

Fra: Havnesjef Berlevåg Havn KF

Til: Kommunestyret i Berlevåg

Sak: 48/21 Låneopptak Berlevåg Havn KF – utfyllende opplysninger

Viser til sak 7/21 behandlet i havnestyret den 8.6.2021

Vi ønsker å gi følgende utfyllende opplysninger:

Industribygget

Planlegging og utbygging av Industribygget ble oppstartet i 2019. Kostnadsrammen for bygget var da på nok 17 mill. Bygget ble først forsinket av stopp i byggingen pga feil plassert bygg i forhold til tomtegrensene. Dette ble det ordnet opp i i en avtale med naboen Lerøy Seafood og arbeidet kunne så starte opp igjen. Så har korona gjort sitt inntog og igjen forsinket ferdigstillingen kraftig. En seksjon ble ferdigstilt ved årsskiftet og leietager tok den delen i bruk.

Vi har i dag følgende parter som skal inn i bygget:

- Mustad Autoline AS
- Pearl Bay Crab AS
- Velferdseksjon for Norges Fiskarlag
- Ambulansestasjon for Helse Finnmark

Status for de ulike aktørene er som følger:

- Mustad Autolina As har signert en kontrakt. Det arealet som de skal ha i 1 etg er ferdigstilt og tatt i bruk. Arealet som de skal ha i 2 etg er ikke ferdig men forventes ferdig i sommer.
- Vi har signert avtale med Pearl Bay Crab As. De er klar til å starte montering av sitt utstyr 1.8. (tanker etc står lagret på dampskipskaia) Arealet i 1 etg er nesten ferdig mens arealet i 2 etg forventes ferdigstilt innen 1.8. (Lager, garderobes, oppholdsrom etc) Pearl Bay Crab kan ikke ta i bruk sin del 1 etg før tilhørende areal i 2 etg er ferdig.
- Velferdseksjon i samarbeid med Norges Fiskarlag. Her har vi signert en samarbeidsavtale som trer ikraft 1.8.2021. Arealet som er i 2. etg er fremdeles ikke ferdigstilt.
- Helse Finnmark skal ha et areal i 2 etg, Her er ikke arbeidet påbegynt enda. Vi er enig om den økonomiske delen og kontrakt vil bli skrevet når vi har fått godkjenning fra arbeidstilsynet og tillatelse fra Berlevåg Kommune om bruksendring. Søknader er under utarbeiding. Vi forventer at Helse Finnmark kan ta i bruk ambulansestasjonen seinest 6 måneder etter at alle formaliteter er på plass.

Den økonomiske delen

Kontraktene med Mustad og Pearl Bay Crab er basert på samme system som vi brukte for bygget til Lerøy. Byggkostnad delt på 40 år og gjeldende rente + en margin på 1 % til Berlevåg Havn KF. Dette er noe vi har kommunisert tidligere. For samarbeidet med Norges Fiskarlag så har vi avtalt et årlig

beløp på Nok 120.000,00. For Helse Finnmark har vi avtalt et fast beløp pr m2 som er høyere enn de andre.

Lån 30.000.000,00

Vi har allerede tatt opp et lån på Nok 17.000.000,00. Her er det avtalt en rente på 1,287 % i 5 år.

Dersom vi legger til grunn en kalkylerente på 1,5 % på et lån på Nok 30.000.000,00 vil vi få følgende årlig kostnader på finansieringen av Industribygget. (Vi har allerede betalt 3 avdrag på lånet vi har tatt opp).

- Avdrag 30.000.000,00 over 40 år Nok 750.000,00 pr år
- Rente ved 1,5 % Nok 450.000,00 pr år

Total finanskostnad Nok 1.200.000,00 pr år

Ved å bruke modellen for beregning av husleie og de avtaler vi har på faste inntekter fra Helse Finnmark og Norges Fiskarlag så vil vi ha følgende inntekter på bygget:

- Mustad Nok 312.875,00
- Pearl Bay Nok 555.625,00
- Norges Fiskarlag Nok 77.500,00
- Helse finnmark Nok 385.175,00
- Fellesutgifter/areal Nok 160.875,00

Totale inntekter Nok 1.492.050,00

Dette viser at vi vil ha en margin på **ca 300.000,00 eller 1 %**.

I tillegg har Berlevåg Havn KF inntekter fra Mustad for handling av fryseriet.

Når aktørene er i gang vil de også betale kaileie for bruk av kaia på lik linje med de fleste andre aktørene i havna. Vi ser også at en slik aktivitet tiltrekker seg båter som ellers ikke ville vært i Berlevåg. Dette vil på sikt gi et bidrag til butikker, bunkerssalg, pub/spisested etc

Konsekvenser ved en utsettelse/ikke ferdigstillelse av bygget.

- Entreprenøren avslutter arbeidet
 - Ekstrakostnader som vi ikke kan belaste fremtidige leietagere
 - Når kan de evt starte opp igjen?
- Renter og avdrag løper med ca 100.000,00 pr måned
- Vi vil kun ha inntekt av Mustad sin del i fryseriet
- Berlevåg Havn KF mister inntekt
 - Må ta grep for å kompensere for manglende inntekter og ekstra utgifter.
- Vil leietagerne si opp avtalene?