



Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Kommunedelplan for Harstad sentrum
2015-2025. Temarapport.

Økonomisk risikovurdering
havnealternativ

Innhold

1. Innledning.....	2
Formålet med økonomisk risikovurdering	2
Avgrensning og grunnlag for vurderingene.....	2
2. Vurderinger	3
Økonomiske vurderinger – uavhengig av alternative valg.....	3
3. Sammenstilling av utbyggingsalternativer	4
4. Økonomisk risikovurdering alternativer.....	6
Alternativ 1 – utbyggingsstrategi «5 byggetrinn»	6
Alternativ 2 – utbyggingsstrategi «3 utbyggingsfaser i planperioden med 5 byggetrinn»	8
Risikovurderinger investering og finansiering av ny sentrumshavn	10
5. Oppsummering og anbefalinger.....	10



1. Innledning

Formålet med økonomisk risikovurdering

Denne økonomiske risikovurdering er utarbeidet i forbindelse med kommunedelplan for Harstad sentrum.

Formålet er å gi innspill gjennom:

- Økonomiske vurderinger som inkluderer vurdering av alternativenes kontantstrømmer og finansiering, og på grunnlag av dette gi innspill til beslutninger om en utbyggingsstrategi for ny sentrumshavn.
- Videre arbeid med risikovurderinger. Disse bør ved utbygging beskrive konsekvenser ved endringer i de økonomiske forutsetninger analysene bygger på. Videre skal dette gi grunnlag for risikoreducerende tiltak for prosjektet, og sikretilpassing mellom havneutbyggingen og den øvrige sentrums- og områdeplan.
- Vurdering både av generelle forhold knyttet til finansiering, og spesielle forhold knyttet til de to hovedalternativer som presenteres i sentrumsplanen.

Avgrensning og grunnlag for vurderingene

Investeringskalkyler og finansieringsanalyser av investeringer i offentlig sektor er ikke gjenstand for bedriftsøkonomiske vurderinger hvor lønnsomhet og avkastning på investert kapital er beslutningskriterier. Offentlige prosjekter vurderes gjerne på grunnlag av kontantstrømsanalyser og likviditetsvurderinger hvor målet er å oppnå lav risiko og høy forutsigbarhet i en prosjektgjennomføring. En samfunnsøkonomisk vurdering kunne gitt en mer omfattende økonomisk vurdering og kunne også inkludert ringvirkningseffekter og markedsmessige konsekvenser av eiendomsutvikling i alternativene. I prosjektet «ny sentrumshavn» er det økonomiske vurderingsgrunnlaget en investeringskalkyle og en kontantstrømsanalyse (f.eks. forskjell mellom inntekter og kostnader for prosjektet ny sentrumshavn i en avgrenset tidsperiode) hvor man kan bruke resultat og simuleringer til å sikre best mulig politisk og økonomisk beslutningskvalitet og styring. Den bidrar til å gi forutsigbarhet rundt resultater, selskapets gjeldsbetjeningsevne og likviditetssituasjon.

Disse analysene bør likevel suppleres med konsekvenser av prosjektets resultater for selskapet Harstad havn Kf. Harstad kommune sin rolle som garantigiver er rettet mot selskapet, ikke mot prosjektet. Prosjektet vil resultere i stor økning i selskapets gjeld og det er vesentlig at Harstad havn Kf er i stand til å betjene gjeld, og eventuelt kompensere svikt i forutsetninger med driftsresultat fra underliggende drift eller gjennom refinansiering eller salg av eiendom/driftsmidler.

Denne temarapportens gjennomgang av økonomi og risiko i prosjektets alternative løsninger bygger på presentasjoner som utgjorde beslutningsgrunnlag for Styret i Harstad havn Kfs styrebehandling 26. januar 2015, samt Styrets behandling av «Konsept for finansiering av trinnvis utbygging for prosjekt ny sentrumshavn i Harstad». Analysene til dette beslutningsgrunnlaget er utarbeidet av Norconsult Narvik med Harstad havn KF som oppdragsgiver.



