

Årsanalys 2020

Tekniska nämnden - Hamnanläggningar

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Verksamhetens utveckling under året.....	4
Grunduppdraget.....	4
Ekonomisk utveckling under året	5
Budgetavvikelse.....	5
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget	5
Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin	5
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram	5
Nettokostnadsutveckling.....	5
Analys av nettokostnadsutveckling	5
Förväntad utveckling kommande år.....	7
Resultaträkning	8

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 strategiskt dokument som behandlar utvecklingen av Malmö hamn de kommande 20-30 åren, en så kallad masterplan. Förslaget antogs av tekniska nämnden i maj 2020. Hamnen har goda förutsättningar att på sikt utvecklas positivt med ökade godsflöden.

Tekniska nämnden 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.

Kommunfullmäktige i Malmö stad beslutade i maj 2020 ett tillägg till det nyttjanderättsavtal som finns mellan Malmö stad och CMP.

Tekniska nämndens förvaltning Hamnanläggningar redovisar ett nollresultat. Årets investeringar uppgår till 22 mnkr mot 32 mnkr i budget. Ett par investeringar har skjutits fram i tiden medan andra tidigare lagts.

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 2020 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 finns även en handlingsplan som konkretiserar planens målsättningar som berör sysselsättningskapande 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 resultatet för den verksamhet som CMP bedriver i Malmö.
- En finansieringshyra för nya anläggningar och reinvesteringar som finansieras och ägs av kommunen och som ställs till CMPs förfogande. Finansieringshyran består av kapitalkostnader som är föranledda av investeringar finansierade av Malmö stad inom nyttjanderättsområdet.

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 uppgick under 2020 till 3% av investeringens bokförda värde. När kommunfullmäktigt 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. Då internräntan 2021 sänks till 1,25% får vi istället ett ökat resultatkrav då den beräknas understiga finansieringsräntan mot CMP.

Grunduppdraget

Avvikelser 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 2020
Nettokostnad	9 918
Kommunbidrag	-9 948
Resultat (budgetavvikelse)	-30

Budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar

Hysesintäkter	-8 750
Förvaltningskostnader	7 560
Kapitalkostnader	1 160
Summa budgetavvikelser	-30

Investeringsram

Tkr	Utfall	Budget	Avvikelse
Årets investeringar	22	32	10

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

Årets investeringar uppgår till 22 mnkr mot 32 mnkr i budget. Ett par investeringar har skjutits fram i tiden medan andra tidigarelagts. Magasinet M2 flyttades under året till förvaltningen fastighets- och gatukontoret (037) och kan komma att flyttas vidare till servicenämnden. Den budgeterade renoveringen på 11 mnkr genomförs därmed inte på förvaltningen Hamnanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin

Coronapandemin har inte haft några ekonomiska konsekvenser för förvaltningen hamnanläggningar 014.

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram

Nettokostnadsutveckling

Tkr	Utfall 2020	Utfall 2019	Förändring i %
Intäkter	166 045	152 224	9,1
Kostnader	-156 127	-112 531	38,7
Nettokostnad	9 918	39 693	-75,0

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 Fastighets- och

gatukontoret (037). Detta medför sänkta kostnader och intäkter för Hamnen (014) och motsvarande ökade kostnader och intäkter för Fastighets- och gatukontoret (037).

Under året har det även gjorts en nedskrivning på -58,8 mnkr av fastigheten Terminalen 3. Denna motsvaras dock av en lika stor intäkt från kommunstyrelsen.

Förväntad utveckling kommande år

Som anges ovan i kapitel Verksamhetens utveckling under året har en utvecklingsplan, Masterplan, för Malmö hamn antagits av tekniska nämnden under 2020. Masterplanen pekar ut utvecklingen för Malmö hamn under en lång tid framöver och planens intentioner och aktiviteter kommer årligen att integreras i budget för både tekniska nämnden och hamnanläggningar.

Investeringarna i nya hamnanläggningar i Malmö hamn under de senaste 10–15 åren har varit betydande och är långsiktigt hållbara. 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. Tekniska nämnden ser en fördjupning av samarbetet med båda CMP och By og Havn som en central del i att utveckla hamnäggarrollen. 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.

Pandemin orsakad av covid-19 gör det dock svårt att mer i detalj svara på utvecklingen i hamnen och hur fort den går på kort sikt.

Resultaträkning

Tkr	Utfall	Budget	Avvikelse
Bidrag	1 393	1 393	0
Övriga intäkter	164 652	114 623	50 029
Totala intäkter	166 045	116 016	50 029
Lönekostnader	0	-600	600
PO-Pålägg	0	-200	200
Övriga personalkostnader	0	0	0
Totala personalkostnader	0	-800	800
Lokal- och markhyror	0	0	0
Övriga kostnader	-2 840	-9 600	6 760
Avskrivningar	-113 839	-55 334	-58 505
Totala övriga kostnader	-116 679	-64 934	-51 745
Nettokostnad exkl. finansnetto	49 366	50 282	-916
Kommunbidrag	-9 948	-9 948	0
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-39 448	-40 334	886
Resultat	-30	0	-30
Nettokostnad	9 918	9 948	-30

Under året har värdet på fastigheten Terminalen 3 skrivits ner med -58,8 mnkr då servicepotentialen av lagerbyggnaden bedöms till ett minimum. Hamnanläggningar får dock ersättning från kommunstyrelsen för att täcka denna kostnad med motsvarande intäkt. Nettoeffekten av nerskrivningen blir därmed noll och påverkar inte resultatet på sista raden.

De nya villkoren i tillägget till nyttjanderättsavtalet mellan Malmö Stad och CMP som började gälla 1 januari 2020 har bl a inneburit en lägre nivå på hyresintäkterna än som beräknats i budget. Även redovisningsmässiga principer för hur dessa hyror ska beräknas och redovisas påverkar resultatet.