



Til ØU-aflæggerbordet

26-02-2009

Budget 2009 – Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Sagsnr.
2009-4145

I henhold til Udviklingsselskabet By & Havn I/S' vedtægter skal selskabet fremsende budget for det kommende år til orientering til interessenterne/ejerne. Budget 2009 er godkendt af selskabets bestyrelse.

Dokumentnr.
2009-42065

Københavns Kommune ejer 55 pct. af Udviklingsselskabet By & Havn I/S, og staten (Transportministeriet) ejer 45 pct.

Sagsbehandler
Jesper Svensson

Udviklingsselskabet By & Havn I/S er, som stort set alle virksomheder på ejendomsmarkedet, ramt af finanskrisen. Det udmønter sig i et faldende salg af byggeretter og vigende priser pr. etagemeter. Det er der taget højde for i budgettet for 2009, hvor selskabet kun budgetterer med et salg af 20.000 etagemeter til en pris på i alt 98 mio. kr. I 2008 budgetterede Udviklingsselskabet By & Havn med et salg på 50.000 etagemeter til 240 mio. kr.

By & Havn budgetterer med indtægter på 638 mio. kr., heraf er de 397 mio. kr. værdireguleringer af investeringsejendomme. Værdireguleringen er sammensat af et forventet realiseret salg på 20.000 etagemeter svarende til 98 mio. kr. og en procentvis regulering af den samlede portefølje af investeringsejendomme.

By & Havn beregner værdireguleringen på basis af deres langsigtede forventning til prisudviklingen på byggeretter. By & Havn forventer i gennemsnit en årlig værdistigning på 5 pct. plus et inflationstillæg.

I budget 2009 har By & Havn dog valgt at budgettere uden inflationsstillæg, hvilket mindsker den budgetterede værdiregulering i 2009. I praksis betyder det, at By & Havn stadigvæk budgetterer med en stigning i ejendomsværdierne på langt sigt.

Efter drifts- og personaleomkostninger samt afskrivninger budgetterer selskabet med et resultat af primær drift på 417 mio. kr.

Der forventes et samlet underskud på 80 mio. kr. i 2009, efter renteomkostninger på 579 mio. kr. og indtægter på 82 mio. kr. fra joint ventures.

Renteomkostningerne skyldes hovedsagligt overtagelsen af Ørestads-selskabs gæld. Ved udgangen af 2008 udgjorde den rentebærende gæld 12,7 mia. kr. i By & Havn.

Rentefølsomhedsberegninger viser, at selv med en kraftig stigning i renten forventes renteomkostningerne ikke at øges med mere end 65 mio. kr. i forhold til budgettet. I den forbindelse bemærkes det, at

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. Sal, v. 3
1599 København V

Telefon
3366 2564

E-mail
thke@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

By & Havn har baseret budget 2009 på en nominel rente på 5,3 pct. Renteniveauet er siden budgetlægningen faldet med omkring 1 pct., hvilket kan betyde, at selskabets renteomkostninger i 2009 kan blive mindre end budgetteret.

Økonomiforvaltningens bemærkninger

Det er Økonomiforvaltningen vurdering, at de to største usikkerhedsområder i budgettet er værdireguleringer af investeringsejendomme og renteudviklingen.

Det kan syntes noget optimistisk, at By & Havn budgetterer med en positiv værdiregulering af byggeretterne i 2009 i betragtning af den nuværende afmatning i økonomien og særligt i byggeriet. By & Havn's vurdering baserer sig på en meget langsigtet tidshorisont på mindst 30 år. Over så lang en tidsperiode forventes det, at markedet for byggeretter kommer ud for både op og nedture – alt i alt forventer By & Havn en gennemsnitlig realværdistigning på 5 % om året. Økonomiforvaltningen vil følge vurderingen af prisstigningerne i de kommende års budgetter.

Med hensyn til renteudviklingen skal det bemærkes, at Økonomiforvaltningen ikke kender den eksakte sammensætning af By & Havns gældsportefølje. Det er derfor svært at skønne over den samlede effekten af renteændringer for By & Havns økonomi. Særligt effekten på gældens markedsværdi er problematisk at skønne over. By & Havn budgetterer derfor heller ikke med markedsværdireguleringer, da det har karakter af "rente-spekulation".

Betydelige forsinkelser i plangrundlaget for By & Havns udviklingsområder kan dog få en væsentlig negativ effekt på By & Havns økonomi i 2009.

