

Notat til Næstved Kommune vedrørende udflytning af Næstved erhvervshavn

Til: Næstved Kommune

29. november 2022

Fra: EY, Asser Olesen

Tlf: +45 25 29 66 81

Mail: asser.olesen@dk.ey.com

Næstved Kommune har valgt EY Godkendt Revisionspartnerselskab (EY) til at levere rådgivning i forbindelse med projektet vedrørende udflytning af Næstved erhvervshavn (Erhvervshavnen).

EY er blevet anmodet om at medvirke til en vurdering af kundehensyn (forretningsmæssige overvejelser) samt de kommunaløkonomiske risici ved at flytte Erhvervshavnen til et område på Ydernæs. Dette arbejde udføres på baggrund af det forelagte og modtaget materiale samt dialog med Næstved Kommune og Næstved Havn. Det modtaget materiale inkluderer: "Hvor havner havnen og arbejdspladserne?" (Hvor havner havnen) og "Hvor havner havnen og arbejdspladserne - Spørgsmål og svar" (Spørgsmål og Svar). EY har endvidere deltaget i et møde med Næstved Kommune og Næstved Havn den 12. oktober 2022 (Mødet) samt fremsendt opfølgende spørgsmål på baggrund heraf, som er blevet besvaret af Næstved Havn den 1. november 2022. I denne besvarelse modtog EY en række dokumenter, som er listet sidst i notatet.

Konklusion

På baggrund af det modtaget materiale samt dialog med og svar fra Næstved Kommune og Næstved Havn vurderer EY, at der på nuværende tidspunkt ikke er fremlagt tilstrækkeligt, uddybende materiale til at vurdere kundehensyn og de kommunaløkonomiske risici ved at flytte Erhvervshavnen til Ydernæs.

EY vurderer, at dette vil kræve en udfærdigelse af en fyldestgørende business case, som nærværende notat vil fokusere på nedenfor.

Anbefaling til den videre proces

Såfremt EY skal kunne vurdere kundehensyn og de kommunaløkonomiske risici, vurderes det, at der skal etableres en fyldestgørende business case, som skaber en samlet fortælling om udflytningen af Erhvervshavnen. Dette vurderes ikke at være fremkommet på baggrund af det

fremsendte materiale, Mødet og de efterfølgende modtagne svar. En fyldestgørende business case vurderes at skulle indeholde:

Analyse af det fremtidige arealbehov:

- Dette afsnit skal indeholde en analyse af det fremtidige arealbehov og en begrundelse for, hvor stort et areal Erhvervshavnen som minimum skal have af kapacitet, samt indikationer eller tilsagn fra Erhvervshavnens eksisterende og fremtidige, potentielle kunder. Dette har Næstved Havn oplyst i Næstved Havn, hvor det fremgår at der skal bruges 246.000 m² i etableringsfasen og ca. 250.000 m² til fremtidsmuligheder. Dette er specificeret yderligere i Arealanalyse, som viser et nuværende og fremtidigt arealbehov for Erhvervshavnens kunder.
- Analyserne i Hvor havner havnen og Arealanalyse vurderes ikke tilstrækkelige med henblik på at have en holdbar business case, da analyserne mangler uddybende risikoberegninger og sandsynligheder. Dette inkluderer at der udføres en beregning som vurderer de enkelte tilsagn fra Erhvervshavnens kunder medtaget sandsynligheden for anvendelse af arealet samt den risiko der for at de enten skal bruge mindre areal eller at de kan finde dette andetsteds.

Finansiering:

- Dette afsnit skal indeholde en beskrivelse af finansieringen af Erhvervshavnen, herunder et eventuelt behov for økonomisk bidrag fra Næstved Kommune til projektet. Et økonomisk bidrag fremkommer enten i form af direkte, økonomisk tilskud eller kaution for lån.
- I Spørgsmål fra EY har Næstved Havn kommenteret på finansieringen. Næstved Havn skriver, at Næstved Kommune på intet tidspunkt skal bidrage med økonomisk tilskud. EY vurderer, at der skal fremlægges et finansieringsoverblik, som understøtter dette argument, for at man har en holdbar business case.

Geografisk placering:

- Dette afsnit skal indeholde en analyse af de økonomiske forhold i relation til den geografiske placering. Erhvervshavnen foreslås at blive placeret ved Ydernæs, men ved en holdbar business case bør denne placering vurderes i forhold til alternative placeringer.
- På Mødet forklarede Næstved Havn, at søtransport var at foretrække frem for landtransport, og at Næstved erhvervshavn har en strategisk god placering. Dertil har EY modtaget Bilag 4, som viser et screenshot af DI's liste over havne med strategisk

betydning i 2020, hvor Næstved erhvervshavn er nævnt. Dette vurderes ikke at være tilstrækkelig dokumentation til at understøtte en holdbar business case, hvorfor det er EY's vurdering, at dette skal understøttes yderligere.

