

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2009

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 Arealudviklings-selskabet I/S.

Derudover 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. 31. marts 2009

Periodens resultat før markedsværdiregulering af gæld for moderselskabet blev et underskud på 98 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 28 mio. kr., jf. vedhæftede tabel 1. Afvigelsen på 70 mio. kr. skyldes, at værdiregulering af investeringsejendommene er 72 mio. kr. lavere end budget. Resultatandele fra joint ventures er 14 mio. kr. under budget, mens de øvrige poster samlet set har bidraget til et resultat over budget.

Underskuddet på 98 mio. kr. før markedsværdiregulering af gæld skyldes primært, at renteomkostningerne på gælden ikke er modsvaret af en tilsvarende positiv markedsværdiregulering af investeringsejendommene. Baggrunden for den lave værdiregulering af investeringsejendommene er, at der stadig ikke er gennemført væsentlige salg i 2009, og at selskabet er tilbageholdende med værdiregulering af udviklingsområderne i det nuværende marked.

De finansielle omkostninger ligger 10 mio. kr. under budget på grund af en noget lavere rente end forudsat i budgettet. Den lavere rente har medført en negativ markedsværdiregulering af gæld på 130 mio. kr.

Omkostningerne for 1. kvartal 2009 er øget med 6 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år, hvilket primært skyldes øgede ejendomsskatter på 2,4 mio. kr., øget løn og gager på 1,2 mio. kr. og øget hensættelse til feriepenge på 1,0 mio. kr. De samlede omkostninger ligger på den anden side 3 mio. kr. under budget, især på grund af lavere omkostninger til konsulenter og advokater samt lavere afskrivninger.

Resultatandele fra joint ventures på 0,9 mio. kr. har i perioden været 14 mio. kr. under budget. Resultatandelen fra CMP har været vigende som følge af den økonomiske krise og den vigende kurs på SEK.

2.2 Forventning til hele året

Forventningen til årets resultat er forbedret med 33 mio. kr. i forhold til budgettidspunktet. På budgettidspunktet forventedes efter indregning af skat fra joint ventures og før markedsværdiregulering af gæld et underskud på 80 mio. kr. Nu forventes et underskud på ca. 47 mio. kr. Det skyldes forventningen om lavere finansielle omkostninger på 60 mio. kr., primært som følge af en lavere inflationsregulering af selskabets indeksslån end hidtil forventet. Denne forbedring opvejes i nogen grad af, at resultatet i CMP forventes at blive 18 mio. kr. lavere end budgetteret. Det lavere resultat i CMP skyldes dels et forventet lavere driftsresultat, dels den lave kurs på SEK. CMP er ved nærmere at vurdere, hvilken indflydelse den økonomiske krise får på resultatudviklingen.

Besparselsen i omkostningerne i 1. kvartal 2009 på 3 mio. kr. i forhold til budget forsøges fastholdt for hele året. Forventningen for året ligger således på nuværende tidspunkt 2,5 mio. kr. under budget. Nettoomsætningen forventes at ligge meget tæt på budget.

Forventningen til værdireguleringer for hele året på 397 mio. kr. er budgetteknisk fastholdt. Hvis Folketinget vedtager forslag til ophævelse af momsfristagelse på levering af fast ejendom, som Skatteministeriet sendte i høring i marts 2009, vil det føre til, at der for hele året ikke vil være positive værdireguleringer og en ikke uvæsentlig risiko for negative værdireguleringer.

3. Udviklingen i nettogælden

Nettogælden efter indregning af tilgodehavende på 3,3 mia. kr. vedrørende grundskyld samt tilgodehavende vedrørende ejendomssalg på 117 mio. kr. var pr. 31. marts 2009 på 11.081 mio. kr. Nettogælden var pr. 31. december 2008 på 10.934 mio. kr. Stigningen i nettogælden på 147 mio. kr. skyldes primært markedsværdireguleringen af gælden på balancedagen.

4. Investeringer 2009

I vedhæftede tabel 2 vises skønnet slutforbrug på igangværende investeringer sammenholdt med budget for 2009 inkl. efterfølgende bestyrelsesgodkendte investeringer, forbrug i 2009 samt investeringer, der forventes overført til 2009 og senere.

