

Ejerrapportering vedrørende By & Havns regnskab for 2019

31. marts 2020
D-20200324-060954

1. Indledning og resumé

På bestyrelsesmødet den 31. marts 2020 blev årsrapporten for By & Havn for 2019 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 31. december 2019. Årsrapporten fremlægges til ejernes godkendelse på interessentskabsmødet den 17. april 2020.

Nedenfor følger en gennemgang af resultatet af det interne regnskab for 2019 sammenholdt med budget for så vidt angår både drift og investeringer. Opfølgningen følger den sædvanlige struktur fra kvartalsrapporteringen. Endvidere gives en status for gældsudvikling og egenkapital.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld blev på 714 mio. kr., hvilket er 376 mio. kr. over budget og 88 mio. kr. bedre end i 2018. Forbedringen i forhold til resultatet for 2018 relaterer sig både til den primære drift, til resultatandele fra selskaber samt de finansielle poster.

Med resultatet for 2019 er de to økonomiske hovedmål i strategiperioden 2016-2019 vedrørende egenkapital samt pengestrømmen fra driften i forhold til rentekomkostninger opnået.

2. Driftsresultat

2.1 Den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme

Resultatet af den primære drift i 2019 fremgår af vedhæftede bilagstabel 1. Resultatet er opgjort til 215 mio. kr., hvilket er godt 19 mio. kr. over budget og godt 13 mio. kr. over resultatet i samme periode i 2018. Forbedringerne kan henføres til omsætningssiden.

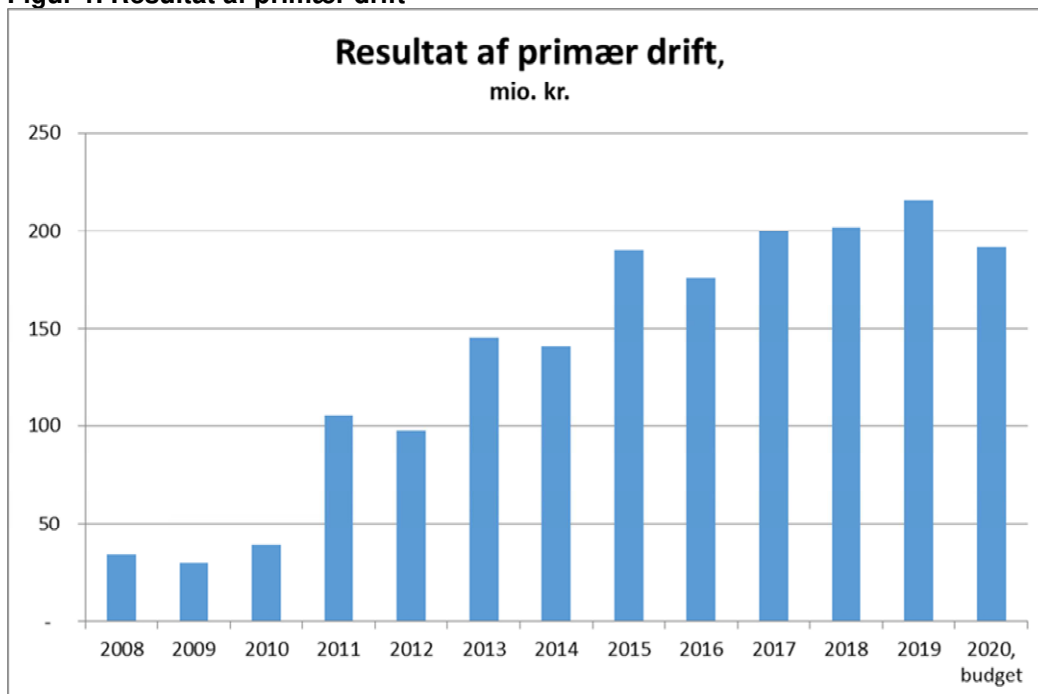
De væsentligste forskydninger mellem budget og regnskab for 2019 er som følger:

