

Ejerrapportering vedrørende By & Havns regnskab for 2023

4. april 2024

1. Resumé

På bestyrelsesmødet den 4. april 2024 blev årsrapporten for By & Havn for 2023 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 31. december 2023. Årsrapporten fremlægges til ejernes godkendelse på interessentskabsmødet den 17. april 2024.

I nærværende notat gennemgås årsresultat 2023 sammenholdt med budget og resultat 2022.

Årets resultat blev på -760 mio. kr. Der er tale om en væsentlig nedgang i forhold til 2022, hvor resultatet blev et overskud på 1.276 mio. kr. Baggrunden er store negative værdireguleringer af især gæld men også investeringsejendomme. Ses der bort fra værdireguleringer, er der opnået et overskud på 81 mio. kr.

Årets omsætning blev på 586 mio. kr., hvilket er en stigning på 15 pct. i forhold til 2022. Den stigende omsætning fordeler sig på alle forretningsområder på nær indtægter fra jordmodtagelse.

Der er samlet indregnet resultatandel fra datterselskaber, joint ventures mv. på 137 mio. kr. primært som følge af udbyttebetaling fra Kronløbsøen Projekt P/S.

Årets nettorenteudgifter udgør 284 mio. kr., hvilket er et godt stykke under budget og langt under niveauet i 2022.

Selskabets nettogæld steg i løbet af 2023 med 2.403 mio. kr. Heraf kan en meget stor del henføres til investeringer i Lynetteholm samt bidrag til Nordhavnstunnelen.

2. Resultat 2023

Resultatet for 2023 fremgår af vedhæftede bilagstabel 1. Nedenfor gennemgås de væsentligste ændringer i forhold til budget og resultat for 2022.

2.1 Den primære drift

Resultatet i 4. kvartal af 2023 har for så vidt angår den primære drift fulgt den positive udvikling, der blev konstateret for de foregående kvartaler af 2023. Resultatet af den primære drift i 2023 ligger således 34 mio. kr. over budget og 44 mio. kr. over resultatet i 2022. Den positive afvigelse kan henføres til både omsætnings- og omkostningsudviklingen.

Resultatet af den primære drift i 2023 udgør 228 mio. kr. mod et budget på 194 mio. kr. og et resultat i samme periode i 2022 på 184 mio. kr.

De væsentligste punkter at bemærke om resultatudviklingen i 2023 er følgende:

- I perioden udgør lejeindtægterne fra CMP 108 mio. kr. Der er tale om en stigning på 17 mio. kr. i forhold til budget. Den positive afvigelse kan for størstedelen henføres til dels øget variabel leje (overskudsandel), dels et stigende renteniveau, der øger den del af CMP's leje, der vedrører finansieringsleje fra tidligere gennemførte investeringer.

- Indtægterne fra jordmodtagelse er opgjort til 140 mio. kr., hvoraf 94 mio. kr. skal overføres til Lynetteholm P/S. Netto er der tale om et fald i forhold til budget på 13 mio. kr. og en nedgang i forhold til 2022 på 17 mio. kr. Indtægterne fra jordmodtagelse i By & Havn er generelt set for nedadgående i takt med, at der åbnes for jordmodtagelse på Lynetteholm og mellemdeponering på Kløverparken. Samtidig har der i 4. kvartal af 2023 været et mindre fald i de samlede jordmængder i forhold til det forventede.
- I 2023 udgør de samlede udgifter 357 mio. kr., hvilket er hele 20 mio. kr. under budget, men dog en stigning i forhold til 2022. Den positive afvigelse fordeler sig bredt på alle omkostningstyper på nær afskrivninger. Udviklingen er tilfredsstillende og er et udtryk for generel opmærksomhed i organisationen på omkostningsstyring og budgetstyring.

2.2 Resultatandele og finansielle poster

Resultatandelene fra datterselskaber og joint ventures mv. er for 2023 opgjort til 137 mio. kr., hvoraf -38 mio. kr. vedrører datterselskaberne, mens der for øvrige selskaber er indregnet 175 mio. kr.

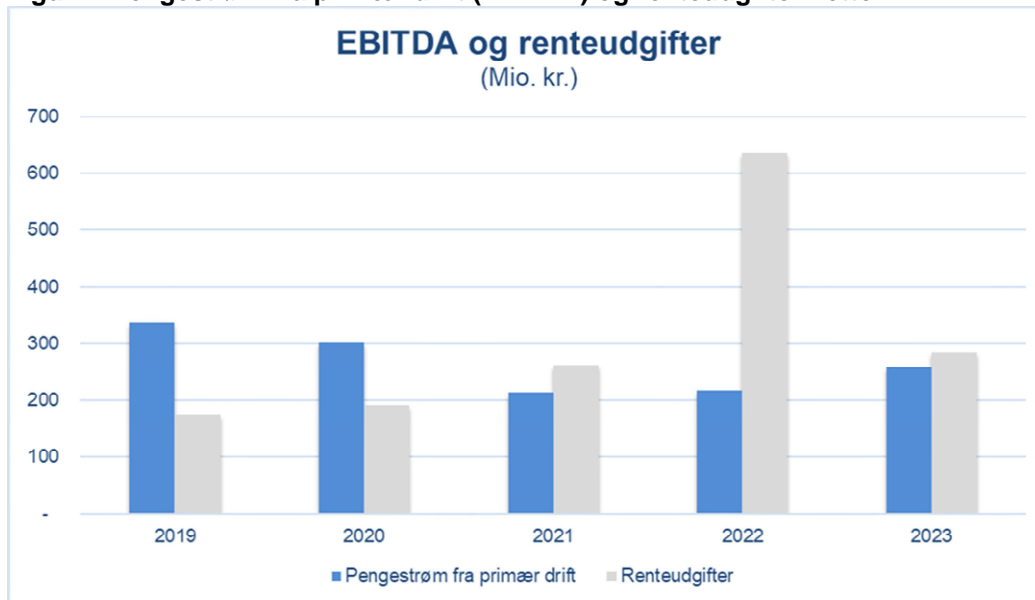
Datterselskaber indregnes til indre værdi i By & Havns regnskab. Den negative resultatandel fra datterselskaberne vedrører selskaberne vedrørende Tunnel-fabrikken, hvor der blev foretaget en nedskrivning af ejendommen som følge af udfordringer med at gennemføre det planlagte projekt.

