



PÓST- OG FJARSKIPTASTOFNUN

**Ákvörðun nr. 41/2010 varðandi kostnaðargreiningu
Mílu ehf. á verðskrá fyrir aðstöðuleigu (hýsingu)**

30. desember 2010

EFNISYFIRLIT

Bls.

1	Samantekt og niðurstöður ákvörðunar PFS	4
2	Gjaldskrá Mílu vegna aðstöðuleigu	6
2.1	Aðstöðuleiga í símstöðvum	6
2.2	Aðstöðuleiga í tækjahúsum	7
2.3	Aðstöðuleiga í möstrum	7
3	Málsatvik	7
3.1	Flýti („fast track“) kostnaðargreining Mílu	7
3.2	Upphafleg kostnaðargreining Mílu fyrir aðstöðuleigu	9
3.3	Uppbygging upphaflegs kostnaðarlíkans Mílu	10
3.4	Bréfaskipti PFS og Mílu	13
3.5	Boðunarbréf PFS	16
3.6	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu	18
3.7	Bréfaskipti PFS og Mílu í kjölfar andmælaskjals Mílu	19
4	Niðurstaða PFS	19
4.1	Almennt	19
4.2	Upphafleg kostnaðargreining Mílu - Rekstrarkostnaður	21
4.3	Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Rekstrarkostnaður	24
4.4	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Rekstrarkostnaður	27
4.5	Afstaða PFS - Rekstrarkostnaður	28
4.6	Upphafleg kostnaðargreining Mílu - Fjárfestingar	30
4.7	Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Fjárfestingar	33
4.8	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Fjárfestingar	37
4.9	Afstaða PFS - Fjárfestingar	39
4.10	Upphafleg kostnaðargreining Mílu - Leigugeiningar	42
4.11	Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Leigugeiningar	44

4.12	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Leigugeiningar.....	45
4.13	Afstaða PFS – Leigugeiningar.....	46
4.14	Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC).....	48
4.15	Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC)	51
4.16	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC)	55
4.17	Afstaða PFS - Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC).....	57
4.18	Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Sjóðstreymisaðferð.....	61
4.19	Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Sjóðstreymisaðferð	62
4.20	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Sjóðstreymisaðferð	63
4.21	Afstaða PFS - Sjóðstreymisaðferð.....	65
4.22	Upphafleg kostnaðargreining Mílu - Afslættir	66
4.23	Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Afslættir.....	66
4.24	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Afslættir	67
4.25	Afstaða PFS - Afslættir	68
4.26	Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Verðútreikningar	68
4.27	Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Verðútreikningar.....	70
4.28	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu – Verðútreikningar	72
4.29	Afstaða PFS - Verðútreikningar	74
4.30	Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Verðlagsbreytingar.....	77
4.31	Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Verðlagsbreytingar	78
4.32	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Verðlagsbreytingar	79
4.33	Afstaða PFS – Verðlagsbreytingar	80
4.34	Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Samandregin niðurstaða.....	81
4.35	Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Samandregin niðurstaða	82
4.36	Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Samandregin niðurstaða	84
4.37	Afstaða PFS - Samandregin niðurstaða.....	85

1 Samantekt og niðurstöður ákvörðunar PFS

Með ákvörðunum Póst- og fjarskiptastofnunar (PFS) nr. 20/2007 um leigulínur og nr. 26/2007 um heimtaugar voru lagðar kvaðir á Mílu ehf. (Míla) um að gjaldskrá fyrir aðstöðu tæki mið af kostnaði. Taka skyldi tillit til fjárfestinga og hæfilegrar arðsemi af bundnu fjármagni með hliðsjón af áhættu við fjárfestinguna. Einnig gæti PFS tekið mið af rekstri sambærilegrar þjónustu sem telst rekin á hagkvæman hátt.

Í þeirri kostnaðargreiningu sem hér er til umfjöllunar er gerð grein fyrir kostnaði vegna aðstöðuleigu búnaðar í húsum og möstrum. Kostnaðargreiningin leiðir fram mánaðarleg leiguverð í húsum í samræmi við mismunandi staðsetningu á aðstöðu svo og skápastærða sem eru í boði.

Míla afhenti PFS til yfirferðar kostnaðargreiningu þann 28. maí 2010 vegna aðstöðuleigu í húsum og möstrum. Niðurstaða kostnaðargreiningar Mílu sýndi lækkun tekna vegna aðstöðuleigu sem nemur um [...] ¹ miðað við verðlag í maí 2010. Félagið studdist við rekstrarkostnað ársins 2009 í sínum útreikningum og framreiknar fjárhæðir fjárfestingarstofns húsa með byggingarvísitölu til ársins 2009. Um 80% heildartekna Mílu af aðstöðuleigu eru vegna aðstöðu í húsum, um 10% vegna aðstöðu í möstrum og um 10% vegna endursölu rafmagns og annars kostnaðar. Í kostnaðarlíkani Mílu var m.a. gerð grein fyrir rekstrarkostnaði, fjárfestingum, ávöxtunarkröfu fjármagns og leigugeiningum. Míla styðst við sjóðstreymisaðferð við útreikning á leiguverðum fyrir aðstöðu, en skilaði einnig inn útreikningum samkvæmt árgreiðsluaðferð að kröfu PFS. Míla gerði kröfu um að verðskrá yrði framreiknuð m.v. verðlagsþróun til ákvörðunardags.

Fram kom í boðunarbréfi PFS til Mílu, dags. 20. október 2010, að eftir yfirferð PFS á upphaflegri kostnaðargreiningu Mílu með breytingum stofnunarinnar, væri fyrirhuguð niðurstaða PFS að tekjur Mílu af leigu á aðstöðu skyldu lækka í heild um 18%. Vegna óvissu um áreiðanleika gagna, sérstaklega vegna fjárfestinga í húsum og tengdri aðstöðu frá árinu 1996 og eldra, hugðist PFS gera þá kröfu að Míla legði fram nýja kostnaðargreiningu eigi síðar en 31. október 2011. Þar skyldi m.a. tekið tillit til sérstakra fyrirmæla PFS um endurmat á fjárfestingarstofni og líftíma, auk nánari greiningu á rekstrarkostnaði. PFS taldi sterkar líkur á að mat húsa, stoðkerfa og aðstöðu væri verulega vanmetið hjá Mílu og því líklegt að verðskrá gæfi ekki rétta mynd af raunkostnaði félagsins í útreikningi á verðskrá.

Í andmælaskjali Mílu vegna fyrirhugaðrar ákvörðunar PFS, dags. 17. nóvember 2010, kom m.a. fram að fyrirtækið hefði láta framkvæma endurmat á húsum, stoðkerfum og aðstöðu, ásamt því að endurmeta kostnaðargreiningu sína með hliðsjón af fyrirhugaðri ákvörðun PFS þrátt fyrir að fyrirtækið féllist ekki að öllu leyti á forsendur PFS.

Í endurskoðaðri kostnaðargreiningu Mílu kom fram sú niðurstaða að í heild skyldu tekjur aðstöðuleigu hækka í [...] eða um 5,8% í stað lækkunar í fyrri greiningu fyrirtækisins.

¹ Upplýsingar felldar brott vegna trúnaðar. Það sama á við um upplýsingar sem fram koma í hornklofum hér að aftan.

Skýringin var fyrst og fremst sú að stofn fjárfestinga hækkaði úr [...] í [...] með samsvarandi hækkun árgreiðslu (afskrifta og fjármagnskostnaðar), vegna hins nýja mats húsa.

Í endurskoðaðri kostnaðargreiningu Mílu, dags. 17. nóvember 2010, mat Míla fjárfestingar í húsnæði fyrir aðstöðu á samtals [...] á verðlagi í nóvember 2010 miðað við sviptivirði eigna. PFS leiðréttir hinn nýja stofn Mílu til meðalverðlags ársins 2009 enda er það rekstrarárið sem liggur til grundvallar kostnaðargreiningarinnar. Að mati PFS skal stofninn því vera [...] Fjárfestingarstofn vegna aðstöðu í möstrum er metinn af Mílu á [...] miðað við metið endurstofnverð. PFS samþykkir stofn fjárfestinga með áður nefndum breytingum, en fjárfestingarstofn aðstöðu er því alls metinn [...] í útreikningi á verðskrá fyrir aðstöðuleigu. Samþykki PFS er háð því skilyrði að aðferðarfræði við mat eigna verði þróað áfram fyrir næstu kostnaðargreiningu vegna aðstöðuleigu.

PFS styðst við upplýsingar frá Mílu um rekstrarkostnað á árinu 2009 að fjárhæð [...] Rekstrarkostnaður ársins var [...] og til viðbótar er kostnaður Mílu vegna húsaleigu [...]

PFS samþykkir leiðréttingar Mílu í endurskoðaðri kostnaðargreiningu vegna leigugeininga, en þó ekki nema að hálfu leyti vegna NMT leigugeininga. PFS samþykkir forsendur Mílu varðandi staðaleiningu í útreikningi á rými skápa, en gerir breytingar á ígildisstuðli fyrir aðstöðu fyrir ljósmúffur, þ.e. stuðulinn verði 0,5 af staðaleiningu í stað 0,75 eins og Míla miðar við í kostnaðargreiningu sinni.

PFS miðar við árgreiðsluáðferð og sömu forsendur í útreikning á ávöxtunarkröfu og í fyrri ákvörðunum stofnunarinnar varðandi kostnaðargreiningar. PFS hafnar notkun Mílu á sjóðstreymisaðferð. Að mati PFS skal WACC vera 8,5% fyrir Mílu vegna ársins 2009.

Míla flokkar aðstöðuleigu eftir staðsetningu í þéttbýli, dreifbýli og utan byggðar, sem endurspeglast í verðskrá. Jafnframt leigir Míla út aðstöðu fyrir búnað sem ekki er nauðsynlegt að staðsetja í húsnæði Mílu að mati fyrirtækisins og eigi slík leiga því ekki að vera háð eftirliti PFS. Míla flokkar þá staði þar sem bæði er um að ræða kvaðabundna aðstöðu og ókvaðabundna undir blandaðan markað. PFS gerir ekki athugasemd við flokkun Mílu eftir mörkuðum og svæðum að svo stöddu.

PFS samþykkir tillögu Mílu um ný afsláttarkjör sem byggja á tímalengd sammings en ekki fjölda eininga eins og nú er. Tillaga Mílu er í samræmi við niðurstöður viðræðna PFS og Mílu á s.l. misserum. Nýir afslættir verða 5% til 15% miðað við 2 til 5 ára leigusamninga.

PFS hafnar þeirri kröfu Mílu að framreikna verðskrá miðað við verðlagsbreytingar til ákvörðunardags í samræmi við fyrri ákvarðanir stofnunarinnar varðandi kostnaðargreiningar.

Eftir yfirferð og breytingar PFS á kostnaðargreiningu Mílu er það mat stofnunarinnar að heildar leigutekjur aðstöðuleigu séu [...] á ársgrundvelli, en þar af eru leigutekjur húsa metnar [...] og mastra [...]. Framangreint miðast við kostnað og hæfilegan hagnað Mílu að mati PFS. Í samræmi við framangreint er það niðurstaða PFS að mánaðarleg einingarverð fyrir leigu á aðstöðu skuli vera eftirfarandi.

Leiga fyrir aðstöðu í húsi eftir staðsetningu

Þjónusta	Blandaður markaður	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar
1 skáparými 60x60x220.....	13.995	20.349	22.081	36.971
1/2 skáparými 60x60x220.....	6.997	10.174	11.040	18.486
1 skáparými 80x80x220.....	22.392	32.558	35.329	59.154
1/2 skáparými 80x80x220.....	11.196	16.279	17.665	29.577
1 rými undir ljósmúffur 60x60x220.....	6.997	10.174		
Fermetraverð.....	1.120	1.628	1.766	2.958

Leiga fyrir aðstöðu í mastri eftir hæð masturs

Þjónusta	Verð
Aðstaða í tréstaup <=12m	5.900 kr.
Aðstaða í tréstaup >12m og í mastri <12m.....	8.400 kr.
Aðstaða í mastri 12-33m.....	11.300 kr.

Hin nýja verðskrá Mílu skal taka gildi í fyrsta lagi þann 1. mars 2011 og skal á sama tíma vera hluti af nýju viðmiðunartilboði fyrirtækisins fyrir aðstöðuleigu þegar PFS hefur samþykkt viðmiðunartilboðið.

PFS mun leggja fyrir Mílu ítarlega forskrift á skiptingu rekstrarkostnaðar og um mat á rekstrarfjármunum áður en kostnaðargreining fyrir aðstöðuleigu verður endurskoðuð á næstu misserum.

2 Gjaldskrá Mílu vegna aðstöðuleigu

Gjaldskrá Mílu miðast við byggingarvísitölu janúar 2008 eða 377,9 stig í samræmi við ákvörðun PFS nr. 1/2009 og úrskurð úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 2/2009.

Gjaldskrá Mílu fyrir aðstöðuleigu er sem hér segir við birtingu ákvörðunar þessarar. Verð eru án virðisaukaskatts.

2.1 Aðstöðuleiga í símsstöðvum

Í gjaldskrá fyrir hýsingu er boðið upp á tvö mismunandi verð eftir grunnfleti tækjaskáps. Leiga á mánuði er eftirfarandi:

24.500 kr./skáp (miðað við 60smx60sm)

34.580 kr./skáp (miðað við 80smx80sm)

Boðið er upp á 10–30% afslætti miðað við magn og fjölda staða.

2.2 Aðstöðuleiga í tækjahúsum

Í gjaldskrá fyrir leigu í tækjahúsum úti á landsbyggðinni eru 3 verðflokkar eftir staðsetningu húsanna. Leiga á mánuði fyrir hverja einingu miðast við búnað sem er að grunnfleti 600x600mm.

Lýsing	Verð
I. Tækjahús, staðsett við eða mjög nálægt alfaraleið	16.705 kr.
II. Tækjahús, hvorki á fjallatoppum eða við alfaraleið	25.060 kr.
III. Tækjahús, á erfiðum stöðum m.t.t. aðkomu, aðgangs að rafmagni o.fl. (t.d. á fjallatoppum)	33.410 kr.

2.3 Aðstöðuleiga í möstrum

Í verðskrá fyrir leigu í möstrum eru 3 verðflokkar eftir tegund masturs og hæðar. Leiga á mánuði fyrir hverja einingu miðast við loftnet í hefðbundnum stærðum.

Lýsing	Verð
I. Aðstaða í tréstaup <=12m	5.300 kr.
II. Aðstaða í tréstaup >12m og í mastri <12m	7.500 kr.
III. Aðstaða í mastri 12-33m	10.100 kr.

3 Málsatvik

3.1 Flýti („fast track“) kostnaðargreining Mílu

Fulltrúar Mílu ehf. komu á fund PFS þann 26. febrúar 2009 til að ræða athugasemdir sínar í kjölfar ákvörðunar stofnunarinnar nr. 1/2009. Í framhaldi af framangreindum fundi gerði PFS minnisblað, dags. 3. mars 2009, og kynnti fyrir Mílu. Eftirfarandi kom m.a. fram í minnisblaðinu.

„3. Taka upp „fast track“ kostnaðargreiningu:

- a) *Í samvinnu við Mílu að forgangsraða og afmarka vissa þætti í kostnaðargreiningunni, t.d. hýsingargjöld sbr. 12. lið viðaukans, sem unnt væri að hraða og gilt gæti tímabundið þar til endanleg greining lægi fyrir. Þessu er varpað fram með þeim fyrirvara að fullnægjandi gögn berist tímanlega frá Mílu varðandi slíka aðgreinda þætti.*“

Míla sendi þann 22. júní 2009 rekstraryfirlit fyrir aðstöðuleigu sína til PFS til yfirferðar í samræmi við framangreint samkomulag. Yfirlitið er byggt á þeirri forsendu að um flýti („fast track“) kostnaðargreiningu sé að ræða og að einungis sé horft heildstætt á aðstöðuleigu fyrirtækisins en ekki á einstakar þjónustur eða markaði.

Niðurstaða Mílu var sú að þörf væri á að gjaldskrá fyrir aðstöðulegu skyldi framreiknuð með vísitölu og verð hækkaði um 30% m.v. gjaldskrá sem byggði á verðlagi í janúar 2008 eins og PFS hafði ákvarðað sbr. ákvörðun nr. 1/2009 og úrskurðarnefnd staðfesti í úrskurði sínum nr. 2/2009.

Míla lagði m.a. til grundvallar rekstrarkostnað ársins 2008 og framreiknaða stöðu fjárfestinga miðað við árslok 2008. Kostnaðargreiningin var nánar útfærð af hálfu Mílu með tölvupósti, dags. 27. ágúst 2009, auk annarra skýringa og sundurliðana sem PFS hafði borist frá Mílu í kjölfar fyrirspurna þar að lútandi.

Með bréfi, dags. 9. október 2009, sendi PFS Mílu niðurstöðu sína um flýti kostnaðargreiningu varðandi gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu, sem gilda skyldi til bráðabirgða. Eftirfarandi kom fram í niðurstöðu PFS:

Þegar gjaldskrá styddist við sögulegan kostnað hvíldi sönnunarbyrðin fyrir því að gjaldskrá miðaðist við kostnað á viðkomandi fjarskiptafyrirtæki, sbr. 2. mgr. 32. gr. laga um fjarskipti. Kostnaðargreining Mílu væri byggð á þeirri forsendu að um flýti kostnaðargreiningu („fast track“) væri að ræða og að einungis væri horft heildstætt á aðstöðuleigu fyrirtækisins en ekki á einstakar þjónustur eða markaði. Um væri að ræða aðstöðuleigu sem spannaði markaði 11, 13 og 14, auk þjónustu sem gæti verið án eftirlits PFS með gjaldskrá.

Niðurstaða PFS var á þá leið að gjaldskrá aðstöðuleigu myndi lækka ef byggt væri á kostnaðartölum Mílu vegna ársins 2008 og því ljóst að núverandi gjaldskrá Mílu sem miðaðist við verðlag í janúar 2008 væri of há. Um væri að ræða aðstöðuleigu sem spannaði markaði 11, 13 og 14 auk þjónustu sem gæti verið án eftirlits PFS með gjaldskrá. PFS leit hins vegar svo á að þar sem um íþyngjandi niðurstöðu væri að ræða fyrir Mílu og einungis lægi fyrir flýti („fast track“) kostnaðargreining þá væri ekki rétt að mæla fyrir um lækkun gildandi gjaldskrár. Því var það niðurstaða PFS að núverandi gjaldskrá fyrir aðstöðulegu (janúar 2008) skyldi haldast óbreytt þar til ný fullburða kostnaðargreining lægi fyrir.

PFS gerði þá kröfu að Míla legði fram ítarlega kostnaðargreiningu fyrir alla aðstöðulegu sína þar sem fram kæmi vel sundurliðuð greining fjárfestingarstofns og rekstrarkostnaðar ásamt nákvæmri skiptingu kostnaðar niður á einstaka markaði og þjónustur sem í boði væru. Bærist PFS ekki umræddar upplýsingar eigi síðar en 30. apríl 2010 væri stofnuninni nauðugur einn sá kostur að horfa framhjá kostnaðargreiningu félagsins og nota aðrar aðferðir til að ákvarða gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu.

Því var sérstaklega beint til félagsins að það byði upp á fjölbreyttari vöruflokka í hýsingu á heimtaugaleigumarkaði, sbr. lið 3.13 í ákvörðun PFS nr. 1/2009. Einnig að félagið byði upp á fullnægjandi vöruframboð á stofnlínumörkuðum leigulína varðandi hýsingu. Slík hýsing þyrfti ekki að vera sambærileg hýsingu á heimtaugaleigumarkaði, enda væru umræddir hýsingarkostir í eðli sínu ólíkir. Jafnframt taldi PFS rétt að núverandi afsláttarfyrirkomulag hýsingar Mílu yrði lagt niður og þess í stað þess kæmu afsláttarflokkar sem byggðust á samningslengd en ekki magni, sbr. fyrirhugaðar breytingar á afsláttarkjörum leigulína.

Fram kom í bréfi Mílu til PFS, dags. 9. október 2009, að þrátt fyrir að fyrirtækið væri ekki sammála forsendum bráðabirgða niðurstöðu PFS féllist Míla á þá niðurstöðu stofnunarinnar að núverandi gjaldskrá héldist óbreytt þar til endanleg kostnaðargreining hefði farið fram. Í ljósi þessa gerðist þess ekki þörf að taka formlega og kæránlega ákvörðun um þá niðurstöðu sem hér um ræðir.

3.2 Upphafleg kostnaðargreining Mílu fyrir aðstöðuleigu

Með bréfi, dags. 28. maí 2010, sendi Míla kostnaðargreiningu fyrir hýsingu í húsum „Kostnaðarlíkan og útreikningur á verði fyrir hýsingu“ til PFS til yfirferðar í samræmi fyrir mæli PFS dags. 9. október 2009. Þar kemur fram greining á rekstrarkostnaði, fjárfestingum, leiguingum og kostnaður við fjármagn (WACC). Míla beitir sjóðstreymisaðferð við útreikning á gjaldskrá fyrir hýsingu í sírstöðvum og tækjahúsum.

Míla lagði m.a. til grundvallar rekstrarkostnað ársins 2009 og framreiknaða stöðu fjárfestinga til ársins 2009. Kostnaðargreiningin var nánar útfærð af hálfu Mílu með bréfi, dags. 13. ágúst, 9. september og 28. september s.l., í kjölfar fyrirspurnar PFS í bréfi dags. 9. júlí 2010, auk annarra skýringa og sundurliðana sem PFS hefur borist frá Mílu í kjölfar fyrirspurnar þar að lútandi.

Fram kom í gögnum Mílu að aðeins hafi verið um að ræða útreikning á verði fyrir hýsingu í húsum, en þessi liður væri langveigamesti tekjuliðurinn í hýsingarþjónustu félagsins. Þá kom fram að í desember 2009 hefðu tekjur af hýsingu í húsum numið tæplega 80% af tekjum mánaðarins vegna hýsingarþjónustu, eða [...] á ársgrundvelli. Aðrar tekjur hefðu aðallega verið vegna hýsingar í möstrum og fyrir afnot að rafmagni.

Jafnframt kom fram hjá Mílu að vinna stæði yfir við að fara yfir öll möstur og skoða hvar leiguingar væru staðsettar í þeim og hversu stórar þær væru, en möstur í eigu Mílu væru nokkur hundruð talsins víðsvegar um landið og misaðgengileg. Ákveðið hefði verið að leiguverð yrði háð staðsetningu í mastri og stærð búnaðar.

Endursölu á rafmagni væri einnig sleppt en um væri að ræða kostnað vegna notkunar leigutaka á rafmagni sem væri einn stærsti einstaki gjaldaliðurinn í hýsingarþjónustu félagsins. Míla teldi líklegt að leigutakar notuðu í mörgum tilfellum meira rafmagn en þeir höfðu gefið upp og því fengi Míla ekki að fullu rafmagnskostnað endurgreiddan í samræmi við notkun. Míla myndi láta mæla búnað í hýsingu til að sannreyna að leigutakar greiddu í samræmi við rafmagnsnotkun, en að það tæki nokkra mánuði að ljúka því verki.

Að lokum kom fram að ýmsir aðrir en Míla hefðu gengt lykilhutverki á markaði fyrir hýsingu fjarskiptabúnaðar. Þannig leigði Míla aðgang að fjölda húsa í eigu RÚV. Þessi leiga væri ákveðin af RÚV og leigan til Mílu bundin vísitölu byggingakostnaðar. Þannig hækkaði húsaleiga til Mílu á þessum stöðum reglulega, á meðan aðstöðuleiga Mílu væri á föstu verðlagi. Míla teldi eðlilegt að PFS kannaði hýsingartekjur RÚV og Neyðarlínunnar, enda

ljóst að leiga þessara aðila væri mun hærri en sú leiga sem Míla innheimti fyrir sambærilega staði.

Með greiningu Mílu fylgdu eftirfarandi viðaukar:

Viðauki 1: Yfirlit yfir rekstrarviðföng.

Viðauki 2: Yfirlit yfir stofnverð fjárfestingar.

Viðauki 3: Yfirlit yfir fjárfestingar í möstrum.

Viðauki 4: Yfirlit yfir sjóðstreymi.

3.3 Uppbygging upphaflegs kostnaðarlíkans Mílu

Í þessum kafla er tekið saman yfirlit yfir forsendur og uppbyggingu kostnaðarlíkansins.

Rekstrarkostnaður

Um [...] rekstrarkostnaðar fyrir utan afskriftir og vexti er beinn kostnaður, þ.e. hægt að færa hann beint á þá eign sem hann tilheyrir. Það sem eftir stendur er deilt út á húseignir í ákveðnum hlutföllum.

Rafmagnskostnaður er ekki meðtalinn í kostnaðargreiningunni, þ.e.a.s. verð fyrir rafmagn verður reiknað sérstaklega í samræmi við notkun leigutaka.

Fjárfestingar

Stofn fjárfestinga í húsum frá 1. janúar 1997 og fjárfestingar hvers árs fram til ársins 2009 voru framreiknaðar til meðalverðlags 2009. Miðað er við byggingavísitölu.

[...]

Leigueiningar

Leigutekjur Mílu af hýsingu í desember 2009 eru notaðar sem viðmið fyrir þær leigueiningar sem notaðar eru við útreikning á leiguverði. Teknar voru saman upplýsingar um fjölda leigueininga í hverju húsi og þær umreiknaðar yfir í leigueiningar, þar sem vægi leigueiningar fer eftir stærð og nýtingu þess rýmis sem hún tekur.

Kostnaður við fjármagn (WACC)

Míla reiknar WACC hlutfallið eftir hefðbundnum aðferðum að öðru leyti en því að fylgt er reglugerð nr. 960/2001 um bókhaldslega og fjárhagslega aðgreiningu í rekstri fjarskiptafyrirtækja varðandi útreikning á eiginfjárlutfalli.

Sjóðstreymisaðferð

Míla notar ekki árgreiðsluaðferðina við útreikning á verði fyrir hýsingu, líkt og notuð hefur verið til þessa í kostnaðargreiningum fyrirtækisins. Ástæðan er sú að PFS hefur ekki heimilað að nota WACC fyrir skatta og fær Míla því ekki þá ávöxtun á fjármagn sem WACC hlutfallið kveður á um. Leiguverð verður of lágt sem nemur skatti af fjármagnskostnaði ef miðað er við WACC eftir skatta.

Tekjuskattur er raunverulegur kostnaður rétt eins og annar rekstrarkostnaður sem fyrirtæki verða að greiða og ætti sá kostnaður því að vera meðtalinn í kostnaðargrunni til útreiknings á leiguverði á nákvæmlega sama hátt og annar rekstrarkostnaður. Tekjuskattur er hins vegar afleidd stærð, þ.e. ræðst af þeim tekjum sem fyrirtækið aflar að frádregnum kostnaði (þ.m.t. fjármagnskostnaði). Það er því nauðsynlegt að taka tillit til þessa í útreikningum, annað hvort með því að bæta tekjuskatti af fjármagni og eigin fjár við kostnaðarútreikninginn, eða með því að miða við WACC fyrir skatta.

Aðferð PFS, þ.e. að nota WACC eftir skatta á fjármagnskostnað leiðir til þess að ef skattar hækka, þá lækkar útreiknað leiguverð, en eins og gefur að skilja ætti leiguverðið að hækka til að fá sömu arðsemi eftir skatta, þar sem skattkostnaður hækkar þá þarf hærri tekjur til að standa undir honum.

Þar sem PFS hefur ekki fallist á að nota WACC fyrir skatta, þá telur Míla eðlilegt að í stað árgreiðsluaðferðarinnar verður notast við sjóðstreymisaðferð.

Sjóðstreymisaðferð er í eðli sínu svipuð aðferð og árgreiðsluaðferðin, þ.e. reiknað er út hversu hátt árlegt leiguverð þarf að vera þannig að núvirði fjárfestingarinnar sé núll, sé sjóðstreymið afvaxtað með því WACC sem reiknað er með.

Það sem greinir á milli sjóðstreymisaðferðarinnar og árgreiðsluaðferðarinnar er að afskriftir fjárfestinga falla jafnt á líftímanum, en ekki eins og í árgreiðsluaðferðinni, þar sem fjármagnskostnaður vegur þyngra fyrri hluta tímans og afskriftir síðari hluta líftímans. Þessi aðferð er yfirleitt notuð við verðmat á fjárfestingum og fyrirtækjum, öfugt við árgreiðsluaðferðina.

Í 8. gr. reglugerðar nr. 960/2001 er kveðið á um að beita skuli beinlínuaðferð við mat á árlegum afskriftum eigna. Samkvæmt því hentar sjóðstreymisaðferðin betur en árgreiðsluaðferðin. Þessi aðferð tryggir því að Míla fái þá ávöxtun sem félaginu ber að fá og afskriftir eigna eru í samræmi við reglugerðina. Ekki verður því séð að neitt sé því til fyrirstöðu að nota sjóðstreymisaðferð við verðútreikninga í stað árgreiðsluaðferðar líkt og gert hefur verið til þessa.

Blandaður markaður

Míla telur að hluti húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri eigi ekki að vera háður eftirliti PFS. Ástæðan er sú að mikil samkeppni er á leigumarkaðinum á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri og ennfremur að ljóst er að hluti búnaðar þarf ekki nauðsynlega að vera í húsnæði Mílu. Um er að ræða eftirtalda staði:

- Landssímahúsið, Thorvaldsenstræti 4-6
- Múli, Suðurlandsbraut 28
- Kópavogur, Digranesvegur 7
- Hafnarfjörður, Strandgata 24
- Varmá, Skólavegur 1
- Breiðholt, Norðurfell 15
- Akureyri, Hafnarstræti 102/Skipagata 10

Óumdeilt er að tengigrindur, notendastig símsstöðva, DSLAM og endabúnaður leigulína sé búnaður sem krefst nálægðar við línukerfi Mílu og því er eðlilegt að hýsing undir þennan búnað sé undir eftirliti PFS. Auk þess er eðlilegt að aðgangur að lagnaleið og tengiskilum og aðstaða fyrir nágrennishýsingu Mílu sé háður kvöðum PFS. Þá ætti hýsing undir búnað á markaði 14 sem krefst nálægðar við línukerfi Mílu að vera háður eftirliti PFS.

Hins vegar telur Míla að allur miðlægur búnaður fjarskiptafyrirtækja, s.s. miðlægur búnaður fyrir farsímaþjónustu og talsímaþjónustu (þ.m.t. svæðisstöðvar, skiptistöðvar og útländastöðvar) og gagnaflutning geti verið staðsettur annars staðar en í rými Mílu. Því eigi verð fyrir hýsingu á þessum búnaði ekki að vera háður kvöðum PFS.

Míla hefur því aðgreint þessi hús sérstaklega í kostnaðargreiningunni. Míla mun þó fyrst um sinn reikna sama verð fyrir hýsingu í þessum húsum, hvort sem um er að ræða hýsingu sem er háð eftirliti eða hýsingu sem er ekki háð eftirliti. Niðurstöður útreikninga eru þær að verð fyrir hýsingu í þessum húsum er aðeins lægra en í öðrum tegundum húsa, enda er nýting rýmis betri í húsum á blönduðum markaði.

Í töflunni hér að neðan kemur fram hversu hátt hlutfall af húsnæði á blönduðum markaði Míla telur tilheyra hýsingu. Tvær aðferðir voru notaðar við að meta það hve mikið af húsnæði er rými sem ætti að vera háð kvöðum PFS:

- Hlutfall skáparýmis sem nýtt er fyrir búnað sem Míla telur að eigi að tilheyra hýsingu háð eftirliti PFS, þ.e. fjöldi eininga.
- Stærð rýmis fyrir rými undir skápa sem heyra ættu undir kvaðir PFS, þ.e. fjöldi fermetra.

Ástæða þess að miðað er við ofangreindar tvær aðferðir, er sú að í sumum tilfellum er rými undir búnað sem Míla telur að eigi að vera undir eftirliti PFS staðsettur með öðrum búnaði og þá er einfaldara að meta rými útfrá fjölda eininga, en í öðrum tilfellum er ekki um slíka blöndun að ræða og þá er betra að meta rými útfrá stærð rýmis.

	Fj. (m ²)	Hlutfall hýsingar
Múlastöð.....	2.203	37%
Landssímahús.....	1.354	68%
Breiðholt.....	944,8	24%
Kópavogur.....	485	66%
Akureyri.....	447	49%
Hafnarfjörður.....	417	93%
Varmá.....	403	48,9

Eins og sést í ofangreindri töflu þá telur Míla að hátt í 70% húsnæðis í Landssímahúsinu og Kópavogi eigi að vera undir eftirliti PFS, 37% af húsnæði í Múla, 93% af húsnæði í Hafnarfirði, um helmingur húsnæðis í Varmá, og á Akureyri og 24% af húsnæði í Breiðholti. Óúthlutað rými í Hafnarfirði er tæplega 75 fm.

3.4 Bréfaskipti PFS og Mílu

Míla sendi PFS bréf, dags. 9. desember 2009, um skiptingu markaðar vegna hýsingar. Míla taldi að aðgreina bæri hýsingu bókhaldslega eftir því hvort um ómissandi aðstöðu væri að ræða eða ekki. Rými fyrir tiltekinn búnað var því skilgreint sem ómissandi aðstaða. Míla taldi nánast ógerlegt að skipta hýsingu bókhaldsega niður á markaði. Míla lagði því til að aðstöðuleiga yrði skipt annars vegar í hýsingu sem taldist ómissandi og væri þá háðum kvöðum PFS og aðra hýsingu sem væri leigð út á markaðslegum forsendum.

PFS svaraði Mílu með tölvupósti, dags. 2. febrúar s.l.. Benti PFS Mílu á að félagið væri með kvaðir á mörkuðum 11, 13, 14 og 15 (upphaflega Síminn) varðandi aðstöðu o.fl. PFS væri sammála því að erfitt gæti reynst að aðgreina aðstöðuleigu í kostnaðargreiningu á milli framangreindra markaða og því að skipta hýsingu eftir þeim búnaði sem um væri að ræða. PFS væri því sammála Mílu að skipta aðstöðuleigu í kostnaðargreiningu niður á tvær einingar, aðstöðuleigu sem væri háð kvöðum og aðstöðuleiga sem ekki væri háð kvöðum.

PFS gæti hins vegar á þessu stigi ekki fallist á að aðgreina hýsingu jafnframt eftir því hvort um ómissandi aðstöðu væri að ræða eða ekki.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 2. febrúar s.l., til að fara nánar yfir tillögu og rök varðandi skiptingu aðstöðu eftir því hvort um ómissandi aðstöðu væri að ræða eða ekki og hvaða þættir væru undanþegnir og hverjir ekki. Skoðað yrði hvernig tekjur og gjöld skiptust niður á helstu þjónustuflokka m.v. framangreinda tillögu. Ennfremur hvaða reglur ættu að gilda um mat á því hvort um ómissandi aðstöðu væri að ræða eða ekki. Míla teldi hins vegar hæpið að um kvaðir á markaði 15 væri að ræða þar sem Míla væri ekki með neitt vöruframboð á þeim markaði.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 2. febrúar s.l., varðandi markað 15 og benti á að þær kvaðir sem lagðar hefðu verið á Símann þann 5. febrúar 2007, áður en Símanum var skipt upp í Símann og Mílu og tengdust þeirri aðstöðu sem farið hefði frá Símanum yfir til Mílu (eins og t.d. aðstaða í möstrum), hvíldu á Mílu í dag.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 10. febrúar s.l., með kynningu félagsins á hýsingu innan og utan kvaða og húsnæði sem að hluta til væri skipt til samræmis við starfsemi innan og utan kvaða.