- I 2019 lå parkeringsindtægterne på 94 mio. kr., hvilket er godt 2 mio. kr. over budget og 3 mio. kr. over niveauet i 2018. I forhold til budget har omsætningen fra erhvervskunder ligget lidt under det forventede, hvilket dog er blevet opvejet af øget kontantomsætning. Stigningen i forhold til 2018 udgør 3 pct., hvilket er en noget lavere vækstrate end de foregående år, hvor der typisk har været tale om stigninger over 10 pct.
- I 2019 endte indtægterne fra jordmodtagelse på i alt 134 mio. kr., hvilket er det højeste niveau siden 2015. Der er tale om en positiv afvigelse i forhold til budget på 26 mio. kr. De samlede jordmængder er opgjort til 2,7 mio. tons, hvoraf 1,9 mio. tons har været forurenede og 0,8 mio. tons har været rene. Af den rene jord er 0,3 mio. tons leveret fra Metroselskabet, mens knap 0,5 mio. tons er leveret fra andre byggeprojekter. KMC har oplyst, at de forventer, at depotet til forurenede jord er fyldt op i 4. kvartal af 2020.
- I 2019 udgjorde de øvrige indtægter knap 17 mio. kr., hvilket er 6 mio. kr. over budget og niveauet i 2018. Hovedforklaringen er arbejde udført for Lynetteholm-selskabet.

- I 2019 udgjorde de styrbare udgifter til drift og administration i alt 75 mio. kr., hvilket er ca. 5 mio. kr. under budget, men knap 6 mio. kr. over niveauet i 2018. Stigningen i forhold til 2018 kan primært henføres til øgede udgifter til modtagelse af jord i Nordhavn som følge af stigende indtægter samt øgede udgifter til selvrisiko.
- I 2019 udgjorde personaleudgifterne knap 84 mio. kr., hvilket er godt 1 mio. kr. lavere end budget. I 2019 er der afsat ca. 1,4 mio. kr. i forbindelse med fratrædelse. I 2018 udgjorde omkostningerne til personale godt 81 mio. kr., hvori der blev indregnet udgifter til direktørfatrædelse på godt 5 mio. kr. Ses der bort fra udgifter til fratrædelse, har stigningen fra 2018 til 2019 været på ca. 6 mio. kr.
- I 2019 har udgifterne til ejendomsskatter udgjort godt 38 mio. kr., hvilket er 3 mio. kr. under budget. Baggrunden er primært, at der er modtaget ejendomsskatter retur på 7 mio. kr. vedrørende bl.a. arealer ved Sundkrogsgade og på Enghave Brygge.
- I 2019 udgjorde de samlede afskrivninger 122 mio. kr. I forhold til budget er der tale om en negativ afvigelse på 26 mio. kr. Afvigelsen kan primært henføres til jordmodtagelsen i Nordhavn. Hertil kommer en lidt hurtigere afskrivning af ejendomme på Levantkaj udlejet til CMP. Ejendommene afskrives nu med den økonomiske levetid og ikke den tekniske levetid.

Det samlede resultat af den primære drift på 215 mio. kr. er det bedste resultat i selskabets historie.

Figur 1. Resultat af primær drift



2.2 Resultatandele og finansielle poster

Resultatandelene fra joint ventures og associerede selskaber er for perioden samlet set opgjort til knap 66 mio. kr., hvilket er 57 mio. kr. over budget og 40 mio. kr. lavere end i 2018. Den samlede resultatandel kan stort set alene henføres til

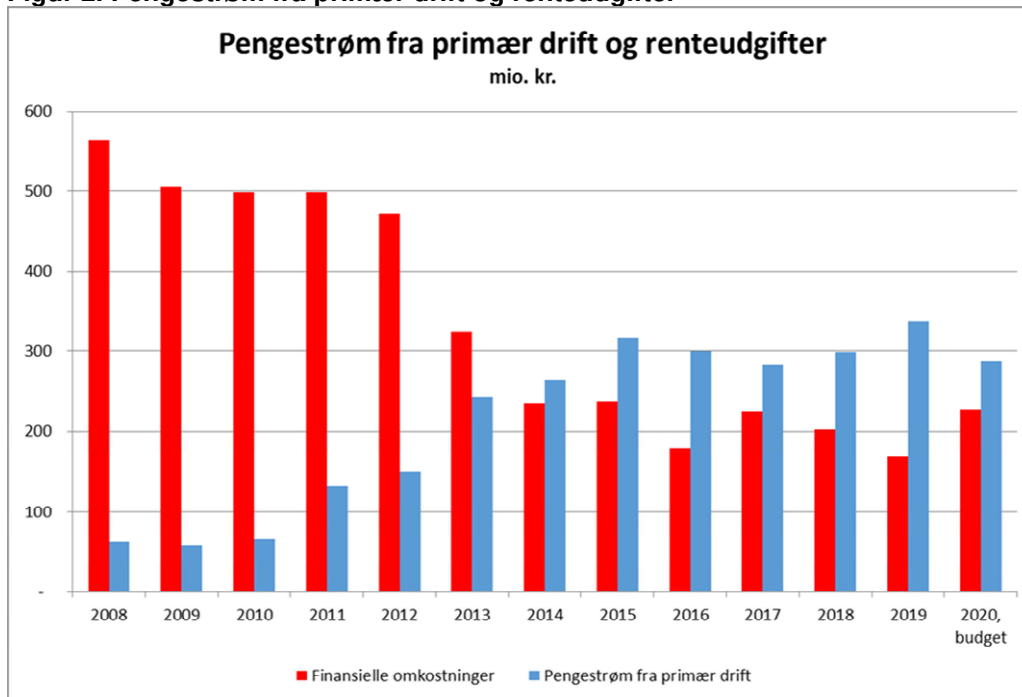
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling (52 mio. kr.), der har haft et godt resultat efter indgåelse af salgsaftale på sin sidste investeringsejendom (parke-ringskælder på Amerika Plads), samt CMP (16 mio. kr.). De øvrige selskaber, der stadig er i udviklingsfasen, har haft beskedne eller negative resultater.

