

## 10. Orientering om Udviklingselskabet By & Havn I/S' kvartalsrapport 1. kvartal 2009 (2009-63160)

Udviklingselskabet By & Havn I/S har fremsendt kvartalsrapporten for 1. kvartal 2009.

### INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at Udviklingselskabet By & Havn I/S' kvartalsrapport for 1. kvartal 2009 tages til efterretning.

### Problemstilling

Udviklingselskabet By & Havn I/S ejes af Københavns Kommune (55%) og Staten (45%). Selskabets formål er at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forstå havnedrift i Københavns Havn.

Selskabet har offentliggjort kvartalsrapporten for 1. kvartal 2009. Resultatet af primær drift viser et overskud på 35 mio. kr. Resultatet er i væsentlig grad påvirket negativt af finansielle omkostninger på netto 134 mio. kr. og en negativ markedsværdiregulering af gælden på 130 mio. kr. Kvartalets samlede resultat er herefter et underskud på 228 mio. kr., hvilket er 200 mio. kr. mere end budgetteret.

### Løsning

Kvartalsrapporten blev godkendt på selskabets bestyrelsesmøde den 4. maj 2009.

Det foreslås, at kvartalsrapporten tages til efterretning med nedenstående bemærkninger:

<b>Tabel 1. Udviklingselskabet By &amp; Havn I/S i 1. kvartal 2009</b>		<b>Budget 1. kvartal</b>
<b>DKK 1.000</b>		
Nettoomsætning	63.956	62.837
Værdiregulering af investeringsejendomme	31.266	102.700
Andre driftsindtægter	85	170
<b>Indtægter i alt</b>	<b>95.307</b>	<b>165.707</b>
Omkostninger	-59.964	-62.979
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>35.343</b>	<b>102.728</b>
Indtægter af kapitalandele	934	14.500
Finansielle poster netto	-134.452	-144.840
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-98.175</b>	<b>-27.612</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-129.775	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-227.950</b>	<b>-27.612</b>

Resultatet af den primære drift samt periodens resultat er væsentligt dårligere end det budgetterede.

Det negative resultat afspejler nedgangen i ejendomsmarkedet. Nedgangen betyder, at værdiregulering af investeringsejendomme udgør 31 mio. kr. i 1. kvartal 2009 mod budgetteret 103 mio. kr. I et langsigtet perspektiv forventes en gennemsnitlig værdiregulering på 5% på årsbasis svarende til omkring 500 mio. kr.

Et faldende renteniveau har øget kursen på obligationsgælden, hvilket har betydet en negativ markedsværdiregulering af gælden på 130 mio. kr. Budgetmæssigt budgetteres der ikke med denne post, da den stiger og falder med renteutviklingen. Hvis selskabet beholder sin gæld til udløbsdagen ender markedsværdireguleringssposten i nul. Markedsværdireguleringen har derfor ingen betydning for den fremtidige pengestrøm eller tilbagebetalingstid, når gælden beholdes til udløb.

Selskabet har aktiviteter inden for primært udlejning af erhvervslejemål, parkering og havneudlejning, som i 1. kvartal 2009 har bidraget med 64 mio. kr. til omsætningen. Det er 1 mio. kr. mere end budgetteret.

Indtægten fra kapitalandele, hovedsagligt havneoperatørvirksomheden CMP, har kun bidraget med 1 mio. kr. til resultatet mod budgetteret 14,5 mio. kr. Det skyldes hovedsagligt den globale recession, som har mindsket omsætningen i CMP.

