

Ejerrapportering vedrørende årsregnskab 2012

5. april 2013

1. Indledning

På bestyrelsesmødet d. 20. marts blev årsrapporten for 2012 godkendt. Årsrapporten er fremsendt til ejerne i forbindelse med indkaldelsen til I/S-mødet d. 15. april. Nedenfor følger supplerende information om selskabets økonomi.

Nedenfor følger en gennemgang af resultatet af det interne regnskab for 2012 sammenholdt med budget (afsnit 2-5). Foruden selve driftsresultatet gives der en status for investeringsbudgettet pr. 31. december 2012, herunder en opgørelse af hvilke investeringsmidler, der skal overføres til 2013 (afsnit 6).

For så vidt angår langtidsbudgettet henvises til fremsendelsen til ejerne d. 21. marts 2013.

2. Resultat af primær drift

Driftsresultatet for 2012 er i vedhæftede bilagstabel 1 sammenholdt med budget. Som det fremgår, er der i 2012 opnået et resultat af den primære drift før værdiregulering af investeringsejendomme på 97 mio. kr. mod et budgetteret resultat på 68 mio. kr. Fremgangen i forhold til budget vedrører såvel indtægts- som omkostningssiden.

I forhold til i 2011 er der tale om en tilbagegang på 8 mio. kr. Baggrunden herfor er, at resultatet for 2011 blev påvirket positivt af to engangsposter på hver ca. 25 mio. kr. vedrørende henholdsvis bodsbetaling fra SNS og tilbagebetaling af ejendomsskatter. Ses der bort fra disse poster, er der opnået en fremgang i det primære driftsresultat på over 40 mio. kr.

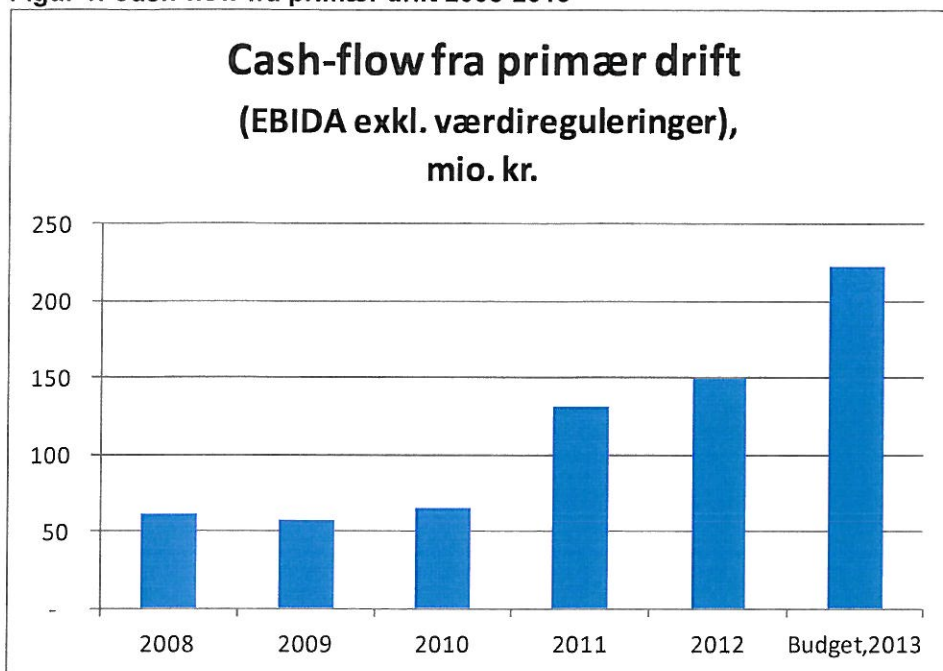
Den samlede omsætning blev i 2012 på 323 mio. kr. mod budgetteret 320 mio. kr. Fremgangen vedrører primært parkeringsindtægter og indtægter fra jordmodtagelse, mens lejeindtægterne ligger under budget primært som følge af en udskudt opstart af Campus-lejemålet.

