



Datum
2020-04-24
Vår referens
Nina Hellström
Controller
Nina.Hellstrom@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Tillägg till gällande nyttjanderättsavtal mellan Malmö kommun och Copenhagen Malmö Port (CMP) STK-2020-459

Sammanfattning

Tekniska nämnden beslutade den 26 februari 2020 att hos kommunfullmäktige anhålla om godkännande av förslaget tilläggsavtal (tillägg II) som innebär tillägg till nuvarande nyttjanderättsavtal med Copenhagen Malmö Port AB (CMP). I tillägg II ingår även reservation av mark i Norra Hamnen. Vidare anhåller tekniska nämnden om godkännande av ett nytt arrendeavtal med CMP. Tekniska nämnden beslutade även att hos kommunfullmäktige anhålla om en årlig kompensation för mellanskillnaden mellan internräntan och finansieringshyran som debiteras CMP, i enlighet med principerna i tillägg II till nyttjanderättsavtalet, genom ökat kommunbidrag med motsvarande belopp till tekniska nämnden.

Stadskontoret bedömer sammantaget att det nya avtalet ger Malmö stad en stabil och förutsägbar ersättning för marken under de kommande åren. Genom att säkerställa att en marknadsmässig hyra utgår för marken (bashyra) samt att marknadsmässig hyra utgår för investeringarna (finansieringshyra) skapas bättre ekonomiska förutsättningar för CMP. Därigenom ökar möjligheterna för CMP att redovisa ett högre resultat efter finansiella poster vilket också ökar Malmö stads förutsättningar för att erhålla en rörlig bashyra. Vidare innebär det nya avtalsförslaget att mark frigörs, vilket möjliggör utbyggnad av hamnområdet med bostäder och verksamheter. Stadskontoret föreslår därför att tillägg II med reservation av mark i Norra hamnen samt arrendeavtal godkänns.

Stadskontoret föreslår vidare att tekniska nämndens anhållan om en årlig kompensation behandlas i samband med budgetberedning 2021.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner upprättat tillägg II till nyttjanderättsavtal mellan Malmö kommun och Copenhagen Malmö Port AB (CMP).
2. Kommunfullmäktige godkänner upprättat arrendeavtal mellan Malmö kommun och Copenhagen Malmö Port AB (CMP).

3. Kommunfullmäktige godkänner att Copenhagen Malmö Port AB (CMP) fram till och med 2025-01-01 erhåller markreservation om ca 220 000 m² avseende del av fastigheterna Hamnen 22:163 och 22:164.
4. Kommunfullmäktige hänskjuter tekniska nämndens anhållan om en årlig kompensation genom ökat kommunbidrag till tekniska nämnden hamnanläggningar, för mellanskillnaden mellan internräntan och den finansieringshyra som debiteras CMP, till beredningen av Budget 2021.

Beslutsunderlag

- Tekniska nämnden beslut 200226 § 79
- Tjänsteskrivelse från tekniska nämnden
- Tilläggsavtal II inklusive bilagor
- Arrendeavtal söder om Terminalgatan
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200427 Tillägg till gällande nyttjanderättsavtal mellan Malmö kommun och Copenhagen Malmö Port AB
- Nyttjanderättsavtal 2011 signerat
- Tillägg 1 till Nyttjanderättsavtal 2011
- Uppsägning Nyttjanderättsavtal CMP 20170814
- Markvärdering_Malmo Port_draft_20190211
- Utfallsanalys hyresmodeller CMP- 2020-04-22

Beslutsplanering

Kommunstyrelseberedningen 2020-04-22

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-04-27

Kommunstyrelsen 2020-05-06

Kommunfullmäktige 2020-05-20

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Copenhagen Malmö Port AB

By og Havn I/S

Stadskontoret

Ärendet

Tekniska nämnden beslutade den 26 februari 2020 att hos kommunfullmäktige anhålla om godkännande av tilläggsavtal (tillägg II) som innebär tillägg till nuvarande nyttjanderättsavtal med Copenhagen Malmö Port AB (CMP). I tillägg II ingår även reservation av mark i Norra Hamnen. Vidare anhåller tekniska nämnden om godkännande av ett nytt arrendeavtal med CMP. Tekniska nämnden beslutade även att hos kommunfullmäktige anhålla om en årlig kompensation för mellanskillnaden mellan internräntan och finansieringshyran som debiteras CMP, i enlighet med principerna i tillägg II till nyttjanderättsavtalet, genom ökat kommunbidrag med motsvarande belopp till tekniska nämnden.

