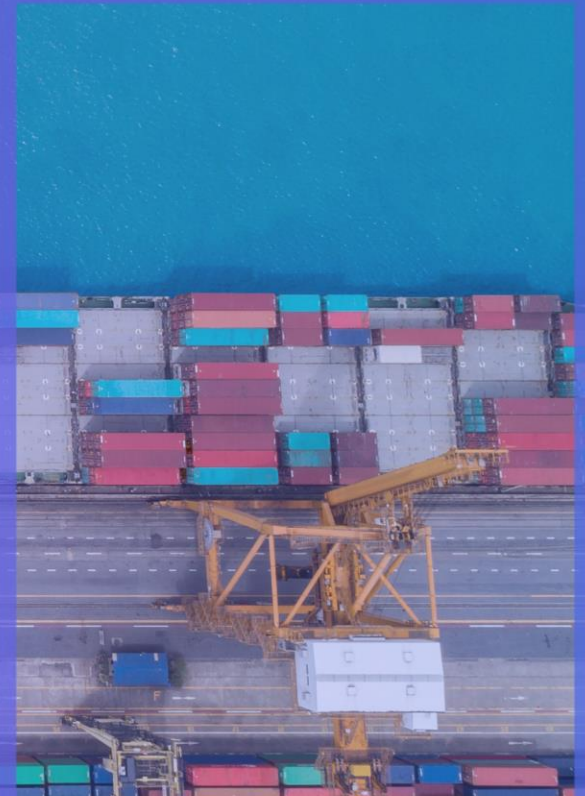




HeidelbergCement Pozzolanic

Greining á efnahagslegum áhrifum
sveitarfélagsins Ölfus

Nóvember 2024



Inngangur

Markmið

Markmið þessarar samantektar er að greina og varpa ljósi á möguleg efnahagsleg áhrif af byggingu og rekstri mólunarverksmiðju í Ölfusi sem fyrirhuguð er á vegum HeidelbergCement Pozzolaníc ehf.

Nálgun

Greining KPMG takmarkast við skoðun á efnahagslegum áhrifum á sveitarfélagið Ölfus og áætluðu skattspori starfseminnar fyrir sveitarfélagið. Byggt er á forsendum og áætlunum frá stjórnendum félagsins ásamt opinberum gögnum. Þau atriði sem sérstaklega voru skoðuð eru eftirfarandi:

- Áhrif á bein og óbein/afleidd störf
- Áhrif á tekjur sveitarfélagsins Ölfuss
 - Útsvarstekjur
 - Fasteignagjöld
 - Gatnagerðargjöld
- Mat á virði nýrrar hafnar

Fyrirvari

KPMG hefur haldið vinnunni einfaldri og því ekki útilokað að bæta megi við gögnum eða öðrum upplýsingum tengdum verkefninu. Ekki hefur verið framkvæmd sérstök áreiðanleikakönnun á þeim gögnum sem stuðst er við og af þeim sökum getur KPMG ekki ábyrgst áreiðanleika þeirra upplýsinga sem hér koma fram né að þær séu tæmandi. Samkvæmt framangreindu er gerður fyrirvari um tilvist mikilvægra upplýsinga um undirbúning og framkvæmd fjárfestingarinnar sem KPMG hefur ekki haft aðgang að.

KPMG hefur við gerð þessarar skýrslu ekki lagt mat á byggingarkostnað, kostnað við gerð hafnar eða áhættu tengdri framkvæmdum.