Data som framkommer i analysene gjort av Norconsult, er brukt som grunnlag for oppbyggingen av begge Sentrumsplanens alternativer 1 og 2, samt simuleringer på variasjoner og ulike inndelinger i faser/byggetrinn. Alternativene er deretter bearbeidet og simulert i beregningsmodell for kontantstrømmer.

Gjennomgangen tar forbehold om manglende kjennskap til eventuell relevant informasjon som har supplert beslutningsgrunnlagene.

Begge alternativer er basert på en tentativ utbyggingsplan og progresjon. Dette gjør at analysene med stor sannsynlighet vil avvike fra faktisk gjennomføring. På dette stadium av en beslutningsprosess rundt havnealternativ, er det relevant å fokusere på faktorer med høy beslutningsrelevans. Derav har vurderingene inkludert simuleringer for å avklare ulike faktorerers påvirkningskraft på den totale økonomiske vurdering.

De framtidige utbyggingsbeslutninger(per fase) innenfor prosjektet «Ny sentrumshavn» vil kreve mer inngående analyser som har en høyere detaljeringsgrad, samt tilpassing til oppdatert erfaring og kunnskap om utbyggingene.

Økonomiske og risikorelaterte vurderinger, samt forutsetninger vurderes. Det gis anbefalinger om vurdering av risikoreduserende tiltak og innspill til hvilke elementer som bør tas inn i beslutningsgrunnlag for kommende byggetrinn/utbyggingsfaser.

2. Vurderinger

Vurderingene tar for seg de to hovedalternativene som fremmes i sentrumsplanens kapittel Havneutvikling – Strategi og valg av utbyggingsalternativ:

Alternativene har følgende benevnelser i sentrumsplanen:

Alternativ 1 – utbyggingsstrategi «5 byggetrinn»

Alternativ 2 – utbyggingsstrategi «3 utbyggingsfaser i planperioden med 5 byggetrinn»

Økonomiske vurderinger – uavhengig av alternative valg

Vurderingene bygger på presentasjoner som utgjorde beslutningsgrunnlag for Styret i Harstad havn Kfs styrebehandling 26. januar 2015, samt Styrets behandling av «Konsept for finansiering og trinnvis utbygging for prosjekt Ny sentrumshavn i Harstad».

Det samme datagrunnlag er brukt i begge alternativer.

Finansieringen av ny sentrumshavn er i stor grad avhengig offentlige tilskuddsordninger. Disse er sammen med hvordan forutsetningene (priser, marked, framdrift) for de økonomiske vurderingene helt sentrale for økonomisk evne til å gjennomføre prosjektets totale ramme. Analysene og kalkulasjonsgrunnlagene framstår i hovedsak som nøkterne vurderinger, og da særlig innenfor de forutsetninger som har størst betydning for det økonomiske grunnlaget for gjennomføring.

Som eksempel viser simuleringer at uavhengig av alternativ har følgende forutsetninger ulik grad av usikkerhet og betydning i beslutningsprosessen:

Alternativene er presentert i kapittel 6.5 Havneløsning i Sentrumsplanens planbeskrivelse.



Viktige forutsetninger	Betydning	Usikkerhet	Kommentar
Inntektsutvikling havnetjenester	Høy	Middels	Middels usikkerhet knyttet til store brukeres utvikling
Inntektsutvikling festeinntekter	Høy	Høy	Høy usikkerhet relatert til markedet for næringsarealer
Finanskostnader (renteutvikl.)	Lav	Middels	Analysene bygger på lave renteanslag, og simulering av rentefølsomhet er viktig. Betydning framstår som lav.
Utbyggingskostnader	Høy	Middels	Utbyggingene er kalkulert med en usikkerhet på 25%. Mindre avvik i enkelte byggetrinn kan ha stor resultatpåvirkning.
Tilskuddstilgang	Middels	Middels	Tilskuddenes finansieringsandel. Avklaringer nødvendig i begge alternativer.