I 2019 udgjorde de finansielle udgifter 169 mio. kr., netto. Resultatet ligger hele 97 mio. kr. under budget. Af den positive afvigelse kan 23 mio. kr. henføres til den endelige indeksering af forpligtelsen vedrørende bidrag til afgreningskammeret. Den øvrige del kan henføres til, at forrentningen af den langfristede gæld har været lavere end forventet som følge af lavere inflationstilskrivning og et faldende renteniveau.

I renteresultatet for 2019 er der som hidtil indregnet resultatandel fra Harbour P/S, der i perioden har udgjort godt 6 mio. kr., hvilket er på niveau med det forventede.

Årets resultat for de finansielle udgifter, netto er det laveste i selskabets levetid. Samtidig har pengestrømmen fra den primære drift været på det højeste niveau nogensinde (337 mio. kr.), hvilket giver en rentedækning på næsten 2.

Figur 2. Pengestrøm fra primær drift og renteudgifter



2.3 Værdireguleringer af investeringsejendomme

I 2019 endte de samlede værdireguleringer af investeringsejendomme på 602 mio. kr., hvilket svarer til niveauet i 2018 (600 mio. kr.), hvilket er et tilfredsstillende niveau i det nuværende marked. Værdireguleringerne er foretaget på baggrund af de principper og forudsætninger, der blev fremlagt for bestyrelsen i december 2019.

Af de samlede værdireguleringer er de 96 mio. kr. realiserede værdireguleringer (avancer) ved salg af investeringsejendomme, mens den øvrige del (506 mio. kr.) er urealiserede værdireguleringer.

De urealiserede værdireguleringer kan opdeles i henholdsvis den del, der vedrører byggeretter på 611 mio. kr., og udlejningsejendomme på -105 mio. kr. Den negative værdiregulering af udlejningsejendomme kan henføres til, at en del lejemål har måttet nedskrives som følge af den kommende Nordhavnstunnel og overgang af arealer fra udlejningsaktivitet til arealudvikling (salg).

På baggrund af ovenstående er det samlede resultat inkl. værdireguleringer opgjort til 714 mio. kr., hvilket er 88 mio. kr. over niveauet i 2018.

2.4 Værdireguleringer af langfristet gæld

Pga. det faldende renteniveau siden årsskiftet er dagsværdien af selskabets langfristede gæld steget. Der er derfor udgiftsført en urealiseret værdiregulering på 473 mio. kr. Hertil kommer tab fra realiserede værdireguleringer på 12 mio. kr. i forbindelse med en førtidsindfrielse af et lån.

Det samlede resultat er herefter opgjort til knap 230 mio. kr.

3. Investeringer

I vedhæftede bilagstabel 2 er vist det samlede investeringsbudget for 2019. Budgettet for aktiviteter, der har været i gang i 2019, udgør i alt 1.856 mio. kr. Heraf har der i 2019 været afholdt 444 mio. kr. fordelt som følger:

- Arealudvikling 213 mio. kr.
- Parkering 184 mio. kr.
- Udlejning 24 mio. kr.
- Havnedrift 6 mio. kr.
- Renoveringer mv. 18 mio. kr.

