

Til styret i Drammen havn

Drammen 14. november 2022

Møte 6 2022 - mandag 21.november 2022

Det innkalles til styremøte i Drammen havn, mandag 21/11-22 kl. 08.30 – 12.00. Møte avholdes i Havnestyresalen.

Agenda / saker til behandling:

Sak	35/22	Godkjenning av innkalling og dagsorden
Sak	36/22	Driftsrapport
Sak	37/22	Økonomisk status pr. oktober
Sak	38/22	Prosjektstatus
Sak	39/22	Riving av Kjerraten 21
Sak	40/22	Eventuelt
		Styrets kvarter

Med vennlig hilsen
Drammen havn

Arne Fosen
Havnedirektør (sign.)

Til:	Styret i Drammen havn
Fra:	Havnedirektør
Dato:	21.november
Saksnummer:	Sak 36/22
Notat:	Driftsrapport

Driftsrapport

Hensikt

I denne saken gis en statusoppdatering om saker utover vanlig drift ved Drammen havn.

Bilimport

Det er en meget høy bilimport for tiden, i uke 45 ble det losset hele 5.500 biler fordelt på 5 båtankomster. Vi har tatt i bruk Tangenkaiene for midlertidig lossing og lagring av biler. Det forventes fortsatt meget høy aktivitet for bilimport resten av året. Pr. oktober måned er det losset 87.891 kjøretøy og dette er 11,1 % lavere enn oktober 2021. Varestatistikken vises i driftsrapporten pr. oktober.

Parkeringshus på Holmen

Møller Eiendom har sendt inn rammesøknad for bygging av parkeringshus og klargjøringsanlegg for nye biler på Holmen. Anlegget blir liggende i Svend Haugs gate 13-15 (tidligere Ramberg) og skal etter planen være klart til drift sommeren-24.

Møller Logistikk AS ønsker i den forbindelse å leie et areal på ca. 5 mål for oppstilling av nye biler i nærheten av det nye anlegget. Byggetrinn 1 (BT1) vil ha en kapasitet til å håndtere 30.000 biler/år. Anlegget bygges slik at det kan utvides med ytterligere 5.100 m2 i grunnflate (BT2). En utvidelse av anlegget kan bli aktuelt i løpet av 4-5 år

Vedlagt følger tegninger av det nye parkeringsanlegget.

Tilsyn fra Kystverket

Tirsdag 14. november får vi besøk av Kystverket som har meldt at de vil føre tilsyn med Holmen Terminal havneanlegg. Formålet med det planlagte tilsynet er i hovedsak å kontrollere om havneanlegget opererer i samsvar med sin sårbarhetsvurdering og sikringsplan. I tillegg vil Kystverket kontrollere at kravene i ovennevnte regelverk overholdes, og at sikringstiltakene for øvrig fungerer hensiktsmessig og utøves på en tilfredsstillende måte. Sist Kystverket var på tilsyn hos oss var 2017.

Landstrøm

Landstrømsanlegget på Holmen ble montert i 2018, men er ikke ferdigstilt. Deler av anlegget har vært utleid til Kristiansand havn i perioder, og ferdigstilling, testing og klargjøring for drift på Holmen gjøres i disse dager. Anlegget skal være klar for båtanløp fra januar 2023.

Klageprosess Statsforvalteren

Administrasjonen har sendt en supplerende rapport fra utlekkningstestene til Statsforvalteren i Viken. Denne rapporten viser at bruk av stein fra Oslo VAV ikke innebærer noen fare for miljøet i Drammensfjorden. Vi er invitert til Statsforvalteren i møte 25.11 for å presentere resultatene fra utlekkningstestene.

Tunellboremaskin til Oslo VAV.

Den første av to tunellboremaskiner kom i deler til Drammen havn den 15. oktober. Ca. 1000 tonn med utstyr ble losset og den største enheten veide 105 tonn. Neste maskin er ventet i slutten av november måned.



Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

Til:	Styret i Drammen havn
Fra:	Havnedirektør
Dato:	21.november
Saksnummer:	Sak 37/22
Notat:	Økonomisk status pr. 31.10.22

Økonomisk status

Hensikt

Administrasjonen gir i denne saken informasjon om økonomisk status.

Bakgrunn

Økonomisk status baseres på inntekter og kostnader pr. 31.oktober.

