



Datum

2020-09-28

Sammanställt av

Jenny Theander, Stadskontorets ekonomiavdelning

## **Justering av kommunbidrag - Nyttjanderättsavtal mellan Malmö kommun och Copenhagen Malmö Port (CMP)**

### **Nyttjanderättsavtal**

Tekniska nämndens förvaltning Hamnanläggningar 014 äger marken i Malmö hamn och arrenderar ut mark, anläggningar och byggnader till Copenhagen Malmö Port (CMP) genom ett nyttjanderättsavtal.

Kommunfullmäktige i Malmö stad beslutade i maj 2020 om ett tillägg till det nyttjanderättsavtal som finns mellan Malmö stad och CMP. Det nya tillägget skapar goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med utvecklingen av hamnområdet.

Tillägg till nyttjanderättsavtalet innebär att hyran som CMP betalar består av tre delar:

- En fast bashyra baserad på marknadsvärdet för arealerna i nyttjanderätten. Denna hyra omvärderas tidigast vart femte eller senast vart 10 år för att säkerställa att hyran är marknadsmässig.
- En rörlig bashyra som baseras på bolagets resultat avseende verksamheten i Malmö.
- En finansieringshyra för nya anläggningar och reinvesteringar som finansieras och ägs av kommunen och som ställs till CMP:s förfogande. Finansieringshyran består av kapitalkostnader som är föranledda av investeringar finansierade av Malmö stad inom nyttjanderättsområdet.

Enligt såväl tidigare 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 räntesatsen för respektive genomförd investering. Samtliga investeringar genomförda av Malmö stad för CMP:s räkning finns bokförda inom tekniska nämnden, hamnanläggningar. Enligt Malmö stads regelverk utgår en internränta för samtliga genomförda investeringar. Internräntan uppgår i dagsläget till 3 % av investeringens bokförda värde. I samband med att kommunfullmäktig i maj beslutade om tillägget till nyttjanderättsavtalet hänskjöts 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.

*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 (STK-2020-459).*

### **Beräkning av årlig kompensation med internränta om 1,25 %**

Tekniska nämnden anhöll således om en årlig kompensation för mellanskillnaden mellan internräntan (3 %) och den finansieringshyra som debiteras CMP (2,28 %).

I budget 2021 föreslås en internränta på 1,25 % istället för 3 % varpå beräkningarna ska utgå från denna räntesats.



Beräkningar av mellanskillnaden mellan internräntan och den finansieringshyra som debiteras CMP framgår inte av Tekniska nämndens budgetskrivelse varför dessa uppgifter har inhämtats från förvaltningen.

| (kr)                | Internränta 3%    | Internränta 1,25% |                    | Avtalade ränte-   | Differens        | Differens         |
|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                     | kostnad 2021      | kostnad 2021      | Differens          | intäkter 2021     | mot 3%           | mot 1,25%         |
| Norra Hamnen        | 16 431 488        | 6 846 453         | -9 585 034         | 12 523 741        | 3 907 746        | -5 677 288        |
| Övriga anläggningar | 8 484 062         | 3 535 026         | -4 949 036         | 6 076 843         | 2 407 219        | -2 541 817        |
| <b>Totalt</b>       | <b>24 915 550</b> | <b>10 381 479</b> | <b>-14 534 071</b> | <b>18 600 584</b> | <b>6 314 965</b> | <b>-8 219 105</b> |

#### Stadskontorets kommentar

Kommunfullmäktiges beslut avsåg en årlig kompensation genom ökat kommunbidrag. Detta då internräntan låg på 3 % och avtalet med CMP baserades på 2,28%.

Enligt förslag inför budget 2021 sänks internräntan till 1,25 % och därmed är det inte aktuellt med en kompensation i form av ökat kommunbidrag.

Av beräkningarna ovan framgår att med en internränta på 1,25 % kommer tekniska nämndens avtalade ränteintäkter att överstiga nämndens internräntekostnader med ett belopp om 8 219 105 kr.