For igangværende projekter var der ved årets udgang en forventning om, at det endelige slutforbrug ville lande 21 mio. kr. under budget. Forventningen er på niveau med det rapporterede i forbindelse med godkendelsen af Budget 2020.

En del af de projekter, der har været i gang i 2019, er blevet lukket med udgangen af 2019. I forbindelse med rapporteringen for 1. kvartal af 2020 vil der på bestyrelsesmødet den 6. maj 2020 blive givet en mere detaljeret gennemgang heraf.

Foruden ovennævnte projekter har der været afholdt 32 mio. kr. vedrørende Lynetteholm (som udlæg for Lynetteholm-selskabet), mens der er modtaget 9 mio. kr. retur vedrørende tidligere afholdte udgifter til afgreningskammeret til Nordhavnstunnelen.

4. Status for salg

I tabel 1 nedenfor er der vist en status for salgssager pr. 31. december 2019. Tabellen omfatter ikke salgsaftaler, der blev afsluttet i 2018 eller tidligere år, men alene salgsaftaler, der er lukkede og dermed er indregnet i regnskabet som endelige salg i 2019, eller er på vej til at blive endelige salg. Salgsaftaler indregnes i regnskabet som endelige salg, når overdragelse af ejendomsretten har fundet sted (som hovedregel kategorierne 1.1, 1.2 og 1.3). I nogle tilfælde må en indregning af aftaler, der er endelige, undlades, hvis overdragelsen først er aftalt til et senere tidspunkt (kategori 1.4).

Den samlede portefølje af aftaler er 62 aftaler, hvoraf 16 er blevet afsluttet i 2019 til en samlet salgssum på 1.118 mio. kr. Inkluderet i dette beløb er dog reguleringer af tidligere års salg på 104 mio. kr. Dermed er det tredje år i træk, at salget af byggeretter udgør mere end 1.000 mio. kr.

Foruden disse aftaler er der fem endelige aftaler for i alt 216 mio. kr., der først indregnes på et senere tidspunkt.

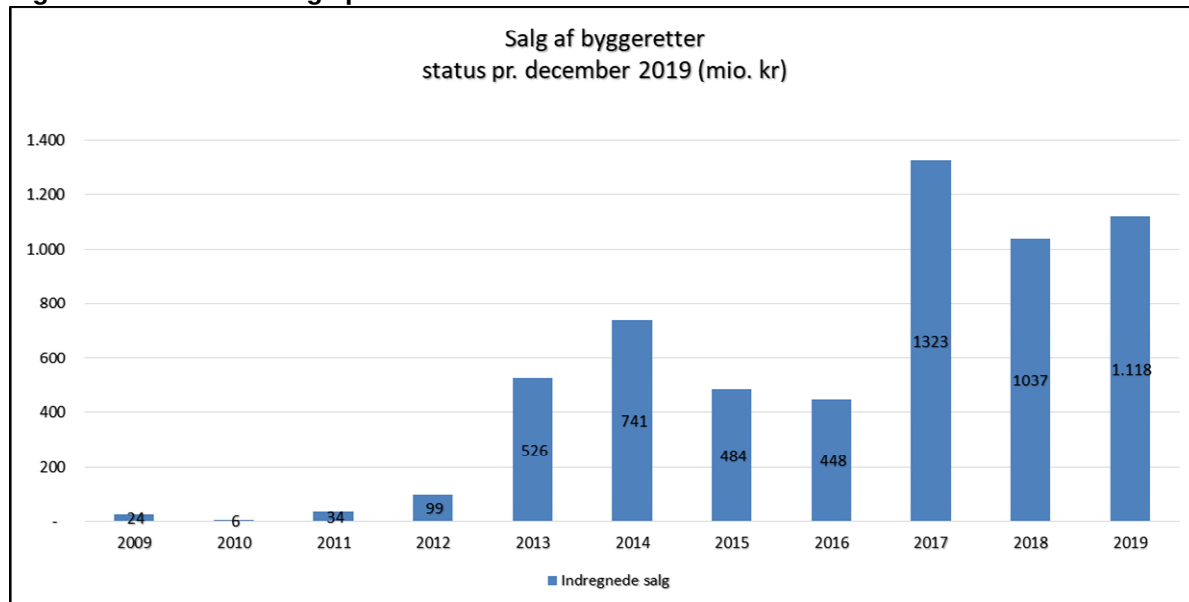
Af tabellen fremgår det endvidere, at der er betingede aftaler for 2.441 mio. kr. (heraf 1.336 vedrørende Vejlands Kvarter og Stejlepladsen) og øvrige aktive salgssager for i alt 1.507 mio. kr., der har mulighed for at blive effektueret de kommende år.