Det skønnede slutforbrug på investeringer på 465 mio. kr. er 16 mio. kr. lavere end samlet budget for 2009. Byggemodning i Ørestad er nedsat med 12 mio. kr., hvoraf 10 mio. kr. vedrører en delvis udsættelse af Skovrummet og veje i forbindelse med Skovrummet. Endelig er der en udsættelse af renovering af Kalkbrænderihavnskaj med 5 mio. kr.

Der er i 2009 gennemført investeringer for 52 mio. kr. Der forventes overført investeringer for 206 mio. kr. til 2010 vedrørende renovering af Svanemøllehavnen og opførelse af nyt lager til UNICEF. Der vil blive fremlagt en selvstændig indstilling til bestyrelsen vedrørende sidstnævnte projekt, inden investeringsmidler (ud over 4 mio. kr.) hertil disponeres.

5. Joint ventures og associerede selskaber

Copenhagen Malmö Port AB havde pr. 31. marts 2009 et resultat på 4,4 mio. kr. efter skat, hvoraf By & Havns andel udgør 2,2 mio. kr.

Udviklingselskabet Prøvestenen havde pr. 31. marts 2009 et underskud på 2,6 mio. kr., hvoraf By & Havns andel udgør 1,3 mio. kr. Selskabet har i 1. kvartal 2009 haft beskedne indtægter fra jordmodtagelse.

De øvrige selskaber, inkl. DanLink-Udvikling og Udviklingselskabet Marmormolen, havde meget beskedne resultater i perioden.

6. Forretningsstrategi og langtidsbudget

Selskabets aktiviteter har i perioden fulgt selskabets forretningsstrategi. Mht. langtidsbudgettet henvises til særligt notat herom.

TABEL 1

Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2009

	Moterselskab		Moterselskab		Moterselskab	
	År til dato '09 DKK 1.000	År til dato '08 DKK 1.000	År til dato '09 DKK 1.000	Budget År til dato '09 DKK 1.000	Forventning 2009 DKK 1.000	Budget 2009 DKK 1.000
Nettoomsætning	63.956	59.975	62.837	239.334	240.080	
Værdireguleringer investeringsejendomme	31.266	19.918	102.700	397.000	397.000	
Andre driftsindtægter	85	2.199	170	1.039	1.113	
Indtægter i alt	95.307	82.092	165.707	637.373	638.193	
Personaleomkostninger	-16.474	-13.629	-16.345	-65.803	-66.329	
Andre eksterne omkostninger	-36.928	-33.865	-38.710	-122.959	-123.942	
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.562	-6.512	-7.924	-29.243	-30.205	
Resultat af primær drift	35.343	28.086	102.728	419.368	417.717	
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	896	12.656	14.500	54.000	82.000	
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	38	521	-	-	-	
Finansielle poster netto	-134.452	-114.353	-144.840	-520.633	-579.361	
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-98.175	-73.090	-27.612	-47.265	-79.644	
Markedsværdiregulering af gæld	-129.775	-257.881				
Periodens resultat	-227.950	-330.971	-27.612	-47.265	-79.644	

TABEL 2

Investeringer 2009

(mio.kr.)	Budget 2009	Budget overført fra 2008	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 31.03.2009	Afholdt 2009	Forventes overført til 2010
Byggemodning Ørestad	79	13	92	80	11	7
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	6	3	9	9	2	-
Pakhus Unicef	194	-	194	194	1	190
Planlægning Nordhavn, Marmormolen og Ørestad	21	2	23	23	6	-
Byliv	13	-	13	13	0	-
Renovering i Svanemøllehavnen	-	20	20	20	6	9
Etablering af udstillinger	19	-	19	19	-	-
Tegholmen mangelæg	-	11	11	11	-	-
Køb af træbygning Lumskebugten	2	-	2	2	-	-
Lejemålsindretninger						
Lejemålsindretning i Pakhus 48	-	31	31	31	12	-
Lejemålsindretning Fritliggende Pakhus	4	-	4	4	-	-
Lejemålsindretning lokaler i Bjerget	7	-	7	7	0	-
Det flydende Klubhus	3	-	3	3	-	-
Øvrige lejemålsforbedringer	4	-	4	4	-	-
Renoveringer m.m.						
Renovering af bolværker	2	15	17	12	4	-
Renovering bygninger	4	5	9	9	0	-
Miljøpulje	9	1	10	9	6	-
Veje og pladser	4	5	9	9	2	-
Øvrige investeringer	5	1	6	6	2	-
Samlet investeringsbudget	376	107	481	465	52	206