Míla sendi PFS aftur tölvupóst, dags. 19. mars s.l., og óskaði eftir því að PFS veitti Mílu frest á afhendingu kostnaðarmódelis fyrir hýsingu fram til 31. maí 2010. Ástæðan fyrir ósk um frestun væri sú að Míla hygðist breyta uppbyggingu verðskrár þar sem fara þyrfti sérstaklega yfir allar leiguleiningar í húsum og möstrum til þess að hægt væri að reikna verð samkvæmt nýrri uppbyggingu. Væri þessi vinna mjög tímafrek og sæi Míla fram á að erfitt gæti verið að ljúka við líkanið fyrir 30. apríl s.l.

PFS svaraði frestbeiðni Mílu með tölvupósti, dags. 19. mars s.l., og veitti umbeðinn frest.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 19. apríl s.l., og benti á að skilafrestur á kostnaðargreiningu hefði verið framlengdur til loka maí að ósk Mílu. Óskað væri eftir stöðufundi með Mílu til að sjá hvar verkefnið væri statt og hvort líkur væru á að verkefnið héldi tímaáætlun.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 19. apríl s.l., og taldi rétt að halda stöðufund. Míla ætlaði að senda yfirlit yfir þau hús sem Míla taldi að ekki væru háð kvöðum, en yfirlitið hefði strandað á upplýsingagjöf og mannekle innan Mílu.

PFS sendi Mílu staðfestingu í tölvupósti, dags. 19. apríl s.l., um þátttöku á stöðufundi vegna aðstöðuleigu o.fl.

Míla sendi PFS kostnaðarlíkan þann 28. maí 2010. Kostnaðarlíkanið sem Míla sendi PFS innihélt meðal annars uppbyggingu kostnaðarlíkansins, tekju- og gjaldaliði, fjárfestingar í húsnæði og möstrum ásamt forsendum vegins meðaltals fjármagnskostnaðar. Einnig var fjallað um hýsingarmarkaði sem skiptust í blandaðan markað, þéttbýli, dreifbýli og markað utan byggða.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 4. júní s.l., þar sem töflur og ritað mál voru á tölvutæku formi.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 4. júní s.l., þar sem óskað var eftir að jöfnur í töflum fylgdu með í töflureikningslíkaninu.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 6. júní s.l., þar sem fram komu upplýsingar um að jöfnum í töflu yrði skilað 21. júní s.l.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 7. júní s.l., þar sem frestur á skilum vegna vöntunar á jöfnum í töflureikni var samþykktur til 21. júní s.l.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 21. júní s.l., þar sem tafla með jöfnum var meðfylgjandi, en villur reyndust í eldri töflu sem Míla leiðrétti við yfirferð

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 5. júlí s.l., þar sem óskað var eftir kostnaðarlíkani Mílu vegna hýsingar á tölvutæku formi.

PFS sendi Mílu bréf, dags. 9. júlí s.l., þar sem PFS fór fram á að Míla skilaði inn útreikningum og kostnaðarlíkani sem byggði á árgreiðsluaðferð og sögulegum kostnaði ársins 2009, ásamt öðrum spurningum varðandi kostnaðarlíkan Mílu vegna hýsingar.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 13. ágúst s.l., með nánari skýringum og svörum við spurningum PFS dags 9. júlí s.l. varðandi kostnaðarlíkan Mílu ásamt leiðréttu líkani í töflureikni, dags. 29. maí s.l og 13. ágúst s.l., með nýjstu upplýsingum.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 17. ágúst s.l., þar sem óskað var eftir sundurliðun tekna vegna ársins 2009 upp á [...] vegna hýsingar í húsum, hýsingar í möstrum, rafmagnsnotkunar o.fl. sundurliðað á helstu liði. PFS óskaði eftir sundurliðun á rafmagni vegna eigin notkunar

Mílu og aðstöðuleigu. Óskaði PFS einnig eftir áætluðum tíma á lúkningu vegna greiningar sem stóð yfir vegna mastra.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 18. ágúst s.l., þar sem tilkynnt var um að svör myndu berast fljótlega vegna sundurliðunar tekna vegna ársins 2009 ásamt öðrum liðum.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 23. ágúst s.l., varðandi kostnaðarlíkan Mílu sem laut að fjárfestingu og sýnilegum vísitöluútreikningum svo rekja mætti uppruna fjárfestinga. Einnig var óskað eftir sambærilegri meðferð vegna fjárfestinga í möstrum og aðstöðuleigu.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 27. ágúst s.l., þar sem PFS óskaði eftir tillögum að framsetningu á fyrirhugaðri gjaldskrá vegna aðstöðuleigu til samræmis við það sem birtist á vef Mílu um aðstöðuleigu í símsstöðvum og tækjahúsum með skýringum um breytingar. Einnig var óskað eftir skilgreiningum á vörinni, þ.e. blandaður markaður, þéttbýli, dreifbýli og utan byggðar, þannig að það lægi skýrt fyrir hvar mörkin lægju fyrir hverja vöru fyrir sig ef Míla hygðist breyta núverandi framsetningu.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 30. ágúst s.l., þar sem fram kom að unnið væri að tillögum á framsetningu fyrirhugaðrar gjaldskrár vegna aðstöðuleigu.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 30. ágúst s.l., þar sem óskað var eftir nánari útskýringum á óskum PFS um að sérhverri fjárfestingu yrði skipt niður á fylki þar sem bókfært virði fjárfestinga hvers árs fyrir sig væri sérstaklega aðgreint milli ára, á þeim líftíma sem eigninni væri ætlað. Míla benti á að allar umræddar eignir væru innan líftíma þar sem þær hefðu verið endurmetnar við skiptingu Pósts- og síma og svo keyptar aftur við einkavæðinguna 2006. Einnig benti Míla á að kaupverðið hefði verið langt fyrir ofan bókfært verð fasteigna. Míla hefði auk þess ekki í raun bókfært verð nema heildarstöðu eigna. [...]

Í tölvupósti til Mílu, dags. 17. ágúst s.l., óskaði PFS einnig eftir upplýsingum um áætlaðan tíma lúkningar greiningar sem stóð yfir vegna mastra. Í svari Mílu kom fram að ætlun Mílu hefði verið að skila greiningu á þeim í síðasta lagi um miðjan september 2010, en því miður varð ekki að því. Mikil vinna lægi í því að sundurliða möstrin eftir því hvar leigugeiningar væru staðsettar í mastri og stærð þeirra. Áætluð skil væru í lok október 2010.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 9. september s.l., þar sem fram komu svörin við spurningunum frá 23. ágúst s.l. Míla framkvæmdi handvirkan útreikning á fjárfestingum í varaafslsvélum, loftræstingum og öryggiskerfum. Smávægilegar tilfærslur voru gerðar á líftíma eigna og sendi Míla endurreiknað módel. Áhrif endurreiknings var að verð á blönduðum markaði hækkar en engin áhrif voru á aðra liði.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 9. september s.l., þar sem PFS óskaði eftir lista vegna kostnaðarlíkans og útreikningum á verði fyrir hýsingu (sjá 28. maí 2010) vegna yfirlits yfir fjárfestingar í möstrum á excel formi.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 21. september s.l., og óskaði PFS eftir sundurliðaðri töflu rekstrarviðfanga í annars vegar kostnað vegna húsnæðis og hins vegar vegna mastra. Einnig óskaði PFS eftir skiptingu kostnaðar vegna leigu á þeim stöðum þar sem slíkt ætti við.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 21. september s.l., vegna óska PFS um sundurliðun töflu rekstrarviðfanga í annars vegar kostnað vegna húsnæðis og hins vegar vegna mastra. Míla benti á að allur rekstrarkostnaður færi beint á húsið (rekstrarviðfangið), hvort sem um væri að ræða mastur eða hús. Míla gæti því ekki komið með slíka sundurgreiningu rekstrarviðfanga.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 27. september s.l., og óskaði eftir leiðréttu á excel skjali varðandi lítilsháttar leiðréttingar fjárfestingargrunns.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 28. september s.l., með leiðréttingum vegna fjárfestingargrunns og á útreikningum að ósk PSF þann 27. september s.l.

PFS sendi Mílu tölvupóst, dags. 29. september s.l., og óskaði eftir skýringum varðandi kostnaðartölur fjárfestingarstofns aðstöðuleigu.

Míla sendi PFS tölvupóst, dags. 8. október s.l., um að ítarlegri greiningu á möstrum yrði skilað í nóvember 2010.

3.5 Boðunarbréf PFS

Með bréfi, dags. 20. október 2010, sendi PFS Mílu fyrirhugaða ákvörðun varðandi kostnaðargreiningu fyrir aðstöðuleigu til andmæla. Í umfjöllun og niðurstöðu PFS kom í grófum dráttum eftirfarandi fram.

Í þeirri kostnaðargreiningu Mílu sem PFS tók til umfjöllunar var gerð grein fyrir kostnaði vegna aðstöðuleigu búnaðar í húsum og möstrum. Míla afhenti PFS til yfirferðar kostnaðargreiningu þann 28. maí 2010 vegna aðstöðuleigu í húsum og möstrum. Niðurstaða kostnaðargreiningar Mílu leiddi að óbreyttu til lækkunar tekna vegna aðstöðuleigu sem næmi um [...] miðað við verðlag í maí 2010. Félagið studdist við rekstrarkostnað ársins 2009 í útreikningum sínum og framreiknaði fjárhæðir fjárfestingarstofns húsa með byggingarvísitölu til ársins 2009. Um 80% heildartekna Mílu af aðstöðuleigu væru vegna aðstöðu í húsum, um 10% vegna aðstöðu í möstrum og um 10% vegna endursölu rafmagns.

Míla flokkaði aðstöðuleigu eftir staðsetningu í þéttbýli, dreifbýli eða utan byggðar, sem endurspegladist í tillögu fyrirtækisins að nýrri verðskrá. Jafnframt kom fram að Míla leigði út aðstöðu fyrir búnað sem ekki væri nauðsynlegt að staðsetja í húsnæði Mílu að mati fyrirtækisins og ætti slík leiga því ekki að vera háð eftirliti PFS. Míla flokkaði þá staði þar sem bæði væri um að ræða kvaðabundna aðstöðu og ókvaðabundna undir blandaðan markað.

Í kostnaðarlíkani Mílu var m.a. gerð grein fyrir rekstrarkostnaði, fjárfestingum, ávöxtunarkröfu fjármagns og leigugeiningum. Míla studdist við sjóðstreymisaðferð við

útreikning á leiguverðum fyrir aðstöðu, en skilaði einnig inn útreikningum samkvæmt árgreiðsluaðferð að kröfu PFS.

Míla mat fjárfestingar í húsnæði fyrir aðstöðu á samtals [...] á verðlagi ársins 2009, en matið byggði á sögulegum kostnaði úr bókhaldi fyrirtækisins árin 1997 til 2009, auk mats sem fram fór á húsnæði fyrir aðstöðu miðað við uppsafnaða stöðu þess í árslok 1996. Fjárfestingarstofn vegna aðstöðu í möstrum var metinn af Mílu á [...] miðað við útreiknað endurstofnverð. Þrátt fyrir að PFS teldi forsendur og mat Mílu byggja á ótraustum grunni þá hugðist stofnunin samþykkja framangreint mat Mílu sem var alls um [...]. Fyrirhugað samþykki PFS var háð því skilyrði að innan árs færi fram endurmat eigna til sviptivirðis. Jafnframt taldi stofnunin mikilvægt að ekki yrðu tafir á birtingu nýrrar gjaldskrár fyrir aðstöðu af þessum sökum.

PFS hugðist samþykkja forsendur Mílu varðandi staðaleiningu í útreikningi á rými skápa, en gera breytingar á ígildisstuðli fyrir hálfa einingu, þ.a. stuðulinn verði 0,5 af staðaleiningu í stað 0,6 eins og Míla miðaði við.

PFS hugðist miða við árgreiðsluaðferð og sömu forsendur í útreikningi á ávöxtunarkröfu og í fyrri ákvörðunum stofnunarinnar. Að mati PFS skyldi WACC vera 8,5% fyrir Mílu vegna ársins 2009. PFS byggði því ekki á sjóðstreymisaðferð né þeirri ávöxtunarkröfu sem Míla lagði til.

PFS hugðist styðjast við upplýsingar frá Mílu um rekstrarkostnað á árinu 2009 að fjárhæð [...]. Rekstrarkostnaður ársins var [...] og til viðbótar er kostnaður Mílu vegna húsaleigu [...].

PFS hugðist samþykkja beiðni Mílu um ný afsláttarkjör sem byggðu á tímalengd samnings en ekki fjölda eininga eins og nú er. Tillaga Mílu var í samræmi við viðræður PFS og Mílu á s.l. misserum. Nýir afslættir væru 5% til 15% miðað við 2 til 5 ára leigusamninga.

PFS hugðist hafna þeirri aðferð Mílu að framreikna niðurstöðu sína um gjaldskrá miðað við vísitölu.

Eftir yfirferð og breytingar PFS á kostnaðargreiningu Mílu var það mat stofnunarinnar að reiknaðar heildartekjur aðstöðuleigu væru [...] á ársgrundvelli, en þar af væru leigutekjur húsa metnar [...] og mastra [...]. Til samanburðar voru tekjur samkvæmt núverandi gjaldskrá um [...] á ársgrundvelli m.v. stöðu leigugeininga í desember 2009. Fyrirhuguð niðurstaða PFS var því að tekjur Mílu af leigu á aðstöðu skyldu lækka að jafnaði um 18%.

Í samræmi við framangreint hugðist stofnunin ákvarða ný mánaðarleg verð fyrir leigu á aðstöðu í gjaldskrá Mílu, en eftir væri að meta áhrif nýrra afslátta.

PFS hugðist fara fram á að Míla legði fram nýja gjaldskrá í samræmi við framangreint, þar sem tillit væri tekið til áhrifa afslátta. Stofnunin hafði í hyggju að taka afstöðu til útreikninga Mílu áður en niðurstaða lægi fyrir um nýja gjaldskrá fyrir leigu á aðstöðu.

PFS hugðist ákvarða að hin nýja verðskrá Mílu myndi taka gildi þann 1. janúar 2011 og skyldi á sama tíma verða hluti af viðmiðunartilboði fyrirtækisins um aðstöðuleigu þegar PFS hefði samþykkt viðkomandi breytingar á viðmiðunartilboðinu.

Fram kom hjá PFS að þegar gjaldskrá styddist við sögulegan kostnað hvíldi sönnunarbyrðin um að gjaldskrá miðaðist við kostnað á viðkomandi fjarskiptafyrirtæki, sbr. 2. mgr. 32. gr. laga um fjarskipti. Vegna óvissu um áreiðanleika gagna sem lytu að fjárfestingum frá árinu 1996 og eldra, skorts á sundurliðun kostnaðar á milli húsa og mastra, hugðist PFS gera þá kröfu að Míla legði fram nýja kostnaðargreiningu eigi síðar en 31. október 2011. Þar skyldi m.a. tekið tillit til sérstakra fyrirmæla PFS um nánari greiningu rekstrarkostnaðar og endurmats á fjárfestingarstofni, sérstaklega húsa, auk endurmats líftíma.

PFS fór fram á að Míla skilaði inn svari sem hefði að geyma andmæli Mílu við fyrirhugaða ákvörðun PFS sem bærisk stofnuninni eigi síðar en 10. nóvember 2010.

3.6 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu

Þann 3. nóvember s.l. óskaði Míla eftir fresti til 17. nóvember s.l., sem PFS veitti, til að skila inn svörum vegna fyrirhugaðrar ákvörðunar PFS. Míla tilgreindi sérstaklega þá ástæðu að fyrirtækið væri í samvinnu við ráðgjafa að reikna endurstofnverð húsa og það tæki töluverðan tíma í vinnslu.

Með bréfi, dags. 17. nóvember 2010, bárust andmæli Mílu við fyrirhugaða ákvörðun PFS. Míla andmælti ákveðnum þáttum í fyrirhugaðri ákvörðun PFS, en tók undir sjónarmið PFS að öðru leyti. Í inngangi og samantekt í bréfi Mílu kom m.a. eftirfarandi fram:

Fram kom hjá Mílu að helsta athugasemd PFS lyti að fjárfestingastofni húsa. PFS teldi líkur benda til að stofninn væri vanreiknaður, enda miðaðist stofninn við bókfært verð húsa í árslok 1997 og framreiknaðar fjárfestingar frá 1998 til 2009. PFS hygðist samþykkja fjárfestingastofn Mílu en tæki það fram að stofnunin teldi grunninn ótraustan og færi fram á að innan árs yrði framkvæmt endurmat eigna til sviptivirðis. Stofnunin gaf Mílu kost á að andmæla fyrirhugaðri ákvörðun PFS og jafnframt hefði komið fram í samtölum við PFS að Míla gæti jafnframt í andmælum sínum lagt fram útreikninga á endurstofnverði fjárfestinga í húsum.

Míla tók undir sjónarmið PFS varðandi stofn fjárfestinga. Fram kom hjá Mílu að fyrirtækið hefði ekki talið sig geta lagt fram aðra útreikninga en þá sem byggðust á sögulegum kostnaði í upphaflegri kostnaðargreiningu sinni. Það væri í samræmi við kvaðir í markaðsgreiningum PFS þess efnis að kostnaðarlíkan sem lagt yrði fyrir PFS skyldi byggjast á sögulegum kostnaði.

Míla lagði fram útreikninga á endurstofnverði fasteigna, en Míla fékk verkfræðistofuna Eflu til að meta húseignir Mílu. Þá voru leigugeiningar leiðréttar með tilliti til þess að Síminn hefði sagt upp allri hýsingu vegna NMT búnaðar, en NMT farsímakerfið var lagt niður þann 1. september s.l. Fjöldi leigugeininga miðaðist því við stöðu í september 2010.

Míla gerði nokkrar athugasemdir við fyrirhugaða ákvörðun PFS. Athugasemdirnar lutu m.a. að meðhöndlun WACC í útreikningum, áhrif verðlagsbreytinga og ákvörðun PFS um að hafna sjóðstreymisaðferðinni. Þrátt fyrir að PFS hafi hafnað athugasemdum Mílu áður í fyrri

greiningum og vísaði því til stuðnings til úrskurðar frá úrskurðarnefnd póst- og fjarskiptamála myndi Míla áfram halda uppi andmælum gagnvart PFS, enda stæðust rök PFS og úrskurðarnefndar varðandi þau ágreiningsmál sem enn stæðu úti ekki að mati Mílu.

Niðurstaða Mílu í útreikningum á mánaðargjöldum miðaðist við stöðu leigueininga sem hafði verið leiðrétt með tilliti til endurskoðunar í september s.l. Hækkun gjalda næmi 5,8% fyrir möstur og hús í heild að mati Mílu. Þar af næmi hækkun á hýsingu í húsum 4,5%. Hækkunin væri misjöfn eftir flokkum, þ.e. blandaður markaður lækkaði um 16%, þéttbýli og dreifbýli hækkaði um 12% og hækkun utan byggða næmi 18%.

Í samræmi við útreikningana lagði Míla til að núverandi leiguverð fyrir möstur hækkaði um 13,7%, þar til endanleg greining hefði farið fram. Ástæðuna fyrir þessum mun á hækkun húsa og mastra mætti rekja til þess að hlutdeild mastra af heildartekjum væri mjög mismunandi eftir staðsetningu að sögn mílu. Nánar væri gerð grein fyrir útreikningum Mílu síðar í skjalinu.

3.7 Bréfaskipti PFS og Mílu í kjölfar andmælaskjals Mílu

Með tölvupósti, dags. 6. desember s.l., sendi PFS fyrirspurn til Mílu um breytingar á fjölda leigueininga frá upphaflegri kostnaðargreiningu.

Með tölvupósti, dags. 6. desember s.l., sendi PFS Mílu fyrirspurn um breytingar á rauntekjum frá upphaflegri kostnaðargreiningu, sérstaklega aukna hlutdeild mastra.

Með tölvupósti, dags. 8. desember s.l., sendi Míla PFS skýringar vegna leiðréttinga á fjölda leigueininga í endurskoðaðri kostnaðargreiningu.

Með tölvupósti, dags. 10. desember s.l., sendi PFS Mílu fyrirspurn um breytingar á fjölda NMT leigueininga.

Með tölvupósti, dags. 10. desember s.l., sendi Míla PFS skýringar vegna leiðréttinga á fjölda NMT leigueininga í endurskoðaðri kostnaðargreiningu.

Með tölvupósti, dags. 16. desember s.l., sendi Míla PFS skýringar vegna leiðréttinga á rauntekjum frá upphaflegri kostnaðargreiningu.

4 Niðurstaða PFS

4.1 Almennt

Í framangreindri kostnaðargreiningu Mílu sem PFS fékk til umfjöllunar eru leiguverð fyrir aðstöðu (hýsingu) byggð á sögulegum kostnaði í samræmi við kvöð um eftirlit með gjaldskrá félagsins. Þegar gjaldskrá styðst við sögulegan kostnað hvílir sönnunarbyrðin fyrir því að

gjaldskrá miðist við kostnað á viðkomandi fjarskiptafyrirtæki, sbr. 2. mgr. 32. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003. Um er að ræða aðstöðuleigu sem spannar markaði 11, 13 og 14 auk þjónustu sem gæti verið án eftirlits PFS með gjaldskrá.

Í ákvörðunum PFS nr. 20/2007 (markaðir 13 og 14) og nr. 26/2007 (markaður 11) kom fram að gjaldskrá fyrir hýsingu sem tilheyrði viðkomandi mörkuðum myndi fyrst um sinn byggjast á kostnaðarlíkani sem heimfærir sögulegan kostnað á einstaka þætti starfseminnar þar sem kostnaður og tekjur verða til að teknu tilliti til sambærilegar þjónustu sem telst rekin á hagkvæman hátt. PFS myndi jafnframt meta út frá niðurstöðu kostnaðargreiningar hverju sinni hvort hentugra væri að styðjast við kostnaðarlíkan í samræmi við LRIC² aðferðina frekar en byggja á sögulegum kostnaði. PFS bendir á að sönnunarbyrðin fyrir því að gjaldskrá miðist við kostnað ásamt hæfilegum hagnaði hvílir á Mílu og því verður krafa fyrirtækisins að grundvallast á ígrundaðri umfjöllun þar sem allir þættir eru teknir til greina.

Við val á kostnaðargreiningaraðferð telur PFS rétt að leggja áherslu á að aðferðin gefi kost á niðurstöðu sem er sanngjörn og verðlagningu sem er í takt við raunverulegan kostnað, en tryggi jafnframt eðlilegan arð af viðkomandi starfsemi. Þær leiðir sem helst koma hér til greina eru að nota aðferð sem byggir alfarið á sögulegum kostnaði eða nota saman aðferðir sem annars vegar byggja á sögulegum kostnaði og hins vegar á verðsamanburði.

Í 32. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 segir að PFS geti krafist þess að útreikningar á kostnaði taki mið af rekstri sambærilegrar þjónustu sem telst hagkvæmilega rekin og notað kostnaðargreiningaraðferðir sem eru óháðar aðferðum fjarskiptafyrirtækisins.

PFS byggir aðferðarfræði sína við yfirferðina á 32. gr. laga um fjarskipti, reglugerð nr. 960/2001³, ERG Common Position⁴ og Commission Recommendation (2005/698/EC)⁵ og IRG Regulatory Accounting⁶. Einnig er stuðst við viðurkenndar upplýsingaveitur eins og Bloomberg og Ibbotson, auk mats innlendra ráðgjafa og upplýsinga frá fjarskiptafélögum.

PFS leggur til grundvallar upplýsingar Mílu varðandi rekstrarkostnað ársins 2009 á kostnaðarverði þess árs og framreiknað kostnaðarverð fjárfestinga til meðalverðlags ársins 2009. Upphæðir eru án virðisaukaskatts nema annað sé tekið fram.

PFS hefur lagt áherslu á að flýta yfirferð umræddrar kostnaðargreiningar sem lögð var upphaflega fram 28. maí 2010, en stofnunin hefur þurft að leita eftir ýmsum viðbótargögnum og skýringum hjá félaginu til að fá þá mynd af rekstri og efnahag félagsins sem stofnunin taldi nauðsynlega. Gagnasöfnunin fólst í fyrirspurnum um ýmis atriði auk óska um afhendingu viðeigandi upplýsinga. Samhliða uppfærði og leiðrétti Míla upphaflegu kostnaðargreiningu

² Langtíma viðbótarkostnaður.

³ Reglugerð nr. 960/2001 um bókhaldslega og fjárhagslega aðgreiningu í rekstri fjarskiptafyrirtækja.

⁴ ERG Common Position – Guidelines for implementing the Commission Recommendation C (2005) 3480 on Accounting Separation & Cost Accounting Systems under the regulatory framework for electronic communications - ERG (05) 29.

⁵ COMMISSION RECOMMENDATION of 19 September 2005 on accounting separation and cost accounting systems under the regulatory framework for electronic communications (2005/698/EC).

⁶ IRG Principles of Implementation and Best Practice for WACC calculation – February 2007.

sína. Míla endurskoðaði upphaflegu kostnaðargreiningu sína og sendi til PFS þann 17. nóvember s.l.

Í köflunum hér á eftir eru forsendur og afstaða PFS varðandi helstu þætti sem stofnunin leggur til grundvallar við mat á kostnaðargreiningu Mílu fyrir aðstöðuleigu. Um er að ræða:

- Rekstrarkostnaður
- Fjárfestingar
- Leigugeiningar
- Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC)
- Sjóðstreymisaðferð
- Verðútreikningar
- Verðlagsbreytingar
- Samandregin niðurstaða

PFS byggði fyrirhugaða ákvörðun sína á upphaflegri kostnaðargreiningu Mílu sem fyrirtækið lagði fram þann 28. maí 2010 með síðari breytingum. PFS byggir niðurstöðu sína á upphaflegu kostnaðargreiningunni ásamt endurskoðun hennar að teknu tilliti til andmæla þeirra sem Míla sendi til PFS þann 17. nóvember s.l. í framhaldi af boðunarbréfi PFS.

4.2 Upphafleg kostnaðargreining Mílu - Rekstrarkostnaður

Þann 28. maí s.l. lagði Míla fram yfirlit yfir tekjur og gjöld fyrir hýsingu ársins 2009 með síðari skýringum og kom eftirfarandi fram hjá Mílu:

Tekjur

Tekjur af hýsingu á árinu 2009 voru eftirfarandi:

[...]

Tekjur af hýsingu til aðila utan Mílu námu um [...] á mánuði á árinu 2009. Innri tekjur námu [...] á mánuði. Sárалitlar breytingar eru á leigutekjum á milli mánaða. Leigutekjur skipt á hýsingu í húsum, möstrum og rafmagni var sem hér segir í desember 2009:

[...]

Rekstrargjöld

Rekstrarkostnaður skv. bókhaldi

Rekstrarkostnaður Mílu af hýsingu var eftirfarandi á árinu 2009.

[...]

Ofangreind tafla sýnir yfirlit yfir rekstrarkostnað hýsingar á árinu 2009 samanborið við árið 2008. Skilgreiningar á einstökum liðum eru lítið eitt breyttar frá því sem sent var PFS árið 2009 vegna ársins 2008, en samtalan er sú sama.

Rekstrarkostnaður sem Míla getur ekki haft mikil áhrif á s.s. húsaleiga og rafmagn hækkandi mikið á milli ára. Húsaleiga hækkandi um tæplega [...] á milli áruna 2008 og 2009 eða um [...]. Þessa hækkun má að langmestu leyti rekja til hækkunar á byggingarvísitölu, en húsaleiga er í flestum tilvikum bundin byggingarvísitölu. Rafmagnskostnaður var um [...] hærri árið 2009 en 2008, eða um [...] hærri. Skýringu hluta þessarar hækkunar má rekja til þess að rafmagnskostnaður sem er sameiginlegur með skrifstofurými á Suðurlandsbraut og Ármúla og hýsingaraðstöðu var eingöngu færður á fasteignir (afkomueining undir skrifstofurými) árið 2008 í stað þess að skipta honum upp í afkomueiningarnar fasteignir og hýsingu, en árið 2009 var sá hluti kostnaðarinnar sem tilheyrir hýsingu um [...]. Önnur skýring er hækkun á verðskrá fyrir rafmagn og aukin rafmagnsnotkun og að olía vegna díselrafstöðva var í nokkrum tilfellum færð á liðinn vatnsveita árið 2008 en á rafmagn árið 2009. Þetta skýrir einnig lækkingu á liðunum vatnsveita, en í raun hækkandi kalt vatn en lækkaði ekki eins og ofangreindur samanburður gefur til kynna.

Kostnaður við framkvæmdir innanhúss og utanhúss nam aðeins [...] á árinu 2009 samanborið við tvöfalt hærri kostnað árið á undan, eða um [...] á hvert hús að meðaltali. Annar kostnaður lækkaði einnig umtalsvert á milli ára, eða um [...], en rétt er að líta á þessa tvo kostnaðarliði í samhengi, þar sem á annan kostnað falla ýmsir liðir sem falla beint undir viðhald. Síðastliðin ár hefur rekstrarviðhald á hýsingarstöðum verið mjög lítið. Fyrirsjáanlegt er að þessi kostnaður hækki á næstu árum, þar sem mörg hús þarfnast sárlega viðhalds. Auk þess bendir Míla á reglugerðir 1221/2007 og 1222/2007, þar sem lagðar eru á auknar kröfur um öryggi fjarskiptamannvirkja. Það mun án efa leiða til hækkunar á kostnaði.

Hlutdeild hýsingar í aðkeyptri þjónustu frá Skiptum var færð á yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnað á árinu 2008 í stað þess að vera færð á aðkeypta þjónustu eins og gert var á árinu 2009. Innri þjónusta nam [...] á árinu 2009 og hækkandi um [...] frá árinu 2008. Á móti var yfirstjórnar og stoðdeildarkostnaður um [...], lægri árið 2009 en árið 2008, en eins og fram kom hér að ofan voru [...] aðkeypt þjónusta frá Skiptum færð á yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnað árið 2008. Til þess að sjá raunverulega breytingu á milli ára er því nauðsynlegt að taka þessa þrjá liði sem eina heild. Þessir þrír liðir hækkuðu um [...] á milli ára eða um [...]. Ástæður þessa er nokkrar:

- Starfsmenn hafa útskuldað vinnu sína meira beint á tilgreind verkefni en árið áður. Þetta leiðir til þess að deila þarf út minna af yfirstjórnarkostnaði en áður.
- Útdeiling á yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnaði vegna hýsingar og fasteigna var yfirfarin fyrir árið 2009. Nú tekur hýsing á sig stærri hluta af sameiginlegum kostnaði en árið 2008, en fasteignir fengu á sig að mati Mílu óeðlilega háan yfirstjórnarkostnað á árinu 2008 og hýsing því óeðlilega lágan kostnað.

- Hluti kostnaðar við hýsingu árið 2008 lenti á afkomueiningunni fasteignir. Tap á þeirri hagnaðarstöð nam [...] árið 2008. Þessi hagnaðarstöð hélt utan um starfsemi fasteignadeildar og átti að standa í 0 í árslok. Í yfirliti sem sent var PFS vegna 2008 var yfirstjórnarkostnaður hækkaður um [...] vegna þessa, en í raun hefði a.m.k. [...] tapsins átt að fara á hýsingu eða [...]. Þessi kostnaður var með réttu bókaður á hýsingu á árinu 2009 og veldur því hækkun á gjöldum á milli ára.

Rekstrarkostnaður til útreiknings á leiguverði

Heildarkostnaður fyrir utan afskriftir, vexti og skatta var [...] á árinu 2009. Gera þarf lítilsháttar breytingar á rekstrarkostnaði þar sem í nokkrum tilfellum var færður rekstrarkostnaður á hýsingu sem tilheyrir ekki þeim hluta hýsingar sem hér er til umfjöllunar.

Árið 2006 bauð Fjarskiptasjóður út verkefni sem á að gera landsmönnum kleift að vera í GSM sambandi allan hringinn í kringum landið og auk þess að koma nokkrum fjallvegum í GSM samband, svokallað „þjóðvegaútbóð“. Í ársbyrjun 2007 var skrifað undir samning við Símann um að taka þetta verk að sér. Míla kom að verkefninu með Símanum, m.a. með því að byggja upp hýsingu þar sem nauðsynlegt var. Rekstrarkostnaður á þessum stöðum nam um [...] á árinu 2009. Yfirstjórnar og stöðdeildarkostnaði var deilt út á húseignir sem tilheyra þjóðvegaútbóðinu á sama hátt og á aðrar eignir, að öðru leyti en því að vægi kostnaðar sem deilt var jafnt á hvert hús, var metið helmingi lægra en á aðrar eignir. Ástæða þess er sú að Míla telur eðlilegt að kostnaður við þessi hús sé lægri en hjá öðrum húsum þar sem um ný hús er að ræða og hægt er að færa rök fyrir því að rekstrarkostnaður sé minni á þessum stöðum af þeim sökum. Samningurinn við Fjarskiptasjóð gekk m.a. út á að mun lægra verð er greitt fyrir hýsingu á þessum stöðum en fyrir aðra sambærilega hýsingu og eru tekjur á ársgrundvelli mun lægri en rekstrarkostnaður eða aðeins [...] samanborið við [...] rekstrarkostnað. Í þessari kostnaðargreiningu er þessi kostnaður dreginn frá kostnaði við hýsingu og leigugeiningar eru ekki meðtaldar í yfirliti yfir leigugeiningar.

Þegar ofangreindar leiðréttingar hafa verið gerðar verður rekstrarkostnaður til útreiknings á leigutekjum sem hér segir:

[...]

Míla hefur skipt húseignum sínum niður eftir því hvort um er að ræða blandaðan markað, þéttbýli, dreifbýli eða hús utan byggðar. Í viðauka má sjá yfirlit yfir þessar húseignir og skiptingu á markaði. Hér að neðan má sjá yfirlit yfir rekstrarkostnað skipt á markaði.

[...]

Um [...] kostnaðar við hýsingu var ekki aðgreindur á hvert hús í bókhaldi eða um [...]. Hér má sjá yfirlit yfir þennan kostnað:

[...]

Sameiginlegum kostnaði var skipt með ýmsum hætti eftir eðli kostnaðar. Ekki var talið sanngjarn að skipta kostnaðinum jafnt á hvert hús eingöngu, eða eingöngu eftir tekjum,

gjöldum eða fjölda bókhaldsfærslna. Því er útteiling á þessum kostnaði sambland af ofantöldu eftir því um hvers konar kostnað var að ræða.

