

By & Havns halvårsrapport for 2010 – supplerende bemærkninger

27. august 2010

1. Indledning og resumé

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.

Halvårsrapporten er godkendt af selskabets bestyrelse og er fremsendt til selskabets ejere med henblik på, at ejerne behandler halvårsrapporten på det efterfølgende kvartalsmøde.

Halvårsrapporten er indsendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

I forbindelse med udarbejdelse af budgetretningslinjer for 2010 besluttede bestyrelsen, at der skulle indarbejdes besparelser på 10 mio. kr. set i forhold til 2009-niveauet. I efteråret 2009 blev der truffet beslutning om de fornødne rationaliseringer i selskabet, så der i Budget 2010 kunne indlægges direkte besparelser på 5 mio. kr., hvortil kom øget omsætning på 1 mio. kr., der har direkte sammenhæng med ressourceforbruget. Når der samtidig blev taget højde for pris- og lønudviklingen, var der reelt tale om et fald i nettoomkostningsniveauet på de forventede 10 mio. kr. Omkostningsstigninger kunne dog accepteres, hvis det skyldtes aktiviteter, der ville give et umiddelbart positivt cash-flow, eller var foranlediget af højere ejendomsskatter eller myndighedsopgaver pålagt selskabet.

Omkostningerne for 2010 (ekskl. ejendomsskatter) forventes nu at blive 4,1 mio. kr. lavere end i 2009. Reduktionerne fordeler sig som følger:

	2009 Regnskab	2010 Forventet	Difference
Personaleomkostninger	66,0	64,2	1,8
Driftsomkostninger ekskl. ejendomsskatter	58,3	57,6	0,7
Administration	29,8	28,2	1,6
I alt	154,1	150,0	4,1

Det skal bemærkes, at ovenstående opgørelse af de forventede administrationsomkostninger indeholder 1 mio. kr. til forberedende undersøgelser af Arena-projektet, der ikke var en del af det oprindelige budget.

Foruden omkostningsreduktionerne skal bemærkes, at der i 2010 forventes øgede indtægter på ca. 5,8 mio. kr. i forhold til regnskab 2009. En stor del af den øgede indtjening har direkte eller indirekte krævet et højere omkostningsniveau.

Det er således forventningen, at de oprindelige forudsætninger for Budget 2010 om nettoomkostningsreduktioner (pristalsreguleret) på 10 mio. kr. vil blive opfyldt.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden og forventningen til resultatet for hele 2010 for moderselskabet. Der gives tillige en beskrivelse af investeringer og væsentligste bevægelser på balancen. For så vidt angår resultatet for den samlede koncern samt bemærkninger hertil henvises til selve halvårsrapporten.

2. Resultat for moderselskabet 1. halvår af 2010

Resultatet for 1. halvår af 2010 blev et underskud på 428 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 16 mio. kr., jf. vedhæftede bilag 1. Afvigelsen i forhold til budget vedrører primært markedsværdiregulering af gælden, der blev på 424 mio. kr. i 1. halvår af 2010. Ses der bort fra markedsværdiregulering af gælden, blev der i 1. halvår af 2010 opnået et resultat på -4 mio. kr., hvilket er 7 mio. kr. bedre end budgetteret.

De samlede indtægter i 1. halvår af 2010 blev på 340 mio. kr., hvilket er ca. 9 mio. kr. over budget. Den positive afvigelse kan dog alene henføres til værdireguleringer af investeringsejendommene. De øvrige indtægter har været knap 2 mio. kr. under budget, men dog ca. 3 mio. kr. over niveauet i 2009. Årsagen er, som det tidligere har været rapporteret til bestyrelsen, at der i 1. halvår af 2010 har vist sig et begyndende pres fra lejerside om lejerreduktioner, hvoraf enkelte har ført til fraflytninger. Den øvrige del af indtægterne har stort set fulgt budgettet.

Der har i 1. halvår af 2010 været foretaget en værdiregulering af moderselskabets investeringsejendomme med i alt 215 mio. kr. Værdireguleringen er foretaget på baggrund af de hidtidige værdiansættelsesprincipper. Som følge af stagnationen i udlejningsindtægterne er der ikke fundet grundlag for en opskrivning af værdien af udlejningsejendommene.

På omkostningssiden er 1. halvår af 2010 forløbet tilfredsstillende med et forbrug, der ligger ca. 5 mio. kr. under budget. De positive afvigelser kan dog til en vis grad henføres til periodiseringer, da en del af omkostningerne skal afholdes senere end forventet og således vil indgå i det forventede resultat for 2. halvår af 2010, jf. afsnit 3 nedenfor. Det gælder f.eks. for driftsudgifterne, der i 1. halvår af 2010 ligger 2 mio. kr. under budget. Afvigelsen skyldes, at de planlagte vedligeholdelsesarbejder på Langebro samt pejling og oprensning af vandarealerne først for alvor gennemføres i 2. halvår af 2010.

