

Halvårsrapport for By & Havn 2008

1. Baggrund

I henhold til vedtægterne skal selskabet udarbejde halvårsrapporten 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 sammenholdt med budget. Desuden gives en kort status for joint ventures og associerede selskaber.

Der henvises til halvårsrapporten for kommentering af koncernens resultat i 1. halvår 2008.

2. Resultatopgørelsen

2.1 Resultatet 1. halvår 2008

Periodens resultat for moderselskabet blev et overskud på 232 mio. kr. med et overskud før markedsværdiregulering af gælden på 17 mio. kr., jf. tabel 1. Budget for perioden før markedsværdiregulering er et overskud på 127 mio. kr. Afvigelsen på 110 mio. kr. skyldes, at værdiregulering af investeringsejendommene er 113 mio. kr. lavere end budget og de finansielle omkostninger ligger 16 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 oprindelig 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 lavere end forudsat.

I 1. halvår 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 174 mio. kr. i værdireguleringer af investeringsejendomme vedrører de 32 mio. kr. realiserede salg, mens resten er urealiserede værdireguleringer.

Baggrunden for, at de finansielle omkostninger ligger over budget er en forholdsvis høj rente i 2. kvartal 2008. Den positive markedsværdiregulering af gæld på 215 mio. kr. skyldes ligeledes de stigende renter og dermed faldende kurs på den del af gælden, der ikke er variabelt forrentet.

Andre eksterne omkostninger er 5 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 37 mio. kr. har i perioden været 16 mio. kr. over budget. Den positive afvigelse stammer ligeligt fordelt fra Copenhagen Malmö Port AB og Udviklingsselskabet Prøvestenen.

Tabel 1. Periodens resultat 2008 for moderselskabet

	1. halvår 08	1. halvår 07	Budget 1. halvår 08	Forventning 2008	Budget 2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	117.523	112.015	119.310	229.132	233.140
Værdireguleringer investeringsejendomme	174.184	8.553	287.500	372.212	575.000
Andre driftsindtægter	2.588	571	2.682	3.652	1.480
Indtægter i alt	294.295	121.139	409.492	604.996	809.620
Personaleomkostninger	-30.123	-29.605	-30.452	-60.610	-60.180
Andre eksterne omkostninger	-54.583	-46.909	-60.398	-119.008	-117.527
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-13.035	-12.931	-13.198	-26.604	-28.398
Resultat af primær drift	196.554	31.694	305.444	398.774	603.515
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat	36.869	33.714	21.470	66.940	66.940
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	220	6.974	500	-	750
Finansielle poster netto	-216.462	-315.460	-200.220	-584.814	-505.008
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	17.181	-243.078	127.194	-119.100	166.197
Markedsværdiregulering af gæld	214.612	699.592			-
Periodens resultat	231.793	456.514	127.194	-119.100	166.197

2.2 Forventning til hele året

Forventningen til årets resultat er væsentligt ændret i forhold til budgettidspunktet (ultimo 2007). 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 119 mio. kr.

Dette skyldes en forventning om en værdiregulering, der er 203 mio. kr. lavere end budgetteret. De negative tendenser i 1. halvår 2008 forventes også at gøre sig gældende i 2. halvår 2008.

Der forventes en stigning i renteomkostningerne på 80 mio. kr. i forhold til budget. På budgettidspunktet blev der budgetteret med en inflation på 2,5 pct. p.a. Inflationen er nu ca. 4 pct. p.a. Derfor forventes en indeksregulering af et indekslån på knapt 4 mia. kr. i 3. kvartal 2008 at resultere i en stigning i renteomkostningerne i forhold til budget på 60 mio. kr. Den øvrige stigning skyldes et øget renteniveau i forhold til budget.

3. Udviklingen i nettogælden i 1. halvår 2008

Nettogælden efter indregning af tilgodehavende på 3,2 mia. kr. vedrørende grundskyld samt tilgodehavende vedrørende ejendomssalg på 375 mio. kr. var pr. 30. juni 2008 på 9.170 mio. kr.

Nettogælden var pr. 31. december 2007 på 9.338 mio. kr. Pengestrømme fra driften har reduceret nettogælden med 115 mio. kr., pengestrømme fra investeringsaktiviteten øget nettogælden med 102 mio. kr. Den faldende nettogæld skyldes dog primært markedsværdireguleringen af

gælden på 215 mio. kr. Den resterende ændring i nettogælden skyldes likviditetsvirkningen fra likvideringen af ØrestadsParkering A/S mv.

Likviditetsvirkningen i 2008 fra lavere salg af byggeretter på 120 mio. kr. samt øgede renteomkostninger på 80 mio. kr. vil påvirke nettogælden negativt med i alt 200 mio. kr. i 2008.

4. Joint ventures og associerede selskaber

By og Havn ejer 50 pct. af Copenhagen Malmö Port AB samt følgende joint ventures, der alle pro rata-konsolideres med moderselskabet:

- Udviklingsselskabet Prøvestenen
- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen.

Desuden ejer Arealudviklingsselskabet 50 pct. af følgende associerede virksomheder:

- Kommanditaktieselskabet Støberigade 12
- Kommanditaktieselskabet Pakhus D+E
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1.

Herudover ejer Arealudviklingsselskabet 50 pct. af de dertil knyttede komplementarselskaber. Formålet med komplementarselskaberne er alene at være komplementar i ovennævnte kommanditaktieselskaber, hvorfor kapitalen i selskaberne er meget begrænset. Derfor omtales de ikke videre i det følgende.

Copenhagen Malmö Port AB havde et resultat i 1. halvår på 56 mio. kr. hvoraf By & Havns andel udgør 28 mio. kr. Olie- og krydstogtsområdet udgør den største del af resultatet. Øvrige områder f.eks. containerdriften, har vendt et tidligere underskud til overskud.

Udviklingsselskabet Prøvestenen havde et resultat i 1. halvår på 17 mio. kr. hvoraf By & Havns andel udgør 8 mio. kr. Selskabet forventes at have øgede omkostninger i 2. halvår i forbindelse med klargøring af arealerne, hvor opfyldningen er afsluttet.

DanLink-Udvikling har stadig 2 byggefelt tilbage, der forventes solgt sidst på året. En del af parkeringskælderer på Amerika plads er i drift og har et positivt resultat, men ejendomsskatter på de 2 resterende byggefelt resulterer i et beskedent resultat på 0,5 mio. kr. i 1. halvår.

De øvrige selskaber havde beskedne resultater i 1. halvår, 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 forsat 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 2009. Udskydelse af salg af byggeretter påvirker langtidsbudgettet negativt. Dette modvirkes imidlertid af, at udviklingen af Nordhavnen og Marmormolen tegner mere positivt end hidtil antaget.

Langtidsbudget revideres en gang årligt i forbindelse med årsrapporten.