

Ejerrapportering vedrørende By & Havns regnskab for 2018

28. marts 2019

1. Indledning og resumé

På bestyrelsesmødet den 28. marts 2019 blev årsrapporten for By & Havn for 2018 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 31. december 2018. Årsrapporten fremlægges til ejernes godkendelse på interessentskabsmødet den 25. april 2019.

Nedenfor følger en gennemgang af resultatet af det interne regnskab for 2018 sammenholdt med budget for så vidt angår både drift og investeringer. Opfølgningen følger den sædvanlige struktur fra kvartalsrapporteringen.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld blev på 627 mio. kr., hvilket er 300 mio. kr. over budget og 1.021 mio. kr. bedre end i 2017. Forbedringen i forhold til 2017 skal især ses i lyset af, at resultatet i 2017 var påvirket af de ekstraordinære nedskrivninger som følge af bortfald af Ørestad Fælled Kvarter og indregning af bidrag til afgreningskammeret til Nordhavnstunnelen.

Den samlede resultatudvikling i 2018 bekræfter de hidtidige vurderinger af, at de økonomiske mål for strategiperioden 2016-2019 kan nås.

2. Driftsresultat

2.1 Den primære drift

Resultatet af den primære drift for perioden fremgår af vedhæftede bilagstabel 1. Resultatet er opgjort til 202 mio. kr., hvilket er 23 mio. kr. bedre end budget og ca. 2 mio. kr. bedre end i 2017.

De væsentligste punkter at bemærke om resultatudviklingen i forhold til budget for de første tre kvartaler af 2018 er følgende:

- Lejeindtægterne fra ejendomme og arealer ligger 6 mio. kr. over budget. Baggrunden er primært en forbedring af indtjeningen fra kontorlejemål, mens lagerlejemålene aktuelt er udfordret af en stigende tomgang. I forhold til 2017 er der tale om en stigning på mere end 7 mio. kr., der bl.a. er resultatet af de seneste års gennemførte lejemaalindretninger, der har berettiget en højere leje.
- Parkeringsindtægterne ligger mere end 5 mio. kr. over budget for perioden. Det er stadig indtægterne fra erhvervsparkering, der trækker niveauet op, mens parkeringsindtægterne fra beboere ligger under budget, men dog over niveauet i 2017. I forhold til 2017 er der samlet tale om en stigning på 11 pct.
- Indtægterne fra jordmodtagelse i Nordhavn har det meste af 2018 ligget et stykke efter budgettet, men som tidligere rapporteret har de tilførte jordmængder trods alt været stigende i løbet af året. Den samlede omsætning blev på 101 mio. kr. mod et budget på 103 mio. kr. Afvigelsen kan henføres til, at der i budgettet var indregnet, at tilførslen af jord fra anlægsarbejderne i forbindelse med Sydhavnsmetroen så småt ville gå i gang. Mængderne herfra er dog endnu meget begrænsede. I forhold til 2017 var der samlet dog tale om en fremgang i indtægterne på 23 mio. kr.

- På omkostningssiden har udviklingen været tilfredsstillende i forhold til budget. De styrbare omkostninger til drift og administration ligger samlet set 7 mio. kr. under såvel budget som niveauet i 2017. Reduktionerne i forhold til 2017 vedrører flere forhold som udgifter til reparationer og vedligehold, vagtordninger mv.
- For så vidt angår personaleomkostningerne er der en overskridelse af budget på 1,2 mio. kr. og en stigning i forhold til 2017-niveauet på næsten 7 mio. kr. Resultatet skal ses i lyset af, at der i 2018-regnskabet er indregnet 5,2 mio. kr. til fratrædelsesomkostninger.
- I 2018 udgjorde ejendomsskatterne godt 30 mio. kr., mens budgettet udgjorde godt 42 mio. kr., mens ejendomsskatterne i 2017 udgjorde 49 mio. kr. Baggrunden for det relativt lave niveau for ejendomsskatter i 2018-regnskabet er både tilbagebetaling af ejendomsskat for tidligere år samt at visse områder er blevet helt fritaget (Enghave Brygge).
- Afskrivningerne ligger i perioden knap 7 mio. kr. over budget. Baggrunden er, at der har været tilført større mængder forurenede jord end budgetteret, mens der til gengæld har været tilført mindre mængder ren jord. Afskrivningerne pr. ton ligger højere på den forurenede jord end den rene jord.