Lynetteholm P/S har i 2023 haft et underskud på 167 mio. kr. Da egenkapitalen er negativ, indregnes resultatandelen fra selskabet ikke i By & Havns regnskab.

For så vidt angår joint ventures mv., der indregnes til kostpris, er der modtaget udbytte fra Kronløbsøen Projekt P/S på 236 mio. kr. Heraf indregnes alene 166 mio. kr. i resultatet, da 70 mio. kr. er tilbagebetaling af oprindelig indskudt kapital. Fra Harbour P/S er der modtaget udbytte på knap 9 mio. kr., der er indregnet som resultatandel.

I 2023 udgjorde renteudgifterne 284 mio. kr., hvilket er 159 mio. kr. under budget og hele 352 mio. kr. under niveauet i 2022. Nedgangen både i forhold til 2022 og Budget 2023 skyldes, at rente- og inflationsudviklingen har været lidt mere gunstig end forventet ved årets indgang.

Udviklingen i den primære drift og de lavere renteudgifter har indebåret, at rentedækningen i 2023 har udgjort 91 pct. mod kun 34 pct. i 2022. Forskellen på renteudgifterne og EBITDA udgjorde kun 26 mio. kr. i 2023, hvilket er illustreret i figur 1 nedenfor.

Figur 1. Pengestrøm fra primær drift (EBITDA) og renteudgifter netto

I 2023 udgør det samlede resultat før værdiregulering (EBVAT) 81 mio. kr., hvilket er 273 mio. kr. over budget og en fremgang på 454 mio. kr. i forhold til samme periode i 2022.

2.3 Værdireguleringer af investeringsejendomme

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme udgør -260 mio. kr. Nedjustering af værdien af investeringsejendommene kommer oven på en nedjustering på -798 mio. kr. i 2022. Samlet er der over de to år foretaget en nedskrivning på 1.078 mio. kr., hvilket svarer til en nedskrivning på ca. 10 pct. Niveauet for nedskrivningen over de to år svarer til, hvad der kan konstateres i en række andre selskaber inden for ejendomsbranchen. Baggrunden er naturligvis rentestigningen i især 2022, der både slår igennem på ejendomspriserne og har givet en opbremsning i markedet.

Årets værdiregulering på -260 mio. kr. fordeler sig med 76 mio. kr. realiseret avance fra gennemførte salg og urealiserede nedskrivninger på 336 mio. kr. som følge af den gennemførte vurdering af værdien af ejendomsporteføljen pr. 31. december 2023. Værdiansættelsen har været gennemgået af revisionen, jf. revisionsprotokollet.

2.4 Værdireguleringer af langfristet gæld

Efter den markante stigning i renteniveauet i 2022 og den første del af 2023 faldt renten sidst på året i 2023. Det har bevirket, at dagsværdien af gælden er øget og resultatet er påvirket negativt med 580 mio. kr. Værdireguleringen har ingen likviditetseffekt, så længe lånene holdes til udløb.

Det samlede årsresultat udgør herefter -760 mio. kr.

3. Investeringer

I tabel 1 nedenfor er der en status for investeringsbudgettet fordelt på hovedposter. Tabellen er yderligere specificeret i vedhæftede bilagstabel 2.

Tabel 1. Status for investeringsbudgettet pr. 31. december 2023

(mio.kr.)	Budget ekskl. reserver	Reserver	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse	Forbrug tidligere år	Forbrug ATD	Forbrug i alt
Arealudvikling i alt	2.798	-	2.798	3.104	(306)	1.657	302	1.959
Udlejning i alt	773	-	773	932	(159)	162	256	418
Parkering i alt	349	12	361	360	1	120	90	210
Havneanlæg i alt	1.439	56	1.495	1.520	(25)	215	398	613
Fælles i alt	48	-	48	54	(6)	16	26	43
By & Havns investeringsbudget	5.408	68	5.476	5.970	(495)	2.170	1.074	3.243
Overførte projektereserver	155	-	155	-	155			
Samlet investeringsbudget incl. projektereserver	5.563	68	5.631	5.970	(340)			

Tabellen viser, at det samlede budget udgør 5.631 mio. kr. inkl. overførte projektereserver på 155 mio. kr. Det samlede skønnede slutforbrug udgør 5.970 mio. kr., hvilket er 340 mio. kr. over budget. Det samlede investeringsniveau i 2023 har været 1.074 mio. kr.

I forhold til seneste rapportering efter 3. kvartal af 2023 er der ændringer i det skønnede slutforbrug på visse af projekterne.

Det samlede forbrug på investeringsprojekter inden for **Arealudvikling** var i 2023 på 302 mio. kr. De største forbrugsposter har været på Enghave Brygge og i Indre Nordhavn ved Trælsthollen og Sundmolen. Det skønnede slutforbrug ligger 306 mio. kr. over budget, hvilket er en stigning på 44 mio. kr. i forhold til seneste rapportering pr. 3. kvartal 2023. Ændringen vedrører primært to projekter; Byggemodning af Ørestad Nord og Enghave Brygge.

