

Ejerrapportering vedrørende 3. kvartal 2013

15. november 2013

1. Indledning og resume

På bestyrelsesmødet den 11. november 2013 blev kvartalsrapporten for 3. kvartal 2013 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 30. september 2013.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen til resultatet for hele 2013 (afsnit 3).

I afsnit 4 gives en beskrivelse af periodens investeringer sammenholdt med budget og foregående års investeringsniveau.

I afsnit 5 og 6 gennemgås henholdsvis langtidsbudget og status i forhold til forventningerne i forretningsstrategien fra 2011.

2. Resultat for 3 kvartal 2013

2.1 Den primære drift

Resultatet af den primære drift er efter 3. kvartal af 2013 opgjort til 115 mio. kr., hvilket er 16 mio. kr. bedre end budgetteret, jf. vedhæftede bilagstabel 1. Som rapporteret ved halvåret vedrører fremgangen især omkostningssiden. I forhold til resultatet for samme periode i 2012 er der tale om en fremgang i resultatet på 49 mio. kr. Fremgangen kan primært henføres til lejeindtægter fra FN-Byen Campus 1 og 2 samt fra jordmodtagelsen i Nordhavnen.

De samlede indtægter i perioden udgør 320 mio. kr., hvilket er lidt over budget. Den positive afvigelse vedrører primært jordmodtagelse i Nordhavnen. Lejeindtægterne ligger ligeledes over budget, hvilket dog kan tilskrives periodiseringsafvigelser. Lejeindtægterne fra CMP ligger som forventet under budget som følge af den udskudte ibrugtagning af krydstogkajen.

På omkostningssiden har udviklingen i 3. kvartal af 2013 fulgt den relativt gunstige udvikling fra 1. halvår af 2013. En del af afvigelsen kan henføres til periodiseringsforskelle mellem budget og regnskab, men det ventes dog, at en del af forskellen kan realiseres som reelle besparelser på hele året, jf. afsnit 3 nedenfor.

2.2 Resultatandele og finansielle poster

I årets tre første kvartaler udgjorde resultatandelene fra datterselskaber, joint ventures mv. 121 mio. kr., hvilket er væsentligt højere end både budget (+97 mio. kr.) og samme periode i 2012 (+105 mio. kr.). Som rapporteret i forbindelse med halvårsregnskabet, kan de store positive afvigelser primært henføres til FN-Byen P/S og Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S, hvor resultatandelene er blevet positivt påvirket af By & Havns endelige salg af FN-Byen Campus 1 pr. 1. maj 2013.

Efter 3. kvartal af 2013 udgør resultatandelen fra CMP 30 mio. kr., hvilket er på niveau med samme periode i 2012.

De finansielle poster har i 3. kvartal af 2013 fortsat den relativt gunstige udvikling, som blev konstateret ved halvårsregnskabet. Der er nu en positiv afvigelse på mere end 100 mio. kr. i forhold til budget. Som beskrevet ved tidligere rapporte-

ringer, har lavere renter og lavere inflation slået igennem på den langfristede gæld. Samtidig har likviditetstrækket hidtil været lidt lavere end forventet til trods for, at der endnu ikke er frigivet salgsindtægter i det budgetterede niveau. Endelig har udbytte fra Harbour P/S og en lavere indeksering af vejjælden til Københavns Kommune påvirket resultatet positivt.

Med de ekstraordinært store resultatandele i selskaberne, der reelt bunder i gennemførte ejendomshandler, samt relativt lave renteudgifter er der i perioden opnået et resultat før værdireguleringer på -23 mio. kr. I samme periode i 2012 var resultatet på -283 mio. kr. og der var budgetteret et resultat på -238 mio. kr.

