

## By & Havns kvartalsrapport for 3. kvartal 2010 – supplerende bemærkninger

8. november 2010

### 1. Indledning og resume

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.

Kvartalsrapporten er godkendt af selskabets bestyrelse og er fremsendt til selskabets ejere med henblik på, at ejerne behandler kvartalsrapporten på det efterfølgende kvartalsmøde.

Kvartalsrapporten er indsendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og offentliggjort på selskabets hjemmeside.

I indstilling vedrørende halvårsrapporten, der blev forelagt på bestyrelsesmødet den 26. august 2010, blev der redegjort for, at meget tydede på dels, at Budget 2010 vil blive holdt, dels at de af bestyrelsen opsatte besparelsesmål for 2010 vil blive opnået. Regnskabet for 3. kvartal 2010 viser en fortsat gunstig udvikling og bekræfter dermed, at de opsatte mål for resultatet i 2010 kan nås.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen for resultatet for hele 2010 for moderselskabet (afsnit 3). Der gives tillige en beskrivelse af investeringer og væsentligste bevægelser på balancen.

### 2. Resultat for moderselskabet efter 3. kvartal 2010

Resultatet af den primære drift efter 3. kvartal 2010 udgør 362 mio. kr. Som det var tilfældet efter 1. halvår af 2010, ligger resultatet lidt bedre end budgetteret og væsentligt bedre end resultatet for den tilsvarende periode i 2009. Den stærke forbedring i forhold til 2009 skyldes naturligvis de negative værdireguleringer af investeringsejendommene, der måtte foretages i 2009. Forbedringen i forhold til budget vedrører både værdireguleringer af investeringsejendommene, der ligger 15 mio. kr. over budget, og et mindre omkostningstræk end forventet.

Resultatet før markedsværdiregulering af gælden er på 14 mio. kr., hvilket også er 14 mio. kr. bedre end budget og væsentlig bedre end samme periode i 2009.

Inkl. periodens markedsværdiregulering af gælden på 538 mio. kr. udgør det samlede resultat -524 mio. kr.

De samlede indtægter udgør efter 3. kvartal 2010 i alt 521 mio. kr., hvilket er 17 mio. kr. højere end forventet. Størstedelen af den positive afvigelse på 17 mio. kr. vedrører værdireguleringer af investeringsejendommene. Som det blev rapporteret i indstillingen vedrørende halvårsrapporten, foretages værdireguleringerne på baggrund af de hidtidige værdiansættelsesprincipper, herunder det lavvækst-alternativ, der tidligere er beskrevet for bestyrelsen. I værdiansættelsen kommer også de gunstige licitationsresultater vedrørende bl.a. den nyligt igangsatte investering i et parkeringshus i Ørestad til udtryk.

Lejeindtægterne ligger som tidligere på året lidt under det forventede, hvilket må ses som en konsekvens af det pressede marked, der igen afspejler de generelle

økonomiske konjunkturer. Selve lejeindtægterne ligger ca. 4 mio. kr. under forventet, mens der til gengæld er opkrævet 3 mio. kr. mere i ejendomsskatter hos lejerne end forventet.

Den øvrige omsætning udgør 20 mio. kr. efter 3. kvartal 2010, hvilket er 3 mio. kr. bedre end budgetteret, som bl.a. vedrører mindre stigninger i viderefaktureringer samt arbejder for fremmede og udførte arbejder på egne investeringer.

De samlede omkostninger ligger efter 3. kvartal 2010 hele 8 mio. kr. under budget. En del af afvigelsen skyldes dog periodiseringer, således at omkostningerne ved årets udgang ventes at ligge tættere på budget.

Driftsomkostningerne ligger efter 3. kvartal 2010 hele 5 mio. kr. under budget. Heraf vedrører ca. 2 mio. kr. ejendomsskatter, der har været budgetteret for forsigtigt, mens den øvrige del af differencen mod budget primært skyldes, at vedligeholdelsesarbejderne vedrørende broerne er påbegyndt forholdsvist sent på året, hvortil kommer, at det har vist sig, at det ikke har været nødvendigt at foretage oprensninger af vandarealer i 2010.

For så vidt angår administrationsudgifterne ligger de realiserede omkostninger efter 3. kvartal 2010 ca. 2 mio. kr. under budget, hvilket alene kan henføres til besparelser på advokat- og konsulenthonorarer. Igen ventes en del af afvigelsen dog indhentet i løbet af årets sidste måneder.

