

8. Metroselskabet I/S og Udviklingselskabet By & Havn I/S halvårsrapporter 2008 (2008-115758)

Orientering om selskabernes halvårsregnskaber for første halvår 2008.

INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at Udviklingselskabet By & Havn I/S og Metroselskabets I/S halvårsrapporter for første halvår 2008 tages til efterretning.

Problemstilling

Kommunen er ejer af Udviklingselskabet By & Havn I/S (55 procent) sammen med staten (45 procent). Kommunen er endvidere ejer af Metroselskabet I/S (50 procent) sammen med staten (41,7 procent) og Frederiksberg Kommune (8,3 procent). Kommunen har som medejer af selskaberne modtaget selskabernes halvårsrapporter 2008.

Løsning

Det foreslås, at Halvårsrapporterne tages til efterretning. Det bemærkes i den forbindelse:

Udviklingselskabet By & Havn I/S:

Udviklingselskabet By & Havn I/S har fra det tidligere Københavns Havn A/S overtaget havnevirksomheden og udviklingen af havnens arealer. Endvidere har selskabet overtaget udviklingen af Ørestad samt gælden i Ørestadsselskabet I/S.

Udviklingselskabet By & Havn I/S fik i første halvår 2008, jf. tabel 1, et overskud før markedsværdiregulering af gæld, på 17 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 127 mio. kr.

Tabel 1. Udviklingselskabet By & Havn I/S i 1. halvår	Budget	1.
1DKK	2008	halvår
Nettoomsætning		119.310
	117.523	
Værdiregulering af investeringsejendomme		287.500
	174.184	
Andre drifts indtægter	2.588	2.682
Indtægter i alt		409.492
	294.295	
Omkostninger	(97.741)	(104.048)
Resultat af primær drift		305.444
	196.554	

Indtægter af kapitalandele	37.069	21.970
Finansielle poster netto	(216.462)	(200.220)
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	17.161	127.194
Markedsværdiregulering af gæld	214.612	-
Periodens resultat	231.773	127.194

Note: Tal opstillingen tager udgangspunkt i moderselskabsoplysningerne fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

Markedsværdireguleringen bestemmes af udviklingen i renten. Hvis renten falder, stiger markedsværdien af fastforrentet lån. Som nettolåntager giver dette et tab til Udviklingsselskabet By & Havn I/S, da gælden stiger i kurs – og omvendt hvis renten stiger. Hvis gælden indfries ved udløb vil markedsværdireguleringen blive uden betydning. Mekanismen er analog til de udsving i ejere af fast ejendom oplever på obligationsgælden ved renteændringer.

Den primære årsag til afvigelsen i forhold til budget er, at der ikke har været grundlag for at værdiregulere ejendomme i udviklingsområderne. Af de 174. mio. i værdireguleringer vedrører de 32 mio. kr. realiserede salg, mens resten er urealiserede værdireguleringer.

Efter markedsværdireguleringer bliver resultatet af i første halvår 2008 et overskud på 232 mio. kr. – Der budgetteres generelt ikke for markedsværdireguleringen, da markedsværdireguleringen afhænger af renteutviklingen. Budgettering med markedsværdireguleringen vil derfor svare til ”spekulation” i den fremtidige renteutvikling.

For hele året forventer Udviklingsselskabet By & Havn I/S et underskud på 119 mio. kr., før markedsværdireguleringer, mod et budgetteret overskud på 166 mio. kr. Dette skyldes primært, at de forventede værdireguleringer af investeringsejendommene er reduceret med 203 mio. kr, og at det samtidig forventes, at renteomkostningerne vil stige med 80 mio. kr.

Tabel 2. Udviklingsselskabet By & Havn I/S' balance i tDKK

Aktiver i alt		Passiver	
Materielle anlæg	9.918.446	Egenkapital	962.258
Finansielle aktiver	3.686.810	Hensættelser	27.172
Tilgodehavender	926.333	Langfristede gæld	12.167.325
Likvider	1.284.515	Kortfristede gæld	2.659.349
Aktiver i alt	15.816.104	Passiver i alt	15.816.104

Note: Tal opstillingen tager udgangspunkt i moderselskabsoplysningerne fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

Udviklingselskabet By & Havn I/S aktiver består primært af værdien af arealerne i havnen og Ørestad samt et tilgodehavende på 3,3 mia. kr. hos Københavns Kommune svarende til værdien – plus renter – af de fremtidige grundskyldsbetalinger i Ørestad og Nordhavnen til 2057. Selskabets passiver er primært gæld, som selskabet har overtaget fra Ørestadsselskabet I/S. Udviklingselskabet By & Havn I/S soliditet (selskabets egenkapital i forhold til den samlede balance: 962 mio. kr./ 15.816 mio. kr. %) er på 6 pct.