I Ørestad Nord er det skønnede slutforbrug øget med 19 mio. kr. Som beskrevet i forbindelse med godkendelse af Budget 2024, er bevillingen til byggemodning af Ørestad Nord helt tilbage fra 2016. Vilkårene for gennemførelse af byggemodningen har ændret sig en del, bl.a. som følge af de gennemførte salg og revurderinger af omkostninger ved at færdiggøre området. Det har endvidere vist sig, at de hidtidige forudsætninger om, hvor stor en del af omkostningerne til ledningsomlægninger der vil blive dækket ved ekstern finansiering, ikke ser ud til at holde i forhandlingerne med HOFOR.

Byggemodningen af Enghave Brygge skønnes nu at blive 20 mio. kr. dyrere end senest rapporteret. Bestyrelsen godkendte i 2021 en samlet bevilling på 298 mio. kr. til byggemodning af Enghave Brygge inkl. en reserve på 40 pct. Efter gennemførelse af udbud og dermed faseskifte for projektet blev reserven nedskrevet til 15 pct. og budgettet reduceret til 191 mio. kr. Differencen på 107 mio. kr. fra den oprindelige bevilling blev overført som projektereserver. Det indstilles nu, at 20 mio. kr. af projektereserverne tilbageføres til projektet. Det skal bemærkes, at projektbevillingen for Enghave Brygge ikke er blevet indekseret siden opstarten i 2021, hvilket overordnet set er et væsentligt element bag stigningen. Byggemodningen af Enghave Brygge skal ske frem til 2025 og er grundlag for det salg af byggeretter, som bestyrelsen godkendte i marts 2024.

Inden for Udlejning har forbruget i 2023 været på i alt 256 mio. kr. med den overvejende del på investeringen i de fire pakhuse på Sundmolen. Det har nu vist sig, at det ikke vil være muligt at holde omkostningerne vedrørende pakhusrenoveringen inden for budget. Det skønnes nu, at de samlede omkostninger vil udgøre 815 mio. kr. mod et budget på 656 mio. kr. inkl. indeksering.

For så vidt angår forretningsområdet **Parkering** har investeringsomfanget i 2023 været på 90 mio. kr., hvoraf størstedelen er afholdt vedrørende parkeringshuset på Nordhavns Plads og på Asger Jorns Allé.

For så vidt angår parkeringshuset på Asger Jorns Allé er det skønnede slutforbrug øget med 6 mio. kr. siden seneste rapportering pr. 3. kvartal 2023. Budgettet for parkeringshuset på Asger Jorns Allé var i første omgang på 149 mio. kr. Efter gennemførelse af udbud blev budgettet fastsat til 131 mio. kr., mens 18 mio. kr. blev overført til puljen med projektreserver. Parkeringshuset deler fundament med en nabobygning, og det har været en forudsætning i aftalegrundlaget, at bygherren på nabobyggeriet skulle sikre et tilstrækkeligt stærkt fundament til parkeringshuset. Der vurderes nu en risiko for, at det er nødvendigt at forstærke fundamentet, hvilket kan betyde en budgetoverskridelse med op til 6 mio. kr. Omkostningerne vil blive videreført til bygherren for nabobyggeriet, men der vil naturligvis være en procesrisiko i forhold til at få alle ekstraomkostninger dækket. Det indstilles, at en evt. budgetoverskridelse som følge af denne risiko dækkes ved at tilbageføre 6 mio. kr. fra de centrale projektreserver.

Bortset fra denne "udefrakommende" risiko forløber projekterne med etablering af parkeringshuse efter planen.

Inden for **Havnedrift** er det samlede investeringsbeløb i 2023 på 398 mio. kr. med det største afløb vedrørende den nye containerterminal og dernæst renovering af Langelinie.

I forhold til seneste rapportering er der ændret skønnet slutforbrug vedrørende containerterminalen, mens budgettet for landstrømsprojektet nu vurderes som presset.

Bestyrelsen godkendte på mødet i august 2022 et endeligt budget for en ny containerterminal i Ydre Nordhavn på 807 mio. kr., hvoraf 91 mio. kr. blev afsat som reserve. Da enkelte opgaver udføres i regi af Havnehus-projektet, blev budgettet efterfølgende nedjusteret med 24 mio. kr. til 783 mio. kr. Fremdriften er generelt set som forventet, men udskudt opstart som følge af myndighedsforhold og vejrlig har indebåret en forskydning på 3 måneder i forhold til den oprindelige tidsplan og medført en række claims fra entreprenøren. Hertil kommer claims knyttet til et mangelfuldt projektmateriale, idet de opgjorte mængder har vist sig større, end det fremgik af projektmaterialet. Disse claims er afregnet over for entreprenøren for at fastholde den fornødne fremdrift. Alternativt var der en risiko for, at samarbejdet og fremdriften ville blive påvirket negativt.

Foruden disse forhold er der inden for projektet blevet afholdt omkostninger til generel infrastruktur til området (vejadgang, rørledning mv.), som er en nødvendig merudgift knyttet til arealerne til distributionscenter og UNICEF-lageret. Det skønnes mest hensigtsmæssigt (og med laveste omkostninger til følge) at gennemføres arbejderne nu inden for containerterminal-projektet, også selv om de forretningsmæssigt er knyttet til andre lejeaftaler.