I resultatet for 3. kvartal 2010 indgår afskrivninger på 21 mio. kr., hvilket er ca. 2 mio. kr. lavere end budget. Afvigelsen skyldes som tidligere rapporteret, at tre pakhuse, der blev "tilbageleveret" fra CMP efter budgettets udarbejdelse, nu ikke længere indgår i afskrivningsgrundlaget, da de er omklassificeret til investeringsejendomme.

Resultatet af ejerandele i joint ventures mv. er efter 3. kvartal 2010 opgjort til 27 mio. kr., hvilket er 7 mio. kr. lavere end forventet. Nedgangen i resultatandelene kan primært henføres til en mindre resultatandel fra CMP end forventet.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde i de første tre kvartaler af 2010 375 mio. kr., hvilket stort set svarer til budget. Gælden er hidtil i 2010 forrentet med 4,4 pct., hvilket er lidt lavere end forudsat i budgettet. Til gengæld belastes resultatet af dels en ekstraordinær omkostning som følge af en ændret regnskabsmæssig opgørelse af momstilgodehavende for byggegrunde i Ørestad, jf. indstillingen vedrørende halvårsregnskabet, dels af, at indekseringen af selskabets gæld vedrørende Nordhavnsvej hidtil i 2010 er indekseret væsentligt højere end forudsat i budgettet. De nævnte poster udligner det fald i finansieringsomkostningerne, der er opnået som følge af renteutviklingen i 2010.

### **3. Forventet resultat 2010**

Som det fremgår af vedhæftede bilag 2 forventes et resultat af den primære drift for hele 2010 på 486 mio. kr., hvilket er 24 mio. kr. højere end budgetteret og ca. 23 mio. kr. højere end forventet ved halvårsskiftet. Baggrunden for fremgangen i forhold til sidste rapportering er en opskrivning af forventningerne til værdireguleringerne på 20 mio. kr. Ses der bort fra værdireguleringerne og udviklingen i ejendomsskatterne, peger tallene på, at de forudsatte omkostningsreduktioner, netto i forhold til niveauet i 2009 vil blive opnået i 2010.

De øvrige omsætningsposter, Lejeindtægter og Andre indtægter, forventes at følge den udvikling, der er set i de første tre kvartaler af 2010. Lejeindtægterne ligger lidt

under budget, men dog over niveauet i 2009. Fremgangen i forhold til 2009 vedrører især parkeringsindtægterne.

De andre indtægtsposter ventes at ligge over 7 mio. kr. højere end budget ved årets udgang. Salg af tjenester og arbejder for fremmed, der til dels også giver sig udslag på omkostningssiden, er blandt de væsentligste årsager til forbedringen.

De samlede omkostninger ventes på baggrund af resultatet for 3. kvartal 2010 at udgøre 211 mio. kr. ved årets udgang. Der er tale om en stigning i forhold til budget på 1 mio. kr. Stigningen skal dog ses i relation til de ovenfor nævnte øgede indtægter.

Som det fremgår af vedhæftede bilag 2 forventes resultatandelene fra datterselskaber og joint ventures mv. at udgøre hele 185 mio. kr. mod et budget på 45 mio. kr. Fremgangen kan alene henføres til det 100 pct. ejede datterselskab FN-Byen P/S, der står for opførelse og udlejning af kontorbygning til Udenrigsministeriet (Campus 1). Inden årets udgang skal By & Havn i henhold til joint venture-aftale med Nordkranen indskyde det areal, hvorpå kontorbygningen til FN skal opføres. Arealet indskydes til en værdi af 168 mio. kr., hvilket svarer til den bogførte værdi i By & Havns regnskaber. By & Havn skal endvidere overdrage lejekontrakten med Udenrigsministeriet til selskabet. Ved årets udgang skal FN-By-selskabet værdiregulere sine investeringsejendomme efter samme principper, som anvendes i By & Havn. På den baggrund ventes en opskrivning af selskabets investeringsejendomme med ca. 142 mio. kr., hvilket vil være selskabets resultat i 2010, og som derfor kan indgå som resultatandel i moderselskabets resultatopgørelse.

For de øvrige resultatandele forventes en mindre nedgang i forhold til det budgettede.

For de finansielle poster netto ventes et resultat på 2 mio. kr. bedre end budget. Den gunstige udvikling på kapitalmarkedet slår igennem i tallene, men modvirkes af de ekstraordinære poster nævnt under afsnit 2 ovenfor.