2.3 Værdireguleringer

Pr. 3. kvartal 2013 udgør værdiregulering af investeringsejendomme 108 mio. kr. mod 115 mio. kr. i samme periode i 2012 og budgetteret 400 mio. kr. I posten indgår endelig realiserede avanceopgørelser af salg af FN-Byen Campus 1 og M-grunden til Harbour P/S, etape 2 af Radiorækkerne til Tetris, siloer i Århusgadekvarteret til NCC samt boligø vest til Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S på i alt -33 mio. kr.

De urealiserede værdireguleringer af investeringsejendommene udgjorde i perioden knap 141 mio. kr., hvoraf 124 mio. kr. vedrører udviklingsejendommene, mens den øvrige del vedrører udlejningsejendommene.

Der har siden fremlæggelsen af halvårsregnskabet ikke været foretaget nye vurderinger af værdien af investeringsejendommene. Dermed er de urealiserede værdireguleringer af investeringsejendommene uændret i forhold til halvårsregnskabet. Som rapporteret i forbindelse med halvårsregnskabet er den urealiserede værdiregulering påvirket af en beregningsteknisk difference vedrørende bidraget til metro til Nordhavnen, der vil blive udlignet over tid i takt med, at salgene realiseres.

Ved vurderingerne i halvårsregnskabet blev der valgt et forholdsvist forsigtigt udgangspunkt for vurderingerne. Dette vil blive fastholdt ved vurderingen i forbindelse med årsregnskabet, idet der vil blive taget højde for de gennemførte salgsaftaler i 2013 og tilpasninger af forventninger til de kommende års salg og de dermed forbundne investeringer i infrastruktur.

Som det fremgår af vedhæftede bilagstabel 1, har markedsværdiregulering af gælden været på 618 mio. kr., der kan henføres til stigende renter (ca. 0,5 procentpoint siden årsskiftet) og i et vist omfang også aftagende inflationsforventning.

Det samlede resultat for 1. halvår af 2013 kan herefter opgøres til 703 mio. kr.

3. Forventet resultat for 2013

Det forventede resultat for 2013 vurderet på baggrund af udviklingen frem til kvartalsregnskabet for 3. kvartal af 2013 fremgår af vedhæftede bilagstabel 2.

Som det fremgår, ventes det budgetterede indtægtsniveau på de fleste hovedposter at lande på budgetniveau. Lejebetalingen fra CMP er nedskrevet med 3,7 mio. kr. som følge af den udsatte overdragelse af krydstogtkajen til CMP. Der er i de fremlagte forventninger til året forudsat, at krydstogtkajen overdrages pr. oktober 2013, hvorefter basislejen og finansieringslejen kan forhøjes i henhold til indgåede lejeaftaler med CMP.

For de øvrige indtægtsgrupper ventes et årsresultat meget tæt på budget.

På omkostningssiden ventes det samlede budget at kunne nedskrives med næsten 12 mio. kr. Nedskrivningen vedrører primært personaleomkostninger, administration og afskrivninger.

I vurderingen af de forventede resultatandele fra datterselskaber mv. er forudsat, at CMP bidrager med samme niveau som i 2012, hvilket vil sige 34 mio. kr. For de øvrige selskaber er indregnet de samme resultatandele, der er opnået efter 3. kvartal af 2013. Samlet ventes resultatandele at udgøre 125 mio. kr., hvilket er mere end 100 mio. kr. bedre end i 2012.

For så vidt angår de finansielle poster ventes renteudgifterne i sidste kvartal at lande på det budgetterede niveau. Dvs., at den reduktion i renteudgifterne i forhold til budget, der er opnået efter 3. kvartal af 2013, ventes at holde hele året. Samlet ventes renteudgifterne netto således at udgøre 380 mio. kr. for hele 2013 mod 471 mio. kr. i 2012.

På baggrund af ovenstående ventes der et resultat før værdireguleringer (EBVAT) på -119 mio. kr., jf. vedhæftede bilagstabel 2. Hvis dette niveau holdes, vil der være tale om en forbedring på mere end 200 mio. kr. i forhold til budget og mere end 240 mio. kr. i forhold til resultatet i 2012.

