

Halvårsrapport for 2009

4. september 2009

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 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 tillige en beskrivelse af investeringer og nettogæld i moderselskabet. Endelig gives en kort status for joint ventures og associerede selskaber.

Der henvises til halvårsrapporten for kommentering af koncernens resultat i 1. halvår 2009.

2. Resultatopgørelsen

2.1 Resultatet 1. halvår 2009

Periodens resultat for moderselskabet blev et underskud på 502 mio. kr. med et underskud før markedsværdiregulering af gælden på 462 mio. kr., jf. vedhæftede tabel 1. Budget for perioden før markedsværdiregulering er et underskud på 52 mio. kr. Afvigelsen på 410 mio. kr. skyldes, at værdiregulering af investerings-ejendommene er 442 mio. kr. lavere end budget, og at resultatandele fra selskaberne ligger 16 mio. kr. under budget. Dette opvejes i mindre grad af, at de finansielle omkostninger ligger 40 mio. kr. under budget, og at øvrige poster samlet set har bidraget til et resultat over budget.

Årsagen til, at værdireguleringer af investeringsejendomme ligger under budget, er, at momsfrigagelsen på levering af fast ejendom er ophævet i forbindelse med den nye skattereform. Det vurderes, at det ikke vil være muligt at hæve priserne på byggeretterne til boligformål med et beløb, der svarer til moms. Det er således lagt til grund, at prisen på byggeret til boligformål falder med 20 pct. Mht. byggeretten til erhvervsformål forventes forslaget ikke at have betydning, idet det er muligt at afløfte moms i forbindelse med erhvervsmæssig udlejning.

Værdien af investeringsejendommene er som følge af vedtagelsen af ovennævnte forslag i Folketinget i juni 2009 nedskrevet med 544 mio. kr. Ses der bort fra konsekvenserne af indførelsen af moms, er der en opskrivning på 303 mio. kr. Den realiserede avance udgør 7 mio. kr. i 1. halvår.

Personaleomkostninger er 1,8 mio. kr. lavere end budget ved halvåret. Det forventes dog, at personaleomkostningerne vil nærme sig budgettet ved udgangen af året, primært pga. insourcing af opgaver vedrørende administration og drift af parkeringsanlæggene, og i mindre grad insourcing af øvrige driftsopgaver i 2. halvår af 2009.

Andre eksterne omkostninger er 3,9 mio. kr. under budget ved halvåret, hvilket bl.a. skyldes tilbageholdenhed med markedsføringsaktiviteter. En del aktiviteter er flyttet til senere på året, bl.a. i forbindelse med klimakonferencen.

Afskrivningerne er 2,1 mio. kr. under budget; heraf skyldes 1,5 mio. kr., at afskrivninger på midlertidige P-anlæg er budgetteret her, men regnskabsmæssigt indregnet som nedskrivninger under investeringsejendomme.

Resultatandele fra joint ventures på 13 mio. kr. har i perioden været 16 mio. kr. under budget. Resultatandelen fra Copenhagen Malmö Port AB har været på 15 mio. kr. Resultatet er fortsat vigende som følge af den økonomiske krise og den svage svenske krone. Afvigelsen ved halvåret i forhold til budget er på 14 mio. kr.

Baggrunden for, at de finansielle omkostninger ligger under budget, er en lidt lavere rente i 2009 og en lavere inflationsregulering af indeksslån end budgetteret. Den lavere rente har medført en negativ markedsværdiregulering af gældsporteføljen på 40 mio. kr.

2.2 Forventning til hele året

Forventningen til årets resultat er væsentligt ændret 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 473 mio. kr.

Dette skyldes primært nedskrivningen af værdien på investeringsejendommene i 1. halvår i forbindelse med ændrede momsregler.

Omkostningerne forventes at være 4,7 mio. kr. under budget, hvoraf de 3 mio. kr. skyldes, at en nedskrivning på investeringsejendomme (midlertidige p-anlæg) er budgetteret som en afskrivning.

Der forventes et fald i renteomkostningerne på 42 mio. kr. i forhold til budget. På budgettidspunktet blev der budgetteret med en inflation på 2,5 pct. p.a. Inflationen i 2009 forventes nu at blive ca. 1,7 pct. p.a. Dertil kommer lidt lavere renter. På den anden side indebærer Københavns Kommunes indfrielse af grundskyldstilgodehavendet vedrørende Nordhavnen på 858 mio. kr. i juni 2009 en stigning i renteudgifterne netto. Dette tilgodehavende blev forrentet med 4,275 pct. p.a. Midlerne er placeret kort til en rente på 2 pct. p.a., da de skal anvendes til at dække likviditetsbehov i 2. halvår af 2009.