På baggrund af ovenstående udvikling i projektet er projektreserverne nu på 4 mio. kr. til trods for, at gennemførelsesgraden kun er på omkring 55 pct. Det skønnede slutforbrug er derfor øget fra 783 mio. kr. til 833 mio. kr.

Endelig skal det nævnes, at CMP har bestilt/forventes at bestille en række ekstraarbejder, hvoraf etablering af landstrøm til containerskibene blev fremlagt i forbindelse med godkendelse af Budget 2024. Tilkøbene vil øge budgettet og dækkes fuldt af øget lejebetaling fra CMP.

For så vidt angår projektet med landstrøm godkendte bestyrelsen ved særskilt indstilling et budget på 390 mio. kr. Efter gennemførelse af udbud blev der opstillet et styringsbudget på 360 mio. kr., mens 30 mio. kr. blev overført til de centrale

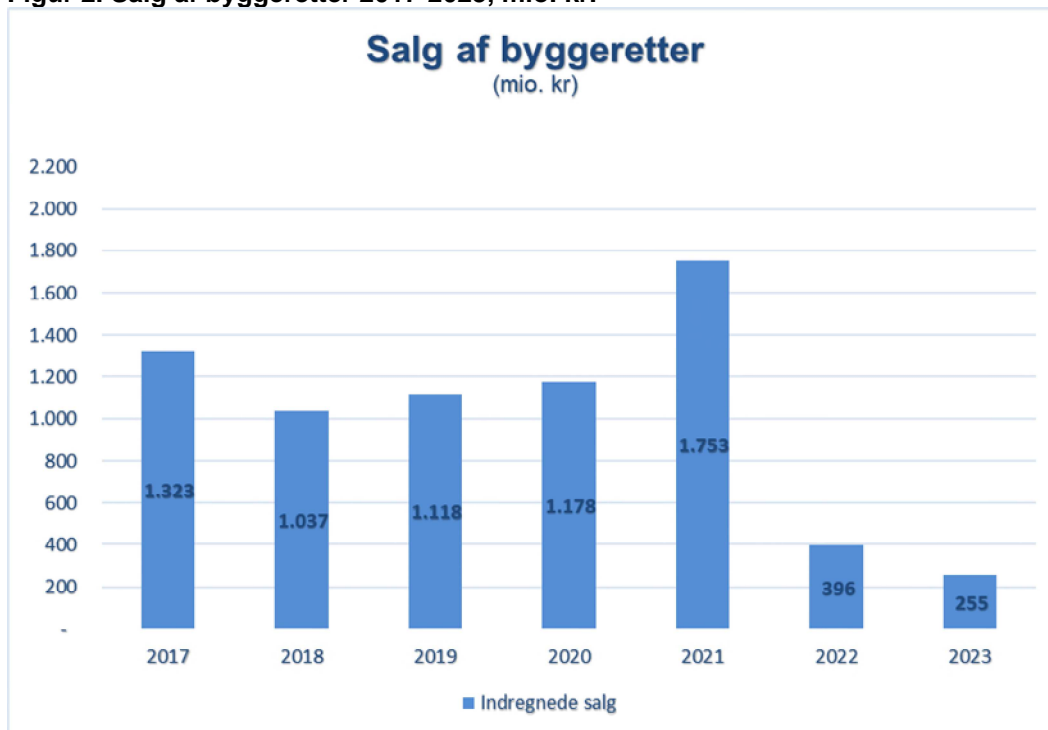
projektreserver. Der er nu også gennemført udbud af kabelføring, der viste sig noget dyrere end forventet. Budgettet ekskl. reserver er nu på 347 mio. kr., hvorved reserverne nu kun udgør 13 mio. kr., svarende til 4 pct. Det forsøges i første omgang at gennemføre projektet med dette reserveniveau. Det kan dog vise sig nødvendigt at trække på en del af de 30 mio. kr., der blev overført til de centrale projektreserver for at færdiggøre projektet.

Foruden By & Havns egne investeringsprojekter fremgår af bilagstabel 2, at der er bidraget med 296 mio. kr. til Nordhavnstunnelen, finansieret investeringer i Lynetteholm med 568 mio. kr. og 48 mio. kr. i kraner til CMP.

4. Status for salg

Salg af investeringsejendomme har helt som ventet været relativt begrænset i 2023. Det samlede salg i 2023 udgjorde således 255 mio. kr. Salget har således været begrænset både i 2022 og i 2023 efter fem år forud herfor, hvor salget årligt udgjorde mere end 1 mia. kr. Til trods for det relativt lave salgsniveau i 2022 og 2023, så blev strategimålet om at sælge for mere end 3.400 mio. kr. i strategiperioden 2020-2023 nået.

Figur 2. Salg af byggeretter 2017-2023, mio. kr.



Som det fremgår af tabel 2 nedenfor, omfatter salgspipeline for nuværende en enkelt endelig aftale med en salgssum på 60 mio. kr., hvor der først sker overdragelse på et senere tidspunkt, samt ni betingede aftaler med en samlet salgssum på 599 mio. kr. Aftalerne ventes først indregnet i regnskabet fra 2024.

Hertil kommer 10 salgssager, hvor der føres konkrete drøftelser med potentielle købere for 389 mio. kr. Endelig arbejdes der konkret med forberedelse af salg for yderligere 1.430 mio. kr., herunder bl.a. Enghave Brygge.