Resultatet før markedsværdiregulering af gælden ventes på denne baggrund at udgøre 177 mio. kr.

Der er ikke indlagt andre forventninger til markedsværdiregulering af gælden end forudsat på budgettidspunktet. Til og med september måned har markedsværdireguleringerne af gælden udgjort 538 mio. kr. Det er selvsagt vanskeligt at forudsige, hvilket niveau markedsværdireguleringerne vil have ved årets udgang. Og selv om de seneste måneder mest har tydet på, at det går i retning af lavere markedsværdiregulering resten af året, så er det ikke usandsynligt, at markedsværdireguleringerne vil ende på et niveau, der indebærer, at det samlede resultat vil blive negativt og dermed mindsker egenkapitalen yderligere.

#### **4. Investeringer**

Vedhæftede bilag 3 indeholder en oversigt over status pr. 30. september 2010 for investeringsbudgettet. Det samlede budget inkl. overførte investeringsprojekter fra 2009 er på 2.418 mio. kr. Det samlede slutforbrug på investeringsprojekterne skønnes at blive ca. 100 mio. kr. lavere end budgetteret, hvilket primært skyldes besparelser for parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej og FN-Byen Campus 1.

Pr. 30. september 2010 var det samlede forbrug på 193 mio. kr. Siden rapporteringen ved halvårsskiftet har der således været afholdt ca. 110 mio. kr. på investeringsprojekterne.

Af det samlede investeringsbudget ventes ca. 1.900 mio. kr. overført til 2011 eller senere.

For så vidt angår de enkelte projekters udvikling i forhold til budget er der i forhold til tidligere rapporteringer ikke særskilt nyt at rapportere.

## 5. Balancen

Den samlede balance udgjorde pr. 30. september 2010 11,7 mia. kr., hvilket er en nedgang siden årsskiftet på 1,7 mia. kr. Nedgangen i den samlede balancesum skyldes naturligvis hovedsageligt, at Københavns Kommune har indfriet sin grundskyldsgæld på 2,5 mia. kr.

På aktivsiden er investeringsejendommene siden årsskiftet øget i værdi med ca. 400 mio. kr., der dels kommer fra gennemførte investeringer, dels fra dagsværdireguleringer, der blev foretaget ved halvårsskiftet.

De finansielle anlægsaktiver er faldet fra knap 3,0 mia. kr. til 0,4 mia. kr. som følge af Københavns Kommunes indfrielse af sin grundskyldsgæld til By & Havn.

Tilgodehavender pr. 30. september 2010 er steget med ca. 300 mio. kr., hvilket primært vedrører periodisering af rentetilgodehavende vedrørende finansielle instrumenter. By & Havns finansiering af investeringsaktiviteterne i såvel byggemodningsselskabet som i FN-By-selskabet har ligeledes bidraget til at øge de samlede tilgodehavender. I begge tilfælde er der tale om udlæg, der forrentes på markedsniveau.

På passivsiden er der naturligvis sket en nedskrivning af egenkapitalen med godt 600 mio. kr., svarende til periodens resultat. Egenkapitalen er nu -1,8 mia. kr., hvoraf knap 1 mia. kr. kan henføres til markedsværdiregulering af gælden, som kun får betydning for selskabets langsigtede økonomi, hvis de fastforrentede lån førtidsindfries.

Den langsigtede gæld til kreditinstitutter er steget med ca. 1 mia. kr. siden årsskiftet og vedrører både forøget oplåning og den ovenfor nævnte markedsværdiregulering. Den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser er siden årsskiftet faldet fra 2,9 mia. kr. til 0,2 mia. kr., idet Københavns Kommunes indbetaling på 2,5 mia. kr. for en meget stor dels vedkommende er blevet anvendt til at indfri gældsposter, der stod til udløb i november 2010.

Endelig er Anden gæld øget med ca. 0,5 mia. kr. som følge af renteperiodisering vedrørende finansielle instrumenter.

