

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2009

5. november 2009

1. Baggrund

I henhold til vedtægterne skal selskabet udarbejde kvartalsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven og årsregnskabslovens bestemmelser for statslige aktieselskaber (regnskabsklasse D), samt danske regnskabsvejledninger med de ændringer, der følger af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklings-selskabet I/S.

Derudover skal selskabet ligeledes ifølge vedtægterne orientere ejerne om udviklingen i selskabet i den forløbne periode i forhold til forretningsstrategi, langtidsbudget og årsbudget.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden og revideret forventning for året for moderselskabet. Der gives tillige en beskrivelse af investeringer og nettogæld i moderselskabet By & Havn. Endelig gives en kort status for joint ventures og associerede selskaber.

2. Resultatopgørelsen

2.1 Resultatet 1.-3. kvartal 2009

Periodens resultat for moderselskabet blev et underskud på 774 mio. kr. og et underskud før markedsværdiregulering af gælden på 467 mio. kr. jf. vedhæftede tabel 1. Budget for perioden før markedsværdiregulering af gæld er et underskud på 83 mio. kr. Afvigelsen på 384 mio. kr. skyldes, at værdiregulering af investeringsejendommene er 456 mio. kr. lavere end budget og resultatandele fra joint ventures er 16 mio. kr. under budget.

Baggrunden for, at værdiregulering af investeringsejendomme ligger 456 mio. kr. under budget er, at momsfrigtagelsen på levering af fast ejendom er ophævet i forbindelse med den nye skattereform. Som følge heraf er investeringsejendommene nedskrevet med 544 mio. kr. Ses der bort fra konsekvenserne af indførelsen af moms, er der en nettoopskrivning af investeringsejendomme på 387 mio. kr.

Lejeindtægter og øvrige omsætninger ligger samlet set på budget for perioden.

Omkostningerne knyttet til den primære drift ligger 10 mio. kr. under budget. 3 mio. kr. heraf skyldes, at en post er bogført som en negativ værdiregulering af investeringsejendomme (reduktion i værdi af midlertidige p-anlæg), men budgetteret som en afskrivning.

De finansielle omkostninger ligger 78 mio. kr. under budget på grund af dels en lavere rente i 2009 og dels en lavere inflationsregulering af indekslån end budgetteret.

Resultatandele fra joint ventures på 27,8 mio. kr. har i perioden været 16 mio. kr. under budget. Dette skyldes primært, at resultatandelen fra CMP har været vigende primært som følge af den økonomiske krise.

2.2 Forventning til hele året i forhold til budget

Forventningen til årets resultat er væsentligt ændret i forhold til budgettidspunktet. På budgettidspunktet forventedes efter indregning af skat fra joint ventures og før

markedsværdiregulering af gæld et underskud på 80 mio. kr. Nu forventes et underskud på ca. 514 mio. kr.

Dette skyldes primært nedskrivningen af værdien på investeringsejendomme i 1. halvår 2009 i forbindelse med bortfald af momsfratagelse på fast ejendom.

Omkostninger relateret til primær drift forventes at være 8 mio. kr. lavere end budgetteret. Heraf vedrører de 3 mio. kr. en ompostering vedrørende midlertidige p-anlæg, jf. ovenfor. Omkostninger relateret til offentlige afgifter og til markedsføring ligger henholdsvis 3 mio. kr. og 2 mio. kr. under budget, mens personaleomkostningerne ligger 0,5 mio. kr. over budget. De højere personaleomkostninger skal ses på baggrund af, at der er afsat 1,5 mio. kr. til fratrædelsesordninger.

Resultatet i CMP forventes at blive 18 mio. kr. lavere end budgetteret.

Der forventes et fald i finansielle omkostninger på 60 mio. kr., primært som følge af lavere inflationsregulering af selskabets indeksbaserede lån. På budgettidspunktet blev der budgetteret med en inflation på 2,5 pct. p.a. Inflationen i 2009 forventes nu at blive 1,2 pct. p.a. Dertil kommer et lidt lavere renteniveau.