- Kostnaði vegna innanhússframkvæmda og símakostnaði var skipt jafnt niður á hvert hús, þó var vægi húsa í þjóðvegaverkefni helmingi minna en annarra húsa, sbr. umfjöllun hér að ofan. Sími er staðsettur í öllum húsum Mílu og samanstendur símakostnaður nánast eingöngu af föstum afnotagjöldum.
- Öðrum kostnaði var skipt þannig að 50% kostnaðar var skipt jafnt niður á hús og 50% í sama hlutfalli og heildarrekstrarkostnaður hvers húss.
- Aðkeyptri þjónustu frá Skiptum var skipt þannig að 50% kostnaðar var skipt jafnt á hús og 50% í sama hlutfalli og fjöldi færslna í bókhaldi á hvert hús. Um er að ræða kostnað við bókhaldsþjónustu og aðra þjónustu sem Skipti veitir Mílu. Stór hluti kostnaðarins er tengdur beint fjölda bókhaldsfærsla. Það er því eðlilegt að þau hús sem hafa margar færslur í bókhaldi beri kostnað í hlutfalli við þær.
- Innri þjónustu var skipt 70% á hvert hús og 30% í sama hlutfalli og tekjur hvers húss. Innri þjónusta er að stórum hluta sameiginlegur kostnaður vegna starfsmanna hýsingar. Þessir starfsmenn vinna að stórum hluta þvert á húseiningar, en þó er ljóst að umsýsla vegna hýsingartekna er meiri eftir því sem tekjur eru hærri. Míla telur því eðlilegt að um 30% af þessum kostnaði sé háður tekjum húsanna.
- Yfirstjórnarkostnaði var skipt með þeim hætti að 30% kostnaðar við framkvæmdastjórn var skipt í sama hlutfalli og tekjur, 50% af kostnaði við fjármál var skipt í sama hlutfalli og fjöldi bókhaldsfærslna á hverju húsi. Sá kostnaður sem stóð eftir hjá fjármálum og framkvæmdastjórn var skipt jafnt á hús. Öðrum yfirstjórnarkostnaði var skipt í sama hlutfalli og heildarkostnaður á hverju húsi.

4.3 Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Rekstrarkostnaður

Míla lagði fram upplýsingar um rekstrarkostnað og -tekjur vegna aðstöðuleigu á árinu 2009 ásamt umbeðnum skýringum. PFS hugðist byggja á þeim upplýsingum við mat sitt ásamt ytri samanburði þar sem það átti við. Einnig byggði PFS á gögnum sem sýndu fjárhagslega aðgreiningu í rekstri Mílu í samræmi við kvöð um bókhaldslegan aðskilnað.

Samkvæmt upplýsingum Mílu námu leigutekjur af húsnæði og möstrum og endursala rafmagns um [...] á árinu 2009. Míla lagði jafnframt fram upplýsingar um nánari skiptingu tekna miðað við desember 2009 og sagði það gefa góða vísbendingu til að umreikna tekjur á ársgrundvelli miðað við gildandi verðskrá fyrirtækisins. Samkvæmt þeim tölum þá voru reiknaðar leigutekjur vegna húsnæðis á ársgrundvelli tæplega [...] og vegna mastra tæplega [...] eða alls um [...] leigutekjur, en [...] með rafmagni.

Niðurstaða Mílu var að heildarkostnaður sem heimfærður er á hýsingarþjónustu félagsins fyrir utan afskriftir, fjármagnskostað og skatta væri alls tæplega [...] á árinu 2009 ([...] árið 2008), eftir að frá hafði verið dreginn kostnaður að fjárhæð [...] vegna leiðréttinga og kostnaðar vegna Þjóðvegaútbóðs Fjarskiptasjóðs.

Yfirlit yfir rekstrarkostnað ársins 2009 skv. bókhaldi Mílu

[...]

Af heildarkostnaði nam rafmagnskostnaður rúmlega [...], en sá kostnaður var ekki meðtalinn í kostnaðargreiningunni, þ.e.a.s. verð fyrir rafmagn var reiknað sérstaklega í samræmi við notkun leigutaka og gjaldfært á þá. Rekstrarkostnaður til útreiknings á leigutekjum var því [...] á árinu 2009 án rafmagnskostnaðar að mati Mílu.

Miðað við framangreint var hagnaður hýsingarþjónustu fyrir afskriftir, fjármagnskostnað og skatta (EBITDA) á ársgrundvelli um [...] eða sem samsvarar [...] af reiknuðum tekjum miðað við gildandi verðskrá.

Af [...] kostnaði vegna aðstöðuleigu voru [...] vegna húsaleigu og annarrar leigu. Að mati PFS bar að meðhöndla kostnað vegna húsalegu sérstaklega þegar rekstrarkostnaður hýsingarþjónustu var metinn til að fá skýrari mynd af rekstrarkostnaði vegna aðstöðu. Framangreind leiga var vegna aðstöðu sem Míla leigði og endurleigði til viðskiptavina sinna. Leigukostnaður innifæli frekar afskriftir og ávöxtunarkröfu af bundnu fjármagni en rekstrarkostnað. PFS taldi því rétt að meðhöndla leigukostnað Mílu með hliðstæðum hætti og árlegan eignakostnað frekar en beinan rekstrarkostnað í kostnaðarútreikning fyrir aðstöðuleigu. Án leigukostnaðar var EBITDA [...] af tekjum.

Míla skipti húseignum sínum niður eftir því hvort um væri að ræða blandaðan markað, þéttbýli, dreifbýli eða hús utan byggðar.

Hér að neðan er yfirlit yfir skiptingu rekstrar- og leigukostnaðar á markaði, án rafmagnskostnaðar.

Skipting rekstrarkostnaðar á svæði

[...]

Skipting leigukostnaðar á svæði

[...]

Í samræmi við ofangreint þá var árlegur rekstrarkostnaður Mílu vegna hýsingarþjónustu um [...]. Um [...] rekstrarkostnaðar var beinn kostnaður, þ.e. kostnaður sem hafði verið færður

beint á þá eign sem hann tilheyrði. Það sem eftir stóð var sameiginlegur kostnaður sem deilt var á rekstur eigna í ákveðnum hlutföllum.

Fram kom hjá Mílu að viðhald á hýsingarstöðum hefi verið lítið á undanförunum árum. Fyrirsjáanlegt væri að á næstu árum myndi þessi kostnaður hækka. Að mati PFS mætti reikna með meiri kostnaði af viðhaldi í verðútreikningi hýsingar. Reikna mætti með að slíkur kostnaður myndi hækka á næstu árum sem leiddi til hækkandi raunkostnaðar hýsinga.

Sameiginlegur kostnaður að fjárhæð [...] af rekstrarkostnaði var ekki færður beint á viðkomandi hús eða mastur heldur skipt eftir ákveðnum skiptireglum eftir eðli kostnaðar.

Sameiginlegur rekstrarkostnaður

[...]

Samkvæmt upplýsingum frá Mílu um nánari sundurliðun á framangreindum kostnaði, sérstaklega innri þjónustu, þá var ljóst að mati PFS að meginhluti sameiginlegs kostnaðar flokkaðist sem yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnaður. Hafði þessi kostnaður hækkað um [...] frá árinu 2008 eða um [...]. Sameiginlegur kostnaður var um [...] af tekjum fyrir aðstöðuleigu á árinu 2009.

Það var mat PFS að heimfærður kostnaður vegna yfirstjórnar og stoðdeilda á afkomueiningu hýsingar væri umfram það sem hægt væri að réttlæta í kostnaðarútreikningi fyrir aðstöðuleigu. Horfði PFS þá til umfangs leigu á aðstöðu í samanburði við rekstur annarra fasteignaleigufyrirtækja, svo og rekstur heimtauga og leigulína Mílu. Umræddur kostnaður hefði numið [...] á árinu 2009 sem væri hærri fjárhæð á ársgrundvelli en PFS taldi réttlætanaþegar til lengri tíma væri lítið.

Mat PFS á rekstrarkostnaði

PFS lagði upplýsingar frá Mílu um heimfærðan rekstrarkostnað hýsingarstarfsemi félagsins á árinu 2009 að upphæð [...] til grundvallar. Til viðbótar var kostnaður Mílu vegna húsaleigu [...] á árinu 2009. PFS hugðist ekki gera athugasemd við að fullt tillit væri tekið til þessa kostnaðar vegna ársins 2009. Hins vegar taldi PFS að á móti áætluðum hækkunum í viðhaldskostnaði á næstu árum hefði Míla svigrúm til að lækka yfirstjórnunar- og stoðdeildarkostnað fyrirtækisins, sérstaklega kostnað frá móðurfélaginu Skiptum.

Míla skipti húseignum sínum niður eftir því hvort um væri að ræða blandaðan markað, þéttbýli, dreifbýli eða hús utan byggðar og gerði PFS ekki athugasemd við þá skiptingu.

PFS áskildi sér rétt til að endurskoða framangreinda afstöðu kæmi í ljós á síðari stigum, t.d. vegna úrvinnslu annarra kostnaðargreininga fyrirtækisins, að þörf væri á nánari skoðun á skiptingu einstakra kostnaðarliða á milli afkomusviða að mati PFS.

PFS gerði athugasemdir við viðhaldskostnað og kostnað við yfirstjórn sem heimfærður var á hýsingarþjónustu félagsins. PFS lagði mat á áhrif framangreindra atriða á kostnaðargrunn Mílu og jöfnuðust þau að mestu út. Að teknu tillit til alls rekstrarkostnaðar hýsingarþjónustu ársins 2009 ásamt húsaleigukostnaði var það mat PFS að heildar kostnaður ársins 2009 skyldi

metinn [...] sem heimfærður skyldi á hýsingarstarfsemi Mílu. Ef kostnaðargreining hýsingarþjónustunnar yrði endurskoðuð á núverandi grunni með nýjum kostnaðartölum þá myndi PFS hafa í huga þau atriði sem fjallað var um hér að framan og gera viðeigandi leiðréttingar ef þörf væri á.

PFS hygðist krefjast þess að Míla framkvæmdi ítarlega greiningu á skiptingu rekstrarkostnaðar á milli húsnæðis og mastra áður en kostnaðargreining fyrir hýsingu yrði endurskoðuð.

4.4 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Rekstrarkostnaður

Eftirfarandi kom fram í andmælum Mílu við fyrirhugaðri ákvörðun PFS, dags. 17. nóvember s.l.

„Í fyrirhugaðri ákvörðun PFS kom fram að stofnunin teldi rétt að meðhöndla leigukostnað Mílu, þ.e. leigu af húsnæði sem Míla leigir af öðrum aðilum á hliðstæðan hátt og árlegan eignakostnað frekar en sem beinan rekstrarkostnað í kostnaðarútreikningi fyrir aðstöðuleigu. Míla tekur ekki undir þetta álit PFS. Ef um er að ræða húsaleigu í húsnæði þar sem verð byggjast á kostnaði eða þar sem um raunverulega samkeppni er að ræða, væri hægt að fallast á þetta sjónarmið. Míla leigir hins vegar húsnæði af aðilum sem hafa í raun einokun á viðkomandi stað. Um er að ræða staði þar sem annað húsnæði er ekki fyrir hendi og þótt það væri fyrir hendi væri það mjög dýrt fyrir Mílu að flytja búnað sinn og viðskiptavina sinna annað. Það hefur færst í vöxt á síðustu árum að leigusalar hafi hækkað leiguna meira en góðu hófi gegnir og Míla hefur þá fá úrræði til að leita annarra leiða. Dæmi um slíkt er Árnes, þar sem Míla greiðir [...] á mánuði fyrir rými í 30 fm. kjallara. Auk þessa telur Míla að ef miða ætti við eignakostnað, þá þyrfti að miða við endurstofnverð húss sem passar undir búnaðinn. Ljóst er að slíkt endurstofnverð er mun hærra en leiga í smárýmum á landsbyggðinni.

PFS túlkar sameiginlegan kostnað, [...] sem yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnað og metur það svo að heimfærður kostnaður vegna yfirstjórnar og stoðdeilda á afkomueiningu hýsingar sé umfram það sem hægt sé að réttlæta í kostnaðarútreikningi fyrir aðstöðuleigu. Horfir þá PFS til umfangs leigu á aðstöðu í samanburði við rekstur annarra fasteignaleigufyrirtækja svo og rekstur heimtauga og leigulína Mílu.

Hér virðist vera um misskilning af hálfu PFS að ræða. Umræddar [...] flokkast ekki nema að hluta sem yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnaður. Skilgreining á yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnaði er, eins og heiti orðsins ber með sér, sá kostnaður sem ekki tengist viðkomandi afurð beint, þ.e. skrifstofukostnaður, kostnaður yfirstjórnar, tölvukostnaður og annar stoðdeildarkostnaður sem deilt er út á afkomueiningar í ákveðnum hlutföllum. Afkomueiningin hýsing er með eina kostnaðarstöð. Sundurliðun kostnaðar á hvert hús fer fram í s.k. rekstrarverkefnum. Í sumum tilfellum er vinna og annar kostnaður sem tengist hýsingu beint, bókaður á kostnaðarstöðina en ekki á rekstrarverkefni, en það er þessi umræddi sameiginlegi kostnaður. Þessi kostnaður skiptist þannig á yfirstjórnarkostnað og beinan kostnað við hýsingu:

Innanhússframkvæmdir ([...]): Þessi kostnaður var ekki færður beint á hús, en tilheyrði þrátt fyrir það ákveðnum húsum. Sem dæmi var verið að vinna að loftræstingu og málun á Bóndavörðu, Ármúla, Akranesi og kaup á síum í tækjahús.

Annar kostnaður ([...]): Hér er um að ræða ýmsan kostnað s.s. dagpeninga efni, sérfræðipjónustu, ferðakostnað og málningu fyrir hús. Þessi kostnaður flokkast ekki sem yfirstjórnarkostnaður.

Símakostnaður ([...]): Símakostnaður hvorki yfirstjórnarkostnaður eða sameiginlegur kostnaður. Símakostnaður var bókaður beint á hýsingu, enda er hér um að ræða afnotagjöld og notkun á síma í hýsingu Mílu. Þessi kostnaður er beinn kostnaður við hvert hús.

Aðkeypt þjónusta frá Skiptum ([...]): Aðkeypt þjónusta frá Skiptum eru m.a. kaup á bókhalds-, innheimtu-, lögfræði- og reikningaþjónustu. Þessi kostnaður er að stórum hluta beinn stoðdeildarkostnaður við afkomueininguna hýsingu.

Innri þjónusta ([...]): Innri þjónusta er ekki yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnaður, heldur er þar um að ræða vinnu starfsmanna Mílu beint við húseignir. Ef PFS túlkar innri þjónustu sem yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnað, þá flokkast allur starfsmannakostnaður Mílu undir yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnað, en starfsmenn Mílu vinna flestir eftir verkbókhaldi þar sem vinna þeirra er seld á viðkomandi afkomueiningar.

Yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnaður ([...]): Af þeim [...] sem bókaðar eru á yfirstjórn og stoðdeildir eru [...] kostnaður af fasteignadeild. Þetta er kostnaður vegna starfsmanna fasteignadeildar sem vinna í fullu starfi og eingöngu við rekstur fasteigna. Raunar er hér um varlega áætlaðan kostnað að ræða en um [...] af kostnaði fasteignadeildar var deilt á fasteignir en það er afkomueining sem sér um rekstur skrifstofurýmis. Í raun hefði yfir 90% kostnaðar fasteignadeildar átt af tilheyra hýsingu. Þessi kostnaður er ekki yfirstjórnarkostnaður heldur beinn kostnaður við hýsingu.

Það er því alveg ljóst að það sem getur að hámarki flokkast sem yfirstjórnarkostnaður og stoðdeildarkostnaður er [...] auk stoðdeildarkostnaðar frá Skiptum, [...] eða samtals að hámarki [...] en ekki [...]. Míla bendir á að í raun fer það eftir því hvort viðkomandi starfsmenn deili út vinnu sinni beint á þau verk sem þeir vinna við eða hvort kostnaðinum sé deilt út í lok mánaðar, hversu hár yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnaður er.

Míla telur að viðhaldskostnaður muni hækka umfram rekstrarkostnað Mílu á árinu 2009, þrátt fyrir að það takist að lækka yfirstjórnunarkostnað, en eins og fram hefur komið hefur viðhaldskostnaður Mílu í algjöru lágmarki síðustu ár. Rekstrarkostnaður fyrir fyrstu 9 mánuði ársins 2010 nemur tæplega [...] á ársgrundvelli fyrir utan rafmagnskostnað. “

4.5 Afstaða PFS - Rekstrarkostnaður

Vegna gagnrýni Mílu þess efnis að PFS hafi flokkað húsaleigu sem sérlið áréttar stofnunin að það er einungis gert til að einangra og skýra betur þann kostnað sem ekki er beintengdur við

eignarhald viðkomandi húsnæðis. PFS telur að með framsetningu sinni sé verið að skýra betur rekstrarkostnað vegna hýsingarþjónustu og þar með raunverulegt framlag rekstrar til kostnaðar af húsnæði hvort sem fyrirtækið á (árgreiðsla) eða leigir (leigugjöld) viðkomandi húsnæði hverju sinni. Með kostnað vegna leigu á húsnæði er hins vegar farið með sama hætti og Míla gerir í útreikningi á gjaldskrá og því hefur þetta engin áhrif á niðurstöðu um gjaldskrá.

Míla telur að PFS misskilji hvað felist í yfirstjórnar- og stoðdeildakostnaði upp á [...]. PFS lagði til grundvallar þá sundurliðun sem Míla lagði fyrir stofnunina. Um er að ræða sameiginlegan kostnað sem ekki er dreift beint á viðkomandi kostnaðarstað, skv. upplýsingum frá Mílu. Fram kemur hjá PFS að stofnunin lítur svo á að meginhluti sameiginlegs kostnaðar sé yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnaður og byggir PFS álit sitt á upplýsingum frá Mílu. Telji Míla að hluti þessa kostnaðar sé í raun beinn rekstrarkostnaður eins og t.d. viðhald eigna þá þarf það að koma fram með skýrari hætti í rekstraryfirlitum Mílu en fyrirtækið hefur lagt fram hingað til. PFS áréttar að ekki er nægjanlegt að skipta kostnaði eftir því hvort viðkomandi kostnaður er færður beint á verk eða dreift skv. skiptireglum, heldur þarf að líta til eðli kostnaðarins.

PFS gerir samanburð út frá þeim upplýsingum sem Míla hefur lagt fram og ber saman við rekstur annarra fasteignaleigufyrirtækja, svo og rekstur heimtauga og leigulína Mílu. PFS gerir hins vegar engar breytingar á kostnaðartölum Mílu í þessu sambandi enda um almennan samanburð að ræða sem ekki er einn og sér grundvöllur leiðréttingar á rekstrarkostnaði.

Míla skiptir rekstrarkostnaði fyrir aðstöðu á milli svæða eftir staðsetningu (þéttbýli, dreifbýli og utan byggðar) og hvort um leigu sé að ræða í sama húsnæði og þar sem ókvaðabundin útleiga á sér stað einnig (blandaður markaður), sem eingöngu er í þéttbýli. Um er að ræða heildarkostnað fyrir aðstöðu í húsum og möstrum.

Skipting rekstrarkostnaðar á svæði

[...]

Skipting leigukostnaðar á svæði

[...]

Niðurstaða um rekstrarkostnað

PFS gerir athugasemdir við viðhaldskostnað og kostnað við yfirstjórn sem heimfærður er á hýsingarþjónustu félagsins. PFS hefur lagt mat á áhrif framangreindra atriða á kostnaðargrunn Mílu og jafnast þær að mestu út. Að teknu tillit til alls rekstrarkostnaðar hýsingarþjónustu ársins 2009 ásamt húsaleigukostnaði er það mat PFS að heildar kostnaður ársins 2009 skuli metinn um [...] sem heimfærður er á hýsingarstarfsemi Mílu. Framangreint er í samræmi við niðurstöðu Mílu.

PFS leggur áherslu á nauðsyn þess að Míla leggi fram vel sundurliðuð yfirlit og skýringar yfir rekstrarkostnað sinn þar sem með auðveldum hætti er hægt að rekja heimfærslu og skiptingu á öllum rekstrarkostnaði, þ.m.t. sameiginlegum kostnaði eins og „Innri þjónustu“. Jafnframt leggur PFS áherslu á að Míla sundurgreinin rekstrarkostnað annars vegar fyrir hús og hins vegar fyrir möstur.

PFS mun leggja fyrir Mílu ítarlega forskrift á skiptingu rekstrarkostnaðar áður en hafist verður handa við endurskoðun kostnaðargreiningar fyrir hýsingu á næstu misserum.

4.6 Upphafleg kostnaðargreining Mílu - Fjárfestingar

Eftirfarandi kom fram varðandi fjárfestingar í bréfi Mílu, dags. 28. maí 2010.

„Fjárfestingar

Stofnverð fjárfestinga í húsum nemur [...] á verðlagi á miðju ári 2009. Miðað er við vísitölu byggingaverðs. Stofnverð mastra er metið [...].

Fjárfestingar í húsnæði

Þann 1. janúar 1997 var Póst- og símamálastofnun skipt upp í Íslandspóst annars vegar og Landssímann hins vegar. Við uppskiptin var farið í gagngera endurskoðun á fasteignum stofnunarinnar og þeim skipt upp í póst- og símahluta. Stofnverð á fasteignum Landssímans var endurmetið frá 1.1.1997. Þar sem mjög flókið og nánast ógerlegt er að finna hverjar raunfjárfestingar í húseignum sem nú tilheyra Mílu voru fyrir árið 1997 er miðað við að stofnverðið 1.1.1997 sé endurmetið verð á þeim tímapunkti.

Þann 1.1.1997 voru samtals 85 húseignir, sem nú tilheyra Mílu, færðar til eignar hjá Landssímanum. Framreiknað verð þeirra er [...]. Af þessum 85 eignum eru 55 eignir metnar með 33 ára líftíma og er verðmæti þeirra[...] á verðlagi á miðju ári 2009.

Framreiknuðum fjárfestingum eigna í eigu Mílu eftir 1997 sem nú eru nýttar undir hýsingu er bætt við framreiknað stofnverð á árinu 1997. Samtals nema framreiknaðar fjárfestingar.

Líftími eignanna byggir á því hvort um steinsteypt hús er að ræða eða timburhúsnæði. Steypt hús eru metin með 33 ára líftíma og timburhúsnæði er með 20 ára líftíma. Í þeim tilfellum sem loftræstikerfi eru sérgreind meðal fjárfestinga er líftími þeirra metinn 15 ár. Þá er húsvöktunarkerfi metið með 6,67 ára líftíma og varaafsvélar með 20 ára líftíma.

Líftími í eignakerfi Mílu er ekki alltaf sá sami og í þessu kostnaðarmódeli. Af 11 húseignum sem eru með 30 ára líftíma í eignakerfi eru 10 metin með 33 ára líftíma og ein með 20 ára líftíma. Samtals 10 eignir með 25 ára líftíma í eignakerfi og 54 eignir sem eru með 20 líftíma eru metnar með 33 ára líftíma í kostnaðarlíkaninu. Þá eru 114 eignir sem eru með 15 ára líftíma í eignakerfi, ein eign með 5 ára líftíma, ein eign með eins árs líftíma og ein eign með 11 ára líftíma, skráð með 20 ára líftíma í þessu kostnaðarlíkani.

Árið 2001 og 2002 voru framkvæmdir vegna hýsingar fyrir viðskiptavinum færðar á fjárfestingu. Þessar framkvæmdir voru greiddar af viðskiptavinunum og eru þær því dregnar frá fjárfestingastofni þessara ára í þessu kostnaðarútreikningum.

Yfirlit yfir fjárfestingar árin 1997 til 1999 sem sent var PFS árið 2009 er ekki í fullu samræmi við yfirlitið sem nú er sent. Skýringin á þessum mun er, auk lækkunar á stofni 2001 og 2002 vegna framkvæmda fyrir viðskiptavinum, er sú að fjárfestingar á þessu tímabili voru í sumum tilfellum skráð í eignakerfið eins og um fjárfestingu frá 1.1.1997 væri að ræða. Í þessari greiningu hefur þetta verið lagfært.

Þá eru fjárfestingar vegna þjóðvegaútbóðsins ekki meðtaldar í fjárfestingastofni.

Yfirlit yfir fjárfestingar sundurliðað á ár og líftíma:

[...]

Fjárfestingum er skipt með sömu aðferð og rekstrarkostnaður, blandaðan markað, þéttbýli, dreifbýli, og utan byggðar. Hér má sjá yfirlit yfir skiptingu niður á svæði.

[...]

Fjárfesting í húseignum sem tilheyra blönduðum markaði er tæplega [...] og skiptist hún þannig á hvern stað.

[...]

Þann 1.1. 1997 var stofnverð fjárfestingar í Breiðholti [...],[...] í Hafnarfirði, [...] í Kópavogi og [...] í Varmá miðað við meðalverðlag 2009. Múli, Landssímahús og Akureyri eru um þessar mundir ekki í eigu Mílu, en hins vegar hefur verið lagt í umtalsverðar fjárfestingar í þessum húsum á undanförunum árum, sem hafa verið eignfærðar.

Fjárfestingar eftir 1997 eru aðallega fjárfestingar í loftræstikerfum, varaflsvélum og breytingar á húsnæði. Eins og fram kemur í töflu hér að ofan eru fjárfestingar sem ekki hafa verið skilgreindar sérstaklega niður á svæði [...]. Þessum fjárfestingum er skipt niður á markaði eftir fjölda húsa á hverjum markaði. Fjöldi húsa skiptist þannig að 6 hús tilheyra blönduðum markaði, 84 þéttbýli, 74 dreifbýli og 28 utan byggðar. Þessar fjárfestingar eru að öllum líkindum frekar í litlum húsum í dreifbýli og utan byggðar, þannig að þessi skipting varpar að öllum líkindum of miklum kostnaði á þéttbýlið. Sundurliðun eftir útteilingu á óstaðsettum húsum er sem hér segir.

[...]

Fjárfestingar í möstrum

[...]

Þar sem fjárfestingar í möstrum eru ekki auðkennd sérstaklega í bókhaldi fyrir árið 2007 er nauðsynlegt að nálgast endurstofnverð þeirra á annan hátt en með því að miða við sögulegan kostnað.

Míla hefur því tekið saman yfirlit yfir öll möstrin og endurstofnverð reiknað út frá hæð masturs og gerð, þ.e. eftir því hvort um stálmastur var að ræða eða tréstauroa.

Endurstofnverð mastra er metið sem hér segir:

[...]

Stofnverð mastra er mjög mismunandi. Í sumum tilfellum er tiltölulega auðvelt að setja upp mastur, en í öðrum tilfellum eru aðstæður erfiðar. Hér að neðan má sjá raunverulegan kostnað við nokkur stálmöstur sem hafa verið reist á síðustu misserum:

[...]

Nokkur ofangreindra mastra voru keypt á sérstaklega hagstæðu verði sem endurspeglast í lægri raunkostnaði en annars hefði orðið.

Míla hefur metið möstur sem eru 10 til 20 m. á hæð [...]. Fjárfestingar í 8 stálmöstrum á þessu hæðarbili er um [...], eða [...] fyrir hvert mastur. Mastur umfram 20 m er metið á [...]. Eins og sést í töflunni hér að ofan var kostnaður við Þorbjarnarfell, sem var rétt um 20 m. hátt rúmlega [...], þótt dýrt hafi verið, þá er þetta ekki óeðlilegur kostnaður, sérstaklega þegar um er að ræða staði utan alfaraleiðar, sem Þorbjarnarfell er þó ekki.

Kostnaður við trémöstur árin 2007 til 2009 er eftirfarandi:

[...]

Niðurstaða útreikninga á endurstofnverði mastra er sem hér segir:

[...]

Líftími stálmastra og tréstauroa er mjög langur. Míla metur líftímamann 33 ár. Loftnet fest á hús eru aftur á móti metin með 20 ára líftíma.

Kaupverð mastra árið 2007 og síðar eru ekki meðtalin í stofni fjárfestinga í húsum, þar sem reiknað er endurstofnverð á öll möstur. “

4.7 Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Fjárfestingar

Fram kom hjá PFS að Míla byggði mat sitt á stofnverði fyrir aðstöðu í húsum á sögulegum kostnaði, en stofnverð mastra væri metið út frá endurkaupsverði. Niðurstaða Mílu hefði verið að stofnverð fjárfestinga vegna aðstöðu næmi samtals [...] á meðalverðlagi ársins 2009.

Í 1. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 960/2001 um bókhaldslega og fjárhagslega aðgreiningu í rekstri fjarskiptafyrirtækja segði að leggja skyldi mat á virði þeirra fjárfestinga sem krafist væri til að inna af hendi viðkomandi þjónustu. Í þeim tilgangi að líkja sem mest eftir aðstæðum á samkeppnismarkaði skyldi við þessa ákvörðun nota sviptivirði starfsmáttarfjármagns sem aðferð. Fram kæmi í 2. mgr. sömu greinar að í undantekningartilfellum gæti PFS samþykkt til bráðabirgða að stuðst yrði við sögulegan kostnað. Ef mat eigna byggðist eingöngu á gögnum viðkomandi fjarskiptafyrirtækis þá fæli það í sér mikla sönnunarbyrði hjá viðkomandi fyrirtæki. Í slíkum tilfellum skyldi PFS hafa til samanburðar áætlað verð sem myndi leiða af hagkvæmum rekstri fjarskiptafyrirtækis á viðkomandi sviði. Sögulegur kostnaður eins og hann væri færður í bókhaldi, við að koma upp aðstöðu gæti gefið vísbendingu um sviptivirði, sérstaklega á nýrri eignum. Hann segði hins vegar ekki til um hvað myndi kosta að koma upp nýrri aðstöðu ef hún hyrfi eða eigandi hennar yrði sviptur henni.

Samkvæmt 8. gr. reglugerðar nr. 960/2001 við mat á árlegum afskriftum eigna sem tengjast framboði þjónustunnar skyldi beita beinlínu afskriftaraðferð, þ.e. afskrift væri fundin með því að deila endurmetnum stofni fjárfestingar með áætluðum endingartíma. Jafnframt segði að PFS væri heimilt þegar sérstakar aðstæður krefðust þess að samþykkja notkun annarra afskriftaraðferða og að taka tillit til hugsanlegs hrakvirðis eignar. Í 9. gr. reglugerðarinnar segði enn fremur að reikna skyldi kostnað af fjármagni sem bundið væri í eignum sem notaðar væru í sambandi við framboð þjónustu.

Hægt væri að meta fjárfestingar með ýmsum hætti. Mögulegt væri að nota markaðsverð, vísitölu eða aðrar nálganir. Oftast þyrfti að reikna með að búnaður væri endurnýjaður með nýrri búnaði en fyrir væri vegna tækni- og verðþróunar, enda væri eldri búnaðurinn oft ekki framleiddur lengur. Grundvallaratriðið væri að miða við að nýr búnaður uppfyllti kröfur um sambærileg afköst og gæði þjónustu⁷. Sama gildi um aðstöðu að um gæti verið að ræða að hagkvæmara væri að endurnýja aðstöðu af annarri stærð og/eða gerð miðað við núverandi þarfir, önnur staðsetning o.fl.

Þegar stuðst væri við sögulegan kostnað við mat eigna væri algengt að miða við óafskrifaðan stofn fjárfestingar í bókhaldi⁸ sem framreiknaður væri í samræmi við verðlagsbreytingar. Ekki væri til sérstök vísitala sem mældi fjárfestingu í hýsingu sérstaklega, en vísitala byggingarkostnaðar kæmist næst því að mæla þróun verðlags viðkomandi fjárfestingar. PFS hygðist því samþykkja notkun Mílu á vísitölu byggingarkostnaðar við framreikning fjárfestinga að þessu sinni, frekar en t.d. að leggja til notkun vísitölu neysliverðs eða samsetta vísitölu. PFS teldi rétt að nota meðalvísitölu ársins 2009 við framreikning fjárfestinga eins og

⁷ Modern equivalent asset (“MEA”) valuation.

⁸ Gross Book Value (GBV).

Míla gerði, en við það skapaðist samræmi í verðlagi milli fjárfestinga og reksturs ársins 2009⁹.

Fjárfestingar í húsnæði

Um væri að ræða samtals 210 aðstöður í notkun, þar af 184 í eigu Mílu og 26 í leigu eða um 12% af heildarfjölda. Samtals væru þetta um 16.700 m² og þar af um 5.200 m² í leiguhúsnæði eða rúmlega 30%. Fjárfestingar í leiguhúsnæði væru aðallega vegna innréttinga og kælibúnaðar, en leigukostnaður hefði numið alls um [...] á árinu 2009.

Míla hefði metið fjárfestingar í húsnæði fyrir aðstöðu á samtals [...] á verðlagi ársins 2009, en mat Mílu hefði byggt á sögulegum kostnaði úr bókhaldi félagsins (og Símans áður) árin 1997 til 2009, auk mats sem fram hefði farið á húsnæði fyrir aðstöðu miðað við árslok 1996. Um hefði verið að ræða fjárfestingar í húsnæði fyrir aðstöðu, ásamt fjárfestingum vegna endurbóta og búnaðar.

Míla hefði skipt fjárfestingum niður í flokka með mismunandi líftíma eftir tegund þeirra. Skiptust þær í steinhús með 33 ára líftíma, timburhús og varaafsvélar með 20 ára líftíma, loftræstingu með 15 ára líftíma og húsvöktunarkerfi með 6,67 ára líftíma.

Yfirlit yfir fjárfestingar í húsnæði og tengdri aðstöðu 1997 - 2009 á meðalverðlagi 2009¹⁰

[...]

Míla skipti fjárfestingum í húsnæði fyrir hýsingarþjónustu í flokka eftir því hvort um væri að ræða fjárfestingar sem tilheyra blönduðum markaði, þéttbýli, dreifbýli eða eru utan byggðar.

Yfirlit Mílu yfir stofn fjárfestingar skiptingu á svæði¹¹

[...]

Fram hefði komið hjá Mílu að fyrirtækið gæti ekki lagt fram kostnaðarverð úr bókhaldi félagsins vegna fjárfestinga frá árinu 1996 og eldra í samræmi við metinn líftíma þeirra. Skýringin hefði falist í því að sögn Mílu að mjög flókið og nánast ógerlegt væri að finna hverjar raunfjárfestingar í húsnæðinum sem nú tilheyrðu Mílu hefðu verið fyrir árið 1997. Hins vegar hefði fyrirtækið lagt fram yfirlit yfir endurmetið bókfært virði húsnæðis við skiptingu Pósts og síma miðað við árslok 1996. Framreiknað virði þessara eigna væri [...] á meðalverðlagi ársins 2009.

Sú aðferðarfræði sem Míla hefði beitt við mat sitt á fjárfestingum í húsnæði og tengdri aðstöðu hefði að mati PFS ekki verið fullnægjandi. Míla hefði m.a. lagt til grundvallar mat frá

⁹ Sjá ákvarðanir PFS nr. 1/2009 varðandi viðmiðunartilboð Mílu ehf. fyrir opinn aðgang að heimtaugum og nr. 13/2009 varðandi kostnaðargreiningu fyrir opinn aðgang að koparheimtaugum. Úrskurðir úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 2/2009 Míla ehf. gegn Póst- og fjarskiptastofnun og nr. 4/2009 Míla ehf. gegn Póst- og fjarskiptastofnun.