Bakgrund

CMP bildades år 2001 och ägs gemensamt av By og Havn I/S (50 %), Malmö stad (27,5%) och

av privata investerare (22,5%). Mellan Malmö kommun och CMP föreligger ett nyttjanderättsavtal, jämte tillägg I, varigenom CMP förhyr mark och fasta anläggningar i form av byggnader, kajer med mera inom hamnområdet i Malmö. Motsvarande avtal har upprättats för hamnverksamheten i Köpenhamn mellan CMP och By og Havn I/S som ägs av Köpenhamns kommun och danska staten. CMP är hamnmyndighet och hamnoperatör och svarar för driften av Malmös kommersiella hamn, men även för den kommersiella hamnen i Köpenhamn. För detta erlagger CMP en bashyra för mark och anläggningar och en finansieringshyra för nya investeringar i anläggningar som Malmö stad äger men ställer till CMP:s förfogande.

Sedan det befintliga nyttjanderättsavtalet med tillägg I tecknades år 2010 har förutsättningarna för hamnutveckling och stadsutveckling förändrats utifrån vad parterna förutsåg vid tecknandet av avtalen. Malmö stad sade under år 2017 upp nyttjanderättsavtalet, jämte tillägg I att upphöra att gälla per den 31 december 2035. En översyn av villkoren i det befintliga nyttjanderättsavtalet och tillägg I har därefter gjorts.

Genom att säkerställa att en marknadsmässig hyra för marken samt marknadsmässig hyra för investeringar erlaggs skapas bättre ekonomiska förutsättningar för CMP. Parterna har därför enats om att genom ett tillägg II till nyttjanderättsavtalet förlänga avtalet fram till år 2044, där vissa förändringar föreslås träda i kraft från och med 1 januari 2020. Parterna är ense om att avtalet ska vila på marknadsmässiga grunder avseende markersättning och ränta samt att hamnutveckling och stadsutveckling ska samordnas för att optimera förutsättningarna för en hållbar stadsutveckling för både boende och verksamheter. En av utgångspunkterna var att flytta CMP:s hamnområde till Norra Hamnen och norra delen av Mellersta Hamnen. Utifrån dessa utgångspunkter föreslås bland annat en ny hyresmodell och arealjusteringar samt kompensation som redovisas nedan i form av ett tillägg II till nyttjanderättsavtalet med markreservation i Norra Hamnen och ett arrendeavtal.

Bashyra

Nuvarande avtal: Nyttjanderättsavtal jämte tillägg I

Nuvarande avtal omfattar 2 382 000 kvm mark inom Malmö hamnområde. Motsvarande område i Köpenhamns hamnområde omfattar ca 1 500 000 kvm.

Enligt nuvarande avtal från år 2011 uppgår bashyran till ett fast belopp som årligen räknas upp under åren 2011-2023. Bashyran fördelas lika mellan Malmö stad och By og Havn I/S under åren 2011 till och med 2023. Genom en särskild överenskommelse mellan Malmö kommun och By og Havn I/S från år 2011 fördelas bashyran från och med år 2024 till och med år 2035 efter respektive hamns andel av den totala intjäningen. (Intjäningen beräknas som ett snitt av intjäningen för redovisningsperioden 7 år före det år som bashyran ska fördelas.) Hittills har Malmö hamn redovisat ett negativt resultat och Malmö hamns andel av den totala intjäningen har därmed varit låg. Om dessa förhållande består skulle detta innebära att större delen av den totala bashyran skulle tillfalla By og Havn I/S och en mindre del av den totala bashyran skulle tillfalla Malmö stad från och med år 2024.

