **Bakgrunn**

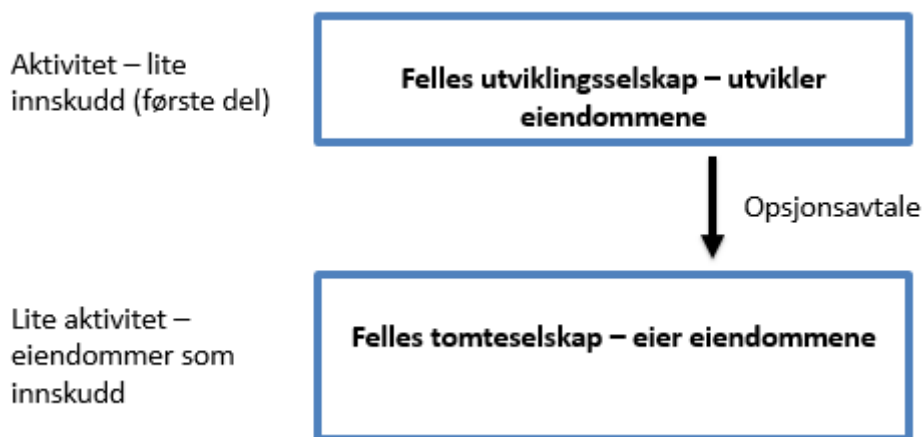
Opsjonen ble fremforhandlet som en del av avtalegrunnlaget for å gå inn som medeier i Værftsgata 7 as. Jeløy Utvikling as innehar opsjon på all grunn i Værftsgata 7 as. All utvikling i området vil foregå i regi av Jeløy utvikling as.

### Grunnleggende for avtalene

Avtalene som er inngått er basert på forutsetning om at en utvikling av området i samsvar med områdeplanens bestemmelser blir best ivaretatt ved at all grunn samles i ett selskap som grunneierne eier sammen. Dette selskapet er Værftsgata 7 as. Når eierskapet til grunnen er knyttet sammen på denne måten har eierne en felles interesse i å utvikle området gjennom detaljreguleringsplaner som ivaretar helheten.

Værftsgata 7 as har gitt Jeløy Utvikling as opsjon på kjøp av grunnen. Jeløy Utvikling as skal gjennomføre detaljregulering og arbeide videre med sikte på realisering av planene gjennom utbygging. All risiko og nødvendige investeringer for regulering og videre utvikling tas i Jeløy Utvikling as, og ikke i Værftsgata 7 as som eier grunnen. Dermed risikerer man ikke at eiendomsverdiene som ligger per i dag reduseres eller tapes gjennom utviklingen. Prisen for kjøp er satt i opsjonsavtalen, men dersom utviklingselskapet ikke får til å realisere et bærekraftig prosjekt vil opsjonen i praksis ikke bli utløst.

Skissen under illustrerer de to selskapene og relasjonen mellom dem:



Følgende avtaler ble inngått etter havnestyrets vedtak 26. november 2018 og vedtak i bystyret den 18. desember 2018:

- Avtaler for å etablere felles eiendomsselskap («Værftsgata 7 AS»)
  - o Avtale om kapitalforhøyelse med vedlegg
  - o Aksjonæravtale
- Avtaler for å etablere utviklingsselskap med opsjon for Moss kommune v/Moss Havn
  - o Samarbeidsavtale
  - o Opsjonsavtale (mellom utviklingsselskap og Værftsgata 7 as)
- Avtale for å sikre at utvikler får tilgang til arealer som ikke inngår i eierskapet men må opparbeides som følge av bestemmelser som måtte komme gjennom reguleringsplan
  - o Gjennomføringsavtalen

#### Selskapsavtalen

Denne avtalen regulerer samarbeidet mellom Ressurs Gruppen AS og Betongbygg Eiendom AS. Det er disse selskapene som i dag eier aksjene i Værftsgata 7 as sammen med Moss Havn KF. Samarbeidsavtalen gjelder utviklingen av området gjennom selskapet som er etablert for å ivareta regulering og eventuell utbygging (Jeløy Utvikling as). Det er dette selskapet som har inngått opsjon med Værftsgata 7 AS for utvikling av det aktuelle området.

Moss kommune v/Moss Havn er i avtalens ordlyd gitt opsjon på å kjøpe seg inn i dette selskapet til aksjenes pålydende innen 12 måneder etter bystyrets behandling av denne avtalen. Etter behandlingen i bystyret (og avtale med de to eierne underveis) er denne fristen utvidet til 24 måneder etter bystyrets behandling. Gjennom denne opsjonen kan Moss kommune v/Moss Havn kreve inntil 34 % av aksjene og bli en av tre eiere. Det er ikke krav om at Moss Havn gjør dette dersom Moss kommune finner det mest fordelaktig at andre deler av kommunen bør inngå i utviklingsselskapet.

