



Datum
2021-04-06
Vår referens
Gunnar Bergström
Strateg
gunnar.bergstrom@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Nyttjanderättsavtal med Easyfairs Nordic AB STK-2021-455

Sammanfattning

Malmömässan har precis som besöksnäringen i stort drabbats hårt av den pågående coronapandemin. Restriktioner har medfört att mässans verksamhet i princip avstannat under det senaste året. Malmömässan är en central del i besöksnäringen i Malmös värdekedja, och en viktig motor för en kommande återhämtning av branschen och Malmös arbetsmarknad. För att säkra att Malmö har en mässanläggning under de kommande åren, och för att skapa förutsättningar för en återstart av hela Malmös besöksnäring, föreslås att Malmö stad tecknar ett avtal om uthyrning av lokal i andra hand med Easyfairs Nordic AB under åren 2021-2025, med en ersättning på 3 333 330 kronor under 2021 och 5 000 000 kronor årligen under 2022-2025.

Stadskontoret har upprättat förslag till avtal och föreslår att kommunstyrelsen godkänner avtalet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till avtal om uthyrning av lokal i andra hand mellan Malmö stad och Easyfairs Nordic AB, med en ersättning på 3 333 330 kronor år 2021 och max 5 miljoner kronor årligen under 2022-2025.
2. Kommunstyrelsen ger kommunstyrelsens ordförande i uppdrag att underteckna avtalet.
3. Kommunstyrelsen beslutar att för år 2021 överföra 3 333 330 kronor från kommunstyrelsens anslag till förfogande inom finansiering till kommunstyrelsen.
4. Kommunstyrelsen anslår i enlighet med avtalet 3 333 330 kronor för 2021 till Easyfairs Nordic AB, under förutsättning att motsvarande medel överförs från kommunstyrelsens anslag till förfogande inom finansiering till kommunstyrelsen.
5. Kommunstyrelsen beaktar 5 000 000 kronor i beredningen av kommunfullmäktiges budget för åren 2022-2025 för finansiering av avtal om uthyrning av lokal i andra hand mellan Malmö stad och Easyfairs Nordic AB.
6. Kommunstyrelsen ger stadskontoret i uppdrag att löpande följa att avtalets villkor efterföljs.

7. Kommunstyrelsen förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210406 Nyttjanderättsavtal med Easyfairs Nordic AB
- Nyttjanderättsavtal, Bilaga 1 Easyfairs Nordic AB
- Nyttjanderättsavtal Easyfairs Nordic AB

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-04-06

Kommunstyrelsen 2021-04-07

Beslutet skickas till

Easyfairs Group, Joachim Warnberg

Kungsleden, Ulrica Sjöswärd

Avdelningen för omvärld och näringsliv

Avdelningen för intern ledning och stöd

Ekonomiavdelningen

Ärendet

Bakgrund

Besöksnäringen i Malmö har drabbats hårt av den pågående pandemin. Konsekvenserna är kännbara inom hela näringen, inte minst inom evenemangs- och kongressverksamheterna som även har stor betydelse som motorer för övriga delar av branschen. Evenemang, konferenser och kongresser står för en betydande del av de direkta och indirekta turismekonomiska intäkterna, och bidrar under mer normala omständigheter med många för Malmö viktiga arbetstillfällen.

De stora evenemangs- och kongresshallarnas verksamhet har under pandemin i princip helt upphört, vilket påverkar stora delar av samhället då dessa verksamheter är starkt beroende av en lång rad underleverantörer. Besöksnäringen är också en av Sveriges största exportbranscher.

Krisen yttrar sig på liknande sätt i stora delar av Sverige; Stockholmsmässan gick under 2020 med 190 000 000 kronor i förlust. I december 2020 beslutade Stockholms stad att köpa Handelskammarens aktier i bolaget för 428 miljoner kronor och är nu ensam ägare av Stockholmsmässan. Svenska Mässan i Göteborg, som drivs i stiftelseform, gick under 2020 med 278 000 000 kronor i förlust. Mäss- och kongressanläggningen Elmia är ett av Jönköpings kommun helägt bolag, som under 2020 gick med 113 miljoner kronor i förlust.

Malmö är Sveriges fjärde största kongresstad. Besöksnäringen i Malmö är en av de näringar som före pandemins utbrott vuxit starkt, där både hotell och restauranger har tagit del av tillväxten när stora evenemang och kongresser arrangerats i Malmö. I samtliga branscher som ingår i besöksnäringens näringskedja; företagstjänster, handel, information och kommunikation, kulturella och personliga tjänster och hotell- och restaurangverksamhet, är andelen anställda högre i Malmö än i riket i snitt. Under det senaste decenniet har antalet anställda inom hotell och restaurang i Malmö ökat med 54 procent. Värkning av kommande arrangemang för denna bransch innebär långa planeringstider, ofta mellan 18 och 36 månader, för megaevenemang ofta

än längre tidshorisonter. De arrangemang som ska äga rum i Malmö under kommande femårsperiod bearbetas nu. Värningskampanjerna för evenemang och kongresser sker ofta i nära samverkan mellan stadens större evenemangs- och kongressaktörer, Malmö stad och ofta i nära samarbete med Event in Skåne eller universiteten i regionen.

