

## 27. By & Havns Årsrapport (2009-44849) INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentation anbefaler,

1. at årsrapporten for 2008 for Udviklingselskabet By & Havn I/S tages til efterretning, og
2. at Økonomiforvaltningen retter henvendelse til Finansministeriet om konsekvenserne for selskabet ved indførelse af moms på salg af byggegrunde og nyopførte ejendomme.

### Problemstilling

By & Havn ejes af Københavns Kommune (55%) og Staten (45%). Selskabets formål er at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forstå havnedrift i Københavns Havn.

Udviklingselskabet By & Havn I/S har offentliggjort årsrapporten for 2009. Resultatet af primær drift er et overskud på 198 mio. kr. Årets resultat er i væsentlig grad påvirket negativt af finansielle omkostninger på 548 mio. kr. og en negativ markedsværdiregulering af gælden på 838 mio. kr. Års samlede resultat er herefter et underskud på 1.208 mio. kr.

Gennemføres regeringens forslåede ændring af momsregler ved salg af byggegrunde og nyopførte ejendomme vil påvirke økonomien negativt. fremadrettet. ØU er den 23. marts 2009 blevet orienteret om forslaget.

### Løsning

Årsrapporten blev godkendt på selskabets interessentmøde den 23. april 2009.

Det foreslås, at årsrapporten tages til efterretning, idet følgende bemærkes:

#### Resultatopgørelse:

DDK 1.000	Regnskab 2008	Budget 2008
Nettoomsætning, heraf		809.620
- salg af grunde	328.020	240.000
	55.000(1)	
Resultat af primær drift	117.201	603.515
	-369.926	166.197
Resultat før markedsværdiregulering af gæld, heraf	76.000 (2)	70.000
- joint ventures		

Markedsværdiregulering af gæld	-838.479	---
Årets resultat	-1.208.405	166.197

1) En væsentlig del af posten vedrører reguleringer af tidligere salg.

2) Joint venture resultat 2008 vedrører hovedsaglig Copenhagen Malmö Port AB og Udviklingselskabet Prøvestenen. Resultatet af den primære drift samt årets resultat er væsentligt dårligere end det budgetterede.

Det negative resultat afspejler nedgangen i ejendomsmarkedet samt uroen på de finansielle markeder.

Nedgangen på ejendomsmarkedet betyder, at værdiregulering af investeringsejendomme udgør 83 mio. kr. i 2008 mod budgetteret 575 mio. kr. I et langsigtet perspektiv forventes en gennemsnitlig værdiregulering på 500 mio. kr. på årsbasis svarende til 5% p.a.

Et faldende renteniveau har øget kursen på obligationsgælden, hvilket har betydet en negativ markedsværdiregulering af gælden på 838 mio. kr. Til sammenligning var der i 2007 en positiv markedsværdiregulering af gælden på 645 mio. kr.

Markedsværdireguleringen har ingen betydning for den fremtidige pengestrøm eller tilbagebetalingstid, når gælden holdes til udløb, og der budgetteres ikke med kursudsving, hvorfor posten ikke indgår i budgettet.

By & Havn I/S har aktiviteter indenfor udlejning af erhvervslejemål, parkering og havnedrift via medejerskabet i Copenhagen Malmö Port AB. Alle disse forretningsområder bidrager positivt til selskabets resultat.

#### Balance:

DDK 1.000	Regnskab 2008	Regnskab 2007
Egenkapital	-501.504	730.667
Samlet gæld	14.979.139	14.202.640
Likvider	214.382	835.512
Anlægsaktiver, heraf	13.662.332	
- investeringsejendomme	9.942.589	13.207.308
- Tilgodehavende hos Københavns Kommune (grundskyld)	3.719.743	8.674.918
		3.204.455

Regnskabet for 2008 udviser en negativ egenkapital på 502 mio. kr. I årsrapporten omtales konsekvenserne af, at regeringens forslag til ændring af momsreglerne gennemføres. By & Havn I/S har indikeret, at såfremt ændringen vedtages af Folketinget, kan dette medføre et værditab og en tilsvarende yderligere reduktion i egenkapitalen i 2009 på ca. 400 mio. kr. ØU er tidligere blevet orienteret om indholdet i lovforslaget.

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 en faldende gæld. Således forventes egenkapitalen i 2018 at udgøre 2,5 mia. kr.

### **Økonomi**

Årsrapporten har ingen økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

### **Videre proces**

Det foreslås, at indstillingen behandles af Borgerrepræsentationen den 10. juni 2009.

Claus Juul

Henrik Plougmann Olsen

### **bilag**

[1. Årsrapporten 2008](#)

[2. Tillæg til ejerne vedr. årsrapport for 2008](#)

[3. Notat til ØU -Forårspakke 2.0 - moms på levering af fast ejendom](#)

[4: Udkast til brev til finansministeriet ved Christian Kettel Thomsen](#)

