

# Delårsrapport 2021

---

Tekniska nämnden - Hamnanläggningar

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Verksamhetens utveckling under året.....</b>	<b>4</b>
<b>Ekonomisk utveckling under året .....</b>	<b>5</b>
Budgetavvikelse.....	5
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget .....	5
Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin .....	6
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram .....	6
Nettokostnadsutveckling.....	6
Analys av nettokostnadsutveckling .....	6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>8</b>
<b>Tekniska nämnden hamnanläggningar 014.....</b>	<b>9</b>

## 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. 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.

Kommunfullmäktige i Malmö stad beslutade även under 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.

Årets totala investeringar prognostiseras till 7,0 mnkr mot budgeterade 39,0 mnkr. Avvikelsen på 32,0 mnkr beror till stor del på de osäkerheter som pandemin gett upphov till och som försvårat planeringen av investeringarna för CMP.

I år har förutsättningarna för CMPs investeringsplanering förbättrats och därmed möjligheten för dem att kommunicera kommande års investeringsbehov. Det bör dock tilläggas att avvikelser mot beslutade ramar även kan förväntas kommande år då verksamheten hos CMP är av sådan art att vissa investeringar är svåra eller inte går att förutse. Om kunder eller potentiella kunder till CMP signalerar ett investeringsbehov behöver CMP först säkerställa lönsamheten i affären tillsammans med kunden. Därefter kan ett konkret investeringsbehov kommuniceras med tekniska nämnden hamnanläggningar. Vilka kundcase som slutar i ett investeringsbehov är sällan möjliga att uttala sig om på förhand och då omfattningen varierar mellan olika case blir även generella årliga ramar osäkra.

När det gäller reinvesteringar pågår en löpande dialog mellan CMP och tekniska nämnden hamnanläggningar om kommande åtgärder, men även sådan planering har ställts på sin spets under pandemin.

## 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 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 är 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.

I utvecklingen av hamnområdet planeras och förbereds för hamnens flytt norrut efter utgången av 2027. Arbetet har fortgått under 2021 och fokus har legat internt på grund av rådande omständigheter och den effekt det haft på CMP. Under hösten väntas det gemensamma arbetet kunna öka.

Arbetet med att ta fram en ny hamnordning fortgår och stor vikt läggs vid att tillse att kommunens många olika intressen tillgodoses vad gäller hamnverksamhet, bad, fiske och tillgänglighet för det allmänna.

Den löpande förvaltningen fortgår enligt planering.

# Ekonomisk utveckling under året

## Budgetavvikelse

### Driftbudget

Tkr	Utfall jan-aug	Prognos helår
Nettokostnad	24 485	35 508
Kommunbidrag	-27 449	-41 174
<b>Resultat (budgetavvikelse)</b>	<b>-2 964</b>	<b>-5 666</b>

### Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar

Ändrad redovisningsprincip av hyresintäkt	-15 700
Framskjutna utredningar	6 000
Ej budgeterad nedskrivning	4 000
Övrigt	34
<b>Summa budgetavvikelser</b>	<b>-5 666</b>

### Investeringsram

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Hamnanläggningar	7 000	39 000	32 000

## Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

Tekniska nämnden hamnanläggningar prognostiserar för 2021 ett negativt resultat på -5,7 mnkr.

När det uppdaterade nyttjanderättsavtalet med CMP trädde ikraft under 2020 uppstod en osäkerhet kring hur redovisningen av dess intäkter påverkades. Delar av intäkterna avser leasing vilka behöver hanteras enligt vissa redovisningsmässiga principer. På grund av denna osäkerhet beräknades 2021 års budget på samma sätt som tidigare år. Efter budgetarbetet har bilden klarnat och prognosen utgår ifrån en uppdaterad beräkning utifrån gällande redovisningsprinciper för leasing. Notera att intäkterna för 2020 beräknas på samma sätt vilket framgår av nettokostnadsanalysen längre ner.

För perioden till och med 2019 kvarstår frågetecken knutna till dåvarande villkor i nyttjanderättsavtalet och hur dessa påverkas av förändrade villkor 2020. Det avser främst en fordran på 16,7 mnkr som baseras på periodiserade intäkter från leasingen av anläggningar i Norra Hamnen. Utredning pågår och en lösning beräknas vara klar senast till bokslutet 2021.

Årets budgeterade medel för utredningar och marknadsföringsåtgärder har inte kunnat utnyttjats i planerad omfattning vilket ger en positiv avvikelse på 6,0 mnkr. Bland annat har omorganisationen på förvaltningen fastighets- och gatukontoret tagit upp resurser som annars planerats till förvaltningen hamnanläggningar. Behovet hos Hamnanläggningar kvarstår dock och genomförs efterhand som resurser tillgängliggörs.

Beslutet att skriva ner värdet på fastigheten Terminalen 3 kom sent under budgetprocessen och kapitalkostnaderna för fastigheten är därför inkluderade i budgeten för 2021. Detta medför en positiv avvikelse på 4,0 mnkr.

## Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin

Coronapandemin bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser för tekniska nämnden hamnanläggningar under 2021. Dock har möjligheten för CMP att genomföra planerade investeringar påverkats, som därför fått skjutas fram i tiden.