¹⁰ Míla, dags. 28. sept. 2010.

¹¹ Míla, dags. 28. sept. 2010.

árinu 1997 með takmörkuðum upplýsingum um húsin. Auk þess væri ófullnægjandi greining á samsetningu fjárfestinga á tímabilinu 1997 til 2009.

Vegna mikillar óvissu um áreiðanleika grunnagna taldi PFS ekki rétt að beita hefðbundnum aðferðum sem byggðust á sögulegum kostnaði fjárfestinga við útreikning fjárfestingarstofns eins og Míla gerði. Rekjanleiki grunnangna fjárfestingarstofns Mílu væri ekki fyrir hendi með þeim hætti sem nauðsynlegur væri. Þrátt fyrir framangreinda annmarka þá hugðist PFS samþykka að stofn fjárfestinga væri metinn á [...] miðað við verðlag ársins 2009. Forsenda PFS fyrir samþykki sínu var að stofnunin hafði yfirfarið mat Mílu á stofni fjárfestinga í árslok 1996 annars vegar og stöðu eigna í árslok 2009 hins vegar. Mat PFS var að um lágt mat væri að ræða hjá Mílu, sérstaklega þegar horft væri til mats eldri fasteigna, en Míla bæri hallan af of varfærnu mati fjárfestingarstofns ef um slíkt væri að ræða.

Í þessu sambandi vildi PFS benda á að réttara væri að Míla byggði mat sitt á sviptivirði þar sem sögulegur kostnaður eins og hann væri færður í bókhaldi, við að koma upp aðstöðu, gæti gefið vísbendingu um sviptivirði sérstaklega á nýrri eignum. Hann segði hins vegar ekki með fullnægjandi hætti til um það hvað myndi kosta að koma upp nýrri aðstöðu miðað við endurkaupsverð ef eigandi hennar yrði sviptur henni, að teknu tilliti um hagkvæmt uppbyggðrar aðstöðu.

Míla hefði miðað við að afskriftartími timburhúsa væri 20 ár og steinhúsa 33 ár. Að mati PFS væri líklega um vanmat á raunverulegum líftíma húsa að ræða þar sem fjöldi húsa væri mun eldri. Að jafnaði (meðalaldur) væru hús til dæmis tveimur árum eldri en þessi mörk segðu til um. Framangreint benti til að endingartími húsnæðis væri lengri en mat Mílu miðað við eðlilegt viðhald. Á móti kæmi að stofn fjárfestingar 1997 og eldra væri líklega vanmetinn og frekari rannsókna væri þörf til að ákvarða líftíma eigna. Niðurstaða PFS hefði verið að samþykka metinn líftíma eins og Míla hefði lagt til, en stofnunin lagði áherslu á að fyrir næstu kostnaðargreiningu yrði gerð ítarleg greining á líftíma húsa, innréttinga og búnaðar.

Til samanburðar væri líftími húsa metinn allt að 50 ár í LRIC líkönum. Einnig væri bent á að í reglugerð um framkvæmd raforkulaga væri tiltekið að afskriftartími fasteigna (húsa) og háspennulína (sem svarar til mastra) skyldi vera 50 ár.

Fjárfestingar í möstrum

Samkvæmt yfirliti Mílu hefði verið um að ræða 351 möstur sem voru eignfærð hjá fyrirtækinu. Að auki væru 26 möstur sértalin þar sem bygging þeirra hefði verið styrkt af FjarSKIPtasjóði sem hluti verkefnis um GSM væðingu þjóðvega.

Að sögn Mílu hefðu fjárfestingar í möstrum ekki verið auðkenndar sérstaklega í bókhaldi sem hluti af hýsingu Símans fram til ársins 2007. Það hafði ekki verið fyrir en árið 2007, þegar Míla var stofnuð, að möstrin voru skilgreind bókhaldslega sem hluti af hýsingu[...]. Því væri að mati Mílu ekki hægt að miða við sögulegan kostnað til að nálgast endurstofnverð þeirra.

Til að finna út endurstofnverð mastra hefði Míla stuðst m.a. við raunverulegan kostnað við stálmöstur sem hefðu verið reist á síðustu misserum, en stofnverð þessara mastra væri mjög mismunandi. Að sögn Mílu væri í sumum tilfellum tiltölulega auðvelt að setja upp mastur, en

í öðrum tilfellum væru aðstæður erfiðar. Út frá framangreindum upplýsingum ásamt mati sérfræðinga félagsins væri endurkaupsverð mastra í eigu félagsins fundið út. Míla hafði tekið saman yfirlit yfir öll möstrin og endurstofnverð reiknað út frá hæð masturs og gerð, þ.e. eftir því hvort um stálmastur var að ræða, tréstaure eða veggfestingar. Míla flokkaði möstur í 8 tegundir og mat endurkaupsverð með eftirfarandi hætti.

Yfirlit Mílu yfir tegundir og matsverða mastra

[...]

Endurkaupsverð mastra hefði verið samtals [...] á verðlagi ársins 2009 samkvæmt mati Mílu. PFS hefði yfirlit verðmat Mílu og væri það niðurstaða PFS að mat Mílu gæfi ásættanlega mynd endurkaupsverði mastra félagsins miðað við núverandi uppbyggingu.

Míla hefði metið líftíma stálmastra 33 ár og tréstaure 20 ár. Loftnet fest á hús væru metin með 20 ára líftíma. Kaupverð mastra árið 2007 og síðar væru ekki meðtalin í stofni fjárfestinga, þar sem reiknað hefði verið endurstofnverð á öll möstur. PFS taldi að metið endurkaupsverð gæfi betri mynd af fjárfestingu í möstrum en að byggja á sögulegum kostnaði, sérstaklega vegna þess hversu takmarkaðar upplýsingar væru fyrir hendi í bókhaldi Mílu vegna fjárfestinga til ársins 2007.

Endingartími mastra væri líklega lengri en Míla miðaði við og teldi stofnunin nauðsynlegt að greina betur líftíma mastra í næstu kostnaðargreiningu. Jafnframt teldi PFS þörf á ítarlegri greiningu mastra en Míla gerði fyrir næstu kostnaðargreiningu.

Yfirlit yfir líftíma og endurkaupsverð mastra eftir tegundum og svæðum

[...]

Mat PFS á stofni fjárfestingar

PFS hefði í hyggju að samþykkja mat Mílu á stofni fjárfestingar fyrir aðstöðu í húsum að fjárhæð [...] í þessari kostnaðargreiningu og mat Mílu á endurkaupsverði mastra félagsins að fjárhæð [...]. Alls væri því miðað við að stofn fjárfestingar fyrir aðstöðu væri [...] á verðlagi ársins 2009.

PFS samþykkti framangreindan stofn fjárfestingar með eftirfarandi skilyrðum um aðgerðir til úrbóta við mat á eignum fyrir aðstöðu. Ljóst væri að samþykki PFS á framangreindum stofni fjárfestingar væri til bráðabirgða og brýnt að nýtt mat lægi fyrir innan eins árs frá ákvörðun þessari, en ekki væru tök á að bíða með ákvörðun þar til nýtt mat lægi fyrir.

- PFS teldi ekki rétt þegar til lengri tíma væri litið að stofn fjárfestingar fyrir hús, innréttingar og búnað, byggði á sögulegum kostnaði úr bókhaldi Mílu, þar sem gögn félagsins væru ófullnægjandi. PFS hygðist krefjast þess að í næstu kostnaðargreiningu fyrir aðstöðu í húsum yrði lagt mat á sviptivirði eða endurkaupsverð húsnæðis. Slíkt mat skyldi vera óháð kostnaði í bókhaldi Mílu og gert ráð fyrir því að við ákvörðun sviptiverðs væru þarfir, staðsetning, stærð, gerð eða annað endurskoðað.

- PFS teldi mat Mílu á fjárfestingu í möstrum væri ásættanlegt miðað við núverandi uppbyggingu mastra, en þörf væri á frekari flokkun mastra en Míla gerði vaðandi stærðir og tegundir ásamt ítarlegri lýsingum. PFS hugðist krefjast þess að í næstu kostnaðargreiningu fyrir aðstöðu í möstrum yrði lagt mat á sviptivirði eða endurkaupsverð mastra. Slíkt mat skyldi vera óháð kostnaði í bókhaldi Mílu og gert skyldi ráð fyrir því að við ákvörðun sviptiverðs væru þarfir, staðsetning, stærð, gerð eða annað endurskoðað.
- Að mati PFS þyrfti samhliða endurskoðun á stofni fjárfestinga að endurskoða metinn líftíma húsa og mastra í næstu kostnaðargreiningu Mílu þar sem líkur væru á að líftími væri almennt mun lengri en Míla miðaði við. PFS hugðist krefjast þess að ítarleg greining yrði gerð á raun endingu húsa og mastra.

4.8 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Fjárfestingar

Eftirfarandi kom fram í andmælaskjali Mílu, dags. 17. nóvember s.l.

„Útreikningur Mílu á stofni fjárfestinga í húsum er að mati PFS ófullnægjandi. Ástæðan er sú að Míla getur ekki lagt fram gögn um fjárfestingar frá 1996 og fyrr þar sem þau eru óaðgengileg í bókhaldi. Þess í stað var bókfært verð fjárfestinga í árslok 1996 framreiknað til ársins 2009 og framreiknaðar fjárfestingar áráanna 1997 til 2009 bætt við. Míla tekur undir viðhorf PFS varðandi óvissu um stofninn, en samkvæmt ákvörðun PFS nr. 20/2007 (markaðir 13 og 14) og nr. 26/2007 (markaður 11) skal gjaldskrá fyrir hýsingu sem tilheyrði viðkomandi mörkuðum fyrst um sinn byggjast á kostnaðarlíkani sem heimfærir sögulegan kostnað á einstaka þætti starfseminnar þar sem kostnaður og tekjur verða til að teknu tilliti til sambærilegrar þjónustu sem telst rekin á hagkvæman hátt. Jafnframt kom fram í úrskurði 20/2007 að PFS myndi meta út frá niðurstöðu kostnaðargreiningar hverju sinni hvort hentugra sé að styðjast við kostnaðarlíkan í samræmi við langtíma viðbótarkostnað (LRIC) frekar en byggja á sögulegum kostnaði.

Samkvæmt ofangreindum úrskurðum varð Míla því að leggja fram útreikninga samkvæmt sögulegum kostnaði. Nú þegar PFS hefur gefið álit sitt á því að stofninn sé ekki nægjanlega traustur leggur Míla fram útreikninga í samræmi við sviptivirði. Míla fékk verkfræðistofuna Eflu til að vinna mat á stofni fjárfestinga.

Eins og fram kom í kostnaðarlíkani Mílu sem sent var PFS þann 28. maí 2010 var eignaliður upp á [...] lítil tækjahús, þessi hús voru ekki sundurgreind á staði. Við útreikning á endurstofnverði kom í ljós að í eignalistann sem sendur var PFS með stofnverði húsa vantaði 115 hús, langflest þeirra smáhýsi. Heildarstofnverð þessara húsa nemur um [...].

PFS gerir athugasemdir við líftíma eigna. Míla hefur endurskoðað líftíma eigna, en eins og PFS bendir á þá er endingatími eigna lengri en gert var ráð fyrir í kostnaðarlíkani Mílu.

Míla metur nú líftíma eigna þannig:

Míla hækkar líftíma timburhúsa úr 20 árum í 30 ár, en meðalaldur þessara húsa er nú um 15 ár. Meðalaldur steinhúsa er 34 ár. Míla telur þó að eðlilegur líftími sé ekki hærri en 50 ár, en ljóst er að þegar um er að ræða gömul hús getur kostnaður við viðhald orðið mjög hár, jafnvel hátt í húsverð. Stofnverð vegslóða og rafmagnsheimtauga fylgja stofnverði húsa. Líftími öryggiskerfa og húsvöktunarkerfa er 6,67 ár. Sökum tækniþróunar og öryggiskrafna telur Míla ekki skynsamlegt að miða við lengri líftíma. Sem dæmi er Míla nú að skipta út öryggiskerfum sem eru um 8 ára gömul. Míla metur líftíma loftræstikerfa 15 ár, en algengt er að skipta út loftræstikerfum eftir 15 ár, þótt til séu eldri loftræstingar á nokkrum stöðum. Kælitæki eru að mati Mílu með 10 ára líftíma. Kælitækin eru að miklu leyti vélbúnaður, s.s. kælipressur og þess háttar, en það styttir líftímamann. Díselvélar endast í 60.000 klukkustundir. Í hverju húsi þar sem díselafll eru nýttar til raforkuframleiðslu eru tvær vélar sem keyrðar eru til skiptis eitt ár í senn. Míla telur því líftímamann vera 6,67 ár fyrir hvora, eða 13,34 ár að meðaltali. Varaafllsvélar hafa mjög langan líftíma. Elstu vélnar hjá Mílu eru nú á milli 30 til 40 ára gamlar, en þær vélar þarfnast mikils viðhaldskostnaðar. Míla hækkar því líftímamann í 25 ár.

Eins og fram hefur komið fékk Míla verkfræðistofuna Eflu til að reikna út stofnverð fjárfestinga. Er stofnverðið reiknað miðað við flatarmál húsa og byggingarefni. Þá reiknaði fyrirtækið kostnað við lagningu vegaslóða, þar sem hús eru utan alfararleiðar og rafmagnsheimtaug, öryggiskerfi, díselrafstöðvar og varaafllsvélar þar sem við á. Kostnaður við húsvöktunarkerfi byggir á útlögðum kostnaði Mílu. Míla fór yfir útreikninga Eflu, tók út hús sem ekki eru notuð fyrir eiginlega hýsingu og minnkaði fermetrafjöldann þar sem ljóst er að ef ráðist yrði í byggingu á viðkomandi stað í dag yrði húsnæðið minna að flatarmáli. Um er að ræða eftirfarandi hús:

[...]

Þá er miðað við eignarhlut Mílu í sameignarhúsum við útreikning á stofnverði. Eftirtalin hús eru sameignarhús með [...]:

[...]

Stofn fjárfestinga er eftirfarandi:

[...]. Meðfylgjandi er úttekt Eflu þar sem forsendur útreikninga koma fram, auk þess mun Míla senda útreikningana á excel formi.

Míla hefur sett upp loftræstingar og gert breytingar á leiguhúsnæði, sem ekki hefur verið reiknað sem hluti af stofnverði fjárfestinga, en ætti í raun að vera það. Míla hefur þó ákveðið að taka ekki tillit til þess í útreikningum að svo stöddu.“

4.9 Afstaða PFS - Fjárfestingar

Í samræmi við 1. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 960/2001 um bókhaldslega og fjárhagslega aðgreiningu í rekstri fjarskiptafyrirtækja segir að leggja skuli mat á virði þeirra fjárfestinga sem krafist er til að inna af hendi viðkomandi þjónustu. Í þeim tilgangi að líkja sem mest eftir aðstæðum á samkeppnismarkaði skal við þessa ákvörðun nota sviptivirði starfsmáttarfjármagns sem aðferð. Fram kemur í 2. mgr. sömu greinar að í undantekningartilfellum geti PFS samþykkt til bráðabirgða að stuðst verði við sögulegan kostnað.

Ef mat eigna byggist eingöngu á gögnum viðkomandi fjarskiptafyrirtækis þá felur það í sér mikla sönnunarbyrði hjá viðkomandi fyrirtæki. Í slíkum tilfellum skal PFS hafa til samanburðar áætlað verð sem mundi leiða af hagkvæmum rekstri fjarskiptafyrirtækis á viðkomandi sviði. Sögulegur kostnaður eins og hann er færður í bókhaldi, við að koma upp aðstöðu getur gefið vísbendingu um sviptivirði, sérstaklega á nýrri eignum. Hann segir hins vegar ekki til um hvað myndi kosta að koma upp nýrri aðstöðu ef hún hverfur eða eigandi hennar er sviptur henni.

Komi til endurnýjunar með útskiptingu (e. Gross Replacement Cost) og miðað er við að aðstaða sé sett upp á sama stað og núverandi aðstaða þá þarf ekki að leggja nýjan veg, heimtaug eða að greiða aftur fyrir lóðina. Því er ekki eðlilegt að telja kostnað vegna þessa með. En þegar kostnaður vegna aðstöðu er bókfærður þá er eðlilega allur kostnaður við aðstöðuna talinn með. Samkvæmt reglugerð nr. 960/2001 um bókhaldslega og fjárhagslega aðgreiningu í rekstri fjarskiptafyrirtækja segir í orðskýringum í 2. gr. að sviptivirði fjármuna sé sú upphæð sem nægir til að bæta fyrirtæki það tjón sem hlytist ef fyrirtækið væri svipt fjármuninum. Sviptivirði er í flestum tilvikum jafnt endurkaupsverði. Í samræmi við framangreinda skýringu og þess að hér er um að ræða mat á rekstrarfjármunum þegar verðskrá fyrir leigu á aðstöðu er ákvarðað, telur PFS rétt að allur kostnaður vegna aðstöðunnar sé talinn með þegar sviptivirði er reiknað.

Fjárfestingar í húsum, stöðkerfum og aðstöðu

Fram kom í fyrirhugaðri ákvörðun PFS að stofnunin hafi ekki talið rétt að fjárfestingastofn húsa byggði á sögulegum kostnaði úr bókhaldi Mílu, þar sem gögn félagsins væru ófullnægjandi. Einnig gerði PFS athugasemdir við metinn líftíma eigna. PFS hugðist krefjast þess að í næstu kostnaðargreiningu fyrir aðstöðu í húsum yrði lagt mat á sviptivirði eða endurkaupsverð húsnæðis. Jafnframt hugðist PFS krefjast þess að ítarleg greining yrði gerð á raun endingu húsa og mastra.

Þegar um er að ræða eldri eignir þar sem kostnaðargrunnur er óviss eins og í tilfelli húsnæðis Mílu er ljóst að félaginu er heimilt að leggja mat á viðkomandi fjárfestingarstofn til sviptivirðis eða miða við endurkaupsverð í samræmi við 1. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 960/2001, enda er slíkt mat byggt á raun uppbyggingu aðstöðu Mílu. Hins vegar er eðlilegt að tekið sé tillit til þess ef húsnæði hentar ekki lengur miðað við núverandi þarfir, sérstaklega hvað varðar stærð, gerð og staðsetningu.

Míla hefur samhliða andmælum sínum, dags. 17. nóvember s.l., lagt fram nýtt mat á stofni fjárfestinga í húsnæði félagsins fyrir aðstöðuleigu, sem byggist á útreikningum sem verkfræðistofan Efla vann fyrir Mílu. Um er að ræða mat á sviptivirði núverandi aðstöðu í húsum Mílu. Samhliða endurskoðaði Míla metinn líftíma húsa, stoðkerfa og aðstöðu frá upphaflegri kostnaðargreiningu sinni.

Í hinu nýja mati Mílu er lagt mat á eftirfarandi þætti vegna hýsingaraðstöðu í húsum.

Hús:

- Steinhús
- Timburhús
- Plasthús

Stoðkerfi:

- Loftræsting og kæling
- Pípulagnir
- Aflfæðing
- Önnur kerfi: Öryggiskerfi

Aðstæður:

- Vegur
- Heimtaug raffæðingar
- Raffæðing um rafstöð

Niðurstaða Mílu er að stofn fjárfestinga sé [...] á verðlagi í nóvember 2010, en fyrra mat Mílu var [...]. Helstu breytingar frá fyrra matsverði eru eftirfarandi.

- Nú eru verð útreiknuð en voru áður fengin úr fjárfestingagrunni Mílu.
- Verðútreikningar byggjast á einingaverðum ýmissa eininga.
- Forsendur fyrir húsbyggingu eru endurskoðaðar þar sem ákveðið var að miða við hverskonar hús séu byggð í dag ef skipta þurfi þeim út, t.d. timburhús flutt á staðinn utan byggða þó að til staðar sé steinhús í dag.
- Magn er byggt á almennum upplýsingum sem voru í fyrri matsgrunni auk nýrra upplýsinga, s.s. lengdir rafmagnsheimtauga og vega, upplýsingar um kælikerfi, öryggiskerfi, rafstöðvar o.fl.

Það hefur fjölgað um 115 hús, þau voru áður óstaðsett og ósundurliðuð en metin saman á [...]

- Nýtt verð þeirra virðist vera [...] skv. mati Eflu.

Við útreikninga er ekki tekið tillit til aldurs húsa og engar afskriftir færðar inn.

PFS hefur yfirfarið hið nýja mat Mílu á sviptivirði húsa og telur matið í megindrátum ná yfir þá þætti sem tilheyra sviptivirði húsa, stoðkerfa og umhvers eða aðstæðna á einstökum stöðum. Yfirferð PFS fólst í skoðun á forsendum og útreikningum Eflu og telur PFS að hið nýja mat sé góður áfangi í að leiða fram eðlilegt sviptivirði húsa, stoðkerfa og aðstæðna. Þrátt fyrir að PFS geri athugasemdir varðandi einstök atriði í forsendum og útreikningi telur

stofnunin ekki rétt að gera breytingar á niðurstöðu Eflu um heildarmat húsnæðis. Hins vegar gerir PFS athugasemd við að Míla miðar við verðlag í nóvember 2010. Í samræmi við fyrri ákvarðanir PFS er það niðurstaða stofnunarinnar að miða skuli við meðalverðlag ársins 2009 þar sem allar fjárhæðir skulu reiknaðar á verðlagi ársins 2009, þar sem það rekstrarár er lagt til grundvallar í kostnaðargreiningu þessari. Stofnverð fjárfestinga er því metið [...] á meðalverðlagi ársins 2009 miðað við byggingarvísitölu.

Í andmælabréfi Mílu kom fram að fyrirtækið hækkaði líftíma steinhúsa úr 33 árum í 50 ár, en meðalaldur steinhúsa er 34 ár. Einnig hækkaði Míla líftíma timburhúsa úr 20 árum í 30 ár, en meðalaldur timburhúsa er 15 ár. Stofnverð og líftími vegslóða og rafmagnsheimtauga fylgja stofnverði húsa. PFS samþykkir framangreindan líftíma húsa sem er að mestu í samræmi við áður framkomid álit stofnunarinnar. PFS telur að skoða eigi nánar í næstu endurskoðun kostnaðargreiningar fyrir aðstöðuleigu hvort ekki sé rétt að hækka líftíma timburhúsa í a.m.k. 40 ár. Til samanburðar er líftími húsa metinn allt að 50 ár í LRIC líkönum. Einnig má nefna að í reglugerð um framkvæmd raforkulaga er tiltekið að afskriftartími fasteigna skuli vera 50 ár.

Míla skiptir fjárfestingum niður í flokka eftir gerð þeirra. Skiptast þær í timburhús með 30 ára líftíma, steinhús með 50 ára líftíma, húsvöktunarkerfi með 6,67 ára líftíma, loftræstingu með 15 ára líftíma, loftræstingu með 15 ára líftíma, kælitæki með 10 ára líftíma, díselvélar með 13-25 ára líftíma. Míla skiptir jafnframt fjárfestingum í húsnæði í flokka eftir því hvort um er að ræða fjárfestingar sem tilheyra blönduðum markaði, þéttbýli, dreifbýli eða eru utan byggðar.

Yfirlit yfir líftíma húsa, sviptivirði og skiptingu á svæði¹²

[...]

Fjárfestingar í möstrum

Samkvæmt yfirliti Mílu er um að ræða 351 möstur sem eru eignfærð hjá fyrirtækinu. Að auki eru 26 möstur sértalin þar sem bygging þeirra var styrkt af Fjarskiptasjóði sem hluti verkefnis um GSM væðingu þjóðvega.

Að sögn Mílu voru fjárfestingar í möstrum ekki auðkenndar sérstaklega í bókhaldi sem hluti af hýsingu Símans fram til ársins 2007 og því sé að mati Mílu ekki hægt að miða við sögulegan kostnað til að nálgast endurstofnverð þeirra. Til að finna út endurstofnverð mastra styðst Míla m.a. við raunverulegan kostnað við stálmöstur sem hafa verið reist á síðustu misserum. Út frá framangreindum upplýsingum ásamt mati sérfræðinga félagsins er endurkaupsverð mastra í eigu félagsins fundið út.

Míla hefur tekið saman yfirlit yfir öll möstrin og endurstofnverð reiknað útfrá hæð masturs og gerð, þ.e. eftir því hvort um stálmastur var að ræða, tréstaúra eða veggfestingar.

¹² Byggt á mati Mílu, dags. 17. nóvember 2010, en fært til meðalverðlags ársins 2009.

Endurkaupsverð mastra er samtals [...] á verðlagi ársins 2009 samkvæmt mati Mílu. PFS hefur yfirfarið verðmat Mílu og er það niðurstaða PFS að mat Mílu gefi ásættanlega mynd af sviptivirði mastra félagsins miðað við núverandi uppbyggingu. PFS telur þörf á ítarlegri greiningu mastra en Míla gerir fyrir næstu kostnaðargreiningu.

Míla metur líftíma stálmastra 33 ár og tréstauro 20 ár. Loftnet fest á hús eru metin með 20 ára líftíma. Endingartími mastra er líklega lengri en Míla miðar við og telur stofnunin nauðsynlegt að greina betur líftíma mastra í næstu kostnaðargreiningu. Til samanburðar má nefna að í reglugerð um framkvæmd raforkulaga er tiltekið að afskriftartími háspennulína (sem svarar til stálmastra) skuli vera 50 ár.

Yfirlit yfir líftíma og endurkaupsverð mastra eftir tegundum og svæðum

[...]

Mat PFS á stofni fjárfestinga

Niðurstaða PFS er að fjárfestingastofn fyrir aðstöðu í húsum skuli metinn að fjárhæð [...] í þessari kostnaðargreiningu. Jafnframt samþykkir PFS mat Mílu á fjárfestingastofni mastra félagsins að fjárhæð [...]. Alls er því miðað við að stofn fjárfestinga fyrir aðstöðu sé [...] á verðlagi ársins 2009 sem lagt er til grundvallar í útreikningi á gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu í húsum og möstrum.

PFS telur rétt að byggja á og þróa hinn nýja matsgrunn sviptivirðis fyrir hús, stoðkerfi og aðstæður enn frekar. PFS telur að mat Mílu á fjárfestingu í möstrum sé ágæt nálgun á sviptivirði þeirra, en þörf er á byggja enn frekar undir kostnaðarforsendur og flokkun mastra varðandi stærðir og gerðir. Samhliða þarf að fara fram endurmat á metnum líftíma mastra.

PFS mun gefa út nánari fyrirmæli um mat á rekstrarfjármunum Mílu áður en kostnaðargreining aðstöðuleigu verður endurskoðun á næstu misserum.

4.10 Upphafleg kostnaðargreining Mílu - Leiguingar

Eftirfarandi kom fram hjá Mílu í bréfi, dags. 28. maí 2010.

„Vægi leiguinga

*Míla tók saman leiguingar í hverju húsi. Hverri einingu var gefið mismunandi vægi eftir eðli einingar. Staðaleiningin var skápur sem er 60*60*220, þ.e. 60 cm á lengd og breidd og 220 cm á hæð. Þessi eining fékk vægið 1. Aðrar einingar 80*80*220, og hálfar einingar fengu vægi sem var í sama hlutfalli og rými þeirra samanborið við staðaleininguna. Vægi eininga var eftirfarandi:*

Leigueining	Vægi
1/2 skáparými 60x60x110.....	0,6
1/2 skáparými 80x80x110.....	0,95
1 skáparými 60x60x220.....	1
1 skáparými 80x80x220.....	1,6
Fermetra verð.....	0,08

Útreikningur á vægi eininga byggði á því rými sem nauðsynlegt er undir eininguna. Gert var ráð fyrir að 50 cm gólfpláss þurfi framan við hverja einingu.

Reiknað var út rúmmál leigueiningar og fundið út frá því vægi hennar í hlutfalli við staðaleininguna. Rúmmál skáparýmis sem er 60x60x220 er 1,5 (1,1*0,6*2,2) en einingar sem eru 80x80x220 er 2,29 (1,3*0,8*2,2). Hlutfallið á milli þessara eininga er 1,6 og fékk því stærri einingin vægið 1,6. Vægi hálfra hillueininga er helmingi minna en heils skáparýmis, en hins vegar var nýtingin ekki sú sama. Tveir viðskiptavinir deila oft sama gólfplássi, en einnig er algengt að efra rýmið sé ekki nýtt. Míla gerði ráð fyrir að vægi þessara eininga væri 60% af verði fyrir heilt skáparými.

Míla leigði Farice ehf. [...] gólfpláss á Seyðisfirði og Símanum um [...] í Vestmannaeyjum. Í báðum tilfellum var um að ræða rými notað fyrir útlandasambönd. Þá leigði aðgangsnét Mílu samtals um [...] undir tengigrindur og annað sem tengdist aðgangsnétinu. Um var að ræða lagnarými á 55 stöðum. Gert var ráð fyrir svipuðu leiguverði og nú væri innheimt, en vægi fermetra var metið 0,08 fyrir hvern fermetra.

Fjöldi leigueininga

Haldið hefur verið utan um útreikning á leigutekjum Mílu vegna hýsingar í mörgum Excel skjölum. Sundurliðun á leigutekjum hefur því verið frekar óaðgengileg í bókhaldi. Til að finna fjölda leigueininga voru tekjur desembermánaðar sundurliðaðar og þær látnar standa sem grunnur til útreiknings á leiguverði. Auk þess var í nokkrum tilfellum gerð leiðrétting á leigueiningum, þar sem við átti. Mikil vinna hefur verið í gangi síðustu mánuði við að færa leigueiningar inn í bókhaldskerfi Mílu (Real Estate kerfi í SAP). Þetta kerfi mun halda utan um kostnað á hverju húsi og einnig mun það halda utan um reikningagerð fyrir hýsingu. Þessari vinnu var ekki lokið og því hafði ekki gefist tækifæri til að bera saman skráðar leigueiningar við þær leigueiningar sem notaðar voru sem grunnur til útreiknings á leiguverði. Munurinn, ef einhver er, átti að vera óverulegur.

Hér að neðan má sjá yfirlit yfir fjölda leigueininga og útreiknuð ígildi:

[...]

Efri hluti töflunnar er sundurliðun á fjölda eininga í hverri tegund leigueininga og neðsta línan sýnir heildarfjölda umreiknaðan í staðaleiningu.“

4.11 Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Leigueiningar

Ígildi leigueininga

Fram kom að Míla hefði tekið saman leigueiningar í hverju húsi. Hverri einingu hefði verið gefið mismunandi vægi eða ígildi eftir eðli einingar. Staðaleiningin hefði verið skápur sem væri 60*60*220, þ.e. 60 cm á lengd og breidd og 220 cm á hæð. Þessi eining hefði fengið ígildið 1,0. Aðrar einingar eins og 80*80*220 skápaeyningar og hálfar einingar hefðu fengið vægi sem væri í sama hlutfalli og rými þeirra samanborið við staðaleininguna.

Útreikningur á ígildi eininga hefði byggt á því rými sem nauðsynlegt væri undir eininguna auk 50 cm rými fyrir framan hverja einingu. Reiknað hefði veirið út rúmmál leigueiningar og fundið ú frá því vægi hennar í hlutfalli við staðaleininguna. Rúmmál skáparýmis sem væri 60x60x220 væri 1,45 (1,1*0,6*2,2), en einingar sem væru 80x80x220 væru 2,29 (1,3*0,8*2,2). Hlutfallið á milli þessara eininga væri 1,6 og hefði stærri einingin því fengið ígildið 1,6. Vægi hálfra hillueininga hefði verið helmingi minna en heils skáparýmis, en hins vegar væri nýting gólfpláss lakara og því væri ígildið metið 60% af heilu skáparými að mati Mílu.

Míla leigði Farice og Símanum [...] rými sem notað væri fyrir útlandasambönd. Þá leigði aðgangsnét Mílu samtals um [...] undir tengigrindur og annað sem tengdist aðgangsnétinu. Gert væri ráð fyrir svipuðu leiguverði og innheimt væri á þeim tíma, en ígildi fermetra væri metið 0,08 fyrir hvern fermetra.

Fjöldi leigueininga og -ígilda

Míla hefði byggt fjölda leigueininga á stöðu þeirra eins og þær hefðu verið í desember 2009 og notað sem grunn til útreiknings á leiguverði. Auk þess hefði í nokkrum tilfellum verið gerð leiðrétting á leigueiningum, þar sem við átti. Samkvæmt útreikningum Mílu væru leigueiningar samtals 5273 og leiguígildi samtals 4139.

Mat PFS á leiguígildum

PFS hugðist fallast á framangreindar forsendur Mílu varðandi það rými sem hver heil skápaeyning tæki og þeirri staðaleiningu sem Míla miðaði við. Hins vegar hugðist PFS hafna því að hálf skápaeyning væri metin sem 60% af heilu skáparými, þar sem ekki hafði verið færð nægjanleg rök fyrir því mati. PFS hugðist því miða við að hálf skápaeyning fengi ígildisstuðulinn 0,5.

Hér að neðan má sjá yfirlit yfir leiguígildi, fjölda leigueininga og útreiknuð ígildi. PFS hafði ekki staðreynt fjölda leigueininga og byggði þar alfarið á framkomnum upplýsingum Mílu.

Yfirlit yfir leigueiningar og ígildi

Leigueining	Ígildi
1/2 skáparými 60x60x110.....	0,5
1 skáparými 60x60x220.....	1,0
1/2 skáparými 80x80x110.....	0,8
1 skáparými 80x80x220.....	1,6
Fermetraverð.....	0,08

Yfirlit yfir fjölda eininga

[...]

Yfirlit yfir fjölda leiguígilda

[...]

4.12 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Leigueiningar

Fram kom hjá Mílu í andmælabréfi fyrirtækisins, dags. 17. nóvember s.l., að PFS hefði fallist á forsendur Mílu varðandi útreikning á staðaleiningu að öðru leyti en því að stofnunin hafnaði því að hálf skáparými væri metið 60% af heilu skáparými þar sem að mati PFS hefðu ekki verið færð nægjanleg rök fyrir því mati. PFS hygðist því miða við að hálf skápaeyning fengi ígildisstuðulinn 0,5. Míla gerði ekki athugasemd að svo stöddu við ákvörðun PFS varðandi ígildisstuðul á hálfu skáparými. Míla benti þó á að nýting á rými væri verri þegar um væri að ræða leigu á hálfu skáparými, auk þess sem það væri erfitt að koma fyrir hálfu skáparými ofan á hálf rými sem annar aðili leigði. Raunkostnaður við hálf rými væri því hlutfallslega hærri en þegar um heilt rými væri að ræða.

Eins og PFS væri ljóst hefði Síminn lagt niður NMT farsímakerfið. Af þeim sökum hefði Síminn sagt upp öllu rými fyrir NMT búnað sinn. Míla hefði því endurreiknað leigueiningar þar sem miðað væri við stöðu leigueininga í september 2010. Auk þessa hefði fjöldi leigueininga sem aðrar afkomueiningar innan Mílu leigðu af hýsingu verið ofmetinn í fyrri greiningu. Það væri leiðrétt hér með. Míla sendi síðan PFS frekari útreikninga og leiðréttingar á fjölda leigueininga sem fyrirtækið lagði til að miðað yrði við.