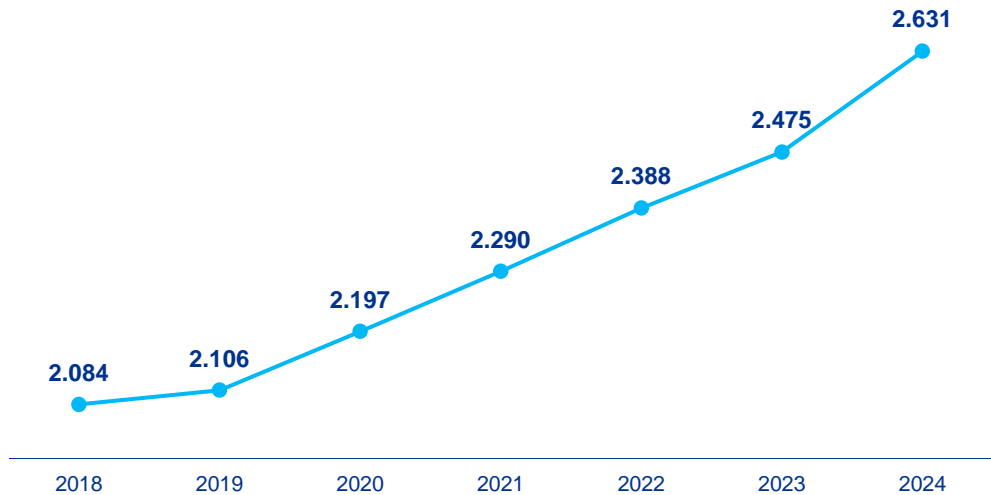
KPMG ber ekki ábyrgð á að uppfæra samantektina í tengslum við atburði eða upplýsingar sem kunna að koma síðar fram. Öll ákvörðunartaka í tengslum við þær niðurstöður sem settar eru fram í samantektinni er alfarið í höndum félagsins og annarra sem kunna að hafa aðgang að henni. KPMG ber ekki ábyrgð á beinu eða óbeinu tjóni sem hlotist getur af ákvörðunum, athöfnum eða athafnaleysi sem byggt er á þessari samantekt.

Staða svæðis

Íbúapróun

Í upphafi árs 2024 voru íbúar í sveitarfélaginu Ölfus 2.631 talsins, sem nemur rúmlega 0,7% alls mannfjölda á Íslandi. Eins og sjá má á grafi hér að neðan hefur töluverð íbúafjölgun átt sér stað í sveitarfélaginu á síðastliðnum árum. Á síðustu 5 árum hefur fjöldi íbúa aukist um 4,6% að meðaltali árlega í sveitarfélaginu Ölfus en til samanburðar hefur vöxtur á landsvísi verið um 1,9%.

Fjöldi íbúa í sveitarfélaginu Ölfus



Heimild: Hagstofa Íslands

Atvinnugreinar

Áður fyrr var Þorlákshöfn fyrst og fremst fiskiskipahöfn en breytingar í fiskveiðum og fiskvinnslutækni ásamt fleiri þáttum hafa leitt til minnkandi löndunar afla fiskiskipa í Þorlákshöfn. Höfnin gegnir þó enn mikilvægu hlutverki fyrir bæinn og oft er vísað til hennar sem þungamiðju atvinnulífs í Þorlákshöfn, þá sérstaklega með tilkomu starfsemi Smyril Line Cargo.



Verkefnið framundan

Fyrirhugað er að reisa verksmiðju um 5 km utan við Þorlákshöfn þar sem móberg verður malað og flutt út sem íauki fyrir sementsframleiðslu, en námuvinnsla mun m.a. fara fram í Lambafelli og Litla Sandfelli. Þörf er á að byggja sérstaka höfn fyrir starfsemi. Slík höfn getur einni nýst annarri starfsemi, en áætlanir eru einnig um stofnun græns iðngarðs á sama svæði.

HeidelbergCement Pozzolaníc ehf. er ábyrgðaraðili verkefnisins en eigandi þess félags er Heidelberg Materials. Á heimsvísu eru Heidelberg Materials stærstir í framleiðslu fylliefna, næst stærstir í framleiðslu sements og þriðju stærstir í framleiðslu steinsteypu. Heidelberg á jafnframt 53% hlut í Hornsteini ehf. sem er móðurfélag BM Vallár, Björgunar og Sementsverksmiðjunnar.

Tilgangur

Tilgangur starfseminnar er að flytja út malað móberg sem nýtt verður til að draga úr kolefnislosun frá byggingariðnaði. Efnið kemur í stað flugösku og annarra íauka og mun lækka kolefnisspor framleiðslunnar verulega.