Table 1. Igangværende salgssager, status december 2019

Igangværende salgssager	Aftalt salgssum, mio. kr.		Antal kontrakter
1. Endelig aftale			
- 1.1 Salgssum indbetalt	891		12
- 1.2 Salgssum deponeret	33		1
- 1.3 Salgssum garanteret eller indestået	194	1.118	3
- 1.4 Overtagelse senere	216	216	5
2. Betingede aftaler			
- 2.1 Betinget af myndighedsforhold	65		3
- 2.2 Betinget af miljøforhold	-		-
- 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse	-		-
- 2.4 Betinget af andre forhold	2.376	2.441	17
3. Øvrige salgssager			
- 3.1 Option/forkøbsret givet	65		3
- 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber	248		7
- 3.3 Øvrige konkrete drøftelser	1.195	1.507	11
Total		5.282	62

Udviklingen i de endelige salg siden selskabets stiftelse er yderligere illustreret i figur 3 nedenfor.

Figur 1. Realiserede salg i perioden 2009-2019



Med salget i 2019 på 1.118 mio. kr. har det samlede salg i strategiperioden 2016-2019 udgjort 3.926 mio. kr., og pejlemærket på et salg på 3.700 mio. kr. blev dermed nået.

5. Likviditet og gæld

Nedenfor gennemgås kort status for den langfristede gæld til kreditinstitutter mv., der forvaltes af Sund & Bælt på vegne af By & Havn. Sund & Bælts forvaltning sker i henhold til den finansstrategi, der vedtages af bestyrelsen én gang årligt. Foruden denne gæld har selskabet også gæld til Københavns Kommune samt gæld til leverandører mv. som led i den løbende drift.

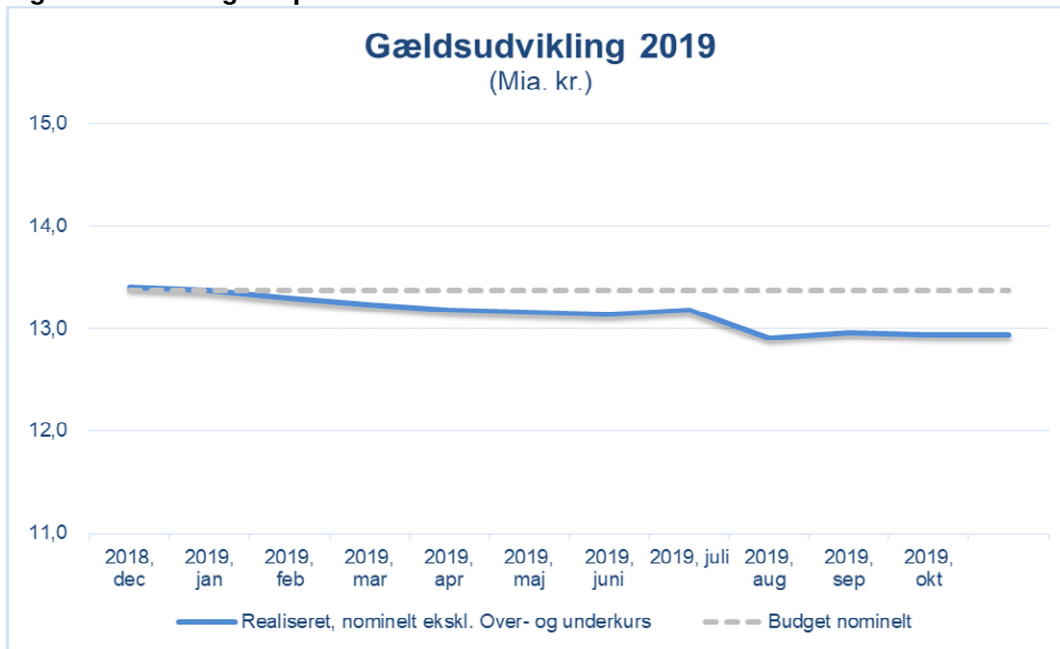
Bestyrelsen godkendte på sit møde den 13. december 2018 en samlet låneramme (netto lånebehov) for 2019 på 2.000 mio. kr. Ifølge lånerammen skulle der ske refinansiering for knap 2.200 mio. kr., mens der på budgettidspunktet blev forventet et mindre likviditetsoverskud fra drift og investeringer. Nettolånebehovet er ekskl. udsving i det beløb, der skal stilles som sikkerhed i tilknytning til indgåede swap-aftaler. Lånene hertil indebærer en øget bruttogæld, men en uændret nettogæld, da sikkerhedsstillelsen vil optræde som et aktiv på balancen.