Administrationsomkostningerne ligger i 1. halvår af 2010 knap 2 mio. kr. under budget, hvilket bl.a. kan henføres til et reduceret forbrug af ekstern konsulenthjælp og advokatbistand.

For så vidt angår kapitalandele fra datterselskaber mv. er der i 1. halvår af 2010 opnået et resultat på 7 mio. kr., hvilket er godt 6 mio. kr. lavere end forventet. Afvigelsen kan primært henføres til det opnåede resultat fra CMP.

De finansielle poster udgør efter 1. halvår af 2010 netto -247 mio. kr., hvilket svarer til budget. Med udgangspunkt i den nye momslovgivning er der nu efter anbefaling fra revisionen foretaget en ændret regnskabsmæssig opgørelse af By & Havns momstilgodehavende vedrørende byggegrunde i Ørestad. Momstilgodehavendet udgør nominelt 256 mio. kr., men er nu optaget til en amortiseret kostpris (nutidsværdi) på 234 mio. kr., hvorved de finansielle poster er blevet belastet med knap 22 mio. kr. Beløbet vil blive ført tilbage til resultatet løbende frem til 2015 (eller i takt med evt. salg af byggegrunde), hvor hele tilgodehavendet senest indfries. For selve gældsdel og øvrige renteposter ligger de finansielle omkostninger ca. 22 mio. kr. bedre end forventet. I 1. halvår af 2010 blev gælden forrentet med 4,4 pct. p.a.

3. Forventet resultat 2010

Side 3 af 5

Som det fremgår af vedhæftede bilag 2 ventes der et resultat af den primære drift for hele 2010 på knap 463 mio. kr., hvilket er på niveau med det budgetterede. På omsætningssiden ventes en fremgang i forhold til budget på godt 2 mio. kr. Fremgangen kan alene henføres til de andre indtægter, der ligger 4,5 mio. kr. over budget, og som primært vedrører en forventet stigning i arbejder for eksterne parter, herunder udførte tjenester for Marmormoleselskabet, vedligehold af Langebro mv. Fremgangen i andre indtægter giver sig direkte eller indirekte udslag i øgede omkostninger, jf. nedenfor.

På udlejningssiden forventes det ikke, at budgettet på 229 mio. kr. kan holdes under de nuværende markedsforhold. Det forventes, at lejeindtægterne vil blive knap 227 mio. kr., hvilket trods alt er en stigning på 7 mio. kr. i forhold til 2009. Heraf vedrører 1,5 mio. kr. øgede lejeindtægter fra parkering.

Til trods for, at der i 1. halvår af 2010 er bogført værdireguleringer af investerings-ejendomme på et større beløb end budgetteret, så fastholdes det oprindelige budgetterede beløb for hele 2010 på 420 mio. kr. foreløbig. Bl.a. gunstige licitationsresultater samt fremgangen med planlægningen indikerer højere værdireguleringer end forudsat i budgettet.

De samlede omkostninger ventes at udgøre ca. 212 mio. kr. mod budgetteret 210 mio. kr. Stigningen inden for personale-, drifts- og administrationsomkostningerne på samlet 3,7 mio. kr. kan for en stor dels vedkommende henføres til den ovenfor nævnte stigning i de øvrige indtægter på 4,5 mio. kr. Blandt de større afvigelser kan nævnes, at det er aftalt med Københavns Kommune, at de ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder vedrørende Langebro øges med 1 mio. kr. i forhold til det oprindeligt forudsatte for 2010 mod en tilsvarende reduktion i 2011. Halvdelen heraf er dækket af indtægt fra Københavns Kommune. Omkostningerne til vintervedligehold, herunder den del, der udføres for ekstern part, har også givet anledning til en omkostningsstigning i forhold til budget.

Derudover forventes udgifterne til revision at blive ca. 0,5 mio. kr. højere end budgetteret, idet der i budgettet ikke var taget højde for, at revisorskiftet ville indebære et øget honorarniveau.

Der er i forventningerne for 2010 indlagt 1 mio. kr. til konsulenthonorar vedrørende Arena-projektet i Ørestad, som der arbejdes på i samarbejde med Københavns Kommune og Realdania.

Reduktionen i afskrivningerne skyldes bl.a. en omklassificering af tre pakhuse til investeringsejendomme, hvorved der ikke længere gennemføres afskrivninger.

Forventningerne til resultatandele fra datterselskaber mv. for 2010 er uændret 45 mio. kr. For så vidt angår de finansielle poster forventes, at der for hele 2010 kan opnås et resultat på niveau med budget. Det nuværende renteniveau peger ganske vist i en gunstig retning, hvilket dog til dels modvirkes af stigende inflation, der øger indeksreguleringen af dele af låneporteføljen.