Mikil áhersla verður lögð á hönnun mannvirkja svo þau falli sem best að umhverfi sínu og verður það gert í nánú samstarfi við sveitarfélagið.



Hér að ofan má sjá dæmi um verkefni þar sem útlit bygginga hefur verið aðlagð að umhverfi sínu í samráði við hagsmunaaðila.

Fjöldi starfa

Bein störf

Áætlanir HeidelbergCement Pozzolanica gera ráð fyrir að um 80 bein störf skapist af starfseminni strax í upphafi. Áætluð meðallaun beinna starfa eru 1,4 m.kr. á mánuði samkvæmt forsvarsmönnum félagsins.

Óbein og afleidd störf

Talsverð óvissa er um óbein áhrif, en við mat á óbeinum og afleiddum störfum sem kunna að skapast af starfseminni var horft til reynslu Heidelberg af sambærilegum verkefnum. Sú reynsla sýnir að 0,5 – 1 starf verði til fyrir hvert beint starf, eða stuðull upp á 1,5 – 2. Reynsla Heidelberg er í samræmi við þær erlendu greiningar sem skoðaðar voru¹ og það sem áætlað hefur verið í starfsemi fiskeldis á Íslandi². Í útreikningum er því miðað við stuðul upp á 1,5 – 2. Áætluð laun afleiddra starfa eru metin út frá miðgildi heildarlauna fullvinnandi launafólks á öllu landinu árið 2022.

Áhrif á íbúafróun

Gera má ráð fyrir að aðeins hluti starfsfólks muni búa í sveitarfélaginu. Ef miðað er við varfærið mat um að 33%³ nýs starfsfólks muni búa í Ölfusi má ætla að fjöldi nýrra starfa í sveitarfélaginu verði um 40 í upphafi verkefnisins.

Töluverð uppbygging hefur þó verið í húsnæði á svæðinu sem getur stutt við eða auðveldað flutning til svæðisins.

Ný störf - Fjöldi

Sviðsmyndir	Lág	Mið	Há
Bein störf	80	80	80
Óbein og afleidd störf	40	56	80
Hlutfall starfsmanna búsettir í Ölfusi	33%	50%	66%
Fjöldi nýrra starfa í Ölfusi	40	68	106

Heimild: Greining KPMG

Áætluð laun nýrra starfa

Þús.kr.	
Áætluð laun beinna starfa	1.400
Áætluð laun óbeinna og afleiddra starfa	775

Heimild: Hagstofa Íslands, upplýsingar frá stjórnendum og greining KPMG

1. Til að áætla margfaldara á afleidd störf var notast við eftirfarandi greiningar: Dr. Bahktiar Moazzami. (2019). Income and Employment Multipliers for 20 Industries in 11 Census Divisions in Northern Ontario. https://www.northernpolicy.ca/upload/documents/publications/reports-new/report_moazzami-employment-multipliers-e003.pdf, <https://www.epi.org/publication/updated-employment-multipliers-for-the-u-s-economy/>. Valdri voru stuðlar úr niðurstöðum þessara greininga fyrir "Nonmetallic mineral mining and quarrying" eða sambærilegt.
2. KPMG. (2021). Greining á áhrifum fiskeldis á Vestfirðum.
3. RR Ráðgjöf. (2019). Ferjuhöfnin Þorlákshöfn. <https://www.sass.is/wordpress/wp-content/uploads/2019/05/Ferjuho%CC%88fnin-%C3%9Eorla%CC%81ksho%CC%88fn-02.01.2020..pdf>

Fjárfestingar

Uppbygging á lóð

HeidelbergCement Pozzolan Materials ehf. hefur nú þegar sótt um lóð um 5 km utan við Þorlákshöfn til að byggja þar verksmiðju. Forsvarsmenn félagsins reikna með um 18 þúsund m² af byggð á þessu landsvæði.

