

## By & Havns årsrapport for 2009

### 1. Baggrund

I henhold til vedtægterne skal selskabet udarbejde årsrapporten 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 Arealudviklingsselskabet I/S.

Derudover skal selskabet ligeledes ifølge vedtægterne orientere ejerne om udviklingen i selskabet i den forløbne periode i forhold til forretningsstrategi, langtidsbudget og årsbudget.

Nedenfor gives en kort redegørelse for resultatet for moderselskabet i 2009 sammenholdt med de seneste forventninger til resultatet, budget 2009 og resultatet for 2008. Redegørelsen omfatter tillige en kort gennemgang af årets resultat i de joint ventures og associerede selskaber, som By & Havn indgår i og som derfor indgår i koncernregnskabet. Endelig gennemgås forbruget på investeringsbudgettet for 2009, herunder hvor stor en del af budgettet, som overføres til 2010. Afslutningsvis en kort redegørelse for udviklingen i 2009 i forhold til forretningsstrategi og langtidsbudget.

### 2. Resultatopgørelsen

#### 2.1 Resultat af primær drift

Resultat af primær drift i moderselskabet i 2009 blev på -45 mio. kr., jf. tabel 1. Resultatet blev i 2009 som forventet påvirket negativt af værdireguleringer af investeringsejendomme. Den samlede regulering i moderselskabet blev på -75 mio. kr. Hovedårsagen til den negative værdiregulering er, at indførelsen af en ny momslovgivning vedrørende salg af fast ejendom har mindsket den forventede salgspris på ejendomme, der forventes afsat til boligformål. I Bilag-10-011.3 er der gjort nærmere rede for værdiansættelsen af ejendommene pr. 31. december 2009 og dermed for de foretagne værdireguleringer i regnskabet for 2009.

Ses der bort fra værdireguleringer vedrørende ejendommene blev resultatet af primær drift 30 mio. kr., hvilket er 4 mio. kr. lavere end i 2008. Resultatet af den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme er dog 9 mio. kr. bedre end budget 2009 og 5 mio. kr. bedre end forventningerne til 2009, som blev præsenteret for bestyrelsen i forbindelse med kvartalsrapporten for 3. kvartal 2009. Forbedringen af resultatet i forhold til det forventede skyldes hovedsageligt, at omsætningen har udviklet sig mere positivt end forventet, herunder bl.a. pga. en fremgang i indtægterne fra parkering.

På omkostningssiden forløb 4. kvartal som ventet, og de samlede omkostninger endte derfor som forventet på 213 mio. kr., hvilket samtidig er 7 mio. kr. lavere end det oprindelige budget for 2009.

For 2010 ventes de besparelser og rationaliseringer, der blev iværksat i 2009 at slår fuldt i gennem. Resultatet af den primære drift før værdiregulering af ejendomme er således budgetteret til 42 mio. kr. i 2010 mod et resultat i 2009 på 30 mio. kr. Hertil kommer, at den fortsatte fremdrift med planlægning af selskabets

arealer indebærer en forventning om, at det er muligt at værdiregulere selskabets investeringsejendomme med 420 mio. kr. Med finansielle poster netto inkl. kapitalandele i selskabets joint ventures mv. på stort set samme niveau i 2009 ekskl. markedsværdiregulering af gælden giver det et forventet resultat i 2010 omkring 0. De første måneder af 2010 peger ikke på, at Budget 2010 ikke kan holdes.

**Table 1. Resultat 2009 for moderselskabet**

1.000 DKK	Resultat 2009	Forventning 2009	Budget 2009	Resultat 2008
Nettoomsætning	241.773	237.927	240.080	239.465
Værdireguleringer investeringsejendomme	-74.801	-54.146	397.000	82.717
Andre driftsindtægter	1.486	411	1.113	5.838
<b>Indtægter i alt</b>	<b>168.458</b>	<b>184.192</b>	<b>638.193</b>	<b>328.020</b>
Personaleomkostninger	-66.004	-66.856	-66.329	-61.693
Andre eksterne omkostninger	-119.855	-119.694	-123.942	-121.828
Af- og nedskrivninger	-27.154	-26.475	-30.205	-27.300
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-213.013</b>	<b>-213.025</b>	<b>-220.476</b>	<b>-210.821</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-44.555</b>	<b>-28.833</b>	<b>417.717</b>	<b>117.199</b>
Kapitalandele joint ventures og datterselskaber, efter skat	41.222	34.000	82.000	76.056
Kapitalandele associerede selskaber, efter skat	85	80	-	1.059
Finansielle poster netto	-505.174	-519.602	-579.361	-563.336
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-508.422</b>	<b>-514.355</b>	<b>-79.644</b>	<b>-369.021</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-235.381	-	-	-839.384
<b>Periodens resultat</b>	<b>-743.803</b>	<b>-514.355</b>	<b>-79.644</b>	<b>-1.208.405</b>