Anbefaling

Vedlagt er driftsrapport pr. 31.10.22. I tillegg rapporteres påløpte kostnader i de to investeringsprosjektene Utfylling og Rekkefølgekrav. Status for prosjektet Kattegatkai 2 rapporteres i egen sak. (Prosjektstatus er konfidensiell informasjon, unntatt offentlighet, § 23)

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

Driftsrapportering Drammen Havn

Dato for rapportering: 31.10.22

OVERORDNET DRIFTSSTATUS

EBITDA per oktober er kr 4,3 mill bedre enn budsjett. Årsprognosen gir et resultat kr 3,0 mill bedre enn budsjett.
Flere vareslag vil fortsette nåværende trend, mens bilvolum forventes å være høyt resten av året. Økt vedlikeholdsaktivitet videreføres i november og desember.



FAKTSKE TALL: PERIODE JAN-OKT

INNTEKTER

- Inntekter er kr 1,3 mill lavere enn budsjett. Dette er som rapportert gjennom 2022 knyttet til færre skipsanløp enn budsjettet.
- Antall biler YTD er 11,1 % lavere enn oktober i 2021. Status pr. september var 14,7 % lavere. I oktober ble det tatt inn 2066 flere biler enn i september.

KOSTNADER

- Totale kostnader ligger kr 5,6 mill lavere enn budsjett.
- Flere budsjetterte stillinger er ikke besatt
- ADK er kr 4,6 mill lavere enn budsjettet og skyldes utsatt vedlikehold og redusert bruk av tekniske konsulenter.

RESULTAT

- EBITDA-økningen på kr 4,3 mill skyldes i hovedsak reduserte kostnader, samt at omsetningsavviket er redusert grunnet fakturert bilvolum.



PROGNOSE: 2022

INNTEKTER

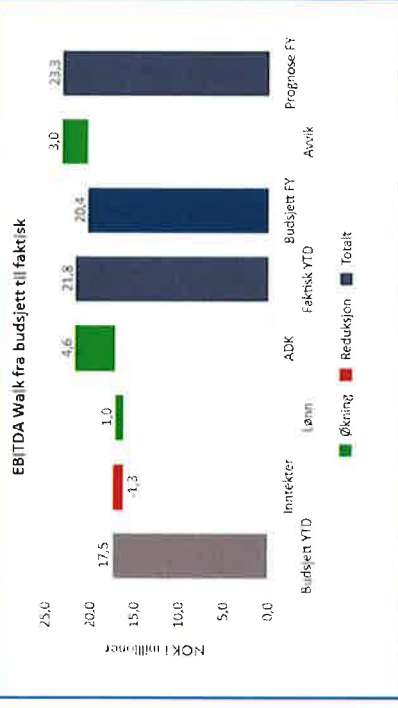
- Hovedtrekkene i utviklingen som har preget året så langt, er forbedret. Det ble fakturert kr 0,8 mill mer enn budsjettet i oktober.
- Prognose årsomsetning estimeres å være tilsvarende budsjettet for året.

KOSTNADER

- Kostnadene forventes å bli lavere sammenlignet med budsjett, grunnet mindre bruk av konsulenter.
- Vedlikeholdsaktiviteten ble økt i oktober, dette opprettholdes i november og desember.
- Prognosen tar hensyn til endringer i bemanning.

RESULTAT

- Det forventes en EBITDA kr 3,0 mill over budsjett for året. Planlagt vedlikehold i november og desember kan påvirkes av snø og kulde. Dette kan gi et ytterligere forbedret resultat.



Utvählte KPler pr oktober

Varetype (torn)	2022 YTD	2021 YTD	Avvik
Biler (antall)	87 891	98 834	-10 943
Biler	171 405	183 935	-12 530
Container (TEU)	7 324	13 678	-6 354
Container	49 708	57 567	-7 859
VåtBulk	129 652	176 661	-47 009
Torr Bulk	141 905	200 168	-58 263
Annetsykgods	108 194	112 275	-4 081
Totalt Tommasje	600 864	730 606	-129 741
Sykefravær i %	8,4	8,5	

STATUS: DRIFTSFORBEDRINGSPROSJEKTER

- Det pågår dialog og drøfting om endring av vaktberedskapsordningen.
- Dialog med bankforbindelser har gitt bedre innskuddsbetingelser.

Driftsrapportering Drammen Havn, underlagsdata

Dato for rapportering: 31.10.22

Resultat mot budsjett 2022	Oktober	Budsjett	Avvik	Oktober YTD	Budsjett YTD	Avvik	Budsjett 2022 FY
Kranleier	-954 127	-491 666	462 461	-5 250 437	-4 916 660	333 777	-5 900 000
Andre salgsinntekter	-48 944	-154 165	-105 221	-1 617 199	-1 541 650	75 549	-1 850 000
Adm. inntekter	-25 000	-25 000	0	-275 000	-250 000	25 000	-300 000
Leieinntekter - areal	-2 166 140	-2 125 000	41 140	-21 503 651	-21 250 000	253 651	-25 500 000
Leieinntekter - lager	-981 300	-1 014 166	-32 866	-10 832 825	-10 141 660	691 165	-12 170 000
Leieinntekter - kontorlokaler	-85 431	-79 166	6 265	-1 086 976	-791 660	295 316	-950 000
Kaivederlag	-250 254	-275 000	-24 746	-2 535 757	-2 750 000	-214 243	-3 300 000
ISPS gebyr (Vare og Fartøy)	-236 459	-185 833	50 626	-1 708 120	-1 858 330	-150 210	-2 230 000
Varevederlag	-2 360 913	-2 000 000	360 913	-17 435 794	-20 000 000	-2 564 206	-24 000 000
Gevinst ved salg av anl. midler	0	0	0	0	0	0	0
Sum driftsinntekter	-7 108 568	-6 349 996	758 572	-62 245 759	-63 500 000	-1 254 241	-76 200 000
Lønn, feriepenger, honorar	1 813 856	1 562 499	-251 357	14 805 020	15 624 990	819 970	19 220 000
Arbeidsgiveravgift	435 304	206 665	-228 639	2 098 160	2 066 650	-31 510	2 480 000
Endring pensjonsforpl.	0	0	0	0	0	0	0
Andre personalkostnader	40 258	61 294	21 036	321 019	518 653	197 634	640 000
Andre driftskostnader	3 243 147	2 747 062	-496 085	23 152 055	27 829 004	4 676 949	33 505 000
Tap på fordringer	0	0	0	75 563	0	-75 563	0
Avskrivninger	1 080 648	895 164	-185 484	9 125 136	8 951 640	-173 496	10 768 000
Nedskrivning	0	0	0	0	0	0	0
Sum driftskostnader	6 613 213	5 472 684	-1 140 529	49 576 954	54 990 937	5 413 983	66 613 000
DRIFTSRESULTAT	-495 355	-877 312	-381 957	-12 668 805	-8 509 023	4 159 782	-9 587 000
DG	7,0 %	13,8 %	20,4 %	20,4 %	13,4 %		
Finanskostnader	-83 964	64 166	148 130	635 525	641 660	6 135	770 000
Utbytte aksjer	0	0	0	-6 262	-6 000	262	-6 000
Renteinntekter	-276 139	-291 666	-15 527	-1 711 331	-2 916 660	-1 205 329	-3 500 000
Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	0	0	0	0	0	0
SUM FINANS	-360 103	-227 500	132 603	-1 082 068	-2 281 000	-1 198 932	-2 736 000
RESULTAT	-855 458	-1 104 812	-249 354	-13 750 873	-10 790 023	2 960 850	-12 323 000
EBITDA	-1 576 003	-1 772 476	-196 473	-21 793 941	-17 460 663	4 333 278	-20 355 000
EBITDA margin %	22,2 %	27,9 %	35,0 %	27,5 %	26,7 %		
Driftsmargin %	7,0 %	13,8 %	20,4 %	20,4 %	13,4 %		12,6 %

Til:	Styret
Fra:	Havnedirektør
Dato:	21/11-22
Saksnummer:	39/22
Notat:	Riving av Kjerraten 21

Riving av Kjerraten 21

Hensikt

Det vises til sak 30/22 Diskusjon om alternativer for Kjerraten 21 fra styremøtet 19.september 2022. Administrasjonene har arbeidet videre med vurderingene.

Bakgrunn

Kjerraten 21 ble bygget i 1974 av Renault Norge til klargjøringscenter for nybiler. Bygningen består av 3031 kvm lager og 936 kvm kontorareal. Bygget ble kjøpt i 2009 av Drammen havn fra Autolink AS for 22,5 mill kr og har senere vært utleid til ulike aktører. Bygget er eiet av datterselskapet Holmen Terminal AS (HTAS).