- I det modtaget materiale fremgår det at kunderne har et incitament til at flytte til Ydernæs grundet muligheden for fremtidig vækst og øget stordriftsfordele. Dertil oplyser Næstved Havn på Mødet, at kunderne giver udtryk for, at de gerne vil flytte til Ydernæs og ønsker større arealer. Der mangler en præcisering af kundernes incitament til at ville flytte til Ydernæs, som skal bakkes op af konkrete regneeksempler som fremviser den mulige vækst og stordriftsfordele.

Investeringsbudget:

- Dette afsnit skal indeholde en opstilling af et investeringsbudget, som inkluderer alle omkostninger og funding ved udflytningen af Erhvervshavnen for Erhvervshavnens kunder (med fokus på de enkelte virksomheder) og for den samlede udflytning.
- EY har modtaget Bilag 5, som omhandler et anlægsoverslag for Ydernæs. På baggrund af det tilgængelige datagrundlag har EY ikke haft mulighed for at granske og kvalificere den estimerede anlægssum, hvilket for større anlægsprojekter typisk er en kilde til projektusikkerhed.
- Næstved Havn nævner i Spørgsmål fra EY, at der ikke foreligger et konkret investeringsbudget for realisering af ny havn samt tilhørende arealer og infrastruktur, hvilket EY vurderer er nødvendigt for at understøtte en business case.

Risikovurdering:

- Dette afsnit skal indeholde en risikovurdering af udflytningen af Erhvervshavnen, herunder eksisterende virksomheders alternative muligheder.
- EY vurderer ikke, at der er fremlagt uddybende materiale for, hvilke alternativer kunderne har. Næstved Havn har udtrykt i Spørgsmål og Svar, at Erhvervshavnens kunder ikke vil flytte til en anden havn, men at der i stedet vil være en stor sandsynlighed for virksomhedsflytninger. Derved er der ikke gennemført en test af alternative scenarier og udfald for projektrisici til tilstrækkeligt at understøtte en holdbar business case.

Prissætning og omkostninger:

- Dette afsnit skal indeholde en prissætning, herunder en sammenligning af den nuværende lejeindtægt vs. den fremtidige lejeindtægt samt en sammenligning mellem de nuværende driftsomkostninger vs. de fremtidige driftsomkostninger for Erhvervshavnen.

- Dertil ønskes en oversigt over Erhvervshavnens nuværende kunder, hvordan indtjeningen fordeler sig imellem disse, og hvilken profit der er på de enkelte kunder.
- I Spørgsmål fra EY har Næstved Havn kommenteret på prissætningen over for kunderne. Her oplyser Næstved Havn, at prissætningen skal være økonomisk attraktiv, hvilket vil sige på niveau med andre havne. Dette vurderes ikke at være fyldestgørende information. EY vurderer, at der skal fremlægges konkrete tal på en fremtidig leje, som kan sammenlignes med den nuværende prissætning.

Afvikling af eksisterende aktiver:

- Dette afsnit skal indeholde en beskrivelse af mulighederne for at afvikle eksisterende aktiver, herunder arealer og bygninger.
- I Spørgsmål fra EY har Næstved Havn kommenteret, at dette er reguleret af Havneloven, hvilket betyder, at disse aktiver skal afvikles til markedspris.
- EY vurderer, at business casen skal indeholde et estimat på markedspriserne for aktiverne, for at business casen er holdbar.

Opsamling og anbefaling:

- Dette afsnit skal indeholde en konklusion på business casen. Denne konklusion skal fremlægge de vigtigste resultater fra de enkelte afsnit nævnt ovenfor.

EY kan på nuværende tidspunkt ikke vurdere kundehensyn og kommunaløkonomiske risici for udflytningen til Ydernæs, idet dette vil kræve en business case i overensstemmelse med ovenstående punkter og kommentarer til indhold.

Modtaget dokumenter

I forbindelse med besvarelsen af spørgsmål fra EY har Næstved Havn leveret følgende dokumenter den 1. november 2022:

- *Notat Referat møde 12.10.22 Næstved Havn EY og Næstved kommune_FRBS_svar fra Næstved Havn (Mødereferat)*
- *NOTAT SPØRGSMÅL FRA E&Y til NÆSTVED HAVN, 31.10.2022 (Spørgsmål fra EY)*
- *Notat Næstved Havn ny Havn.Plangrundlag og anlægsøkonomi (Anlægsøkonomi notat)*
- *Bilag 1_Finansiel analyse (Bilag 1)*
- *Bilag 4_DI's liste over vigtige havne (Bilag 4)*
- *Bilag 5_Anlægsoverslag Succesiv kalkulation Næstved Havn Ny havn (Bilag 5)*
- *Arealanalyse Næstved Havn, anonymiseret (Arealanalyse).*