Bestyrelsen i Udviklingselskabet By & Havn I/S har godkendt halvårsrapporten for 1. halvår 2008.

Udviklingen i Udviklingselskabet By & Havn I/S, i det nuværende ejendomsmarked, er tilfredsstillende. Økonomiforvaltningen betragter Udviklingselskabet By & Havn I/S som en meget langsigtet investering, hvor det i perioder må forventes, at selskabet kommer med dårlige resultater fx på grund af udviklingen på ejendomsmarkedet og i renteniveauet, men hvor der også vil være gode perioder, hvor det vil være attraktivt at sælge byggerettigheder.

Metroselskabet I/S

Der har i første halvår været 22,3 mio. passagerer med metroen, hvilket er 300.000 over budgettet på 22 mio. passagerer.

Metroen har i første halvår 2008 kørt med en driftsstabilitet på gennemsnitlig 98,5 pct. Målsætningen er 98 pct. i gennemsnit.

Metroselskabet A/S opretholder således stadig en høj regularitet i togdriften. Økonomiforvaltningen vurderer, at en høj og stabil regularitet og vigtigt for på sigt at kunne tiltrække flere passagerer til metroen.

Metroselskabet I/S fik i første halvår 2008 et underskud på 293 mio. kr., før finansielle poster, mod et budgetteret underskud på 248 mio. kr. Forværringen skyldes øget af- og nedskrivninger i forhold til budget. Efter finansielle poster blev periodens samlede resultat et underskud på 192 mio. kr., jf. tabel 3., mod et budgetteret underskud på 137 mio. kr.

Ned- og afskrivninger på metroen belaster periodens resultat med -290 mio. kr. Der er af- og nedskrevet 91 mio. kr. på den eksisterende metro og nedskrevet 199 mio. kr. på Cityringen, svarende til hele periodens investering i Cityringen.

Tabel 3. Metroselskabet I/S i tDKK	1. halvår 2008	Budget halvår	1.
Metroindtægter	241.420		230.317
Andre driftsindtægter		2.378	2.802
Indtægter i alt	243.798		233.119
Metroens driftsomkostninger	(209.638)		(206.077)

Personaleomkostninger	(23.116)	(24.355)
Andre eksterne omkostninger	(14.529)	(17.615)
Resultat før afskrivninger	(3.485)	(14.928)
Ned- og afskrivninger	(289.576)	(232.727)
Resultat før finansielle poster	(293.061)	(247.655)
Finansielle poster netto		111.000
	101.364	
Periodens resultat	(191.697)	(136.655)

Balancen i Metroselskabet I/S afspejler, at selskabet blev oprettet med en betydelig egenkapital. Aktivsiden består primært af værdi af metroens etape 1-3 samt af de likvider og tilgodehavender, som selskabet fik i forbindelse med stiftelsen. Selskabets soliditet er på 99 pct.

Tabel 4. Metroselskabet I/S' balance i tDKK

Aktiver i alt		Passiver	
Materielle anlæg	5.457.220	Egenkapital	9.907.963
Finansielle aktiver	1.050.800	Hensættelser	-
Tilgodehavender	2.065.929	Langfristede gæld	-
Likvider	1.437.137	Kortfristede gæld	103.123
Aktiver i alt	10.011.086	Passiver i alt	10.011.086

Metroselskabet forventer for hele året et underskud på 445 mio. kr. i forhold til et budgetteret underskud på 291 mio. kr. Dette skyldes primært fremrykket investering i Cityringen (fx køb af CMC grunden), der straks nedskrives, og at afskrivningsforløbet for metroens etape 1-3 er blevet korrigeret.

Økonomiforvaltningen forventer, at Metroselskabets I/S' perioderesultater fremadrettet vil blive belastet af betydelige nedskrivninger i takt med, at der investeres i cityringen. Perioderesultaterne må derfor forventes, at være negative.

Bestyrelsen i Metroselskabet I/S har godkendt halvårsrapporten for 1. halvår 2008.

Bilag tilgængelige på nettet:

1. Notat fra By & Havn: Halvårsrapport for By & Havn 2008.

2. Udviklingselskabet By & Havn I/S halvårsrapport 2008.
3. Halvårsrapport og statusnotat første halvår 2008 fra Metroselskabet I/S

Claus Juhl

Henrik Plougmann Olsen

bilag

[1 . B&H notat til ejerne](#)

[2. Udviklingselskabet By & Havn I/S' halvårsrapport 2008](#)

[3. Halvårsrapport og statusnotat første halvår 2008 fra Metroselskabet I/S](#)

Økonomiudvalgets beslutning den 25.11.2008

Indstillingen blev taget til efterretning.

