

Delårsrapport 2020

Tekniska nämnden - Hamnanläggningar

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Verksamhetens utveckling under året	4
Avvikelser i grunduppdraget.....	4
Ekonomisk utveckling under året	5
Budgetavvikelse.....	5
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget	5
Ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin	5
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram	6
Nettokostnadsutveckling.....	6
Analys av nettokostnadsutveckling.....	6
Resultaträkning	7

Sammanfattning

Tekniska nämnden är hamnägare till Malmö hamn. Hamnägarrollen innebär att tekniska nämnden är ansvarig för frågor rörande hamnen ur ett markägarperspektiv såsom investeringar i hamnanläggningar, infrastruktur, hamnen som riksintresse, utveckling av Malmös näringsliv kopplat till hamnen och andra exploateringsfrågor.

Fastighets- och gatukontoret har, tillsammans med övriga berörda aktörer, tagit fram ett förslag till strategiskt dokument som behandlar utvecklingen av Malmö hamn de kommande 20-30 åren, en så kallad masterplan. Förslaget antogs av tekniska nämnden i maj i år. Hamnen har goda förutsättningar att på sikt utvecklas positivt med ökade godsflöden.

Fastighets- och gatukontoret ser en fördjupning av samarbetet med både Copenhagen Malmö Port (CMP) och By og Havn som en central del i att utveckla hamnägarrollen. En viktig del av dialogen med CMP är den långsiktiga planeringen och utvecklingsplaner samt arealbehov.

Avtalet mellan Malmö stad och CMP sades upp av Malmö stad sommaren 2017 med intentionen från båda parter att avtalet skulle förlängas. Det nya tillägget till nyttjanderättsavtalet godkändes av tekniska nämnden i februari och av kommunfullmäktige i maj i år.

Tekniska nämnden hamnanläggningar prognostiserar ett överskott på 13 mnkr. Årets investeringar prognostiseras till 29 mnkr mot 32 mnkr i budget. Ett par investeringar har skjutits fram i tiden medan andra tidigare lagts.

Med anledning av den rådande situationen med covid-19 har CMP beviljats anstånd med betalning av hyran i 180 dagar för hyror som avser perioden maj till december innevarande år.

Verksamhetens utveckling under året

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.

Tekniska nämnden antog i juni en Masterplan, en utvecklingsplan, för Malmö hamn. Masterplanen pekar ut övergripande utvecklingsområden för Malmö hamn och målsättningar för hamnens utveckling under en tid framöver. Kopplat till masterplanen är även en handlingsplan som konkretiserar planens målsättningar som berör sysselsättningsskapande åtgärder i hamnen, Malmö hamn som en del av ett hållbart samhälle, och hur marken kan användas mer effektivt och ge en god avkastning. För att säkerställa att utvecklingen sker i enlighet med i masterplanens målsättningar, kommer ett antal av aktiviteterna med utgångspunkt i handlingsplanen årligen inarbetas i tekniska nämndens budget och budgeten för hamnanläggningar 014. På så sätt görs en årlig genomgång av arbetet och en prioritering gentemot andra delar av tekniska nämndens verksamhet.

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.

Nyttjanderättsavtalet innebär att hyran som CMP betalar består av tre delar:

- En fast bashyra 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 beräknas utifrån en procentsats av resultatet för att verksamhets som CMP bedriver.
- 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 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. När kommunfullmäktige i maj beslutade om tillägget till nyttjanderättsavtalet hänsköts 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.

Investeringarna i nya hamnanläggningar i Malmö hamn under de senaste 10–15 åren har varit betydande och är långsiktigt hållbara. Här finns en outnyttjad kapacitet. De ytor som finns i Norra Hamnen tillsammans med de utfyllnader som planeras skapar goda förutsättningar för framtida utveckling och tillväxt. Här finns stor kapacitet för att växa inom segmenten RoRo-trafik och containertrafik utan några extra investeringar. Malmö har dessutom till skillnad från många andra hamnar ingen brist på mark och ytor för ytterligare lokaliseringar.

Fastighets och gatukontoret ser en fördjupning av samarbetet med båda CMP och By og Havn som en central del i att utveckla hamnagarrollen. En viktig del av dialogen med CMP är att förbättra rutinerna avseende drift- och underhållsplaner enligt det gällande nyttjanderättsavtalet. En annan viktig del är CMP:s långsiktiga planering och utvecklingsplaner samt arealbehov.

Avvikelse i grunduppdraget

Tekniska nämnden ser inga egentliga avvikelser i arbetet med förvaltning hamnanläggningar 014. Pandemin orsakad av viruset covid-19 har dock skapat en osäkerhet på marknaden vilket gör det svårare att planera investeringar i Malmö hamn på kort sikt.

Ekonomisk utveckling under året

Budgetavvikelse

Driftbudget

Tkr	Utfall jan-aug	Prognos helår
Nettokostnad	20 733	23 166
Kommunbidrag	-5 519	-9 948
Resultat (budgetavvikelse)	15 214	13 218

Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar

Ny hyresintäkt högre än antagen i budget	11 000
Lägre kostnader än budgeterat	2 200
Summa budgetavvikelser	13 200

Investeringsram

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Årliga investeringar	29 000	32 000	3 000

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

Då det nya tillägget till nyttjanderättsavtalet godkändes av tekniska nämnden i februari och av kommunfullmäktige i maj utgår prognosen utifrån de nya förutsättningarna. I budgeten var antagandet om reducerade hyror till CMP större än vad som framgår av avtalet och därför ser vi en positiv avvikelse på 11 mnkr i förhållande till budget.

Ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin

Bedömning av ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin (Tkr)	Utfall jan-aug	Prognos sep-dec	Prognos helår
Summa (nettoeffekt på nämndens resultat)			

Med anledning av rådande situation med covid-19 har CMP beviljats anstånd med betalning av nyttjanderättshyra i 180 dagar för hyror som avser perioden maj till december innevarande år. Per den 31 december 2020 kommer anståndet av hyrorna att uppgå till totalt 63,7 mnkr, men då dessa ej behöver värderas påverkar det inte resultatet. Däremot påverkas kassaflödet negativt innevarande år för att sedan återhämta sig i takt med att hyrorna regleras under första halvan av 2021.

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram

Nettokostnadsutveckling

Tkr	Prognos 2020	Utfall 2019	Förändring i %
Intäkter	127 016	152 224	-16,6
Kostnader	-103 850	-112 531	-7,7
Nettokostnad	23 166	39 693	-41,6

Analys av nettokostnadsutveckling

Det nya nyttjanderättsavtalet med Copenhagen Malmö Port AB innebär lägre intäkter jämfört med tidigare år. Under året har även ett antal anläggningar flyttats från Hamnens förvaltning (014) till tekniska nämnden (037). Detta medför sänkta kostnader och intäkter för Hamnen (014) och motsvarande ökade kostnader och intäkter för tekniska nämnden (037).

Resultaträkning

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	1 393	1 393	0
Övriga intäkter	125 623	114 623	11 000
Totala intäkter	127 016	116 016	11 000
Lönekostnader	-600	-600	0
PO-Pålägg	-200	-200	0
Övriga personalkostnader			
Totala personalkostnader	-800	-800	0
Lokal- och markhyror			
Övriga kostnader	-8 601	-9 600	999
Avskrivningar	-54 999	-55 334	335
Totala övriga kostnader	-63 600	-64 934	1 334
Nettokostnad exkl. finansnetto	62 616	50 282	12 334
Kommunbidrag	-9 948	-9 948	0
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader	-39 450	-40 334	884
Resultat	13 218	0	13 218
Nettokostnad	23 166	9 948	13 218