Om Malmömässan

Malmömässan drivs av Easyfairs Nordic AB, som hyr fastigheten av Kungsleden AB. Malmömässan är ett multihus som attraherar nationella och internationella kongresser till Malmö. Inte sällan arrangeras vetenskapliga kongresser som sätter Malmö på kartan och bidrar till kompetenshöjning och Malmös attraktivitet. Kongressdeltagare, framför allt de internationella, spenderar dessutom mycket på destinationen i form av hotell, restauranger och shopping. En genomsnittlig kongressdeltagare spenderar i snitt 3 500 kronor per dygn. Även utställningarna lockar besökare både internationellt och från andra delar av Sverige, sätter Malmö på kartan och gör samtidigt staden mer attraktiv för Malmöborna.

Mellan september 2017 och januari 2018 arrangerades till exempel Titanicutställningen på Malmömässan. Utställningen sålde 63 000 biljetter, varav 7 000 till skolor då utställningen hade ett tydligt utbildningssyfte. Utställningen *Tutankhamun – Graven och skatterna* visades mellan september 2012 och februari 2013 och sålde 175 000 biljetter. Genom ett samarbete med Malmö stad och Region Skåne gavs 17 000 skolelever (företrädesvis från högstadiet) möjlighet att se utställningen utan kostnad. Utöver detta besökte 3 000 elever utställningen genom att entréavgiften betalades av skolorna själva. Till utställningen fanns ett undervisningsmaterial knutet, med bland annat en skolapp för att öka elevernas intresse.

Coronapandemins påverkan på Malmömässans verksamhet

Precis som för besöksnäringen i stort har Malmömässan drabbats hårt av den pågående coronapandemin. Från ett mycket positivt ekonomiskt utgångsläge 2019 mötte Malmömässan en motsatt verklighet under mars 2020 då den ökade smittspridningen och medföljande restriktioner i praktiken gjorde det omöjligt att bedriva verksamheten vidare. Easyfairs har vidtagit omfattande åtgärder för att hantera förlorade volymer och för att säkra verksamhetens fortlevnad. Bland annat har moderbolaget gått in med likviditetsförstärkning, fastighetskontraktet har omförhandlats, samtlig personal har permitterats, omställning har gjorts till digitala möten och alternativa aktiviteter har införts i hallarna. På grund av pandemins varaktighet har en stor del av bolagets permitteringar (ca 80 procent) tvingats leda till uppsägningar. Fastighetsägaren Kungsleden gav under 2020 betydande hyresrabatter för lokalen, och är beredda att göra detta även fortsättningsvis.

I mars 2021 råder fortsatt omfattande mötesrestriktioner i Sverige, och Easyfairs räknar med väsentliga lättnader först under fjärde kvartalet. Att komma tillbaks till 2019 års omsättning beräknas dröja fram till 2025-2026.

Utan Malmömässan och förmågan att i dag värva de arrangemang som ska äga rum i framtiden, riskerar stora delar av besöksnäringen i Malmö att drabbas kraftfullt. För att skapa förutsättningar för en fortsatt bibehållen infrastruktur för besöksnäringen behöver Malmömässan ha förutsättningar att nu kunna värva framtida arrangemang. För att bidra till branschens återhämtning behöver Malmö bibehålla och ytterligare stärka sin position som evenemangs- och kongressdestination. För att skapa bättre förutsättningar för en återhämtning

när pandemin klingar av, beslutade kommunstyrelsen i december 2020 (STK-2020-1579) att förlänga samarbetsavtalet med Easyfairs Nordic, samt att komplettera det befintliga avtalet med ett tilläggsavtal. Samarbetsavtalet förlängdes att gälla 2021, 2022 och 2023. Tilläggsavtalet avsåg år 2021 med en ersättning på 2 500 000 kronor och med möjlighet att reducera ersättningens storlek när villkoren för detta är uppfyllda.

På grund av pandemins långvarighet och de kvarstående mötesrestriktionerna står Malmömässan dock fortsatt inför stora ekonomiska utmaningar då intäkterna i princip uteblivit.