Nøgletal i mio. kr.	Forventet	Budget
Drift	2008	2009
Nettoomsætning	233	241
Værdireguleringer	219	397
Heraf realiserede salg	55	46
Indtægter i alt	452	638
Driftsomkostninger	-180	-191
Afskrivninger	-26	-30
Resultat af primær drift	246	417
Joint ventures	71	82
Finansielle poster	-593	-579
Resultat før markedsværdiregulering af gælden	-276	-80
Balance		
Nettogæld	12.742	13.657

Bilag:

- Budget 2009 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

BY&HAVN

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V

Att. Direktør Henrik Plougmann Olsen

Transportministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Att. Selskabsdirektør Michael Birch

Budget 2009

Hermed fremsendes budget for 2009, jævnfør vedtægtens § 8.

Med venlig hilsen


Lena Birgitte Erichsen
Økonomichef

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K

Tel. 3376 9800
Fax 3376 9801
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702

23. december 2008
J. nr.

PFI
pfi@byoghavn.dk

22. december 2008

Budget 2009

1. Indledning

1.1 Generelt

Budgettet har til formål at danne grundlag for økonomistyringen i 2009. Budget 2009 er udarbejdet for moderselskabet By & Havn på grundlag af de af bestyrelsen godkendte budgetretningslinier og med de justeringer, som den endelige budgetlægning har resulteret i. Joint ventures og associerede virksomheder indgår alene i budgettet med By & Havns resultatandel.

Selskabet står over for flere udfordringer i 2009, idet forventningerne til salg, primært i Ørestad, er nedjusteret i forhold til det tidligere langtidsbudget. Samtidig er selskabet forpligtet til at færdiggøre byggemodningen i de områder af Ørestad, hvor der er byggerier i gang. Det drejer sig primært om boligprojekter i Ørestad Syd og hotel- og konferencecenteret Copenhagen Towers i Ørestad City Syd.

Planlægningsfasen i Nordhavnen og på Marmormolen kræver både interne og eksterne ressourcer, hvilket vil påvirke resultatet og investeringerne i 2009, uden der er tilsvarende indtægter så tidligt i projektet. Samtidig indebærer de store opgaver en forpligtelse til at have en intensiv informationsvirksomhed, som bl.a. kommer til udtryk i det udstillingscenter, som etableres på Nordre Toldbod.

I en periode med opbremsning på ejendomsmarkedet er det vigtigt for selskabet at fastholde opmærksomheden om Ørestad. Her spiller bylivsprojekter en central rolle.

Samlet set indebærer det et højt aktivitetsniveau i en lavkonjunktursituation.

1.2 Driftsbudgettet

Det samlede resultat er et underskud på 80 mio. kr., mens resultatet af den primære drift er på 417 mio. kr. Resultatet af primær drift ligger 201 mio. kr. lavere end forudsat i budgetretningslinierne. Årsagen er i det væsentligste lavere urealiserede værdireguleringer på investeringsejendomme. Værdiregulering af investerings-ejendomme på 397 mio. kr. er 197 mio. kr. lavere i forhold til budgetretningslinierne. Ændringen af den urealiserede værdiregulering skyldes en budgetforudsætning om, at salgspriserne ikke indeksreguleres i 2008, hvilket får indflydelse på det forventede fremtidige cash-flow. Den ændrede budgetforudsætning skal ses på baggrund af finanskrisen.

1.3 Investerings-, salgs- og likviditetsbudget

Det samlede investeringsbudget for 2009 er på 456 mio. kr., hvoraf 82 mio. kr. er overført fra 2008. Det forventes, at 15 mio. kr. overflyttes til 2010 og de kommende år. Dette indebærer et negativt cash-flow fra investeringerne på 442 mio. kr. i 2009.

Som det fremgår ovenfor forventes en positiv salgsindtægt på 98 mio. kr. Der forventes afsat ca. 20.000 etagemeter. Salgene forventes f.eks. at kunne ske følgende steder:

- Libeskindgrunden i Ørestad City, hvor selskabet har en udviklingsaftale med NCC.
- Det ressourcebevidste byggeri i Ørestad City, som pt. udvikles af Nordkranen.
- En del af erhvervsbæltet øst for Bellacentret.
- Kollegiebyggeri umiddelbart syd for motorvejen og øst for Ørestad Boulevard.

De potentielle salg overstiger væsentligt 20.000 etagemeter.