Af den samlede låneramme for 2019 er der i 1. kvartal af 2019 optaget et lån på 511 mio. kr. (nominelt 500 mio. kr.) med udløb i 2029 og med en pålydende rente på 0,3 pct. samt et lån i 4. kvartal af 2019 på 500 mio. kr. til udløb i 2029 med en pålydende rente på 0,5 pct. Sidstnævnte lån er swappet til en variabel rente. Beløbene er anvendt til refinansiering/indfrielse af gæld.

Pr. 31. december 2018 var den samlede nettogæld til kreditinstitutter og til Københavns Kommune på 13.275 mio. kr. I løbet af 2019 er gælden faldet til 12.838 mio. kr., svarende til en gældsnedbringelse på 436 mio. kr. Gældsnedbringelsen er højere end forventet, hvilket primært skyldes, at investeringerne ligger lavere end forventet i perioden. Gældsudviklingen i 2019 er illustreret i figur 4 nedenfor. Det skal bemærkes, at den forholdsvis høje gæld til Københavns Kommune kan hen-

føres til kommunens forudbetaling af deres forventede bidrag til Nordhavns-tunnelen.

Figur 4. Nominel gæld pr. 31. december 2019



Finansstrategien fastlægger dels hvilke valutaer, der kan optages lån i, dels fordelingen af den samlede portefølje på rentetype. Som det fremgår af tabel 2 nedenfor, overholder gældsporteføljen pr. 31. december 2019 finansstrategien for disse parametre.

Valutafordelingen er stort set uændret i forhold til status ved udgangen af 2018.

Tabel 2. Fordeling af gæld på valuta opgjort til dagsværdi pr. 31. december 2019

	Gæld i pct.	Ramme
DKK	82	0-100 pct.
EUR	18	0-100 pct.
Øvrige	0	0 pct.
I alt	100	

Fordelingen på rentetyper er vist i tabel 3 nedenfor. Siden årsskiftet er den variable andel reduceret fra 29 pct. af den samlede portefølje til 24 pct., hvilket følger af finansstrategien for 2019, hvori indgik, at risikoen i gældsporteføljen skulle nedbringes. Den variabelt forrentede del ligger dog stadig over pejlemærket fra finansstrategien, hvilket ventes tilpasset i løbet af 2020.

Tabel 3. Rentefordeling pr. 31. december 2019

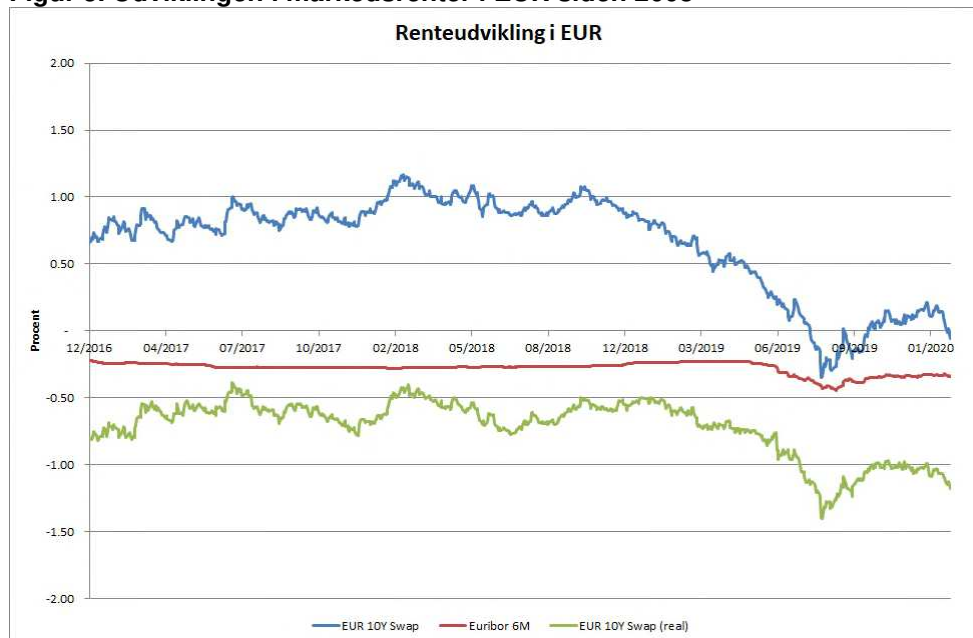
	Pct.	Ramme	Pejlemærke
Variabel rente	24	0 pct. – 40 pct.	15 pct.
Fast rente	40	30 pct. – 60 pct.	55 pct.
Indeks	36	20 pct. – 40 pct.	30 pct.
I alt	100		