3. Udviklingen i nettogælden

Den rentebærende gæld er faldet med 272 mio. kr. i løbet af 2009. Dette skyldes, at Københavns Kommune har indfriet 858 mio. kr. af grundskyldstilgødehavendet. Dette modvirkes delvis af markedsværdireguleringen af gælden på 306 mio. kr. og den negative pengestrøm fra drifts- og investeringsaktiviteten samlet set.

4. Investeringer 2009

I tabel 2 vises skønnet slutforbrug på igangværende investeringer sammenholdt med budget for 2009 inkl. efterfølgende bestyrelsesgodkendte investeringer, forbrug i 2009 samt investeringer, der forventes overført til 2010 og senere.

Der er indtil nu gennemført investeringer for 129 mio. kr. Det skønnede slutforbrug er på 984 mio. kr., hvilket er 244 mio. kr. lavere end samlet budget for 2009.

Følgende investeringer er begrænset i omfang i forhold til budget:

- Byggemodning i Ørestad er nedsat med 21 mio. kr., hvoraf ca. 15 mio. kr. skyldes udskydelse af arbejder, mens der for restens vedkommende er tale om besparelser i relation til nuværende arbejder.
- Investeringspuljen vedrørende Byliv er nedsat med 3 mio. kr., idet der er opnået delvis ekstern finansiering til "Plug n' Play".
- Midler til planlægning m.m. er nedsat med 3 mio. kr. pga. af besparelser.

Følgende investeringer er opgivet:

- Etablering af udstillinger grundet i besparelser. Som følge heraf er det lagt til grund, at der heller ikke sker en indretning af lokaler i Det Fritliggende Pakhus til café. Samlet er der tale om en investering på 20 mio. kr., hvoraf de 3 mio. kr. vedrører indretning af café. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at der

alligevel kommer en café. I givet fald vil bestyrelsen få forelagt en selvstændig indstilling herom.

- Indretning af Kontorbygning II på 4 mio. kr., da lejeaftalen ikke er faldet på plads.
- Indretning af det flydende klubhus på 3 mio. kr. pga. manglende kommunal medfinansiering.

Desuden er de 190 mio. kr. af investeringen vedrørende pakhushuset til UNICEF taget ud af budgettet. Når forhandlingerne med Udenrigsministeriet om denne investering er tilendebragt, vil dette blive forelagt bestyrelsen.

Følgende investeringer på i alt 984 mio. kr. forventes overflyttet til 2010:

- 770 mio. kr. vedrørende FN-by.
- 149 mio. kr. vedrørende parkeringshus på Edvard Thomsens Vej i Ørestad.
- 25 mio. kr. vedr. byggemodning Ørestad, heraf 13 mio. kr. vedrørende Skovrummet.
- 10 mio. kr. vedrørende magelæg med Sjælsø på Tegllholmen.
- 9 mio. kr. vedrørende Svanemøllehavnen.
- 21 mio. kr. vedrørende forskellige mindre projekter.

5. Joint ventures og associerede selskaber

Copenhagen Malmö Port AB havde pr. 30. september 2009 et resultat på 57,6 mio. kr. efter skat, hvoraf By & Havns andel udgør 28,8 mio. kr. Anløb af krydstogtskibe udgør en stor del af resultatet.

Udviklingselskabet Prøvestenen havde pr. 30. september 2009 et underskud på 3,6 mio. kr., hvoraf By & Havns andel udgør 1,8 mio. kr. Selskabet har haft et beskedent driftsresultat, idet der kun modtages et beskedent omfang jord. Resultatet er ikke tilstrækkeligt til at dække afskrivningerne på anlægget.

DanLink-Udvikling havde pr. 30. september 2009 et overskud på 2,8 mio. kr., hvoraf By & Havns andel udgør 1,4 mio. kr. Selskabet har stadig to byggefelt tilbage. Det meste af parkeringskældererne er i drift.

De øvrige selskaber havde meget beskedne resultater i perioden. Der er indledt likvidation af Byggemodningsselskabet Sluseholmen medio oktober 2009.

6. Forretningsstrategi

Selskabets aktiviteter har i perioden fulgt selskabets forretningsstrategi. Der er en udvikling af selskabets arealer i gang i Nordhavnen og på Marmormøllen samt forsat byggemodning i Ørestad. Investering i værdiskabelse på selskabets arealer sker i takt med forventet afsætning af byggeretter samt de muligheder plangrundlaget for områderne åbner op for. Der er fortsat fokus på fastholdelse af en fornuftig pris på byggeretter, der er til salg på nuværende tidspunkt samt at

investeringer i byggemodning kun gennemføres, hvis investeringerne nuværende tidspunkt skønnes at øge værdien af arealerne.