## Resultat for moderselskabet 3. kvartal 2010

Mio. kr.	Resultat		Budget		Diff. Res. - budget
	3. kvartal 2009	3. kvartal 2010	3. kvartal 2010	3. kvartal 2010	
Lejeindtægter	169	174	175	175	-1
Værdireguleringer investeringsejendomme	-157	328	313	313	15
Andre indtægter	14	20	17	17	3
<b>Indtægter i alt</b>	<b>26</b>	<b>521</b>	<b>505</b>	<b>505</b>	<b>17</b>
Personaleomkostninger	-48	-49	-49	-49	0
Driftsomkostninger	-43	-39	-42	-42	3
Administrationsomkostninger	-20	-18	-20	-20	2
Ejendomsskatter	-33	-35	-37	-37	2
Af- og nedskrivninger	-20	-19	-21	-21	2
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-164</b>	<b>-160</b>	<b>-168</b>	<b>-168</b>	<b>8</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-138</b>	<b>362</b>	<b>337</b>	<b>337</b>	<b>25</b>
Kapitalandele joint ventures mv.	28	27	35	35	-7
Finansielle poster netto	-357	-375	-371	-371	-4
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-467</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-307	-538	-7	-7	-531
<b>Periodens resultat</b>	<b>-774</b>	<b>-524</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>	<b>-517</b>

## Resultat for moderselskabet Forventning til årets resultat

Mio. kr.	Resultat 2009	Budget 2010	Forventning pr. 2. kv. 2010	Forventning pr. 3. kv. 2010	Diff. Forv. 3. kv.-budget
Lejeindtægter	220	229	226	227	-2
Værdireguleringer investeringsjendomme	-75	420	420	440	20
Andre indtægter	23	23	28	30	7
<b>Indtægter i alt</b>	<b>168</b>	<b>672</b>	<b>674</b>	<b>697</b>	<b>25</b>
Personaleomkostninger	-66	-64	-64	-65	-1
Driftsomkostninger	-58	-56	-58	-57	-1
Administrationsomkostninger	-30	-26	-28	-28	-2
Ejendomsskatter	-32	-37	-36	-35	2
Af- og nedskrivninger	-27	-28	-26	-25	2
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-213</b>	<b>-210</b>	<b>-212</b>	<b>-211</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-45</b>	<b>462</b>	<b>463</b>	<b>486</b>	<b>24</b>
Kapitalandele i datter og joint ventures mv.	41	45	45	184	139
Finansielle poster netto	-505	-494	-494	-492	2
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-508</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>177</b>	<b>164</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-235	-10	-12	-12	-2
<b>Periodens resultat</b>	<b>-744</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>165</b>	<b>162</b>



## Investeringer 2010

(mio.kr.)	Budget 2010	Budget overført fra 2009	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 30.09.2010	Afholdt 2010	Forventes overført til 2011	Rest 2010
Arealudvikling							
Byggemodning Ørestad	52	26	78	68	25	4	39
Forpligtelse Teliagrunden	8	-	8	8	-	-	8
Forpligtelse bro mellem Sluseholmen og Teglgolmen	6	(6)	0	-	-	-	-
Teglgolmen mangelæg	-	11	11	11	-	11	0
Udvidelse af Nordhavnen	930	-	930	930	1	911	18
Planlægning Nordhavn, Marmormolen og Ørestad	18	4	22	20	13	-	7
Byliv	1	(1)	0	-	(1)	-	1
Anlæg husbåde	-	5	5	5	0	5	0
<b>Parkering</b>	-	-	-	-	-	-	-
P-hus Winghouse	21	-	21	21	21	-	0
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	-	150	150	89	5	45	39
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	14	0	14	13	10	1	2
<b>Lejemålsindretninger</b>							
Lejemålsindretning Det Fritliggende Pakhus	10	1	11	11	-	-	(1)
FN-Byen Campus 1 *	-	774	774	722	46	651	25
FN-Byen Campus 2	326	-	326	340	36	253	51
Øvrige lejemålsforbedringer	6	13	19	19	11	5	3
<b>Renoveringer m.m.</b>							
Renovering i Svanemøllehaven	-	9	9	7	7	-	(0)
Renovering af bolværker	10	8	18	15	0	10	5
Renovering bygninger	6	2	8	5	2	0	3
Miljøpulje	2	-	2	2	0	-	2
Veje og pladser	3	3	6	6	1	6	(1)
Øvrige investeringer	5	2	7	7	3	-	4
<b>Samlet investeringsbudget</b>	<b>1.417</b>	<b>1.000</b>	<b>2.418</b>	<b>2.297</b>	<b>193</b>	<b>1.901</b>	<b>205</b>

\*) Investering foretages ikke af B&H, men af datterselskabet FN-Byen P/S