Det nya avtalet: Tillägg II till nyttjanderättsavtal jämte tillägg I

Cushman&Wakefield har i november år 2018 gjort en marknadsvärdering av marken både i

Köpenhamn och i Malmö, på uppdrag av CMP (bilagd i ärendet.) Dessutom har både PWC och Fastighets- och gatukontoret värderat marken. Samtliga parter har kommit fram till ett genomsnittligt marknadsvärde om ca 30 kr per kvm för marken i Malmö hamn.

Det nya avtalet för Malmö hamnområde omfattar 1 531 000 kvm. (En reduktion med 851 000 kvm jämfört med nuvarande nyttjanderättsavtal.) Enligt det nya avtalet ska CMP betala en fast bashyra motsvarande 85 % av marknadsvärdet för de förhyrda arealerna. Detta utgör enligt avtalsförslaget ca 38,9 mnkr per år (uppräknas med index). För att säkerställa en fortsatt marknadsmässig grund för bashyran kan Malmö stad eller CMP inför att varje ny femårig förlängning påbörjas, begära en förnyad fastighetsvärdering. Dock ska en förnyad värdering ske minst vart tionde år och det reviderade markvärdet ska ligga till grund för den fasta bashyran. Enligt det nya avtalet ska CMP utöver den fasta bashyran också betala en rörlig bashyra till Malmö stad respektive By og Havn I/S. Den rörliga bashyran beräknas till 33 % av resultat efter finansiella poster för all verksamhet som CMP bedriver i Malmö. (Motsvarande gäller för Köpenhamn.) Den rörliga bashyran kan aldrig vara negativ.

Ekonomiska konsekvenser

PWC har på uppdrag av Malmö stad i rapport ”Hyresmodeller CMP – Utfallsanalys Malmö stad” kvantifierat och beskrivit den förväntade hyresnivån utifrån det nuvarande avtalet och det nya avtalsförslaget. (Rapporten har bifogats ärendet.)

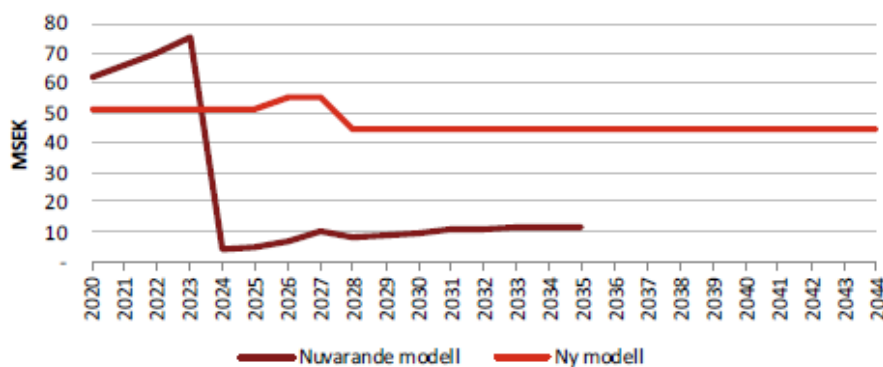
Av rapporten framgår att Malmö stad enligt nuvarande avtal skulle erhålla 383 mnkr i bashyra under åren 2020-2035. Enligt det nya avtalet kommer Malmö stad att erhålla 774 mnkr i bashyra under år 2020-2035. (Det nya avtalet sträcker sig dock under en längre tidsperiod, 2020-2044, än nu gällande avtal.)

Summerad bashyra

	Nuvarande modell	Ny modell
Bashyra 2020-2035 (MSEK)	383	774
Bashyra 2020-2044 (MSEK)	Ej tillämpligt	1 175

Källa: PWC rapport Hyresmodeller CMP – Utfallsanalys Malmö stad

Malmö stad - bashyra



Källa: PWC rapport Hyresmodeller CMP – Utfallsanalys Malmö stad

I beräkningarna har den rörliga bashyran satts till 0 kr för att på så sätt utgöra ett konservativt antagande avseende den nya hyresmodellen. Malmö stad kan komma att erhålla en högre bashyra än vad som redovisats ovan om lönsamheten i CMP:s verksamhet i Malmö ökar under perioden.