Side 4 af 4

7. Langtidsbudget

Selskabets officielle langtidsbudget blev fremsendt til ejerne i juni 2009. Langtidsbudgettet er udarbejdet på grundlag af kvartalsrapporten fra marts 2009. Den væsentligste ændring i forudsætningerne siden da er Københavns Kommunes indfrielse af et grundskyldstilgodehavende vedrørende Nordhavnen på 858 mio. kr. Derudover er der mindre ændringer til de finansielle poster og igangværende projekter. Resultatet af ændringerne medfører en forventet reduktion i nettogælden i 2018 på ca. 1 mia. kr. Faldet i nettogælden skyldes primært indfrielsen af ovennævnte grundskyldstilgodehavende.

Tabel 1. Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2009

	Moterselskab januar - september			Moterselskab - hele året		
	År til dato '09 DKK 1.000	År til dato '08 DKK 1.000	Budget År til dato '09 DKK 1.000	Forventning sept 2009 DKK 1.000	Forventning juni 2009 DKK 1.000	Budget 2009 DKK 1.000
Nettoomsætning	183.070	176.653	183.175	237.928	239.824	240.080
Værdireguleringer investeringsejendomme	-157.402	107.403	298.900	-54.146	-13.984	397.000
Andre driftsindtægter	428	2.880	510	411	403	1.113
Indtægter i alt	26.096	286.936	482.585	184.193	226.243	638.193
Personaleomkostninger	-47.800	-45.747	-50.305	-66.856	-66.223	-66.329
Andre eksterne omkostninger	-96.180	-87.603	-101.422	-118.964	-122.945	-123.942
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.052	-19.665	-22.778	-26.475	-26.600	-30.205
Resultat af primær drift	-137.936	133.921	308.080	-28.102	10.475	417.717
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	27.718	59.434	43.500	34.000	54.000	82.000
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	78	353	-	80	-	-
Finansielle poster netto	-357.352	-291.771	-434.521	-519.602	-537.102	-579.361
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-467.492	-98.063	-82.941	-513.624	-472.627	-79.644
Markedsværdiregulering af gæld	-306.613	-166.148	-	-	-	-
Periodens resultat	-774.105	-264.211	-82.941	-513.624	-472.627	-79.644

Tabel 2. Investeringer 2009

(mio.kr.)	Budget 2009	Budget overført fra 2008	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 30.09.2009	Afholdt 2009	Forventes overført til 2010
Byggemodning Ørestad	79	13	92	71	32	25
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	6	3	9	8	5	-
Pakhus Unicef	194	-	194	4	-	-
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	155	-	155	155	-	149
FN-By (Campus 1)	785	-	785	785	-	770
Planlægning Nordhavn, Marmormolen og Ørestad	21	2	23	20	14	1
Byliv	13	-	13	10	11	-
Renovering i Svanemøllehavnen	-	20	20	20	10	9
Etablering af udstillinger	19	-	19	1	1	-
Teglholmen mangelæg	-	11	11	11	-	10
Køb af træbygning Lumskebugten	2	-	2	2	1	-
Lejemålsindretninger						
Lejemålsindretning i Pakhus 48	-	31	31	31	28	3
Lejemålsindretning Det Fritliggende Pakhus	4	-	4	1	0	-
Lejemålsindretning lokaler i Bjerget	7	-	7	7	0	5
Det flydende Klubhus	3	-	3	-	-	-
Lejemålsindretning Kontorbygning II	3	-	3	-	-	-
Øvrige lejemålsforbedringer	4	-	4	4	2	1
Renoveringer m.m.						
Renovering af bolværker	2	15	17	18	7	6
Renovering bygninger	4	5	9	9	2	1
Miljøpulje	9	1	10	9	9	-
Veje og pladser	4	5	9	9	3	4
Øvrige investeringer	5	1	6	6	4	-
Samlet investeringsbudget	1.319	107	1.425	1.181	129	984