

Överenskommelse mellan Malmö kommun och By & Havn I/S avseende underlag för fördelning av bashyra från CMP i tiden efter 2023

Enligt nyttjanderättsavtal mellan Malmö kommun resp. By & Havn I/S, såsom hamnägare, och CMP, såsom nyttjanderättshavare, skall bashyran i tiden efter 2023 fördelas mellan hamnägarna på visst sätt. Hamnägarna har i denna överenskommelse kommit överens om den mekanism som skall gälla för beräkning av hur mycket av bashyran som skall falla på resp. hamnägare efter 2023.

Beräkningsmodell av intjäningsförmåga för CMP som underlag för fördelning av grundhyra/basisleje (nedan kallad bashyra) efter år 2023.

I det nya nyttjanderättsavtalet mellan CMP och By&Havn och CMP och Malmö regleras på vilket sätt den totala bashyra skall fördelas till de båda hamnägarna, By&Havn och Malmö stad. De båda hamnägarna har kommit överens om grundläggande principer för fördelning av CMP:s totala bashyra. Principerna omfattar beräkning av intjäningsförmåga, justerad bashyra, indexeringsmodell för uppräknig av bashyran samt valutaeliminering.

De principiella utgångspunkterna för beräkningsmodellen är att den har en logisk uppbyggnad som håller över en längre tid och som relaterar till den faktiskt redovisade intjäningen i de båda hamnarna.

Begrepp

I detta sammanhang har införts ett begrepp kallad "justerad bashyra". Med "justerad bashyra" avses förändringar av hyran till följd av återtagna markarealer enligt principerna för uppsägning av markarealer enligt nyttjanderättsavtalet efter 2001. Härutöver kan den justerade bashyran ändras i de fall det tillkommer nya markarealer baserat på avtal mellan CMP och markägarna (Malmö stad/By och Havn)

Per 2009-01-01 är den justerade bashyran till By och Havn 14 mkr medan den för Malmö stad är 0 mkr. Detta innebär att By och Havn årligen skall betala till CMP ett belopp om 14 mkr sek..

Beräkning av CMP:s intjäning skall ske enligt följande:

+	Omsättning (direkta verksamhetsintäkter)
./.	Kostnader (direkta verksamhetskostnader)
./.	Overhead fördelat per hamn
<hr/>	
./.	Täckningsbidrag
./.	Kapitalkostnader, CMP

/.	Finansleje/hyra
	Överskott
+	Justerad bashyra
	Intjäning

Fördelning av overheadkostnader skall ske enligt nuvarande princip som bygger på de båda ländernas beskattningssystem och som kallas "Transfer-pricing system".

Kapitalkostnader är både avskrivningar och ränta på de anläggningstillgångar som ägas av CMP och som tillhör hamnverksamheten i Malmö och København. Vid beräkning av avskrivningar gäller CMP's redovisningsprinciper. Vid beräkning av ränta tar den sin utgångspunkt i det genomsnittliga värdet på anläggningstillgångarna under året och den 5 åriga swap-räntan på interbankmarknaden.

Kostnader som således inte ingår i intjäningsberäkningen är bashyra, finansnetto och skatter.

Fördelning av bashyra

Bortsett från den justerade bashyran är den samlade bashyran 74 msek. Härtill kommer en i ökning av bashyran för perioden 2011 – 2023 med en årlig succesiv stigning från 7,5 msek år 2011 som slutar med en ökning på 100 msek 2023. De 100 msek omräknas till Euro baserat på kursen 2010-06-30. Det är ett belopp om totalt 174 msek som är underlag för nuvarande avtal. Hele Bashyran som skall fördelas från och med 2024 skall omräknas till den gällande eurokursen per 1 januari 2024. Beloppet skall indexeras med genomsnittet av nettoprisindex/kostnadsprisindex i Danmark och Sverige.

Beloppet fördelas proportionellt efter den redovisade intjäningen. Intjäningen beräknas för redovisningsperioden 7 år före det år som bashyran skall fördelas, dvs för perioden 2017-2023 som underlag för fördelning av bashyran för år 2024, år 2018-2024 som underlag för fördelning av bashyran för år 2025 osv fram till år 2035.

Ovanstående beskrivning kan åskådliggöras i följande beskrivningsmodell

	Köpenhamn	Malmö	Totalt CMP
Överskott	120	100	220
Justerad bashyra	14	0	14
Totalt intjäning för fördelning	134	100	234
Procent	57%	43%	100%
Total bashyra före justering fördelning till hamnägarna	100	74	174

CMP betalar således i ovanstående exempel Malmö Stad og By og Havn totalt 174 msek. fördelat efter ovanstående model. Härutöver betalar CMP finanshyra och erhåller eller betalar

justerad basishyra. Per 1 januari 2009 erhåller CMP justerad basishyra från By og Havn på 14 msek. årligen.

Om överskottet i genomsnitt över 7-årsperioden i antingen Malmö eller København eller i båda hamnarna är mindre än 10 msek skall överskottet alltid minst beräknas med 10 msek för att ovanstående modell skall kunna användas.

Denna överenskommelse baseras på innehållet i avsnittet om "Bashyra" i de nyttjanderättsavtal som tecknades mellan Malmö kommun resp. By & Havn I/S och CMP med anledning av omkonstruktionen av avtalsrelationen med anledning av upplösningen av Malmö Hamn AB.

Frånsett de förändringar i olika avseenden som uttryckligen beaktas i denna överenskommelse och som är den del av överenskommelsen, skall andra ändringar som kan inträda genom olika omförhandlingsklausuler och dylikt i nyttjanderättsavtalen, inte påverka innehållet i överenskommelsen, om inte hamnägarna uppnår enighet om förändringen.

Denna överenskommelse har upprättats i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt exemplar, och CMP tagit ett exemplar.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

För Malmö kommun

Frö By & Havn I/S