## 2.2 Resultat af kapitalandele og finansielle poster

Resultatet af kapitalandele for joint ventures og associerede selskaber blev i 2009 på 41 mio. kr. mod et forventet resultat på 34 mio. kr. Stigningen kan i hovedsagen henføres til Udviklingsselskabet Prøvestenen, hvor resultatet blev 11 mio. kr. bedre end forventet, og til Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling, hvor resultatet blev 7 mio. kr. bedre end forventet. Resultatet for CMP blev derimod 11 mio. kr. lavere end forventet.

I forhold til 2008 er resultatandelene faldet fra 76 mio. kr. til 41 mio. kr., hvilket skyldes faldende resultat i CMP samt Udviklingsselskabet Prøvestenen. Hovedtallene for resultatet i joint ventures og associerede selskaber gennemgås i afsnit 4.

For så vidt angår de finansielle poster er nettorentudgifterne faldet fra 563 mio. kr. i 2008 til 505 mio. kr. i 2009 som følge af det generelt lavere renteniveau på gældsporteføljen, herunder især på indeksslåne som en konsekvens af en lavere inflation end i 2008. Nettorentudgiften blev derfor også lavere end forventet.

Det faldende renteniveau har samtidig indebåret, at de fastforrentede gældsforpligtelser er blevet opskrevet, hvorved resultatet er blevet påvirket negativt med en markedsværdireguleringsspost på 235 mio. kr. Som tidligere

rapporteret har værdireguleringen ikke betydning for selskabets langsigtede økonomi, hvis lånene bevares til udløb.

### 2.3 Balanceposter i moderselskabet

Den samlede balance i moderselskabet udgjorde ultimo 2009 13.569 mio. kr.

Egenkapitalen var ved udgangen af 2009 på -1.222 mio. kr. mod -502 mio. kr. ved udgangen af 2008.

Den samlede rentebærende gældsforpligtelse til kreditinstitutter var pr. 31. december 2009 13.796 mio. kr., hvilket er 72 mio. kr. lavere end ved udgangen af 2008.

Københavns Kommune har i løbet af 2009 nedbragt en del af det tilgodehavende, som selskabet fik over for kommunen ved selskabets stiftelse, med 858 mio. kr.

### 3. Investeringer 2009

I tabel 2 vises skønnet slutforbrug på igangværende investeringer sammenholdt med budget for 2009, forbrug i 2009 samt investeringer, der forventes overført til 2009 og senere.

Det samlede budget for 2009 inkl. det overførte investeringsbudget fra 2008 var på i alt 1.236 mio. kr., hvoraf FN-Byen Campus 1 med et budget på 785 mio. kr. og parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej med et budget på 151 mio. kr. er de største. Det skønnes, at det samlede forbrug på investeringerne vil beløbe sig til 1.178 mio. kr. og dermed holde sig pænt inden for budgetrammen. De seneste forventninger, som vil blive nærmere vurderet frem til bestyrelsesmødet i maj måned, tegner et billede, hvor anlægsomkostningerne til FN-Byen Campus 1 er steget med knapt 30 mio. kr. Stigningen er dækket ind gennem en stigning i den årlige husleje på ca. 1,4 mio. kr. Samtidig tyder foreløbige vurderinger på, at parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej er ca. 20 mio. kr. billigere end tidligere vurderet.

Afvigelsen mellem budget og skønnet slutforbrug vedrører primært byggemodningsaktiviteter i Ørestaden, der er afstemt med udviklingsaktiviteterne i området, samt budgetterede udstillingsaktiviteter, der er skrinlagte. I øvrigt er der kun tale om mindre afvigelser mellem budget og skønnet slutforbrug.