2.2 Resultatandele og finansielle poster

Resultatandelene fra joint ventures og associerede selskaber er for perioden opgjort til 27 mio. kr. mod budgetteret 20 mio. kr. Resultatandelene kan henføres til Copenhagen Malmö Port AB med ca. 28 mio. kr. og Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling med ca. 6 mio. kr. De øvrige selskaber (RetReal NSF Nordhavn 1 P/S, Kronløbsøen Projekt P/S og Ørestad Downtown P/S) har samlet set opnået et resultat tæt på -7 mio. kr. Årsagen til de negative resultater kan henføres til projektselskabernes fase, hvor de i øjeblikket anvender en del ressourcer på projektudvikling, som først giver sig udslag i positive resultater på lidt længere sigt.

I 2018 udgjorde de finansielle poster 202 mio. kr., hvilket er knap 70 mio. kr. under budget og 23 mio. kr. under niveauet i 2017. Indeholdt i posten er resultatandelen fra Harbour P/S, der i 2018 udgjorde 36 mio. kr. mod 5 mio. kr. i 2017. Ses der bort fra effekten af resultatandelen fra Harbour P/S, er de finansielle poster steget 8 mio. kr. fra 2017 til 2018. Baggrunden er svagt stigende renter i 2018 i forhold til i 2017, der til dels er blevet modvirket af et lavere gælds niveau.

2.3 Værdireguleringer af investeringsejendomme

Der er pr. 31. december 2018 foretaget en ny vurdering af værdien af investeringsejendommene. Vurderingerne har fulgt de principper, der blev forelagt bestyrelsen på bestyrelsesmødet i december 2018. Vurderingerne har givet anledning til urealiserede værdireguleringer på i alt 551 mio. kr., hvortil kommer realiserede værdireguleringer fra salg af investeringsejendomme (avance) på i alt 49 mio. kr. De samlede værdireguleringer for 2018 udgør herefter i alt 600 mio. kr. Værdireguleringerne ligger samlet set over det forventede, hvilket afspejler en gunstig udvikling i selskabets udviklingsaktiviteter og salg samt helt generelt en gunstig udvikling på ejendomsmarkedet.

I forhold til niveauet i 2017, hvor de samlede værdireguleringer blev på -570 mio. kr., er der tale om en forbedring på 1.170 mio. kr. Afvigelsen kan i det store hele henføres til, at der i 2017 blev indregnet en nedskrivning af byggeretterne i Ørestad

Fælled Kvarter fra 522 mio. kr. til 0 og en nedskrivning på 637 mio. kr. som følge af indregning af selskabets bidrag til afgreningskammeret til Nordhavnstunnelen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at værdien af Ørestad Fælled Kvarter også i 2018-regnskabet er optaget til 0, og at der heller ikke er indregnet en værdi af de såkaldte budgetaftalearealer, som Københavns Kommune forventes at overdrage til By & Havn som erstatning for Ørestad Fælled Kvarter.

2.4 Værdireguleringer af langfristet gæld

Pga. et svagt stigende renteniveau siden årsskiftet er dagsværdien af selskabets langfristede gæld faldet, hvorfor der er indtægtsført en værdiregulering på 83 mio. kr. i resultatet for 2018.

2.5 Samlet resultat

Det samlede resultat for 2018 udgør herefter 710 mio. kr., hvilket er 383 mio. kr. højere end budgettet for 2018.

I forhold til de foregående års resultatniveau er der tale om et resultat i "den gode ende", som bidrager væsentligt til genskabelsen af egenkapitalen. Pr. 31. december 2018 udgør egenkapitalen -3.130 mio. kr. I gældsopgørelsen pr. 31. december 2018 er indregnet markedsværdireguleringer af gæld på 2.126 mio. kr. Ses bort herfra, kan egenkapitalen opgøres til -1.004 mio. kr.

3. Investeringer

I vedhæftede bilagstabel 2 er vist det samlede investeringsbudget for 2018 opdelt på projekter. Inkl. overførte budgetmidler fra tidligere år udgør budgettet 1.757 mio. kr. I forhold til seneste rapportering er budgettet tillagt køb af Svanemølleværket med en samlet bevilling på 52 mio. kr. samt særindretning af 1. salen på Riffel-syndikatet på 7 mio. kr.