Tabel 2. Igangværende salgssager, status pr. 31. december 2023

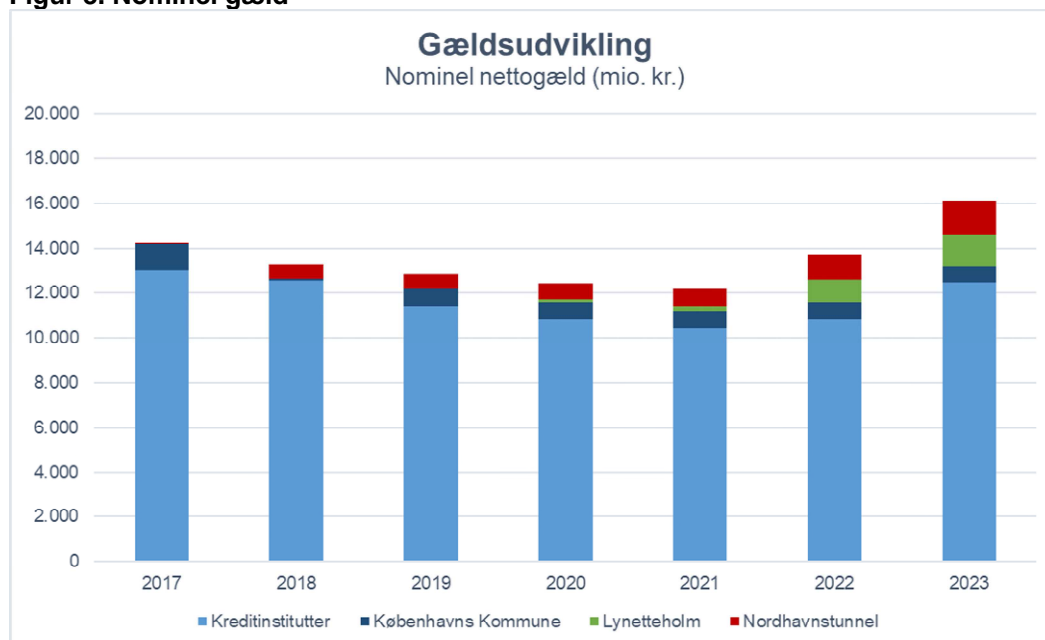
Igangværende salgssager	Aftalt salgssum, mio. kr.	Antal kontrakter
Overtagelse senere	60	1
Betingede aftaler	599	9
Øvrige salgssager	389	10
Sager under forberedelse	1.430	5
Total	2.490	27

Ovenstående billede af salgspipeline er uændret i forhold til rapporteringen for 3. kvartal af 2023. Gennemførelsen af salg af byggeretter på Enghave Brygge, som bestyrelsen har godkendt, vil flytte en pæn andel heraf fra pipeline til realiseret salg i kommende rapporteringer.

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, der primært omfatter en forudbetaling af kommunens forventede bidrag til Nordhavnstunnelen. Endelig er der naturligvis gæld til leverandører mv. vedrørende den løbende drift, hvilket der ses bort fra i denne sammenhæng, da den er forholdsvis begrænset og samtidig relativt konstant.

Figur 3 nedenfor illustrerer udviklingen i den nominelle gæld i 2023 sammenholdt med udviklingen de foregående år. Ved udgangen af 2023 var den samlede nominelle nettogæld inkl. gæld til Københavns Kommune opgjort til 16.143 mio. kr., hvilket er en stigning på 2.403 mio. kr. siden årsskiftet. Stigningen er stort set som forventet. Af den samlede gæld kan 1.657 mio. kr. henføres til Lynetteholm P/S.

Figur 3. Nominel gæld

Der er i 4. kvartal af 2023 optaget to genudlån i Nationalbanken; et lån med et provenu på 271 mio. kr. til en effektiv rente på 2,85 pct. og løbetid til 2052, og et lån

med et provenu på 565 mio. kr. til en effektiv rente på 3,19 pct. og en løbetid til 2033. Det sidste lån er øremærket Lynetteholm-projektet.

Med de ovennævnte låneoptagelser er der i alt optaget lån for 3.666 mio. kr. ud af en samlet bestyrelsesgodkendt låneramme på 3.800 mio. kr.

Nettogælden kan i henhold til finansstrategien placeres i DKK og EUR. Ved udgangen af 2023 er hovedparten af nettogælden placeret i DKK.

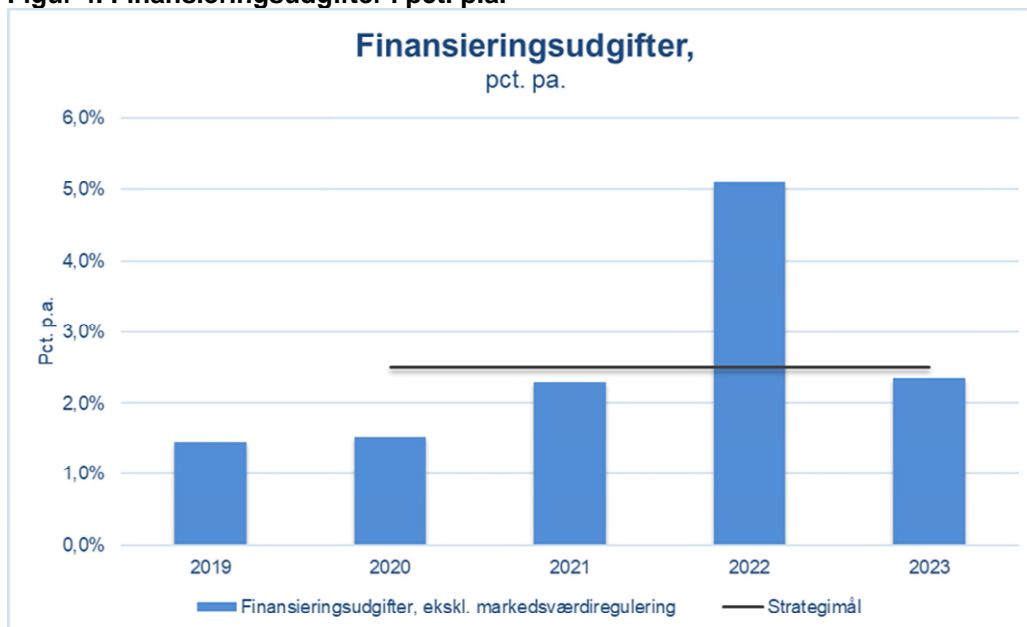
Fordelingen af nettogælden på rentetyper er vist i tabel 3 nedenfor. I forhold til seneste rapportering ved 3. kvartal af 2023 er der sket en stigning i andelen placeret i fast nominel rente fra 49 pct. til 55 pct. Stigningen er en naturlig følge af drøftelserne på bestyrelsesmøder i efteråret 2023 om at øge rentesikringen af særligt Lynetteholm-projektet men også By & Havns økonomi i det hele taget. Som det fremgår af tabellen, er fordelingen på rentetyper ved udgangen af 2023 meget tæt på de pejlemærker, der er sat op i finansstrategien.