Fasteignagjöld til sveitarfélags

Ljóst er að fasteignagjöld munu koma til með að vera töluverð í ljósi stærðar uppbyggingarinnar á svæðinu. Til að nálgast áætlað fasteignamat bygginga á lóðinni var horft til sambærilegra iðnaðarsvæða og verksmiðja og fasteignamat á hvern fermetra áætlað út frá því. Byggt á þeirri nálgun er hægt að áætla að fasteignamat fyrirhugaðrar uppbyggingar væri á bilinu 4 - 5 ma.kr. og myndu árleg fasteignagjöld til sveitarfélagsins þá nema á bilinu 109 – 133 m.kr. ef miðað er við 18 þúsund m² verksmiðju.

Fasteignagjöld - Forsendur útreikninga

Sviðsmynd	Lág	Mið	Há
Fasteignamat á m ² (þ.kr.)	225	250	275
Fasteignamat (m.kr.)	4.045	4.495	4.944
Fasteignagjald (m.kr.)	109	121	133

Heimild: Gjaldskrá Ölfus og greining KPMG



Tölvuteikning af fyrirhuguðu athafnasvæði Heidelberg í Ölfusi

Hafnarframkvæmdir

Hafnarframkvæmdir

Heidelberg áætlar að flytja út um 1,5 m.tonn af efni árlega en vegna staðsetningar verksmiðjunnar er fyrirhugað að byggja sérstaka höfn í einkaframkvæmd. Gert er ráð fyrir að byggingaraðili reki höfnina þar til fjárfestingin hefur skilað sér til baka og að því tímabili loknu eignist sveitarfélagið höfnina.

Á uppgreiðslutímabili miðast áætlaðar tekjur framkvæmdaraðila af rekstri hafnarinnar við hafnargjöld upp á 700 kr á hvert tonn. Til viðbótar er gert ráð fyrir annarri seldri þjónustu fyrir 350 m.kr. á ári. eða sem nemur um 30% af heildartekjum hafnarinnar.

Grafið hér til hliðar sýnir uppgreiðslutíma hafnarframkvæmda miðað við uppsafnað núvirt fjárlæði til eiginfjár. Miðað við gefnar forsendur má gera ráð fyrir að höfnin borgi sig upp á 22 árum og verði eign Ölfuss að þeim tíma liðnum.

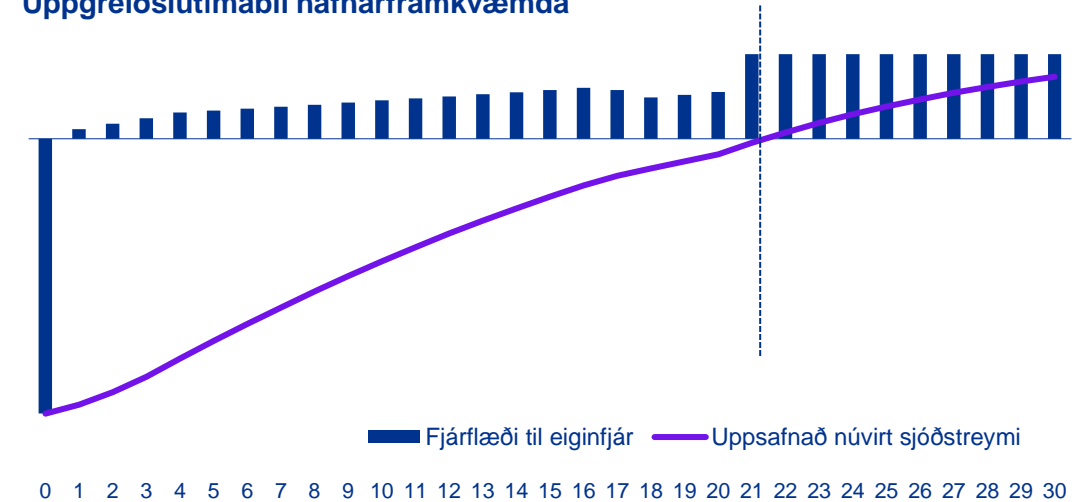
Framkvæmt var gróft mat á virði hafnarinnar eftir uppgreiðslutímabil framkvæmda. Við afhendingu hafnarinnar til sveitarfélagsins er gert ráð fyrir að hafnargjöld og aðrar tekjur miðist við gildandi verðskrá og rekstur Þorlákshafnar. Magn útflutts efnis byggir á áætlunum félagsins sem er 1,5 m.tonn á ári. Rekstrarkostnaður er áætlaður 42%.