Samlet set forventes et resultat før markedsværdiregulering af gælden på 13 mio. kr., hvilket er knap 1 mio. kr. bedre end budget.

Der er i forventningerne ikke lagt nye skøn ind for markedsværdiregulering af gælden, bortset fra en mindre regulering på vejjælden til Københavns Kommune.

4. Investeringer

Side 4 af 5

Vedhæftede bilag 3 indeholder en oversigt over status for investeringsbudgettet for 2010 pr. 30. juni 2010. Det samlede budget inkl. overførte investeringsprojekter fra 2009 er på 2.415 mio. kr., hvoraf der er forbrugt 82 mio. kr.

Siden seneste rapportering er der afholdt licitation for flere af de store investeringsprojekter, der alle er faldet gunstigt ud i forhold til budgetrammen. Det forventes således, at slutforbruget for parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej bliver på 89 mio. kr. mod et oprindeligt budget på 150 mio. kr. Der er ligeledes foretaget en nedskrivning af det forventede slutforbrug på investeringer i infrastruktur i Ørestaden fra 78 mio. kr. til 68 mio. kr.

Tilsvarende ventes på baggrund af afholdt licitation for FN-Byen Campus 1 et slutforbrug på 722 mio. kr. i forhold til budgetrammen på 774 mio. kr.

Licitationsresultatet for etablering af lager til Unicef (Campus 2) har også været gunstigt og inden for den godkendte budgetramme. Det estimerede slutforbrug ventes således at blive 340 mio. kr. inkl. byggerenter. Da lejeaftalen med Udenrigsministeriet vedrørende Campus 2 er omkostningsbaseret, indebærer det gunstige resultat ikke umiddelbart nogen fordel for By & Havn.

Det samlede budget kan på ovenstående baggrund nedskrives fra 2.415 mio. kr. til 2.313 mio. kr. Heraf ventes 1.841 mio. kr. overført til 2011 og senere.

Der er i budget 2010 afsat 20 mio. kr. til planlægningsopgaver for Nordhavnen, Marmormolen og Ørestad. Det vedtagne budget for Nordhavnen for 2010 er baseret på, at de primære arbejdsopgaver var kvalificering af struktur- og bebyggelsesplanen til et niveau, hvor de kan danne baggrund for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for de første områder i Indre Nordhavn.

Status er, at en række planlægningsmæssige emner har vist sig at være mere omfattende end forudsat. Hertil kommer, at budgettet ikke indeholdt midler til undersøgelser og udvikling af solfangere, vindmøller og køling mv., der på sigt skal gøre Nordhavnens energiforsyning bæredygtig. Disse opgaver var forudsat udført på et senere tidspunkt. Det har imidlertid vist sig hensigtsmæssigt allerede nu at opstarte undersøgelser af optimal konstruktion samt placering af solpaneler som oplæg til den efterfølgende planproces. Til færdiggørelse af struktur- og bebyggelsesplan samt opstart af kvalificering af anlæg med solpaneler er der et behov for udvidelse af budgetrammen for Nordhavnen for den resterende del af 2010 med 2 mio. kr.

5. Balancen

Den samlede balance udgjorde pr. 30. juni 2010 13,9 mia. kr., hvilket er en stigning i forhold til årsskiftet på ca. 0,2 mia. kr. Egenkapitalen udgør nu -1,6 mia. kr., hvilket er et fald på 0,4 mia. kr., der alene kan henføres til markedsværdireguleringen af gælden.

Den samlede nettogæld udgør 12,3 mia. kr., hvilket er en stigning i forhold til årsskiftet på ca. 0,3 mia. kr. På de øvrige balanceposter er der kun sket mindre forskydninger.

Københavns Kommune har i øvrigt meddelt, at Københavns Kommune forventer at indfri sin gæld vedrørende grundskyld i Ørestad på 2,5 mia. kr. i 3. kvartal 2010, hvorved By & Havn får en stor likviditetstilførsel på det tidspunkt. Da By & Havn har

lån for ca. samme beløb, der skal refinansieres til november 2010, vil perioden med et stort likviditetsoverskud være relativt begrænset.

Side 5 af 5

Københavns Kommune har endvidere oplyst, at 1. spadestik til Nordhavnsvejs forlængelse forventes taget den 22. september 2010. Ifølge aftalen fra selskabets stiftelse skal By & Havn derfor nu betale 1/3 af de 700 mio. kr., som selskabet skal bidrage til anlægsomkostningerne. De øvrige 2/3 forfalder ved vejens færdiggørelse.