Förslag till avtal om uthyrning av lokal i andra hand

Till följd av att coronapandemin medfört en lägre belägningsgrad än normalt har Easyfairs möjlighet att vidareupplåta en del av ytan i Malmömässans lokaler. Malmö stad har behov av en lokal som kan möta de krav som gällande säkerhetsrestriktioner ställer och som är tillräckligt stor för att kunna säkerställa fysisk distansering i samband med olika möten, utställningar, konferenser och events. Ett förslag till avtal mellan Easyfairs och Malmö stad, där Malmö stad i andra hand nyttjar den av Easyfairs förhyrda ytan i Malmömässan, har därför upprättats. Detta är ett led i Malmö stads arbete för att underlätta återstarten efter pandemin, och bidra till att vara en attraktiv etableringsort för utställningar och arrangemang.

Avtalet löper över fem år; från och med den 1 maj 2021 till och med den 31 december 2025. Malmö stad har rätt att nyttja lokalerna under 15 dagar per kalenderår alternativt halva ytan av lokalerna under 30 dagar per kalenderår. Lokalerna ska bokas med god framförhållning och i dialog med Easyfairs. Nyttjanderätten föreslås uppgå till 5 000 000 kronor per år. Då avtalet föreslås träda i kraft den 1 maj 2021 förordas att 3 333 330 kronor (5 mnkr/12 mån * 8 mån) utgår som hyra för 2021. Easyfairs och Malmö stad är överens om att diskutera en omförhandling av hyran för tiden från och med den 1 januari 2023.

Stadskontorets bedömning

Malmömässan är en central del i besöksnäringen i Malmös värdekedja. Den är också en viktig motor för en kommande återhämtning av branschen i sin helhet. Malmö stad har genom kommunstyrelsens tidigare beslut om förlängning och komplettering av befintligt samarbetsavtal med Easyfairs bidragit både till att skapa förutsättningar för en fortsatt bibehållen infrastruktur för besöksnäringen, och till branschens återhämtning när pandemin klingar av. Vidden av coronapandemin och dess effekter på samhället, inte minst besöksnäringen, har dock varit svår att förutse. Utmaningarna för Malmömässan kvarstår. Även efter det att smittläget förbättrats och restriktioner hävs, kommer effekterna vara kännbara.

När samhället på sikt öppnas upp kommer konkurrensen om utställningar, evenemang och möten vara tuff. För att bibehålla Malmös konkurrenskraft både nationellt och internationellt, möjligheten att värva attraktiva bud och därmed locka turister till Malmö, bedömer stadskontoret att föreliggande avtal kan fungera som hävstång.

Genom att erbjuda stöd till nya arrangemang som kan kopplas till Malmös styrkeområden vid förhyrning av Malmömässans lokaler stärks Malmös attraktivitet och konkurrenskraft vid värvningssammanhang. Genom föreliggande avtal kan Malmö stad ytterligare stärka detta arbete, vilket bedöms bli än viktigare i den konkurrens som väntas uppstå när pandemin avtar. Det innebär också att Easyfairs ytterligare kan fokusera på värvningsuppdraget. Malmö ges genom avtalet också möjlighet till egenutnyttjande av mässan. Jämte de hyresrabatter Kungsleden utlovat under kommande år, och de investeringar Easyfairs själva kommer göra i verksamheten,

blir hyresintäkterna från Malmö stad ett viktigt tillskott för att hantera de driftskostnader som trots pandemin kvarstår. Kostnaden kan också ställas mot de förluster som får bäras av kommunen i till exempel Stockholm (där Stockholmsmässan under 2020 gick med 190 000 000 kronor i förlust) och i Jönköping där det kommunala bolaget Elmia under 2020 gick med 113 000 000 kronor i förlust.

Att säkra en mässanläggning i Malmö under kommande år bedöms som viktigt för staden som helhet. Malmömässan är en motor för hela besöksnäringen i Malmö, och därmed central utifrån såväl attraktivitets- som arbetsmarknadsperspektiv. Malmömässan skapar också stora värden för Malmöborna, inte minst genom de skolsatsningar som beskrivits tidigare.

Kommunstyrelsens anslag till förfogande har under de senaste åren visat överskott. Det har framför allt varit hänförligt till tekniska nämndens avrop av driftkonsekvenser. Årets första ekonomiska rapportering, ekonomisk prognos, kommer att rapporteras från nämnder och bolag först under maj månad. Stadskontoret gör bedömningen redan nu att det även i år kommer att uppstå ett överskott inom kommunstyrelsens anslag till förfogande och föreslår att den i ärendet föreslagna hyreskostnaden för år 2021 om 3 333 330 kronor till Easyfairs finansieras av detta förväntade överskott. Medel föreslås därmed överföras från kommunstyrelsens anslag till förfogande inom finansiering till kommunstyrelsen.

Stadskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen beaktar 5 000 000 kronor i beredningen av kommunfullmäktiges budget för åren 2022-2025 för finansiering av avtalet om uthyrning av lokal i andra hand mellan Malmö stad och Easyfairs.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör