

## Tillæg vedrørende kvartalsrapport for 3. kvartal 2011 for By & Havn

7. november 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 blev, efter bestyrelsens behandling og godkendelse, offentliggjort samme dag og vil blive sendt til selskabets ejere med henblik på, at ejerne behandler kvartalsrapporten på det efterfølgende kvartalsmøde.

Kvartalsrapporten blev i henhold til vedtægterne (§ 17) efterfølgende offentliggjort på [www.offentlige-selskaber.dk](http://www.offentlige-selskaber.dk).

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen til resultatet for hele 2011 (afsnit 3). Som det fremgår af gennemgangen ligger resultatet af den primære drift 49 mio. kr. over budget for de tre første kvartaler af 2011. Forbedringen skyldes dels særlige poster som f.eks. værdiregulering af investeringsejendommene, men også, at den ordinære drift har været bedre end budgetteret. Det ventes også, at der for året som helhed kan opnås et resultat, der ligger over det budgetterede. De finansielle omkostninger følger stort set budget efter rentefaldet i 3. kvartal 2011. Der er dog stor risiko for, at den gunstige udvikling i resultatet af den primære drift også ved årets udgang er mere end opvejet af markedsværdireguleringer af gælden således, at egenkapitalen i årsregnskabet for 2011 vil være lavere end ved seneste årsregnskab.

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 3. kvartal 2011

Resultatet til og med 3. kvartal 2011 fremgår af vedhæftede bilag 1. Som det ses af bilaget er der i perioden opnået et resultat af den primære drift på 300 mio. kr., hvilket er 49 mio. kr. højere end budgetteret. Baggrunden er bl.a. de gennemførte værdireguleringer af investeringsejendommene, som blev foretaget i forbindelse med halvårsregnskabet. Værdireguleringerne ligger ca. 18 mio. kr. højere end budgetteret. Heraf er der tale om realiserede gevinster ved salg af ejendomme på 10 mio. kr.

De urealiserede værdireguleringer har baggrund i, at værdien af investeringsejendommene blev revurderet i forbindelse med halvårsregnskabet set i lyset af de senest indgåede optionsaftaler vedrørende salg af arealer.

Der er i 3. kvartal 2011 endvidere indtægtsført 25 mio. kr. fra den netop afsluttede aftale med SNS om bl.a. reduktion af deres engagement i Marmormoleprojektet. SNS har i henhold til aftalen indbetalt 25 mio. kr. herfor.

For så vidt angår lejeindtægterne er der fremgang for både lejeindtægterne og parkeringsindtægterne, og set i forhold til de realiserede indtægter i samme periode i 2010 er der tale om en fremgang på 12 mio. kr., svarende til ca. 7 pct.

Især parkeringsindtægterne har udviklet sig positivt, hvilket hænger sammen med den generelle vækst i antallet af beboere og arbejdspladser i Ørestad.

De øvrige indtægter, når bortses fra den ovennævnte indtægt fra SNS, ligger ca. 5 mio. kr. under budget. Baggrunden er dels, at en del af vedligeholdelsesaftalen med CMP er konverteret til lejeindtægter, dels bortfald af opgaver med åbning af Bryggebroen. Hertil kommer, at den planlagte reovering af Knippelsbro ikke er igangsat, hvorved der ikke opnås indtægter fra Københavns Kommunes andel af opgaven.

På omkostningssiden er den gunstige udvikling fra 1. halvår 2011 fortsat i 3. kvartal 2011, således at de samlede omkostninger efter 3. kvartal 2011 ligger 7 mio. kr. under budget. En del af den positive afvigelse kan forklares med periodiseringsforskelle mellem budget og de realiserede tal, men der er på flere områder også tale om reelle omkostningsbesparelser.

De største positive afvigelser findes for drifts- og administrationsomkostningerne. For så vidt angår driftsomkostningerne kan den positive afvigelse primært henføres til den udskudte reovering af Knippelsbro samt oprensning af havnesedimenter, som ikke skønnes nødvendig i 2011.

Administrationsomkostningerne ligger hele 5 mio. kr. under budget, hvilket primært kan henføres til planlagte salgsaktiviteter mv., som enten er udskudt eller som får et mindre omfang end forudsat ved budgettidspunktet. I modsat retning trækker, som tidligere rapporteret, et afsat beløb til tab på debitorer vedrørende Friis Tradings lejemål i Nordhavnen.

Resultatandele fra By & Havns joint ventures mv. er pr. 30. september 2011 opgjort til 25 mio. kr. mod et budget på 34 mio. kr. og 28 mio. kr. i samme periode i 2010. Det største bidrag kommer fra CMP, hvor resultatandelen er beregnet til 31 mio. kr., svarende til budget. For de øvrige selskaber er der samlet set en tilbagegang, hvilket primært kan tilskrives den øgede rentebelastning i især FN-By-selskabet, efterhånden som byggeriet færdiggøres og gælden øges. Da byggeriet finansieres via en rentebærende mellemregning med By & Havn, vil de finansielle poster forbedres løbende med samme beløbsstørrelse. Det skal bemærkes, at der både i 2010 og 2011 er gennemført større positive værdireguleringer vedrørende FN-Byen Campus 1 i By & Havns regnskab. Værdireguleringerne vedrører egentlig aktiviteterne i FN-By-selskabet, men er indregnet i moderselskabet, da arealet og lejekontrakten først kan tilgås datterselskabet efter en matrikulering. Den egentlige værdi af FN-By-selskabets aktiviteter er således væsentlig større end resultatandelen for perioden direkte viser.

De finansielle poster er i perioden opgjort til 378 mio. kr. mod et budget på 384 mio. kr. Mens der i 1. halvår 2011 var en stor negativ afvigelse på de finansielle poster som følge af stigende korte renter og især en noget højere inflation end ventet, så har udviklingen i 3. kvartal 2011 indebåret, at nettorenteudgifterne på selskabets gældsportefølje ligger tæt på budget igen. Hertil kommer, at resultatet for perioden er tilgodeset med valutakursreguleringer på knap 8 mio. kr. En uventet høj indeksregulering af gældsforpligtelsen vedrørende selskabets bidrag til Nordhavnsvej over for Københavns Kommune har dog trukket i den anden retning.

### 3. Forventet resultat 2011

På baggrund af resultatet pr. 30. september 2011 er det forventede resultat for 2011 beregnet, jf. vedhæftede bilag 2. Som det fremgår af bilaget forventes et resultat af den primære drift på 515 mio. kr., hvilket er 25 mio. kr. over budget. Et

resultat i den størrelsesorden forudsætter, at der som forudsat i budgettet kan gennemføres værdireguleringer af investeringsejendommene på 439 mio. kr. for hele 2011. Hvorvidt der er grundlag herfor, vil blive beskrevet på bestyrelsesmødet den 12. december 2011, hvor det forventes, at der foreligger en ekstern vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Den forventede positive afvigelse på den primære drift på 25 mio. kr. svarer til det ovenfor beskrevne bidrag fra SNS, hvilket vil sige, at det ventes, at de øvrige poster samlet set vil lande på budgetniveau.

Som beskrevet ovenfor har der i de tre første kvartaler af 2011 været en gunstig udvikling i leje- og parkeringsindtægterne i forhold til budget, hvilket ventes at holde året ud. Til gengæld forventes de øvrige indtægter at ligge 6 mio. kr. under budget, når bortses fra betalingen fra SNS. Den forventede afvigelse skyldes, som tidligere rapporteret, bl.a. renovering af Knippelsbro, hvor der ikke er modtaget tilsagn om igangsætning af arbejderne fra Københavns Kommune. Det ventes derfor ikke, at arbejderne kan gennemføres i 2011. Omkostninger svarende hertil er ligeledes taget ud af budgettet, jf. nedenfor. Den øvrige nedgang i de øvrige indtægter kan henføres dels til bortfald af opgaver med broåbninger mv. vedrørende Bryggebroen, dels en ændring af vedligeholdelsesaftalen med CMP, der indebærer en reduktion i den løbende betaling mod en (lidt lavere) stigning i den faste leje.

De samlede omkostninger ventes i perioden at udgøre 213 mio. kr., hvilket svarer til budget, men 6 mio. kr. lavere end i samme periode i 2010. Driftsomkostningerne ventes at lande 3 mio. kr. under budget, hvilket primært vedrører det ej igangsatte renoveringsarbejde for Knippelsbro.

De administrative omkostninger ventes at overskride budget med 1 mio. kr., hvilket alene kan tilskrives det hensatte beløb til tab på debitorer. De øvrige administrationsomkostninger ventes for hele året at ligge knap 2 mio. kr. under budget med mulighed for yderligere reduktioner.

Resultatandelene fra datterselskaber og joint ventures forventes i 4. kvartal 2011 at være begrænsede, hvorved de samlede resultatandele vil afvige med ca. 21 mio. kr. i forhold til budget. De endelige resultatandele vil bl.a. afhænge af CMP's skattemæssige afskrivninger, der varierer væsentligt fra år til år.

De finansielle omkostninger ventes at udgøre i alt 516 mio. kr. og dermed overstige budget med 9 mio. kr. Det lægges her til grund, at det nuværende rente- og inflationsniveau stort set holdes året ud og at der ikke kan indtægtsføres valutakursreguleringer for året som helhed.

Der ventes herefter et samlet resultat før markedsværdiregulering af gæld på 21 mio. kr., hvilket er 5 mio. kr. under budget.

Den gunstige renteutvikling i løbet af de seneste måneder har indebåret en stor markedsværdiregulering af gælden. Hvis renteniveauet og inflationsforventningen holdes året ud, må der påregnes en negativ belastning af regnskabet herfra i samme størrelsesorden som i resultatet efter 3. kvartal 2011 (-472 mio. kr.). I så fald vil det samlede resultat blive negativt og egenkapitalen yderligere nedskrevet.

#### **4. Investeringer**

Det samlede investeringsbudget for 2011 fremgår af vedhæftede bilag 3. Investeringsbudgettet for 2011 udgør 902 mio. kr. inkl. de bevillinger, der er godkendt af bestyrelsen i løbet af året. Hertil kommer projekter fra tidligere år med en samlet

ramme på 2.418 mio. kr., således at det samlede budget udgør 3.320 mio. kr. Heraf er der indtil videre afholdt 1.093 mio. kr., hvoraf 668 mio. kr. er afholdt i 2011.

Side 4 af 4

Som det fremgår af oversigten er der samlet set en positiv afvigelse mellem det samlede budget og det skønnede slutforbrug på 26 mio. kr.

## 5. Balancen

Af det udsendte udkast til kvartalsrapport fremgår, at den samlede balance nu udgør 12,8 mia. kr., hvilket er en stigning på ca. 1,0 mia. kr. siden den 31. december 2010. De materielle anlægsaktiver er i perioden steget 0,6 mia. kr. som følge af opskrivning af værdien af investeringsejendommene (ca. 0,2 mia. kr.) og som følge af de gennemførte investeringer (ca. 0,4 mia. kr.). De finansielle anlægsaktiver er faldet ca. 73 mio. kr., hvilket skyldes udbetalt udbytte fra henholdsvis Udviklings-selskabet Prøvestenen og CMP.

Omsætningsaktiverne er steget med knap 0,5 mia. kr., hvilket dels kan henføres til tilgodehavender hos FN-By-selskabet, der finansierer sine aktiviteter gennem lån hos By & Havn. Hertil kommer en stigning i tilgodehavende renter fra SWAP-aftaler.

Efter det negative resultat pr. 30. september 2011 udgør egenkapitalen -1,8 mia. kr.

De samlede gældsforpligtelser er steget med 1,5 mia. kr., hvoraf ca. 0,5 mia. kr. skyldes markedsværdiregulering af gælden pr. 30. september 2011. Af den langfristede gæld forfalder 3,2 mia. kr. inden for 1 år. Størstedelen heraf er der indgået refinansieringsaftaler for under gunstige vilkår efter sommerens rentefald.

Bilag 1

**Resultat for moderselskabet  
Pr. 3. kvartal 2011**

Mio. kr.	Resultat	Resultat	Budget	Diff.
	30-09-2010	30-09-2011	30-09-2011	Res. - budget
Lejeindtægter	159	164	164	1
P-indtægter	14	21	18	3
Værdireguleringer investeringsejendomme	328	238	220	18
Øvrige indtægter	20	40	20	20
<b>Indtægter i alt</b>	<b>521</b>	<b>463</b>	<b>420</b>	<b>43</b>
Personaleomkostninger	-49	-48	-49	2
Driftsomkostninger	-39	-40	-42	2
Administrationsomkostninger	-18	-19	-24	5
Ejendomsskatter	-35	-38	-36	-2
Af- og nedskrivninger	-19	-19	-19	-0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-160</b>	<b>-163</b>	<b>-170</b>	<b>7</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>362</b>	<b>300</b>	<b>251</b>	<b>49</b>
Kapitalandele joint ventures mv.	28	25	34	-9
Finansielle poster netto	-375	-378	-384	6
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>14</b>	<b>-52</b>	<b>-99</b>	<b>47</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-538	-472	-	-472
<b>Periodens resultat</b>	<b>-524</b>	<b>-524</b>	<b>-99</b>	<b>-425</b>

