

## 7. Orientering om Udviklingselskabet By & Havn I/S' halvårsrapport 2009 (2009-129038)

Udviklingselskabet By & Havn I/S har fremsendt halvårsrapporten for 2009.

### INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at Udviklingselskabet By & Havn I/S' halvårsrapport 2009 tages til efterretning.

### Problemstilling

Københavns Kommune har som medejer (55%) af Udviklingselskabet By & Havn I/S (By & Havn) modtaget selskabets halvårsrapport for 2009. Staten ejer de resterende 45%.

Selskabets formål er at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forstå havnedrift i Københavns Havn.

### Løsning

Selskabet har offentliggjort halvårsrapporten for 2009, som er blevet godkendt på selskabets bestyrelsesmøde den 27. august 2009.

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

<b>Tabel 1. Udviklingselskabet By &amp; Havn I/S (moderselskabsniveau) i DKK 1.000</b>	<b>1. halvår 2009</b>	<b>Budget 1. halvår</b>
Nettoomsætning	119.941	119.395
Værdiregulering af investeringsejendomme	-241.312	200.800
Andre driftsindtægter	305	340
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-121.066</b>	<b>320.535</b>
Omkostninger	-103.765	-111.614
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-224.831</b>	<b>208.921</b>
Indtægter af kapitalandele	12.749	29.000
Finansielle poster netto	-250.024	-289.680
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-462.025</b>	<b>-51.759</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-39.585	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-501.610</b>	<b>-51.759</b>

Resultatet af den primære drift (-225 mio. kr.) er væsentligt dårligere end det budgetterede (209 mio. kr.).

Det negative resultat afspejler effekten af indførelsen af moms på fast ejendom. Den nye moms bevirker således, at selskabet må nedskrive værdien af investeringsejendomme med 544 mio. kr. Selskabet oplyser, at såfremt momsregelen ikke var blevet indført ville selskabet have opskrevet værdien af investeringsejendomme med 303 mio. kr.

Selskabet omtalte allerede i deres årsrapport for 2008, at den nye moms kunne få væsentlig negativ

indflydelse på selskabet. Borgerrepræsentationen besluttede derfor, at Økonomiforvaltningen skulle rette en henvendelse til Finansministeriet om effekten af moms på fast ejendom for By & Havn, jf. BR 2009-44849. Finansministeriet har i brev af 10. september 2009 svaret, at ministeriet sammen med Transportministeriet og selskabet vil iværksætte en undersøgelse af effekten af den nye moms for selskabet, hvorefter de vil vende tilbage til Københavns Kommune.

Selskabet have i første halvår renteudgifter på 250 mio. kr., hvilket er 40 mio. kr. bedre end budgetteret. Forbedringen skyldes et lavere renteniveau. Den lavere rente betyder dog, at selskabets gæld er blevet negativt reguleret til markedsværdi med 40 mio. kr. Budgetmæssigt budgetteres der ikke med denne post, da den stiger og falder med renteutviklingen, som er uafhængig af selskabet. Markedsværdireguleringen har derfor ingen betydning for den fremtidige pengestrøm eller tilbagebetalingstid, hvis gælden beholdes til udløb.

Selskabets samlede resultat for perioden blev et underskud på 502 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 52 mio. kr.

Ud over arealudvikling har selskabet også betydelige aktiviteter inden for udlejning af erhvervslejemål, parkering og havneudlejning, som i første halvår 2009 har bidraget med 120 mio. kr. til omsætningen – svarende til budgettet for perioden.

Indtægten fra kapitalandele, hovedsagligt havneoperatørvirksomheden CMP, har kun bidraget med 13 mio. kr. til resultatet mod budgetteret 29 mio. kr. Det skyldes hovedsagligt den økonomiske krise, der har medført en nedgang i aktiviteten hos CMP.

Halvårsrapporten for 2009 viser en negativ egenkapital på 1.001 mio. kr (tabel 2).

<b>Tabel 2. Balancen (moderselskabsniveau) i DDK 1.000</b>	<b>30. juni 2009</b>	<b>31. december 2008</b>
Materielle anlægsaktiver	9.777.375	9.942.589
-heraf investeringsejendomme	8.873.918	9.108.017
-heraf Grubde og bygninger	398.470	394.898
-heraf havneindretninger	391.981	363.267
Finansielle anlægsaktiver	2.902.776	3.719.743
-heraf grundskyldstilgodehavende hos Københavns Kommune	2.485.620	3.302.577
Tilgodehavender	631.550	628.124
Likvider	928.118	214.382
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.239.819</b>	<b>14.504.838</b>
Egenkapital	-1.001.143	-501.504
Hensatte forpligtelser	44.903	27.203
Langfristede gæld	13.276.030	13.303.309
Kortfristede gæld	1.920.029	1.675.830
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.239.819</b>	<b>14.504.838</b>

Den negative egenkapital skyldes primært den økonomiske krise og den svage udvikling på ejendomsmarkedet siden 2007, men også den nye moms på fast ejendom har bidraget negativt til egenkapitaludviklingen.

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.

Selskabets 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., på trods af værditab som følge af moms på byggejord/fast ejendom og den økonomiske krise.

By & Havn forudsætter således i sit langtidsbudget, 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, hvilket alt i alt vil bidrage til en positiv egenkapital i 2019.

#### 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 (fx opfyldning af ydre Nordhavn) og skift i renteniveauet til kan således have en væsentlig negativ effekt på selskabets langsigtede økonomi.

By & Havn har oplyst, at selskabet forventer, at selskabets gæld fortsat 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 investeringsniveauet falder og indtægterne fra de foretagne 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, som selskabet blev dannet med.

Kommunens indfrielse af det ene grundskyldslån på 858 mio. kr. til By & Havn, den 25. juni 2009, har øget selskabets likviditet.

Nettogælden var den 30. juni 2009 på 11,2 mia.

Claus Juhl

Henrik Plougmann Olsen

#### **bilag**

[1. By & Havns halvårsrapport 2009](#)

[2. Tillæg til halvårsrapporten 2009.](#)

