

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2010 – supplerende bemærkninger

6. maj 2010

1. Baggrund

I henhold til vedtægterne skal selskabet udarbejde kvartalsrapporten 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.

Kvartalsrapporten er godkendt af By & Havns bestyrelse og er sendt til selskabets ejere med henblik på, at ejerne behandler kvartalsrapporten på det efterfølgende kvartalsmøde.

Kvartalsrapporten er i henhold til vedtægterne (§ 17) offentliggjort på www.offentlige-selskaber.dk.

Nedenfor kommenteres resultatet for 1. kvartal 2010 suppleret med en kort redegørelse for det forventede årsresultat for moderselskabet udarbejdet på grundlag af kvartalsregnskabet. Dernæst gives en kort redegørelse for balancen pr. 31. marts 2010.

2. Resultatopgørelsen**2.1 Resultatet 1. kvartal 2010**

Resultatet for 1. kvartal 2010 blev et underskud på 425 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 119 mio. kr., jf. vedhæftede bilag 1. Stort set hele den negative afvigelse i forhold til budget kan dog henføres til markedsværdireguleringer af gælden, som blev på -319 mio. kr. mod et budget på blot -2 mio. kr. Markedsværdireguleringen skyldes et fald i såvel DKK-renter som EUR-renter i forhold til niveauet ved årsskiftet.

Ses der bort fra markedsværdiregulering af gælden, er der opnået et resultat, der ligger over budget. Resultatet af den primære drift blev på 9 mio. kr., hvilket således er 4 mio. kr. bedre end budget. Flere forskellige områder har bidraget til forbedringen.

Omsætningen ligger stort set som forventet, og på omkostningssiden er resultatet for 1. kvartal 2010 også forholdsvis gunstigt. Samlet ligger omkostningerne 4,2 mio. kr. under budget. De positive afvigelser vedrører en hel række forskellige poster, herunder bl.a. konsulentomkostningerne, der ligger ca. 1 mio. kr. lavere end budget. Det skal dog bemærkes, at differencen på driftsomkostningerne på ca. 2 mio. kr. primært skyldes, at det planlagte vedligeholdelsesarbejde på broerne endnu ikke er igangsat.

For så vidt angår værdiregulering af investeringsejendommene er der ikke blevet foretaget en ny vurdering, hvorfor budgettet for perioden også er sat til 0. Der vil blive foretaget en ny vurdering ud fra de hidtil anvendte principper i forbindelse med halvårsregnskabet for 2010. Værdireguleringen på 1 mio. kr. i 1. kvartal 2010 vedrører regulering af avance på tidligere salg.

Også i forhold til resultatet for 1. kvartal 2009 er der opnået en forbedring på den primære drift, når der ses bort fra værdiregulering af investeringsejendommene.

For så vidt angår kapitalandelene fra joint ventures mv. er der budgetteret med 2 mio. kr. i 1. kvartal i 2010. For 1. kvartal 2010 er der indregnet resultatandele på 1 mio. kr. Den primære forklaring på differencen er, at CMP's resultat i 1. kvartal 2010 ligger forholdsvis lavt. Foruden CMP er DLU via sine parkeringsaktiviteter det selskab, hvor resultatandelen er størst. DLU har i 1. kvartal 2010 bidraget med knap 1 mio. kr., stort set svarende til budget.

For øvrige selskaber har resultatandelene i overensstemmelse med det forventede været forholdsvis begrænsede.

På de finansielle poster netto er der opnået en besparelse i 1. kvartal 2010 på knap 9 mio. kr. i forhold til budget. Den gennemsnitlige forrentning af den langfristede gæld har i 1. kvartal 2010 været på 4,4 pct. p.a. sammenholdt med budget på 4,6 pct.

2.2 Det forventede resultat 2010

Som det fremgår af vedhæftede bilag 2 forventes der for hele året et resultat af den primære drift på niveau med det budgetterede. Såvel indtægterne som udgifterne ventes på nuværende tidspunkt at lande meget tæt på budget, idet den forventede forbedring af den primære drift på 3 mio. kr. primært skyldes lavere afskrivninger end budgetteret. Nedgangen i afskrivningerne er forårsaget af en omklassificering af tre pakhuse til investeringsejendomme efter tilbagelevering fra CMP, hvilket der ikke var taget højde for i budgettet.

Det skal endvidere bemærkes, at der i forventningerne ikke er indlagt nye vurderinger af værdien af investeringsejendommene, jf. ovenfor.

For så vidt angår kapitalandelene fra joint ventures mv. er der ikke modtaget signaler fra selskaberne, der giver grundlag for en justering af budgettet.

Som beskrevet ovenfor er der opnået en besparelse på finansieringsomkostningerne i 1. kvartal 2010 på knap 6 mio. kr. Det er forudsat i forventningerne, at budgettet for de finansielle poster holder året ud, så der samlet for året opnås en besparelse på 6 mio. kr. Det er dog naturligvis muligt at opnå endnu større besparelser på de finansielle poster, såfremt det nuværende renteniveau holder året ud.

For markedsværdireguleringer er det ligeledes forudsat, at renteniveauet ved årets udgang er som ved starten af året, hvorved de gennemførte markedsværdireguleringer fra 1. kvartal 2010 vil blive udlignet i løbet af året.

På denne baggrund ventes et samlet resultat på godt 11 mio. kr. for hele 2010, hvilket er 8 mio. kr. bedre end budget 2010.

