

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2008

1. Baggrund

I henhold til vedtægterne skal selskabet udarbejde kvartalsrapporten 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.

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

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden og revideret forventning for året for moderselskabet. Der gives en oversigt over investeringer og nettogæld i moderselskabet By & Havn sammenholdt med budget og revideret forventning. Desuden gives en kort status for joint ventures og associerede selskaber.

2. Resultatopgørelsen

2.1 Resultatet pr. 30. september 2008

Periodens resultat for moderselskabet blev et underskud på 264 mio. kr. med et underskud før markedsværdiregulering af gælden på 107 mio. kr., jf. tabel 1. Budget for perioden før markedsværdiregulering er et overskud på 228 mio. kr. Afvigelsen på 335 mio. kr. skyldes, at værdiregulering af investeringsejendommene er 324 mio. kr. lavere end budget og de finansielle omkostninger ligger 22 mio. kr. over budget. De øvrige poster har samlet set bidraget til et resultat over budget.

Årsagen til, at værdireguleringer af investeringsejendomme ligger under budget, er, at der kun har været få salg af investeringsejendomme i perioden. Den forventede pengestrøm fra salg realiseres derfor på et senere tidspunkt end oprindeligt forudsat. Da værdien af investeringsejendomme er en tilbagediskontering af den forventede fremtidige pengestrøm fra salg m.m., indebærer dette, at værdien og dermed værdireguleringerne bliver væsentligt lavere end forudsat.

I 2008 er der således en nedskrivning af markedsværdien for den del af investeringsejendommene, der på nuværende tidspunkt er klar til salg. På den anden side har udviklingen i Nordhavnsprojektet og Marmormoleprojektet samt i udlejningsporteføljen givet anledning til positive værdireguleringer.

Af de 107 mio. kr. i værdireguleringer af investeringsejendomme vedrører de 35 mio. kr. realiserede salg. I de urealiserede værdireguleringer på i alt 72 mio. kr. er der modregnet en nedskrivning på 40 mio. kr. på et tilgodehavende vedrørende salg af byggeriet i Ørestad City til det norske pensionskasselskab KLP. Der er tale om en aftale indgået i 2001 på 117 mio. kr. før nedskrivning, hvor betalingen er afhængig af ejendommenes afkast de første 10 år efter ibrugtagningen af byggeriet, men hvor det er tvivlsomt, om hele købesummen kan amortiseres inden for 10 års-perioden. 1. etape blev ibrugtaget i 2004.

Baggrunden for, at de finansielle omkostninger ligger over budget, er en forholdsvis høj rente de seneste 6 måneder. Den negative markedsværdiregulering af gæld på 157 mio. kr. skyldes markedsværdiregulering af rente- og valutaswaps.

Andre eksterne omkostninger er 9 mio. kr. lavere end budget, især på grund af lavere omkostninger til konsulenter og advokater, da salgsaktiviteten har været lavere end forventet.

Resultatandele fra joint ventures på 59 mio. kr. har i perioden været 3 mio. kr. over budget. Den positive afvigelse stammer fra Udviklingsselskabet Prøvestenen.

Tabel 1. Periodens resultat 2008 for moderselskabet

	Moderselskab			Moderselskab	
	År til dato '08	År til dato '07	Budget	Forventning	Budget
	DKK 1.000	DKK 1.000	År til dato '08 DKK 1.000	2008 DKK 1.000	2008 DKK 1.000
Nettoomsætning	178.653	167.099	179.980	225.921	233.140
Værdireguleringer investeringsejendomme	107.403	67.993	431.250	218.952	575.000
Andre driftsindtægter	2.880	11.715	1.110	6.784	1.480
Indtægter i alt	286.936	246.807	612.340	451.657	809.620
Personaleomkostninger	-45.747	-42.648	-45.216	-60.997	-60.180
Andre eksterne omkostninger	-87.602	-80.190	-95.062	-118.606	-117.527
Af- og nedskrivninger af materielle og anlægsaktiver	-19.665	-19.340	-22.053	-26.291	-28.398
Resultat af primær drift	133.922	104.629	450.009	245.763	603.515
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat	59.434	38.931	56.830	69.500	66.940
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	353	7.414	563	913	750
Finansielle poster netto	-301.205	-542.167	-279.321	-592.547	-505.008
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-107.496	-391.193	228.081	-276.371	166.197
Markedsværdiregulering af gæld	-156.714	584.625			
Periodens resultat	-264.210	193.432	228.081	-276.371	166.197

