

8. By & Havns Kvartalsrapport for 3. kvartal 2009 (2009-155016)

Udviklingselskabet By & Havn I/S har fremsendt kvartalsrapport for 3. kvartal 2009.

INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at Udviklingselskabet By & Havn I/S' kvartalsrapport for 3. kvartal 2009 tages til efterretning.

Problemstilling

Københavns Kommune har som medejer 55% af Udviklingselskabet By & Havn I/S (By & Havn) modtaget selskabets kvartalsrapport for 3. kvartal 2009. Staten ejer de resterende 45%.

Selskabets formål er at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns Havn.

Løsning

Selskabet har offentliggjort kvartalsrapport for 3. kvartal 2009, som er blevet godkendt på selskabets bestyrelsesmøde den 3. november 2009.

Det foreslås, at kvartalsrapporten tages til efterretning med nedenstående bemærkninger:

Tabel 1. Udviklingselskabet By & Havn I/S (moderselskabsniveau) i DKK 1.000	3. kvartal 2009	Budget 3. kvartal
Nettoomsætning	183.070	183.175
Værdiregulering af investeringsejendomme	-157.402	298.900
Andre driftsindtægter	428	510
Indtægter i alt	26.096	482.585
Omkostninger	-164.032	-174.505
Resultat af primær drift	-137.936	308.080
Indtægter af kapitalandele	27.796	43.500
Finansielle poster netto	-357.352	-434.521
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-467.492	-82.941
Markedsværdiregulering af gæld	-306.613	-
Periodens resultat	-774.105	-82.941

Resultatet af den primære drift (-138 mio. kr.) er væsentligt dårligere end det budgetterede (308 mio. kr.).

Det negative resultat afspejler effekten af indførelsen af moms på fast ejendom. Den nye moms bevirker således, at selskabet må nedskrive værdien af investeringsejendomme med 544 mio. kr. Selskabet oplyser, at såfremt momsregelen ikke var blevet indført ville selskabet have opskrevet værdien af investeringsejendomme med 387 mio. kr.

Selskabet omtalte allerede i deres årsrapport for 2008, at den nye moms kunne få væsentlig negativ indflydelse på selskabet. Borgerrepræsentationen besluttede derfor, at Økonomiforvaltningen skulle rette en henvendelse til Finansministeriet om effekten af moms på fast ejendom for By & Havn, jf. BR 2009-44849. Finansministeriet har i brev af 10. september 2009 svaret, at ministeriet sammen med Transportministeriet og selskabet vil iværksætte en undersøgelse af effekten af den nye moms for selskabet, hvorefter de vil vende tilbage til Københavns Kommune.

Selskabets øvrige indtægter (183 mio. kr.) fra udlejningsvirksomhed mv., hvilket er i overensstemmelse med budgettet for perioden. Samtidig har selskabet været i gang med at tilpasse omkostningerne til et lavere niveau. Selskabet har således sparet 10 mio. kr. i forhold til budgettet, hvoraf de 3 mio. kr. dog skyldes en korrektion til bogføringen mellem budgettet og kvartalsrapporten.

Selskabet havde i første halvår renteudgifter på 357 mio. kr., hvilket er 78 mio. kr. mindre end budgetteret. Forbedringen skyldes dels et lavere renteniveau og dels en lavere inflationsregulering vedrørende selskabets indekslån.

Den lavere rente betyder dog, at selskabets gæld er blevet negativt reguleret til markedsværdi med 307 mio. kr. Budgetmæssigt budgetteres der ikke med denne post, da den stiger og falder med renteudviklingen, som er uafhængig af selskabet. Markedsværdireguleringen har ingen betydning for den fremtidige pengestrøm eller tilbagebetalingstid, hvis gælden beholdes til udløb.

Markedsværdireguleringen bestemmes af udviklingen i renten. Hvis renten falder, stiger markedsværdien af fastforrentet gæld. Som nettolåntager giver dette et tab til selskabet, da gælden stiger i kurs. Hvis gælden beholdes til udløb markedsværdireguleringen uden betydning, da gælden i så fald indfris til kurs 100. Mekanismen er analog til de udsving ejere af fast ejendom oplever på fastforrentet obligationsgæld ved rentændringer.

Selskabets samlede resultat for perioden blev et underskud på 774 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 83 mio. kr.

Indtægten fra kapitalandele, hovedsagligt havneoperatørvirksomheden CMP, har kun bidraget med 28 mio. kr. til resultatet mod budgetteret 44 mio. kr. Det skyldes hovedsagligt den økonomiske krise, der har medført en nedgang i aktiviteten.

Halvårsrapporten for 2009 viser en negativ egenkapital på 1.263 mio. kr (tabel 2).

Tabel 2. Balancen (moderselskabsniveau) i DDK 1.000

	30. september 2009	31. december 2008
Materielle anlægsaktiver	9.873.609	9.942.589
-heraf investeringsejendomme	8.990.231	9.108.017
-heraf Grubde og bygninger	406.694	394.898
-heraf havneindretninger	388.262	363.267
Finansielle anlægsaktiver	2.951.702	3.719.743
-heraf grundskyldstilgodehavende hos Københavns	2.511.419	3.302.577

Kommune

Tilgodehavender	731.409	628.124
Likvider	894.072	214.382
Aktiver i alt	14.450.792	14.504.838
Egenkapital	-1.262.966	-501.504
Hensatte forpligtelser	44.903	27.203
Langfristede gæld	13.528.783	13.303.309
Kortfristede gæld	2.140.072	1.675.830
Passiver i alt	14.450.792	14.504.838

Den negative egenkapital skyldes primært den økonomiske krise og den svage udvikling på ejendomsmarkedet siden 2007. Men den nye moms på levering af fast ejendom har også bidraget negativt til egenkapitaludviklingen.

Da selskabet 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 langtidsbudgettet fortsat, at selskabet vil få en positiv og stigende egenkapital og en på længere sigt faldende gæld. Egenkapitalen forventes primo 2019 at udgøre 2,1 mia. kr., på trods af værditab som følge af moms på byggejord/fast ejendom og den økonomiske krise, jf. notat på Økonomiudvalgets aflæggerbord den 18. august 2008, dok.nr. 2009-677380.

By & Havn forudsætter således i sit langtidsbudget, at der igen kommer gang i salget af byggeretter fra 2012 samt, at parkeringsindtægterne stiger i perioden, mens havne og udlejningsområderne opretholder en stabil indkomst, hvilket alt i alt vil bidrage til en positiv udvikling i egenkapitalen.

Økonomiforvaltningens bemærkninger

Det er Økonomiforvaltningen vurdering, at de to største usikkerhedsområder i By & Havns økonomi er udviklingen på ejendomsmarkedet (posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”) og renteutviklingen. Betydelige forsinkelser i plangrundlaget vedrørende selskabets udviklingsområder (fx opfyldning af ydre Nordhavn) og skift i renteniveauet kan således have en væsentlig negativ effekt på selskabets langsigtede økonomi.

Selskabet forventer, at gælden forsat vil stige i de kommende år, da selskabet skal investere betydelige beløb i fx:

- Byggemodning af Nordhavnen samt Ørestad,
- flytning af krydstogts- og containerhavne,
- inddæmning og nyt jorddeponi i Nordhavne, og
- parkeringsanlæg.

Efter 2019 forventer By & Havn, at gælden begynder at falde, da investeringsniveauet falder og indtægterne fra de foretagne investeringer benyttes til gældsnedbringelse.

Økonomiforvaltningen og Transportministeriet har en løbende dialog med By & Havn om

udviklingen i selskabet økonomi, særligt med fokus på By & Havns likviditet og evne til selv, på sigt, at kunne afdrage den betydelige gæld, som selskabet blev dannet med.

Kommunens indfrielse af det ene grundskyldslån på 858 mio. kr. til By & Havn, den 25. juni 2009, har øget selskabets likviditet.

Nettogælden var den 30. september 2009 på 13,5 mia.

Claus Juhl

/Bjarne Winge

bilag

[1 - By & Havn - Tillægsnotat til kvartalsrapport for 3. kvartal 2009](#)

[2 - By & Havns Kvartalsrapport for 3. kvartal 2009](#)