3. Balancen

Den samlede balance udgjorde pr. 31. marts 2010 13,5 mia. kr., hvilket er et fald i forhold til status ved årsskiftet på knap 0,1 mia. kr.

Den rentebærende langfristede gæld var efter 1. kvartal 2010 på 14,2 mia. kr., hvilket er en stigning på 0,2 mia. kr. Stigningen kan alene henføres til markedsværdiregulering af gælden, jf. afsnit 2.

På de øvrige balanceposter er der kun sket relativt få forskydninger i forhold til ultimo 2009. De primære forskydninger vedrører skyldige og tilgodehavende renter.

4. Investeringer 2009

Som det fremgår af vedhæftede bilag 3 er det samlede investeringsbudget på 2.415 mio. kr., hvoraf de 1.000 mio. kr. er overflyttet fra 2009, mens 1.415 mio. kr. indgår i budget 2010. De store poster på budgettet er naturligvis FN-Byen (Campus 1 og 2) samt udvidelse af Nordhavnen. Der tegner sig på nuværende tidspunkt et billede af, at anlægsomkostningerne til FN-Byen Campus 1 er steget med knap 30 mio. kr. Stigningen er dækket af gennem en stigning i den årlige husleje på ca. 1,4 mio. kr. Samtidig tyder foreløbige vurderinger på, at parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej er ca. 20 mio. kr. billigere end tidligere vurderet. For begge projekter gælder, at der kan gives mere præcise vurderinger, når licitationerne er afholdt i løbet af maj 2010. For øvrige projekter ventes et slutforbrug inden for det budgetterede. Det skal bemærkes, at en væsentlig andel af det samlede budget først får afløb i 2011 eller senere.

Efter 1. kvartal 2010 var der afholdt 44 mio. kr., hvilket primært vedrører det nye parkeringshus ved Winghouse.

Bilag 1

Resultat for moderselskabet 1. kvartal 2010

Mio. kr.	Resultat 1. kv. 2009	Resultat 1. kv. 2010	Budget 1. kv. 2010	Diff. Res. - budget
Lejeindtægter	58	60	60	0
Værdireguleringer investeringsejendomme	31	1	-	1
Andre indtægter	6	5	6	-1
Indtægter i alt	95	66	66	-1
Personaleomkostninger	-16	-16	-16	0
Driftsomkostninger	-31	-30	-32	2
Administrationsomkostninger	-6	-5	-6	1
Af- og nedskrivninger	-7	-6	-7	1
Omkostninger i alt	-60	-57	-61	4
Resultat af primær drift	35	9	5	4
Kapitalandele joint ventures mv.	1	1	2	-2
Finansielle poster netto	-140	-115	-124	9
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-103	-106	-117	11
Markedsværdiregulering af gæld	-124	-319	-2	-317
Periodens resultat	-228	-425	-119	-306

Bilag 2

Resultat for moderselskabet Forventning til årets resultat

Mio. kr.	Resultat 2009	Budget 2010	Forventning 2010	Diff. Forv.-budget
Lejeindtægter	220	229	229	1
Værdireguleringer investeringsejendomme	-75	420	420	-
Andre indtægter	23	23	23	-0
Indtægter i alt	168	672	673	0
Personaleomkostninger	-66	-64	-64	-0
Driftsomkostninger	-90	-93	-92	1
Administrationsomkostninger	-30	-26	-26	-0
Af- og nedskrivninger	-27	-28	-26	2
Omkostninger i alt	-213	-210	-208	2
Resultat af primær drift	-45	462	465	3
Kapitalandele joint ventures mv.	41	45	45	-
Finansielle poster netto	-505	-494	-488	6
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-508	13	21	8
Markedsværdiregulering af gæld	-235	-10	-10	-
Periodens resultat	-744	3	11	8

Bilag 3

Investeringer 1. kvartal 2010

(mio.kr.)	Budget 2010	Budget overført fra 2009	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 26.02.2010	Afholdt 2010	Forventes overført til 2011
Byggemodning Ørestad	52	26	78	78	4	-
Forpligtelse Teliagrunden	8	-	8	8	-	-
Forpligtelse bro mellem Sluseholmen og Teglsø	6	(6)	0	-	-	-
Teglsøen mangelæg	-	11	11	11	-	-
Udvidelse af Nordhavnen	930	-	930	930	-	900
Planlægning Nordhavn, Marmormøllen og Ørestad	16	4	20	20	5	-
Byliv	1	(1)	0	-	0	-
Anlæg husbåde	-	5	5	5	0	-
Parkering						
P-hus Winghouse	21	-	21	22	21	-
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	-	150	150	150	2	98
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	14	0	14	13	1	-
Lejemålsindretninger						
Lejemålsindretning Det Fritliggende Pakhus	10	1	11	11	-	-
FN-byen Campus 1	-	774	774	774	2	651
FN-byen Campus 2	326	-	326	326	0	206
Øvrige lejemålsforbedringer	6	13	19	18	4	-
Renoveringer m.m.						
Renovering i Svanemøllehaven	-	9	9	9	3	-
Renovering af bolværker	10	8	18	18	0	-
Renovering bygninger	6	2	8	8	0	-
Miljøpulje	2	-	2	2	0	-
Vej og pladser	3	3	6	6	-	3
Øvrige investeringer	5	2	7	7	1	-
Samlet investeringsbudget	1.415	1.000	2.415	2.414	44	1.858