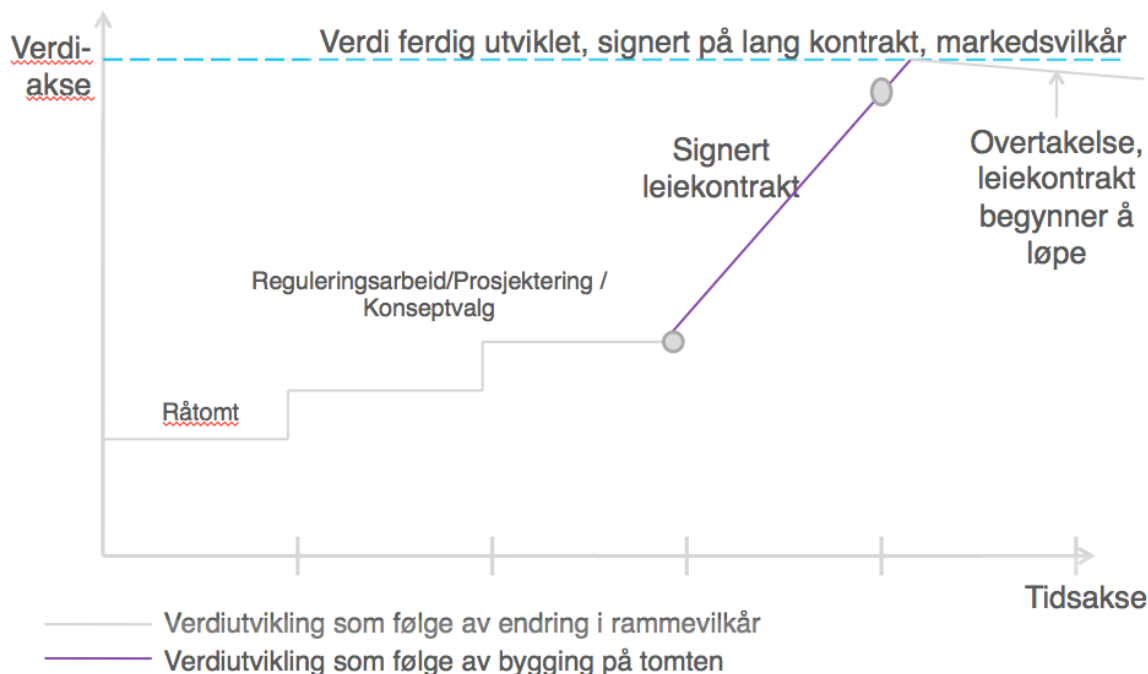
De to andre aktørene har stiftet Jeløy Utvikling as med til sammen 2 millioner kroner i aksjekapital. Om Moss kommune v/Moss Havn går inn med 34 % vil det skytes ytterligere kr 1.030.303,- fra oss. Dette selskapet skal utvikle området til en vedtatt detaljreguleringsplan. Dersom det trengs ytterligere kapital for utarbeidelse av detaljreguleringsplan, så plikter eierne å skyte inn nødvendig kapital. Arbeidet med reguleringsplanen er startet.

Jeløy Utvikling AS vil søke etter muligheter for å få en best mulig helhetlig utvikling av området gjennom samarbeide med andre grunneiere innenfor gjeldende områdeplan.

All deltakelse fra Moss kommune/Moss Havn i Jeløy Utvikling AS betinger at opsjonen på deltakelse benyttes.

### Generelt om verdiutvikling i eiendomsprosjekter

Figuren under viser, på generell basis, hvordan verdier utvikles gjennom de ulike faser i eiendomsutvikling.



Verdiutvikling i eiendomsmarkedet øker etter hvert som arbeid gjennom ulike faser reduserer risiko sett opp mot en ferdig utviklet tomt. I de første fasene kan risiko reduseres gjennom relativt lite kapitalkrevende arbeid (endring av rammevilkår), mens de store løftene krever mye kapital. Her vil også verdiene stige i større grad enn i de tidligste fasene. Risikoprofil og evne til å reise kapital er avgjørende for hvor lenge ulike aktører deltar i eiendomsutviklingsprosjekter. De samme faktorene spiller også inn for hvilke aktører som er med i hvilke faser av slike prosjekter.

### Hvor står vi?

Det aktuelle området er områderegulert. Jeløy utvikling arbeider i disse dager med detaljregulering. Dette innebærer delvis konseptvalg og vil gå over i prosjektering. Det er usikkert om et engasjement (utløsning av opsjon) vil kreve videre innskudd før selve byggingen kan starte. Dette avhenger av hvor mye tid prosessen tar og hvilke utfordringer prosjektene møter på. Som figuren over viser er det når leiekontrakt signeres (og/eller bygging starter) at verdiene øker videre. Da vil også kravet til kapital øke forholdsvis mye sammenlignet med de første fasene. Kapitalkrav, risiko og verdiutvikling henger sammen.

### For diskusjon i styremøte 25. mai

Moss Havn, og Moss kommune, må ta stilling til om vi ønsker å benytte oss av opsjonen vi er gitt gjennom selskapsavtalen. Denne beslutningen må tas innen desember 2020. Finansielt innebærer dette at vi i første rekke må gjøre et innskudd på kroner 1.030.303,-.

Ved å inngå som eier i Jeløy Utvikling as må det avsettes tid og kapasitet til å følge opp eierskapet sammen med det andre eierne etter intensjonene som er satt gjennom Samarbeidsavtalen. Det må også vurderes hva vi skal gjøre når det blir behov for mer kapital i selskapet, og hvor langt vi ønsker å være med i den forestående utviklingen.

I styremøtet 11. november 2019 ga daværende havnestyre blant annet følgende innspill til administrasjonen for vurdering frem til sak for beslutning fremmes.

- Er deltakelse i denne type aktiviteter innenfor de områder Moss Havn skal engasjere seg i?
- Hvilke påvirkningsmuligheter vil et eierskap gi Moss Havn/Moss kommune for utviklingen av området?
- Hvordan kan Moss Havn finansiere et engasjement Jeløy Utvikling as?
- Hva kan gevinstene være ved å delta gjennom detaljreguleringsfasen?

Administrasjonen ønsker i møtet den 25. mai å få innspill fra sittende havnestyre om hvilke momenter som bør legges til grunn i den videre vurderingen frem mot sak for beslutning. I tillegg vil vi bruke denne muligheten til å avklare spørsmål som måtte være til saken i denne fasen.