I 2018 har det samlede forbrug været 272 mio. kr. Det er en del lavere end forventet ved årets start, hvilket primært kan henføres til, at Kronløbsøen Projekt P/S endnu ikke har trukket på de a conto-betalinger for parkeringsanlægget på den kommende Kronløbsø, som de i takt med byggeriets fremdrift kan trække på.

Som det fremgår af bilagstabellen, ventes slutforbruget på nogle af projekterne at lande over budget, mens andre ventes at lande under. Samlet set ventes der for de igangværende projekter en besparelse på 82 mio. kr. i forhold til det budgetterede, hvilket er lidt lavere end ved seneste rapportering, hvilket kan henføres til tre projekter:

- Det estimerede slutforbrug på Redmolen (oprensning og infrastruktur) ligger 40 mio. kr. under budget, men 20 mio. kr. højere end ved seneste rapportering. Baggrunden herfor er en indgået aftale med køber af Redmolen, ATP, om infrastrukturarbejderne. Aftalen blev dyrere end tidligere estimeret, men vurderes stadig at være afbalanceret, idet risikoen for By & Havn ved det samlede projekt dermed er afdækket.
- Det estimerede slutforbrug for indretning af 1. salen af Riffelsyndikatet ligger 5 mio. kr. over budget. Begrundelsen er dels, at budgettet i bestyrelsesindstillingen ikke fuldt ud tog hensyn til afholdte omkostninger i projektforberedelsen, dels at fordelingen af omkostningerne til renovering af hele Riffel-syndikatet (stue og 1. sal) er vanskelig at opgøre præcist, da det er gennem-

ført i en samlet entreprise. Der kan derfor argumenteres for, at en del af overskridelsen burde henføres til renovering af stueetagen, som By & Havn har indskudt i RetReal NSF Nordhavn 1 P/S med en avance på 3,7 mio. kr.

- For øvrige lejemålsindretninger er der en forventet overskridelse på 7 mio. kr. i forhold til budgettet på 98 mio. kr. Afvigelsen kan henføres til indretningsarbejder i Pakhus 54 for Cobe og i Pakhus 48 for Copenhagen Merchants. For sidstnævnte projekt kører i øjeblikket en sag mod én af fagentreprenørerne, der har leveret et gulv, der efter ibrugtagning af lejemålet viser sig ikke at kunne leve op til den aftalte kvalitet.

4. Status for salg

I nedenstående tabel 1 er der vist en status for salgssager pr. 31. december 2018. Tabellen omfatter ikke salgsaftaler, der blev afsluttet i 2017 eller tidligere år, men alene salgsaftaler, der er lukkede og dermed er indregnet i regnskabet som endelige salg i 2018, eller er på vej til at blive endelige salg. Salgsaftaler indregnes i regnskabet som endelige salg, når overdragelse af ejendomsretten har fundet sted (som hovedregel kategorierne 1.1, 1.2 og 1.3). I nogle tilfælde må en indregning af aftaler, der er endelige, undlades, hvis overdragelsen først er aftalt til et senere tidspunkt (kategori 1.4).

Den samlede portefølje af aftaler er 57, hvoraf 10 er blevet afsluttet i 2018 til en samlet salgssum på 1.037 mio. kr. De største af aftalerne vedrører salg af byggetter på Christiansholm samt salg af byggeret på Trælasholmen til hotelbyggeri.