De samlede investeringer i 2009 udgjorde 176 mio. kr. Den resterende del af budgettet på 1.000 mio. kr. overføres til 2010.

#### Tabel 2. Investeringer 2009

(mio.kr.)	Budget 2009 i alt	Skønnet slutforbrug 31.12.2009	Afholdt 2009	Overført til 2010
Byggemodning Ørestad	92	65	39	26
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	9	6	5	-
Pakhus Unicef	4	4	4	-
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	151	151	1	150
FN-By ( Campus 1)	785	785	11	774
Planlægning Nordhavn, Marmormolen og Ørestad	23	20	15	4
Forpligtelse bro mellem Sluseholmen og Teglholmen			6	(6)
Byliv	13	11	12	(1)
Renovering i Svanemøllehavnen	20	20	11	9
Etablering af udstillinger	17	1	1	-
Anlæg husbåde	6	6	1	5
Teglholmen magelæg	11	11	-	11
Køb af træbygning Lumskebugten	2	2	2	
<b>Lejemålsindretninger</b>				
Lejemålsindretning i Pakhus 48	31	31	30	1
Lejemålsindretning Det Fritliggende Pakhus	1	1	1	-
Lejemålsindretning lokaler i Bjerget	7	7	3	4
Det flydende Klubhus	3	-	-	-
Lejemålsindretning Kontorbygning II	3	4	-	3
Øvrige lejemålsforbedringer	7	7	2	5
<b>Renoveringer m.m.</b>				
Renovering af bolværker	17	16	9	8
Renovering bygninger	9	7	6	1
Miljøpulje	10	9	9	-
Veje og pladser	9	8	4	4
Øvrige investeringer	6	6	4	2
<b>Samlet investeringsbudget</b>	<b>1.236</b>	<b>1.178</b>	<b>176</b>	<b>1.000</b>

#### 4. Joint ventures og associerede selskaber

By & Havn ejer 50 pct. af Copenhagen Malmö Port AB samt følgende joint ventures, der alle pro rata-konsolideres med moderselskabet:

- Udviklingselskabet Prøvestenen
- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen
- Byggemodningsselskabet Marmormolen.

Desuden ejer By & Havn 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1.

Herudover ejer By & Havn 50 pct. af de dertil knyttede komplementarselskaber. Formålet med komplementarselskaberne er alene at være komplementar i ovennævnte kommanditaktieselskaber, hvorfor kapitalen i selskaberne er meget begrænset. Derfor omtales de ikke videre i det følgende.

Den samlede resultatandel fra selskaberne udgjorde i 2009 41 mio. kr. mod 79 mio. kr. i 2008.

De samlede kapitalandele i selskaberne udgjorde pr. 31. december 2009 384 mio. kr. mod 347 mio. kr. ved udgangen af 2008.

##### 4.1 Udviklingselskabet Prøvestenen

Selskabet ejes ligeligt af Københavns Kommune og By & Havn. Selskabet har ultimo 2009 en aktiekapital på 60 mio. kr. og en egenkapital på 230 mio. kr. Selskabets aktiviteter er bl.a. modtagelse af forurenede jord, udleje arealer til

jordkartering samt indvinde nyt landområde med de modtagne jordmængder. Størstedelen af det opfyldte areal skal efterfølgende afhændes til By & Havn. Der planlægges en lystbådehavn i tilknytning til opfyldningen, der delvist finansieres af Udviklingselskabet Prøvestenen.

Da opfyldningsarbejderne stort set blev afsluttet i 2009, er omsætning og resultat i selskabet faldet markant i forhold til 2008. Det samlede resultat blev således 8 mio. kr. i 2009.

Selskabets samlede egenkapital udgjorde ved udgangen af 2009 238 mio. kr. Der føres i øjeblikket forhandlinger med Københavns Kommune om nedlæggelse af selskabet.

#### **4.2 Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling**

Selskabet ejes ligeligt af TK Development Danmark A/S og By & Havn. Hovedaktiviteten i 2009 har primært bestået i videreopførsel af parkeringsanlæg på Amerika Plads. Selskabets omsætning har i 2009 været på 13 mio. kr. fra lejeindtægt fra parkeringsanlæg, og årets resultat blev på 5 mio. kr.