Den langfristede nominelle gæld er i 2019 forrentet med i gennemsnit 1,5 pct., mens der i budgettet var forudsat en gennemsnitlig forrentning i 2019 på 2,0 pct.

Den positive afvigelse skyldes dels en lavere kort rente end forventet, dels en lavere inflationsopskrivning end forventet. I reale termer svarer forrentningen til ca. 0,6 pct., hvilket skal ses i forhold til målsætningen for finansieringsomkostningerne i strategiperioden på 1,5 pct. realt.

Renteudviklingen siden årsskiftet kan ses af figur 5 nedenfor.

Figur 5. Udviklingen i markedsrenter i EUR siden 2008



Som følge af svagt faldende renter er der som nævnt i afsnit 2.4 sket en urealiseret værdiregulering (forøgelse) af selskabets gæld med 484 mio. kr. Pr. 31. december 2019 er det akkumulerede dagsværditab herefter 2.600 mio. kr., der vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse (eller ved en stigning i markedsrenterne).

Bilagstabel 1

Resultat 2019

Mio. kr.	Resultat		Budget	Resultat	Afvigelse
	2018	2019	2019	2019	Resultat - Budget
Lejeindtægter	214.930	217.826	218.144	218.144	318
Leje, CMP	67.045	76.289	76.829	76.829	540
Parkeringsindtægter	91.045	92.025	94.054	94.054	2.029
Jordmodtagelse	101.257	107.600	133.912	133.912	26.312
Øvrige indtægter	10.677	10.717	16.683	16.683	5.966
Indtægter i alt	484.954	504.457	539.622	539.622	35.166
Driftsomkostninger	-46.451	-54.946	-52.153	-52.153	2.793
Administrationsomkostninger	-28.609	-31.009	-28.562	-28.562	2.447
Personaleomkostninger	-81.129	-84.896	-83.716	-83.716	1.181
Ejendomsskatter	-30.431	-41.468	-38.120	-38.120	3.348
Af- og nedskrivninger	-96.257	-96.126	-121.746	-121.746	-25.620
Omkostninger i alt	-282.877	-308.445	-324.297	-324.297	-15.851
Resultat af primær drift	202.077	196.012	215.325	215.325	19.315
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	26.551	9.014	66.323	66.323	57.309
Finansielle poster netto	-202.008	-266.700	-169.315	-169.315	97.385
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	26.620	-61.674	112.333	112.333	174.010
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.194	400.000	602.094	602.094	202.094
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	626.814	338.326	714.427	714.427	376.104
Markedsværdiregulering af gæld	83.023		-484.694	-484.694	-484.694
Periodens resultat	709.837	338.326	229.733	229.733	-108.590

