

## Tillæg vedrørende kvartalsrapport for By & Havn for 1. kvartal 2011

16. maj 2011

### 1. Indledning og resume

Den vedlagte kvartalsrapport er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som årsregnskabet for 2010, hvilket vil sige som klasse A-virksomhed med tilvalg af indregningskriterier og noteoplysning mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Tilvalget foretages for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Kvartalsrapporten er, efter bestyrelsens behandling og godkendelse på bestyrelsesmødet den 29. april 2011, offentliggjort på [www.offentlige-selskaber.dk](http://www.offentlige-selskaber.dk) og er endvidere sendt til selskabets ejere med henblik på, at ejerne behandler kvartalsrapporten på det efterfølgende kvartalsmøde.

Nærværende notat indeholder en uddybende forklaring til By & Havns regnskab pr. 31. marts 2011. I afsnit 2 kommenteres resultatet for perioden, mens forventningen til resultatet for hele 2011 kommenteres i afsnit 3. Som det fremgår af gennemgangen ligger resultatet af den primære drift over budget. En del af forbedringen modvirkes dog af en negativ afvigelse på de finansielle poster som følge af et stigende rente- og inflationsniveau. For året som helhed ventes et resultat i niveau med budget.

I afsnit 4 gives en beskrivelse af periodens investeringer, mens afsnit 5 indeholder en beskrivelse af de væsentligste poster på balancen.

### 2. Resultat for moderselskabet efter 1. kvartal 2011

Som det fremgår af vedhæftede bilag 1 er der i 1. kvartal af 2011 opnået et resultat af den primære drift på 11 mio. kr., hvilket er 5 mio. kr. over budget og ca. 2 mio. kr. over resultatet i samme periode i 2010.

I 1. kvartal af 2011 udgjorde de samlede indtægter 68 mio. kr., hvilket er 2 mio. kr. højere end i samme periode i 2010 og ca. 1 mio. kr. over budget. Lejeindtægterne for perioden er opgjort til 63 mio. kr., hvilket er 1 mio. kr. over budget. Den positive afvigelse vedrører primært parkeringsindtægter og i mindre omfang lejebetaling fra CMP, idet en del af CMP's betaling for drift og vedligehold efter budgettets godkendelse er blevet konverteret til fast lejebetaling. Indtægterne fra bygnings- og areallejemål ligger lidt under budget, hvilket primært skyldes, at en del af de budgettede lejeindtægter først får fuld effekt efter 1. kvartal af 2011.

De øvrige indtægter ligger i 1. kvartal af 2011 godt 1 mio. kr. under budget. Foruden nævnte ændring i aftalen med CMP har en stor del af afvigelsen baggrund i periodiseringsforskelle.

Som det fremgår af vedhæftede bilag 1 er der ikke gennemført værdiregulering af investeringsejendommene. Det vil først blive gjort i forbindelse med halvårsregnskabet. Der er dog indtægtsført godt 1 mio. kr. i værdiregulering, der vedrører tillægskøbesum for 8TALLET.

I 1. kvartal af 2011 udgjorde de samlede omkostninger 57 mio. kr., hvilket er 4 mio. kr. under budget. Den positive afvigelse vedrører primært driftsudgifterne, der ligger 3 mio. kr. under budget. Afvigelsen udtrykker bl.a., at der i 1. kvartal af 2011

gennemføres relativt få drifts- og vedligeholdelsesopgaver, hvortil kommer, at udgifterne til vand har været lavere end forventet i 1. kvartal af 2011, bl.a. som følge af modtaget refusion af vandafledningsafgift for tidligere års forbrug.

Administrationsomkostningerne ligger knap 2 mio. kr. under budget, hvilket dog primært kan henføres til, at visse markedsførings- og bylivsaktiviteter endnu ikke er igangsat. Administrationsomkostningerne er i øvrigt belastet med 1 mio. kr., der i 1. kvartal af 2011 er hensat til tab på debitorer vedrørende et lejemål i Nordhavnen med Friis & Co. Selskabet har økonomiske problemer, og der er opstået usikkerhed om, hvorvidt selskabet er i stand til at leve op til sine forpligtelser vedrørende lejebetalinger. I positiv retning trækker dog samtidig tilbagebetaling af for meget indbetalt bidrag til grundejerforening på godt 0,8 mio. kr.

Ejendomsskatterne har i 1. kvartal af 2011 ligget godt 1 mio. kr. over det forventede, mens afskrivningerne ligger på budget.

Kapitalandelene fra joint ventures mv. har i 1. kvartal af 2011 været på 2 mio. kr., hvilket svarer til budget. I forhold til 1. kvartal af 2010 er der tale om en fremgang på 1 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives resultatet i CMP.