## Bilag 2

## Resultat for moderselskabet

### Forventning til årets resultat

Mio. kr.	Resultat		Forventning		Budget	Diff. Forventning - budget
	2010	pr. 30-09 2011	2011	2011	2011	
Lejeindtægter	207	214	214	212	2	
P-indtægter	21	27	27	23	4	
Værdireguleringer investeringsejendomme	503	439	439	439	-	
Øvrige indtægter	30	47	47	28	19	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>761</b>	<b>728</b>	<b>728</b>	<b>703</b>	<b>25</b>	
Personaleomkostninger	-66	-66	-66	-65	-0	
Driftsomkostninger	-62	-52	-52	-55	3	
Administrationsomkostninger	-30	-32	-32	-31	-1	
Ejendomsskatter	-36	-38	-38	-35	-2	
Af- og nedskrivninger	-26	-26	-26	-26	-0	
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-219</b>	<b>-213</b>	<b>-213</b>	<b>-213</b>	<b>-0</b>	
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>542</b>	<b>515</b>	<b>515</b>	<b>490</b>	<b>25</b>	
Kapitalandele i datter og joint ventures mv.	24	23	23	44	-21	
Finansielle poster netto	-499	-516	-516	-508	-8	
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>67</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>-5</b>	
Markedsværdiregulering af gæld	-93	-472	-472	-	-472	
<b>Periodens resultat</b>	<b>-26</b>	<b>-450</b>	<b>-450</b>	<b>26</b>	<b>-476</b>	

## Investeringer 2011

(mio.kr.)	Budget 2011	Budget fra før 2011	Budget i alt	Skønnet slutforsbrug 30.09.2011	Afvigelse	Afholdt i 2011	Afholdt i alt	Forventes overført til 2012
<b>Arealudvikling</b>								
Byggemodning Ørestad	25	89	114	109	5	22	89	18
Forpligtelse Teliagrunden	-	8	8	8	-	-	-	8
Tegholmen magelæg	-	15	15	15	-	-	4	11
Køb af grund SNS *6)	25		25	25	-	25	25	
Udvidelse af Nordhavnen 4)	200	930	1.130	1.080	50	40	50	881
Planlægning Nordhavnen, Marmormolen og Ørestad	14	24	37	37	-	7	29	10
Byggemodning Marmormolen ( hotelgrund )	67		67	68	(1)	68	68	
Byliv	4	-	4	4	-	0	0	4
Anlæg husbåde	-	6	6	6	-	0	1	4
<b>Parkering</b>								
Parkeringshus Ørestad Syd 2)	96		96	96	-	-	-	94
Parkeringshus Winghouse	-	21	21	21	-	-	21	-
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	-	151	151	99	52	23	37	15
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	9	10	19	19	-	3	12	0
<b>Lejemålsindretninger</b>								
FN-Byen Campus 1 3)	393	785	1.178	1.213	(35)	291	473	551
FN-Byen Campus 2	-	326	326	378	(52)	151	226	85
Øvrige lejemålsforbedringer 1)	38	25	62	61	1	23	35	19
<b>Renoveringer m.m.</b>								
Renovering af bolværker	15	14	29	23	6	5	6	10
Renovering bygninger	7	3	10	9	1	4	5	0
Veje og pladser 5)	5	10	15	15	-	2	8	-
Øvrige investeringer	5	2	7	6	1	2	3	2
<b>Samlet investeringsbudget</b>	<b>902</b>	<b>2.418</b>	<b>3.320</b>	<b>3.293</b>	<b>26</b>	<b>668</b>	<b>1.093</b>	<b>1.712</b>

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

\*1) Best.indstill. Bilag -11-037 tillæg 15 mio. kr.

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

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

\*3) Best.indstill. Bilag-11-063 55 mio.kr.

\*4) Best.indstill. Bilag -11-048 tillæg 200 mio. kr.

\*5) Best.indstill. Bilag -11-049 tillæg 2,8 mio. kr.

\*6) Best.indstill. Bilag -11-046 tillæg 25 mio. kr.