De ekonomiska konsekvenserna som beskrivs ovan bygger på de analyser som PWC har gjort i rapporten ”Hyresmodeller CMP – Utfallsanalys Malmö stad”. Under beredningen av ärendet har stadskontoret gjort en översiktlig rimlighetsbedömning av PWC:s beräkningar avseende bashyran.

Finansieringshyra

Nuvarande avtal: Nyttjanderättsavtal jämte tillägg I

CMP betalar enligt nuvarande avtal finansieringshyra till Malmö stad för nya anläggningar och reinvesteringar som finansieras av Malmö stad genom tekniska nämnden och ställs till CMP:s förfogande. Investeringarna genomförs efter en ansökan från CMP och ett godkännande av Malmö stad. CMP kan även välja att genomföra investeringar genom annan finansiär. Räntevillkoren för finansieringshyran varierar mellan de ca 50 olika investeringarna som hittills har genomförts på uppdrag av CMP. Förekommande räntevillkor är framför allt kommunens självkostnad, 5-årig SWAP samt marknadsmässig ränta. För investeringar i Norra Hamnen, som utgör den största delen av investeringarna, har avtalats om 4,5 % realränta. Avtalet avseende Norra Hamnen löper i 42,5 år, vilket är baserat på 40-års avskrivning avseende investering för gods färje- och kombiterminal och 45 års avskrivning avseende investering för containerterminal. Betalning av finansieringshyran för Norra Hamnen har skett enligt en så kallad ekvivalentmodell. Den gällande betalplanen har inneburit en underamortering under åren 2012-2016 och en överamortering under åren 2017-2023, jämfört med en rak annuitet under samma period.

Det nya avtalet: Tillägg II till nyttjanderättsavtal jämte tillägg I

Enligt det nya avtalet ska finansieringshyran och dess löptid vara marknadsmässig. Räntan ska vara marknadsmässig och beräknas utifrån en 5-årig ränteswap vid omsättningstillfället plus ett riskpåslag relaterat till kreditvärdighet samt kommunens påslag för administration, vilket för närvarande uppgår till 2,28 %. (För CMP:s investeringar i Köpenhamn uppgår räntan avseende finansieringshyran för närvarande till 1,88%.) Denna princip ska ligga till grund för kommande omprövning av finansieringshyran. Riskpåslaget relaterat till kreditvärdighet omprövas vart femte år genom extern part.

För befintliga investeringar i Norra Hamnen erläggs enligt det nya avtalet från och med år 2020 finansieringshyra efter rak annuitet på återstående värde med en marknadsmässig ränta fastställd i enlighet med vad som beskrivits ovan, d.v.s. med 2,28 %. Den så kallade ekvivalenten som enligt nu gällande avtal föreligger fortsätter att erläggas av CMP till och med år 2023. Under åren 2020-2023 innebär ekvivalentjusteringen att överamortering görs om totalt 50,9 mnkr (realt 2011). Detta motsvarar 55 mnkr i prisnivå 2019.

Ekonomiska konsekvenser

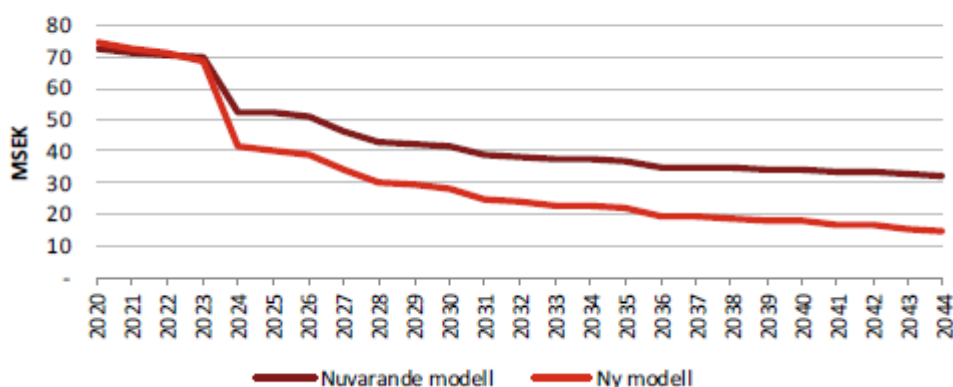
Av PWC:s rapport ”Hyresmodeller CMP – Utfallsanalys Malmö stad” framgår att Malmö stad enligt nuvarande avtal skulle erhålla 801 mnkr i finansieringshyra under åren 2020-2035. Enligt det nya avtalet skulle Malmö stad erhålla 645 mnkr i finansieringshyra under åren 2020-2035. (Det nya avtalet sträcker sig under en längre tidsperiod, 2020-2044.) Genom att finansieringshyran sänks så ökar dock möjligheterna för CMP att redovisa ett högre resultat efter finansiella poster och därmed ökar också Malmö stads förutsättningar för att erhålla en rörlig bashyra.