I 2012 udgjorde de samlede omkostninger 226 mio. kr., hvilket er knap 26 mio. kr. lavere end budget. Udgifterne til personale, drift og administration, der er de omkostningsposter, der siden bespareelsesplanen fra 2009 har været anvendt som overordnet styringsparameter for den daglige drift, ligger samlet set 4 mio. kr. under budget. Bespareelsesmålene, der blev fastlagt i 2009 for de efterfølgende 3 år, er hermed nået.

I øvrigt ligger også udgifterne til ejendomsskatter og afskrivninger under budget.

Med det opnåede resultat i 2012 er cash-flow fra driftsaktiviteterne steget til ca. 150 mio. kr. og ligger dermed næsten 100 mio. kr. over niveauet i 2008. Udviklingen er illustreret i figur 1 nedenfor, der ligeledes viser, at der i 2013 er budgetteret med en yderligere fremgang.

Figur 1. Cash-flow fra primær drift 2008-2013



3. Kapitalandele fra joint ventures mv. og finansielle poster

Der er i resultatopgørelsen indregnet kapitalandele fra datterselskaber mv. på i alt 13 mio. kr. De samlede resultatandele for 2012 ligger ca. 9 mio. kr. under budget og resultatet i 2011. Afvigelsen i forhold til budget vedrører primært FN-Byen P/S som følge af øgede byggerenter. Resultatandelen fra henholdsvis CMP og DLU ligger derimod over det forventede. Største resultatandel kommer fra CMP med godt 34 mio. kr. Det skal bemærkes, at de indregnede resultatandele kan afvige fra selskabernes egne regnskaber, idet der er sket en tilpasning til By & Havns regnskabsprincipper og intern avance.

De finansielle poster er i 2012 opgjort til netto at udgøre 471 mio. kr., hvilket er knap 12 mio. kr. lavere end budget. De samlede renteomkostninger vedrørende den langfristede gæld endte 4 mio. kr. under budget (og 20 mio. kr. under niveauet i 2011). Den øvrige del af den positive afvigelse kan henføres til renteindtægterne fra datterselskabet FN-Byen P/S som betaling for, at By & Havn har stillet kapital til rådighed for selskabet under byggeperioden.

Med de opgjorte resultatandele fra selskaberne og de finansielle nettoomkostninger kan det samlede resultat før markedsværdiregulering af investeringsejendomme og af gæld opgøres til -360 mio. kr. Der er tale om en forbedring i forhold til i 2011 på 12 mio. kr. og næsten 32 mio. kr. bedre end forventet.

4. Markedsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme er i 2012 opgjort til -280 mio. kr. Ses der bort fra effekten af fjernelsen af grundforbedringsfradraget, der som tidligere oplyst er vurderet at have haft en negativ effekt på selskabets udviklingsejendomme på ca. 800 mio. kr., er der altså tale om en opskrivning af værdierne med ca. 520 mio. kr. Opskrivningen fordeler sig med 126 mio. kr. vedrørende udlejningsejendommene og 394 mio. kr. vedrørende udviklingsejendommene. Opskrivningen

af udlejningsejendommene skyldes dels en øget udlejningsbase, dels en mere detaljeret værdisætning af de enkelte ejendomme foretaget på baggrund af anbefalinger fra den eksterne vurdering i forbindelse med årsregnskabet for 2011 og fra selskabets revisorer.

5. Markedsværdiregulering af gæld

Det igennem året konstaterede rentefald set i forhold til udgangspunktet pr. 1. januar 2012 medførte, at resultatet i 2012 blev belastet med urealiserede værdireguleringer af den langfristede gæld på i alt -282 mio. kr. Det akkumulerede dagsværditab udgør herefter knap 2,4 mia. kr., hvoraf 1,9 mia. kr. kan henføres til realrenteinstrumenterne. Som tidligere nævnt føres de urealiserede værdier tilbage til resultatet i takt med lånenes udløb.