Tabel 3. Rentefordeling pr. 31. december 2023

	Pct.	Ramme	Pejlemærke
Variabel rente	16	0 pct. – 40 pct.	15 pct.
Fast rente	55	30 pct. – 60 pct.	55 pct.
Indeks	29	20 pct. – 40 pct.	30 pct.
I alt	100		

I 2023 udgjorde den gennemsnitlige forrentning af den langfristede gæld til kreditinstitutter 2,4 pct. Dermed er målet om at holde renteudgifterne under 2,5 pct. p.a. i strategiperioden opfyldt, jf. illustrationen i figur 4 nedenfor.

Figur 4. Finansieringsudgifter i pct. p.a.



Renteudviklingen siden årsskiftet kan ses af figur 5 nedenfor. Som det fremgår, faldt renteniveauet sidst på året i 2023. For hele 2023 faldt renten på de længere løbetider (10 år) knap 0,6 procentpoint.

Figur 5. Udviklingen i markedsrenter i DKK siden 2016



Note: 10-årig DK realrente (swap) med CPI indeksering er i niveauet +30bp.

Som følge af det faldende renteniveau i 2023 er der som nævnt i afsnit 2.4 sket en urealiseret værdiregulering (opskrivning) af selskabets gæld med 580 mio. kr. Pr. 31. december 2023 er det akkumulerede dagsværditab tæt på 794 mio. kr. fordelt med godt -605 mio. kr. for de realt forrentede lån og -189 mio. kr. for de nominelt fast forrentede lån (og SWAPs). De akkumulerede værdireguleringer vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse.

6. Opfølgning på business-case for Lynetteholm

I forbindelse med bestyrelsens godkendelse af kontraktindgåelse for fase 2 blev der fremlagt en business-case for Lynetteholm-projektet med anlæg af perimeter og efterfølgende indtjening gennem jordmodtagelse. Hermed følger en kort opdatering af business-casen baseret på regnskabet for 2023.

Efter kontraktindgåelse for fase 2 er arbejderne igangsat og følger det planlagte. Der er samtidig ingen ændringer til det anlægsbudget, som blev opdateret ved kontraktindgåelsen, bortset fra indeksering.

Jordmodtagelsen på fase 1 er ved at komme i god gænge samtidig med, at selskabet modtager jord til mellemdeponering på Kløverparken. De samlede jordmængder er lidt lavere end hidtil forventet, men stadig over det langsigtede niveau for jordmodtagelse, der er regnet ind i business-casen (1,6 mio. ton mod 2,5 mio. ton i de førstkomende år).

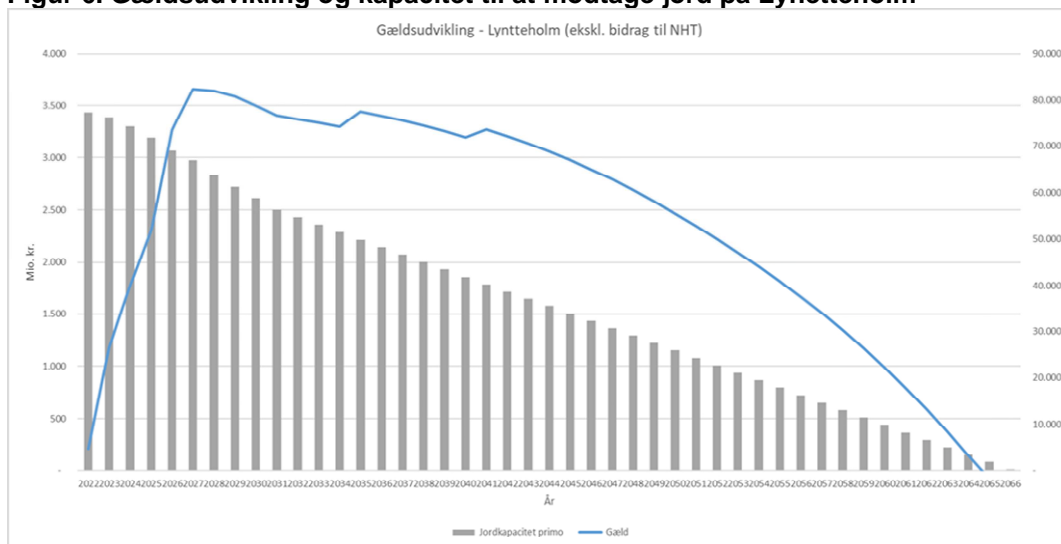
Siden seneste fremlæggelse af business-casen er der foretaget en rentesikring af en stor del af den gæld, som selskabet har optaget gennem By & Havn. Det gennemsnitlige renteniveau i 2023 var på 2,58 pct. Ved kontraktindgåelsen blev det forudsat, at finansieringen af projektet kunne klares til i gennemsnit 3 pct. Denne forudsætning har indtil videre været overholdt, og p.t. er der ikke indikationer af, at det ikke vil være muligt at holde denne forudsætning i hele projektets levetid.

