

## 10. Udviklingsselskabet By & Havn I/S og Metroselskabet I/S kvartalsrapport 3. kvartal 2008 (2008-140799)

Orientering om selskabernes kvartalsregnskaber for 3. kvartal 2008.

### INDSTILLING OG Beslutning

- Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.** indstiller over for Økonomiudvalget,
1. at Udviklingsselskabet By & Havn I/S' og Metroselskabet I/S' kvartalsrapporter for 3. kvartal 2008 tages til efterretning, samt
  2. at det godkendes at Økonomiforvaltningen drøfter finanskrisen og den nuværende situation på ejendomsmarkedet med ledelsen i Udviklingsselskabet By & Havn I/S med henblik på at få konkretiseret tidsperspektiv og strategi vedrørende salg af ejendomme og byggeretter.

### Problemstilling

Københavns Kommune er ejer af Udviklingsselskabet By & Havn I/S (55 procent) sammen med staten (45 procent) og Metroselskabet I/S (50 procent) sammen med staten (41,7 procent) og Frederiksberg Kommune (8,3 procent). Kommunen har som medejer af selskaberne modtaget kvartalsrapporter fra selskaberne for 3. kvartal 2008.

### Løsning

Det indstilles, at kvartalsrapporterne tages til efterretning.

I den forbindelse kan følgende bemærkes om de to selskabers kvartalsrapporter:

#### Udviklingsselskabet By & Havn I/S:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S er ansvarlig for udviklingen af Københavns Havn arealerne og Ørestaden. Desuden varetager selskabet havnevirksomheden i Københavns Havn og har overtaget gælden i Ørestadsselskabet I/S.

By & Havn fik i de første tre kvartaler af 2008, jf. tabel 1, et underskud før markedsværdiregulering af gæld på 107,5 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 228 mio. kr.

<b>Tabel 1. Udviklingsselskabet By &amp; Havn I/S i tDKK</b>	<b>3. kvartal 2008</b>	<b>Budget kvartal</b>	<b>3.</b>
Nettoomsætning	176.653		179.980
Værdiregulering af investeringsejendomme	107.403		431.250
Andre driftsindtægter		2.880	1.110
<b>Indtægter i alt</b>	<b>286.936</b>		<b>612.340</b>

Omkostninger	(153.014)	(162.331)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>133.922</b>	<b>450.009</b>
Indtægter af kapitalandele	59.787	57.393
Finansielle poster netto	(301.205)	(279.321)
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>(107.496)</b>	<b>228.081</b>
Markedsværdiregulering af gæld	(156.714)	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>(264.210)</b>	<b>228.081</b>

Note: Tal opstillingen tager udgangspunkt i moderselskabsoplysningerne fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Markedsværdireguleringen bestemmes af udviklingen i renten. Hvis renten falder, stiger markedsværdien af fastforrentet lån. Som nettolåntager giver dette et tab til Udviklingsselskabet By & Havn I/S, da gælden stiger i kurs – og omvendt hvis renten stiger. Hvis gælden indfries ved udløb vil markedsværdireguleringen blive uden betydning. Mekanismen er analog til de udsving i ejere af fast ejendom oplever på obligationsgælden ved renteændringer. Se i øvrigt bilag 1.

Årsagen til afvigelsen i forhold til budget er udviklingen på ejendomsmarkedet. Der har været færre værdireguleringer af investeringsejendomme og højere renteudgifter end forventet. Det skal dog bemærkes, at havne- og containerdriften bidrager positivt til resultatet.

Efter markedsværdireguleringer kan der konstateres et underskud på 264 mio. kr. i de første tre kvartaler i 2008. Generelt budgetteres der ikke for markedsværdireguleringen, da denne afhænger af renteudviklingen. Budgettering med markedsværdireguleringen vil derfor være en slags 'spekulation' i den fremtidige renteudvikling.

For hele året forventer By & Havn et underskud på 276 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 166 mio. kr. Dette skyldes en forventning om en værdiregulering, der er 356 mio. kr. lavere end budgetteret, samt en forventning om, at renteomkostningerne vil stige med 88 mio. kr. i forhold til budget.

**Tabel 2. Udviklingsselskabet By & Havn I/S' balance i tDKK**

Aktiver i alt		Passiver	
Materielle anlæg	9.929.941	Egenkapital	461.785
Finansielle aktiver	3.727.047	Hensættelser	27.165
Tilgodehavender	898.930	Langfristet gæld	13.934.997
Likvider	724.740	Kortfristet gæld	856.711
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.280.658</b>	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.280.658</b>

Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver består af værdien af arealerne i havnen og Ørestad. Desuden har selskabet et tilgodehavende på 3,3 mia. kr. hos Københavns Kommune, hvilket svarer til værdien (plus renter) af de fremtidige grundskyldsbetalinger i Nordhavnen og Ørestad frem til

2057. By & Havns passiver er overvejende gæld, som selskabet har overtaget fra Ørestadsselskabet I/S. Der er ultimo september 2008 en soliditet (egenkapital i forhold til den samlede balancesum) på 3 pct. Se tabel 2.

Udviklingselskabet By & Havn I/S har igangsat en del interessante projekter, fx udvikling af Nordhavnen med en større opfyldning, udvikling af Marmormolen samt bygning af to erhvervstårne og en bro i 65 meters højde. De positive signaler og virkningen på selskabets fremtidige værdiskabelse fra disse projekter kan dog ikke opveje de negative konsekvenser af situationen på ejendomsmarkedet og finanskrisen. Det skal nævnes, at pengestrømmen fra By & Havns driftsaktiviteter er + 25 mio. kr., selvom ejendomssalget har været mindre end forventet, og at den samlede likviditetsbeholdning var på 725 mio. kr. ultimo september 2008, jf. kvartalsrapporten i bilag 3.

Overordnet har By & Havn en langsigtet investeringsstrategi, hvor selskabets resultater i perioder vil være utilfredsstillende på grund af udviklingen på ejendomsmarkedet og i renteniveauet. Disse perioder skal selvfølgelig i længden kunne opvejes af de gode perioder, hvor det vil være attraktivt at sælge byggerettigheder og ejendomme. Det er forvaltningens hensigt at få uddybet og konkretiseret By & Havns tidsperspektiv og strategi i forhold til den nuværende krise på ejendomsmarkedet. Hvor længe vil selskabet vente på 'bedre tider', og vil man kunne forestille sig alternative anvendelser for en del af selskabets arealer og byggeretter? I forbindelse med afrapporteringen af Udviklingselskabet By & Havn I/S' årsregnskab for 2008 til Økonomiudvalget i maj/juni 2009 vil der blive redegjort for resultatet af disse drøftelser med Udviklingselskabet By & Havn I/S.

### Metroselskabet I/S

Der har i de første tre kvartaler i 2008 været 33,2 mio. passagerer med metroens etape 1, 2 og 3, hvilket er 1,1 mio. eller 3,4 pct. flere end budgettet på 32,1 passagerer. Denne udvikling er positiv, når man sammenligner med budgettet 'på den korte bane'.

I tabel 3 nedenfor ses imidlertid Metroselskabets passagerprognoser i langtidsbudgettet - estimeret henholdsvis ved stiftelsen af selskabet og revideret i 2008. Det ses, at 'på den lange bane' har Metroselskabet måttet nedjustere langtidsbudgettet for antallet af passagerer. Fx estimerede det oprindelige langtidsbudget et samlet antal passagerer på 57 mio. i 2009, hvilket i 2008 blev nedjusteret til 47 mio. passagerer – en nedgang på 21 pct. Konklusionen er, at der er budgetteret for optimistisk ved stiftelsen af Metroselskabet den 26. oktober 2007, hvilket har betydet, at selskabet har været nødt til at nedjustere langtidsbudgettet i 2008.

**Tabel 3: Passagerprognoser i langtidsbudget**

År	Langtidsbudget ved stiftelsen af Metroselskabet, antal mio. passagerer	Langtidsbudget revideret i 2008, antal mio. passagerer
2008	51	44
2009	57	47
2010	63	51

2011	70	54
2012	78	57
2013	78	58
2014	79	59
2015	79	60
2016	80	61
2017	77	62
2018	77	63

Metroen har i de første tre kvartaler i 2008 kørt med en driftsstabilitet på gennemsnitlig 98,5 pct. Målsætningen er 98 pct. i gennemsnit for hele 2008. Dette er tilfredsstillende, og efter Økonomiforvaltningens mening en uhyre væsentlig faktor for at kunne tiltrække flere passagerer fremover til metroen.

Metroselskabet I/S fik – jf. tabel 4 - i de første tre kvartaler af 2008 et underskud på 375 mio. kr., før finansielle poster, mod et budgetteret underskud på 393 mio. kr. Trods denne forbedring på 18 mio. kr., er det p.t. Metroselskabets forventning, at underskuddet før finansielle poster for hele 2008 vil blive på 617 mio. kr. mod budgetteret 513 mio. kr. Denne forværring skyldes, at selskabet foretager større afskrivninger som følge af, at afskrivningsprofilen for metroen blev klarlagt i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2007, samt en fremrykning af selskabets køb af et areal i Vasbygade til Cityringens kontrol- og vedligeholdelsescenter. Denne investering nedskrives straks i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis og belaster således årets resultat.

Efter finansielle poster blev underskuddet for de første tre kvartaler af 2008 på 206 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 226 mio. kr.

Ned- og afskrivninger på Metroen belaster periodens resultat med 394 mio. kr. Der er ned- og afskrevet 136 mio. kr. på den eksisterende metro (etape 1, 2 og 3) og nedskrevet 258 mio. kr. på Cityringen, svarende til hele investeringen i de tre første kvartaler i 2008 i dette anlægsprojekt.

<b>Tabel 4. Metroselskabet I/S i tDKK</b>	<b>3. kvartal 2008</b>	<b>Budget kvartal</b>	<b>3.</b>
Metroindtægter			349.009
	434.757		
Andre driftsindtægter		4.724	4.204
<b>Indtægter i alt</b>			<b>353.213</b>
	<b>439.481</b>		
Metroens driftsomkostninger	(366.311)		(315.261)
Personaleomkostninger	(34.570)		(39.030)

Andre eksterne omkostninger	(19.366)	(22.565)
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>19.234</b>	<b>(23.643)</b>
Ned- og afskrivninger	(394.183)	(369.111)
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>(374.949)</b>	<b>(392.754)</b>
Finansielle poster netto	169.005	166.500
<b>Periodens resultat</b>	<b>(205.944)</b>	<b>(226.254)</b>

Balancen i Metroselskabet I/S – som ses i tabel 5 - afspejler, at selskabet blev oprettet med en betydelig egenkapital. Aktiverne består af værdien af metroens etape 1, 2 og 3 samt af de likvider og tilgodehavender, som selskabet fik i forbindelse med stiftelsen.

**Tabel 5. Metroselskabet I/S' balance i tDKK**

Aktiver i alt		Passiver	
Materielle anlæg	5.422.397	Egenkapital	9.893.716
Finansielle aktiver	1.063.826	Hensættelser	-
Tilgodehavender	1.457.233	Langfristet gæld	-
Likvider	2.023.990	Kortfristet gæld	73.730
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.967.446</b>	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.967.446</b>

Økonomiforvaltningen forventer, at Metroselskabet I/S' resultater i de kommende år vil blive belastet af store nedskrivninger i takt med investeringen i Cityringen. Der må således forventes store underskud i de kommende år.

Claus Juhl

Henrik Plougmann Olsen

## bilag

[Værdiregulering af by & Havns gæld og investeringsejendomme](#)

[Bilag 2: By & Havn, Statusnotat - Kvartalsrapport for 3. kvartal 2008](#)

[Bilag 3: By & Havn, Kvartalsrapport, 3. kvartal 2008](#)

[Bilag 4: Metroselskabet I/S, Kvartalsrapport 3. kvartal 2008 og Statusnotat](#)