Med ovenstående betalinger til/fra Københavns Kommune vil balancen ved årsskiftet blive omkring 11 mia. kr. Den samlede nettogæld vil dog ikke blive påvirket.

Resultat for moderselskabet 1. halvår 2010

Mio. kr.	Resultat		Diff.	
	1. halvår 2009	1. halvår 2010	Budget 1. halvår 2010	Res. - budget
Lejeindtægter	110,5	113,6	115,3	-1,7
Værdireguleringer investeringsejendomme	-241,3	215,0	204,8	10,3
Andre indtægter	9,7	11,4	11,3	0,1
Indtægter i alt	-121,1	340,0	331,4	8,7
Personaleomkostninger	-32,5	-34,3	-34,0	-0,3
Driftsomkostninger	-44,4	-44,6	-46,6	2,0
Administrationsomkostninger	-13,8	-12,1	-14,0	1,9
Af- og nedskrivninger	-13,2	-12,9	-13,9	1,0
Omkostninger i alt	-103,9	-103,9	-108,5	4,6
Resultat af primær drift	-225,0	236,1	222,9	13,2
Kapitalandele joint ventures mv.	12,7	7,1	13,5	-6,4
Finansielle poster netto	-250,0	-247,2	-247,5	0,3
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-462,2	-4,1	-11,1	7,0
Markedsværdiregulering af gæld	-39,6	-424,4	-5,0	-419,4
Periodens resultat	-501,8	-428,5	-16,1	-412,4

Bilag 2

Resultat for moderselskabet Forventning til årets resultat

Mio. kr.	Resultat		Budget	Forventning	Forventning	Diff. Forv. 2. kvrt.-budget
	2009	2010	2010	pr. 1. kvrt. 2010	pr. 2. kvrt. 2010	
Lejeindtægter	220,0	228,9		229,4	226,5	-2,4
Værdireguleringer investeringsejendomme	-74,8	420,0		420,0	420,0	-
Andre indtægter	23,2	23,4		23,4	28,0	4,5
Indtægter i alt	168,5	672,3		672,8	674,4	2,1
Personaleomkostninger	-66,0	-63,8		-64,1	-64,2	-0,4
Driftsomkostninger	-90,1	-93,0		-92,2	-93,9	-0,9
Administrationsomkostninger	-29,8	-25,8		-26,2	-28,2	-2,4
Af- og nedskrivninger	-27,2	-27,7		-25,6	-25,6	2,2
Omkostninger i alt	-213,0	-210,3		-208,0	-211,8	-1,5
Resultat af primær drift	-44,6	462,0		464,8	462,6	0,6
Kapitalandele joint ventures mv.	41,3	45,0		45,0	45,0	-
Finansielle poster netto	-505,2	-494,0		-488,3	-494,0	0,0
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-508,4	13,0		21,5	13,6	0,6
Markedsværdiregulering af gæld	-235,4	-10,0		-10,0	-12,0	-2,0
Periodens resultat	-743,8	3,0		11,5	1,6	-1,4

Investeringer 2010

(mio.kr.)	Budget 2010	Budget overført fra 2009	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 30.06.2010	Afholdt 2010	Forventes overført til 2011	Rest 2010
Byggemodning Ørestad	52	26	78	68	12	-	56
Forpligtelse Teliagrunden	8	-	8	8	-	-	8
Forpligtelse bro mellem Sluseholmen og Teglgolmen	6	(6)	0	-	-	-	-
Teglgolmen mangelæg	-	11	11	11	-	-	11
Udvidelse af Nordhavnen	930	-	930	930	-	900	30
Planlægning Nordhavn, Marmormolen og Ørestad	16	4	20	22	16	-	6
Byliv	1	(1)	0	-	(1)	-	1
Anlæg husbåde	-	5	5	5	0	-	5
Parkering							
P-hus Winghouse	21	-	21	22	21	-	1
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	-	150	150	89	2	45	42
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	14	0	14	13	3	1	9
Lejemålsindretninger							
Lejemålsindretning Det Fritliggende Pakhus	10	1	11	11	3	-	8
FN-Byen Campus 1	-	774	774	722	3	651	68
FN-Byen Campus 2	326	-	326	345	6	241	99
Øvrige lejemålsforbedringer	6	13	19	19	9	-	10
Renoveringer m.m.							
Renovering i Svanemøllehavnen	-	9	9	9	7	-	2
Renovering af bolværker	10	8	18	18	0	-	18
Renovering bygninger	6	2	8	8	1	-	7
Miljøpulje	2	-	2	2	0	-	2
Veje og pladser	3	3	6	6	-	3	3
Øvrige investeringer	5	2	7	7	1	-	6
Samlet investeringsbudget	1.415	1.000	2.415	2.313	82	1.841	392