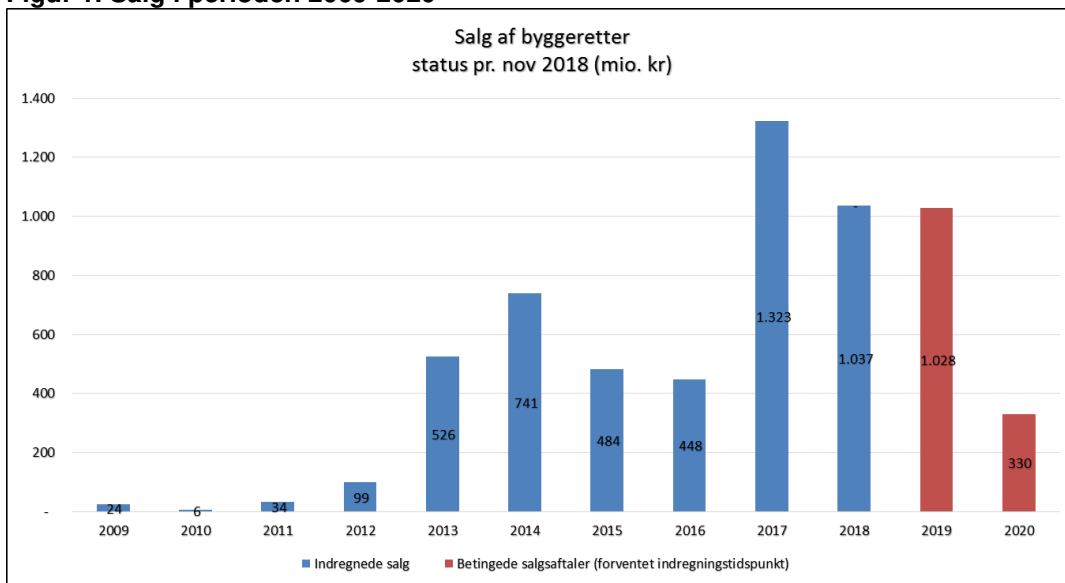
Foruden disse aftaler er der seks endelige aftaler for 267 mio. kr., der først indregnes på et senere tidspunkt, og 14 betingede aftaler, der vil blive endelige senere, for 1.091 mio. kr. Endelig er der optionsaftaler eller salgshandlinger for i alt 2.552 mio. kr., der ventes effektueret de kommende år. I sidstnævnte beløb indgår H.C. Andersen Adventure Tower, hvis realisering fortsat er relativt usikker, med 980 mio.kr.

Tabel 1. Igangværende salgssager, status december 2018

Igangværende salgssager	Aftalt salgssum, mio. kr.		Antal kontrakter
1. Endelig aftale			
- 1.1 Salgssum indbetalt	533		6
- 1.2 Salgssum deponeret	149		2
- 1.3 Salgssum garanteret eller indestået	356	1.037	2
- 1.4 Overtagelse senere	267	267	6
2. Betingede aftaler			
- 2.1 Betinget af myndighedsforhold	494		6
- 2.2 Betinget af miljøforhold	-		-
- 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse	-		-
- 2.4 Betinget af andre forhold	597	1.091	8
3. Øvrige salgssager			
- 3.1 Option/forkøbsret givet	194		5
- 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber	527		10
- 3.3 Øvrige konkrete drøftelser	1.831	2.552	12
Total		4.948	57

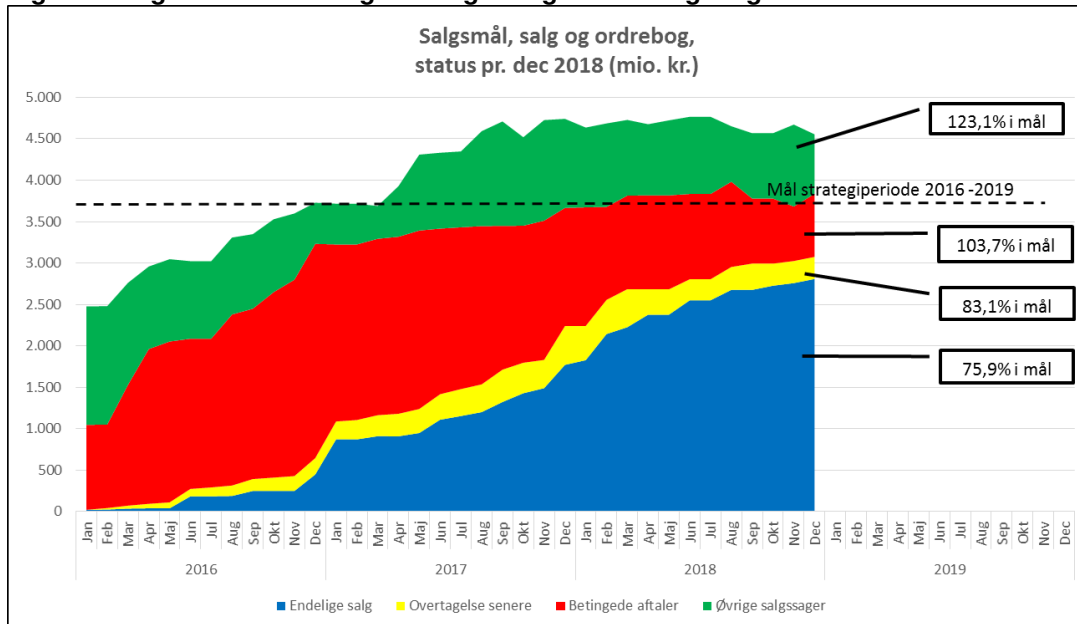
Udviklingen i de endelige salg siden selskabets stiftelse er yderligere illustreret i figur 1 nedenfor. I forhold til tidligere rapporteringer er en del af salgene udskudt til 2019 og 2020. Udviklingen er ikke udtryk for en nedgang i interessen for selskabets byggefelter, men skyldes forsinkelser i afslutning af salgsprocesserne af forskellige årsager.