Beroende på hur CMP långsiktigt påverkats av pandemin kan även tekniska nämnden hamnanläggningars resultat på sikt indirekt påverkas negativt då nyttjanderättsavgiften som CMP betalar till Hamnanläggningar till viss del är rörlig och baseras på deras resultat.

## Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram

Årets totala investeringar prognostiseras till 7,0 mnkr mot budgeterade 39,0 mnkr. Avvikelsen på 32,0 mnkr beror till stor del på de osäkerheter som pandemin gett upphov till och som försvårat planeringen av investeringarna.

I år har förutsättningarna för CMPs investeringsplanering förbättrats och därmed möjligheten för dem att kommunicera kommande års investeringsbehov. Det bör dock tilläggas att avvikelser mot beslutade ramar även kan förväntas kommande år då verksamheten hos CMP är av sådan art att vissa investeringar är svåra eller inte går att förutse. Om kunder eller potentiella kunder till CMP signalerar ett investeringsbehov behöver CMP först säkerställa lönsamheten i affären tillsammans med kunden. Därefter kan ett konkret investeringsbehov kommuniceras med tekniska nämnden hamnanläggningar. Vilka kundcase som slutar i ett investeringsbehov är sällan möjliga att uttala sig om på förhand och då omfattningen varierar mellan olika case blir även generella årliga ramar osäkra.

När det gäller reinvesteringar pågår en löpande dialog mellan CMP och tekniska nämnden hamnanläggningar om kommande åtgärder, men även sådan planering har ställts på sin spets under pandemin.

Som en del av det systematiska kvalitetsarbetet med befintliga underhållsplaner utreder vi löpande möjliga lösningar för att ytterligare höja kvalitet och kommunikation kring kommande investeringar.

## Nettokostnadsutveckling

Tkr	Prognos 2021	Utfall 2020	Förändring i %
Intäkter	106 892	166 045	-35,6
Kostnader	-71 384	-156 127	-54,3
<b>Nettokostnad</b>	<b>35 508</b>	<b>9 918</b>	<b>258,0</b>

## Analys av nettokostnadsutveckling

På både intäkts- och kostnadssidan syns stora förändringar mellan åren, men är till största delen en konsekvens av ett antal engångshändelser. Dels nedskrivningen av fastigheten Terminalen 3 under 2020, dels sänkningen av internräntan 2021.

Nedskrivningen av fastigheten Terminalen 3 uppgick till -58,8 mnkr och ersattes av kommunstyrelsen med lika mycket. Nettoeffekten i resultatet är noll, men eftersom det bruttoredovisas, dvs intäkt och kostnad redovisas separat, uppstår stora rörelser mellan åren.

Årets sänkning av internräntesatsen från 3% till 1,25% resulterar i en minskning av räntekostnader på 21,6 mnkr.

För en mer rättvisande bild av förändringarna mellan åren har vi i nedan tabell justerat resultatet för dessa händelser. Då får vi istället en förändring motsvarande -0,3% för intäkterna och -4,5% för kostnaderna. Nettokostnaden minskar därmed med 40,8%, vilket är det samma som att resultatet ökat med 40,8%.

<b>Tkr</b>	<b>Prognos 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Förändring i %</b>
Intäkter	106 892	107 266 *	-0,3 %
Kostnader	-92 930 *	-97 348 *	-4,5 %
<b>Nettokostnad</b>	<b>13 962</b>	<b>9 918</b>	<b>40,8 %</b>
*Justering av jämförelsestörande poster. År 2020 har intäkter och kostnader båda reducerats med 58,8 mnkr. År 2021 har kostnader ökats med 21,6 mnkr.			

Återstående förändringar avser främst minskade kapitalkostnader i och med nedskrivningen av fastigheten Terminalen 3.

## Resultaträkning

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	1 389	1 389	0
Övriga intäkter	105 503	121 329	-15 826
<b>Totala intäkter</b>	<b>106 892</b>	<b>122 718</b>	<b>-15 826</b>
Lönekostnader	0	-1 910	1 910
PO-Pålägg	0	-770	770
Övriga personalkostnader	0	0	0
<b>Totala personalkostnader</b>	<b>0</b>	<b>-2 680</b>	<b>2 680</b>
Lokal- och markhyror	0	0	0
Övriga kostnader	-3 680	-7 000	3 320
Avskrivningar	-52 314	-55 469	3 155
<b>Totala övriga kostnader</b>	<b>-55 994</b>	<b>-62 469</b>	<b>6 475</b>
<b>Nettokostnad exkl. finansnetto</b>	<b>50 898</b>	<b>57 569</b>	<b>-6 671</b>
Kommunbidrag	-41 174	-41 174	0
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-15 390	-16 395	1 005
<b>Resultat</b>	<b>-5 666</b>	<b>0</b>	<b>-5 666</b>
<b>Nettokostnad</b>	<b>35 508</b>	<b>41 174</b>	<b>-5 666</b>



## Tekniska nämnden hamnanläggningar 014

Förvaltningen hamnanläggningar innefattar de områden som nyttjas av CMP enligt kartan nedan (gul). Vidare innefattas även de järnvägsspår som finns i Malmö hamn och illustreras i rött i kartan. Övrigt utvecklingsarbete såsom exploatering och utfyllnad i Norra hamnen och Malmö Industriell Park (MIP) återfinns i tekniska nämndens budget 037.