I styrebehandling, kommunikasjon og diskusjon rundt utbyggingsplaner for sentrum og havneområder har det vært lagt et fokus på tilgang til steinmasser fra «Harstad-pakken» og besparelser som konsekvens av disse. Disse besparelser kan bli reelle, men er marginale i en samlet utbyggingssammenheng, og bør således ikke tillegges vekt i en utbyggingsbeslutning for sentrumsplan og ny sentrumshavn. Likeledes har renteutvikling vært fokusert. Selv med rentebaner som gir indikasjoner om lavt rentenivå i tiden som kommer, er det viktig å vurdere usikkerheten rundt rentenivå. For hele nedbøtningstiden er det svært sannsynlig at prosjektet vil oppleve større rentevariasjoner. Simuleringene viser likevel at relevante renteøkninger ikke vil påvirke kontantstrømmene betydelig. Renteutviklingen kan derfor ha middels eller høy grad av usikkerhet ved seg, men likevel representere liten betydning.

3. Sammenstilling av utbyggingsalternativer

	Btr	(1000 NOK)	Meter kai		Kostnad pr. KAI-METER (eksisterende + ny)		Btr	(1000 NOK)	Meter kai		Kostnad pr. KAI-METER (eksisterende + ny)	
			Fornyelse EKSISTERENDE kai	Forlenget NY kai					Fornyelse EKSISTERENDE kai	Forlenget NY kai		
Harstad Havn planalternativ 1	1	Omrammingsjete/ utfylling nytt areal	38 500				1a	Larsnes 10 meter ut og 40 meter nord. Etablere fylling bukta. Flomsikring / fetting dagens /	91 900	230	40	340
	2	Ny kai 1	48 500				1b	Kai 1 opprustes og bølgebryter etableres kai 1 og	30 000	184		163
	3	Ny Larsnes kai	14 100				2	Larsnes pir fram 60 meter (står 57 i kart). Etablere kai front østside. Utfyllingsjete i vestsiden.	50 000		60	833
	4	Ny kailinje front	74 600				3	Molo Larsnespir, gir samlet 147 nye kaimeter. (kai 3 og 4)	90 000		147	612
	5	Molo	90 900				4	Omgjøring indre molo til kaier (90+100m)	50 000		190	263
		Sum alle utbyggingsfaser	266 600	123	437	476		Sum alle utbyggingsfaser	311 900	414	437	367
		SUM kaimeter		560				SUM kaimeter		851		



Optimalisere prosjektgjennomføring og byggetrinn Finansielle forhold knyttet til trinnvis utbygging (byggetrinn)

- Uavhengig av løsningsvalg må byggetrinnene tilstrebe å gi beslutningstakere, prosjekteiere og finansieringskilder en optimal gjennomføring i forhold til:
- Beslutningstakers reelle mulighet til å gjøre helhetlige utbyggingsbeslutninger som ivaretar områdeplanens (sentrumsplanens) målsetninger
- Prosjektgjennomføring som muliggjør prioriteringer og en taktisk riktig rekkefølge
- Kapasitetsbehov og tidsfaset utvikling av disse
- Markedets etterspørsel og prisfølsomhet i forhold til selvkostbaserte priser
- Havnefaglige krav og funksjonelle brukerkrav under og etter byggetrinnenes gjennomføring
- Tilgang til utbyggingsressurser som harmoniserer med prosjektgjennomføring og byggetrinn
- Byggetrinn med løsningsvalg og –rekkefølge som støtter finansiell trygghet for utbygger i.f.t.:
 - Renovering av eksisterende havnekapasitet
 - Utvidelse av ny havnefunksjonalitet og kapasitet
 - Sentrumselementer (samferdsel, næringsarealer, byrom, utforming) som lar seg best integrere med løsning og byggetrinn for ny sentrumshavn
- Beslutningstakere må ha kjennskap til relevant finansiell risiko knyttet til de ulike byggetrinn, konsekvenser av endringer i risikofaktorer og aktuelle risikoreducerende tiltak



4. Økonomisk risikovurdering alternativer

I begge vurderte hovedalternativer er det hensyntatt en viss usikkerhet i beregning av utbyggingskostnader (ca. 25% usikkerhet er lagt inn). I denne temarapporten gis det innspill til forbedringsområder i det økonomiske beslutningsgrunnlaget som skal gjøres i forbindelse med hver trinnvise utbyggingsbeslutning.