Figur 1. Salg i perioden 2009-2020



De samlede salgstal sammenholdt med målene i forretningsstrategien fremgår af figur 2 nedenfor. Det skal bemærkes, at figuren kun illustrerer de aftaler, der er eller ventes afsluttet i strategiperioden.

Tallene bekræfter de tidligere udmeldinger om, at salgsmålet for strategiperioden på 3,7 mia. kr. stadig ventes at holde. Grafen illustrerer samtidig, at der har været en nedgang de seneste måneder. Baggrunden er både, at PWC's køb af byggeretter på Marmormolen blev opgivet, og at nogle af aftalerne er blevet forsinket i salgsprocessen og dermed udskudt til efter strategiperiodens udløb med udgangen af 2019, jf. ovenfor.

Figur 2. Salgsmål i forretningsstrategien og aktive salgssager

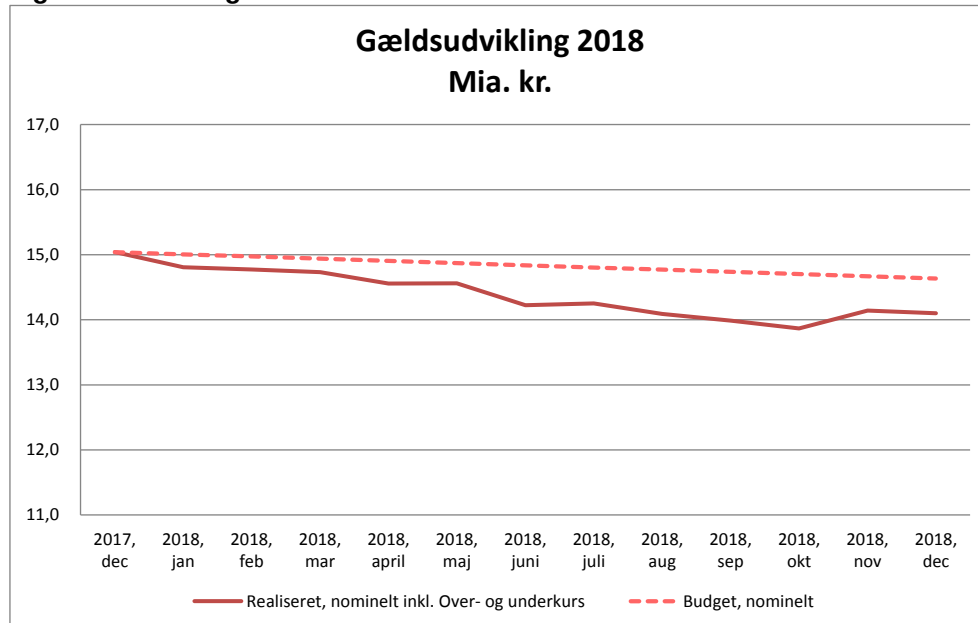
5. Likviditet og gæld

Nedenfor gennemgås kort status for den langfristede gæld til kreditinstitutter mv., der forvaltes af Sund & Bælt på vegne af By & Havn. Sund & Bælts forvaltning sker i henhold til den finansstrategi, der vedtages af bestyrelsen én gang årligt. Foruden denne gæld har selskabet også gæld til Københavns Kommune samt gæld til leverandører mv. som led i den løbende drift.