Bilagstabel 2

Investeringer pr. 31.12.2019

(mio.kr.)	Budget fra før 2019	Anvendt tidligere år	Overført budget	Budget 2019	Budget i alt	Forbrug i år	Rest budget	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse
Arealudvikling										
Byggemodning Ørestad Syd	290	208	81	-	81	36	45	290	299	(8)
Vejlands Kvarter (*1)	-	-	-	12	12	2	10	12	12	-
Bådehavnsvej	-	-	-	10	10	7	3	10	10	-
Byggemodning Ørestad Nord	31	22	9	-	9	(0)	9	31	31	-
Stiforbindelse, Slusen	5	-	5	-	5	-	5	5	5	-
Byggemodning Tegholmen	165	116	49	-	49	8	41	165	129	36
Brobidrag Tegholmen og Enghave Brygge	24	24	-	-	-	-	-	24	24	-
Byggemodning Enghave Brygge	-	0	(0)	6	5	1	4	6	6	-
Byggemodning Enghave Brygge, gasledning	27	33	(6)	-	(6)	(2)	(4)	27	31	(4)
Byggemodning Christiansholm	5	6	(1)	-	(1)	-	(1)	5	5	-
Byggemodning Marmolen (*2)	46	25	21	5	26	16	10	51	61	(10)
Byggemodning Redmolen	187	110	77	-	77	27	50	187	156	31
Byggemodning Trælastholmen	528	29	499	10	509	78	430	538	588	(50)
Byggemodning Århusgadekvarteret (*5)	400	308	92	16	108	18	90	416	351	66
Træbygger Århusgadekvarteret	29	21	8	-	8	(0)	8	29	29	-
Aktiviteter på vand Århusgadekvarteret	7	-	7	-	7	9	(2)	7	7	-
Byggemodning Sundmolen	212	132	79	-	79	6	74	212	228	(17)
Ydre Nordhavn, inkl. Levantkaj	23	20	2	3	5	1	4	25	25	-
Udvidelse af Nordhavn	1.130	1.141	(11)	-	(11)	1	(12)	1.130	1.150	(20)
Planlægning Nordhavn, Marmolen og Ørestad	5	2	3	-	3	0	4	5	2	3
Køb af bygning Svanemølleværket	52	51	0	4	4	0	3	55	55	-
Byliv	-	-	1	-	1	-	1	-	-	-
I alt	3.164	2.250	915	73	989	213	777	3.238	3.212	26
Parkering										
Parkeringsanlæg, Kronløbsøen	500	-	500	-	500	170	330	500	500	-
Parkeringshus v. Royal Arena	-	0	(0)	65	65	1	64	65	65	-
Parkeringshus Hannemanns Alle'	-	0	(0)	90	90	5	85	90	90	-
Forundersøgelse på kommende parkeringshuse	-	-	-	5	5	2	3	5	5	-
Parkeringshus Ejler Billes Alle'	94	85	9	-	9	0	9	94	85	9
Parkeringspladser Bella Center (*3)	-	-	-	3	3	3	-	3	3	-
Parkering diverse udstyr	6	7	(1)	2	1	2	(1)	8	8	-
I alt	600	92	509	165	674	184	490	766	756	9
Lejemålsindretninger										
Lejemålsindretning Pakhus 54 (*4)	-	1	(1)	32	31	11	20	32	32	-
Øvrige lejemålsforbedringer	88	84	4	10	14	5	9	98	104	(6)
Indretning af ejend. 1 sal Riffelsyndikatet	57	58	(1)	-	(1)	8	(8)	57	65	(8)
I alt	145	143	2	42	44	24	21	187	202	(15)
Havneanlæg										
Etablering af trafikregulering af vandarealer	3	-	3	-	3	0	2	3	3	-
CMP	62	40	22	60	82	5	78	122	122	-
Containerterminal	30	11	19	-	19	1	17	30	30	-
Langeliniekaej	5	-	5	-	5	-	5	5	5	-
Havnestrategi	-	-	-	5	5	0	5	5	5	-
I alt	100	51	48	65	113	6	107	165	165	-
Renoveringer m.m.										
Renovering af bolværker	7	3	4	(0)	4	1	3	7	7	(0)
Renovering bygninger	7	1	6	15	21	9	12	22	23	(0)
Veje og arealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Miljø	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige investeringer	6	4	1	10	11	8	3	16	16	(0)
I alt	20	8	11	25	36	18	18	45	45	(0)
By & Havns investeringsbudget	4.030	2.544	1.486	371	1.856	444	1.413	4.400	4.380	21

*1) Best.indstill. Bilag -19-001 tillæg 2 mio. kr.

*2) Best.indstill. Bilag -19-013a tillæg 5 mio. kr..

*3) Best.indstill. Bilag -16-063.1

*4) Best.indstill. Bilag -19-043 tillæg 32 mio. kr.

*5) Best.indstill. Bilag -12-034 tillæg 16 mio. kr.

Nordhavnstunnel og Lynetteholm pr. 31.12.2019

(mio.kr.)	Budget fra før 2019	Anvendt tidligere år	Overført budget	Budget 2019	Budget i alt	Forbrug i år	Rest budget	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse
Arealudvikling										
Forundersøgelser v. Vejdirektoratet	100	29	71	-	71	-	71	100	100	-
Afgreningskammer v. Københavns Kommune	627	660	(33)	-	(33)	(9)	(24)	627	651	(24)
Lynetteholm	50	-	50	-	50	32	18	50	50	-
By & Havns særlige investeringsbudget	777	689	88	-	88	23	65	777	801	(24)