Ordinær drift giver et likviditetsoverskud på 148 mio. kr. Heri er indregnet afsætningen af ovennævnte 20.000 etagemeter til en pris på 98 mio. kr. Investeringer trækker på likviditeten med 442 mio. kr. Finansielle poster giver et underskud på 654 mio. kr. Endelig forventes et udbytte m.m. fra joint ventures og associerede selskaber på 33 mio. kr. På denne baggrund kan der opstilles følgende budget for udviklingen i den rentebærende gæld (mio. kr.):

Tabel 1. Hovedposterne i opgørelse af rentebærende nettogæld (mio. kr.)

Budgetteret resultat af primær drift 2009	417
Tilbageførelse af værdireguleringer investeringsejendomme	-397
Tilbageførelse af afskrivninger	30
Salgsindtægter	98
Pengestrøm fra driftsaktivitet	148
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-442
Pengestrøm fra selskaberne	33
Nettoændring fra finansieringsaktiviteten	-654
Ændring rentebærende nettogæld ultimo 2009*	-915
Rentebærende gæld primo 2009	12.742
Forventet ændring i rentebærende gæld	-915
Urealiseret markedsværdiregulering af gæld	0
Forventet rentebærende nettogæld ultimo 2009	13.657

*Minus er lig øget rentebærende nettogæld.

2. Driftsbudget 2009

2.1 Generelt

Tabel 2 viser udkast til endeligt driftsbudget for 2009 sammenholdt med forventet resultat for.

Samlede indtægter er 638 mio. kr., hvoraf værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 397 mio. kr. og lejeindtægter 220 mio. kr.

Omkostningerne inkl. afskrivninger er på 221 mio. kr., hvoraf driftsomkostningerne udgør 89 mio. kr. Den største enkeltpost er ejendomsskatter på 34 mio. kr. Administrationsomkostninger på 36 mio. kr. indeholder honorar til konsulenter, arkitekter, advokater samt revision på 13 mio. kr. Personaleomkostningerne udgør 66 mio. kr., hvoraf løn og gager udgør 61 mio. kr.

Resultat af primær drift er på 417 mio. kr.

Resultat af kapitalandele udgør 82 mio. kr. med CMP som den største andel på 58 mio. kr.

Resultat før markedsværdiregulering af gæld er budgetteret til et underskud på 80 mio. kr.

Tabel 2. Driftsbudget for 2009

(mio. kr.)	Forventning	Budget
	2008	2009
Nettoomsætning	226	240
Værdireguleringer investeringsejendomme	219	397
Andre driftsindtægter	7	1
Indtægter i alt	452	638
Personaleomkostninger	-61	-66
Andre eksterne omkostninger	-119	-125
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26	-30
Resultat af primær drift	246	417
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	70	82
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	1	-
Finansielle poster netto	-593	-579
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-276	-80
Markedsværdiregulering af gæld	-	-
Periodens resultat	-276	-80

2.2 Budgetforudsætninger 2009

Indtægter:

- Lejeindtægter er budgetteret på baggrund af ordinære lejestigninger og kendte til- og afgang. Leje fra CMP indgår med 28 mio. kr.
- Værdireguleringer på investeringsejendomme er budgetteret med 397 mio. kr. Salgspriserne er ikke inflationsreguleret i 2009. I 2009 forudsættes salg af 20.000 etagemeter byggeret til en samlet salgssum på 98 mio. kr. Værdireguleringen er afhængig af, at dette salg realiseres.

Omkostninger:

Side 4 af 4

- Drifts- og administrationsudgifter er vurderet på baggrund af det forventede aktivitetsniveau og det aktuelle prisniveau.
- Der er budgetteret med en stigning i ejendomsskatterne på 2 mio. kr., svarende til 5 pct. Øvrige omkostninger ligger omtrent på samme niveau som forventningen for 2008 regnet i faste priser.
- Lønbudgettet er udarbejdet med udgangspunkt i de nuværende lønninger opskrevet med 3 pct. Hertil kommer, at der er afsat midler til genbesættelse af ledige stillinger.
- En eventuel insourcing af selskabets vagt- og runderingsopgaver vil ændre fordelingen mellem personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger. Undersøgelsen om insourcing pågår. En mulig besparelse som følge af ændret organisering er pt. ikke indarbejdet i budgettet.

Øvrige poster:

- Indtægter af kapitalandele består af CMP med et overskud på 58 mio. kr. I DLU forventes et overskud på 24 mio. kr. i 2009 som følge af et forventet salg af de to sidste byggefeltet på Amerika Plads.
- Finansielle poster på 579 mio. kr. netto er baseret på budget for renteudgifter fra Sund & Bælt vedrørende gældsporteføljen samt øvrige mindre finansielle poster. Dette svarer til en nominal rente på ca. 5,3 pct. p.a., svarende til en realrente på 2,8 pct. p.a. Udsigterne for den økonomiske udvikling og en normalisering af de finansielle markeder er ganske usikker, hvilket påvirker grundlaget for budgettet. Udsvingene i de korte renter er tiltaget i sammenhæng med eskaleringen af den finansielle krise, og volatiliteten er omkring dobbelt så høj som forrige år, hvilket medvirker til at øge budgetusikkerheden.