Figur 6 nedenfor viser den forventede udvikling i selskabets gæld og kapaciteten til at modtage jord. Som det fremgår, vil gælden være tilbagebetalt i 2064. På det tidspunkt vil der være en restkapacitet til at modtage ca. 2 mio. ton jord.

Den interne forrentning af projektet kan på ovenstående baggrund beregnes til 3,2 pct.

Samlet vurderes det, at business-casen er mere robust end tidligere.

Figur 6. Gældsudvikling og kapacitet til at modtage jord på Lynetteholm



Det skal bemærkes, at med ovenstående gældsudvikling vil der ikke være brug for Københavns Kommunes garanti på 400 mio. kr. vedrørende finansiering af kystlandskabet.

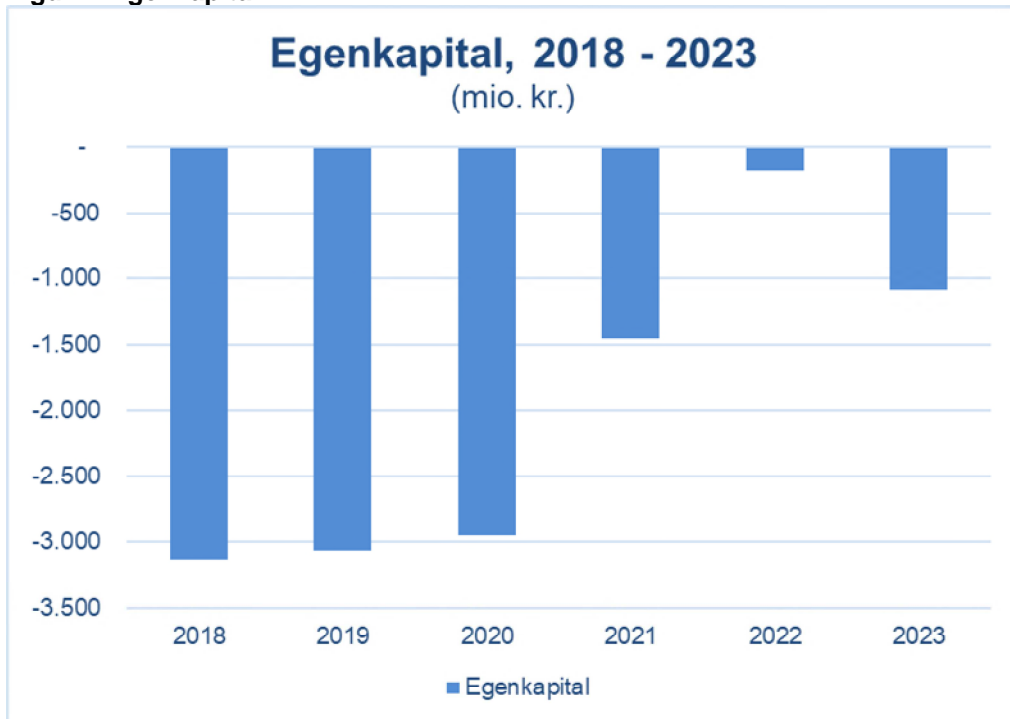
Til trods for at en del risici vedrørende anlægsomkostninger og finansiering er fjernet, er der naturligvis stadig risici i projektet. Det skal dog bemærkes, at den langsigtede prissætning for levering af jord er forholdsvis forsigtig. Det vil med andre ord sige, at der stadig er optimeringsmuligheder i business-casen, som endnu ikke er indregnet.

7. Egenkapital

Periodens resultat på -760 mio. kr. er tilført egenkapitalen, der herefter udgør -1.101 mio. kr. Ses der bort fra de akkumulerede værdireguleringer på 794 mio. kr., jf. ovenfor, udgør egenkapitalen -307 mio. kr.

Figur 7 nedenfor illustrerer udviklingen i egenkapitalen frem til udgangen af 2023.

Figur 7. Egenkapital



Bilagstabel 1

Resultat 2023

i mio. kr.	Resultat	Budget	Resultat	Afvigelse
	2022	2023	2023	Resultat - Budget
Lejeindtægter	224	246	246	0
Leje, CMP	87	91	108	17
Parkeringsindtægter	107	121	123	2
Jordmodtagelse	109	162	140	-22
Jordmodtagelse til Lynetteholm	-46	-104	-94	9
Indtægter vedrørende Lynetteholm	14	40	42	1
Øvrige indtægter	13	14	21	7
Indtægter i alt	508	571	586	15
Driftsomkostninger	-60	-84	-78	6
Driftsomkostninger ifm. Lynetteholm	-36	-32	-27	4
Administrationsomkostninger	-36	-55	-54	1
Personaleomkostninger	-101	-124	-117	7
Ejendomsskatter	-57	-54	-51	3
Af- og nedskrivninger	-34	-29	-30	-1
Omkostninger i alt	-324	-377	-357	20
Resultat af primær drift	184	194	228	34
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	199	57	137	80
Finansielle poster netto	-636	-443	-284	159
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-253	-193	81	273
Værdiregulering af investeringsejendomme	-798	413	-260	-673
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-1.051	220	-180	-400
Markedsværdiregulering af gæld	2.327	0	-580	-580
Periodens resultat	1.276	220	-760	-980

