

4. Orientering om Udviklingsselskabet By & Havn I/S' årsrapport 2009 (2010-61872)

INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentation anbefaler,

1. at orienteringen om årsrapporten for 2009 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S (By & Havn) 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.

By & Havn har offentliggjort årsrapporten for 2009. Årets resultat blev et underskud på 744 mio. kr. Årets resultat er i væsentlig grad påvirket negativt af indførelsen af moms på salg af fast ejendom (-600 mio. ke.) og en negativ markedsværdiregulering af gælden på 235 mio. kr.

Løsning

Årsrapporten blev godkendt på selskabets interessentmøde den 15. april 2010.

Årsrapporten forelægges Borgerrepræsentationen til orientering, idet følgende bemærkes:

Resultatopgørelse

I millioner DDK.	Regnskab 2009	Budget 2009
Nettoomsætning	242	240
Værdireguleringer af investeringsejendomme*	-75	397
Andre driftsindtægter	1	1
indtægter i alt	168	638
Omkostninger	-213	-220
Resultat af primær drift	-45	418
Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures	41	82
Finansielle poster netto	-505	-579
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-509	-79
Markedsværdiregulering af gæld	-235	---
Årets resultat	-744	-79

* Forskellen mellem regnskab og budget skyldes hovedsagelig den nye moms på salg af fast ejendom.

Resultatet af den primære drift (-45 mio. kr.) er væsentligt dårligere end det budgetterede. Det negative resultat afspejler den fortsatte tilstand på ejendomsmarkedet og effekten af indførelse af moms på salg af fast ejendom.

Den nye moms på fast ejendom samt nedgangen på ejendomsmarkedet betyder, at værdiregulering af

investeringsejendomme udgør -75 mio. kr. i 2009 mod budgetteret 397 mio. kr. I et langsigtet perspektiv forventes det, at udviklingen af selskabets områder på Marmormolen, Ørestad og i Nordhavn vil bidrage positivt til selskabets resultat. Selskabet forventer dog ikke, at der gennemføres store salg de næste par år som følge af de nuværende markedsforhold.

Selskabet havde i 2009 finansielle omkostninger på netto 505 mio. kr., hvilket er 74 mio. mindre end budgetteret på grund af det lave renteniveau i 2009. Indtægterne fra datterselskaber og Joint Ventures vedrører primært By & Havns andel i Copenhagen Malmö Port A/S.

Det faldende renteniveau har øget kursen på obligationsgælden, hvilket har betydet en negativ markedsværdiregulering af gælden på 235 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ingen betydning for den fremtidige pengestrøm eller tilbagebetalingstid, når gælden holdes til udløb, og der budgetteres ikke med kursudsving, hvorfor posten ikke indgår i budgettet.

Balance

I millioner DDK.	Regnskab 2009	Regnskab 2008
Passiver:		
Egenkapital	-1.222	-502
Samlet gæld	14.746	14.979
Hensatte forpligtigelser	45	27
Passiver i alt	13.569	14.504
Aktiver:		
Materiale anlægsaktiver	9.957	9.942
- heraf investeringsejendomme	9.190	9.108
Finansielle anlægsaktiver	2.957	3.720
Omsætningsaktiver	655	842
Aktiver i alt	13.569	14.504

Regnskabet for 2009 viser en negativ egenkapital på 1.222 mio. kr. Da By & Havn I/S er et interessentskab er der ingen krav til, at selskabets egenkapital skal reetableres. Københavns Kommune og Staten hæfter ubegrænset for selskabet.

Selskabets økonomi er blevet mere følsom. Imidlertid viser By & Havn I/S' langtidsbudget fortsat, at selskabet vil få en positiv og stigende egenkapital og en længere sigt en faldende gæld. Således forventes egenkapitalen at blive positiv igen omkring 2015 og i 2020 at udgøre omkring 3 mia. kr.

Økonomi

Årsrapporten har ingen økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Indstillingen skal behandles af Borgerrepræsentationen.

Claus Juhl

/Anne Skovbro

bilag

[1 - Udviklingselskabet By & Havn I/S' årsrapport 2009 \(kun tilgængelig på nettet\)](#)

[2 - Tillæg til By & Havns årsrapport 2009](#)

Økonomiudvalgets beslutning den 18.05.2010

Indstillingen blev anbefalet.