Usikkerheden i budgettallet kan illustreres ved at forudsætte en kraftigere rentestigning, svarende til henholdsvis 1 og 2 standardafvigelser, dvs. med sandsynligheder på henholdsvis 65 pct. og 95 pct., jf. nedenstående tabel.

Endvidere er budgettet for renteudgifterne illustreret med uændrede renter og en fast inflation på 3,5 pct.

Tabel 3. Usikkerhed i budgettallet for renteudgifter (mio. kr.)

	2009
+ 1 std. afvigelse	32
+ 2 std. afvigelser	65
+ uændret korte renter og 3,5 pct. inflation	106

- Der er ikke budgetteret med værdiregulering af gæld i overensstemmelse med beslutningen på bestyrelsesmødet den 9. november 2007.

3. Investeringsbudget 2009

Forslag til det foreløbige investeringsbudget for 2009 er vist i tabel 4. I budgettet er medtaget investeringer i et nyt pakhus til Unicef samt projektering af en FN-By. Der er ikke medtaget byggemodning på Libeskindgrunden i Ørestad. Ganske vist er det By & Havn, der i første omgang finansierer investeringerne, men det er NCC, der

betaler renter og tilbagebetaler investeringerne i takt med afsætning af byggeretter. Der forventes ingen større investeringer i 2009.

Side 5 af 5

De nye investeringer i 2009 forventes at blive på 374 mio. kr. Overførte investeringer fra 2008 og tidligere er på 82 mio. kr. Det forventes, at investeringer for ca. 15 mio. kr. overføres til 2010 og senere. Afløbet i 2009 forventes hermed at blive på 442 mio. kr.

Tabel 4. Investeringsbudget 2009 (mio. kr.)

(mio.kr.)	Forventes overført til 2009	Nyt budget 2009	Forventes overført til 2010	Budget afløb 2009
Planlægning og byggemodning				
Byggemodning Ørestad	8	79	6	81
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	-	6	-	6
Pakhus Unicef	-	194	-	194
Planlægning Nordhavn, Marmormolen og Ørestad	-	21	-	21
Byliv	-	13	-	13
Renovering i Svanemøllehavnen	22	-	9	14
Etablering af udstillinger	-	19	-	19
Lejemålsindretninger				
Lejemålsindretninger i Pakhus 48	28	-	-	28
Lejemålsindretning Fritliggende Pakhus	-	4	-	4
Lejemålsindretning lokaler i Bjerget	-	7	-	7
Det flydende Klubhus	-	3	-	3
Øvrige lejemålsforbedringer	-	4	-	4
Renoveringer m.m.				
Renovering af bolværker	16	2	-	18
Renovering bygninger	5	4	-	9
Miljøpulje	-	9	-	9
Veje og pladser	-	4	-	4
Øvrige investeringer	3	5	-	8
Samlet Investeringsbudget	82	374	15	442

Planlægning og byggemodning

- Byggemodning i Ørestad vedrører primært veje, kanaler og søer i Ørestad Syd for 34 mio. kr., samt første fase af Skoven ved Hannemanns Allé samt øvrige mindre investeringer i Ørestad City Syd og Ørestad City for 37 mio. kr. Der forventes overført 6 mio. kr. til 2010 vedrørende Skoven. Den resterende del af puljen udgør byggemodningsmoms på 6 mio. kr. samt en mindre rådgivningspulje.
- Bestyrelsen vedtog på bestyrelsesmødet den 25. august 2008 (jf. Bilag-08-042) at igangsætte det planlagte P-hus ved Hannemanns Allé på betingelse af, at visse parkeringslejeaftaler falder på plads. Det er i øjeblikket overvejende usandsynligt, at aftalerne falder på plads, hvorfor investeringen ikke er med i investeringsbudgettet for 2009.