Eftirfarandi er fjöldi leigueininga:

[...]

Fjöldi leigueininga í leiguígildum:

[...]

Fram kom hjá Mílu að bæst hefði við í hýsingarþjónustu fyrirtækisins ný leigueining, þ.e. aðstaða fyrir ljósmúffur. Um væri að ræða [...] leigueiningar til Gagnaveitu Reykjavíkur vegna leigu á rými fyrir ljósmúffur. Ekki væru gerðar sömu kröfur til þessa rýmis og annars

hefðbundins leigurýmis, t.d. varðandi kælingu og staðsetningu í rými. Í ákvörðun PFS nr. 23/2009 vegna kvörtunar Gagnaveitu Reykjavíkur vegna hýsingargjalda Mílu hefði komið fram að PFS teldi eðlilegt að gjald fyrir þessa tegund hýsingar væri lægra en fyrir hefðbundið rými. Hér væri gert ráð fyrir að þessi tegund hýsingar hefði ígildisstuðulinn 0,75.

Fjöldi leiguígilda (staðaleininga) til útreiknings gjaldskrár væri samkvæmt ofansögðu 3.924 að mati Mílu.

4.13 Afstaða PFS – Leigueiningar

Mat PFS á leiguígildum

Fram kom í fyrirhugaðri ákvörðun PFS að Míla hefði tekið saman leigueiningar í hverju húsi. Hverri einingu væri gefið mismunandi vægi eða ígildi eftir eðli einingar. Staðaleiningin væri skápur sem væri 60*60*220, þ.e. 60 cm á lengd og breidd og 220 cm á hæð. Þessi eining hefði fengið ígildið 1,0. Aðrar einingar eins og 80*80*220 skápaeyningar og hálfar einingar hefðu fengið vægi sem væri í sama hlutfalli og rými þeirra samanborið við staðal leigueininguna.

Útreikningur á ígildi eininga hefði byggt á því rými sem nauðsynlegt væri undir staðaleininguna auk 50 cm rými fyrir framan hverja einingu. Reiknað hefði verið út rúmmál leigueiningar og fundið út frá því vægi hennar í hlutfalli við staðaleininguna. Rúmmál skáparýmis sem væri 60x60x220 cm væri 1,45 (1,1*0,6*2,2), en einingar sem væru 80x80x220 cm væri 2,29 (1,3*0,8*2,2). Hlutfallið á milli þessara eininga væri 1,6 og fengi því stærri einingin ígildið 1,6. Vægi hálfra hillueininga væri helmingi minna en heils skáparýmis, en hins vegar væri nýting gólfpláss lakara og því væri ígildið metið 60% af heilu skáparými að mati Mílu.

Fram kom hjá Mílu að fyrirtækið leigði út rými í fermetrum til ytri aðila og til eigin aðgangsnets undir tengigrindur o. fl. Míla mæti leiguígildi 0,08 fyrir hvern fermetra.

PFS féllst í boðunarbréfi sínu á framangreindar forsendur Mílu varðandi það rými sem hver heil skápaeyning tæki og þeirri staðaleiningu sem Míla miðaði við (60x60x220). Hins vegar hafnaði PFS því að hálf skápaeyning væri metin sem 60% af heilu skáparými, þar sem ekki hefði verið færð nægjanleg rök fyrir því mati. PFS hugðist því miða við að hálf skápaeyning fengi ígildisstuðulinn 0,50.

Í andmælaskjali Mílu kom fram að bæst hefði við í hýsingarþjónustu fyrirtækisins ný leigueining, þ.e. aðstaða fyrir ljósmúffur. Um væri að ræða [...] leigueiningar til Gagnaveitu Reykjavíkur vegna leigu á rými fyrir ljósmúffur. Ekki væru gerðar sömu kröfur til þessa rýmis og annars hefðbundins leigurýmis, t.d. varðandi kælingu og staðsetningu í rými. Í ákvörðun PFS nr. 23/2009 vegna kvörtunar Gagnaveitu Reykjavíkur vegna hýsingargjalda Mílu hefði komið fram að PFS teldi eðlilegt að gjald fyrir þessa tegund hýsingar væri lægra en fyrir hefðbundið rými. Hér væri gert ráð fyrir að þessi tegund hýsingar væri með ígildisstuðulinn 0,75. PFS væri sammála Mílu að taka hina nýju þjónustu með í kostnaðargreininguna. Hins

vegar telur PFS að Míla hafi ekki fært fram nægjanleg rök til að PFS fallist á framangreindan ígildisstuðul.

Að mati PFS er eðlilegt að miða við rými sem er minna en 75% af því 60x60x220 skáparými sem Míla leggur til. Niðurstaða PFS er að miða skuli við 0,5 staðaleiningu fyrir hverja aðstöðu fyrir ljósleiðaramúffu. PFS styðst þar við mat sem byggir á fyrirferð ljósmúffa í rými Mílu og að ekki eru gerðar sömu kröfur til þessa rýmis og annars hefðbundins leigurýmis, t.d. varðandi kælingu og staðsetningu í rými og loks eigin verðlagningu Mílu 11.750 kr. á sama tíma og leigugjald 60x60x220 er 24.500 kr. PFS telur eðlilegt að gera kröfu á leigjanda um að frágangur ljósleiðara sé með snyrtilegum og samþjöppuðum hætti og skal Míla útbúa vörulýsingu sem tekur mið af slíkum frágangi í samræmi við það sem best gerist í hjá GR í rými Mílu og leggi fyrir PFS til samþykktar. Þar sem leigjandi tekur óþarflega mikið pláss skal hann færa frágang sinn í eðlilegt form miðað við ofangreinda stærð rýmis fyrir ljósmúffugrindur.

Yfirlit yfir leiguingar og ígildi

Leiguing	Ígildi
1/2 skáparými 60x60x110.....	0,5
1 skáparými 60x60x220.....	1,0
1/2 skáparými 80x80x110.....	0,8
1 skáparými 80x80x220.....	1,6
1 ljósmúffurými 60x60x220.....	0,5
Fermetraverð.....	0,08

Fjöldi leiguinga og -ígilda

Við endurskoðun Mílu á kostnaðargreiningu fyrirtækisins í nóvember s.l. kom í ljós að þörf var á að gera leiðréttingar á magntölum einstakra leiguinga frá upphaflegri kostnaðargreiningu fyrirtækisins. Auk þess sem tekið var tillit til nýrrar þjónustu, þ.e. aðstaða fyrir ljósmúffur. Míla sendi PFS frekari útreikninga og leiðréttingar á fjölda leiguinga sem fyrirtækið lagði til að miðað yrði við. Í heild höfðu þessar leiðréttingar Mílu þau áhrif að línueiningum sem miðað er við fækkar um 10 leiguígildi eða úr 4044 í 4034 leiguígildum. PFS telur rétt að gera þær leiðréttingar sem Míla leggur til, sem gera niðurstöðu útreikninga á gjaldskrá fyrir einstakar þjónustur réttari.

Jafnframt fór Míla fram á að tekið yrði tillit til þess að Síminn hefur lagt niður NMT farsímakerfið. Af þeim sökum hafi Síminn sagt upp öllu rými fyrir NMT búnað sinn í september s.l. Um er að ræða [...] skápaeyningar af stærðinni 60x60x220. Að mati PFS er ljóst að Míla getur að hluta mætt þessari fækkun skápa með lækkun kostnaðar. PFS telur það almennt ekki rétta aðferðarfræði að tekið sé tillit til fækkunar skápaeyninga á árinu 2010 vegna kostnaðargreiningar sem miðast við árið 2009 þar sem það getur skekkt grundvöll einingarverða meira en réttlæt看legt er. Hins vegar er hér um óafturkræfa breytingu að ræða sem Míla ber ekki ábyrgð á og getur ekki brugðist við með samsvarandi lækkun kostnaðar nema að hluta. Því er það mat PFS að réttlæt看legt sé að taka tillit til helmings fækkunar

skápa í þessari kostnaðargreiningu og lækka fjölda skápaeininga sem nemur [...] skápum eða leiguígildum af þessum sökum, sem aðallega voru staðsettir í dreifbýli og utan byggðar.

Eftir framangreindar leiðréttingar á fjölda leiguinga er heildarfjöldi þeirra 4.833¹³ og fjöldi leiguígilda samtals 3.973 sem byggt er á við útreikning á leiguverði í þessari kostnaðargreiningu. Fjöldi leiguígilda fyrir einstakar þjónustur koma fram í töflu hér að neðan.

Hér að neðan má sjá yfirlit yfir fjölda leiguinga og útreiknuð leiguígildi. PFS hefur ekki staðreynt fjölda leiguinga og byggir þar alfarið á framkomnum upplýsingum Mílu.

Yfirlit yfir fjölda leiguinga

[...]

Yfirlit yfir fjölda leiguígilda

[...]

4.14 Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC)

„Míla hefur reiknað út vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC). Í útreikningunum er tekið tillit til útreikninga á WACC í virðisrýrnunarprófi fyrir Mílu og einnig fyrri ákvarðana PFS, m.a. í kostnaðargreiningu á heimtaug (markaður 11). Niðurstaðan er eftirfarandi:

31.12.2009	
Áhættulausir vextir.....	4,29%
Áhættuálag á vexti.....	3,00%
Ávöxtunarkrafa lánsfjár	7,29%
Markaðsálag.....	5,50%
Sérstakt áhættuálag.....	3,00%
Óvogað beta-gildi.....	0,50
Vogað beta-gildi.....	2,49
Eiginfjárhlufall.....	17,11%
D/E.....	4,85
Skatthlutfall.....	18,00%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár	20,97%
WACC fyrir skatta (pre-tax)	10,42%
WACC eftir skatta (post-tax)	8,54%

Eigið fé.....	3.606.498
Langtímaskuldir.....	17.475.206

¹³ Einingar fyrir heila og hálfa skápa eru reiknaðir í heild, t.d. 60*60*220 er reiknað fyrir heila skápa, fjöldi x stuðulinn 1,0 og fyrir hálfa skápa, fjöldi x stuðulinn 0,5.

Áhættulausir vextir

Áhættulausir vextir miðast við meðaltal vaxta í húsbreftaflokknum HFF150234 fyrir árið 2009. Þetta er í samræmi við útreikninga síðustu ár.

Áhættuálag á vexti

Áhættuálag á vexti er metið 3% [...]. Í kostnaðargreiningu á koparheimtaug mat PFS þetta álag 2,5%. [...]

Í ákvörðun PFS nr. 13/2009 kemur fram að álag hérlendis hafi verið á bilinu 2-3% og mælir fyrir um að álagið skuli vera 2,5%. Tekið var fram að stofnunin horfir til álags á markaði en ekki á viðkomandi félag við ákvörðun vaxtaálags.

Míla telur að með því að stofnunin taki tillit til álags á markaði en horfi ekkert til skuldastöðu fyrirtækisins þá sé komin fram innbyggð villa í útreikning á WACC. Skuldsett félag eins og Míla fær á sig óhjákvæmilega hærra álag á vexti þar sem aukin skuldsetning eykur líkur á gjaldþroti. Þar sem útreikningur á WACC fyrir Mílu miðast við raun skuldsetningu þá þarf að mati Mílu einnig að horfa til raunverulegs vaxtaálags.

Hefðbundinn útreikningur á WACC miðast við vaxtaálag á markaði og hagkvæma skuldastöðu. Með því að miða við raunverulega skuldastöðu Mílu en ekki hagkvæmustu, þá er vægi skulda hlutfallslega hærra en ef miðað er við raun skuldastöðu. Vextir af skuldum eru yfirleitt lægri en af eigin fé og því verður WACC lægra en það ætti að vera sé miðað við WACC fyrir hagkvæmt eiginfjárhlutfall, ef ekki er tekið tillit til þess að aukin áhætta fylgir hærri skuldum. Þannig má segja að PFS sé að leggja saman tvo mismunandi gjaldmiðla í sömu formúlunni sem leiðir til bjagaðrar niðurstöðu. Annað hvort verður að nota hagkvæmt hlutfall eiginfjár og álag á markaði eða raunverulegt eiginfjárhlutfall og álag sem lýsir þeirri skuldsetningu.

Sem dæmi þá væri WACC eftir skatta 8,5% sé miðað við 30% eiginfjárhlutfall sem gæti talist hagkvæmt skuldahlutfall og 2,5% álag á vexti, en ef miðað er við raunverulega skuldastöðu þá er WACC 8,2% sé miðað við 2,5% álag á vexti. Hagkvæmasta skuldahlutfall miðast við þá stöðu þar sem WACC er lægst. Augljóslega er 17% eiginfjárhlutfall ekki hagkvæmasta skuldastaða og því ætti WACC fyrir 17% skuldahlutfall að vera hærra en WACC með hagkvæmasta eiginfjárhlutfalli.

Míla hefur óskað eftir því að PFS sendi fyrirtækinu útreikninga og forsendur á 2,5% álagi, en þrátt fyrir að hafa margítrekað óskir sínar hafa svör varðandi það ekki borist, nema með mjög almennum hætti. Míla hefur því ekki verið í aðstöðu til að meta útreikninga PFS á álaginu.

[...]

Markaðsálag

[...]. PFS hefur komið með þau rök að hjá fyrirtæki eins og Mílu sem starfar ekki á erlendum markaði eigi ekki að miða við landsálag. Míla fellst á þetta sjónarmið. Í úrskurði 13/2009 um

verð fyrir koparheimtaugar kom fram að sögulega hafi þetta álag verið á bilinu 4-7% og að stofnunin hafi tekið mið af ERG/IRG viðmiðum við ákvörðun um þetta álag. PFS mat álagið 5,5%. Míla telur líklegt að þetta álag hafi ekki breyst mikið á einu ári og miðar því við 5,5% markaðsálag.

Sérstakt áhættuálag

Míla bætir við sérstöku áhættuálagi (alpha) við WACC útreikningana. [...].

Algenzt er að reikna með sérstöku áhættuálagi í WACC útreikningum. Álagið fer eftir nokkrum atriðum. Sem dæmi þá hefur seljanleiki fyrirtækis áhrif. Fyrirtæki eins og Míla verður ekki keypt og selt með einföldum hætti. Fyrirtækið er fjármagnsfrétt og langtímaffjárfestingar ríkjandi. Þannig getur verið að langtímaffjárfesting sem lagt er í á einhverjum tímapunkti verði orðin óhagkvæm eftir nokkur ár vegna tæknibreytinga eða breytinga á regluverki. Annar mjög stór áhættuþáttur er sá að nánast allar vörur fyrirtækisins eru undir eftirliti PFS. Þannig getur Míla ekki breytt verði, nema leggja kostnaðarútreikninga fyrir PFS. Reynslan sýnir að yfirferð PFS tekur marga mánuði, sérstaklega þegar um stærstu tekjustofna Mílu er að ræða. Kostnaðargreining á heimtaugum tók t.d. 15 mánuði frá því að greiningin var lögð fyrir PFS þar til úrskurðað var. Þá er ótalinn sá tími sem kostnaðargreiningin tekur innan Mílu og það að fjárhæðir í kostnaðargreiningunni eru að meðaltali a.m.k. 8 mánaða gamlar þegar hægt er að byrja á greiningunni. Nokkrar vikur er langur tími sérstaklega í samkeppnisumhverfi sem Míla vissulega er í, þrátt fyrir að hafa verið úrskurðuð sem markaðsráðandi fyrirtæki. Þetta þarf að hafa í huga við útreikning á WACC. Auk þess þarf að hafa í huga þá staðreynd að ávöxtun Mílu er í raun lægri en útreiknað WACC segir til um, þar sem PFS hefur tilhneigingu til að hafna kostnaði, sem hún telur ekki viðeigandi, þótt Míla telji hann vera það en á móti hefur það aldrei komið fyrir að PFS bæti við kostnaði sem Míla hugsanlega gleymir í sinni greiningu.

Að mati Mílu er því rétt og edlilegt að bæta sérstöku áhættuálagi inn í útreikningana.

Rétt er að benda á að hér er ekki verið að fjalla um notkun á WACC fyrir og eftir skatta, þar sem Míla getur ekki fengið þá ávöxtun sem henni ber að fá, þar sem PFS miðar ekki við WACC fyrir skatta. Eins og margoft hefur komið frá leiðir árgreiðsluaðferðin til þess að ávöxtunin verður röng sé miðað við WACC eins og PFS reiknar hana. Í þessu módeli reiknar Míla leiguverð með sjóðstreymisaðferð og því hefur þessi þáttur ekki áhrif á verð, fallist PFS á að nota þá aðferð.

Að mati Mílu er því rétt og edlilegt að bæta sérstöku áhættuálagi inn í útreikningana.

Óvoguð beta

Samkvæmt upplýsingum frá PFS er meðaltal óvogaðrar betu sl. 5 ára 0,5. Míla notar því 0,5 sem óvogaða betu. Voguð beta miðað við skuldahlutfall Mílu er því 2,49.

Eiginfjárlutfall

Í samræmi við reglugerð 960/2001 miðar Míla við raunverulegt eiginfjárlutfall við útreikning á WACC. Hlutfallið er 17,11% í árslok 2009.

Niðurstæða

Miðað við ofangreindar forsendur er WACC eftir skatta 8,54% Míla miðar við þetta hlutfall í útreikningum sínum, enda er sjóðstreymisaðferð notuð við útreikninga á leiguverði. Ef PFS fellst ekki á sjóðstreymisaðferðina krefst Míla þess að notað verði WACC fyrir skatta, en það er 10,42%.

4.15 Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC)

Eftirfarandi kom fram í boðunarbréfi PFS til Mílu, dags. 20. október 2010.

„Veginn meðalkostnaður fjármagns (e. *Weighted Average Cost of Capital*) er meðaltal þess kostnaðar sem fylgir fjármögnun fyrirtækis. Hann ræðst af því að hversu miklum hluta fjármunir fyrirtækis eru fjármagnaðir með lánsfé annars vegar og eigið fé hins vegar og kostnaði við það fjármagn sem notað er.

Mismunandi aðferðir eru mögulegar til að ákvarða ávöxtunarkröfu á eigið fé og skuldir. PFS telur notkun raunvaxtalíkans (WACC real) eðlilegasta við útreikning á ávöxtunarkröfu þegar fundin er árgreiðsla fjárfestinga hverju sinni. PFS metur það svo að um raunkostnað sé að ræða þegar byggt er á sögulegum kostnaði og fjárfestingar framreiknaðar miðað við vísitölu og því eigi að styðjast við raunvexti í útreikningum á vegnum fjármagnskostnaði. Að öðrum kosti verður niðurstaðan bjöguð þar sem verðbólguþáttur er innifalinn í nafnvöxtum.

Fjárfestingar sem hafa verið færðar á kostnaðarverði eru framreiknaðar með vísitölu byggingakostnaðar eða annarri vísitölu. Slíkir útreikningar eru liður í mati á raunvirði fjárfestinga hverju sinni þar sem reynt er að nálgast sviptivirði eða endurkaupsverð fjárfestingarinnar á þeim tíma sem er til skoðunar. Rekstrarkostnaður er jafnframt raunkostnaður viðkomandi rekstrarárs sem hafður er til viðmiðunar um kostnað á ársgrundvelli.

PFS gengur út frá því að það verði regluleg endurskoðun á kostnaðarútreikningum og gjaldskrár endurmetnar til hækkunar eða lækkunar út frá niðurstöðu slíks endurmats.

WACC formúla

Til að ákveða veginn meðalkostnað fjármagns (WACC) er notuð eftirfarandi formúla:

$$WACC = Ke * (E/(D+E)) + Kd * (D/(D+E))$$

þar sem:

Ke = eiginfjáarkostnaður í prósentum

E = bókfært eigið fé

Kd = lánsfjáarkostnaður í prósentum

D = vaxtaberandi skuldir

Tekið er svo tillit til skatta (post-tax):

$$WACC = Ke * (E/(D+E)) + Kd * (1-t) * (D/(D+E))$$

þar sem:

$t =$ tekjuskattshlutfall

Ávöxtunarkrafa á eigið fé

PFS telur að við ákvörðun á vegnum meðalkostnaði fjármagns (WACC) skuli notast við CAPM líkanið (e. Capital Asset Pricing Model). Helstu rök fyrir notkun CAPM er hversu þægilegt líkanið er í notkun og gegnsætt. Það er einnig mest notaða aðferðarfræðin við útreikning á ávöxtunarkröfu eiginfjár, en það auðveldar allan samanburð.

Við útreikning á ávöxtunarkröfu eiginfjár er stuðst við CAPM líkanið:

$$K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f)$$

þar sem:

R_f = áhættulausir vextir

R_m = vænt meðalávöxtun hlutabréfamarkaðar

$(R_m - R_f)$ = áhættuálag markaðar

β = beta stuðull sem gefur til kynna áhættu viðkomandi atvinnugreinar í samanburði við markaðinn í heild

Hér fyrir neðan eru helstu breytur í CAPM líkaninu og niðurstaða PFS um hvernig stofnunin hyggst ákvarða þær.

Áhættulausir vextir (e. risk free rate)

PFS notast við vexti verðtryggðra ríkisskuldabréfa eða skuldabréfa með ríkisábyrgð með meðaltíma (e. duration) 10 ár eða lengur til að reikna áhættulausa vexti. PFS telur að 10 ára meðaltími eða lengri endurspegli endingartíma eignanna sem um ræðir auk þess sem sá tími er almennt notaður í verðmötum á fyrirtækjum.

PFS telur rétt að nota meðaltalsvexti þess tímabils sem til skoðunar er, þ.e. eitt ár. Auk þess er litið til meðalvaxta s.l. 5 ára og leiðrétt ef óeðlileg frávik koma fram við samanburð framangreindra tímabila. Aðferðinni er ætlað að koma í veg fyrir að tímabundnar vaxtabreytingar hafi óeðlileg áhrif á ávöxtunarkröfunu.

Miðað við þessa aðferðarfræði og að árgreiðslan er reiknuð miðað við árið 2009 er notast við HFF 1504 34 verðtryggð skuldabréf Íbúðalánasjóðs. Meðalvextir ársins 2009 eru 4,30% sem er innan eðlilegra vikmarka að mati PFS m.v. 5 ára meðaltal árána 2005 – 2009.

Beta áhættustuðull β (e. beta parameter, breyta)

Að mati PFS er nauðsynlegt að nota viðmið sambærilegra fyrirtækja erlendis þar sem fjarskiptafélög eru ekki á markaði á Ísland og velja eins samanburðarhæf viðmið og mögulegt er. Viðmið byggist þá á meðaltali þeirra atvinnugreinar sem verið er að skoða.

Stuðst er við Bloomberg upplýsingaveituna og miðað við vestur-Evrópsk samanburðarfélag, sem talin væru sambærilegust við íslensk félag. Niðurstaðan er borin saman við upplýsingar frá fjarskiptafyrirtækjum, Ibbotson og fleiri aðilum. Á grundvelli framangreindar aðferðar

fæst sú niðurstaða að óvoguð (e. unlevered) beta fyrir fjarskiptafyrirtæki sé á bilinu 0,3 til 0,7. Þessi framsetning, að hafa óvogaða betu á ákveðnu bili, kemur til af því að söfnin eru nokkur og jafnframt skekktu sumar breytur safnið vegna mikilla fráviks frá meðaltali og miðgildum.

PFS telur að færa megi rök fyrir því að áhættustuðull félags sem rekur grunnet eins og Míla gerir sé í lægri mörkun framangreinds bils. Rekstur Mílu er stöðugri og áhættuminni en hjá fjarskiptafyrirtækjum almennt, vegna aðgangshindrana og markaðsráðandi stöðu Mílu á þeim mörkuðum sem félagið starfar á. Með hliðsjón af aðstæðum hér á landi er það niðurstaða PFS að miða við að óvoguð beta fyrir Mílu sé 0,50 í samræmi við meðaltal samanburðarféлага frekar en lægri mörk safnsins.

Óvogaða betu skal voga (e. levered) miðað við viðeigandi skuldsetningu og skatthlutfall. Nánari umfjöllun um skuldsetningu og skatthlutfall er í samnefndum kafla. Óvoguð beta er voguð í samræmi við Modigliani-Miller Formula, en þá er tekið tillit til áhættu vegna skuldsetningar, auk skatthlutfalls, sbr. neðangreinda formúlu:

$$\beta_{assets} = \beta_{equity} / (1 + (1-t) * (D/E))$$

þar sem:

Beta assets β_{assets} jafngildir óvogaðri betu og beta equity β_{equity} jafngildir vogaðri betu.

Markaðsálag (e. market risk premium)

PFS telur rétt miðað við þróun undanfarinna ára að markaðsálag sé á bilinu 4,5-5,5% án landsáhættu. PFS miðar við sögulegt álag áhættulausra vaxta. Þar sem álag langt aftur í tímann er skoðað þarf mikla breytingu til lengri tíma til að hafa áhrif á markaðsálag. PFS tekur einnig tillit til ERG/IRG viðmiða (e. benchmark) frá s.l. árunum og ber saman við það sem almennt gerist hér á landi.

PFS telur rétt að notast við 5,0% markaðsálag fyrir árið 2009 sem er í samræmi við framangreindar forsendur. PFS miðaði við 5,5% fyrir árið 2008 vegna aðstæðna á markaði sem telst í hærra lagi fyrir árið 2009.

Stofnunin áskilur sér rétt að endurskoða markaðsálag árlega.

Vaxtaálag (e. company specific debt premium)

PFS hefur lagt til að notast verði við raunávöxtun eins og áður hefur komið fram. Raunvextir skulda bera síðan ákveðið vaxtaálag sem endurspeglar markaðsaðstæður hverju sinni. Þetta álag er ákvarðað af PFS. Þannig er ekki verið að refska eða umbuna aðilum sem hafa ekki skuldsett fyrirtæki sín á hagkvæmasta hátt. PFS mun gefa út skuldaálag sem nota skal ár hvert.

Ef horft er til erlends samanburðar er algengt að álag sé á bilinu 1–2%, en hér á landi hefur verið algengara að álagið hafi verið á bilinu 2–3%.

PFS mælir fyrir um að skuldaálag vegna ársins 2009 verði í efri mörkum framangreinds bils eða 3,0%, en stofnunin miðaði við 2,5% fyrir árið 2008. Álagið er í samræmi við þau kjör sem fyrirtæki hérlendis hafa fengið á síðustu misserum og að teknu tilliti til aðstæðna á markaði, en einnig er tekið tillit til þess að miðað er við langtímalántöku.

Skuldahlutfall (e. gearing)

Í 9. gr. reglugerðar nr. 960/2001 segir að miða skuli við lögbundinn ársreikning viðkomandi fyrirtækis og að reikna skuli hlutfallið á milli eigin fjár og vaxtaberandi skulda. Þrátt fyrir að PFS líti á Símann og Mílu sem eina efnahagslega einingu (e. single economic unit) í samkeppnislegu tilliti þá telur stofnunin rétt í þessu tilfelli að miða við efnahag hvers fyrirtækis um sig þegar skuldahlutfall er reiknað.

Í árslok 2009 námu vaxtaberandi skuldir Mílu 17.475 millj. kr. og eigið fé félagsins 3.606 millj. kr. skv. efnahagsreikningi félagsins þann 31. desember 2009. Fyrir árið 2009 gildir því skuldahlutfallið 83% hjá Mílu.

Skatthlutfall (e. tax rate)

Samkvæmt 9. gr. reglugerðar nr. 960/2001 skal taka tillit til frádráttarbærni vaxta gagnvart útreikningi tekjuskatts þegar vegið meðaltal fjármagnskostnaðar er reiknað. Miðað er við WACC fyrir skatta af eigin fé sem sýnir þá ávöxtun sem reksturinn þarf að skila til að eigendur fái eðlilegan arð af fjárfestingu sinni, en hins vegar er tekið tillit til skattahagræðis lánsfjár.

PFS telur að tekjuskatthlutfall fyrirtækja hverju sinni sé besti mælikvarðinn við útreikning á WACC. Notkun þess er mun gagnsærri og einfaldari heldur en notkun virks skatthlutfalls (e. effective tax rate). PFS hefur því í hyggju að notast við gildandi skatthlutfall á viðkomandi tímabili hverju sinni í þessum útreikningum, sem var 18% á árinu 2009.

Mat PFS á ávöxtunarkröfu (WACC) Mílu

Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC) miðað við fyrirhugaðar forsendur PFS sem lýst hefur verið hér að framan er sýndur í töflunni hér að neðan.

Ávöxtunarkrafa	
Áhættulausir vextir	4,30%
Óvoguð beta	0,50
Voguð beta	2,50
Skuldir/eigið fé	4,88
Markaðsálag	5,00%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár	16,81%
Áhættulausir vextir	4,30%
Skuldaálag	3,00%
Kostnaður skulda	7,30%
Vaxtaberandi skuldir %	83,00%
Eigið fé %	17,00%
Skatthlutfall	18,00%
Kostnaður skulda eftir skatta	5,99%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár eftir skatta	16,81%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár fyrir skatta	20,50%
WACC	8,45%

Mat PFS á vegnum meðalkostnaði fjármagns (WACC real) fyrir Mílu er 8,5% fyrir árið 2009. Reiknað er með ávöxtunarkröfu eiginfjár fyrir skatta, en hins vegar er tekið tillit til skatthagræðis vaxta af lánsfé í samræmi við 9. grein reglugerðar nr. 960/2001.

PFS vísar í þessu sambandi einnig til röksemda um þetta efni í ákvörðun sinni nr. 13/2009 varðandi kostnaðargreiningu fyrir opinn aðgang að koparheimtaugum, málflutnings stofnunarinnar fyrir úrskurðarnefnd fjarskipta- og póstmála og úrskurð nefndarinnar nr. 4/2009 í máli Mílu gegn PFS.

Að öllu ofangreindu virtu hyggst PFS hafna kröfu Mílu um að nota WACC fyrir skatta í útreikningi á gjaldskrá fyrir hýsingu samkvæmt árgreiðsluaðferð.“

4.16 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC)

Eftirfarandi kom fram í andmælabréfi Mílu, dags. 17. nóvember s.l.:

„Í fyrirhugaðri ákvörðun PFS kemur fram að vaxtaálag sé ákvarðað miðað við markaðsaðstæður hverju sinni. Álagið á ekki að refsa eða umbuna aðilum sem ekki hafa skuldsett fyrirtæki sín á hagkvæmastan hátt. Í kostnaðarlíkani Mílu sem sent var PFS þann 28. maí 2010 kom fram sú skoðun Mílu að þar sem miðað er við raunverulega skuldastöðu Mílu í útreikningi á WACC þurfi einnig að miða við raunverulegt vaxtaálag. Að öðrum kosti verður niðurstaðan bjöguð. Hefðbundinn útreikningur á WACC miðast við vaxtaálag á markaði og hagkvæma skuldastöðu. Með því að miða við raunverulega skuldastöðu Mílu en

ekki hagkvæmustu, þá er vægi skulda hlutfallslega hærra en ef miðað er við raun skuldastöðu. Vextir af skuldum eru yfirleitt lægri en af eigin fé og því verður WACC lægra en það ætti að vera sé miðað við WACC fyrir hagkvæmt eiginfjárlutfall, ef ekki er tekið tillit til þess að aukin áhætta fylgir hærri skuldum. Þannig má segja að PFS sé að leggja saman tvo mismunandi gjaldmiðla í sömu formúlunni sem leiðir til bjagaðrar niðurstöðu. Annað hvort verður að nota hagkvæmt hlutfall eiginfjár og álags á markaði eða raunverulegt eiginfjárlutfall og álags sem lýsir þeirri skuldsetningu.

Sem dæmi er WACC eftir skatta lægst við 100% eiginfjárlutfall miðað við WACC útreikninga PFS, en hagkvæmasta skuldahlutfall miðast við þá stöðu þar sem WACC er lægst. Augljóslega er 100% eiginfjárlutfall ekki hagkvæmasta skuldastaða þannig að samkvæmt fjármálafræðum gengur aðferð PFS ekki upp. Því hærri sem ávöxtunarkrafa eigin fjár er því skekkjari er myndin. Sem dæmi ef miðað er við forsendur Mílu um WACC þá er WACC eftir skatta 8,54% ef eiginfjárlutfallið er 17% en 8,77% ef eiginfjárlutfallið er 30%. Það er þó ljóst að WACC ætti að vera lægra við 30% eiginfjárlutfall en 17% þar sem 17% eiginfjárlutfall er að öllum líkindum ekki hagstæðasta eiginfjárlutfallið samkvæmt fjármálafræðum.

Þessu til viðbótar bendir Míla á að PFS hefur margoft tekið fram að í reglugerð 960/2001 sé skýrt kveðið á um útreikning á WACC hlutfalli. Þar segir að við útreikning á WACC skuli taka mið af raunstöðu eigna og skulda, en hvergi kemur fram að álag á vexti skuli miðast við hagkvæma skuldastöðu. Þvert á móti má álykta samkvæmt greininni að vaxtaálag skuli miðast við raunstöðu skulda.

Míla fer fram á að PFS taki þetta álit Mílu til efnislegrar meðferðar, en PFS lítur fram hjá þessu atriði við umfjöllun um WACC. Míla gerir þó ekki athugasemdir við ákvörðun álagsins, enda reiknaði Míla með 3% vaxtaálagi rétt eins og PFS.

PFS fjallar ekkert um sérstakt áhættuálag sem Míla mat 3%. Míla fer einnig fram á að PFS taki formlega afstöðu til þess, enda telur Míla eðlilegt að reiknað sé með sérstöku álagi þar sem rekstur sem háður er jafnmiklu eftirliti og hjá Mílu er í eðli sínu áhættumikill þar sem verðbreytingar eru háðar samþykki PFS og breyting á samkeppnisumhverfi leiðir ekki sjálfkrafa til afléttingar kvaða fyrir en að undangenginni markaðsgreiningu, en langur tími líður á milli markaðsgreininga hjá stofnuninni. Að öðru leyti er vísað í umfjöllun Mílu varðandi þetta atriði í kostnaðargreiningunni sem send var PFS þann 28.5.2010.

PFS hafnar kröfu Mílu um að nota WACC fyrir skatta við árgreiðsluaðferðina. Að mati Mílu komst úrskurðarnefnd Póst- og fjarskiptamála að rangri niðurstöðu varðandi meðhöndlun WACC við árgreiðsluaðferð. Míla heldur því þeirri kröfu til streitu þar til 9. gr. reglugerðar 960/2001 hefur verið breytt, en fram hefur komið í samtölum við PFS að stofnunin hyggst leggja til breytingu á þessu reglugerðarákvæði m.a. vegna þess að útreikningar á árgreiðslu með WACC eins og PFS reiknar það, þ.e. í útreikningi á WACC er tekið tillit til skatthagræðis af lánsfé leiðir ekki til réttar niðurstöðu samkvæmt fjármálafræðum. Míla bendir enn fremur á að tilgangur reglugerðarinnar er að tryggja að aðili með umtalsverða markaðshlutdeild fái eðlilega arðsemi, þ.e. hvorki of litla né of mikla, en ljóst er að arðsemin verður undir þeirri

ávöxtun sem PFS hyggst úrskurða um ef WACC skv. aðferðum PFS er notað á árgreiðsluáðferðina.“

4.17 Afstaða PFS - Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC)

Veginn meðalkostnaður fjármagns (e. Weighted Average Cost of Capital) er meðaltal þess kostnaðar sem fylgir fjármögnun fyrirtækis. Hann ræðst af því að hversu miklum hluta fjármunir fyrirtækis eru fjármagnaðir með lánsfé annars vegar og eigið fé hins vegar og kostnaði við það fjármagn sem notað er.