2.3 Ændringer siden kvartalsrapport for 1. kvartal 2009

De væsentligste ændringer siden kvartalsrapporten for 1. kvartal 2009 er følgende:

- Indregning af konsekvenserne af moms på levering af fast ejendom.
- Stigning i skøn over inflation, hvilket indebærer, at forventningerne til de finansielle omkostninger i 2009 er højere, men stadig under budget.
- Københavns Kommune har tilbagebetalt tilgodehavendet vedrørende grundskyld Nordhavnen på 858 mio. kr., hvilket har betydning for nettorentekomkostningerne, jf. afsnit 2.2.

3. Udviklingen i nettogælden i 1. halvår 2009

Den rentebærende nettogæld er faldet med ca. 790 mio. kr. Dette skyldes, at Københavns Kommune har indfriet 858 mio. kr. af grundskyldstilgodehavendet. Uden denne indfrielse ville der have været en stigning i den rentebærende nettogæld på ca. 70 mio. kr.

Set på baggrund af selskabets renteomkostninger og investeringer i 1. halvår er der tale om en lille stigning. Baggrunden herfor er hovedsageligt, at en del af renteomkostningerne først er forfaldne på et senere tidspunkt, og at der er sket en indfrielse af tilgodehavender vedrørende ejendomssalg.

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 2010 og senere.

Det skønnede slutforbrug på investeringer på 1.244 mio. kr. er 27 mio. kr. lavere end budget 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. Investeringsbeløbet til Plug n' Play er nedsat med 3 mio. kr., idet der er opnået delvis ekstern finansiering. Indretning af den flydende udstillingspavillon på 5 mio. kr. er taget ud af dette års budget. Endelig er der en udsættelse af renovering af Kalkbrænderihavnskaj med 5 mio. kr. samt andre reguleringer på 2 mio. kr.

Der er i 2009 gennemført investeringer for 94 mio. kr. Der forventes gennemført investeringer i 2. halvår 2009 på 171 mio. kr., hvoraf byggemodning mv. i Ørestad udgør 49 mio. kr., renovering af bygninger samt lejemaalindretninger 34 mio. kr., etablering af udstillinger 14 mio. kr., magelæg på Tegholmen 11 mio. kr., planlægning Nordhavnen 9 mio. kr., renovering af bolværker 7 mio. kr. og øvrige investeringer 47 mio. kr., hvoraf FN-By udgør en væsentlig del.

979 mio. kr. af investeringsbudgettet forventes overført til de kommende år. Langt hovedparten af denne post relaterer sig til FN-byggeriet.

5. Joint ventures og associerede selskaber

By & 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
- Byggemodningsselskabet Marmormolen.

Desuden ejer By & Havn 50 pct. af følgende associerede virksomheder:

- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1.

Herudover ejer By & Havn 50 pct. af de dertil knyttede komplementarselskaber. Formålet med komplementarselskaberne er alene at være komplementar i oven-

nævnte 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 2009 på 29 mio. kr., hvoraf By & Havns andel udgør 15 mio. kr. Olie- og krydstogtområdet udgør den største del af resultatet. Krydstogtområdet har højsæson i 3. kvartal. Der forventes derfor et bedre resultat i 2. halvår.

Udviklingselskabet Prøvestenen havde et underskud i 1. halvår 2009 på 4,8 mio. kr., hvoraf By & Havns andel udgør 2,4 mio. kr. Selskabet har et beskedent driftsresultat, idet der kun modtages et beskedent omfang jord. Resultatet er ikke tilstrækkeligt til at dække afskrivningerne på anlægget.

DanLink-Udvikling har stadig to byggefelter tilbage. En del af parkeringskælderer på Amerika Plads er i drift og har et positivt resultat, men som følge af ejendomsskatter på de to resterende byggefelter er resultatet beskedent.

De øvrige selskaber havde beskedne resultater i 1. halvår 2009. Det forventes, at der indledes likvidation af Byggemodningsselskabet Sluseholmen i 2. halvår 2009.

6. Forretningsstrategi

Selskabets aktiviteter har i perioden fulgt selskabets forretningsstrategi. Der er en udvikling af selskabets arealer i gang i Nordhavnen og på Marmormolen samt fortsat 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. Der er fortsat fokus på fastholdelse af en fornuftig pris på byggeretter, der er til salg på nuværende tidspunkt, samt at investeringer i byggemodning kun gennemføres, hvis investeringerne på nuværende tidspunkt skønnes at øge værdien af arealerne.

7. Langtidsbudget

Selskabets officielle langtidsbudget blev fremsendt til ejerne i juni 2009. Langtidsbudgettet er udarbejdet på grundlag af kvartalsrapporten fra marts 2009. Den væsentligste ændring i forudsætningerne siden da er Københavns Kommunes indfrielse af et grundskyldstilgodehavende vedrørende Nordhavnen på 858 mio. kr. Derudover er der mindre ændringer til de finansielle poster og igangværende projekter. Resultatet af ændringerne medfører en forventet reduktion i nettogælden i 2018 på ca. 1 mia. kr. Faldet i nettogælden skyldes primært indfrielsen af ovennævnte grundskyldstilgodehavende.

Tabel 1. Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2009

	Moterselskab - 1. halvår			Moterselskab - hele året		
	Ar til dato '09	Ar til dato '08	Budget	Forventning	Forventning	Budget
	DKK 1.000	DKK 1.000	Ar til dato '09	juni 2009	marts 2009	2009
Nettoomsætning	119.941	120.422	119.395	239.824	239.334	240.080
Værdireguleringer investeringsejendomme	-241.312	174.184	200.800	-13.984	397.000	397.000
Andre driftsindtægter	305	2.588	340	403	1.039	1.113
Indtægter i alt	-121.066	297.194	320.535	226.243	637.373	638.193
Personaleomkostninger	-32.477	-30.124	-34.304	-66.223	-65.803	-66.329
Andre eksterne omkostninger	-58.060	-54.583	-61.959	-122.945	-122.959	-123.942
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.228	-13.035	-15.351	-26.600	-29.243	-30.205
Resultat af primær drift	-224.831	199.452	208.921	10.475	419.368	417.717
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	12.749	36.869	29.000	54.000	54.000	82.000
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	81	220	-	-	-	-
Finansielle poster netto	-250.024	-207.027	-289.680	-537.102	-520.633	-579.361
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-462.025	29.514	-51.759	-472.627	-47.265	-79.644
Markedsværdiregulering af gæld	-39.585	205.178	-	-	-	-
Periodens resultat	-501.610	234.692	-51.759	-472.627	-47.265	-79.644

Tabel 2. Investeringer 2009

(mio.kr.)	Budget 2009	Budget overført fra 2008	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 30.06.2009	Afholdt 30.06.2009	Forventes overført til 2010
Byggemodning Ørestad	79	13	92	80	24	7
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	6	3	9	8	4	-
Pakhus Unicef	194	-	194	194	-	190
FN-By (Campus 1)	785	-	785	785	-	770
Planlægning Nordhavn, Marmormolen og Ørestad	21	2	23	23	10	-
Byliv	13	-	13	10	2	-
Renovering i Svane møllehavnen	-	20	20	20	10	9
Etablering af udstillinger	19	-	19	14	-	-
Teglholmen Magelæg	-	11	11	11	0	-
Køb af træbygning Lumskebugten	2	-	2	2	1	-
Lejemålsindretninger						
Lejemålsindretning i Pakhus 48	-	31	31	31	22	-
Lejemålsindretning Fritliggende Pakhus og den flydende udstillingspavillon	4	-	4	4	0	-
Lejemålsindretning lokaler i Bjerget	7	-	7	7	0	-
Det flydende Klubhus	3	-	3	3	-	3
Lejemålsindretning Kontorbygning II	3	-	3	3	-	-
Øvrige lejemålsforbedringer	4	-	4	4	1	-
Renoveringer m.m.						
Renovering af bolværker	2	15	17	12	5	-
Renovering bygninger	4	5	9	9	1	-
Miljøpulje	9	1	10	9	9	-
Veje og pladser	4	5	9	9	2	-
Øvrige investeringer	5	1	6	6	3	-
Samlet investeringsbudget	1.164	107	1.271	1.244	94	979