Bygget grenser til veien som fører til porten ved Kattedgat kai. Denne veien utvides som en del av det omfattende oppgraderingen av infrastrukturen på Holmen. Arbeidet er startet og bygging vil begynne våren 2023. Dette krever at hjørnet på bygget må fjernes. I tillegg er bygget plassert på arealet hvor det planlegges terminalbygg for containerterminalen.

Tre alternativer for bygget ble presentert i styremøtet 19/9-22, sak 30/22;

Alternativ 0	Bygningens hjørne mot nordvest fjernes og ny yttervegg etableres i "skjæringen". Øvrig bygg beholdes som i dag
Alternativ 1	Bygningens hjørne mot nordvest fjernes og ny yttervegg etableres. Øvrig bygg rehabiliteres
Alternativ 2	Kjerraten 21 rives

Administrasjonen har basert på dialogen i møtet arbeidet videre med Alternativ 2, riving av bygget.

Vurdering

Kjerraten 21 leies av JAS Worldwide AS. Leieinntektene for HTAS er ca. kr 2,0 mill pr. år. Leieavtalen til JAS Worldwide AS løper med gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder..

I 2021 hadde HTAS et positivt driftsresultat på kr 0,2 mill, prognosen for 2022 gir et forventet negativt driftsresultat på kr 0,1 mill. Økte driftskostnader i 2022 skyldes i hovedsak nødvendig vedlikehold utført av Drammen havn.

Bygget Kjerraten 21 avskrives med kr 70t pr. måned. Balanseverdien vil pr. 311222 være kr 13,3 mill, nedskrevet til kr 0 i 2039.

HTAS har ca. kr 30,0 mill på konto i DNB, rente p.t 2,64%, dette gir HTAS netto finansinntekter i 2022 på ca. kr 0,4 mill.

Økonomisk status;

Holmen Terminal AS	Prognose 2022	Resultat 2021
Sum driftsinntekter	-1 991 767	-1 944 345
Andre driftskostnader	1 278 267	867 580
Avskrivninger	843 156	843 144
Sum driftsutgifter	2 121 423	1 710 724
Driftsresultat	129 656	-233 621
Sum Finansutgifter	-397 055	-310 663
Resultat	-267 399	-544 284
Kjerraten 21, balanseverdi 311222	13 277 384	

Riving av bygget

Administrasjonene har forespurt POB om en prognose for rivekostnad (+/- 20%). Riving av bygget krever også omlegging av strømforsyning og tele/datalinjer, og er pr. nå ikke fullstendig priset.

Leverandør	Kostnad	Risiko	Kommentar
POB	6 378 500	+20%	UE, HMS, Miljøsaneringsrapporter
Egeninnsats	-800 000	+20%	Fra Drammen havn
Kjeldaas	380 000	+20%	Graving, asfaltering, høyspent ny trasee
			Tele, data, omlegging før riving
Sum	5 958 500	+20%	

Ved å rive bygget klargjøres tomten for videre utvikling av terminalområdet. I reguleringsplanen for Holmen inngår Kjerraten 21 i et område (felt 12) som er holdt av til terminalvirksomhet. Det har i lengre tid vært stor etterspørsel etter terminal/lager på Holmen, og administrasjonen får ukentlig henvendelser om dette. Flere aktører er konkrete i sine ønsker/behov. Et terminalbygg vil kunne dekke 12.000 kvm, men vil først kunne bli etablert når dagens forbelastning av feltet kan avsluttes. Det er utarbeidet flere skisser som viser terminal på området.



Figur 1 Prinsippskisse for mulig terminal

Et terminalbygg kan også kombineres med kontor og verkstedsfasiliteter for Drammen Havn.

Deler av arealet kan også være aktuelt for en «City-hub» hvor samlastere som Bring, PostNord og Schenker kan etablere seg for lokal og miljøvennlig distribusjon av varer i nærområdet/Drammen sentrum. Lignende terminaler er etablert i flere større byer, mens Drammen har blitt liggende etter i denne utviklingen. I første omgang vil dette kunne etableres som en prøveordning før endelig lokalisering avklares.

Frem til etablering av nye bygg vil området være aktuelt for korttidsutleie for både bil- og containerlagring.

Anbefaling

Basert på økonomisk status, byggets tilstand og igangsatt arbeid for terminalområdet anbefales det at Kjerraten 21 rives, og at arealet gjøres tilgjengelig for korttidsutleie. Byggets balanseførte verdi nedskrives.

Forslag til vedtak:

Styret beslutter riving av Kjerraten 21, og ber administrasjonen gjennomføre prosessen.