Mismunandi aðferðir eru mögulegar til að ákvarðaávöxtunarkröfu á eigið fé og skuldir. PFS telur notkun raunvaxtalíkans (WACC real) eðlilegasta við útreikning áávöxtunarkröfu þegar fundin er árgreiðsla fjárfestinga hverju sinni. PFS metur það svo að um raunkostnað sé að ræða þegar byggt er á sögulegum kostnaði og fjárfestingar framreiknaðar miðað við vísitölu og því eigi að styðjast við raunvexti í útreikningum á vegnum fjármagnskostnaði. Að öðrum kosti verður niðurstaðan bjöguð þar sem verðbólguþáttur er innifalinn í nafnvöxtum.

Fjárfestingar sem hafa verið færðar á kostnaðarverði eru framreiknaðar með vísitölu byggingakostnaðar eða annarri vísitölu. Slíkir útreikningar eru liður í mati á raunvirði fjárfestinga hverju sinni þar sem reynt er að nálgast sviptivirði eða endurkaupsverð fjárfestingarinnar á þeim tíma sem er til skoðunar. Hafi fjárfestingar verið metnar til sviptivirðis eða endurkaupsverðs eru þær metnar á verðlagi þess rekstrarárs sem verið er að greina hverju sinni. Rekstrarkostnaður er jafnframt raunkostnaður viðkomandi rekstrarárs sem hafður er til viðmiðunar um kostnað á ársgrundvelli.

PFS gengur út frá því að það verði regluleg endurskoðun á kostnaðarútreikningum og gjaldskrár endurmetnar til hækkunar eða lækkunar út frá niðurstöðu slíks endurmats.

WACC formúla

Til að ákveða veginn meðalkostnað fjármagns (WACC) er notuð eftirfarandi formúla:

$$WACC = Ke * (E/(D+E)) + Kd * (D/(D+E))$$

þar sem:

Ke = eiginfjáarkostnaður í prósentum

E = bókfært eigið fé

Kd = lánsfjáarkostnaður í prósentum

D = vaxtaberandi skuldir

Tekið er svo tillit til skatta (post-tax):

$$WACC = Ke * (E/(D+E)) + Kd * (1-t) * (D/(D+E))$$

þar sem:

t = tekjuskattshlutfall

Ávöxtunarkrafa á eigið fé

PFS telur að við ákvörðun á vegnum meðalkostnaði fjármagns (WACC) skuli notast við CAPM líkanið (e. Capital Asset Pricing Model). Helstu rök fyrir notkun CAPM er hversu þægilegt líkanið er í notkun og gegnsætt. Það er einnig mest notaða aðferðarfræðin við útreikning á ávöxtunarkröfu eiginfjár, en það auðveldar allan samanburð.

Við útreikning á ávöxtunarkröfu eiginfjár er stuðst við CAPM líkanið:

$$K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f)$$

þar sem:

R_f = áhættulausir vextir

R_m = vænt meðalávöxtun hlutabréfamarkaðar

$(R_m - R_f)$ = áhættuálag markaðar

β = beta stuðull sem gefur til kynna áhættu viðkomandi atvinnugreinar í samanburði við markaðinn í heild

Hér fyrir neðan eru helstu breytur í CAPM líkaninu og niðurstaða PFS um hvernig stofnunin ákvarðar þær.

Áhættulausir vextir (e. risk free rate)

PFS notast við vexti verðtryggðra ríkisskuldabréfa eða skuldabréfa með ríkisábyrgð með meðaltíma (e. duration) 10 ár eða lengur til að reikna áhættulausa vexti. PFS telur að 10 ára meðaltími eða lengri endurspegli endingartíma eignanna sem um ræðir auk þess sem sá tími er almennt notaður í verðmötum á fyrirtækjum.

PFS telur rétt að nota meðaltalsvexti þess tímabils sem til skoðunar er, þ.e. eitt ár. Auk þess er litið til meðalvaxta s.l. 5 ára og leiðrétt ef óeðlileg frávik koma fram við samanburð framangreindra tímabila. Aðferðinni er ætlað að koma í veg fyrir að tímabundnar vaxtabreytingar hafi óeðlileg áhrif á ávöxtunarkröfunu.

Miðað við þessa aðferðarfræði og að árgreiðslan er reiknuð miðað við árið 2009 er notast við HFF 1504 34 verðtryggð skuldabréf Íbúðalánasjóðs. Meðalvextir ársins 2009 eru 4,30% sem er innan eðlilegra vikmarka að mati PFS m.v. 5 ára meðaltal árána 2005 – 2009.

Beta áhættustuðull β (e. beta parameter, breyta)

Að mati PFS er nauðsynlegt að nota viðmið sambærilegra fyrirtækja erlendis þar sem fjarskiptafélög eru ekki á markaði á Ísland og velja eins samanburðarhæf viðmið og mögulegt er. Viðmið byggist þá á meðaltali þeirra atvinnugreinar sem verið er að skoða.

Stuðst er við Bloomberg upplýsingaveituna og miðað við vestur-Evrópsk samanburðarfélög, sem talin væru sambærilegust við íslensk félög. Niðurstaðan er borin saman við upplýsingar frá fjarskiptafyrirtækjum, Ibbotson og fleiri aðilum. Á grundvelli framangreindar aðferðar fæst sú niðurstaða að óvoguð (e. unlevered) beta fyrir fjarskiptafyrirtæki sé á bilinu 0,3 til 0,7.

Þessi framsetning, að hafa óvogaða betu á ákveðnu bili, kemur til af því að söfnin eru nokkur og jafnframt skekktu sumar breytur safnið vegna mikilla frávika frá meðaltali og miðgildum.

PFS telur að færa megi rök fyrir því að áhættustuðull félags sem rekur grunnet eins og Míla gerir sé í lægri mörkun framangreinds bils. Rekstur Mílu er stöðugri og áhættuminni en hjá fjarskiptafyrirtækjum almennt, vegna aðgangshindrana og markaðsráðandi stöðu Mílu á þeim mörkuðum sem félagið starfar á. Með hliðsjón af aðstæðum hér á landi er það niðurstaða PFS að miða við að óvoguð beta fyrir Mílu sé 0,50 í samræmi við meðaltal samanburðarfélaga frekar en lægri mörk safnsins.

Óvogaða betu skal voga (e. levered) miðað við viðeigandi skuldsetningu og skatthlutfall. Nánari umfjöllun um skuldsetningu og skatthlutfall er í samnefndum kafla. Óvoguð beta er voguð í samræmi við Modigliani-Miller Formula, en þá er tekið tillit til áhættu vegna skuldsetningar, auk skatthlutfalls, sbr. neðangreinda formúlu:

$$\beta_{assets} = \beta_{equity} / (1 + (1-t) * (D/E))$$

þar sem:

Beta assets (β_{assets}) jafngildir óvogaðri betu og beta equity (β_{equity}) jafngildir vogaðri betu.

Markaðsálag (e. market risk premium)

PFS telur rétt miðað við þróun undanfarinna ára að markaðsálag sé á bilinu 4,5-5,5% án landsáhættu. PFS miðar við sögulegt álag áhættulausra vaxta. Þar sem álag langt aftur í tímann er skoðað þarf mikla breytingu til lengri tíma til að hafa áhrif á markaðsálag. PFS tekur einnig tillit til ERG/IRG viðmiða (e. benchmark) frá s.l. árunum og ber saman við það sem almennt gerist hér á landi.

PFS telur rétt að notast við 5,0% markaðsálag fyrir árið 2009 sem er í samræmi við framangreindar forsendur. PFS miðaði við 5,5% fyrir árið 2008 vegna aðstæðna á markaði sem telst í hærra lagi fyrir árið 2009.

Stofnunin áskilur sér rétt að endurskoða markaðsálag árlega.

Vaxtaálag (e. company specific debt premium)

PFS hefur lagt til að notast verði við raunávöxtun eins og áður hefur komið fram. Raunvextir skulda bera síðan ákveðið vaxtaálag sem endurspeglar markaðsaðstæður hverju sinni. Þetta álag er ákvarðað af PFS. Þannig er ekki verið að refsa eða umbuna aðilum sem hafa ekki skuldsett fyrirtæki sín á hagkvæmasta hátt. PFS mun gefa út skuldaálag sem nota skal ár hvert.

Ef horft er til erlends samanburðar er algengt að álag sé á bilinu 1–2%, en hér á landi hefur verið algengara að álagið hafi verið á bilinu 2–3%.

PFS mælir fyrir um að skuldaálag vegna ársins 2009 verði í efri mörkum framangreinds bils eða 3,0%, en stofnunin miðaði við 2,5% fyrir árið 2008. Álagið er í samræmi við þau kjör sem

fyrirtæki hérlandis hafa fengið á síðustu misserum og að teknu tilliti til aðstæðna á markaði, en einnig er tekið tillit til þess að miðað er við langtímalántöku.

PFS áréttar vegna gagnrýni Mílu á ákvörðun stofnunarinnar um vaxtaálag þá byggir PFS á sömu aðferðarfræði og hingað til og sér ekki ástæðu til að breyta þeirri framkvæmd. Jafnframt bendir PFS á þá staðreynd að stofnunin notar sama vaxtaálag og Míla gerir í sínum útreikningum.

Skuldahlutfall (e. gearing)

Í 9. gr. reglugerðar nr. 960/2001 segir að miða skuli við lögbundinn ársreikning viðkomandi fyrirtækis og að reikna skuli hlutfallið á milli eigin fjár og vaxtaberandi skulda. Þrátt fyrir að PFS líti á Símann og Mílu sem eina efnahagslega einingu (e. single economic unit) í samkeppnislegu tilliti þá telur stofnunin rétt í þessu tilfelli að miða við efnahag hvers fyrirtækis um sig þegar skuldahlutfall er reiknað.

Í árslok 2009 námu vaxtaberandi skuldir Mílu 17.475 millj. kr. og eigið fé félagsins 3.606 millj. kr. skv. efnahagsreikningi félagsins þann 31. desember 2009. Fyrir árið 2009 gildir því skuldahlutfallið 83% hjá Mílu.

Vegna gagnrýni Mílu á að aðferð PFS gangi ekki upp við mismunandi eiginfjárlutfall þá er það álit PFS að sú aðferð sem stofnunin beiti sé ekki fræðilega röng. Það er álit PFS að vel komi til greina að miða skuldahlutfall við hagkvæma skuldsetningu fjarskiptafyrirtækis, þ.e. hagkvæmt skuldahlutfall (e. efficient gearing), óháð skuldsetningu viðkomandi fjarskiptafyrirtækis hverju sinni. Algengt er að miða við í slíkum útreikningum 25-35% skuldahlutfall. Hins vegar segir í 9. gr. reglugerðar nr. 960/2001 að miða skuli við lögbundinn ársreikning viðkomandi fyrirtækis og að reikna skuli hlutfallið á milli eigin fjár og vaxtaberandi skulda. PFS hefur því ekki heimild til að víkja frá framangreindu ákvæði.

Skatthlutfall (e. tax rate)

Samkvæmt 9. gr. reglugerðar nr. 960/2001 skal taka tillit til frádráttarbærni vaxta gagnvart útreikningi tekjuskatts þegar vegið meðaltal fjármagnskostnaðar er reiknað. Miðað er við WACC fyrir skatta af eigin fé sem sýnir þá ávöxtun sem reksturinn þarf að skila til að eigendur fái eðlilegan arð af fjárfestingu sinni, en hins vegar er tekið tillit til skattahagræðis lánsfjár.

PFS telur að tekjuskatthlutfall fyrirtækja hverju sinni sé besti mælikvarðinn við útreikning á WACC. Notkun þess er mun gagnsærri og einfaldari heldur en notkun virks skatthlutfalls (e. effective tax rate). PFS hefur því í hyggju að notast við gildandi skatthlutfall á viðkomandi tímabili hverju sinni í þessum útreikningum, sem var 18% á árinu 2009.

Mat PFS á ávöxtunarkröfu (WACC) Mílu

Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC) miðað við fyrirhugaðar forsendur PFS sem lýst hefur verið hér að framan er sýndur í töflunni hér að neðan.

Ávöxtunarkrafa	
Áhættulausir vextir	4,30%
Óvoguð beta	0,50
Voguð beta	2,50
Skuldir/eigið fé	4,88
Markaðsálag	5,00%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár	16,81%
Áhættulausir vextir	4,30%
Skuldaálag	3,00%
Kostnaður skulda	7,30%
Vaxtaberandi skuldir %	83,00%
Eigið fé %	17,00%
Skatthlutfall	18,00%
Kostnaður skulda eftir skatta	5,99%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár eftir skatta	16,81%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár fyrir skatta	20,50%
WACC	8,45%

Mat PFS á vegnum meðalkostnaði fjármagns (WACC real) fyrir Mílu er **8,5%** fyrir árið 2009. Reiknað er með ávöxtunarkröfu eiginfjár fyrir skatta, en hins vegar er tekið tillit til skatthaggræðis vaxta af lánsfé í samræmi við 9. grein reglugerðar nr. 960/2001.

PFS vísar í þessu sambandi einnig til röksemda um þetta efni í ákvörðun sinni nr. 13/2009 varðandi kostnaðargreiningu fyrir opinn aðgang að koparheimtaugum, málflutnings stofnunarinnar fyrir úrskurðarnefnd fjarskipta- og póstmála og úrskurð nefndarinnar nr. 4/2009 í máli Mílu gegn PFS.

Að öllu ofangreindu virtu hafnar PFS kröfu Mílu um að nota WACC fyrir skatta í útreikningi á gjaldskrá fyrir hýsingu samkvæmt árgreiðsluáðferð.

4.18 Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Sjóðstreymisaðferð

Míla notaði sjóðstreymisaðferð í stað árgreiðsluáðferðar við útreikning á verði fyrir hýsingu, sem notuð hafði verið til þessa í kostnaðargreiningum fyrirtækisins. Míla sagði ástæðuna vera þá að PFS hafði ekki heimilað notkun á WACC fyrir skatta og fengi Míla því ekki þá ávöxtun á fjármagn sem WACC hlutfallið kvæði á um. Leiguverð yrði of lágt sem næmi skatti af fjármagnskostnaði ef miðað væri við WACC eftir skatta.

Í útreikningum sínum skv. sjóðstreymisaðferð notaði Míla WACC eftir skatta upp á 8,54% við útreikninga á leiguverði. Reiknað var verð fyrir fjóra mismunandi markaði, blandaðan markað, þéttbýli, dreifbýli og hús utan byggðar. Í útreikningum Mílu var gert ráð fyrir að stofn fjárfestinga væri sá sami og fjárfestingastofn Mílu var í árslok 2009, en miðað við

verðlag á miðju ári. Þá var gert ráð fyrir nýjum fjárfestingum í samræmi við líftíma eignanna. Miðað var við rekstrarkostnað ársins 2009.

Míla gerði þá kröfu að ef PFS féllist ekki á sjóðstreymisaðferðina þá yrði notað WACC fyrir skatta upp á 10,42% skv. útreikningum Mílu þegar gjaldskrá yrði reiknuð í samræmi við árgreiðsluaðferð.

4.19 Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Sjóðstreymisaðferð

PFS ítrekaði að stofnunin reiknaði ávöxtunarkröfu eiginfjár fyrir skatta, en hins vegar væri tekið tillit til skattahagræðis vaxta af lánsfé í samræmi við 9. gr. reglugerðar nr. 960/2001.

PFS var sammála Mílu um að sjóðstreymisaðferð væri í eðli sínu svipuð aðferð og árgreiðsluaðferðin, þ.e. reiknað væri út hversu hátt árlegt leiguverð þyrfti að vera til að núvirði fjárfestingarinnar væri núll, væri sjóðstreymið afvaxtað með því WACC sem reiknað væri með. Það væri ljóst að sjóðstreymisaðferð ætti að gefa sömu niðurstöðu og árgreiðsluaðferð ef forsendur væru réttar. Hins vegar mætti gera ráð fyrir að sjóðstreymisaðferð krefðist nákvæmari skilgreiningu á forsendum og úrvinnslu gagna en árgreiðsluaðferðin. Eðli sjóðstreymisaðferðar byggði á því að verið væri að viðhalda eign sem skapaði sjóðstreymi til eilífðar. Þetta þýddi að öll viðhalds- og endurfjárfesting ætti að dreifast yfir spátímabilið.

Míla hefði að beiðni PFS reiknað út gjaldskrá í samræmi við árgreiðsluaðferð með beinlínuaufskriftum og notað einnig WACC fyrir skatta í útreikningum sínum.

Míla fullyrta að leiguverð yrði of lágt er næmi skatti af fjármagnskostnaði ef miðað væri við WACC eftir skatta þar sem PFS hefði ekki heimilað notkun á WACC fyrir skatta í útreikningum í samræmi við árgreiðsluaðferðina. Þetta fengist ekki staðist miðað við eigin niðurstöðu Mílu með sjóðstreymisaðferð.

PFS hefði borið saman niðurstöður í útreikningum Mílu samkvæmt sjóðstreymisaðferð annars vegar og árgreiðsluaðferð hins vegar þar sem PFS hefði leiðrétt WACC í árgreiðsluútreikningum Mílu í samræmi við reglugerð, þ.e. tekið tillit til skattahagræðis lánsfjár. Þessi samanburður hefði leitt í ljós að útreikningar skv. framangreindum aðferðum sýndu mismun sem væri innan við 1% á verði fyrir aðstöðu. PFS hefði einnig borið saman niðurstöðu Mílu í útreikningum á verðum fyrir stofnnet (markaður 14) með sama hætti og væri niðurstaðan sú að frávik væri innan við 0,5%. Niðurstaða útreikninga Mílu skv. sjóðstreymisaðferð hefði því skilað mjög svipaðri niðurstöðu og sú árgreiðsluaðferð sem PFS teldi rétt að notast við.

PFS taldi framangreint benda til að sú aðferð sem PFS studdist við leiddi til sanngjarnar niðurstöðu fyrir Mílu í útreikningi á gjaldskrá félagsins hverju sinni. Jafnframt ítrekaði PFS

að stofnunin styddist við reglugerð nr. 960/2001 í þessu efni eins og margoft hefði verið bent á umfjöllun í fyrri ákvörðun og úrskurði¹⁴.

PFS taldi rétt að nota árgreiðsluáðferð við útreikning á gjaldskrá félagsins fyrir aðstöðu. Framangreint væri í samræmi við það sem almennt tíðkaðist í sambærilegum kostnaðargreiningum fjarskiptafyrirtækja með umtalsverða markaðshlutdeild á viðkomandi markaði og kvöð um kostnaðargreinda gjaldskrá. Míla skyldi jafnframt styðjast við WACC hlutfallið 8,5% í samræmi við útreikninga PFS, þar sem tekið væri tillit til skattalegs hagræðis af lánsfé í samræmi við 9. gr. reglugerðar nr. 960/2001.

4.20 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Sjóðstreymisaðferð

Eftirfarandi kom fram í andmælabréfi Mílu, dags. 17. nóvember s.l.

„PFS hafnar því að miðað sé við sjóðstreymisaðferð við útreikninga á leiguverði á þeim forsendum að sjóðstreymisaðferð krefjist nákvæmari skilgreiningu á forsendum og úrvinnslu gagna en árgreiðsluáðferðin. Eðli sjóðstreymisaðferðar byggir að mati PFS á því að verið sé að viðhalda eign sem skapar sjóðstreymi til eilífðar. Þetta þýði að öll viðhalds- og endurfjárfesting eigi að dreifast yfir spátímabilið.

Míla er ósammála PFS varðandi þetta atriði. Sjóðstreymisaðferðin er í engu frábrugðin árgreiðsluáðferðinni. Verið er að reikna út hvert leiguverð þarf að vera til að núvirði fjárfestingar verði núll. Eini munurinn á aðferðum er sá að afskriftir deilast með beinlínuaðferð í sjóðstreymi en ekki skv. árgreiðsluáðferðinni. Í árgreiðsluáðferð deilast afskriftir fjárfestinga með meiri þunga á síðari hluta líftímans en fjármagnskostnaður á fyrri hluta líftímans. Sú aðferð að nota árgreiðsluáðferðina við útreikning á leiguverði stangast því á við 8 gr. reglugerðar nr. 960/2001 þar sem segir að nota skuli aðferð beinlínu við mat á afskriftum eigna. Fullyrðing PFS um að sjóðstreymisaðferðin byggi á að verið sé að viðhalda viðkomandi eign til eilífðar stenst ekki. Sjóðstreymis aðferð er vel þekkt aðferð við að meta arðsemi allt frá einstökum eignum með afmarkaðan líftíma upp í heilu fyrirtækin, þar sem gert er ráð fyrir framtíðarvirði eftir ákveðinn tíma. Míla reiknaði verð fyrir hvern markað í einu sjóðstreymislíkani, þar sem eignir með mismunandi líftíma voru í sama líkaninu. Miðað var við 99 ár. Míla mat það þannig að núvirði tekna eftir 99 ár væri það lítið að það breytti engu fyrir niðurstöðuna. Míla hefði einnig getað reiknað út verð á hverjum flokki eigna fyrir sig, þ.e. sett fram sérstakt sjóðstreymi fyrir eignir með 6,67 ára líftíma, 15 ára líftíma, 20 ára líftíma og 33 ára líftíma, en það hefði gefið sömu niðurstöðu og samanlögð útkoma þessara sjóðstreymislíkana að viðbættum rekstrarkostnaði.

Fram kom í hinni fyrirhuguðu ákvörðun að Míla hafi reiknað að beiðni PFS verði í samræmi við árgreiðsluáðferð með beinlínuafskriftum. Míla bendir á það sem fram kemur hér að ofan, að árgreiðsluáðferð felur ekki í sér beinlínuafskriftir heldur þvert á móti eru afskriftir meiri á síðari hluta líftímans en á fyrri hlutanum.

¹⁴PFS vísar einnig til ákvörðunar nr. 13/2009 varðandi kostnaðargreiningu fyrir opinn aðgang að koparheimtaugum, málf lutnings stofnunarinnar fyrir úrskurðarnefnd fjarskipta- og póstmála og úrskurð nefndarinnar nr. 4/2009 í máli Mílu gegn PFS.

PFS telur að fullyrðingar Mílu um að leiguverð verði of lágt sem nemur skatti af fjármagnskostnaði ef miðað er við WACC eftir skatta á lánsfé í útreikningum í samræmi við árgreiðsluáðferð, fáist ekki staðist miðað við eigin niðurstöðu Mílu með sjóðstreymisaðferð. PFS rökstyður þetta með því að bera saman niðurstöður í útreikningum Mílu samkvæmt sjóðstreymisaðferð annars vegar og árgreiðsluáðferð hins vegar þar sem PFS hefur leiðrétt WACC í árgreiðsluútreikningum Mílu í samræmi við reglugerð, þ.e. tekið tillit til skattahagræðis lánsfjár. Þessi samanburður leiðir í ljós að útreikningar skv. framangreindum aðferðum sýna mismun sem er innan við [...] á verði fyrir aðstöðu.

Það er rétt að útreikningur miðað við aðferð PFS og Mílu er ekki mikill. Ástæðan er þó ekki sú að árgreiðsluáðferðin sé rétt. Skýringin liggur í því að árgreiðslan miðar við að tekjur og gjöld eigi sér stað í árslok á meðan sjóðstreymisaðferðin miðar við að tekjur og gjöld eigi sér stað á miðju ári að meðaltali. Ef sjóðstreymisaðferðin er reiknuð er miðað við að greiðslur eigi sér stað í árslok er munurinn [...]. Miðað við forsendur Mílu um WACC reiknast tekjur skv. sjóðstreymisaðferð [...]. (sé miðað við fyrri útreikninga) en miðað við árgreiðsluáðferð og WACC þar sem fjármagnskostnaður er reiknaður eftir skatta [...]. Munurinn er um [...] eins og PFS hefur bent á. Ef sjóðstreymið er miðað við greiðslur í árslok eru tekjurnar [...]. og er þá munurinn 2,7%. Ef gert er ráð fyrir að skattar hækki í 30% ættu tekjur að hækka skv. líkaninu þar sem það þarf að greiða hærri skatta í ríkissjóð. Ef reiknað er skv. sjóðstreymisaðferðinni (greiðslur á miðju ári) hækka tekjurnar úr [...] en samkvæmt árgreiðsluáðferð PFS lækka tekjurnar [...]. Munurinn verður því [...].

Að mati Mílu er því augljóst að sjóðstreymisaðferðin hentar betur en árgreiðsluáðferðin við útreikning á leiguverði, enda er ekki forsvaranlegt að gera ráð fyrir því í kostnaðarlíkönunum að útreiknað verð lækki þegar skattar hækka.

PFS ítrekar að stofnunin styðst við reglugerð nr. 960/2001 í þessu efni eins og margoft hefur verið bent á umfjöllun í fyrri ákvörðun og úrskurði. Míla ítrekar enn og aftur þá skoðun sína að PFS er með ákvörðun sinni að fara gegn reglugerð 960/2001. Í 9 gr. reglugerðarinnar segir að reikna skuli við WACC þar sem taka ber tillit til frádráttarþærni vaxta gagnvart útreikningi tekjuskatts þegar vegið meðaltal fjármagnskostnaðar er reiknað. Eins og fram hefur komið er ekki rétt að nota árgreiðsluáðferðina við útreikning á leiguverði, en hvergi er minnst á það í reglugerð að nota verði árgreiðsluáðferðina. Þvert á móti stangast sú aðferð á við 8 gr. reglugerðarinnar þar sem segir: „Beita skal aðferð beinlínu afskriftar við mat á árlegum afskriftum eigna sem tengjast framboði þjónustunnar, þ.e. afskrift er fundin með því að deila í sviptivirði eignarinnar með áætluðum endingartíma.”

Þá leiðir árgreiðsluáðferðin til þess að útreiknað verð leiðir til lægri arðsemi en hún á að vera samkvæmt útreikningunum (þ.e. ávöxtunin verður lægri en WACC hlutfallið segir til um), eins og Míla hefur margoft bent á og PFS hefur í raun tekið undir munnlega.

PFS telur rétt að nota árgreiðsluáðferð við útreikning á gjaldskrá félagsins fyrir aðstöðu og segir að það sé í samræmi við það sem almennt tíðkast í sambærilegum kostnaðargreiningum fjarskiptafyrirtækja með umtalsverða markaðshlutdeild á viðkomandi markaði og kvöð um kostnaðargreinda gjaldskrá. Míla hefur hvergi séð útreikninga sem byggja á WACC eftir

skatta á lánsfé þar sem árgreiðsluaðferð er notuð. Þvert á móti er miðað við WACC fyrir skatta. Ráðgjafar Mílu, Analysys Mason Ltd. hafa veitt aðstoð við útreikninga víða í Evrópu, þ.á.m. til eftirlitsstofnana og fullyrða ráðgjafar hjá Analysys Mason að venjan sé sú að miða við WACC fyrir skatta af bæði lánsfé og eigin fé. Míla fer því fram á að PFS tilgreini þau fyrirtæki sem stofnunin hefur vitneskju um að noti WACC þar sem tekið er tillit til frádráttarbærni skatta af lánsfé þegar árgreiðsla fjárfestinga er reiknuð.“

4.21 Afstaða PFS - Sjóðstreymisaðferð

PFS telur rétt að ítreka eftirfarandi sem kom fram í fyrirhugaðri ákvörðun stofnunarinnar.

PFS hefur borið saman niðurstöður í útreikningum Mílu samkvæmt sjóðstreymisaðferð annars vegar og árgreiðsluaðferð hins vegar þar sem PFS hefur leiðrétt WACC í árgreiðsluútreikningum Mílu í samræmi við reglugerð, þ.e. tekið tillit til skattahagræðis lánsfjár. Þessi samanburður leiðir í ljós að útreikningar skv. framangreindum aðferðum sýna óverulegan mismun. Sama gildir um niðurstöðu Mílu í útreikningum á verðum fyrir stofnnet (markaður 14). Niðurstaða útreikninga Mílu skv. sjóðstreymisaðferð skilar því mjög svipaðri niðurstöðu og sú árgreiðsluaðferð sem PFS telur rétt að notast við.

PFS telur að framangreint bendi til að sú aðferð sem PFS styðst við leiði til sanngjarnrar niðurstöðu fyrir Mílu í útreikningi á gjaldskrá félagsins hverju sinni.

Þegar PFS er að fjalla um „árgreiðsluaðferð með beinlínuafskriftum“ þá er átt við „straight-line annuity depreciation method“ sem er algeng aðferð í mati á árlegum kostnaði vegna bundins fjármagns (afskriftir og fjármagnskostnaður) og sú sem oftast hefur verið beitt.

Varðandi beiðni Mílu um yfirlit yfir fyrirtæki þá var PFS að fjalla um notkun árgreiðsluaðferðarinnar, en ekki hvaða útfærsla á WACC væri notuð. Almenn er stuðst við árgreiðsluaðferðir við útreikning á gjaldskrá hjá systurstofnunum PFS í Evrópu frekar en sjóðstreymisaðferð. PFS ítrekar að stofnunin styðst við reglugerð nr. 960/2001 varðanda meðhöndlun skatts eins og margoft hefur verið bent á umfjöllun í fyrri ákvörðunum og úrskurði¹⁵. Hins vegar bendir PFS á að ákvörðuð WACC gildi í Evrópu eru breytileg milli landa og engin heildarsamræming til staðar í þeim efnunum.

PFS telur rétt að nota árgreiðsluaðferð (straight-line annuity depreciation method) við útreikning á gjaldskrá félagsins fyrir aðstöðu. Míla skal jafnframt styðjast við WACC hlutfallið 8,5% í samræmi við útreikninga PFS, þar sem tekið er tillit til skattalegs hagræðis af lánsfé í samræmi við reglugerð nr. 960/2001.

¹⁵PFS vísar einnig til ákvörðunar nr. 13/2009 varðandi kostnaðargreiningu fyrir opinn aðgang að koparheimtaugum, málflutnings stofnunarinnar fyrir úrskurðarnefnd fjarskipta- og póstmála og úrskurð nefndarinnar nr. 4/2009 í máli Mílu gegn PFS.

4.22 Upphafleg kostnaðargreining Mílu - Afslættir

Míla sagði að ekki væri gert ráð fyrir afsláttarkjörum í líkani félagsins. Míla hafi óskað eftir afsláttarkjörum í líkani fyrir stofnnet, en PFS hafi ekki gefið svör um það hvort stofnunin heimilaði slíka afslætti. Ef PFS veitti viljrði fyrir afslætti hefði Míla hug á að veita slíka afslætti í hýsingu. Ljóst væri að það myndi breyta verði fyrir hýsingu lítið eitt. Míla hefði ákveðið að taka ekki tillit til afsláttar fyrr en úrskurður þess efnis hefði borist frá PFS.

4.23 Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Afslættir

Fram kom hjá PFS að Míla hefði ekki gert ráð fyrir afsláttarkjörum í líkani sínu. Míla hefði óskað eftir nýjum afsláttarkjörum eins og fyrir stofnnet, en beiðni Mílu fæli í sér afsláttarkjör sem byggðust á tímalengd samnings en ekki fjölda eininga eins og nú væri. Gert væri ráð fyrir eftirfarandi afsláttum.

1. Lengd samnings 2 ár, afsláttur 5%.
2. Lengd samnings 3 ár, afsláttur 10%.
3. Lengd samnings 5 ár, afsláttur 15%.

Í tillögu Mílu vegna stofnnets hefði komið fram að reiknað væri með að ef samningi væri sagt upp fyrir lok samningstímans þá greiddi leigutaki eftirstöðvar samnings.

PFS hugðist samþykkja beiðni Mílu um ný afsláttarkjör sem byggðust á tímalengd samnings en ekki fjölda eininga eins og nú væri. Tillaga Mílu væri í samræmi við viðræður PFS og Mílu á s.l. misserum um breytingar á afsláttum Mílu almennt. PFS gerði þó fyrirvara varðandi uppsagnartíma og -kostnað.

Fram hefði komið hjá PFS að nýir afslættir yrðu með eftirfarandi hætti miðað við að lengd samnings væri 2 ár afsláttur 5%, 3 ár 10% og 5 ár 15% í samræmi við tillögu Mílu.

Að mati PFS fælu samningar með tímabindingu í sér hagræði fyrir Mílu og minni óvissu sem réttlættu afslætti til viðskiptavina sem væru tilbúnir að binda sig til lengri tíma. Framangreint birtist m.a. í fyrirsjáanlegra og stöðugra tekjustreymi, betri nýtingu aðstöðu og hagkvæmari uppbyggingu.

Væri tímabundinn samningur felldur niður áður en gildistími samnings væri liðinn þá skyldi leigutaki greiða gjald vegna niðurfellingar samnings sem næmi að hámarki þriggja til sex mánaða leigugjaldi án afslátta eftir lengd samnings.

Núverandi uppsagartími væri einn mánuður og eingöngu væri um ótímabundna samninga að ræða. PFS teldi að af ótímabundnum samningi með eins mánaðar uppsagnarfresti yrði ekki veittur afsláttur.

PFS hugðist fara fram á að Míla endurskoðaði skilmála í viðmiðunartilboði sínu fyrir afslætti aðstöðuleigu og legði fyrir stofnunina til samþykktar. Viðkomandi skilmálar tækju gildi frá

sama tíma og gjaldskrárbreyting í samræmi við kostnaðargreininguna sem ætti sér stað. Frá sama tíma féllu allir núverandi afslættir úr gildi.

PFS fór jafnframt fram á að áður en niðurstaða stofnunarinnar lægi fyrir skyldi Míla leggja fram gjaldskrá í samræmi við ofangreind verð þar sem tekið hefði verið tillit til áhrifa nýrra afsláttarkjara.

4.24 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Afslættir

Eftirfarandi kom fram í andmælabréfi Mílu, dags. 17. nóvember s.l.

„Míla fellst á breytingu PFS á framsetningu afslátta. Rétt er að benda á að leigusamningar Mílu fela í sér skilmála um 6 mánaða uppsagnarfrest, en ekki einn mánuð. Míla gerir því ráð fyrir að bindingin feli í sér að viðskiptavinir greiði gjald sem samsvarar 3 til 6 mánaða leigu eftir að 6 mánaða uppsagnarfresti líkur. Gert er ráð fyrir að leigutaki greiði gjald sem nemur 3ja mánaða leigu eftir að uppsagnarfresti líkur ef um 2 ára samning er að ræða, gjald sem svarar til 4ra mánaða ef um 3 ára samning er að ræða og gjald sem svarar til 6 mánaða ef um 5 ára samning er að ræða.