Alternativene skiller seg fra hverandre i måten man tenker utbygging på. Se øvrig omtale i kapittel 3. Simuleringer er gjort hvor **alternativ 1** rammes av markedssvikt selv om kapasitet/tilgjengelighet er til stede grunnet deres utfylling i tidlig fase.

I **alternativ 2** er det brukt to nivåer for festeinntekter: ett for 2019-2025, og ett for 2025 - 2059. Dette for å håndtere den fasede utbyggingen det her legges opp til. Dermed har dette alternativet en innebygd en lavere kapasitet for festeinntekter i hele perioden, men særlig fram til 2026.

Alternativ 1 – utbyggingsstrategi «5 byggetrinn»

Dette alternativet bygges ut med følgende byggetrinn:

Byggetrinn		(1000 NOK)
1	Omrammingssjetè/ utfylling nytt areal	38 500
2	Ny kai 1	48 500
3	Ny Larsnes kai	14 100
4	Ny kailinje front	74 600
5	Molo	90 900
Sum alle byggetrinn		266 600

Alternativet er økonomisk vurdert og presentert gjennom en investeringskalkyle, kontantstrømsanalyse og oversikt over finansieringsbehov.

Oversikt over sentrale tall i alternativ 1:

- Utbygging med bortfeste av 6,2+8 daa areal
- Kostnader for utbygging av alternativet er beregnet til 266,6 mNOK, fordelt på 5 byggetrinn med utbyggingskostnader for hvert trinn på 14,1 – 90,9 mNOK
- Investeringskalkylen baserer seg på 65,7 mNOK (25%) i tilskudd som videre gir et samlet finansieringsbehov på 201,1 mNOK
- Framtidige inntekter fra sentrumshavn fordelt med ca 37% inntekter fra utleie av næringsarealer, og 63% inntekter fra havnevirksomheten
- Andre driftskostnader som utgjør ca. 16% av inntektene



- Kontantstrøm vises periodisk og akkumulert, og beskriver prosjektets eventuelle perioder med behov for tilleggsfinansiering

Basert på analysens forutsetninger (prisutvikling, rentenivå, tilskuddpotensial osv.) viser prosjektet (alternativ 1) en resultatprognose med svært lav negativ kontantstrøm til år 3 etter utbygging og deretter positiv kontantstrøm resten av beregningsperioden til 2059. Alternativet har ikke behov for tilleggsfinansiering utover finansieringen på 201,1 mNOK.

Simuleringer med endringer i forutsetninger (4a-4c er kombinasjoner av endringer i forutsetninger):