Bilagstabel 2

Investeringer pr. 31. december 2023

(mio.kr.)	Budget ekskl. reserver	Reserver	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse	Forbrug tidligere år	Forbrug ÅTD	Forbrug i alt	Færdig- gørelsesgrad	Reserve i pct. af restforbrug
Arealudvikling										
Ørestad Syd	318		318	320	-2	272	7	279	87%	
Ørestad Nord	33		33	52	(19)	23	4	27	52%	
Vejlands Kvarter	2		2	2	-	1	-	1	49%	
Stejlepladsen (Bådehavnsgade)	60		60	60	-	9	1	10	16%	
Brobidrag Teglnholmen og Enghave Brygge	22		22	23	(1)	22	1	23	100%	
Enghave Brygge (*1)	191		191	211	(20)	37	92	130	62%	0%
Christiansholm	5		5	5	-	6	-	6	124%	
Marmormolen	51		51	45	6	26	0	27	59%	
Århusgadekvarteret	400		400	357	43	332	8	340	95%	
Træbrygger Århusgadekvarteret	47		47	60	(13)	25	10	35	58%	
Sundmolen Vest	222		222	269	-46	248	5	253	94%	
Sundmolen Øst	149		149	149	-	13	46	60	40%	
Trælstholmen og Århusgadekvarteret Vest	594		594	848	-254	572	92	664	78%	
Svanemølleholm (Holm 8)	516		516	516	-	36	25	61	12%	
Svanemølleholm Øst	4		4	4	-	-	-	-	0%	
Ydre Nordhavn, inkl. Levantkaj	154		154	154	-	29	8	37	24%	
Bygning Svanemølleværket	4		4	4	-	-	-	-	0%	
Miljøundersøgelser vedrørende Refshaløgen	13		13	13	-	4	2	6	48%	
Forundersøgelse Lystbådehavn Prøvestenen	1		1	1	-	-	1	1	64%	
Forundersøgelse af forlængelse af metroen i Nordhavn	12		12	12	-	-	-	-	0%	
I alt	2.798	0	2.798	3.104	(306)	1.657	302	1.959		
Udlejning										
Udlejningsstrategi	6		6	6	-	3	1	4	71%	
Sundmolen	656		656	815	(159)	126	195	320	39%	
RGS	29		29	29	-	12	18	29	100%	
Unicef	11		11	11	-	3	14	17	146%	
Øvrige lejemaalforbedringer	42		42	42	-	11	19	30	73%	
Renovering udlejningsbygninger	29		29	29	-	7	10	17	59%	
I alt	773	-	773	932	(159)	162	256	418		
Parkering										
Parkeringshus Asger Jom (*2)	120	11	131	137	(6)	6	24	30	22%	11%
Parkeringshus Glückstadt (2.05), Nordh. Plads	77	1	78	78	-	24	50	74	94%	26%
Parkeringshus Orient Plads (3.02)	88		88	81	7	81	-	81	101%	
Forundersøgelse på kommende parkeringshuse	5		5	5	-	-	1	1	10%	
Renovering parkeringshuse	5		5	5	-	1	1	2	35%	
Parkering diverse udstyr	55		55	55	-	8	15	23	42%	
I alt	349	12	361	360	1	120	90	210		
Havnedrift										
CMP, Prøvestenen	62		62	62	-	47	-	47	75%	
Langeliniekaj	229	10	239	214	25	79	69	148	69%	17%
Landstrømsanlæg (*3)	347	13	360	360	-	1	(11)	(10)	-3%	4%
Ny Containerterminal, CMP	779	4	783	833	(50)	81	336	417	50%	1%
Havnehuset	5		5	5	-	0	3	3	64%	
Renovering af bolværker	7		7	7	-	1	1	2	28%	
Havnestrategi incl. Trafikregulering	40		40	40	-	5	-	5	14%	
I alt	1.469	26	1.495	1.520	(25)	215	398	613		
Fælles										
Renovering egne bygninger	9		9	9	-	6	4	11	121%	
Veje og arealer	6		6	6	-	-	0	0	3%	
El-drift Portus	13		13	19	(6)	6	13	19	100%	
Øvrige investeringer	20		20	20	-	4	9	13	66%	
I alt	48	-	48	54	(6)	16	26	43		
Samlet investeringsbudget	5.438	38	5.476	5.970	(495)	2.170	1.074	3.243		
Overførte projektreserver	155	-	155	-	155					
Samlet investeringsbudget incl. projektreserver	5.593	38	5.631	5.970	(340)					

Overførte projektreserver

*1) Enghave Brygge 107 mio.

*2) Parkeringshus Asger Jom 18 mio.

*3) Landstrømsanlæg 30 mio.

Nordhavnstunnel og Lynetteholm

(mio.kr.)	Budget fra før 2022	Reserver	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse	Forbrug tidligere år	Forbrug ÅTD	Forbrug i alt	Færdig- gørelsesgrad	Reserve i pct. af restbudget
Arealudvikling										
Nordhavnstunnel	2.838		2.838	2.838	-	1.042	296	1.338	47%	
Lynetteholm	3.929	285	4.214	4.214	-	927	568	1.495	35%	12%
Ørestad Station	136		136	136	-	-	-	-	0%	
CMP Kraner	241		241	241	-	-	48	48	20%	
Samlet investeringsbudget	7.144	285	7.429	7.429	-	1.969	912	2.881		