Summerad finansieringshyra

	Nuvarande modell	Ny modell
Finansieringshyra 2020-2035 (MSEK)	801	645
Finansieringshyra 2020-2044 (MSEK)	1 106	802

Källa: PWC rapport Hyresmodeller CMP – Utfallsanalys Malmö stad

Malmö stad - finansieringshyra



Källa: PWC rapport Hyresmodeller CMP – Utfallsanalys Malmö stad

Övriga justeringar

Kompensation

Enligt nytt avtal görs arealjusteringar. Med anledning av arealjusteringarna försvinner kajer i Frihamnen som CMP behöver ersätta på annan plats. Malmö stad avsätter enligt det nya avtalet ett belopp om max 4 mnkr per år (2020 års priser) för investering i kaj och kajplan om ca 300 meter. Beloppet ska täcka ränta och avskrivning på investeringen. Investering i nya kajer ska ha avropats av CMP senast 2026-12-31 för att kompensationen ska kunna göras gällande. Under beredning av ärendet har uppgifter inhämtats från fastighets- och gatukontoret. Av uppgifterna framgår att den totala investeringen beräknas uppgå till 70 mnkr, vilket efter färdigställandet kommer att generera driftskostnader om ca 4 mnkr per år. Avsikten är att flytta bullerpåverkande kaj för utbyggnadsområdet Nyhamnen, till norra delen av Mellersta Hamnen.

Malmö stads fordran på CMP

Malmö stad har i redovisningen per den 31 december 2019 en uppbokad fordran om ca 141 mnkr på CMP utifrån nuvarande avtal. Fordran bygger på att i det nuvarande avtalet finns en marknadsanpassning av bashyran som ökas successivt fram till och med år 2023. Fordran bokades upp efter att CMP:s revisorer år 2017 påpekat att marknadsanpassningen av bashyran i redovisningen skulle fördelas linjärt över avtalstiden. Uppbokningen byggde också på ett antagande om att bashyran skulle öka avsevärt under den senare delen av avtalsperioden, vilket får anses vara orealistiskt med tanke på Malmö hamns historiska intjäningsförmåga. Detta innebär att redovisningsmässigt har för höga hyresintäkter redovisats under åren 2011-2019. Vid tecknande av nytt avtal upphör grunden till denna fordran vilket kommer att korrigeras.

Arrendeavtal

Enligt förslag till arrendeavtal upplåter Malmö stad ett markområde om ca 525 000 kvm till CMP. Avtalet gäller from år 2020 till och med år 2027. Ersättning till Malmö stad uppgår till 10,5 mnkr per år. Arrendeavtalet innebär för CMP även en ändring av miljötillstånd och bullerrestriktioner. Genom arrendeavtalet skapas förutsättningar för en blandad stadsbebyggelse i Nyhamnen.

Markreservation

Enligt nytt avtal erhåller CMP en femårig markreservation med en markreservationsavgift om 7 kr kvm/år. Markreservationen omfattar två markområden i Norra Hamnen om totalt 220 000 kvm. Reservationen gäller from år 2020 till och med år 2025. Ersättningen till Malmö stad uppgår till ca 1,5 mnkr per år.