	Simuleringer (endring forutsetninger)	Konsekvens
1	Finanskostnader endres fra gjennomsnittlig rente 2,12% til 2,8%	Negativ årlig kontantstrøm fram til år 8 (2026) etter utbygging. Trenger tilleggsfinansiering på inntil 3,4 mNOK i denne perioden.
2	Redusert tilskudd 20mNOK som må kompenseres med økt belåning	Lav negativ kontantstrøm til år 5 (2023) etter utbygging. Ikke behov for tilleggsfinansiering.
3	Inntektsreduksjon havneinnt. Snitt -2%	Negativ kontantstrøm fram til år 17 (2035) etter utbygging. Trenger tilleggsfinansiering på inntil 3,7 mNOK i denne perioden.
4	Inntektsreduksjon festeinnt. Gradvis oppbygging av festeinntekter (-40% år 1-6 og -20% år 7-10)	Negativ kontantstrøm fram til år 7 (2025) etter utbygging. Trenger tilleggsfinansiering på inntil 5,1 mNOK i denne perioden.
5a	Finanskostnader endres fra gjennomsnittlig rente 2,12% til 2,8% OG Redusert tilskudd 20mNOK som må kompenseres med økt belåning	Negativ kontantstrøm fram til år 9 (2027) etter utbygging. Trenger tilleggsfinansiering på inntil 7,2 mNOK i denne perioden.
5b	Finanskostnader endres fra gjennomsnittlig rente 2,12% til 2,8% OG Inntektsreduksjon havneinntekter gjennomsnitt -2%	Negativ kontantstrøm fram til år 25 (2043) etter utbygging. Trenger tilleggsfinansiering på inntil 26 mNOK i denne perioden. Prosjektet vil ikke få akkumulert positiv kontantstrøm.
5c	Finanskostnader endres fra gjennomsnittlig rente 2,12% til 2,8% OG Redusert tilskudd 20mNOK som må kompenseres med økt belåning OG Inntektsreduksjon havneinntekter gjennomsnitt -2%	Negativ kontantstrøm fram til år 27 (2045) etter utbygging. Trenger tilleggsfinansiering på inntil 35 mNOK i denne perioden. Prosjektet vil ikke få akkumulert positiv kontantstrøm.



Alternativ 2 – utbyggingsstrategi «3 utbyggingsfaser i planperioden med 5 byggetrinn»

Dette alternativet bygges ut med følgende faser/byggetrinn:

Faser periode	Trinn	Kostnad
1. 2016-2018	Trinn 1 a Larsnes legges 10 meter ut, 15 meter sør og 40 meter nord. Etablere fylling bukta. Flomsikring / tetting dagens / historisk mur	91,9 mill
	Trinn 1b Kai 1 opprustes og bølgebryter etableres kai 1 og havnepromenade. Utfylling indre del kai 1. (beholder kai 3 og 4 – utstikker)	30 mill
2. 2018 - 2020	Trinn 2 Larsnes pir fram 60 meter. Etablere kai front østside. Kaimeter: 60 meter fornyet Larsnes øst.	50 mill
3. 2020-2025	Trinn 3 Molo Larsnes pir, gir samlet 147 nye kaimeter. (kai 3 og 4 rives)	90 mill
	Trinn 4 Ferdigstilling Larsnes pir vestsida. Kaimeter 90+100 m	50 mill
	SUM	<u>311,9 mill</u>
	Samlet kai meter: 851 meter	
	Opprustet eksisterende kaimeter: 399 meter	
	Nye kaier: 452 meter.	

Alternativet er økonomisk vurdert og presentert gjennom en investeringskalkyle, kontantstrømsanalyse og oversikt over finansieringsbehov.

Oversikt over sentrale tall i alternativ 1:

- Utbygging med bortfeste av 6,2+6,5 daa areal
- Kostnader for utbygging av alternativet er beregnet til 311,9 mNOK, fordelt på 3 utbyggingsfaser med til sammen 5 byggetrinn. Utbyggingskostnader for hvert trinn på 30 – 91,9 mNOK
- Investeringskalkylen baserer seg på 80,95 mNOK (25%) i tilskudd som videre gir et samlet finansieringsbehov på 230,95 mNOK. Tilskudd og belåning er tilpasset fasingen av prosjektet og søkes i 2 faser i perioden 2019 – 2025.