Heildarfjárfesting í höfninni er metin 70 m. EUR og fjármögnun með láni áætluðu 80% af fjárfestingu til 20 ára.

Taflan til hliðar sýnir rekstrarforsendur og afkomu hafnarinnar á raunrunni miðað við fyrirhugaðan rekstur.

Gróft mat á virði hafnarinnar miðað við fyrrgreindar forsendur er um 6,32 ma.kr. sem jafngildir 1,65 ma.kr. að núvirði.

Uppgreiðslutímabil hafnarframkvæmda



Áætlað sjóðstreymi og virði hafnar eftir uppgreiðslutímabil

ISK	Virði hafnar eftir uppgreiðslu
Tekjur á ári	817.076.474
Rekstrarkostnaður	-343.172.119
EBITDA	473.904.355
Áætlað virði hafnarinnar á ári 22	6.318.724.735
Núvirði	1.654.224.830

Heimild: Upplýsingar frá stjórnendum, Hafnarsjóður Þorlákshafnar og greining KPMG

Tekjur sveitarfélagsins

Taflan hér til hliðar dregur saman helstu tekjuliði Ölfuss af fyrirhuguðu verkefni. Útreikningar er settir fram miðað við þrjár sviðsmyndir sem byggðar eru á lægri, mið og hærrí mörkum tekjuliðanna samkvæmt fyrrgreindum forsendum. Þannig má ætla að heildartekjur sveitarfélagsins af starfseminni verði á bilinu 189-327 m.kr. á ári auk 188 m.kr. gatnagerðargjalds í upphafi.

Útsvarstekjur

Tekjur sveitarfélagsins af útsvari sem hlýst af beinum, óbeinum og afleiddum störfum eru áætlaðar á bilinu 80 -194 m.kr. á ári. Helsta óvissan varðandi þær tekjur sem skila sér til Ölfuss snýr að hlutfalli starfsfólks félagsins sem mun búa innan sveitarfélagsins, en stuttar vegalengdir eru í byggðakjarna annarra sveitarfélaga.

Fasteignagjöld

Fasteignagjöld vegna uppbyggingar fasteigna á vegum félagsins eru áætluð á bilinu 109-133 m.kr. á ári ef miðað er við að fasteignamat bygginga verði um 4-5 ma.kr.

Önnur áhrif

Fyrir utan þau efnahagslegu áhrif sem tilgreind eru og reiknuð hér að ofan má leiða líkum að því að verkefnið hafi önnur jákvæð efnahagsleg áhrif á sveitarfélagið Ölfus. Sem dæmi má nefna framkvæmdir sem ráðast þarf í til að styrkja orkuflutning á svæðið vegna raforkunotkunar.

Samantekt			
Sviðsmyndir	Lág	Mið	Há
Bein störf	80	80	80
Afleidd störf	40	56	80
Hlutfall starfsmanna búsettir á Ölfusi	33%	50%	66%
Útsvarstekjur (m.kr.)	80	131	194
Fasteignamat	4.045	4.495	4.944
Fasteignagjöld (m.kr.)	109	121	133
Samtals tekjur á ári (m.kr.)	189	252	327
Grunnur fyrir gatnagerðargjald (þús.kr.)	299	299	299
Gatnagerðargjald %	3,5%	3,5%	3,5%
Gatnagerðargjöld m.v. m² (m.kr.)	188	188	188

Heimild: Upplýsingar frá stjórnendum, Hagstofa Íslands, gjaldskrá Ölfus og greining KPMG



KPMG