Bestyrelsen godkendte på sit møde den 12. december 2017 en samlet låneramme (netto lånebehov) for 2018 på 2.700 mio. kr., hvoraf 2.200 mio. kr. skulle anvendes til refinansiering. Beløbet er ekskl. udsving i det beløb, der skal stilles som sikkerhed i tilknytning til indgåede swap-aftaler. Lånene hertil indebærer en øget bruttogæld, men en uændret nettogæld, da sikkerhedsstillelsen vil optræde som et aktiv på balancen. Ved udgangen af 2018 var der en restramme på 579 mio. kr., som der ikke blev brug for i 2018. Baggrunden er bl.a. et lavere likviditetstræk fra investerings siden end forventet ved årets start.

Den samlede nominelle gæld inkl. o/u-kurser og med fradrag af likviditet og obligationsbeholdning er reduceret med ca. 938 mio. kr. i 2018, hvilket er illustreret med figur 3 nedenfor.

Figur 3. Nominel gæld inkl. overkurser



Finansstrategien fastlægger dels hvilke valutaer, der kan optages lån i, dels fordelingen af den samlede portefølje på rentetype. Som det fremgår nedenfor, overholder gældsporteføljen pr. 31. december 2018 finansstrategien for disse parametre. Der er ingen væsentlige forskudninger i forhold til tidligere rapporteringer.

Tabel 2. Fordeling af gæld på valuta opgjort til dagsværdi pr. 31. december 2018

	Gæld i pct.	Ramme
DKK	84	0-100 pct.
EUR	16	0-100 pct.
Øvrige	0	0 pct.
I alt	100	

Fordelingen på rentetyper er vist i tabel 3 nedenfor. Fordelingen er stort set uændret i forhold til situationen ved seneste rapportering, og er således også i overensstemmelse med den vedtagne finansstrategi for 2018, men endnu ikke den vedtagne strategi for 2019, hvor der blev lagt op til lavere andel af variabelt forrentede lån.

Tabel 3. Rentefordeling pr. 31. december 2018

	Pct.	Ramme
Variabel rente	29	0 pct. – 40 pct.
Fast rente	38	30 pct. – 60 pct.
Indeks	33	20 pct. – 40 pct.
I alt	100	

I 2018 blev den langfristede nominelle gæld forrentet med i gennemsnit 1,49 pct. mod 1,47 pct. i 2017. I reale termer svarer det til ca. 0,7 pct., hvilket skal ses i forhold til målsætningen for finansieringsomkostningerne i strategiperioden på 1,5 pct. realt.

Som følge af svagt stigende renter er der som nævnt i afsnit 2.4 sket en værdiregulering (reduktion) på 83 mio. kr. af selskabets gældsportefølje pr. 31. december 2018. Det akkumulerede dagsværditab på gældsporteføljen er herefter 2.126 mio. kr., der vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse.

Bilagstabel 1

Resultat 2018	Resultat	Budget	Resultat	Afvigelse
Mio. kr.	2017	2018	2018	
Lejeindtægter	207.351	208.700	214.930	6.230
Leje, CMP	69.413	66.806	67.045	239
Parkeringsindtægter	82.316	85.400	91.045	5.645
Jordmodtagelse	78.575	103.100	101.257	-1.843
Øvrige indtægter	51.469	9.357	10.677	1.321
Indtægter i alt	489.124	473.363	484.954	11.592
Driftsomkostninger	-53.345	-51.945	-46.451	5.494
Administrationsomkostninger	-29.011	-30.397	-28.609	1.789
Personaleomkostninger	-74.210	-79.902	-81.129	-1.227
Ejendomsskatter	-49.395	-42.308	-30.431	11.877
Af- og nedskrivninger	-83.474	-89.610	-96.257	-6.646
Omkostninger i alt	-289.435	-294.162	-282.877	11.286
Resultat af primær drift	199.689	179.201	202.077	22.878
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	201.871	19.585	26.551	6.966
Finansielle poster netto	-225.097	-271.700	-202.008	69.692
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	176.463	-72.914	26.620	99.536
Værdiregulering af investeringsejendomme	-570.154	400.000	600.194	200.194
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-393.691	327.086	626.814	299.730
Markedsværdiregulering af gæld	293.443		83.023	83.023
Periodens resultat	-100.248	327.086	709.837	382.754