Afsláttarkjör eru því eftirfarandi:

- 2 ára samningur, 5% afsláttur, útgöngugjald 3 mánaða leiga
- 3 ára samningur 10% afsláttur, útgöngugjald 4 mánaða leiga
- 5 ára samningur 15% afsláttur, útgöngugjald 6 mánaða leiga

Míla hefur lagt fram fyrirspurn til stærstu viðskiptavina sinna þar sem óskað er eftir því hvort þeir hafi í hyggju að nýta sér afslætti og þá í hve miklum mæli. Stærstu viðskiptavinir Mílu gera ráð fyrir að vera að mestu í hæsta afsláttarflokknum, þ.e. með 5 ára binditíma.

Í endurreiknuðu líkani er gert ráð fyrir að stærstu viðskiptavinirnir verði með 5 ára binditíma og þar með 15% afslátt en minni viðskiptavinir með 2 ára binditíma og 5% afslátt.

Miðað er við gildið 0,5 fyrir hálfu staðaleininguna 60x60 og 0,8 fyrir hálfu staðaleininguna 80x80. Þá hefur bæst við ný þjónustuvara fyrir hýsingu á ljósmúffum frá upphaflegu greiningunni. Útreikningur á fjölda leigueininga miðast við leiðréttu stöðu leigueininga eftir endurskoðun sem gerð var miðað við september 2010. Það sem helst hefur breyst frá síðustu greiningu er að leiðréttur var fjöldi leigueininga sem afkomueiningar innan Mílu hafa leigt af hýsingu og uppsögn á hýsingu fyrir NMT kerfið.

Þá er gert ráð fyrir afsláttum við útreikning á staðaleiningum. Miðað er við að stærstu viðskiptavinirnir óski eftir langtímaleigu og þar með 15% afslætti. Gert er ráð fyrir að aðrir verði með 5% afslátt.

Fjöldi staðaleininga er eftirfarandi eftir að afslættir hafa verið reiknaðir að mati Mílu:

[...]

4.25 Afstaða PFS - Afslættir

PFS samþykkir beiðni Mílu um ný afsláttarkjör sem byggja á tímalengd samnings en ekki fjölda eininga og staðsetningu þeirra eins og nú er í húsum. Tillaga Mílu er í samræmi við viðræður PFS og Mílu á s.l. misserum um breytingar á afsláttum Mílu almennt. PFS samþykkir jafnframt tillögu Mílu í andmælaskjali fyrirtækisins enda er hún í samræmi við fyrirhugaða ákvörðun PFS.

Niðurstaða PFS er að afslættir vegna leigu á aðstöðu í húsum skuli vera með eftirfarandi hætti:

1. Lengd samnings 2 ár, afsláttur 5%. Útgöngugjald 3 mánaða leiga.
2. Lengd samnings 3 ár, afsláttur 10%. Útgöngugjald 4 mánaða leiga.
3. Lengd samnings 5 ár, afsláttur 15%. Útgöngugjald 6 mánaða leiga.

PFS telur að af ótímabundnum samningi með eins mánaðar uppsagnarfresti sé ekki veittur afsláttur.

PFS fer fram á að Míla endurskoði afsláttarskilmála í viðmiðunartilboði sínu fyrir aðstöðuleigu og leggi fyrir stofnunina til samþykktar. Viðkomandi skilmálar taki gildi frá sama tíma og gjaldskrárbreyting í samræmi við þessa kostnaðargreiningu á sér stað. Frá sama tíma falla allir núverandi afslættir úr gildi.

Míla hefur lagt fram útreikninga á gjaldskrá þar sem tekið hefur verið tillit til áhrifa nýrra afsláttarkjara. Miðað er við að stærstu viðskiptavinirnir óski eftir langtímaleigu og þar með 15% afslætti. Gert er ráð fyrir að aðrir verði með 5% afslátt. Áhrif afslátta á gjaldskrá hefur Míla reiknað út frá fjölda ígilda leigueininga. PFS telur eðlilegra að reikna áhrifin út frá reiknuðum tekjum, en gerir þó ekki athugasemd við framkvæmd Mílu þar sem niðurstaðan verður sú sama í þessu tilfelli. Sjá nánar í umfjöllun um verðútreikninga í köflum 4.28 og 4.29.

Fjöldi ígilda leigueininga er að mati PFS 3.973 og að teknu tilliti til afslátta eru ígildin 3.381 eða 14,9% lægri tala þar sem meginhluti viðskiptavina Mílu eru langtímaleigjendur sem mun bjóðast 15% afsláttur.

Fjöldi leiguígilda í útreikningi gjaldskrár þegar tekið hefur verið tilliti til afslátta

4.26 Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Verðútreikningar

Eftirfarandi kom fram hjá Mílu í upphaflegri kostnaðargreiningu frá 28. maí 2010 um verðútreikninga.

„Heildartekjur af hýsingu í möstrum og húsum þurfa að vera [...] ¹⁶ m.kr. til að ná þeirri ávöxtum sem WACC hlutfallið miðast við skv. niðurstöðu í útreikningum Mílu með sjóðstreymisaðferð. Þar sem kostnaðargrunnurinn nær til rekstrar og fjárfestinga í möstrum og húsum, þarf að gera ráð fyrir að ákveðið hlutfall tekna sé vegna mastra. Míla gerir ráð fyrir því að tekjurnar verði hlutfallslega þær sömu og áður. Hér að neðan má sjá yfirlit yfir tekjur af hýsingu í húsum og möstrum á mismunandi mörkuðum og útreikning á þeim tekjum sem viðkomandi markaður þarf að hafa af hýsingu í húsum á viðkomandi markaði:

[...]

Tekjur af möstrum eru nánast engar á blönduðum markaði, en um 25% af heildartekjum af möstrum og húsum utan byggðar. Að meðaltali eru 12% tekna af möstrum og húsum vegna mastra. Samkvæmt því verða tekjur vegna hýsingar í húsum [...] og skiptast þær þannig að [...] eru á blandaða markaðinum, [...] í þéttbýli, [...] í dreifbýli og [...] utan byggðar.

Útreiknað leiguverð fyrir hýsingu í húsum er því eftirfarandi:¹⁷

[...]

Samkvæmt útreikningum er verð fyrir hýsingu í húsum á bilinu [...] á mánuði miðað við verðlag á miðju ári 2009. Míla gerir þá kröfu að útreiknað verð miðist við verðlag eins og það er þegar úrskurðað verður um verð að viðbættri væntri verðbólgu á verðákvörðunartímanum, sem er væntanlega a.m.k. eitt ár. Eins og Míla hefur margoft bent á þá er það er ómálefnalegt að ekki sé tekið tillit til verðlagsbreytinga frá kostnaðargrunni til verðákvörðunar. Slíkt leiðir til þess að ákvarðað verð mun alltaf verða of lágt, ekki síst við núverandi aðstæður þegar verðbólga er töluverð.

Niðurstaða Mílu er því sú að leiguverð fyrir 60x60x220 skáparými í húsum á blönduðum markaði skuli vera [...] á mánuði, [...] á mánuði í húsum í þéttbýli, [...] á mánuði í dreifbýli og [...] á mánuði utan byggðar, miðað við verðlag í maí 2010.

Í töflunni hér að neðan má sjá yfirlit yfir leigueiningar Mílu og útreiknað verð fyrir þær, miðað við maí 2010.¹⁸

[...]

¹⁶ Skv. útreikningum Mílu, dags. 28. september 2010, með sjóðstreymisaðferð.

¹⁷ Skv. útreikningum Mílu, dags. 28. september 2010, með sjóðstreymisaðferð.

¹⁸ Skv. útreikningum Mílu, dags. 28. september 2010, með sjóðstreymisaðferð.

4.27 Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Verðútreikningar

Eftirfarandi kom fram hjá PFS í boðunarbréfi til Mílu, dags. 20. október 2010.

„Míla hefur lagt fram útreikning á verði fyrir leigu á aðstöðu í húsum, en leigutekjur af aðstöðu í húsum voru um 88% af heildarleigutekjum Mílu vegna aðstöðuleigu á árinu 2009. Míla byggir niðurstöðu sína um leiguverð á útreikningum með sjóðstreymisaðferð. Míla hefur skipt fjárfestingum og rekstrarkostnaði í hýsingu vegna húsnæðis annars vegar og mastra hins vegar.

Samkvæmt niðurstöðu kostnaðargreiningar Mílu fyrir árið 2009 þá þurfa heildartekjur af hýsingu í möstrum og húsum að vera um [...] ¹⁹ millj. kr. á ári miðað við meðalverðlag ársins 2009. Til samanburðar voru þessar tekjur um [...] ²⁰ millj. kr. á ársgrundvelli.

Míla reiknar kostnaðargrunn fjárfestinga og rekstrar í heild fyrir möstur og húsnæði og skiptir síðan þessum heildarkostnaði á milli mastra og húsnæðis eftir hlutdeild mastra í rauntekjum ársins 2009, en tekjur vegna mastra námu um 12% af heildarleigutekjum ársins 2009. Niðurstaða Mílu er að reiknaðar tekjur vegna aðstöðuleigu í húsum séu [...] og vegna aðstöðuleigu í möstrum [...] miðað við forsendur og verðalag ársins 2009

Míla skiptir leiguverðum upp með nýjum forsendum og skiptir leigugjaldi í þrjá flokka eftir staðsetningu, þ.e. þéttbýli, dreifbýli og utan byggðar í stað flokkunar eftir því hvort um er að ræða símsstöðvar eða tækjahús í núverandi gjaldskrá félagsins. Jafnframt hefur Míla gert tillögu um flokk þar sem um blandaða útleigu er að ræða, þ.e. þar sem um er að ræða húsnæði þar sem bæði er leigt út í samræmi við kvaðir þess efnis og leigu á frjálsum markaði.

Míla hefur ekki lagt fram útreikning á leiguverði eininga í möstrum þar sem vinna er í gangi hjá Mílu við að fara yfir öll möstur þar sem kannað er hvar leigueiningar eru staðsettar í þeim og hversu stórar þær eru. Fyrirhugað er að leiguverð verði háð staðsetningu í mastri og stærð búnaðar í stað tegund masturs og hæð í því.

Míla fer jafnframt fram á að útreiknað leiguverð miðað við árið 2009 verði hækkað sem nemur hækkun á vísitölu byggingarkostnaðar til verðákvörðunardags og að auki verði bætt við áætlaðri verðlagshækkun á verðákvörðunartíma, að lágmarki eins árs spá um verðbólgu.

PFS fellst á að í forsendum verðútreikninga Mílu sé tekið tillit til þess að um getur verið að ræða hýsingu þar sem bæði er kvaðabundin hýsing og ókvaðabundin. PFS gerir ekki á þessu stigi athugasemdir við þær forsendur sem Míla leggur til grundvallar í hlutfallslegri skiptingu húsnæðis þar sem kvaðabundin og ókvaðabundin útleiga fer fram í sama húsnæði skv. lista sem Míla hefur lagt fram. Öll hýsing þar sem um blandað húsnæði flokkast undir þéttbýli. Því telur PFS rétt, til einföldunar, að gjaldskrá fyrir hýsingu í húsum skiptist eingöngu í þrjá flokka, þ.e. „þéttbýli“, „dreifbýli“ og „utan byggðar“.

¹⁹ Skv. útreikningum Mílu, dags. 28. september 2010, með sjóðstreymisaðferð.

²⁰ Umreiknaðar tekjur á ársgrundvelli m.v. rauntekjur í desember 2009.

Eins og áður hefur komið fram þá eru það tilmæli PFS að leiguverð verði reiknað í samræmi árgreiðsluáðferð. Míla lagði fram útreikninga samkvæmt árgreiðsluáðferð að kröfu PFS sem byggir á sömu fjárfestingar- og kostnaðarforsendum og sjóðstreymisaðferð Mílu, sem fjallað er um í kafla 5.6 hér að framan.

Míla skiptir fjárfestingu og rekstrarkostnaði á milli hýsinga í húsum og í möstrum með þeim hætti að frá heildarniðurstöðu er dregin frá hlutfall mastra í heildarhýsingatekjum, eða sem nemur um 12% af hýsingartekjum ársins 2009. Nú þegar liggur fyrir skipting á fjárfestingarstofni húsnæðis og mastra, en hins vegar er ekki til greining á skiptingu á rekstrarkostnaðar á milli húsa annars vegar og mastra hins vegar þrátt fyrir að Míla hafi heimfært allan kostnað á einstök rekstrarviðföng (eignir). PFS telur því nauðsynlegt að Míla framkvæmi greiningu á skiptingu rekstrarkostnaðar á milli húsa og mastra áður en kostnaðargreining fyrir hýsingu verður endurskoðuð á næstu misserum.

Þrátt fyrir framangreint þá telur PFS að með notkun rauntekna ársins 2009 sem viðmið til skiptingar á heildarkostnaði milli mastra og húsa fáiist niðurstaða um leiguverð sem er innan réttlætanagera skekkjumarka. Reiknaðar heildartekjur fyrirtækisins af hýsingu breytast ekki þó að innbyrðist skipting tekjuflokka sé ekki að öllu leyti fullnægjandi, að öðru óbreyttu.

PFS hefur yfirfarið kostnaðargreiningu Mílu og endurreiknað miðað við árgreiðsluáðferð í stað sjóðstreymisaðferðar. Jafnframt hefur PFS gert breytingar á líftíma og ávöxtunarkröfu í samræmi við umfjöllun um viðkomandi liði í köflum 5.3 og 5.5 hér að framan. Um kröfu Mílu að gjaldskrá fylgi þróun byggingarvísitölu er fjallað í kafla 5.8 hér á eftir.

Fyrirhuguð niðurstaða PFS er eftirfarandi.

Yfirlit yfir reiknaðar tekjur af aðstöðu í möstrum og húsum, skipt á svæði

[...]

Leiguverð fyrir aðstöðu í húsum

PFS fellst á þær forsendur sem liggja til grundvallar á skiptingu leigugjalds í húsnæði eftir því hvort um er að ræða hýsingu á blönduðum markaði, þéttbýli, dreifbýli eða utan byggðar. PFS telur rétt að í viðmiðunartilboði sé tæmandi listi yfir þá staði sem tilheyra blönduðum markaði, þéttbýli, dreifbýli eða eru utan byggðar. Niðurstaða PFS er að heildatekjur fyrir aðstöðu í húsum eru [...] á ársgrundvelli í stað [...] eða sem samsvarar 18% lækkun. Leiguverð á mánuði á hverja leigugeiningu er sem hér segir fyrir aðstöðu í húsum, áður en tekið hefur verið tillit til afsláttar.

Leiga fyrir aðstöðu í húsi eftir staðsetningu

[...]

Leiguverð fyrir aðstöðu í möstrum

PFS telur hugmyndir Mílu um breytingu á gjaldskrá fyrir möstur vera til bóta. Stofnunin er sammála því að um tímafreka vinnu er að ræða. Að mati PFS er það á ábyrgð og frumkvæði Mílu að leggja nýja gjaldskrá fyrir aðstöðu í möstrum fyrir stofnunina til samþykktar. PFS setur þó það fyrirfram skilyrði að nýja gjaldskráin byggi á framangreindri niðurstöðu um reiknaðar heildarleigutekjur af möstrum á ársgrundvelli séu að hámarki [...] eða sem samsvarar [...] lækkun, að öðru óbreyttu. Jafnframt skal Míla leggja fram ítarlega sundurliðun á forsendum einingarverða í gjaldskránni og útreikninga á reiknuðum tekjum miðað við einingar og í heild.

Þar til Míla hefur lagt fram nýja gjaldskrá á framangreindum forsendum og PFS samþykkt hana þá skulu núverandi leiguverð á mánuði lækka sem hér segir í samræmi við lækkun reiknaðra.

Leiga fyrir aðstöðu í mastri eftir hæð masturs

[...]

4.28 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu – Verðútreikningar

Míla lagði fram endurskoðaða kostnaðargreiningu samhliða andmælabréfi sínu þann 17. nóvember s.l., þar sem fram komu nýir útreikningar á verði fyrir leigu á aðstöðu. Það sem Míla breytti frá fyrri greiningu er eftirfarandi.

Breyting var á fjölda leigueininga eins fram kemur í kafla 4.12 hér að framan. Auk þess sem ný leigueining hafði bæst við fyrir hýsingu á ljósmúffum. Útreikningur á fjölda leigueininga miðaðist við stöðu leigueininga í september s.l. Það sem helst hafði breyst frá síðustu greiningu var að leiðréttur hafði verið fjöldi leigueininga sem afkomueiningar innan Mílu hafa leigt af hýsingu og tekið var tillit til uppsagnar á hýsingu fyrir NMT kerfið.

Míla lagði til grundvallar fjölda staðaleininga (leiguígildi) og tók tillit til afslátta þegar gjaldskrá hafði verið ákvörðuð út frá reiknuðum tekjum. Miðað var við að stærstu viðskiptavinirnir óskuðu eftir langtímaleigu og þar með 15% afslætti. Gert var ráð fyrir að smærri viðskiptavinir væru með 5% afslátt.

Fjöldi staðaleininga var eftirfarandi:

[...]

Eins og fram hafði komið fékk Míla verkfræðistofuna Eflu til að reikna út stofnverð fjárfestinga. Var stofnverðið reiknað miðað við flatarmál húsa og byggingarefni. Jafnframt var gerð leiðrétting á líftíma eigna.

Samkvæmt niðurstöðu Eflu var stofnverð húsa of lágt í upphaflegri kostnaðargreiningu Mílu, en hús ásamt stoðkerfum o.fl. voru þá metin á[...], en eru nú metin [...] með samsvarandi hækkun á árgreiðslu.

Endurmetin árgreiðsla fjárfestinga í húsum var eftirfarandi:

[...]

Árgreiðsla mastra og heildar rekstrarkostnaður var sá sami og í upphaflegu kostnaðargreiningunni.

Skipting tekna milli mastra og húseigna og útreikningur leiguverðs breyttist þar sem Míla miðaði við fjölda eininga og leiðréttu tekjuskiptingu frá því sem fram kom í upphaflegu kostnaðargreiningunni.

Eftir leiðréttingu Mílu á rauntekjum kom í ljós að leigutekjur voru [...] á ársgrundvelli og skiptust þannig að [...] voru vegna mastra og [...] voru vegna húsa. Skipting tekna milli mastra og húsa er mismunandi eftir staðsetningu eða svæðum. Hlutfall mastra var aðeins 0,7% í blönduðum markaði en 35,8% í húsum utan byggðar.

Útreikningar á endurskoðuðu leiguverði fyrir staðaleiningu var því eftirfarandi:

[...]

Útreiknaðar leigutekjur hefðu numið [...] að mati Mílu eftir að tekið hefði verið tillit til afsláttar. Míla umreiknaði afslætti með því að reikna einingar með afsláttarprósentu og hækka gjaldskrá sem því næmi (sjá umfjöllun í kafla 4.28).

Niðurstaða Mílu hefði verið sú að leigutekjur vegna hýsinga í húsum þyrftu að hækka um 4,5%, en tekjur vegna hýsinga í möstrum um 13,7%, eða alls um 5,8% hækkun heildar leigutekna hýsingar. Breytingin væri misjöfn eftir svæðum og mörkuðum. Tekjur vegna blandaðs markaðs lækkuðu um 15% en hækkuðu um 12% í þéttbýli og dreifbýli og um 18% utan byggðar.

Ný verðskrá væri samkvæmt ofansögðu eftirfarandi:

[...]

Verðskráin miðaðist við verð án afsláttar.

4.29 Afstaða PFS - Verðútreikningar

Míla hefur lagt fram endurskoðaða og leiðréttá útreikninga²¹ á verðum fyrir leigu á aðstöðu í húsum og möstrum, þar sem fram kemur að leigutekjur vegna aðstöðu í húsum eru um 85% af leigutekjum og aðstöðuleiga í möstrum nemur um 15% af leigutekjum. Míla hefur skipt fjárfestingum og rekstrarkostnaði í hýsingu vegna húsnæðis annars vegar og mastra hins vegar.

Samkvæmt niðurstöðu endurskoðaðrar kostnaðargreiningar Mílu²² fyrir árið 2009 þá þurfa heildartekjur af hýsingu í möstrum og húsum að vera um[...]²³ millj. kr. á ári miðað við kostnað ársins 2009. Til samanburðar voru þessar tekjur áætlaðar um[...]²⁴ millj. kr. á ársgrundvelli árið 2009. Um er að ræða hækkun um 5,8% á leigutekjum.

Míla reiknar kostnaðargrunn fjárfestinga og rekstrar í heild fyrir möstur og húsnæði og skiptir síðan þessum heildarkostnaði þar á milli eftir hlutdeild húsa og mastra í rauntekjum. Niðurstaða Mílu er að útreiknaðar tekjur vegna aðstöðuleigu í húsum séu [...] og vegna aðstöðuleigu í möstrum [...] miðað við forsendur og kostnað ársins 2009. Um er að ræða breytingu á tekjum, sérstaklega hlutdeild mastra í heildar leigutekjum frá upphaflegri kostnaðargreiningu, en Míla leiðréttir fjárhæðir í endurskoðuðu kostnaðargreiningunni frá upphaflegu greiningunni.

Míla skiptir leiguverðum upp með nýjum forsendum og skiptir leigugjaldi í þrjá flokka eftir staðsetningu, þ.e. þéttbýli, dreifbýli og utan byggðar í stað flokkunar eftir því hvort um er að ræða símsstöðvar eða tækjahús í núverandi gjaldskrá félagsins. Jafnfram hefur Míla gert tillögu um flokk þar sem um blandaða útleigu er að ræða, þ.e. þar sem um er að ræða húsnæði þar sem bæði er leigt út í samræmi við kvaðir þess efnis og leigu á frjálsum markaði. Með þessu er Míla að leitast við að nálgast raunkostnað aðstöðu eftir staðsetningu.

Míla hefur ekki lagt fram útreikning á leiguverði eininga í möstrum, en vinna er í gangi hjá fyrirtækinu við að fara yfir öll möstur og búnað á þeim. Kannað er hvar leigugeiningar eru staðsettar á möstrum og stærð þeirra. Fyrirhugað er að leiguverð verði háð staðsetningu í mastri og stærð búnaðar í stað tegundar masturs og hæðar þess.

PFS fellst á að í forsendum verðútreikninga Mílu sé tekið tillit til þess að um getur verið að ræða hýsingu þar sem bæði er kvaðabundin hýsing og ókvaðabundin. PFS gerir ekki á þessu stigi athugasemdir við þær forsendur sem Míla leggur til grundvallar í hlutfallslegri skiptingu húsnæðis þar sem kvaðabundin og ókvaðabundin útleiga fer fram í sama húsnæði skv. lista sem Míla hefur lagt fram. Öll hýsing þar sem um blandað húsnæði er að ræða er í þéttbýli.

Eins og áður hefur komið fram þá eru það tilmæli PFS að leiguverð verði reiknað í samræmi við árgreiðsluáðferð. Míla lagði fram útreikninga samkvæmt árgreiðsluáðferð að kröfu PFS

²¹ Endurskoðuð kostnaðargreining með andmælabréf Mílu, dags. 17. nóvember 2010.

²² Endurskoðuð kostnaðargreining með andmælabréf Mílu, dags. 17. nóvember 2010.

²³ Endurskoðuð kostnaðargreining með andmælabréf Mílu, dags. 17. nóvember 2010.

²⁴ Umreiknaðar tekjur á ársgrundvelli m.v. rauntekjur í desember 2009 og september 2010.

sem byggir á sömu fjárfestingar- og kostnaðarforsendum og sjóðstreymisaðferð Mílu, sem fjallað er um í köflum 4.18 til 4.21 hér að framan.

Míla skiptir fjárfestingu og rekstrarkostnaði á milli hýsinga í húsum og í möstrum út frá hlutdeild húsa og mastra í raun leigutekjum. Nú þegar liggur fyrir skipting á fjárfestingarstofni húsnæðis og mastra, en hins vegar liggur ekki fyrir nákvæm greining á skiptingu á rekstrarkostnaðar á milli húsa annars vegar og mastra hins vegar, þrátt fyrir að Míla hafi heimfært allan kostnað á einstök rekstrarviðföng (eignir). PFS telur því nauðsynlegt að Míla framkvæmi greiningu á skiptingu rekstrarkostnaðar á milli húsa og mastra áður en kostnaðargreining fyrir hýsingu verður endurskoðuð á næstu misserum.

PFS hefur yfirfarið endurskoðaða kostnaðargreiningu Mílu og endurreiknað miðað við þær breytingar sem PFS telur rétt að gera á forsendum í útreikningi. Niðurstaða PFS er að heildar leigutekjur Mílu þurfi að nema um [...] á ársgrundvelli, eða sem samsvarar 4,2% hækkun frá núverandi leigutekjum.

Yfirlit yfir kostnað vegna aðstöðu í húsum og möstrum, skipt á svæði

[...]

Niðurstaða framangreindra útreikninga leiða fram eftirfarandi skiptingu fjárfestingarkostnaðar (afskriftir og fjármagnskostnaður) og rekstrarkostnaðar á milli húsa og mastra. Í heild er útreiknaður hlutur húsa 84% af árlegum kostnaði og mastra 16%.

Árlegur kostnaður vegna aðstöðu í húsum og möstrum, skipt á fjárfestingu og rekstur

[...]

PFS telur að með notkun rauntekna sem viðmið til skiptingar á kostnaði milli mastra og húsa fáiist niðurstaða um leiguverð með nákvæmni sem er innan réttlætanagera skekkjumarka. Reiknaðar leigutekjur fyrirtækisins af hýsingu í heild breytast ekki þó að innbyrðist skipting tekjuflokka sé ekki að öllu leyti fullnægjandi, að öðru óbreyttu.

Leiguverð fyrir aðstöðu í húsum

PFS fellst á þær forsendur sem liggja til grundvallar á skiptingu leigugjalds í húsnæði eftir því hvort um er að ræða hýsingu á blönduðum markaði, þéttbýli, dreifbýli eða utan byggðar. PFS telur rétt að í hinu nýja viðmiðunartilboði fyrir aðstöðuleigu sé tæmandi listi yfir þá staði sem tilheyra blönduðum markaði, þéttbýli, dreifbýli eða eru utan byggðar. Niðurstaða PFS er að heildartekjur fyrir aðstöðu í húsum séu [...] á ársgrundvelli í stað [...] eða sem samsvarar 2,8% hækkun tekna. Leiguverð á mánuði á hverja leigugeiningu er sem hér segir fyrir aðstöðu í húsum. Eftirfarandi verð eru án virðisaukaskatts.

Leiga fyrir aðstöðu í húsi eftir staðsetningu

Þjónusta	Blandaður markaður	Þéttbýli	Dreifibýli	Utan byggðar
1 skáparými 60x60x220.....	13.995	20.349	22.081	36.971
1/2 skáparými 60x60x220.....	6.997	10.174	11.040	18.486
1 skáparými 80x80x220.....	22.392	32.558	35.329	59.154
1/2 skáparými 80x80x220.....	11.196	16.279	17.665	29.577
1 rými undir ljósmúffur 60x60x220.....	6.997	10.174		
Fermetraverð.....	1.120	1.628	1.766	2.958

Frá ofangreindum verðum dregst allt að 15% afsláttur eftir lengd samningstíma viðskiptavina.

Áhrif breytinga gjaldskrár eru mismunandi á tekjur Mílu eftir svæðum. Um er að ræða lækkun á blönduðum markaði en hækkun í þéttbýli, dreifibýli og utan byggðar. Áhrifin eru jafnframt misjöfn á einstaka viðskiptavini Mílu þegar búið er að taka tillit til framangreindra breytinga á gjaldskrá, afsláttarkjara og svæðisskilgreiningu. Að mati PFS tryggir hin nýja gjaldskrá meira jafnræði milli þjónustuaðila á markaði en núverandi gjaldskrá, auk þess að vera gagnsærri.

Leiguverð fyrir aðstöðu í möstrum

Niðurstaða PFS er að heildartekjur fyrir aðstöðu í húsum nema [...] á ársgrundvelli í stað [...] eða sem samsvarar [...] hækkun tekna.

Míla vinnur að endurskoðun á uppbyggingu verðskrár fyrir aðstöðu í möstrum þar sem verð ræðst af því hvar leigugeiningar eru staðsettar í mastri og stærð þeirra. PFS telur hugmyndir Mílu um breytingu á gjaldskrá fyrir möstur vera til bóta. Hins vegar er það mikil og tímafrek vinna að sundurliða leigugeiningar og möstur Mílu.

Að mati PFS er það á ábyrgð og frumkvæði Mílu að leggja til nýja uppbyggingu á verðskrá fyrir aðstöðu í möstrum. Jafnframt skal Míla leggja fram ítarlega sundurliðun á forsendum einingarverða í gjaldskránni og útreikninga á reiknuðum tekjum miðað við einingar og í heild.

Þar til Míla hefur lagt fram nýja gjaldskrá á framangreindum forsendum og PFS samþykkt hana þá skulu leiguverð á mánuði á hverja leigugeiningu fyrir aðstöðu í möstrum vera sem hér segir. Eftirfarandi verð án virðisaukaskatt.

Leiga fyrir aðstöðu í mastri eftir hæð masturs

Þjónusta	Verð
Aðstaða í tréstaup <=12m	5.900 kr.
Aðstaða í tréstaup >12m og í mastri <12m.....	8.400 kr.
Aðstaða í mastri 12-33m.....	11.300 kr.

4.30 Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Verðlagsbreytingar

Míla gerði þá kröfu að útreiknuð verð miðuðust við verðlag eins og það væri þegar úrskurðað yrði um verð að viðbættri væntri verðbólgu á verðákvörðunartímanum, sem væri væntanlega a.m.k. eitt ár. Eins og Míla hefði margoft bent á þá væri það ómálefnalegt að ekki yrði tekið tillit til verðlagsbreytinga frá kostnaðargrunni til verðákvörðunar. Slíkt leiddi til þess að ákvarðað verð myndi alltaf verða of lágt, ekki síst við núverandi aðstæður þegar verðbólga væri töluverð.

Í úrskurði úrskurðarnefndarinnar hefði ekki verið tekið tillit til þess að kostnaðargreining byggði á heilsárskostnaði, en honum væri ekki hægt að safna saman fyrr en í fyrsta lagi í mars mánuði og þá ætti eftir að framkvæma útreikninga. Það væri því einnig ómálefnalegt að ekki væri tekið tillit til þessa þáttar við verðákvörðun PFS, þ.e. að gefið væri eðlilegt svigrúm til útreikninga.

Það væri því að mati Mílu óviðunandi að stofnunin tæki ekki tillit til verðlagsbreytinga, sérstaklega þegar um væri að ræða vörur þar sem tekjur væru staðnaðar eða minnkandi eins og flestar vörur Mílu væru í dag, þ.á.m. verð fyrir hýsingu. Þessi aðferðarfræði myndi að lokum keyra félagið í þrot þar sem fyrirtækið yrði alltaf að „elta skottið á sér“, þ.e. tekjur dagsins í dag byggðust á að minnsta kosti tveggja ára gömlum kostnaði. Þetta atriði væri sérstaklega mikilvægt þegar um væri að ræða hýsingu, þ.e.a.s. húsaleigukostnaður Mílu væri bundinn byggingavísitölu og annar kostnaður sem Míla gæti ekki stýrt, s.s. rafmagn hækkaði reglulega. Mætti segja að nánast 2/3 hlutar rekstrarkostnaðar Mílu væri bundinn vísitölu.

Í úrskurði úrskurðarnefndar Póst- og fjarskiptamála í máli nr. 4/2009 um verð fyrir koparheimtaug hefði komið fram að nefndin teldi ekki óeðlilegt að miða við óverðleiðréttan grunn *svo framarlega* sem greining PFS tæki ekki lengri tíma en stofnunin héldi fram, **en PFS hefði haldið því fram að eðlilegur tími til að fara yfir kostnaðarútreikninga væri ekki lengri en 5 vikur.** Hefði stofnunin haldið því fram að afgreiðsla stofnunarinnar hefði tekið svo langan tíma vegna óraunhæfra krafna Mílu um verðhækkun. Míla hefði mótmælt því að drátturinn stafaði eingöngu af atvikum sem rekja mætti til Mílu. Því til hliðsjónar hefði Míla bent á að kostnaðarútreikningar á markaði 14 hefðu borist PFS þann 30. júní 2009 og enn hefðu engin viðbrögð borist frá stofnuninni varðandi þá útreikninga.

Míla benti á að í 9. gr. reglugerðar nr. 960/2001 um bókhaldslega og fjárhagslega aðgreiningu í rekstri fjarskiptafyrirtækja kæmi fram **að reikna skuli ávöxtun miðað við bundið fjármagn.** Þá segði í 7. gr. reglugerðarinnar að stofnunin gæti í *undantekningartilfellum* miðað við sögulegan kostnað, þó að teknu tilliti til hagkvæms rekstrar. Með því að taka ekki tillit til verðlagsbreytinga væri stofnunin að fara gegn markmiði laganna sem væri að tryggja að verð endurspeglaði kostnað og eðlilega arðsemi.

Míla benti ennfremur á þá staðreynd að systurstofnanir PFS gerðu ráð fyrir verðlagsbreytingum á verðákvörðunartíma, s.s. Ofcom, eins og Míla hefði bent á, og því væri það óskiljanlegt að stofnunin hefði kosið að líta fram hjá þeirri staðreynd að verðlagsbreytingar ættu sér stað og Míla hefði engin tók á að hafa áhrif á þær. Auk þess hefði verðbólga verið í gegnum tíðina mun hærri hér á landi en í nágrannalöndum okkar.

4.31 Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Verðlagsbreytingar

PFS hugðist hafna þeirri kröfu Mílu að framreikna gjaldskrá í samræmi við verðlagsbreytingar.

Kostnaðargreining sem grundvallaðist á sögulegum kostnaði byggði á því að allar fjárhæðir væru á verðlagi þess árs sem verið væri að greina. Aðrar forsendur miðuðust einnig við viðkomandi ár, þ.m.t. raunverulegur rekstrarkostnaður ársins, einingafjöldi, fjárfestingar, líftími, ávöxtunarkrafa svo og aðrir þeir þættir sem tilheyrðu viðkomandi ári. Hefðu forsendur breyst milli ára myndi sú breyting koma fram í nýrri kostnaðargreiningu sem byggði á rauntölum úr rekstri viðkomandi árs.

Ítrekað hefði verið fjallað um kröfu Mílu um að framreikna gjaldskrár í samræmi við hækkun vísitölu og vísaði PFS í ákvörðun sína nr. 1/2009 um viðmiðunartilboð fyrir opinn aðgang að heimtaugum og úrskurð úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 2/2009 vegna þeirrar ákvörðunar. Einnig vísaði PFS í ákvörðun sína nr. 13/2009 varðandi kostnaðargreiningu fyrir opinn aðgang að koparheimtaugum og úrskurð úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 4/2009 vegna þeirrar ákvörðunar.

PFS taldi eðlilegra að reglubundin endurskoðun færi fram á kostnaðargreiningu hýsingar en að heimila sjálfvirkar vísitöluhækkanir sem grundvölluðust ekki endilega á breytingu undirliggjandi kostnaðar. PFS væri ljóst að fordæmi væru fyrir því hjá systurstofnunum PFS erlendis, s.s. Ofcom,²⁵ að tengja gjaldskrár við vísitölu, en þá væri oftast um að ræða kostnaðargreiningar sem byggðu á öðrum grundvelli en sögulegum kostnaði sem væru óháðar kostnaði viðkomandi fyrirtækis með notkun LRIC líkana.²⁶ Jafnframt væri ekki óalgengt að sérstök hagræðingarkrafa væri gerð samhliða árlegum breytingum gjaldskrár vegna verðlagsbreytinga. PFS benti á í þessu sambandi að stofnunin heimilaði Mílu að uppfæra fjárfestingar í samræmi við verðlagsbreytingar til þess árs sem verið er að greina hverju sinni.