<b>Tabel 2. Balancen i DDK 1.000</b>	<b>31. marts 2009</b>	<b>31. december 2008</b>
Materielle anlægsaktiver	10.013.703	9.942.589
-heraf investeringsejendomme	9.139.508	9.108.017
-heraf Grubde og bygninger	392.651	394.898
-heraf havneindretninger	363.329	363.267
Finansielle anlægsaktiver	3.728.558	3.719.743
-heraf grundskyldstilgodehavende hos Københavns Kommune	3.310.490	3.302.577
Tilgodehavender	589.281	628.124
Likvider	181.012	214.382
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.512.554</b>	<b>14.504.838</b>
Egenkapital	-729.353	-501.504
Hensatte forpligtelser	44.903	27.203
Langfristede gæld	13.431.622	13.303.309
Kortfristede gæld	1.765.382	1.675.830
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.512.554</b>	<b>14.504.838</b>

Kvartalsrapporten for 1. kvartal 2009 viser en negativ egenkapital på 729 mio. kr. Det skal dog

bemærkes, at konsekvensen af lovforslaget om ændring af momsreglerne på byggejord ikke er medtaget i kvartalsrapporten. Hvis lovforslaget vedtages af Folketinget, kan dette medføre et værditab og en yderligere reduktion i egenkapitalen på 400 til 600 mio. kr.

Økonomiudvalget er tidligere blevet orienteret om indholdet i lovforslaget. Økonomiforvaltningen vil skrive et brev til Finansministeriet hvor i det foreslås, at Finansministeriet analyserer og beregner, hvilke konsekvenser implementeringen af ”Forårspakke 2.0” kan få for Udviklingselskabet By & Havn I/S. Den 2. juni 2009 anbefalede Økonomiudvalget at der rettes henvendelse til Finansministeriet herom. Sagen behandles på Borgerrepræsentationens møde den 10. juni 2009.

Da By & Havn I/S er et interessentskab er der ingen krav til, at selskabets egenkapital skal reetableres. Københavns Kommune og Staten hæfter ubegrænset for selskabet.

Selskabet økonomi er blevet mere følsom. Imidlertid viser By & Havn I/S’ langtidsbudget fortsat, at selskabet vil få en positiv og stigende egenkapital og en på længere sigt faldende gæld. Egenkapitalen forventes primo 2019 at udgøre 2,1 mia. kr. inklusivt værditab som følge af moms på byggejord. I modsætning til det seneste langtidsbudget er det nye estimat inklusiv effekten af moms på byggejord samtidigt med, at effekten af den økonomiske krise på salget af byggerettigheder er forlænget med et år så der først regnes med ”normale” tilstande fra 2012.

By & Havn forudsættes således, at der igen kommer gang i salget af byggeretter fra 2012 samt, at parkeringsindtægterne stiger i perioden, mens havne og udlejningsområderne opretholder en stabil indkomst.

#### Økonomiforvaltningens bemærkninger

Det er Økonomiforvaltningen vurdering, at de to største usikkerhedsområder i By & Havns økonomi er udviklingen på ejendomsmarkedet (posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”) og renteutviklingen. Betydelige forsinkelser i plangrundlaget for By & Havns udviklingsområder og en vedtagelse af lovforslaget om en ændring af momsreglerne på byggejord kan dog også have en væsentlig negativ effekt på selskabet økonomi.

By & Havn har oplyst, at selskabet forventer at selskabets gæld forsat vil stige i de kommende år, da selskabet skal investere betydelige beløb i fx:

- Byggemodning af Nordhavnen samt Ørestad,
- Flytning af krydstogts- og containerhavne,
- Inddæmning og nyt jorddeponi i Nordhavne, og
- Parkeringsanlæg.

Efter 2019 forventer By & Havn, at gælden begynder at falde da det forventes, at investeringsniveauet falder og indtægterne fra de fortaget investeringer benyttes til gældsnedbringelse.

Økonomiforvaltningen og Transportministeriet har en løbende dialog med By & Havn om udviklingen i selskabet økonomi, særligt med fokus på By & Havns likviditet og evne til selv, på sigt,

at kunne afdrage den betydelige gæld, selskabet blev dannet med. Nettogælden var den 31. marts 2009 på 11 mia. kr (gæld – grundskyldstilgodehavende – kortfristede tilgodehavender – likvider =  $13,4+1,7-3,3-0,6-0,2=11$  mia. kr., jf. ovenstående tabel 2).

Claus Juhl

Henrik Plougmann Olsen

**bilag**

[1. Kvartalsrapport 1. kvartal 2009 By & Havn](#)

[2. Tillæg til kvartalsrapport for 1. kvartal 2009 incl. tabeller](#)