Bilagstabel 2

Investeringer pr. 31 december 2018

(mio.kr.)	Budget fra før 2018	Anvendt tidligere år	Overført budget	Budget 2018	Budget i alt	Forbrug i år	Rest budget	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse
Arealudvikling										
Byggemodning Ørestad Syd	286	170	116	4	119	38	81	290	294	(4)
Byggemodning Ørestad Nord	31	28	3	-	3	(6)	9	31	31	-
Stiforbindelse, Slusen	5	-	5	-	5	-	5	5	5	-
Byggemodning Tegholmen	165	108	57	-	57	8	49	165	127	38
Brobidrag Tegholmen og Enghave Brygge	24	24	-	-	-	-	-	24	24	-
Byggemodning Enghave Brygge, gasledning	27	37	(10)	-	(10)	(5)	(6)	27	33	(6)
Byggemodning Christiansholm	5	6	(1)	-	(1)	0	(1)	5	5	-
Byggemodning Marmormolen	36	23	13	10	23	2	21	46	55	(9)
Byggemodning Redmolen	187	69	118	-	118	42	77	187	147	40
Byggemodning Trælastholmen	528	13	515	-	515	16	499	528	528	-
Byggemodning Århusgadekvarteret	400	304	96	-	96	5	92	400	348	52
Træbrygger Århusgadekvarteret	29	21	8	-	8	(0)	8	29	29	-
Aktiviteter på vand Århusgadekvarteret (*2)	5	-	5	2	7	-	7	7	7	-
Byggemodning Sundmolen	212	121	91	-	91	11	79	212	220	(8)
Byggemodning Ydre Nordhavn (*1)	15	5	10	8	17	15	2	23	23	-
Udvidelse af Nordhavn	1.130	1.149	(19)	-	(19)	(8)	(11)	1.130	1.150	(20)
Planlægning Nordhavn, Marmormolen og Ørestad	5	1	4	-	4	0	4	5	5	-
Køb af bygning Svanemølleværket (*4)	-	-	-	52	52	51	1	52	52	-
Byliv	1	0	1	-	1	-	1	1	1	-
I alt	3.090	2.080	1.011	75	1.086	170	918	3.165	3.082	84
Parkering										
P-anlæg, Kronløbsøen	500	-	500	-	500	-	500	500	500	-
Parkeringshus Ejler Billes Alle	94	78	16	-	16	6	9	94	85	9
Parkering diverse udstyr	8	2	6	3	9	9	0	11	10	1
I alt	602	80	522	3	525	14	510	605	595	10
Lejemålsindretninger										
Øvrige lejemålsforbedringer	97	62	35	15	50	50	(0)	112	119	(7)
Indretning af ejend. 1 sal Riffelsyndikatet (*3)	50	47	3	7	10	11	(1)	57	62	(5)
I alt	147	109	39	22	61	62	(1)	169	181	(11)
Havneanlæg										
Etablering af trafikregulering af vandarealer (*5)			-	3	3	-	3	3	3	-
CMP	53	34	19	9	28	6	22	62	62	-
Containerterminal	30	1	29	-	29	11	19	30	30	-
Langeliniekaaj	5	-	5	-	5	-	5	5	5	-
I alt	88	35	53	12	65	16	48	100	100	-
Renoveringer m.m.										
Renovering af bolværker	6	2	3	1	4	0	4	7	7	-
Renovering bygninger	22	19	3	10	13	7	6	32	32	(1)
Øvrige investeringer	6	6	(1)	5	4	4	1	11	11	-
I alt	33	27	5	16	21	11	11	49	50	(1)
By & Havns investeringsbudget	3.961	2.331	1.630	127	1.757	272	1.486	4.088	4.007	82

*1) Best.indstill. Bilag -18-035 tillæg 3,5 mio. kr.

*2) Best.indstill. Bilag -18-035 tillæg 2 mio. kr.

*3) Best.indstill. Bilag -18-049 tillæg 7 mio. kr.

*4) Best.indstill. Bilag -18-026 tillæg 1,5 mio. kr.

*4) Best.indstill. Bilag -18-064 tillæg 50 mio. kr.

*5) Best.indstill. Bilag -18-028 tillæg 2,5 mio. kr.