De samlede finansielle poster er i 1. kvartal af 2011 opgjort til -130 mio. kr., hvilket er en negativ afvigelse i forhold til budget på 2 mio. kr. Baggrunden er bl.a. et stigende rente- og inflationsniveau i forhold til de forudsætninger, der blev lagt til grund ved budgettets vedtagelse. Gældsporteføljen er blevet forrentet med ca. 4,8 pct. i 1. kvartal af 2011, hvilket er en stigning i forhold til niveauet i 1. kvartal af 2010, men dog stadig i overensstemmelse med målet om en realforrentning af gælden på under 3 pct.

Stigningen i den korte rente har dog samtidig indebåret, at markedsværdien af selskabets gældsportefølje er blevet reduceret med 90 mio. kr., hvorefter det samlede resultat for perioden er på -27 mio. kr.

### 3. Forventet resultat 2010

Som det fremgår af vedhæftede bilag 2 ventes der på baggrund af det udarbejdede kvartalsregnskab et resultat for hele 2011 tæt på budget. Afgørende for dette er naturligvis både muligheden for at værdiregulere investeringsejendommene på budgetniveau (439 mio. kr.) og at rente- og inflationsniveauet udvikler sig i overensstemmelse med budgettets forudsætninger. Der vil først i forbindelse med halvårsregnskabet blive givet nye vurderinger for disse poster.

De samlede lejeindtægter forventes nu at komme op på 237 mio. kr. i forhold til budgettets 235 mio. kr. Den forventede stigning er beregnet på baggrund af indgåede lejekontrakter og forudsætter naturligvis, at der ikke fragår større lejemål i løbet af året. Hertil kommer, at lejeindtægten fra CMP er ca. 1,3 mio. kr. højere end forudsat ved budgettets vedtagelse

De øvrige indtægter forventes for året som helhed at udgøre ca. 25 mio. kr., hvilket er 3 mio. kr. under budget. Baggrunden er dels den nævnte ændring af CMP-aftalen, dels at der var budgetteret med indtægter fra åbninger af Bryggebroen på over 1 mio. kr. Københavns Kommune har efter udbud overdraget opgaven til en anden operatør.

På omkostningssiden ventes der stort set ingen ændringer i forhold til budget, bortset fra en stigning i ejendomsskatterne på knap 1 mio. kr. Der er taget højde for de

ekstraordinære poster vedrørende dels tab på debitorer og dels tilbagebetaling vedrørende bidrag til grundejerforeninger, der er nævnt ovenfor.

For så vidt angår resultatandelene fra joint ventures mv. forventes et resultat på 38 mio. kr. mod 44 mio. kr. i budgettet. Differencen vedrører alene ikke-budgetterede renteudgifter i FN-By-selskabet for den kapital, der stilles til rådighed af moderselskabet By & Havn. De finansielle poster øges derfor med tilsvarende beløb.

For de finansielle poster i øvrigt er der ikke foretaget nogen ny vurdering i forhold til budget. Som det fremgik ovenfor peger renteudviklingen i 1. kvartal af 2011 på, at budgettet ikke kan holdes. En sådan udvikling forventes dog samtidig at indebære en positiv resultatpåvirkning af markedsværdireguleringen af gælden, hvilket heller ikke er indregnet i forventningerne.

#### **4. Investeringer**

Det samlede investeringsbudget for 2011 fremgår af vedhæftede bilag 3.

Som det fremgår af vedhæftede bilag 3 er det samlede investeringsbudget inkl. overførte projekter fra tidligere år og inkl. ekstrabevillinger givet i 2011 på 3.095 mio. kr., hvoraf der pr. 31. marts 2011 var afholdt 677 mio. kr. Det skønnede slutforbrug på projekterne ventes at udgøre 3.057 mio. kr. Der er alene afvigelser i forhold til budget på parkeringshuset på Edvard Thomsens vej og vedrørende FN-Byen Campus 2, hvilket er i overensstemmelse med tidligere rapporteret.

Godt halvdelen af det samlede budget ventes overført til 2012 og senere år, hvoraf udvidelsen af Nordhavnen samt FN-Byen Campus 1 udgør langt den overvejende del.

#### **5. Balancen**

Det udsendte kvartalsregnskab for 1. kvartal af 2011 indeholder en balance for moderselskabet pr. 31. marts 2011, jf. Bilag-11-026.1. Det fremgår af regnskabet, at den samlede balance ved statusdagen udgør 12,0 mia. kr. mod 11,8 mia. kr. pr. 31. december 2010.

Stigningen på aktivsiden findes hovedsageligt under materielle anlægsaktiver under opførelse, der er steget fra 86 mio. kr. ved årsskiftet til 261 mio. kr. efter 1. kvartal af 2011. Baggrunden er et øget investeringsniveau i selskabet i perioden.

Tilgodehavender er steget med ca. 73 mio. kr., hvilket primært vedrører FN-By-selskabet, der finansierer sine aktiviteter via lån hos moderselskabet By & Havn. I øvrigt har der kun været marginale bevægelser på aktivsiden.