2.2 Forventning til hele året

Forventningen til årets resultat er væsentligt ændret i forhold til budgettidspunktet. På budgettidspunktet forventedes efter indregning af skat fra joint ventures og før markedsværdiregulering af gæld et overskud på 166 mio. kr. Nu forventes et underskud på 276 mio. kr. Dette skyldes primært en forventning om en værdiregulering, der er 356 mio. kr. lavere end budgetteret.

Der forventes herudover en stigning i renteomkostningerne på 88 mio. kr. i forhold til budget. På budgettidspunktet blev der budgetteret med en inflation på 2,5 pct. af et indeksslån på knapt 4 mia. kr., men hvor den realiserede indeksregulering er 4,2 pct. p.a. Indeksreguleringen resulterer i en stigning i renteomkostningerne i forhold til budget på 67 mio. kr. Den øvrige stigning skyldes et øget renteniveau i forhold til budget.

3. Udviklingen i nettogælden

Nettogælden efter indregning af tilgodehavende på 3,2 mia. kr. vedrørende grundskyld samt tilgodehavende vedrørende ejendomssalg på 260 mio. kr. var pr. 30. september 2008 på 9.674 mio. kr. Nettogælden var pr. 31. december 2007 på 9.338 mio. kr. Den stigende nettogæld skyldes primært markedsværdireguleringen af gælden på 157 mio. kr. samt øgede finansielle omkostninger samt investeringer. Stigningen er blevet modereret af specielt en stigning i anden gæld.

4. Joint ventures og associerede selskaber

Copenhagen Malmö Port AB havde pr. 30. september 2008 et resultat på 100 mio. kr. efter skat, hvoraf By & Havns andel udgør 50 mio. kr. Olie- og krydstogtområdet udgør den største del af resultatet. Inden for containerdriften er tidligere store underskud vendt til et overskud.

Udviklingselskabet Prøvestenen havde pr. 30. september 2008 et resultat på 17 mio. kr., hvoraf By & Havns andel udgør 8 mio. kr. Selskabet forventes fremover at have øgede omkostninger i forbindelse med klargøring af de arealer, hvor opfyldningen er afsluttet.

DanLink-Udvikling har stadig to byggefeltet tilbage. Der forventes ikke som tidligere oplyst solgt i år. En del af parkeringskælderens på Amerika Plads er i drift og har et positivt resultat, men som følge af ejendomsskatter på de to resterende byggefeltet er resultatet beskedent.

De øvrige selskaber havde beskedne resultater, da de fleste selskaber har opfyldt deres formål og afventer likvidation, når eventuelle forpligtelser er afklaret. For K/S Pakhus D+E er der indledt likvidation af selskabet.

5. Forretningsstrategi og langtidsbudget

Selskabets aktiviteter har i perioden fulgt selskabets forretningsstrategi. Der er en udvikling af selskabets arealer i gang i Nordhavnen og på Marmormolen samt fortsat byggemodning i Ørestad. Investering i værdiskabelse på selskabets arealer sker i takt med forventet afsætning af byggeretter samt de muligheder plangrundlaget for områderne åbner op for.

Langtidsbudgettet reguleres med den forventede ændring i afsætningen af byggeretter på basis af den nuværende situation på markedet. Forventningen til salg af byggeretter er sat ned for 2008 samt for perioden frem til 2011. Udskydelse af salg af byggeretter påvirker langtidsbudgettet negativt. Dette modvirkes imidlertid af, at udviklingen af Nordhavnen og Marmormolen tegner mere positivt end hidtil antaget samt bedre resultater af havnedriften end forudsat i 2007.

Der er udarbejdet et langtidsbudget i oktober 2008, der vil blive endeligt revideret i forbindelse med endeligt budget for 2009. Langtidsbudgettet vil blive gennemgået på det kommende kvartalsmøde.