Selskabet har ultimo 2009 en aktiekapital på 10 mio. kr. og en samlet egenkapital på 110 mio. kr., hvortil kommer en ansvarlig lånekapital på 90 mio. kr. (45 mio. kr. fra hver part). Den ansvarlige indskudskapital i selskabet forrentes med 5 pct. p.a., svarende til godt 2 mio. kr. i 2009.

Projektbeholdningen udgjorde pr. 31. december 2009 269 mio. kr.

Selskabet havde pr. 31. december 2009 en gæld til By & Havn på 21 mio. kr. i forbindelse med et grundkøb. Gælden afdrages i takt med salg af byggefelter. Der resterer to byggefelter i selskabet.

#### **4.3 Byggemodningselskabet Sluseholmen**

Selskabet ejes ligeligt af Københavns Kommune og By & Havn.

Da selskabet har opfyldt sine formål, er selskabet under likvidation, hvilket forventes afsluttet i løbet af 2010.

Egenkapitalen i selskabet udgjorde 26 mio. kr. ved udgangen af 2009.

#### **4.4 Byggemodningselskabet Marmormolen**

Selskabet ejes ligeligt af N&S P/S og By & Havn. N&S P/S er et samarbejde mellem SNS Property Finance og Nordkranen A/S. Selskabets hovedformål er at erhverve, byggemodne og videresælge ejendomme på Marmormolen. I 2009 har hovedaktiviteten været planlægning af de kommende udviklingsaktiviteter samt enkelte byggemodningsarbejder.

Selskabet havde i 2009 et resultat på 0 mio. kr. og havde ved udgangen af året en egenkapital på 10 mio. kr. Projektbeholdningen udgjorde ultimo 2009 9 mio. kr.

#### **4.5 Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1**

Selskabet ejes ligeligt af TK Project DK A/S og By & Havn. Selskabet har ultimo 2009 en aktiekapital på 10 mio. kr. og en samlet egenkapital på 12 mio. kr.

Selskabets oprindelige formål var at opføre og udleje "Kobbertårnet" på Amerika

Plads. Projektet er efterfølgende solgt, og selskabet er i gang med at afvikle sine forpligtelser, hvorefter selskabet likvideres.

Selskabet havde i 2009 et resultat på 0 mio. kr.

Selskabets ejere er blevet enige om at gennemføre en kapitalnedsættelse på 5 mio. kr.

## **5. Forretningsstrategi og langtidsbudget**

Selskabets arbejde har i det forløbne år fulgt den lagte forretningsstrategi med fokus på den langsigtede værdiskabelse fra selskabets aktiver. Der arbejdes intensivt med udvikling af selskabets arealer på Marmormolen og i Nordhavnen og en fortsat byggemodning af arealerne i Ørestaden. Lokalplan for Marmormolen er vedtaget og de første arbejder i relation til byggemodning af området er påbegyndt. VVM for Nordhavnsudvidelsen blev godkendt af Regionsrådet d. 22. december 2009 og der arbejdes nu hen mod en endelig lokalplan i 2011.

Investering i værdiskabelse på selskabets arealer sker i takt med forventet afsætning af byggeretter samt de muligheder plangrundlaget for områderne åbner op for. Der er fortsat fokus på fastholdelse af en fornuftig pris på byggeretter, der er til salg på nuværende tidspunkt, samt at investeringer i byggemodning kun gennemføres, hvis investeringerne på nuværende tidspunkt skønnes at øge værdien af arealerne.

Selskabets langtidsbudget er blevet opdateret med de endelige regnskabstal for 2009. Overordnet set er der ingen væsentlige forskydninger i forventningerne til den langsigtede økonomiske udvikling i selskabet i forhold til seneste vurdering. Egenkapitalen er ganske vist faldet i 2009 i det nye langtidsbudget i forhold til det seneste fremlagte, og den rentebærende gæld steget stort set tilsvarende, men det skyldes altovervejende, at der i 2009 blev foretaget en markedsværdiregulering af gælden på 235 mio. kr., hvilket ikke var forudsat i seneste langtidsbudget. Det ventes dog stadig, at egenkapitalen kan genskabes på det oprindelige niveau inden for en 5-6 års periode.