Anhållan om kompensation till tekniska nämnden

Enligt såväl nuvarande avtal som nytt avtal betalar CMP en finansieringshyra för de investeringar som Malmö stad genomför men som ställs till CMP:s förfogande. En komponent i finansieringshyran är, som beskrivits ovan, räntesatsen för respektive genomförd investering. Samtliga investeringar genomförda av Malmö stad för CMP:s räkning finns bokförda inom tekniska nämnden. Enligt Malmö stads regelverk utgår en internränta för samtliga genomförda investeringar. Internräntan uppgår i dagsläget till 3 % av investeringens bokförda värde. Tekniska nämnden anhåller i ärendet om en årlig kompensation för mellanskillnaden mellan internräntan och den finansieringshyra som debiteras CMP.

Stadskontorets bedömning

I det nuvarande avtalet förändras förutsättningarna för Malmö stad att erhålla bashyra för marken från och med år 2024 genom en särskild överenskommelse med By og Havn I/S. Malmö stad skulle enligt överenskommelsen från och med år 2024 erhålla bashyra för marken i relation till Malmös andel av CMP:s totala intjäning (Malmö hamn och Köpenhamns hamn). I det nya avtalet utgår en fast bashyra baserad på marknadsvärdet för marken, vilken inte är

beroende av intjäning. Tillika utgår en rörlig bashyra baserad på resultat efter finansiella poster för respektive hamn.

Det nya avtalet innebär, i enlighet med vad som beskrivits ovan, att Malmö stad erhåller en fast bashyra från och med år 2024, vilket inte hade varit garanterat enligt nuvarande avtal. Stadskontoret anser att det är rimligt att marken åläggs ett värde, och att det därmed utgår en hyresintäkt till Malmö stad respektive en hyreskostnad för CMP oavsett bolagets relativa intjäningsförmåga i de två hamnarna.

Den tidigare ovan beskrivna modellen baserad på intjäningsförmåga är dessutom komplicerad och svåröverblickbar. Hyresintäkten bygger inte enbart på intjäningen i Malmö hamn utan på intjäningen i Malmö hamn i relation till CMP:s totala intjäning. Stadskontoret bedömer att det nya avtalet ger bättre transparens och förutsägbarhet.

Enligt det nya avtalet sänks finansieringshyran, vilket innebär minskade intäkter till Malmö stad. Detta bedöms dock vara rimligt då detta bygger på att finansieringshyran baseras på marknadsmässiga villkor.

Vidare innebär det nya avtalet att mark frigörs, vilket möjliggör utbyggnad av hamnområdet med bostäder och verksamheter.

Stadskontoret bedömer sammantaget att det nya avtalet ger Malmö stad en stabil och förutsägbar ersättning för marken under de kommande åren samt skapar marknadsmässiga förutsättningar för bolaget. Genom att säkerställa att en marknadsmässig hyra utgår för marken (bashyra) samt att marknadsmässig hyra utgår för investeringarna (finansieringshyra) skapas bättre ekonomiska förutsättningar för CMP. Därigenom ökar möjligheterna för CMP att redovisa ett högre resultat efter finansiella poster vilket också ökar Malmö stads förutsättningar för att erhålla en rörlig bashyra. Malmö stad är delägare i CMP och om bolaget redovisar ett högre resultat ökar också Malmö stads möjligheter att erhålla vinstutdelning från bolaget. Pågående Covid-19 bedöms dock påverka bolagets resultat negativt under kommande år.

Stadskontoret föreslår att tillägg II med markreservation samt arrendeavtal godkänns. Vidare föreslår stadskontoret att tekniska nämndens anhållan om en årlig kompensation genom ökat kommunbidrag till tekniska nämnden, för mellanskillnaden mellan internräntan och den finansieringshyra som debiteras CMP, behandlas i samband med budgetberedning 2021. Det bör i beredningen beaktas att genom att finansieringshyran sänks ökas möjligheterna för CMP att redovisa ett högre resultat efter finansiella poster och därmed ökar också Malmö stads förutsättningar för att erhålla en rörlig bashyra.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör