

By & Havns årsrapport for 2008

1. Baggrund

I henhold til vedtægterne skal selskabet udarbejde årsrapporten 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 Arealudviklingsselskabet 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 gives en oversigt over årets resultat, forventninger til 2009, nettogæld og investeringer i moderselskabet By & Havn sammenholdt med de seneste forventninger. Desuden gives en status for de associerede selskaber.

2. Resultatopgørelsen

2.1 Resultatet for 2008 i forhold til seneste forventning

Periodens resultat blev et underskud på 1.208 mio. kr. med et underskud før markedsværdiregulering af gælden på 370 mio. kr., jf. tabel 1. Forventet resultat før markedsværdiregulering, jf. kvartalsrapporten for 3. kvartal 2008, er et underskud på 276 mio. kr. Afgivelsen på 94 mio. kr. skyldes, at værdiregulering af investeringsejendommene er 136 mio. kr. lavere end forventet, mens de finansielle omkostninger er 29 mio. kr. lavere end forventet. De øvrige poster har samlet set bidraget positivt i forhold til forventet.

Årsagen til, at værdireguleringer af investeringsejendomme ligger under forventet, er, at der på baggrund af hændelserne i 4. kvartal 2008 er foretaget en fornyet gennemgang af værdien af investeringsejendommene. Som følge af den økonomiske recession forventes salget at være meget begrænset de kommende år. Da værdien af investeringsejendomme er en tilbagediskontering af den forventede fremtidige pengestrøm fra salg m.m., indebærer dette, at værdien og dermed værdireguleringerne bliver væsentligt lavere end forudsat. I 2008 er der således en nedskrivning af markedsværdien for den del af investeringsejendommene, der på nuværende tidspunkt er klar til salg. På den anden side har udviklingen i Nordhavnsprojektet og Marmormoleprojektet samt i udlejningsporteføljen givet anledning til positive værdireguleringer.

Tabel 1. Resultat 2008 for moderselskabet

	Forventning		Budget	
	2008 DKK 1.000	2008 DKK 1.000	2008 DKK 1.000	2007 DKK 1.000
Nettoomsætning	239.465	225.921	233.140	219.033
Værdireguleringer investeringsejendomme	82.717	218.952	575.000	71.886
Andre driftsindtægter	5.838	6.784	1.480	21.632
Indtægter i alt	328.020	451.657	809.620	312.551
Personaleomkostninger	-61.693	-60.997	-60.180	-55.834
Andre eksterne omkostninger	-121.826	-118.606	-117.527	-109.568
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-27.300	-26.291	-28.398	-25.751
Resultat af primær drift	117.201	245.763	603.515	121.398
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat	76.056	69.500	66.940	54.904
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	1.059	913	750	7.908
Finansielle poster netto	-564.242	-592.547	-505.008	-543.507
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-369.926	-276.371	166.197	-359.297
Markedsværdiregulering af gæld	-838.479	-	-	645.307
Periodens resultat	-1.208.405	-276.371	166.197	286.010

Af de 83 mio. kr. i værdireguleringer af investeringsejendomme vedrører de 55 mio. kr. realiserede salg. I de urealiserede værdireguleringer på i alt 28 mio. kr. er der modregnet en nedskrivning på 40 mio. kr. på et tilgodehavende vedrørende salg af byggeriet i Ørestad City til det norske pensionskasseselskab KLP. Der er tale om en aftale indgået i 2001 på 117 mio. kr. før nedskrivning, hvor betalingen er afhængig af ejendommenes afkast de første 10 år efter ibrugtagningen af byggeriet, men hvor det er tvivlsomt, om hele købesummen kan amortiseres inden for 10 års-perioden. 1. etape blev ibrugtaget i august 2003.

Nettoomsætningen er 13 mio. kr. højere end forventet. Det skyldes flere midlertidige lejemål og højere ejendomsskatter til refusion hos lejerne. Andre eksterne omkostninger er 3 mio. kr. højere end forventet, hvilket kan henføres til, at drifts- og vedligeholdelseskostningerne, især vedrørende Ørestad, er højere end forventet. Vedligeholdelsen af arealerne i Ørestad er nu overtaget af egen driftsafdeling og forventes lavere i 2009. Personaleomkostningerne er ligeledes højere end forventet, men dette skyldes alene en større regulering af hensættelsen til feriepenge end forventet.

Resultatandele fra joint ventures på 76 mio. kr. er 6 mio. kr. højere end forventet. Den positive afvigelse stammer fra Udviklingsselskabet Prøvestenen. Resultatet for CMP var ligeledes højere end forventet i SEK. Den lave valutakurs på SEK har dog betydet, at resultatandelen for CMP i DKK svarer til det forventede resultat.

Baggrunden for, at de finansielle omkostninger ligger under forventet, er et fald i renten i de sidste måneder af året. Den negative markedsværdiregulering af gæld på 838 mio. kr. skyldes markedsværdiregulering af renteswaps.

Selskabets gæld optages i henhold til regnskabspraksis til markedsværdi. Som følge af det faldende renteniveau steg markedsværdien af den del af gælden, der er fastforrentet. Således var der i 2008 en negativ urealiseret markedsværdiregulering på 838 mio. kr. Den urealiserede værdiregulering af gælden svinger med renteniveauet. Således var der i 2007 en positiv værdiregulering på 645 mio. kr. Markedsværdireguleringen har, når gælden holdes til udløb, hverken konsekvenser for fremtidig pengestrøm eller tilbagebetalingstid. Markedsværdireguleringen "opløses" i takt med amortiseringen af gælden.

2.2 Resultat 2008 i forhold til resultat 2007

Resultatet før markedsværdiregulering af gæld er 10 mio. kr. dårligere end resultatet for 2007. Resultatet af primær drift ligger i 2008 4 mio. kr. under resultatet for 2007.

På indtægtssiden er der i 2008 større lejeindtægter og værdireguleringer af investeringsejendomme på i alt 30 mio. kr. Dette opvejes i nogen grad af, at der i 2007 var en række engangsindtægter på 16 mio. kr. vedrørende for meget betalt indkomstskat m.m. i tidligere år i Københavns Havn A/S.

På omkostningssiden skal det bemærkes, at opdelingen i personaleomkostninger og øvrige eksterne omkostninger giver et skævt billede i 2007. Dette skyldes, at de opgaver, der i Ørestadsselskabet blev udført af det personale, der overgik til Metroselskabet, er omkostningsført under andre eksterne omkostninger. Set under ét er der en stigning i disse to poster på 18,1 mio. kr. Heraf skyldes de 8,4 mio. kr. øgede ejendomsskatter og øgede afgifter. Desuden er der ca. 1,4 mio. kr., der vedrører ændret regnskabsprincip vedrørende parkering, hvorefter lønandele ikke mere aktiveres. Pris- og lønregulering udgør ca. 5 mio. kr. Herefter er der en reel stigning på 3,3 mio. kr., som er udtryk for et stigende aktivitetsniveau, samt for omkostninger til konsulentbistand og vikarer i forbindelse med opstarten af selskabet.

2.3 Forventning 2009

Det forventes, at 2009 vil blive et vanskeligt år, hvorfor selskabet forventes at få et underskud før markedsværdiregulering af gæld på ca. 80 mio. kr. Fokus vil være på den fortsatte udvikling af såvel Marmormolen som Nordhavnen. Øvrige udviklingsområder i havnen er i øjeblikket sat i bero. I Ørestad fokuseres på afsætning af byggeretter og på, at infrastrukturen og arealerne fremstår pænt, så krisens fysiske udtryk begrænses mest muligt.

Der er fokus på økonomisk effektivitet, og større opgaver igangsættes kun efter godkendelse af direktionen. Opgaver løses så vidt muligt in house for at nedbringe omkostninger til konsulenter. Eventuelle ledige stillinger genplaceres kun efter godkendelse i direktionen, selv om de store udviklings-, infrastruktur- og vedligeholdelsesopgaver presser organisationen.

3. Udviklingen i nettogælden

Nettogælden efter indregning af tilgodehavende på 3,3 mia. kr. vedrørende grundskyld samt tilgodehavende vedrørende ejendomssalg på 179 mio. kr. var pr. 31. december 2008 på 10.931 mio. kr. Nettogælden var pr. 31. december 2007 på 9.338 mio. kr. Den stigende nettogæld skyldes primært markedsværdireguleringen af gælden på -838 mio. kr., øgede finansielle omkostninger samt investeringer.

4. Investeringer 2008

I tabel 2 vises skønnet slutforbrug på igangværende investeringer sammenholdt med budget for 2008 inkl. efterfølgende bestyrelsesgodkendte investeringer, forbrug i 2008 samt investeringer, der forventes overført til 2009 og senere.

Det skønnede slutforbrug på investeringer på 432 mio. kr. er 33 mio. kr. lavere

end budget 2008. Dette skyldes, at puljen vedrørende byggemodning Ørestad er nedsat med 13 mio. kr. og parkering i Ørestad er ligeledes nedsat med 13 mio. kr., primært grundet udskydelse af projekter i Ørestad Syd som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet. Bolværksrenoveringer er nedjusteret med 5 mio. kr., da to mindre midlertidige renoveringer på 3 mio. kr. er afværget og den generelle pulje på 2 mio. kr. ikke er brugt.

Købet af Sundkrogsgade 30 er blevet 2 mio. kr. højere end budget pga. en ikke budgetteret tinglysningsafgift og højere investeringer.

Bylivspuljen vedrørende indretning af lokaler i "Bjerget" er overført til ny lejemaalindretningspulje i 2009. Bylivspuljens andel af investeringen i forbindelse med køb af "Bjerget" indgår i puljen for "Ørestad City "Bjerget" P-hus". Det har medført, at denne pulje fremstår med et forbrug, der er 3 mio. kr. højere end budgetteret.

Der er foretaget to ekstra investeringer vedrørende lejemaalindretninger på henholdsvis 0,6 mio. kr. som følgevirkning efter en vandskade hos Unicef i Pakhus 48 og på 0,3 mio. kr. i Kontorbygning 1 i forbindelse med en tvist ved fraflytning af et lejemål.

Puljerne vedrørende renovering og indretning af lokaler til udstillinger samt etablering af udstilling er kun medtaget med den afholdte del, da investeringen indgår med ny pulje i investeringsbudgettet for 2009.

Lejemålsindretningerne i Pakhus 48 er forsinkede pga. ændringer i investeringsplanerne i den del af investeringen, der afholdes af lejerne.

Der er i 2008 gennemført investeringer for 326 mio. kr. Der forventes overført investeringer for 107 mio. kr. til 2009 og efterfølgende år.

Tabel 2. Investeringer 2008

Investeringer 2008 (mio.kr.)	Budget 2008	Skønnet slutforbrug 31.12.2008	Afholdt 2008	Forventes overført til 2009
Byggemodning Ørestad	84	79	66	13
Ørestad City "Bjerget" P-hus	83	86	86	0
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	30	17	14	3
Ejendommen United Exhibits	56	58	58	0
Planlægning Nordhavn, Marmomolen og Ørestad	19	19	17	2
Byliv	16	1	1	0
Renovering i Svanemøllehavnen	46	45	25	20
Teglholmen Magelæg	15	15	4	11
Lejemålsindretninger				
Lejemålsindretning i Pakhus 48	33	33	4	29
Øvrige lejemålsforbedringer	5	6	6	0
Renoveringer m.m.				
Renovering af bolværker	44	39	20	19
Renovering bygninger	16	16	11	5
Øvrige investeringer	18	18	14	4
Samlet investeringsbudget	465	432	326	107

5. Joint ventures og associerede selskaber

5.1 Generelt

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 Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1.

Herudover ejer By & Havn 50 pct. af de dertil knyttede komplementarselskaber. Formålet med komplementarselskaberne er alene at være komplementar i ovennævnte kommanditaktieselskaber, hvorfor kapitalen i selskaberne er meget begrænset. Derfor omtales de ikke videre i det følgende.

5.2 Udviklingsselskabet Prøvestenen

Selskabet ejes ligeligt af Københavns Kommune og By & Havn. Selskabet har ultimo 2008 en aktiekapital på 60 mio. kr. og en egenkapital på 230 mio. kr. Selskabets aktiviteter er følgende:

- Modtagelse af forurenede jord. I første omgang er Miljøkontrollen ansvarlig for depotet, der modtager indtægter for jordtilførslerne, men Miljøkontrollen betaler en leje til Prøvestensselskabet, der er afhængig af de tilførte jordmængder.
- Udlejning af areal til karteringsvirksomhed.

Størstedelen af det opfyldte areal afhændes efterfølgende til By & Havn. Der planlægges en lystbådehavn i tilknytning til opfyldningen, der finansieres af Udviklingsselskabet Prøvestenen.

Opfyldningen af området forventes afsluttet i løbet af 2009.

Selskabet havde i 2008 et resultat på 41 mio. kr.

5.3 Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling

Selskabet ejes ligeligt af TK Development Danmark A/S og By & Havn. Selskabet har ultimo 2008 en aktiekapital på 10 mio. kr., en samlet egenkapital på 106 mio. kr. og en ansvarlig lånekapital på 90 mio. kr. (45 mio. kr. fra hver part). Den ansvarlige indskudskapital i selskabet forrentes med 5 pct. p.a., svarende til 2 mio. kr. i 2008.

Selskabet havde i 2008 et negativt resultat på 2 mio. kr.

Der har i 2008 været investeringer på 12 mio. kr.

Selskabet havde pr. 31. december 2008 en gæld til By & Havn på 21 mio. kr. i forbindelse med grundkøb. Gælden afdrages i takt med salg af byggefelter. Der resterer to byggefelter i selskabet.

5.4 Byggemodningsselskabet Sluseholmen

Selskabet ejes ligeligt af Københavns Kommune og By & Havn. Selskabet har ultimo 2008 en aktiekapital på 20 mio. kr. og en samlet egenkapital på 30 mio. kr.

De sidste arealer på Sluseholmen blev solgt i 2006. Selskabet er i færd med afviklingen af sine forpligtelser, hvorefter selskabet har opfyldt sit formål, og det forventes at indlede likvidation af selskabet i løbet af 2009.

I 2008 havde selskabet et underskud på 2 mio. kr.

5.5 Byggemodningsselskabet Marmormolen

Selskabet ejes ligeligt af N&S P/S og By & Havn. N&S P/S er et samarbejde mellem SNS Property Finance og Nordkranen A/S. Selskabet har ultimo 2008 en aktiekapital på 2 mio. kr. og en samlet egenkapital på 10 mio. kr. Selskabet blev stiftet den 25. november 2008.

Der forventes en lokalplan for Marmormolen sidst på året. Derefter skal selskabet stå for byggemodningen af hele området samt salg af boligdelen. Ca. 50.000 af projektets erhvervsetagemeter er i forbindelse med selskabets stiftelse solgt til Nordkranen A/S og SNS Property Finance.

I 2008 havde selskabet et resultat på 0 mio. kr.

5.6 Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1

Selskabet ejes ligeligt af TK Project DK A/S og By & Havn. Selskabet har ultimo 2008 en aktiekapital på 10 mio. kr. og en samlet egenkapital på 12 mio. kr.

Selskabets oprindelige formål var at opføre og udleje "Kobbertårnet" på Amerika Plads. Projektet er efterfølgende solgt, og selskabet er i gang med at afvikle sine forpligtelser, hvorefter selskabet likvideres.

Selskabet havde i 2008 et resultat på 1 mio. kr.

6. Forretningsstrategi og langtidsbudget

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 fokus på fastholdelse af en fornuftig pris på byggeretter, der er til salg på nuværende tidspunkt, herunder at arealerne fremstår imødekommende og at den nødvendige byggemodning gennemføres. Til gengæld udsættes andre planlagte investeringer i byggemodning, hvis investeringerne ikke på nuværende tidspunkt skønnes at øge værdien af arealerne.

Der er udarbejdet revideret langtidsbudget i forbindelse med endeligt budget for 2009. Langtidsbudgettet er reguleret med den forventede ændring i afsætningen af byggeretter på basis af den nuværende situation på markedet. Langtidsbudgettet blev gennemgået i forbindelse med sidste kvartalsmøde.

Der henvises endvidere til mail af 15. april 2009.