- Parkering i Ørestad består af tre terrænparkeringspladser, dels ved Stævnen i Ørestad Syd til 100 biler på 1,6 mio. kr., dels en parkeringsplads til Københavns Energi til 160 biler på 2,8 mio. kr., der kun igangsættes under forudsætning af, at lejeaftale med Københavns Energi falder på plads, dels en plads til beboerne ved Edward Thomsens Plads til 60 biler på 1,2 mio. kr. Derudover er der en pulje til forberedende arbejder på 0,5 mio. kr. Parkeringsanlæggene vil kunne forrentes og afskrives gennem parkeringsindtægter.
- For at udviklingen af Marmormolen kan igangsættes, må et nyt pakhuis til Unicef opføres i Nordhavnen, jf. punkt 6 på dagsordenen og Bilag-08-064. Investeringspuljen til opførelse af højlager, alm. lager samt kontor udgør 194 mio. kr.
- Der er afsat 12,5 mio. kr. til planlægning vedrørende Nordhavnen og 0,5 mio. kr. vedrørende Ørestad. Desuden er der afsat 3 mio. kr. til planlægning i forbindelse med FN-By i projektet på Marmormolen. VVM-undersøgelse og anden planlægning i forbindelse med ny krydstogtkaj og etableringen af den nye opfyldning i Nordhavnen indgår med 4,5 mio. kr., i alt en planlægningspulje på 20,5 mio. kr.
- Bylivsprojekter på 13 mio. kr. består af aktiviteter primært i Ørestad Syd, herunder Plug n' Play. Selskabet har planlagt for disse aktiviteter og har haft svært ved at finde ekstern finansiering. Derfor er forslaget, at selskabet selv påtager sig omkostningerne for at fastholde fokus på Ørestad. Desuden skal det nævnes, at der under lejemålsindretninger er medtaget indretning af lokalerne i Bjerget. Det er forudsat, at lokalerne udlejes til markedspris, men at dem, der flytter ind, skal kunne bidrage til bydelen. Under driftsbudgettet for byliv er der afsat midler til projekter, der kan støtte bydelen.
- Renovering af Svanemøllehavnen er igangsat og strækker sig over flere år. Der forventes afløb på 14 mio. kr. i 2009. Der er indgået ny forpagtningsskifte med Svanemøllehavnen A/S, der sikrer en stigning i lejeindtægterne i takt med gennemførelse af investeringerne. Investering i de dækkende værker er renovering af eksisterende anlæg og giver derfor ikke lejeforhøjelse. Etablering af nye flydebroer og andet anlæg til selve lystbådehavnen på 25 mio. kr. er dækket af stigende lejeindtægter baseret på en rente på 5,5 pct. og en afskrivning over 40 år.
- Der er afsat 19 mio. kr. til indretning af en del af Det Fritliggende Pakhus på Nordre Toldbod samt den tidligere havnescene til udstillingsformål.

Lejemålsindretninger

- Puljer til lejemålsindretninger og –forbedringer består af en overført pulje vedrørende lejemålsindretninger i Pakhus 48.
- Ny pulje for 2009 på i alt 18 mio. kr. er afsat til kommende lejemålsindretninger, hvoraf indretningen af Bjerget udgør ca. 7 mio. kr. samt etablering af et flydende klubhus i Sydhavnen på 3 mio. kr. Etablering af det flydende klubhus forudsætter bidrag fra andre parter, da den samlede pris er på 8 mio. kr., samt en lejeaftale i lighed med lejeaftalen for Svanemøllehavnen. Derudover er der afsat 4 mio. kr. til indretning af lokaler i Det Fritliggende Pakhus på Nordre Toldbod til bl.a. café.

Renoveringer mv.

- Der er tre igangværende renoveringsprojekter af bolværker, hvoraf der forventes overført i alt 16 mio kr. til 2009. Det drejer sig om bolværkerne ved Kalkbrænderihavnsløbet, Sandkaj og Sdr. Slusekaj. Nye bolværksrenoveringer på 2 mio. kr. vedrører anoder ved Kalkbrænderihavnskaj.
- Bygningsrenoveringer overført fra 2008 på 5 mio. kr. samt ny pulje på 4 mio. kr. for 2009 vedrører flere mindre renoveringer af tage, opgange mv.
- Miljøpuljen består af afslutning af depot med udløb i 2009 i Nordhavnen på 5,7 mio. kr., Lynette depotet med 1 mio. kr. samt fjernelse af syddæmning mv. ved ØTC på 2 mio. kr.
- Puljen til renovering af anlæg vedrører veje og pladser i havnen generelt samt 2,5 mio. kr. til genopretning af infrastrukturen på Prøvestenen. Der er indgået en aftale med CMP, hvor By & Havn bidrager med 2,5 mio. kr. årligt i perioden 2007 til 2011.