

10. Orientering om By & Havns kvartalsregnskab for 3. kvartal 2010 (2010-166092)

INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at orienteringen om Udviklingselskabet By & Havn I/S' (By & Havn) kvartalsrapport for 3. kvartal 2010 tages til efterretning.

Problemstilling

By & Havn ejes af Københavns Kommune (55%) og Staten (45%). Selskabets formål er at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forstå havnedrift i Københavns Havn.

Løsning

Kvartalsrapporten forelægges Økonomiudvalget til orientering, idet følgende bemærkes:

Resultatopgørelse

I millioner DDK.	3. kvartal 2010	Budget 3. kvartal 2010
Lejeindtægter	174	175
Værdireguleringer af investeringsejendomme	328	313
Andre driftsindtægter	20	17
indtægter i alt	522	505
Omkostninger	160	168
Resultat af primær drift	362	337
Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures	27	34
Finansielle poster netto	-375	-371
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	14	0
Markedsværdiregulering af gæld	-538	-7
Periodens resultat	-524	-7

By & Havn har offentliggjort kvartalsrapporten for kvartal 2010, som blev godkendt på selskabets bestyrelsesmøde den 4. november 2010. Resultatet for 3. kvartal blev et underskud på 524 mio. kr. Resultatet er i væsentlig grad påvirket negativt af negativ markedsværdiregulering af gælden på - 538

mio. kr. på grund af den faldende rente. Da lånene forventes fastholdt til udløb, vil markedsværdireguleringerne blive tilbageført i takt med lånenes amortisering (tilbagebetaling). Resultatet for årets første 9 måneder **før** markedsværdireguleringer blev et overskud på 14 mio. kr. Hvilket er 14 mio. kr. bedre end budgetteret.

Resultatet af den primære drift blev 362 mio. kr., hvilket er 25 mio. kr. bedre end budgetteret. Forbedringen skyldes primært større værdiregulering af investeringsejendomme (+15 mio. kr.). Omkostningerne blev samtidig 8 mio. kr. lavere end budgetteret. En del af omkostningerne forventes dog afholdt i årets sidste kvartal. Omkostningerne ved årets udgang forventes derfor at ligge tættere på budgettet.

Selskabet havde i årets første 9 måneder finansielle omkostninger på netto 375 mio. kr., hvilket er 4 mio. kr. mere end budgettet. Resultatet fra kapitalandele blev i perioden 27 mio. kr. mod budgetteret 35 mio. kr. Forskellen skyldes primært et mindre resultat i CMP (Copenhagen Malmö Port) end forventet.

Det faldende renteniveau betyder, at kursen på By & Havns fastforrentede gæld er steget, hvilket har betydet en negativ markedsværdiregulering af gælden på 538 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ingen betydning for den fremtidige pengestrøm eller tilbagebetalingstid, når gælden holdes til udløb.

For hele året forventer selskabet nu et samlet resultat før markedsværdireguleringer, på 177 mio. kr., hvilket er 164 mio. kr. bedre end budgetteret. Forbedringen skyldes hovedsagligt, at datterselskabet FN-Byen P/S, efter indgåelse af aftalerne med Udenrigsministeriet om en FN-by, skal værdiregulere jord og ejendomme. Værdireguleringen skal foretages efter de samme principper, som By & Havn benytter. Efter reguleringen forventer By & Havn at kapitalandele i datterselskaber og joint ventures vil bidrage med 184 mio. kr. til årets resultat, hvilket er 139 mio. kr. bedre end budgettet. Herudover værdiregulerer By & Havn moderselskabets investeringsejendomme – positivt – med 20 mio. kr. mere end budgetteret.

Balance

I millioner DDK.	3. kvartal 2010	31-12- 2009
Passiver:		
Egenkapital	-1.729	-1.222
Samlet gæld	13.586	14.746
Hensatte forpligtigelser	45	45
Passiver i alt	11.902	13.569
Aktiver:		
Materiale anlægsaktiver	10.428	9.957
- heraf investeringsejendomme	9609	9.190
Finansielle anlægsaktiver	397	2.957
Omsætningsaktiver	1077	655

Aktiver i alt	11.902	13.569
---------------	--------	--------

Kvartalsrapporten for 3. kvartal viser en negativ egenkapital på 1.729 mio. kr. Da By & Havn er et interessentskab er der ingen krav til, at selskabets egenkapital skal reetableres. Københavns Kommune og Staten hæfter ubegrænset for selskabet.

By & Havn' langtidsbudget viser dog fortsat, at selskabet vil få en positiv og stigende egenkapital og en på længere sigt faldende gæld. Egenkapitalen forventes således at blive positiv igen omkring 2014/2015 under forudsætningen af, at markedsværdireguleringerne ikke bidrager yderligere negativt.

Økonomi

Kvartalsrapporten har ingen økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

–

Claus Juhl

Anne Skovbro

bilag

[1. By & Havns kvartalsrapport for 3. kvartal 2010 \(Tilgængeligt på nettet\)](#)

[2. Tillæg til kvartalsrapport for 3. kvartal 2010 for By og Havn \(Tilgængeligt på nettet\)](#)