- Framtidige inntekter fra sentrumshavn fordelt med ca 22% inntekter fra utleie av næringsarealer, og 78% inntekter fra havnevirksomheten i tidlig fase. I sen fase av utbyggingsperioden er inntekter fra sentrumshavn fordelt med ca 30% inntekter fra utleie av næringsarealer, og 70% inntekter fra havnevirksomheten i tidlig fase.
- Andre driftskostnader som utgjør ca. 20% av inntektene
- Kontantstrøm vises periodisk og akkumulert, og beskriver prosjektets eventuelle perioder med behov for tilleggsfinansiering

Basert på analysens forutsetninger (prisutvikling, rentenivå, tilskudds-potensiale osv.) viser prosjektet (alternativ 2) en resultatprognose med positiv kontantstrøm i hele beregningsperioden til 2059. Alternativet har ikke behov for tilleggsfinansiering utover finansieringen på 230,95 mNOK.

Simuleringer med endringer i forutsetninger (4a-4c er kombinasjoner av endringer i forutsetninger):

	Simuleringer (endring forutsetninger)	Konsekvens
1	Finanskostnader endres fra gjennomsnittlig rente 2,12% til 2,8%	Positiv kontantstrøm i hele perioden etter utbyggin.g Trenger ikke tilleggsfinansiering i denne perioden.
2	Redusert tilskudd 20mNOK som må kompenseres med økt belåning	Positiv kontantstrøm i hele perioden etter utbygging. Sårbar periode rundt 2025 med svært lav positiv kontantstrøm. Trenger ikke tilleggsfinansiering i perioden.
3	Inntektsreduksjon havneinnt. Snitt -2%	Lav negativ årlig kontantstrøm i perioden fra 2025 - 2059. Akkumulert negativ fra 2047. Vil kreve tilleggs-/refinansiering på inntil 12 mNOK mot utløp av perioden (2059).
4a	Finanskostnader endres fra gjennomsnittlig rente 2,12% til 2,8% OG Redusert tilskudd 20mNOK som må kompenseres med økt belåning	Positiv kontantstrøm i hele perioden etter utbygging. Sårbar periode rundt 2025 med svært lav positiv kontantstrøm. Trenger ikke tilleggsfinansiering i perioden.
4b	Finanskostnader endres fra gjennomsnittlig rente 2,12% til 2,8% OG Inntektsreduksjon havneinntekter gjennomsnitt -2%	Lav negativ årlig kontantstrøm i perioden fra 2025 - 2059. Akkumulert negativ fra 2041. Vil kreve tilleggs-/refinansiering på inntil 20 mNOK mot utløp av perioden (2059).
4c	Finanskostnader endres fra gjennomsnittlig rente 2,12% til 2,8% OG Redusert tilskudd 20mNOK som må kompenseres med økt belåning OG Inntektsreduksjon havneinntekter gjennomsnitt -2%	Lav negativ årlig kontantstrøm i perioden fra 2025 - 2059. Akkumulert negativ fra 2035. Vil kreve tilleggs-/refinansiering på inntil 33 mNOK mot utløp av perioden (2059).

Med refinansiering menes her finansieringsbehov som inntreffer langt ut i løpetiden til lånet. Det er da overveiende sannsynlig at finansielt behov vil løses som en refinansiering, gjerne i kombinasjon med andre investeringsprosjekter i selskapet.

Tilleggsfinansiering løser et midlertidig finansielt behov tidligere i løpetiden til lånet.



Risikovurderinger investering og finansiering av ny sentrumshavn

Det har for sentrumshavnalternativene vært fremmet helt overordnede risikovurderinger. Disse har først og fremst vært knyttet til alternative omfang av festeinntekter fra næringsarealer i fornyet havneområde.

Prosjektets kontroll på risiko vil i stor grad påvirkes av hvilket utbyggingsprinsipp som besluttes. Alternativene framstår begge med byggetrinn. Alternativ 2 har lagt et særlig fokus på inndeling i 3 faser for å sikre sammenheng mellom funksjonalitet i hver fase, økonomisk styring og tilrettelegging for faset beslutningsprosess. Dette for å gi høyere grad av reelle politiske beslutningsalternativer og tilpassing av løsninger og kostnader i takt med utvikling av marked og rammevilkår for havn og sentrum. Styret i Harstad havn Kf har 23.2.2015 i sak «Konsept for utbygging av ny sentrumshavn» til dels sluttet seg til en slik tenking ved å flytte byggetrinn ny molo til siste byggetrinn.