På passivsiden er der primært sket bevægelser som følge af den øgede oplåning. Hertil kommer ændringer i den del af den langfristede gæld, som henhører under de kortfristede forpligtelser.

Bilag 1

Resultat for moderselskabet

1. kvartal 2011

Mio. kr.	Resultat 1. kv. 2010	Resultat 1. kv. 2011	Budget 1. kv. 2011	Diff. Res. - budget
Lejeindtægter	60	63	62	1
Værdireguleringer investeringsejendomme	1	1	-	1
Øvrige indtægter	5	3	4	-1
<b>Indtægter i alt</b>	<b>66</b>	<b>68</b>	<b>67</b>	<b>1</b>
Personaleomkostninger	-16	-16	-16	0
Driftsomkostninger	-12	-11	-14	3
Administrationsomkostninger	-5	-5	-6	2
Ejendomsskatter	-18	-19	-18	-1
Af- og nedskrivninger	-6	-6	-6	-
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-57</b>	<b>-57</b>	<b>-61</b>	<b>4</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
Kapitalandele datterselsk., JV mv.	1	2	2	-0
Finansielle poster netto	-115	-130	-128	-2
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-106</b>	<b>-117</b>	<b>-120</b>	<b>3</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-315	90	-	90
<b>Periodens resultat</b>	<b>-421</b>	<b>-27</b>	<b>-120</b>	<b>93</b>

**Resultat for moderselskabet**  
**Forventning til årets resultat**

Mio. kr.	Resultat	Budget	Forventning	Diff.
	2010	2011	pr. 1. kv. 2011	Forv. 1. kvt.-budget
Lejeindtægter	228	235	237	2
Værdireguleringer investeringsejendomme	503	439	439	-
Øvrige indtægter	30	28	25	-3
<b>Indtægter i alt</b>	<b>761</b>	<b>703</b>	<b>702</b>	<b>-1</b>
Personaleomkostninger	-66	-65	-65	-
Driftsomkostninger	-62	-55	-55	-
Administrationsomkostninger	-30	-31	-31	-0
Ejendomsskatter	-36	-36	-36	-1
Af- og nedskrivninger	-26	-26	-26	-0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-219</b>	<b>-213</b>	<b>-214</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>542</b>	<b>490</b>	<b>488</b>	<b>-2</b>
Kapitalandele datterselsk., JV mv.	24	44	38	-6
Finansielle poster netto	-499	-508	-502	6
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>67</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>-2</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-93	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-26</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>-2</b>

## Investeringer 2011

(mio.kr.)	Budget 2011	Budget fra før 2011	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 31.03.2011	Afvigelse	Afholdt i 2011	Afholdt i alt	Forventes overført til 2012
<b>Arealudvikling</b>								
Byggemodning Ørestad	25	89	114	114	-	5	71	-
Forpligtelse Teliagrunden	-	8	8	8	-	-	-	-
Tegholmen mangelæg	-	15	15	15	-	-	4	-
Udvidelse af Nordhavnen	-	930	930	930	-	18	28	881
Planlægning Nordhavnen, Marmormolen og Ørestad	14	24	37	37	-	1	23	-
Byggemodning Marmormolen ( hotelgrund )	67	-	67	68	(1)	67	67	-
Byliv	4	-	4	4	-	-	-	-
Anlæg husbåde	-	6	6	6	-	0	1	4
<b>Parkering</b>								
Parkeringshus Ørestad Syd 2)	96	-	96	96	-	-	-	40
Parkeringshus Winghouse	-	21	21	21	-	-	21	-
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	-	151	151	99	52	1	15	-
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	9	10	19	19	-	0	8	-
<b>Lejemålsindretninger</b>								
FN-Byen Campus 1 3)	393	785	1.178	1.178	-	30	244	551
FN-Byen Campus 2	-	326	326	340	(14)	75	149	75
Øvrige lejemålsforbedringer 1)	23	42	65	65	-	4	31	11
<b>Renoveringer m.m.</b>								
Renovering af bolværker	15	14	29	29	-	3	4	3
Renovering bygninger	7	3	10	10	-	0	2	-
Vejle og pladser	3	10	13	13	-	1	7	-
Øvrige investeringer	5	2	7	7	-	1	2	1
<b>Samlet investeringsbudget</b>	<b>659</b>	<b>2.436</b>	<b>3.095</b>	<b>3.057</b>	<b>37</b>	<b>205</b>	<b>677</b>	<b>1.566</b>

\*1) Best.indstill. Bilag -11-001 tillæg 11 mio. kr.

\*2) Best.indstill. Bilag -11-009 tillæg 16 mio. kr.

\*3) Best.indstill. Bilag -11-011 tillæg 393 mio. kr.