Skønnet for værdireguleringer af både investeringsejendommene og gælden er ikke ændret fra budgettets vedtagelse. Det skønnes således stadig muligt at opnå en positiv værdiregulering af investeringsejendommene i størrelsesordenen 400 mio. kr., idet det dog samtidig skal bemærkes, at en del af den positive resultatudvikling i datterselskaberne mv. reelt kan henføres til denne post.

For så vidt angår markedsværdiregulering af gælden, så peger meget i øjeblikket på, at niveauet fra halvårsregnskabet (+618 mio. kr.) kan holdes, men posten er i sagens natur meget usikker, og der er ikke gjort yderligere antagelser om bevægelsen i sidste kvartal af 2013.

4. Investeringer

Status for investeringsbudgettet fremgår af vedhæftede bilagstabel 3. Investeringsbudgettet udgør brutto 3.553 mio. kr. inkl. overførte investeringsmidler fra foregående år. Budgettet indeholder nu den investering på 55 mio. kr. i forbedring af infrastruktur i Arenakvarteret, som blev godkendt på bestyrelsesmødet den 29. august 2013. Det skønnede slutforbrug er på 3.519 mio. kr., svarende til en positiv afvigelse på 34 mio. kr. Afvigelsen kan primært henføres til etablering af parkeringshuset i Ørestad Syd. Hertil kommer, at der inden for bevillingen på 400 mio. kr. vedrørende byggemodning af Århusgadekvarteret er ikke disponerede midler på 63 mio. kr. For så vidt angår den negative afvigelse vedrørende FN-Byen Campus 2 ligger der som tidligere oplyst en omkostningsbaseret lejekontrakt bag ved investeringen.

Der har hidtil i 2013 været afholdt 539 mio. kr., svarende til et investeringsniveau på ca. 60 mio. kr. pr. måned. (I 2012 var niveauet på omkring 100 mio. kr. pr. måned.) De kommende måneder vil det største forbrug være at finde på Nordhavnsudvidelsen i form af primært terminalbygningerne samt byggemodningen i Århusgadekvarteret, hvor arbejderne med veje og ledningsnet nu for alvor igangsættes.

5. Langtidsbudget

Langtidsbudgettet for By & Havn blev senest revideret i forbindelse med årsregnskabet for 2012 (fremsendt til ejerne den 21. marts 2013). Resultatet for 3. kvartal af 2013 har ikke givet anledning til at foretage en revision af de tidligere skøn for den langsigtede udvikling i By & Havns økonomi. Det forventes således stadig, at egenkapitalen igen vil være positiv omkring 2020. Der vil blive udarbejdet en revision af langtidsbudgettet i forbindelse med fremsendelse af Budget 2014 efter bestyrelsesmødet den 12. december 2013.

6. Opfølgning i forhold til forretningsstrategi

På interessentskabsmødet den 29. april 2011 blev forretningsstrategien for By & Havn for perioden 2011-2014 godkendt. Nedenfor er en kort gennemgang af, hvorledes den økonomiske udvikling i selskabet har været i strategiperioden i forhold til de forventninger, der blev lagt til grund i forretningsstrategien. Det skal bemærkes, at sammenligningen foretages på overordnet niveau, bl.a. fordi de økonomiske nøgletal i forretningsstrategien er forholdsvis summariske.

6.1 Investeringer

I forretningsstrategien blev investeringerne i strategiperioden skønnet til i alt 2.913 mio. kr. for perioden 2011-2014, jf. tabel 1 nedenfor. Som det ligeledes fremgår af tabel 1, forventes investeringerne nu at ville udgøre 3.516 mio. kr. Differencen på 603 mio. kr. kan i hovedtræk forklares med:

- Beslutningen om at igangsætte investering af etape 2 af FN-Byen Campus 1. Investeringen på knap 400 mio. kr. er afdækket af en lejekontrakt med Staten, og hele ejendommen er pr. 1. maj 2013 indskudt i et selskab med ATP og PensionDanmark som hovedejere, hvilket har indebåret en kontant udbetaling på ca. 1.800 mio. kr.
- Investering i et parkeringshus i Ørestad Syd på ca. 100 mio. kr. blev efter aftale med Københavns Kommune igangsat før end oprindelig planlagt.
- Investeringer til udvidelsen af Nordhavnen er blevet udvidet med etablering af terminalbygningen til krydstogtpassagererne til ca. 100 mio. kr. Oprindelig var forudsat en teltløsning. Investeringen er afdækket med en omkostningsbaseret lejekontrakt med CMP.
- Investering i byggemodning i bl.a. Ørestad er i forhold til forudsætningerne i forretningsstrategien blevet lidt lavere som følge af en lavere salgstakt.

Tabel 1. Investeringer 2011-2014

Investeringer, moderselskab samt FN-By selskabet

Mio. kr.	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	1.073	1.026	426	388	2.913
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	968	1.215	883	450	3.516
Difference	-105	189	457	62	603

6.2 Salg af investeringsejendomme

Som det fremgår af tabel 2 nedenfor, blev det i forretningsstrategien forudsat, at der i perioden 2011-2014 ville blive solgt investeringsejendomme for 1.800 mio. kr. Det blev endvidere forudsat, at der som følge af de almindelige økonomiske kon-

junkturer og den generelle afmatning på ejendomsmarkedet ingen salg ville være i 2011, men at der først i løbet af 2012 ville blive indgået nye aftaler.

Tabel 2. Salg af investeringsejendomme 2011-2014

Salg (exkl. Campus 1)

Mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	-	700	350	750	1.800
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	34	87	434	453	1.008
Difference	34	-613	84	-297	-792

Det skal bemærkes, at indskud af FN-Byen Campus 1 ikke indgår i salgstallene, hverken for salgsstrategien eller for de realiserede tal. Der regnes således alene med salg af ikke-lejegyvende investeringsejendomme. Indregnes salget af FN-Byen, ville salgstallet for 2013 have været ca. 1.800 mio. kr. højere.

Det har siden forretningsstrategiens vedtagelse vist sig, at de økonomiske konjunkturer helt generelt, men også forholdene på ejendomsmarkedet, ikke rettede sig så hurtigt, som de fleste prognoser pegede på ved udgangen af 2010. Den udvikling har naturligvis slået igennem på By & Havns muligheder for salg af investeringsejendomme.

Som det fremgår af tabel 2 ovenfor, ventes de endeligt gennemførte salg i strategiperioden ikke helt at nå op på niveauet i forretningsstrategien. I løbet af 2013 er der dog indgået en række salgsaftaler, der første endeligt berigtiges på et senere tidspunkt. Inddrages disse aftaler i vurderingen, er målene i forretningsstrategien nået. Status for salg i 2013 fremgår således mere detaljeret af tabel 3 nedenfor.

Som det fremgår, er der pr. november 2013 afsluttet salgsaftaler på i alt 2.332 mio. kr. (hvoraf ca. 1.800 mio. kr. vedrører salg af FN-Byen Campus 1). Derudover er der indgået betingede aftaler for i alt 1.013 mio. kr., hvoraf 695 mio. kr. er betinget af myndighedsforhold (primært endelig godkendt lokalplan).

Endelig er der indgået optionsaftaler eller givet konkrete salgstilbud for 467 mio. kr. I dette tal har aftalen med Danske Bank tidligere indgået.

Det vurderes på denne baggrund, at de kommende års salgsniveau vil være på niveau med det forventede, omend der isoleret set i strategiperioden vil være en negativ afvigelse afledt af de økonomiske konjunkturer gennem strategiperioden.