De økonomiske vurderingene har ingen direkte vurdering av utbyggingsalternativenes utforming og grad av interaksjon med de øvrige utviklingselementene i Sentrumsplanen, utover at alternativene har ulikheter i inntekts- og kostnadsutvikling.

Resultatene av de økonomiske vurderingene av alternativene understreker et stort behov for systematiske risikoanalyser for å sikre en forsvarlig politisk beslutningsprosess av utbyggingsprogresjon. Hovedalternativene framstår begge med marginale kontantstrømmer og er dermed sårbare for faktiske avvik i forutsetningene i analysen.

5. Oppsummering og anbefalinger

Denne vurdering av økonomi og risiko ser på hvert av alternativene og er ikke et direkte grunnlag for valg blant dem. Alternativene er ikke direkte sammenlignbare ved at de har ulike løsninger, utforminger, kostnads-/inntektsbilde og utbyggingsstrategi. Simuleringene tar for seg et utdrag av endringer i forutsetninger, men tester også alternativene mot kombinasjoner av endringer.

Oppsummering konklusjoner alternativene:

Konklusjoner alternativ 1:

Alternativet er svært sårbart i forhold til vedvarende endringer i havneinntekter, noe som vil kunne være svært utslagsgivende for behov for tilleggsfinansiering. Det er realistisk at Harstad havn Kf bør ha en sterk finansiell buffer for å håndtere inntektsvariasjoner. Finanskostnader (rentenivå) og mindre reduksjoner i tilskudd har liten påvirkning på resultatet og bør ikke tillegges vesentlig betydning for valg om utbygging.

Konklusjoner alternativ 2:

På grunn av en faset utbygging gir alternativet en mer robust økonomisk situasjon innenfor hele perioden til 2059. Alternativet er imidlertid mer sårbart i perioden etter 2025. Alternativet bør i denne fasen vurdere behov for risikoreduserende tiltak med fokus på utbyggingskostnader i byggetrinn 3 og 4, og nyttiggjøre seg oppdatert kunnskap om inntektsutvikling. Finanskostnader (rentenivå) og mindre reduksjoner i tilskudd har liten påvirkning på resultatet og bør ikke tillegges vesentlig betydning for valg om utbygging.



Investeringskalkyler og kontantstrøm er bare vurdert for prosjektet ny sentrumshavn isolert. Ved framtidig beslutning prosjektet konsekvensvurderes for hele selskapet, også hensyntatt Harstad havns øvrige investeringsbehov. En kommunal garanti vil rettes mot selskapet, ikke isolert for prosjektet.

Tilskuddstilgang er svært sentral i finansieringen. Disse må verifiseres ytterligere og utbyggingsstrategien tilpasses disse.

Inntektsutviklingen for havneselskapet har stor påvirkning på kontantstrøm og eventuelt behov for tilleggsfinansiering. Risikovurderinger bør inkludere handlingsalternativer ved eventuell sviktende kontantstrøm.

En kommunal garanti av dette omfang bør inkludere rammer for garantiomfang og – varighet som tilpasses kommunens finansielle situasjon. Det bør vurderes om en kortere løpetid på lån kan være nødvendig for å avgrense garantiperioden. Valg av entrepriseløsning bør avklares og vil være av betydning for utforming av garantibetingelser.

Prosjektet bør besluttes som en trinnvis utbygging hvor hvert byggetrinn utredes og besluttes som selvstendige utbygginger som står på eget grunnlag og resultat. Den økonomiske vurderingen gir indikasjoner om at en faset utbygging hvor man også sikrer at hvert byggetrinn ivaretar funksjonalitet som gir forutsigbare inntekter og kostnader, blir svært viktige. Hvert byggetrinn bør politisk besluttes av kommunestyret for å sikre en helhetlig utbygging og –forpliktelse overfor sentrumsplan.