Varandi tilvísun Mílu um að stofnunin teldi „eðlilegt“ að kostnaðargreining tæki ekki meira en 5 vikur, þá kæmi það hvergi fram að stofnunin teldi 5 vikur eðlilegan tíma. Í málflutningi PFS fyrir úrskurðarnefnd vegna heimtaugaleigu hefði stofnunin einungis verið að lýsa staðreyndum og kæmi eftirfarandi fram orðrétt: „*Jafnframt bendir PFS á að með þeirri grunnvinnu sem unnin var vegna kostnaðargreiningar á fjárhagsárinu 2007 liðu aðeins 5 vikur frá þeim tíma sem PFS bárust fyrstu gögn um fjárhagsárið 2008 þar til ákvörðun var birt á grundvelli þeirra.*“

PFS benti á að vinnslutími kostnaðargreininga færi fyrst og fremst eftir því hve raunhæf og vönduð upphafleg kostnaðargreining væri sem bærst PFS og hversu ágreiningsmálin væru mörg.

²⁵ Office of Communication (Ofcom) is the regulator for the UK communications industries, with responsibilities across television, radio, telecommunications and wireless communications services.

²⁶ The costing tool related to bottom-up models produces cost references coming from *costs elaborated through an engineering network model*, which is a *hypothetical mobile network*.

Engin fyrirstaða hefði verið hjá PFS að endurskoða árlega gjaldskrár sem byggðu á sögulegum kostnaði þegar nýjar tölur lægju fyrir og gæti slík endurskoðun tekið tiltölulega skamman tíma eins og reynslan hefði sýnt.

4.32 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Verðlagsbreytingar

Eftirfarandi kom fram í andmælaskjali Mílu, dags. 17. nóvember 2010.

„Eins og fram kemur í fyrirhugaðri ákvörðun PFS byggir kostnaðarlíkan Mílu að mestu á sögulegum kostnaði. Míla bendir á að niðurstaða útreiknings byggðum á kostnaði gerir ekki sjálfkrafa ráð fyrir að leiguverð eigi að vera jafnt þeim kostnaði. Markmiðið með greiningunni er að finna verð byggt á núverandi kostnaði og besta spá um kostnað í framtíðinni er þróun kostnaðar í fortíðinni. Sögulegur kostnaður er því notaður sem grundvöllur fyrir núverandi og framtíðarverð.

PFS telur að með því að miða við raunverulegan kostnað þá sé ekki hægt að gera ráð fyrir verðlagshækkunum. Míla bendir enn og aftur á að afstaða PFS felur í sér að leiguverð nægir ekki til að standa undir kostnaði ef alltaf er miðað við allt að 2ja ára gamlan kostnað. Til einföldunar væri hægt að taka dæmi þar sem engin fjárbinding fylgdi þjónustunni. Ef svo er ætti leiguverð að vera jafnt rekstrarkostnaði. Ef verð byggðist alltaf á 1-2 ára gömlum kostnaði (varlega áætlað, enda ljóst að leiguverð Mílu hafa hingað til breyst með lengra millibili) þá væri kostnaður alltaf hærri en tekjur, enda hefur það ekki gerst í Íslandssögunni að verðhjöðnun verði á milli ára.

Það er að mati Mílu því ekki viðunandi forsenda að ganga út frá að verðlagsbreyting á kostnaði muni koma fram í nýrri kostnaðargreiningu, eins og PFS heldur fram. Míla bendir enn fremur á að í úrskurði úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála kom fram að fallist sé á að gera ekki ráð fyrir verðlagshækkunum að því tilskyldu að ferlið taki ekki meiri en 5 vikur hjá PFS, en það hefur ekki gerst ennþá að PFS hafi úrskurðað á skemmri tíma en 5 vikum.

PFS er ljóst að fordæmi eru fyrir því hjá systurstofnunum PFS erlendis, s.s. Ofcom, að tengja gjaldskrár við vísitölu, en að mati PFS er þá oftast um að ræða kostnaðargreiningar sem byggja á öðrum grundvelli en sögulegum kostnaði sem eru óháðar kostnaði viðkomandi fyrirtækis með notkun LRIC líkana. Míla bendir á að það skiptir í raun ekki máli hvaða aðferð er notuð við útreikning á leiguverði. Það sem máli skiptir er að á því tímabili sem verð gildir, er verðbólga sem taka þarf tillit til. PFS virðist gera ráð fyrir því að notkun LRIC líkana leiði sjálfkrafa til lægra verðs og þá sé hægt að gera ráð fyrir verðlagsbreytingum. Það er að mati Mílu alls óvíst hvort niðurstaða skv. LRIC líkana leiði til lægra verðs en líkan gert eftir sögulegum kostnaði. Auk þess byggja LRIC líkön oft meira og minna á sögulegum kostnaði, þótt tekið sé tillit til framtíðar væntinga í meira mæli en þegar um er að ræða líkön sem byggja á sögulegum kostnaði.

Þá bendir Míla á að útreikningur Mílu sem sendur var PFS 28. maí 2010 byggir ekki eingöngu á sögulegum kostnaði og í þeim útreikningum sem nú eru lagðir fram byggjast nánast allar fjárfestingar fyrirtækisins á sviptivirði en ekki sögulegum kostnaði.

PFS tekur það fram að vinnslutími kostnaðargreininga fer fyrst og fremst eftir því hve raunhæf og vönduð upphafleg kostnaðargreining er sem berst PFS og hversu ágreiningsmálin eru mörg. Míla hefur ávallt reynt að vanda kostnaðargreiningar sínar, en eins og PFS er ljóst eru greiningarnar flóknar og þótt reynt sé að gefa PFS fullnægjandi upplýsingar, þá eru eðlilega alltaf einhverjar spurningar sem PFS vill fá svör við og hefur Míla ávallt reynt að svara þeim fyrirspurnum fljótt og vel. Raunar hafa samskiptin að mati Mílu verið með ágætum hvað þetta varðar. Síðustu kostnaðargreiningar hafa tekið mjög langan tíma hjá Mílu og ef gera ætti ráð fyrir öllum mögulegum atriðum sem PFS vill hugsanlega fá svar við þá tækju greiningarnar enn lengri tíma. Auk þess gæti úrvinnsla hjá PFS tekið lengri tíma, ef Míla sendir of mikið af upplýsingum. Þess má geta að það leið tæplega eitt ár frá því að Míla sendi greiningu á markaði 13 og 14 þar til nokkur viðbrögð bárust frá PFS.

Míla gerir sér fyllilega grein fyrir að vinnuálag við greiningar er mjög mikið, bæði hjá stofnuninni og hjá Mílu. Þess vegna telur Míla það enn mikilvægara að gera strax ráð fyrir verðlagshækkunum í útreikningum á leiguverði í stað þess að gera ráð fyrir að slíkum breytingum verði mætt með nýrri kostnaðargreiningu.“

4.33 Afstaða PFS – Verðlagsbreytingar

Eins og áður hefur komið fram hafnar PFS þeirri kröfu Mílu að framreikna gjaldskrá í samræmi við verðlagsbreytingar.

PFS ítrekar að kostnaðargreining sem grundvallast á *sögulegum kostnaði* byggir á því að allar fjárhæðir séu á verðlagi þess árs sem verið er að greina. Aðrar forsendur miðast einnig við viðkomandi ár, þ.m.t. raunverulegur rekstrarkostnaður ársins, einingafjöldi, fjárfestingar, líftími, ávöxtunarkrafa svo og aðrir þeir þættir sem tilheyra viðkomandi ári. Hafi forsendur breyst milli ára mun sú breyting koma fram í nýrri kostnaðargreiningu sem byggir á rauntölum úr rekstri viðkomandi árs. Engu breytir þó eignir sé metnar til sviptivirðis, enda er slíkt mat Mílu byggt á eignagrunni félagsins. PFS lítur svo á að verið sé að endurmeta eignir á verðlagi þess árs sem verið er að greina hverju sinni og allar undirliggjandi forsendur byggi á uppbyggingu og rekstri Mílu á undirliggjandi greiningarári.

Ítrekað hefur verið fjallað um kröfu Mílu um að framreikna gjaldskrár í samræmi við hækkun vísitölu og vísar PFS í ákvörðun sína nr. 1/2009 um viðmiðunartilboð fyrir opinn aðgang að heimtaugum og úrskurð úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 2/2009 vegna þeirrar ákvörðunar. Einnig vísar PFS í ákvörðun sína nr. 13/2009 varðandi kostnaðargreiningu fyrir opinn aðgang að koparheimtaugum og úrskurð úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 4/2009 vegna þeirrar ákvörðunar.

PFS telur eðlilegra að reglubundin endurskoðun fari fram á kostnaðargreiningu hýsingar en að heimila sjálfvirkar vísitöluhækkanir sem grundvallast ekki endilega á breytingu undirliggjandi kostnaðar. PFS er ljóst að fordæmi eru fyrir því hjá systurstofnunum PFS

erlendis, s.s. Ofcom,²⁷ að tengja gjaldskrár við vísitölu, en þá er oftast um að ræða kostnaðargreiningar sem byggja á öðrum grundvelli en sögulegum kostnaði sem eru óháðar kostnaði viðkomandi fyrirtækis með notkun LRIC líkana.²⁸ Jafnframt er ekki óalgengt að sérstök hagræðingarkrafa sé gerð samhliða árlegum breytingum gjaldskrár vegna verðlagsbreytinga. PFS vill í þessu sambandi benda á að stofnunin heimilar Mílu að uppfæra fjárfestingar í samræmi við verðlagsbreytingar til þess árs sem verið er að greina hverju sinni.

Míla virðist ganga út frá því sem vísu að leiguverði nægi ekki til að standa undir kostnaði þegar gjaldskrá er ekki verðbætt, vegna þess að í útreikningi á gjaldskrá sé stuðst við sögulegan kostnað og þar með allt að tveggja ára upplýsingar. PFS bendir á í þessu sambandi að ekki er einhlítt að slíkur framgangsmáti skili of lágum verðum, heldur getur þvert á móti verið um að ræða tímabundna yfirverðlagningu vegna þróunar á markaði, tækniframfara og hagræðingar. Jafnframt er rétt að það komi fram að PFS hefur hvergi haldið því fram að kostnaðargreining sem byggir á LRIC aðferðarfræði leiði til lægri verða en sú aðferð sem notuð er í þessari greiningu eins og Míla virðist gefa sér í sínum andmælum.

Varðandi tilvísun Mílu um að stofnunin telji „eðlilegt“ að kostnaðargreining taki ekki meiri en 5 vikur, þá kom það hvergi fram að stofnunin teldi 5 vikur eðlilegan tíma. Í málflutningi PFS fyrir úrskurðarnefnd vegna heimtaugaleigu var stofnunin einungis að lýsa staðreyndum og kom eftirfarandi fram orðrétt: „*Jafnframt bendir PFS á að með þeirri grunnvinnu sem unnin var vegna kostnaðargreiningar á fjárhagsárinu 2007 liðu aðeins 5 vikur frá þeim tíma sem PFS bárust fyrstu gögn um fjárhagsárið 2008 þar til ákvörðun var birt á grundvelli þeirra.*“

PFS bendir á að vinnslutími kostnaðargreininga fer fyrst og fremst eftir umfangi, svartíma og hvort fyrirbyggjandi kostnaðarlíkan sé fyrir hendi, auk þess hversu ágreiningsmálin eru mörg hverju sinni.

Engin fyrirstaða er hjá PFS að endurskoða árlega gjaldskrár sem byggja á fyrirbyggjandi líkani og sögulegum kostnaði þegar nýjar tölur liggja fyrir. Slík endurskoðun getur tekið tiltölulega skamman tíma eins og reynslan hefur sýnt. PFS er auk þess ekki heimilt sem lægra settu stjórnvaldi að verða við umræddri kröfu Mílu og ganga þannig gegn áður nefndum úrskurði úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála sem er æðra sett stjórnvald. Hafi Míla verið ósátt við framangreindan úrskurð úrskurðarnefndar hefði félagið getað borið hann undir dómstóla.

4.34 Upphafleg kostnaðargreining Mílu – Samandregin niðurstaða

Fram kom hjá Mílu að heildartekjur af hýsingu í möstrum og húsum þyrftu að vera[...] ²⁹ millj. kr. til að ná þeirri ávöxtum sem WACC hlutfallið miðaðist við skv. niðurstöðu í útreikningum Mílu með sjóðstreymisaðferð. Þar sem kostnaðargrunnurinn næði til rekstrar og fjárfestinga í möstrum og húsum, þyrfti að gera ráð fyrir að ákveðið hlutfall tekna væri vegna mastra. Míla

²⁷ Office of Communication (Ofcom) is the regulator for the UK communications industries, with responsibilities across television, radio, telecommunications and wireless communications services.

²⁸ The costing tool related to bottom-up models produces cost references coming from *costs elaborated through an engineering network model*, which is a *hypothetical mobile network*.

²⁹ Skv. útreikningum Mílu, dags. 28. september 2010, með sjóðstreymisaðferð.

gerði ráð fyrir því að tekjur yrðu hlutfallslega þær sömu og áður. Hér að neðan mætti sjá yfirlit yfir tekjur af hýsingu í húsum og möstrum á mismunandi mörkuðum og útreikning á þeim tekjum sem viðkomandi markaður þyrfti að hafa af hýsingu í húsum:³⁰

[...]

Tekjur af möstrum væru nánast engar á blönduðum markaði, en um 25% af heildartekjum af möstrum og húsum utan byggðar. Að meðaltali væru 12% tekna af möstrum og húsum vegna mastra. Samkvæmt því yrðu tekjur vegna hýsingar í húsum [...] og skiptust þær þannig að [...] væru á blandaða markaðinum, [...] í þéttbýli, [...] í dreifbýli og [...] utan byggðar.

Útreiknað leiguverð fyrir hýsingu í húsum væri því eftirfarandi:³¹

[...]

Samkvæmt útreikningum væri verð fyrir hýsingu í húsum á bilinu [...] á mánuði miðað við verðlag á miðju ári 2009. Míla gerði þá kröfu að útreiknað verð miðaðist við verðlag eins og það væri þegar úrskurðað yrði um verð að viðbættri væntri verðbólgu á verðákvörðunartímanum, sem væri væntanlega a.m.k. eitt ár. Fram kom að Míla hefði margoft bent á að það væri ómálefnalegt að ekki væri tekið tillit til verðlagsbreytinga frá kostnaðargrunni til verðákvörðunar. Slíkt leiddi til þess að ákvarðað verð myndi alltaf verða of lágt, ekki síst við núverandi aðstæður þegar verðbólga væri töluverð. Sjá nánar kafla 4.32 um verðlagsbreytingar.

Niðurstaða Mílu væri því sú að leiguverð fyrir 60x60x220 skáparými í húsum á blönduðum markaði skyldi vera [...] á mánuði, [...] á mánuði í húsum í þéttbýli, [...] á mánuði í dreifbýli og [...] á mánuði utan byggðar, miðað við verðlag í maí 2010.

Í töflunni hér að neðan mætti sjá yfirlit yfir leigugeiningar Mílu og útreiknað verð fyrir þær, miðað við verðlag í maí 2010.³²

[...]

4.35 Fyrirhuguð ákvörðun PFS - Samandregin niðurstaða

Að mati Mílu þyrftu heildartekjur af aðstöðuleigu í möstrum og húsum að vera [...] á ári til að mæta rekstrarkostnaði, afskriftum og ávöxtun bundins fjármagns miðað við árið 2009. Þar sem kostnaðargrunnurinn náði til rekstrar og fjárfestinga í möstrum og húsum, gerði Míla ráð

³⁰ Fjárhæðir í 5 fremstu dálkum fyrir „Skáparými í húsum“ og „Rými í möstrum“ eru tekjur á mánuði, en í dálknum „Samtals“ er miðað við á ári.

³¹ Skv. útreikningum Mílu, dags. 28. september 2010, með sjóðstreymisaðferð.

³² Skv. útreikningum Mílu, dags. 28. september 2010, með sjóðstreymisaðferð.

fyrir að ákveðið hlutfall tekna væri vegna mastra. Míla gerði ráð fyrir því að tekjurnar yrðu hlutfallslega þær sömu og áður.

Samkvæmt útreikningum Mílu væru tekjur af möstrum nánast engar á blönduðum markaði, en um 25% af heildartekjum af möstrum og húsum utan byggðar. Að meðaltali væru um 12% heildar leigutekna vegna mastra, eða rúmlega [...]. Tekjur vegna aðstöðu í húsum væru um [...] og skiptust þær þannig að [...] væru á blandaða markaðinum, [...] í þéttbýli, [...] í dreifbýli og [...] utan byggðar.

Samkvæmt sjóðstreymis útreikningum Mílu lækkaði aðstöðuleiga í heild um 11% frá núverandi gjaldskrá miðað við verðlag í maí 2010 að teknu tilliti til gildandi afsláttá. Míla gerði kröfu um að útreiknað verð miðaðist við verðlag eins og það yrði þegar úrskurðað yrði um verð að viðbætti verðbólgu á verðákvörðunartímanum og væntri verðbólgu a.m.k. eitt ár fram í tímann.

Míla gerði ekki ráð fyrir afsláttarkjörum í verðútreikningum í líkani sínu. Míla hefði óskað eftir nýjum afsláttarkjörum sem fælu í sér að afslættir byggðu á tímalengd samninga en ekki fjölda eininga eins og verið hefði. Jafnframt kom fram hjá Mílu að reiknuð verð myndu breytast lítið eitt þegar tekið hefur verið tillit til afsláttá. PFS hugðist samþykkja beiðni Mílu um ný afsláttarkjör með fyrirvörum um uppsagnartíma og -kostnað. Nýir afslættir yrðu 5%, 10% eða 15% miðað við að lengd samnings væri 2, 3 eða 5 ár. Áður en ákvörðun PFS lægi fyrir skyldi Míla leggja fram gjaldskrá þar sem tekið væri tillit til áhrifa framangreindra afsláttá.

PFS hugðist samþykkja að heildar rekstrarkostnaður ársins 2009 sem heimfærður hefði verið á hýsingarstarfsemi Mílu skyldi metinn á um [...], að teknu tilliti til alls rekstrarkostnaðar vegna aðstöðuleigu á árinu 2009 og húsaleigukostnaðar. Fyrirhugað samþykki PFS væri með skilyrðum sem fram kæmu í kafla 5.2 og í sérstökum fyrirmælum.

PFS hugðist samþykkja mat Mílu á stofni fjárfestingar fyrir aðstöðu í húsum að fjárhæð [...] og mat Mílu á endurkaupsverði mastra félagsins að fjárhæð [...]. Alls var því miðað við að stofn fjárfestingar fyrir aðstöðu væri [...] á verðlagi ársins 2009. Samþykki PFS væri háð skilyrðum sem fram kæmu í kafla 5.3 og í sérstökum fyrirmælum.

PFS hugðist samþykkja forsendur Mílu varðandi staðaleiningu í útreikningi á rými skápa, en hugðist gera breytingar á vægi hálf skáps þ.e.a.s. hann hefði ígildisstuðulinn 0,5 í stað 0,6 eins og Míla miðaði við.

Eins og fram kom hér að framan hugðist PFS ákveða að miða veginn meðalkostnað fjármagns (WACC) fyrir Mílu við 8,5%.

PFS taldi rétt að nota árgreiðsluaðferð við útreikning á gjaldskrá félagsins fyrir aðstöðu og vísaði í því sambandi í umfjöllun sína í kafla 5.6.

Samkvæmt niðurstöðu í útreikningum PFS væru heildartekjur aðstöðuleigu húsa og mastra [...] á ársgrundvelli, þar af voru leigutekjur húsa metnar [...] og mastra [...]. Reiknaðar tekjur

samkvæmt gildandi verðskrá væru [...] á ársgrundvelli og næmi því lækun tekjustofns Mílu um [...]. Í samræmi við framangreinda útreikninga PFS hefði það verið niðurstaða stofnunarinnar að gjaldskrá fyrir leigu á aðstöðu skyldi lækka um 18% að jafnaði eftir að tekið hefði verið tillit til afsláttar. Nánar væri fjallað um einstök einingarverð í kafla 5.7.

PFS hugðist hafna kröfu Mílu um að framreikna gjaldskrá í samræmi við verðlagsbreytingar. PFS teldi réttara þar sem kostnaðargreiningin byggði á sögulegum kostnaði, að árleg endurskoðun færi fram þegar nýjar tölur lægju fyrir hverju sinni.

Að svo stöddu hefði PFS ekki í hyggju að nota viðmið sem grundvöll ákvörðunar verðs Mílu fyrir leigu á aðstöðu þar sem kostnaðargreining lægi fyrir sem PFS hugðist samþykkja með breytingum.

PFS hugðist ákvarða að hin nýja verðskrá Mílu myndi taka gildi þann 1. janúar 2011 og skyldi á sama tíma vera hluti af viðmiðunartilboði fyrirtækisins um aðstöðuleigu þegar PFS hefði samþykkt viðkomandi breytingar á viðmiðunartilboðinu. Í viðmiðunartilboði skyldi meðal annars vera tæmandi listi yfir þá staði sem tilheyrðu blönduðum markaði, þéttbýli, dreifbýli eða væru utan byggðar.

Með vísun til umfjöllunar um rekstrarkostnað, fjárfestingar og líftíma í köflum 5.2 og 5.3, hugðist PFS gera þá kröfu að Míla legði fram nýja kostnaðargreiningu eigi síðar en 31. október 2011 fyrir alla aðstöðuleigu, þar sem m.a. væri tekið tillit til eftirfarandi fyrir mæla PFS um greiningu rekstrarkostnaðar, fjárfestingarstofns og líftíma.

- PFS hugðist krefjast þess að Míla framkvæmdi ítarlega greiningu á skiptingu rekstrarkostnaðar á milli húsnæðis og mastra.
- PFS hugðist krefjast þess að lagt yrði mat á sviptivirði húsa og mastra. Slíkt mat skyldi vera óháð kostnaði í bókhaldi Mílu og gert ráð fyrir því að við ákvörðun sviptiverðs yrðu þarfir, staðsetning, stærð, gerð eða annað endurskoðað.
- PFS hugðist krefjast þess að ítarleg greining yrði gerð á raun endingu húsa, innréttinga og búnaðar, svo og mastra.

PFS hefði í hyggju að staðfesta þá fyrirhuguðu niðurstöðu sem gerð hefði verið grein fyrir. Áður en niðurstaða PFS lægi fyrir skyldi Míla leggja fram gjaldskrá þar sem tekið hefði verið tillit til áhrifa framangreindra afsláttar. Mílu byðist tækifæri til að andmæla fyrirhugaðri ákvörðun PFS áður en endanleg ákvörðun yrði tekin. Frestur til að skila inn andmælum var til 10. nóvember s.l., en Míla fékk frest til 17. nóvember s.l. til að skila andmælum og endurskoðari kostnaðargreiningu.

4.36 Endurskoðuð kostnaðargreining og andmæli Mílu - Samandregin niðurstaða

Míla gerði nokkrar athugasemdir við fyrirhugaða ákvörðun PFS eins og rakið er köflum hér að framan í umfjöllun um andmælaskjal Mílu.

Athugasemdirnar lutu m.a. að meðhöndlun á WACC í útreikningum, áhrif verðlagsbreytinga og fyrirhugaðri ákvörðun PFS að hafna sjóðstreymisaðferðinni. Fram kom að Míla hefði áður gert athugasemdir við flest atriðin í fyrri greiningum. Þrátt fyrir að PFS hefði hafnað athugasemdum Mílu áður og vísað því til stuðnings til úrskurðar úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála myndi Míla halda áfram halda uppi andmælum gagnvart PFS, enda stæðust rök PFS og úrskurðarnefndar varðandi þau ágreiningsmál sem enn stæðu úti ekki að mati Mílu.

Míla hefði endurmetið fjárfestingastofn sinn með aðstoð frá verkfræðistofunni Eflu og endurreiknað líkanið með tilliti til þess. Við útreikninginn hefði staða leigueininga verið leiðrétt miðað við stöðu þeirra í september s.l., en Síminn hafði þá sagt upp hýsingu á búnaði fyrir NMT kerfið.

Niðurstaða útreikninga Mílu var eftirfarandi:

[...]

Niðurstaða í endurskoðaðri kostnaðargreiningu Mílu hefði verið að hækkun á mánaðartekjum næmi 5,8% fyrir möstur og hús í heild. Þar af næmi hækkun á hýsingu í húsum 4,5%. Hækkunin væri misjöfn eftir svæðum. Tekjur á blönduðum markaði lækkuðu um 16%, í þéttbýli og dreifbýli hækkuðu tekjur um 12% og hækkun tekna utan byggða næmi 18%.

Í samræmi við útreikningana hefði Míla lagt til að núverandi leiguverð fyrir möstur hækkuðu um 13,7%, þar til endanleg greining hefði farið fram. Ástæðan fyrir þessum mun á hækkun húsa og mastra mætti rekja til þess að hlutdeild mastra af heildartekjum væri mjög mismunandi eftir staðsetningu að sögn Mílu.

4.37 Afstaða PFS - Samandregin niðurstaða

Að mati Mílu þyrftu heildartekjur af aðstöðuleigu í möstrum og húsum að vera [...] ³³ millj. kr. á ári til að mæta rekstrarkostnaði, afskriftum og ávöxtun bundins fjármagns miðað við árið 2009. Þar sem kostnaðargrunnurinn náði til rekstrar og fjárfestinga í möstrum og húsum, skipti Míla kostnaði í samræmi við hlutfall tekna af aðstöðu í húsum annars vegar og möstrum hins vegar. Samkvæmt endurskoðaðri kostnaðargreiningu Mílu hækkaði aðstöðuleiga að jafnaði um 5,8% frá núverandi tekjum.

Samkvæmt endurskoðuðum útreikningum Mílu eru rauntekjur af möstrum nánast engar á blönduðum markaði, en um 35% af heildar leigutekjum. Að meðaltali eru um 15% heildar leigutekna vegna mastra, eða um [...]. Tekjur vegna aðstöðu í húsum eru um [...] og skiptast þær þannig að [...] eru á blandaða markaðinum, [...] í þéttbýli, [...] í dreifbýli og [...] utan byggðar.

Að teknu tillit til alls rekstrarkostnaðar vegna aðstöðuleigu á árinu 2009, ásamt húsaleigukostnaði, samþykkir PFS að heildar rekstrarkostnaður ársins 2009 sem heimfærður

³³ Endurskoðuð kostnaðargreining Mílu, dags. 17. nóvember 2010.

er á hýsingarstarfsemi Mílu skuli metinn um [...]. Samþykki PFS er með skilyrðum sem fram koma í kafla 4.5.

PFS samþykkir endurskoðað mat Mílu á stofni fjárfestinga til sviptivirðis fyrir aðstöðu í húsum að fjárhæð [...] í þessari kostnaðargreiningu í stað þess að byggja á stofni úr bókhaldi félagsins, svo og mat Mílu á endurkaupsverði mastra félagsins að [...]. Alls er því miðað við að stofn fjárfestinga fyrir aðstöðu sé [...] á verðlagi ársins 2009. Samþykki PFS er háð skilyrðum sem fram koma í kafla 4.9.

PFS samþykkir leiðréttingar Mílu vegna leiguinga, en þó ekki nema að hálfu leyti vegna NMT leiguinga. PFS samþykkir forsendur Mílu varðandi staðaleiningu í útreikningi á rými skápa, en gerir breytingar á vægi hálf skáps (60x60x220), þ.e.a.s. hann hafi ígildisstuðulinn 0,5 í stað 0,6 og að rými fyrir ljósleiðaramúffu miðist við stuðulinn 0,5 í stað 0,75, eins og Míla lagði til.

Eins og fram hefur komið hér að framan er það niðurstaða PFS að miða veginn meðalkostnað fjármagns (WACC) fyrir Mílu við 8,5%.

PFS telur rétt að nota árgreiðsluáðferð við útreikning á verðskrá félagsins fyrir aðstöðu og vísar í því sambandi í umfjöllun sína í kafla 4.21 hér að framan.

PFS samþykkir beiðni Mílu um ný afsláttarkjör. Nýir afslættir verða 5%, 10% eða 15% miðað við að lengd samnings sé 2, 3 eða 5 ár hvert um sig. Míla hefur lagt fram verðskrá þar sem tekið hefur verið tillit til áhrifa framangreindra afslátta.

Samkvæmt niðurstöðu yfirferðar PFS á endurskoðaðri kostnaðargreiningu Mílu eru heildartekjur aðstöðuleigu húsa og mastra [...] á ársgrundvelli, þar af eru leigutekjur húsa metnar [...] og mastra [...]. Reiknaðar tekjur samkvæmt núverandi verðskrá eru [...] á ársgrundvelli og nemur því hækkun tekjustofns Mílu um 4,2%. Í samræmi við framangreinda útreikninga PFS er það niðurstaða stofnunarinnar að verðskrá fyrir leigu á aðstöðu í húsum skuli hækka miðað við vegið meðaltal um 2,8% og verðskrá mastra um 12%. Nánar er fjallað um afstöðu stofnunarinnar í kafla 4.29.

PFS hafnar kröfu Mílu að framreikna verðskrá í samræmi við verðlagsbreytingar. PFS telur réttara þegar kostnaðargreining byggir á sögulegum kostnaði, að árleg endurskoðun fari fram þegar nýjar tölur liggja fyrir hverju sinni. Nánar er fjallað um afstöðu PFS í kafla 4.33.

PFS telur ekki þörf á að gefa út sérstök fyrirmæli á þessu stigi eins og stofnunin hugðist gera í fyrirhugaðri ákvörðun sinni. PFS mun hins vegar leggja fyrir Mílu ítarlega forskrift á skiptingu rekstrarkostnaðar og nánari fyrirmæli um mat á rekstrarfjármunum áður en kostnaðargreining fyrir aðstöðuleigu verður endurskoðuð.

Míla vinnur að endurskoðun á uppbyggingu verðskrár fyrir aðstöðu í möstrum þar sem verð ráðast af því hvar leiguingar eru staðsettar í mastri og stærð þeirra. Þar til slík greining liggur fyrir og PFS hefur samþykkt hana skal núverandi þjónusta boðin óbreytt.



Hin nýja verðskrá Mílu skal taka gildi í fyrsta lagi þann 1. mars 2011 enda tilkynni félagið leigutökum um verðskrárbreytinguna með a.m.k. 30 daga fyrirvara, sbr. 3. kafla viðmiðunartilboðs félagsins fyrir opinn aðgang að heimtaugum, dags. 1. apríl 2009. Hin nýja verðskrá skal á sama tíma vera hluti af nýju viðmiðunartilboði fyrirtækisins fyrir aðstöðuleigu, þegar PFS hefur samþykkt viðmiðunartilboðið. Míla skal samhliða gera viðeigandi breytingar á viðmiðunartilboði sínu fyrir opinn aðgang að heimtaugum. Í hinu nýja viðmiðunartilboði fyrir aðstöðuleigu skal meðal annars vera tæmandi listi yfir þá staði sem tilheyra blönduðum markaði, þéttbýli, dreifbýli eða eru utan byggðar.

ÁKVÖRÐUNARORÐ

Póst- og fjarskiptastofnun samþykkir endurskoðaða kostnaðargreiningu Mílu ehf. á aðstöðuleigu í húsum og möstrum, dags. 17. nóvember 2010, með þeim breytingum sem mælt er fyrir um í ákvörðun þessari. Mánaðarleg leiguverð og afsláttarkjör skulu vera eins fram kemur í viðauka I við ákvörðun þessa.

Hin nýja verðskrá og afsláttarfyrirkomulag Mílu ehf. skal ekki taka gildi fyrr en í fyrsta lagi 1. mars 2011, enda tilkynni félagið leigutökum um verðskrárbreytinguna með a.m.k. 30 daga fyrirvara, sbr. 3. kafla viðmiðunartilboðs félagsins fyrir opinn aðgang að heimtaugum, dags. 1. apríl 2009.

Hin nýja verðskrá og afláttarfyrirkomulag Mílu ehf. skal verða hluti af nýju viðmiðunartilboði Mílu ehf. fyrir aðstöðuleigu þegar Póst- og fjarskiptastofnun hefur samþykkt viðmiðunartilboðið. Að öðrum kosti frestast gildistaka verðskrárbreytinganna þar til stofnunin hefur samþykkt framangreint viðmiðunartilboð.

Póst- og fjarskiptastofnun mun leggja fyrir Mílu ítarlega forskrift á skiptingu rekstrarkostnaðar og um mat á rekstrarfjármunum áður en kostnaðargreining fyrir aðstöðuleigu verður næst endurskoðuð.

Ákvörðun þessi er kæránleg til úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála, sbr. 13. gr. laga nr. 69/2003, um Póst- og fjarskiptastofnun. Kæran skal berast úrskurðarnefnd innan fjögurra vikna frá því viðkomandi varð kunnugt um ákvörðun Póst- og fjarskiptastofnunar. Um kostnað vegna málskots fer samkvæmt 5. mgr. 13. gr. sömu laga, auk þess sem greiða ber sérstakt málskotsgjald að upphæð kr. 150.000, samkvæmt 6. gr. reglugerðar nr. 39/2009 um úrskurðarnefnd fjarskipta- og póstmála.

Reykjavík, 30. desember 2010.

Hrafnkell V. Gíslason

Óskar Þórðarson

Viðauki I

við ákvörðun Póst- og fjarskiptastofnunar nr. 41/2010

Eftirfarandi leiguverð á mánuði og afslættir skulu gilda fyrir aðstöðuleigu í húsum og möstrum. Öll verð eru án virðisaukaskatts.

Leiga fyrir aðstöðu í húsi

Þjónusta	Blandaður markaður	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar
1 skáparými 60x60x220.....	13.995	20.349	22.081	36.971
1/2 skáparými 60x60x220.....	6.997	10.174	11.040	18.486
1 skáparými 80x80x220.....	22.392	32.558	35.329	59.154
1/2 skáparými 80x80x220.....	11.196	16.279	17.665	29.577
1 rými undir ljósmúffur 60x60x220.....	6.997	10.174		
Fermetraverð.....	1.120	1.628	1.766	2.958

Afslættir vegna leigu í húsum

- Lengd samnings 2 ár, afsláttur 5%. Útgöngugjald 3 mánaða leiga.
- Lengd samnings 3 ár, afsláttur 10%. Útgöngugjald 4 mánaða leiga.
- Lengd samnings 5 ár, afsláttur 15%. Útgöngugjald 6 mánaða leiga.

Frá sama tíma falla allir núverandi afslættir úr gildi.

Leiga fyrir aðstöðu í möstrum

Þjónusta	Verð
Aðstaða í tréstaup <=12m	5.900 kr.
Aðstaða í tréstaup >12m og í mastri <12m.....	8.400 kr.
Aðstaða í mastri 12-33m.....	11.300 kr.