Tabel 3. Status for salg, november 2013

Igangværende salgssager	Status november 2013	
	Aftalt salgssum, mio. kr	Antal kontrakter
1. Endelig aftale		2.332
- 1.1 Salgssum indbetalt	1.941	3
- 1.2 Salgssum deponeret	-	-
- 1.3 Salgssum garanteret	172	4
- 1.4 Overtagelse senere	219	4
2. Betingede aftaler		1.013
- 2.1 Betinget af myndighedsforhold	695	8
- 2.2 Betinget af miljøforhold	99	2
- 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse hos By & Havn	-	-
- 2.4 Betinget af andre forhold	219	7
3. Øvrige salgssager		467
- 3.1 Option givet	223	5
- 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber	214	3
- 3.3 Øvrige konkrete drøftelser	30	1
Total	3.812	37

6.3 Finansieringsomkostninger

I forretningsstrategien blev det lagt til grund for de økonomiske fremskrivninger, at selskabets gældsportefølje kunne finansieres med en realrente på 3 pct. realt. På den baggrund blev det estimeret, at de samlede finansieringsomkostninger i strategiperioden ville udgøre 2.710 mio. kr., jf. tabel 4 nedenfor. Som det ligeledes fremgår af tabel 4 nedenfor, er det både i 2011 og i 2012 lykkedes at holde de reale finansieringsomkostninger på 1,8 pct. p.a. For 2013 og 2014 forventes det endvidere, at de reale finansieringsomkostninger kan holdes på 2,0 pct. p.a., hvilket også er indarbejdet i den seneste udgave af langtidsbudgettet.

Baggrunden for den konstaterede udvikling er naturligvis renteutviklingen i perioden, der har slået igennem på den del af selskabets portefølje, der er variabelt forrentet, og ved refinansiering af fast forrentede lån, der blev optaget på et tidspunkt med et højere renteniveau. I slutningen af 2012 er inflationsniveauet endvidere faldet i forhold til tidligere, hvilket har haft en positiv indflydelse på den indeksbaserede del af gældsporteføljen.

Tabel 4. Finansieringsomkostninger

Finansieringsomkostninger, realt

Pct. p.a.

	2011	2012	2013	2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	3,0	3,0	3,0	3,0
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	1,8	1,8	2,0	2,0
Difference	1,2	1,2	1,0	1,0

Finansieringsomkostninger

Mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	-588	-678	-719	-726	-2.710
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	-498	-471	-380	-619	-1.968
Difference	90	207	339	107	742

Den realiserede og den forventede reduktion i de reale finansieringsomkostninger indebærer, at der på nuværende tidspunkt kan forventes en besparelse i de samle-

de finansieringsomkostninger i strategiperioden 2011-2014 på 728 mio. kr. målt i forhold til forventningerne i forretningsstrategien.

Side 7 af 7

6.4 Resultat af primær drift ekskl. værdireguleringer

I forretningsstrategien blev den forventede udvikling i resultatet af den primære drift i strategiperioden beskrevet. Som det fremgår af tabel 5 nedenfor, forventedes det, at det i 2014 var muligt at løfte indtjeningen af den primære drift til 189 mio. kr.

Tabel 5. Resultat af primær drift

Resultat af primær drift, ekskl. værdireguleringer

Mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	11	109	184	189	493
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	105	97	136	109	447
Difference	94	-12	-48	-80	-46

På baggrund af de senest udarbejdede skøn baseret på dels årsregnskabet for 2012 og dels budgettet for 2013 vurderes det nu, at det er muligt at nå et resultat af den primære drift ekskl. værdireguleringer i størrelsesordenen 136 mio. kr. Differencen i forhold til forventningerne i forretningsstrategien på -48 mio. kr. kan primært henføres til, at det i forretningsstrategien var forudsat, at der kunne oppebæres lejeindtægter fra FN-Byen Campus 1, etape 1 på næsten 60 mio. kr. årligt. Efter overdragelse af FN-Byen, jf. ovenfor, kan lejeindtægten naturligvis ikke læn- gere oppebæres. Hertil kommer, at lejeindtægterne i visse områder falder som følge af byomdannelsen, f.eks. på Redmolen og Enghave Brygge.

Bilag 1

Resultat pr. 3. kvartal 2013

Mio. kr.	Resultat 2012	Resultat 2013	Budget 2013	Diff. Resultat - budget
Lejeindtægter	139	180	179	1,3
Leje, CMP	26	29	34	-5,5
Parkeringsindtægter	25	28	28	0,0
Jordmodtagelse	30	70	68	2,4
Øvrige indtægter	13	13	13	0,4
Indtægter i alt	233	320	321	-1,4
Personaleomkostninger	-48	-49	-52	3,2
Driftsomkostninger	-37	-40	-43	3,0
Administrationsomkostninger	-19	-17	-21	3,9
Ejendomsskatter	-31	-31	-36	4,9
Af- og nedskrivninger	-42	-69	-72	2,7
Omkostninger i alt	-177	-205	-223	17,7
Resultat af primær drift 1)	56	115	98	16,4
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	16	121	24	97,3
Finansielle poster netto	-355	-259	-360	101,2
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-283	-23	-238	214,8
Værdireguleringer af investeringsejendomme	115	108	200	-91,6
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-168	85	-38	123,2
Markedsværdiregulering af gæld	-289	618	-	618,3
Periodens resultat	-457	703	-38	741,5

1) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.

Bilag 2

Forventet resultat 2013

Mio. kr.	Resultat 2012	Budget 2013	Forventet resultat 2013	Diff. Forventet - budget
Lejeindtægter	181	228	228	0,1
Leje, CMP	33	44	40	-3,7
Parkeringsindtægter	37	38	38	-0,1
Jordmodtagelse	50	90	90	-
Øvrige indtægter	22	17	17	0,0
Indtægter i alt	323	416	413	-3,6
Personaleomkostninger	-65	-72	-69	3,0
Driftsomkostninger	-56	-57	-57	0,0
Administrationsomkostninger	-24	-29	-27	1,2
Ejendomsskatter	-27	-36	-32	4,2
Af- og nedskrivninger	-53	-96	-92	3,4
Omkostninger i alt	-226	-289	-277	11,8
Resultat af primær drift 1)	98	128	136	8,2
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	14	32	125	93,0
Finansielle poster netto	-471	-481	-380	100,6
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-360	-321	-119	201,8
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-280	400	400	-
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-640	79	281	201,8
Markedsværdiregulering af gæld	-282	-	-	-
Periodens resultat	-922	79	281	201,8

1) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.

Bilag 3

(mio.kr.)	Budget 2013	Budget fra før 2013	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 30.09.2013	Afvigelse	Afholdt i 2013	Afholdt i alt	Forventes overført til 2014
Arealudvikling	59	1.173	1.231	1.230	2	368	994	104
Byggemodning Århusgade	-	400	400	400	0	51	94	153
Arealudvikling i øvrigt	40	46	86	81	5	9	35	10
Parkering	6	249	255	180	75	32	169	3
Lejemålsindretninger	3	1.537	1.540	1.588	(48)	70	1.523	35
Renoveringer m.m.	14	27	41	41	0	9	28	1
Samlet investeringsbudget	122	3.432	3.553	3.519	34	539	2.842	305

Mio. kr.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013, forventet
Arealudvikling, inkl. Nordhavnsudvidelsen	120	39	55	227	498	502
Byggemodning Århusgade					41	205
Arealudvikling i øvrigt	17	46	17	8	17	50
Parkering	100	6	44	64	69	116
Lejemålsindretninger	10	53	286	649	555	52
Renoveringer m.m.	70	32	15	20	36	21
I alt	317	176	417	968	1.215	945