BPV (kursfølsomheden) på den samlede portefølje er opgjort til 11 mio. kr. Såfremt de akkumulerede værdireguleringer skal tilbageføres, kræver det en rentestigning på i størrelsesorden 2,5 procentpoint.

6. Investeringer 2012

I vedhæftede bilagstabel 2 er vist en status for investeringsbudgettet for 2012 ved årets udgang. Som det fremgår, var det samlede bruttobudget for 2012 på 3.585 mio. kr. inkl. budgetposter overflyttet fra tidligere år. Heraf er der afholdt 1.224 mio. kr. tidligere år og 1.215 mio. kr. i 2012.

Det samlede skønnede slutforbrug er på 3.490 mio. kr., hvilket giver en samlet positiv afvigelse i forhold til budget på næsten 96 mio. kr. Som tidligere rapporteret vedrører de positive afvigelser primært Nordhavnsudvidelsen, parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej og FN-Byen Campus 1, mens der er negative afvigelser vedrørende FN-Byen Campus 2.

Der er en del af investeringsprojekterne, der er afsluttet i 2012, men der er også behov for at overflytte investeringsbeløb til 2013. Som det fremgår af vedhæftede bilagstabel 2 drejer det sig om i alt 1.052 mio. kr. Beløbet dækker primært over de store projekter med udvidelse af Nordhavnen, byggemodning af Århusgade, parkeringshus i Ørestad Syd og FN-Byen Campus 1 og 2. Hertil kommer en række mindre projekter, der af forskellige årsager først kan færdiggøres i løbet af 2013.

Investeringsbudgettet for 2013 fremgår af vedhæftede bilagstabel 3, hvor det kan ses, at det samlede investeringsbudget med de nu overførte projekter udgør 1.119 mio. kr. Heraf ventes i størrelsesorden 285 mio. kr. overflyttet til 2014.

7. Langtidsbudget marts 2013

Der henvises til særskilt notat fremsendt til ejerne d. 21. marts 2013.

Resultat 2012

Bilag 1

Mio. kr.	Resultat		Budget 2012	Endeligt resultat 2012	Diff. Endeligt - budget
	2011	2012			
Indtægter i alt	293	320	320	323	3,4
Omkostninger i alt	-187	-251	-251	-226	25,6
Resultat af primær drift 2)	105	68	68	97	29,0
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	21	22	22	13	-8,5
Finansielle poster netto	-498	-482	-482	-471	11,7
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-372	-392	-392	-360	32,2
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-632	400	400	-280	-679,8
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-1.004	8	8	-640	-647,6
Markedsværdiregulering af gæld	-1.021	-	-	-282	-282,1
Periodens resultat	-2.026	8	8	-922	-929,7

1) Budget 2012 korrigeret for budgetfejl vedrørende lejeindtægter

2) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.

Investeringer 2012

(mio. kr.)	Budget 2012	Budget fra før 2012	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 31.12.2012	Afvigelse	Afholdt i 2012	Afholdt i alt	Forventes overført til 2013
Arealudvikling	2	1.234	1.236	1.151	85	498	685	466
Byggemodning Århusgade	400	-	400	400	-	41	43	357
Arealudvikling i øvrigt	18	45	63	62	1	17	46	15
Parkering	3	263	266	207	59	69	154	53
Lejemålsindretninger	10	1.551	1.561	1.614	(53)	555	1.462	152
Renoveringer m.m.	21	39	60	57	3	36	49	8
Samlet investeringsbudget	454	3.131	3.585	3.491	95	1.215	2.439	1.052

Investeringsbudget 2013

(mio.kr.)	Forventes overført til 2013	Nyt budget 2013	Samlet investeringsbudget 2013	Budgetafløb 2013	Forventes overført til 2014
Arealudvikling	466	4	470	320	150
Byggemodning Århusgade	358	-	358	223	135
Arealudvikling i øvrigt	15	40	55	55	-
Parkering	53	6	59	59	-
Lejemålsindretninger	152	3	155	155	-
Renoveringer m.m.	8	14	22	22	-
Samlet investeringsbudget	1.052	67	1.119	834	285